

le Programme Local de l'Habitat



*Le livre blanc du PLH de la
Communauté de Communes de Montesauiou*

DIAGNOSTIC

Document réalisé avec le concours
de la société nouvelle
fondation des villes
37 rue Huguerie 33000 BORDEAUX
☎ (0033) (0)5 56 44 72 06 ✉ (0033) (0)5 56 44 72 07
courrier électronique fondation.villes@wanadoo.fr



Sommaire

1	Le contexte urbain	3
1.1	Un canton longtemps entre ville et campagne	3
1.2	Effet croissant de l'agglomération bordelaise	3
1.3	Objectifs municipaux et communautaires	7
2	Le marché du logement.....	8
3	Les populations spécifiques.....	10
4	Les enjeux	11



1 Le contexte urbain

1.1 Un canton longtemps entre ville et campagne

Le Canton de La Brède, couvert par la Communauté de Communes de Montesquieu a été jusqu'à récemment composé de communes de la banlieue bordelaise (Léognan et Cadaujac au Nord) et de bourgs plutôt ruraux peu urbanisés, très marqués par le paysage viticole.

Aujourd'hui, le découpage est différent : la partie rurale du canton s'est progressivement rattachée à la logique périurbaine, comme le montre son rattachement au SYSDAU, dans un espace en fort développement : les Landes et les Graves.

Ce développement est cependant différencié en trois composantes :

- le long de l'autoroute et de la voie ferrée, un couloir d'implantation d'activités, avec des communes qui ont accueilli des actifs cadres et des professions intermédiaires, de Cadaujac à Castres, très liées à Bordeaux ;
- une frange plus axée vers les accédants modestes se situe au sud (Cabanac et Villagrains, Saint Morillon, Saucats) ;
- les plus aisés se retrouvent à La Brède et Saint Selve, qui possèdent une certaine autonomie commerciale et d'activités, et à Léognan (dont la croissance est très faible).
Seule Isle Saint Georges conserve un cadre peu urbanisé, mais valorisé, grâce à ses zones inondables.

Dans ce découpage, la croissance s'est progressivement déplacée du Nord vers le Sud, moins urbanisé mais aussi moins équipé.

1.2 Effet croissant de l'agglomération bordelaise

La croissance est de plus en plus liée à l'agglomération bordelaise, quantitativement et géographiquement :

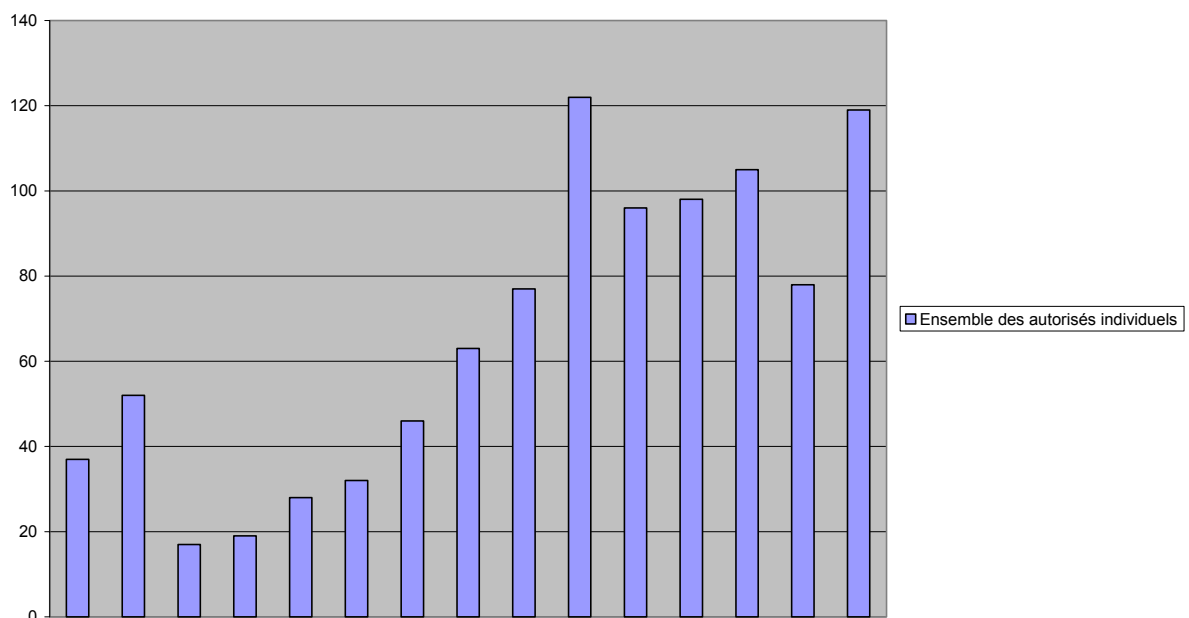
- les migrations résidentielles proviennent principalement de l'agglomération bordelaise : sur 10.437 nouveaux arrivants de 1990 à 1999, 5 796 sont venus de l'agglomération bordelaise soit presque 60 % ;
- sur les permis de construire de la période récente (1999-2004), soit 1 034 logements, 536 arrivants viennent de l'agglomération, soit 52 %, principalement de la rive gauche (444 sur 536) ;
- l'évolution des migrations alternantes montre que 1 492 emplois ont été créés entre 1990 et 1999, dont 1 142 ont été occupés par des résidents de la région bordelaise et 674 de communes de la Gironde hors CUB et hors canton. Dans le même temps, les emplois occupés par les résidents du canton baissent de 300, ceux-ci s'orientant vers des emplois dans la CUB. Le tiers des emplois est occupé par des actifs de la CUB et 18 % du reste de la Gironde. Les 2/3 des actifs du canton vont travailler dans la CUB, soit 1 500 de plus en 10 ans



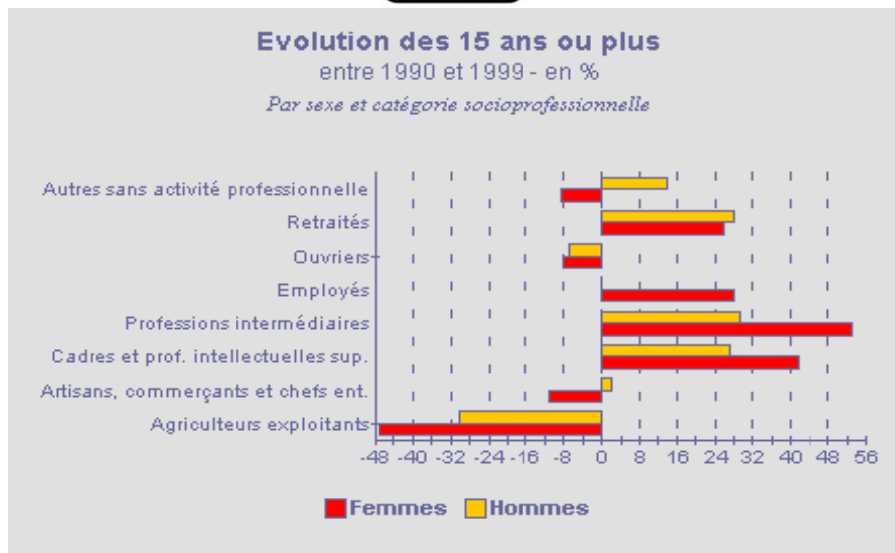
Les effets sont très nets sur l'augmentation des revenus et la hausse des prix. Les migrations définitives jouent un rôle sélectif : les petits ménages jeunes (moins de 29 ans) et âgés (plus de 60 ans) sont plus nombreux à quitter le canton, les ménages d'âge moyen les remplacent, avec un nombre de personnes par ménage plus élevé (3,1 contre 2,3). Le revenu moyen, déjà supérieur de près de 10 % à la moyenne départementale, a augmenté de 12 % de 1999 à 2004, tandis que celui du département a augmenté de 10 %. Les prix fonciers ont triplé en huit ans, les prix immobiliers ont suivi avec un temps de retard.

Le canton est désormais pris entre deux espaces : celui de la CUB et celui des communes plus rurales qui devient le lieu de la primo accession. Les départs vers la CUB concernent une clientèle locative, jeune ou âgée, les primo accédants s'orientent par contre vers les communes au Sud. Le résultat est une augmentation des prix et un report de la construction d'individuels sur Hostens, Podensac, Saint Magne, Belin Beliet, Salles, mais surtout Cabanac et Villagrains. Il n'y a plus rien dans le reste du canton : 30 à 40 % de l'offre serait dans la troisième ceinture.

Ensemble des logements autorisés en individuels sur le canton de Podensac (par année de 1990 à 2004)



Le canton connaît un renforcement de la classe moyenne et des cadres. Il est intéressant de constater que la population active féminine connaît seule une augmentation des employées.



Source INSEE lieu de résidence

Le parc locatif est peu représenté, avec un taux deux fois plus faible qu'à l'échelle départementale. Hormis Castres Gironde et Cabanac et Villagrains, les communes n'ont que 10 à 15 % de ménages bénéficiant des aides au logement. Ce taux atteignait en 2000 34 % du parc privé, il a baissé à 27 % en 2004, signalant la perte du rôle social du parc locatif privé. Dans l'ensemble, ce parc ne paraît pas bien entretenu, il n'utilise pas suffisamment les dispositifs d'appui et de garantie du FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement) ou du Locapass, et s'oriente vers une sélection croissante des locataires.

La moitié des logements sont sous occupés, particulièrement le parc ancien ; de plus, malgré la régression rapide de l'inconfort, il subsiste près de 300 logements inconfortables, principalement occupés par des personnes âgées.

La vacance augmente légèrement depuis 1999 (+ 5 %) dans sept communes. Pour certaines communes, notamment Castres Gironde, l'augmentation est particulièrement importante.



Illustration 1- Date de construction des logements

Le parc des logements des différentes communes de la CCM a été construit par vagues liées au développement de la zone. La carte ci-dessous montre pour chaque commune et section cadastrale les périodes pendant lesquelles les habitations ont été réalisées.

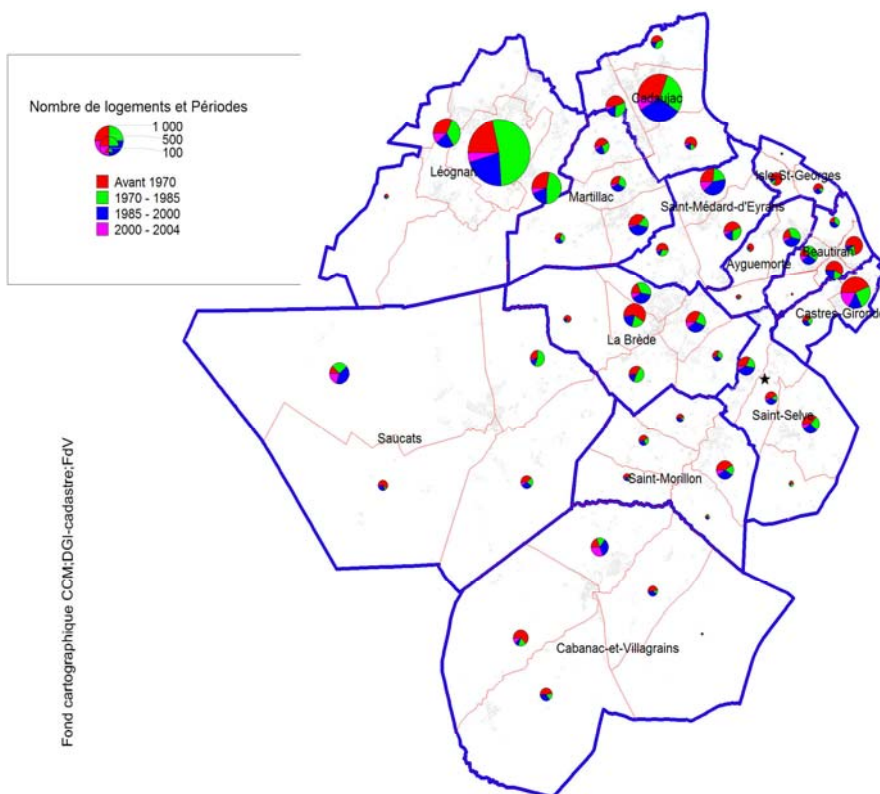
La construction s'est d'abord concentrée le long de l'axe de la Garonne et de la RN 113. C'est dans cette zone que l'habitat est le plus ancien. L'ouverture du tronçon de l'autoroute entre Bordeaux et Ayguemorte les Graves-Beautiran fin des années 1970 a déclenché une augmentation rapide de la construction sur le sud de la Communauté de Communes : Ayguemorte les Graves, Beautiran et Castres Gironde, avant une densification sur le parcours autoroutier depuis l'agglomération bordelaise notamment à Saint-Médard d'Eyrans.

La moitié de la construction de Léognan a été réalisée entre 1970 et 1985.

La grande majorité de l'habitat de la zone des bords de Garonne et du sud de la Communauté de Communes : Isle-Saint-Georges, Beautiran, Castres Gironde, Saint-Médard d'Eyrans, La Brède, Saint-Morillon, Saint-Selve a été réalisée avant 1970.

Enfin, et compte tenu de l'augmentation de la demande de logements et de l'envolée des prix de l'immobilier, c'est la deuxième couronne limitrophe des Landes qui a connu le plus fort développement pendant la période 2000-2004 notamment sur les zones de Cabanac et Villagrains-nord et Saucats-ouest.

Répartition relativement équilibrée sur Cadaujac, qui disposait déjà en 1970 d'un nombre important de logements.



Nombre de logements construits par périodes sur les communes / sections de la Communauté de Communes de Montesquieu (03/2006)

Illustration 1: DATE DE CONSTRUCTION



1.3 Objectifs municipaux et communautaires

Les entretiens menés avec les communes permettent de distinguer plusieurs situations différentes :

- des communes qui avaient il y a peu encore un contexte très rural et qui ont entamé une réflexion pour leur mutation vers l'accueil d'une population plus urbaine. Ceci signifie bien sûr une augmentation des services et des infrastructures, mais aussi un changement dans la vie sociale locale et l'organisation de l'espace. Citons : Ayguemortes les Graves, Cabanac et Villagrains, Saint Morillon, Saint Selve ; ces communes ont pour la plupart encore d'importantes capacités de développement, même si des limites existent en fonction des investissements publics à réaliser (eau, voirie, assainissement et épuration) ;
- des communes déjà très urbaines, disposant d'un centre bourg et d'un développement commercial significatif, pour lesquelles la volonté communale joue un rôle important quant à l'avenir qui est envisagé : Léognan, La Brède, mais aussi Castres Gironde ;
- dans la même catégorie que précédemment nous trouvons quelques communes confrontées de plus à des limites liées au PPRI (), qui ponctionne une partie des terrains d'extension urbaine et oblige probablement à une révision des perspectives urbaines vers le renouvellement urbain : Beautiran, Cadaujac, Isle Saint Georges ;
- enfin, trois communes constituent des pôles intermédiaires potentiels et ont une stratégie orientée vers la diversification du parc de logement et la constitution d'un centre bourg : Saucats, Saint Médard d'Eyrans, Martillac.

A cette expression d'une politique urbaine s'ajoute une déclinaison des populations nouvelles qui sont recherchées : soit une population plutôt aisée (La Brède, Saint Selve), soit une population d'accédants (Cabanac et Villagrains, Saint Morillon). Néanmoins, hormis à Saint Selve, il semble bien que la volonté générale soit de répondre de façon plus diversifiée que par le passé à la demande des ménages, donc de faire du locatif, social ou privé, de l'accession, de la vente.

Globalement, les perspectives de population envisagées par les communes permettent d'approcher de 40.000 habitants (39.743) en 2011, au terme probable du PLU, soit un gain de 12 % en 6 ans. Cette croissance est à peu près la même que celle des dernières années, soit 985 habitants par an contre 679 de 1999 à 2005 inclus. La commune qui envisage la croissance la plus forte est Saint Selve, qui représente 1/7 de la croissance prévue ; puis les communes du « couloir de l'autoroute » envisagent une croissance supérieure à la moyenne. Les autres communes ont des objectifs proches de la moyenne, seules Léognan (volonté de ne pas croître pour laisser la place aux autres communes) et Isle Saint Georges (entourée de zones inondables) seraient en très faible croissance.

Il ressort des entretiens que la plupart des communes constatent une montée préoccupante des besoins en logement de certaines catégories de population, qui ne peuvent faire face aux prix proposés pour le foncier et pour la location :

- les jeunes et les personnes âgées, pour lesquels une offre locative sociale de petits logements serait à envisager ;
- les familles monoparentales ou les ménages en échec d'une accession, pour lesquels une offre locative (en HLM ou en locatif privé) de taille moyenne est nécessaire ;
- hormis deux communes, plus rurales (Isle Saint Georges et Ayguemorte les Graves), toutes les communes sont confrontées à la présence de populations défavorisées, présentant de temps à autre des besoins d'urgence, qui ne peuvent que rarement être résolus faute de logements disponibles ;



- la demande d'achat de terrains, qui correspond à deux clientèles différentes : la clientèle locale en accession (qui a de plus en plus de difficultés à trouver sur place, en raison des hausses de prix) et les « secundo accédants » ou locataires plus aisés de l'agglomération bordelaise, qui cherchent à construire des maisons plus chères.

Par rapport à ce dernier type de besoins, trois attitudes différentes peuvent être notées :

- les communes, qui privilégient leur destination résidentielle et favorisent donc la construction de grandes parcelles si possible ;
- d'autres, qui tentent de diversifier l'offre de terrains pour permettre de satisfaire une plus grande palette de populations ;
- et celles qui organisent séparément l'offre locative HLM et les lotissements (éventuellement avec du locatif privé).

La stratégie urbaine qui est proposée est également très diverse :

- les communes qui ont encore une structure rurale, sans commerce ni densité au bourg, proposent plutôt de « remplir » les trous laissés par une urbanisation diffuse ;
- d'autres qui cherchent à se doter d'un véritable centre ou de le revitaliser ;
- et celles qui souhaitent plutôt développer des zones péricentrales pour renforcer l'homogénéité d'un centre ville ou de deux pôles de centralité.

2 Le marché du logement

Après une forte montée en régime dans le milieu des années 1990, la construction est restée stable jusqu'en 2004, avant de reprendre ces deux dernières années. Entre 250 et 300 logements sont construits chaque année, mais ce chiffre sera largement dépassé en 2006 (393 autorisés).

Le marché du logement est construit sur une base double :

- un parc locatif et social de faible importance en raison du passé rural du canton ;
- un développement récent entièrement axé sur la maison individuelle, dont l'attrait pour les Bordelais et pour les ménages venus de l'extérieur du Département a suscité un renchérissement rapide des prix fonciers.

Depuis 4 ou 5 ans, les Bordelais sont « sortis » de leur agglomération, provoquant un développement beaucoup plus rapide que prévu tout autour, une hausse des prix et un report progressif des primo accédants vers les zones encore rurales et plus éloignées. Le locatif ancien, déjà peu important, s'est progressivement réduit au rythme des mises en vente. Les investisseurs en pavillons la production, puis en baisse en « de Robien », ont compensé cette rapidement, au-delà des capacités de



individuels neufs (passés au quart de 2005), attirés par la défiscalisation baisse, mais fait augmenter les loyers la moyenne des habitants.

Le milieu professionnel a également évolué : quelques agences se partagent désormais les transactions, la croissance a attiré les promoteurs de la CUB et les pavillonneurs de la région, qui ont progressivement remplacé un marché de division de parcelles.

La plupart des communes se sont dotées d'un PLU ou vont le faire, mais la densité reste assez faible, avec des COS de 0,1 en individuel, 0,3 en collectif. Cette densité va se

renforcer à l'avenir, mais comme la construction est principalement constituée d'individuels, la consommation du foncier d'extension est très rapide.

Le parc social de la CCM	Ensemble des logements à destination locative	Palulos communales	PST (1)	Conventionnés privés	HLM	CHRS (2)	RPA (3)	Nombre de ménages fin 2004	% du parc social par rapport aux ménages fin 2004
Total CCM	665	5	22	1	567	30	40	12 529	5,3 %

(1) : PST : Programme Social Thématique

(2) : CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

(3) : RPA : Résidence de Personnes Agées

Répartition du parc HLM selon la taille des logements	T1*	T2	T3	T4	T5
Ensemble CCM	2 %	18 %	42 %	34 %	5 %

*Hors RPA de Léognan

L'offre en matière de logements locatifs et de logements sociaux, et plus particulièrement de petits logements locatifs, est largement inférieure à la demande sur le canton.

Le parc à destination sociale, qui atteint 5,3 % des résidences principales, a une rotation très faible des locataires, en raison de la prédominance des individuels de taille moyenne ou grande. La production nouvelle est faible (20 par an), les projets tendent à augmenter mais sont encore très au-dessous de la demande. Les projets engagés se limitent à la résidence du Moulin de Perthus à La Brède comptant 34 logements en T3 et T4, prévue pour début 2007.

La production de logements à destination locative augmente depuis 1999. Mais elle reste quantitativement assez limitée et essentiellement de grande taille : 77 logements commencés en 2005 (soit 23 % de l'ensemble des logements commencés) à destination locative dont 17 T2 et aucun logement plus petit.

Le manque de petits logements, déjà important en 1999, caractérise toujours le territoire de la Communauté de Communes de Montesquieu. En effet, les petits logements ne représentent qu'une faible part de la production de logements depuis 1999 : seulement 1 % de T1, 12 % de T2 et 16 % de T3.

La demande des petits ménages (personne isolée, couple ou famille petits ménages (une ou deux et 1999 et les grands ménages (plus



représente 59 % de la demande monoparentale ayant un enfant). Les personnes) ont augmenté entre 1990 de cinq personnes) ont diminué.

En raison de la faiblesse de l'offre, la demande s'est très largement orientée vers les communes limitrophes, qui ont un patrimoine locatif plus important. Ces communes (Villeneuve d'Ornon, Bègles, Gradignan, Canéjan, Cestas) ont depuis cinq ans vu se développer la construction neuve à destination locative.

Depuis 1999, il y a eu 1 733 demandes pour un logement HLM (source : numéro unique) sur le canton. La demande provient majoritairement de l'extérieur du canton (62 %). Cependant, 2 014 demandes étaient déposées hors du canton par des ménages y résidant.

Les demandes actives de Gironde Habitat sont très importantes et bien supérieures au nombre de logements dans les communes de La Brède, Léognan et Castres Gironde. En

revanche, les demandes sont beaucoup moins importantes pour Saint Médard d'Eyrans et Saucats. Les demandes proviennent essentiellement de personnes ayant entre 35 et 60 ans. Environ un tiers émanent de personnes ayant entre 25 et 34 ans. Les jeunes de moins de 25 ans et les personnes âgées de plus de 60 ans sont minoritaires et déposent probablement leurs demandes ailleurs.

La précarité est plus importante parmi les demandeurs que parmi les locataires actuels. Les quelques retraités demandeurs s'orientent majoritairement vers Léognan, sûrement pour pouvoir bénéficier de la proximité des commerces et des services.

3 Les populations spécifiques

La précarité est limitée sur le canton. La proportion d'allocataires à bas revenus diminue dans toutes les communes entre 2000 et 2004, hormis à Saint Selve où elle se stabilise.

La proportion des allocataires bénéficiant de minima sociaux parmi l'ensemble de la population allocataire est deux fois moins importante qu'au niveau départemental (11 % contre 20 %). De plus, le nombre de bénéficiaires de minima sociaux augmente peu entre 2000 et 2004 (4 % d'évolution sur la Communauté de Communes de Montesquieu contre 7 % au niveau de la Gironde).

Mais certaines communes ont un taux de précarité dépassant les 15 (Beautiran, Cabanac et Villagrains, Cadaujac, Castres Gironde, Léognan, Saint Médard d'Eyrans et Saucats).

Le nombre et la proportion d'allocataires âgés de 30 à 59 ans en situation précaire augmente depuis 2000 (855 allocataires en 2004). Le nombre et la proportion de familles monoparentales en situation précaire augmentent également.

La demande des populations dites défavorisées se situe autour des 50 à 60 par an, dont une trentaine sont recensés par le PRL (Parc Résidentiel de Loisirs), pour un relogement dans le cadre du plan départemental. Elle correspond à plusieurs populations différentes : des familles monoparentales, des jeunes ou des personnes âgées à bas revenus, et des ménages moyens. Bien que ce chiffre soit bas, un tiers au moins ne trouve pas de solution, et les autres sont généralement relogés hors du canton. Malgré les efforts des services sociaux et des associations, il n'existe pas réellement de moyens d'accès et de prospection pour des logements adaptés. Mission Locale des Graves de la (Comité Local pour le Logement désormais renforce les filières mais il reste à organiser globalement



L'adhésion de la l'Antenne de La Communauté de Communes au CLLAJ d'Aide aux Jeunes) de Bordeaux va d'accès pour les jeunes en difficultés, les filières.

La question de la sédentarisation des gens du voyage présentant d'importants problèmes sociaux est posée pour cinq ou six familles, qui ne peuvent être placés dans des aires d'accueil en raison de leur fragilité. La sédentarisation d'une trentaine d'autres familles est également inéluctable (déjà une vingtaine entre Cadaujac et Castres). Enfin, le terrain d'accueil prévu pour répondre à la loi ne semble pas correspondre à la demande des gens de passage, au demeurant bien satisfaits par les terrains existants sur la CUB.

Les personnes âgées trouvent dans ce canton un nombre de places en maisons de retraites privées et en maisons d'accueil très satisfaisant. Mais cette offre est trop chère pour la majorité des ménages âgés locaux, qui restent à domicile dans des logements souvent inadaptés ou trop grands. La RPA () de Léognan répond effectivement à une demande, mais il manque en complément une offre équivalente pour les couples.

4 Les enjeux

Les besoins en logement des cinq à six prochaines années peuvent être estimés à près de 350 logements par an, principalement portés par l'arrivée de ménages extérieurs, mais aussi pour le tiers par des besoins locaux de logement, actuellement satisfaits hors du canton. Les besoins en logements sociaux peuvent être estimés hors loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) à 320 logements, plus le rattrapage du passé, soit près de 500 logements en tout.

Les projets de plus de 10 logements connus à 5 ans des communes sont un peu au-dessous de ces besoins : près de 280 logements par an, dont 70 logements sociaux (25 %) et 45 locatifs privés (16 %). Une diversification est donc en cours, qui montre la sensibilisation des communes à cet enjeu. Mais il manque encore près de 150 logements sociaux à 5 ans et une part d'accession à prix maîtrisés.

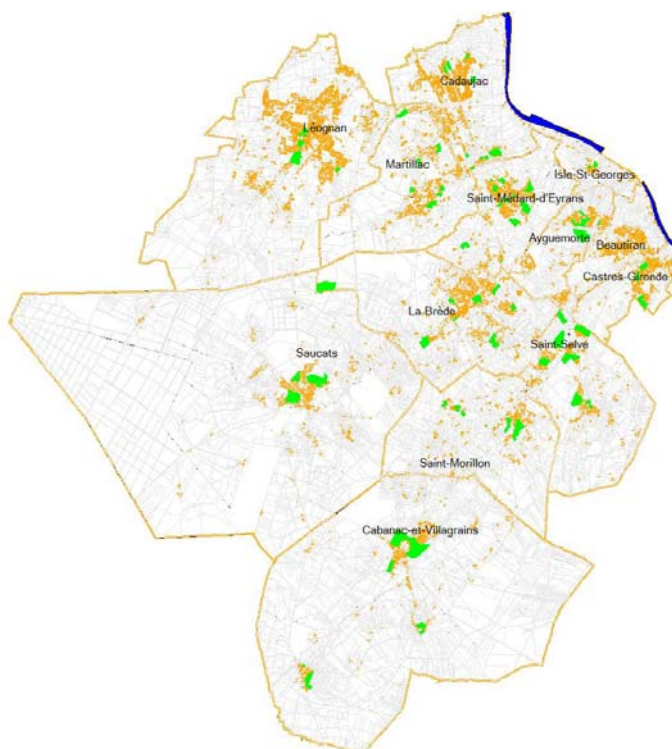


Illustration 2: LOCALISATION DES PROJETS

Bien que dépendants des contraintes liées au contexte de la Communauté de Communes traversés par une autoroute, une route nationale, une voie ferrée importante, et une zone de protection inondation, les projets envisagés, en vert sur cette carte, sont dans la plupart des cas situés en centre ville, ou viennent combler des espaces disponibles dans les hameaux des différentes communes. Ils contribuent à augmenter l'identification des communes, et à caractériser leur centre. Il n'y a pas de projet hors des zones actuelles d'habitat (sauf la zone pressentie pour l'accueil des gens du voyage à La Brède).

Les 55 projets retenus à l'échelle du PLH, parmi les 91 projets étudiés, sont naturellement dépendants, dans une large part de la volonté de leurs propriétaires de les commercialiser.

Les enjeux qui ressortent à la fois du diagnostic et du constat des maires relèvent à la fois de l'aménagement du territoire et de la politique du logement :

- les communes situées autour de l'axe de l'autoroute doivent **développer des centres bourgs** qui soient suffisamment marqués pour permettre une vie commerciale et sociale locale. Une densification y est parfaitement envisageable et permettrait de développer un parc locatif de petite taille, à plus forte rotation des

locataires. L'idée d'une charte de qualité urbaine et des logements pourrait appuyer ces projets de centres ;

- un **effort d'amélioration du parc de logements anciens diffus et dans le centre de Castres Gironde** (ainsi que d'autres communes en moindre quantité) apparaît souhaitable pour substituer au parc inconfortable un parc conventionné, pour renouveler le parc de logements PST (Programme Social Thématique), pour répondre à la sous occupation en proposant des divisions de logements. Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) qui prenne en charge également un effort de réinsertion économique (chantiers d'insertion) pourrait porter sur près de 300 logements ;
- il convient de **diversifier un peu plus les projets de plus de 10 logements**, notamment dans les communes où il n'y a pas assez de logements sociaux, ni d'accession à prix sociaux et qui sont **bien équipées commercialement ou en transport** ;
- enfin, **la réponse aux besoins spécifiques** correspond à des quantités faibles : elle pourrait faire appel à la production d'un parc social adapté actuellement inexistant, par le renouvellement et l'extension du parc PST (Programme Social Thématique), et par une recherche foncière avec les gens du voyage en cours de sédentarisation.

Les outils pour parvenir à ces résultats sont à la fois ceux de l'urbanisme opérationnel (ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) multisite pour les petites communes regroupées), ceux du droit foncier (emplacements réservés, préemption), du montage d'opérations mixtes avec le secteur privé (transferts de charges foncières sur la base d'une charte d'aménagement).