



**PRÉFET
DE LOT-ET-GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

de Lot-et-Garonne

Publication n°4 – Novembre 2022



SOMMAIRE

<i>1 – Contexte socio-démographique et emploi</i>	5
1-1 La démographie (source INSEE - Recensement de la population).....	5
1-2 L'emploi et l'activité (source INSEE - Recensement de la population).....	8
1-3 Les caractéristiques des ménages (source INSEE - Recensement de la population).....	11
<i>2 – Données générales sur le logement</i>	13
2-1 Le parc de logements (source INSEE - Recensement de la population).....	13
2-2 Le parc social (sources : RPLS 2021 – ANAH – DDT47- INSEE/RP 2018).....	17
2-3 Les loyers du parc locatif en 2021 – (Sources : Caf 47 / Anah / RPLS).....	19
<i>3 – Fragilités face au logement</i>	21
3-1 Les fragilités relatives à la situation économique des ménages.....	21
3-2 Les fragilités relatives au parc de logements.....	24
3-3 Fragilités territoriales.....	26
<i>4 – Déclinaison de la politique nationale du logement en Lot-et-Garonne</i>	28
4-1 Rénovation de l'habitat.....	28
4-2 Logement HLM.....	32
4-3 Lutte contre les exclusions par le logement (sources : DDETSPP 47 et Conseil Départemental 47).....	37
4-4 Politique de l'immobilier (sources : SITADEL - logements commencés - données en date réelle et DV3F).....	41
4-5 Les politiques locales de l'habitat.....	45
4-6 La revitalisation des centralités.....	47
<i>Méthodologie - Principales sources de données utilisées</i>	52

Préambule

La quatrième édition annuelle de l'observatoire de l'habitat présente l'essentiel des données nécessaires à la compréhension des enjeux de l'habitat dans le département et les onze intercommunalités qui le structurent. Chaque collectivité disposant d'un programme local de l'habitat (PLH) ou disposant de la compétence habitat est invitée à les analyser à l'échelle de son territoire.

L'observatoire se compose de quatre parties. Les trois premières actualisent les données disponibles (pour la plupart sur la période 2014-2019) présentant les dernières tendances connues en matière d'évolutions socio-démographiques et de l'emploi (partie 1), d'Informations relatives au parc de logements (partie 2) et aux difficultés rencontrées dans le domaine de l'habitat (partie 3).

La quatrième partie, enrichie depuis l'an dernier de données en provenance du conseil départemental concernant les aides du fonds de solidarité pour le logement (FSL), présente les résultats annuels des politiques de l'habitat conduites dans le département au cours de l'année 2021.

Les données de l'observatoire 2022 confirment les tendances départementales des années précédentes en matière de démographie et de logement, caractérisées par un affaiblissement de la dynamique démographique et de l'emploi et un niveau élevé des indicateurs de fragilité : la pauvreté des ménages, la dégradation de l'habitat et la vacance dans le parc de logements.

Le contexte économique difficile qui pèse sur le pouvoir d'achat des ménages rend plus que jamais nécessaire la mobilisation des politiques publiques du logement pour développer un parc locatif accessible à tous les ménages, dans le parc HLM comme dans le parc privé conventionné par l'Anah, pour lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique des logements, et pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus vulnérables.

La territorialisation des politiques de l'habitat se décline à l'échelle départementale et intercommunale, sous l'impulsion des collectivités locales pour déployer des programmes dédiés afin de répondre de manière opérationnelle aux besoins en logement de tous les ménages.

Le conseil départemental a pris l'initiative en 2021, en partenariat avec les services de l'État, d'engager un nouveau plan départemental de l'habitat (PDH). Cette démarche a donné lieu à une démarche de concertation, en 2022, dans tous les EPCI, et aboutira au début de l'année 2023, à la mise en place d'un programme d'actions, de façon à coordonner les efforts pour répondre aux enjeux identifiés dans l'ensemble des territoires de Lot et Garonne.

Les intercommunalités compétentes dans le domaine de l'habitat déploient de nouveaux programmes pour répondre aux besoins en logement dans leurs territoires (PLH, OPAH et PIG, plateformes France Rénov' en faveur de la rénovation énergétique des logements).

Plus largement elles déploient des opérations de revitalisation du territoire (ORT) pour engager des actions de reconquête des centralités, des villes moyennes aux centres bourgs qui maillent le territoire. Ces opérations se traduisent notamment par la mise en place d'OPAH de rénovation urbaine plaçant la restructuration de l'offre de logement au coeur des priorités des politiques locales.

D'ici la fin de l'année 2022, 52 communes du département auront signé une ORT et seront dotées d'un programme opérationnel de revitalisation de leur centralité accordant une large place à l'amélioration de l'habitat.

Synthèse des principales données et évolutions au niveau départemental

Les données et les évolutions les plus marquantes relevées dans cette édition 2022 de l'observatoire de l'habitat en 10 indicateurs :

- Population départementale 2019 en baisse (- 0,1 % /an entre 2014 et 2019) et diminution du nombre d'emplois (- 1,1 % entre 2013 et 2019)

-Taux de logements vacants élevé (11,5% en 2018) et en hausse par rapport à 2013. La vacance est particulièrement importante dans les centres-villes et les centres bourgs.

- Hausse marquée des loyers moyens en 2021 dans le parc privé (+ 2,5 % sur un an) mais plus modérée dans le parc social (environ + 1%)

- Taux de pauvreté en légère baisse en 2019 mais toujours très élevé (16,8 %)

- Taux de tension de la demande en logements sociaux stable en 2021. Forte demande pour des petits logements dont l'offre demeure insuffisante. Délai moyen d'attribution d'un logement HLM de 8 mois

-Hausse du nombre de nouveaux logements HLM financés en 2021 : 300 logements locatifs sociaux, dont plus de 40 % sont des logements très sociaux accessibles aux ménages les plus modestes

- Hausse du nombre de logements rénovés subventionnés par l'Anah en 2021 (632 logements) grâce au déploiement de programmes portés par les collectivités locales dans de nombreux territoires (OPAH-RU, OPAH, et PIG)

- Augmentation du nombre de dossiers ouverts par la Commission de Lutte contre l'Habitat indigne en 2021 (312 dossiers). Le taux de logements potentiellement indigne est de 8,5 % en Lot-et-Garonne, ce taux étant le plus élevé de la Région

- Fonds de solidarité logement : Augmentation du nombre d'aides accordées en 2021 (accès au logement et énergie) avec plus de 2 000 ménages aidés pour un montant de plus de 550 000 euros d'aides versées

- Droit au logement : Forte augmentation en 2021 des sollicitations de la commission du droit au logement opposable (DALO) : 89 dossiers examinés en 2021 contre 41 en 2020.

1 – Contexte socio-démographique et emploi

1-1 La démographie (source INSEE - Recensement de la population)

Evolution de la population (1982 - 2019)

	Pop ss doubles comptes 1982	Pop ss doubles comptes 1990	Pop ss doubles comptes 1999	Pop municipale 2014	Pop municipale 2019
CA Agglomération d'Agen	80 529	86 106	88 858	101 932	101 365
CA du Grand Villeneuvois	44 329	45 126	45 358	48 383	47 571
CA Val de Garonne Agglomération	54 063	55 441	54 534	59 910	60 226
CC Albret Communauté	25 442	25 347	24 950	26 479	26 013
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	15 711	16 059	15 939	17 173	16 979
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	11 545	11 702	11 405	12 480	12 402
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	16 213	16 456	16 744	18 242	18 277
CC du Pays de Duras	5 308	5 102	5 107	5 607	5 740
CC du Pays de Lauzun	11 143	10 688	10 258	10 576	10 372
CC Fumel Vallée du Lot	26 893	26 294	24 875	24 641	24 428
CC Lot et Tolzac	6 992	7 259	6 901	7 303	7 364
Lot-et-Garonne	298 522	305 989	305 380	333 234	331 271
Nouvelle-Aquitaine	4 961 927	5 113 789	5 259 366	5 879 144	6 010 289

La population municipale 2019 (source INSEE - Recensement de la population) du Lot-et-Garonne comprenait 331 271 habitants, soit 1 963 habitants de moins qu'en 2014 (- 0,1 %/an).

Cette baisse du taux d'évolution de la population entre 2014 et 2019 concerne la majorité des EPCI du département dont 8 connaissent une évolution négative ou nulle de la population tandis que les 3 autres EPCI connaissent une évolution positive.

Pour mémoire, sur la période précédente (2013 – 2018), le taux d'évolution annuel était le même (- 0,1 %/an).

Solde naturel et migratoire (1999 - 2019)

	Evolution de la population entre 1999 et 2019	Solde naturel sur la période	Solde migratoire apparent
CA Agglomération d'Agen	12 507	3 952	8 555
CA du Grand Villeneuvois	2 213	-497	2 710
CA Val de Garonne Agglomération	5 692	-1 479	7 171
CC Albret Communauté	1 063	-2 101	3 164
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	1 040	-1 749	2 789
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	997	-1 139	2 136
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	1 533	-295	1 828
CC du Pays de Duras	633	-362	995
CC du Pays de Lauzun	114	-1 107	1 221
CC Fumel Vallée du Lot	-447	-1 728	1 281
CC Lot et Tolzac	463	-704	1 167
Lot-et-Garonne	25 891	-7 218	33 109
Nouvelle-Aquitaine	750 923	-19 722	770 645

Sur la période 1999 / 2019, la variation de la population du territoire du Lot-et-Garonne (+ 25 891 habitants) est uniquement liée au solde migratoire apparent (+ 33 109 habitants), le solde naturel étant négatif (- 7 218 habitants).

Ce constat est le même pour la plupart des EPCI du département, seule l'agglomération d'Agen ayant un solde naturel positif.

Sur la période 2014-2019, la baisse de population du département (- 1 963 habitants) est due à un solde migratoire apparent insuffisant (+ 2 191 habitants) pour compenser le solde naturel (- 4 154 habitants).

Indices de jeunesse (2013 - 2018)

	INDICE DE JEUNESSE 2013	POPULATION 2018 DE MOINS DE 20 ANS	POPULATION 2018 DE 60 ANS ET +	INDICE DE JEUNESSE 2018
CA Agglomération d'Agen	0,88	23 336	28 204	0,83
CA du Grand Villeneuvois	0,69	10 396	16 337	0,64
CA Val de Garonne Agglomération	0,70	13 073	19 963	0,65
CC Albret Communauté	0,63	5 462	9 401	0,58
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	0,56	3 314	6 486	0,51
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	0,54	2 301	4 844	0,48
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	0,77	4 121	5 791	0,71
CC du Pays de Duras	0,52	1 072	2 190	0,49
CC du Pays de Lauzun	0,45	1 810	4 544	0,40
CC Fumel Vallée du Lot	0,54	4 779	9 552	0,50
CC Lot et Tolzac	0,61	1 501	2 672	0,56
Lot-et-Garonne	0,70	71 277	110 153	0,65
Nouvelle-Aquitaine	0,78	1 305 195	1 820 879	0,72

L'indice de jeunesse 2018 moyen (- de 20 ans / 60 ans et +) sur le territoire du Lot-et-Garonne est de 0,65, ce qui signifie qu'il y a plus de personnes âgées que de jeunes (l'indice étant < 1).

Cet indice est inférieur à l'indice de jeunesse régional 2018 qui est de 0,72 pour l'ensemble de la Nouvelle Aquitaine.

L'indice de jeunesse par intercommunalité montre que la proportion de jeunes est la plus élevée dans l'Agglomération d'Agen (indice = 0,83), alors que le taux de personnes âgées est particulièrement élevé dans la CC du Pays de Lauzun (indice = 0,40).

Entre 2013 et 2018, l'indice de jeunesse est en baisse dans l'ensemble des territoires (y compris au niveau régional), ce qui traduit un vieillissement de la population.

Ce phénomène a des conséquences importantes en termes de besoins en logements : adaptation des conditions de logement et développement d'une offre de logements accessibles dans les centres anciens afin de contribuer au maintien dans un logement autonome des personnes âgées.

1-2 L'emploi et l'activité (source INSEE - Recensement de la population)

Evolution de l'emploi (2013 - 2019)

	Nombre d'emplois dans la zone en 2013	Nombre d'emplois dans la zone en 2019	Evolution du nombre d'emplois 2013 – 2019
CA Agglomération d'Agen	48 214	47 951	-0,5%
CA du Grand Villeneuvois	18 050	17 688	-2,0%
CA Val de Garonne Agglomération	22 994	23 281	1,2%
CC Albret Communauté	8 140	7 983	-1,9%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	4 950	5 056	2,1%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	3 625	3 401	-6,2%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	5 449	5 348	-1,9%
CC du Pays de Duras	1 598	1 689	5,7%
CC du Pays de Lauzun	2 874	2 735	-4,8%
CC Fumel Vallée du Lot	7 194	6 575	-8,6%
CC Lot et Tolzac	1 923	1 914	-0,5%
Lot-et-Garonne	125 053	123 669	-1,1%
Nouvelle-Aquitaine	2 316 111	2 365 384	2,1%

En 2019, le Lot-et Garonne comptait 123 669 emplois.

Ce chiffre est en baisse par rapport à 2013 : le nombre d'emplois a diminué de 1,1 % dans le département, alors qu'il a progressé de 2,1 % au niveau régional.

Seuls trois EPCI connaissent une évolution à la hausse depuis 2013 : Val de Garonne Agglomération (+1,2%), la CC des Bastides en Haut Agenais Périgord (+2,1%) et la CC du Pays de Duras (+5,7%).

Pour mémoire, le taux d'évolution de l'emploi était de - 0,9 % entre 2013 et 2018.

Indicateurs de concentration d'emploi (*) (2013 - 2019)

	Indicateur de concentration d'emploi 2013	Indicateur de concentration d'emploi 2019
CA Agglomération d'Agen	114,3	115,1
CA du Grand Villeneuvois	107,5	107,7
CA Val de Garonne Agglomération	103,7	104,6
CC Albret Communauté	80,6	81,8
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	78,2	79,5
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	78,5	77,0
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	77,5	76,9
CC du Pays de Duras	75,8	76,7
CC du Pays de Lauzun	80,5	79,2
CC Fumel Vallée du Lot	87,9	82,0
CC Lot et Tolzac	73,2	71,5
Lot-et-Garonne	99,3	99,4
Nouvelle-Aquitaine	99,0	99,0

(*) L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

L'indicateur de concentration d'emploi est supérieur à 100 dans les 3 agglomérations, qui sont les 3 pôles pourvoyeurs d'emplois du département.

Cet indicateur est en légère hausse au niveau départemental et très proche de 100 (il est stable au niveau régional), ce qui signifie que le nombre d'emplois correspond approximativement au nombre d'actifs ayant un emploi qui résident en Lot-et-Garonne.

Taux d'actifs parmi la population des 15 / 64 ans (2013 - 2019)

	Actifs 2013		Actifs 2019	
	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Actifs ayant un emploi	Chômeurs
CA Agglomération d'Agen	64,8%	9,8%	65,9%	9,8%
CA du Grand Villeneuvois	58,5%	11,5%	59,8%	11,8%
CA Val de Garonne Agglomération	61,3%	10,2%	62,9%	10,7%
CC Albret Communauté	65,2%	8,6%	65,7%	9,6%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	63,4%	9,4%	66,0%	9,4%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	62,8%	8,8%	62,9%	10,4%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	63,2%	10,3%	64,0%	11,0%
CC du Pays de Duras	64,5%	7,2%	66,3%	8,3%
CC du Pays de Lauzun	60,7%	9,7%	61,8%	10,1%
CC Fumel Vallée du Lot	57,4%	10,7%	58,8%	11,4%
CC Lot et Tolzac	62,0%	9,9%	63,1%	10,1%
Lot-et-Garonne	62,4%	10,0%	63,6%	10,4%
Nouvelle-Aquitaine	63,7%	9,2%	64,9%	9,4%

La population de 15 à 64 ans du département comprend environ 63,6 % d'actifs ayant un emploi et 10,4 % de chômeurs (actifs sans emploi) en 2019.

Le taux de chômeurs est en hausse par rapport à 2013 dans la plupart des territoires, y compris au niveau régional.

Il est néanmoins stable dans l'agglomération d'Agen et dans la CC des Bastides en Haut Agenais Périgord.

Le taux d'actifs ayant un emploi est en hausse au niveau départemental (comme au niveau régional).

Ces deux évolutions traduisent une augmentation de la part des actifs (ayant ou recherchant activement un emploi) dans la population de 15 à 64 ans.

1-3 Les caractéristiques des ménages (source INSEE - Recensement de la population)

Evolution de la taille des ménages (2013 - 2018)

	Taille moyenne des ménages 2013	Nombre de ménages 2018	Population des ménages 2018	Taille moyenne des ménages 2018
CA Agglomération d'Agen	2,12	47 680	98 318	2,06
CA du Grand Villeneuvois	2,17	22 120	46 771	2,11
CA Val de Garonne Agglomération	2,16	27 691	58 902	2,13
CC Albret Communauté	2,18	11 977	25 497	2,13
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	2,21	7 839	16 598	2,12
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	2,15	5 833	12 083	2,07
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	2,35	7 743	17 897	2,31
CC du Pays de Duras	2,20	2 602	5 595	2,15
CC du Pays de Lauzun	2,07	5 041	10 192	2,02
CC Fumel Vallée du Lot	2,14	11 370	24 010	2,11
CC Lot et Tolzac	2,22	3 227	6 975	2,16
Lot-et-Garonne	2,16	153 338	323 354	2,11
Nouvelle-Aquitaine	2,14	2 799 079	5 834 023	2,08

La taille moyenne des ménages du département (2,11 personnes par ménage en 2018) est en baisse par rapport à 2013 (2,16 personnes par ménage), elle reste d'un niveau légèrement plus élevé que la moyenne régionale (2,08 personnes par ménage).

Cette tendance à la baisse s'observe aussi au niveau national et régional.

Cette diminution continue de la taille des ménages a un impact sur l'évolution des besoins en logements : compte-tenu du nombre croissant du nombre de ménages d'une ou deux personnes, qui constituent la majorité des ménages, il convient de développer une offre en petits logements (T1 et T2).

Revenu brut imposable des ménages
(Source : Filocom 2017, MTECT d'après DGFIP)

	Revenus 2017	Evolution 2011 / 2013	Evolution 2013 / 2015	Evolution 2015 / 2017
CA d'Agen (hors CC PAPS)	19 809 €	7,4%	3,6%	1,4%
CA d'Agen (ex CC PAPS)	19 722 €	11,4%	4,2%	2,8%
CA du Grand Villeneuvois	18 243 €	8,3%	3,7%	1,3%
CA Val de Garonne Agglomération	18 419 €	8,7%	3,4%	3,0%
CC Albret Communauté	18 628 €	8,3%	4,5%	2,8%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	18 063 €	10,1%	3,8%	2,5%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	18 724 €	10,3%	3,4%	3,0%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	18 423 €	8,8%	3,8%	3,9%
CC du Pays de Duras	16 776 €	10,0%	4,3%	0,8%
CC du Pays de Lauzun	16 867 €	8,7%	4,4%	0,5%
CC Fumel Vallée du Lot	17 743 €	8,3%	4,1%	1,9%
CC Lot et Tolzac	18 164 €	8,8%	4,3%	4,9%
Lot-et-Garonne	18 680 €	8,7%	3,6%	2,3%
Nouvelle-Aquitaine	20 218 €	8,6%	3,8%	2,3%

Le revenu brut imposable médian des ménages du Lot-et-Garonne est en 2017 de 18 680 € par Unité de Consommation.

Il est inférieur au revenu régional qui est de 20 218 € par UC.

Le Lot-et-Garonne est le deuxième département de la région ayant le revenu médian le plus faible (après la Creuse).

2 – Données générales sur le logement

2-1 Le parc de logements (source INSEE - Recensement de la population)

Composition du parc de logements (2018)

	Nombre de logements en 2018	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants
CA Agglomération d'Agen	55 619	85,8%	1,3%	2,3%	10,7%
CA du Grand Villeneuvois	26 126	84,7%	0,6%	2,2%	12,5%
CA Val de Garonne Agglomération	31 963	86,7%	0,4%	2,7%	10,2%
CC Albret Communauté	15 574	76,6%	0,4%	8,9%	14,0%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	11 039	70,8%	0,7%	17,1%	11,4%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	7 523	77,5%	0,5%	9,8%	12,2%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	9 561	81,2%	0,7%	6,1%	12,0%
CC du Pays de Duras	3 709	70,1%	0,8%	18,1%	11,0%
CC du Pays de Lauzun	6 483	78,0%	0,4%	9,1%	12,6%
CC Fumel Vallée du Lot	14 511	78,5%	0,5%	9,4%	11,6%
CC Lot et Tolzac	4 128	78,0%	0,9%	8,2%	12,9%
Lot-et-Garonne	186 511	82,2%	0,8%	5,5%	11,5%
Nouvelle-Aquitaine	3 524 646	79,4%	0,7%	11,4%	8,5%

Le parc total de logements du Lot-et-Garonne comprenait 186 511 logements en 2018.

L'essentiel du parc de logements est constitué de résidences principales : 82,2% (supérieur au taux régional qui est de 79,4%).

Le taux de résidences secondaires est assez faible dans le département (5,5 % contre 11,4 % au niveau régional), et notamment dans les 3 agglomérations (moins de 3%).

Evolution du parc de logements (2013 - 2018)

	Nombre de logements en 2013	Nombre de logements en 2018	Evolution 2013 -2018
CA Agglomération d'Agen	53 284	55 619	4,4%
CA du Grand Villeneuvois	25 564	26 126	2,2%
CA Val de Garonne Agglomération	31 150	31 963	2,6%
CC Albret Communauté	15 123	15 574	3,0%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	10 596	11 039	4,2%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	7 249	7 523	3,8%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	9 194	9 561	4,0%
CC du Pays de Duras	3 537	3 709	4,9%
CC du Pays de Lauzun	6 269	6 483	3,4%
CC Fumel Vallée du Lot	14 132	14 511	2,7%
CC Lot et Tolzac	3 953	4 128	4,4%
Lot-et-Garonne	180 313	186 511	3,4%
Nouvelle-Aquitaine	3 337 568	3 524 646	5,6%

Le parc de logements du Lot-et-Garonne a augmenté de 3,4 % entre 2013 et 2018, cette évolution étant plus modérée qu'au niveau régional (+ 5,6%).

L'évolution est plus marquée sur l'agglomération d'Agen (+ 4,4%) que dans les 2 autres agglomérations.

Evolution de la vacance des logements (2013 - 2018)

	Nombre de logements vacants 2018	Taux de logements vacants 2013	Taux de logements vacants 2018
CA Agglomération d'Agen	5 936	10,1%	10,7%
CA du Grand Villeneuvois	3 268	11,4%	12,5%
CA Val de Garonne Agglomération	3 250	10,4%	10,2%
CC Albret Communauté	2 182	12,8%	14,0%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	1 256	10,8%	11,4%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	916	11,3%	12,2%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	1 152	11,1%	12,0%
CC du Pays de Duras	409	10,1%	11,0%
CC du Pays de Lauzun	816	10,9%	12,6%
CC Fumel Vallée du Lot	1 689	9,5%	11,6%
CC Lot et Tolzac	534	11,8%	12,9%
Lot-et-Garonne	21 429	10,7%	11,5%
Nouvelle-Aquitaine	298 605	8,3%	8,5%

Le taux de logements vacants 2018 est de 11,5 % au niveau départemental (8,5 % au niveau régional), taux en augmentation puisqu'il n'était que de 10,7 % en 2013.

Le nombre de logements vacants est passé de 19 331 en 2013 à 21 429 en 2018, soit + 2 098 logements vacants en 5 ans.

Le taux de vacance est élevé et supérieur à la moyenne régionale dans tous les EPCI.

Il est en progression entre 2013 et 2018 dans tous les EPCI (sauf sur Val de Garonne Agglomération où ce taux est en légère baisse).

Occupation des résidences principales (2018)

	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	autres
CA Agglomération d'Agen	56,2%	29,2%	12,3%	2,2%
CA du Grand Villeneuvois	64,0%	29,5%	4,8%	1,7%
CA Val de Garonne Agglomération	64,1%	27,8%	5,7%	2,5%
CC Albret Communauté	71,2%	24,0%	1,7%	3,0%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	74,1%	21,2%	0,8%	3,8%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	68,0%	23,9%	5,1%	3,0%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	71,4%	23,8%	1,7%	3,1%
CC du Pays de Duras	73,8%	22,8%	0,5%	2,9%
CC du Pays de Lauzun	73,4%	21,7%	2,8%	2,1%
CC Fumel Vallée du Lot	71,6%	21,9%	3,8%	2,7%
CC Lot et Tolzac	73,2%	22,3%	2,2%	2,3%
Lot-et-Garonne	64,5%	26,7%	6,4%	2,4%
Nouvelle-Aquitaine	62,4%	25,8%	9,7%	2,1%

Environ 2/3 des résidences principales sont occupées par des propriétaires.

Le statut d'occupation prédominant des résidences principales du département est celui de propriétaire (64,5 %), ce taux étant très proche du taux régional (62,4 %).

Le taux de locataires du parc HLM (6,4 %) est faible.

Ce taux est inférieur à 6 % dans tous les territoires, sauf dans l'agglomération d'Agen (12,3 %).

Le taux régional (9,7 %) est très supérieur au taux départemental mais il est néanmoins l'un des plus faibles des régions françaises.

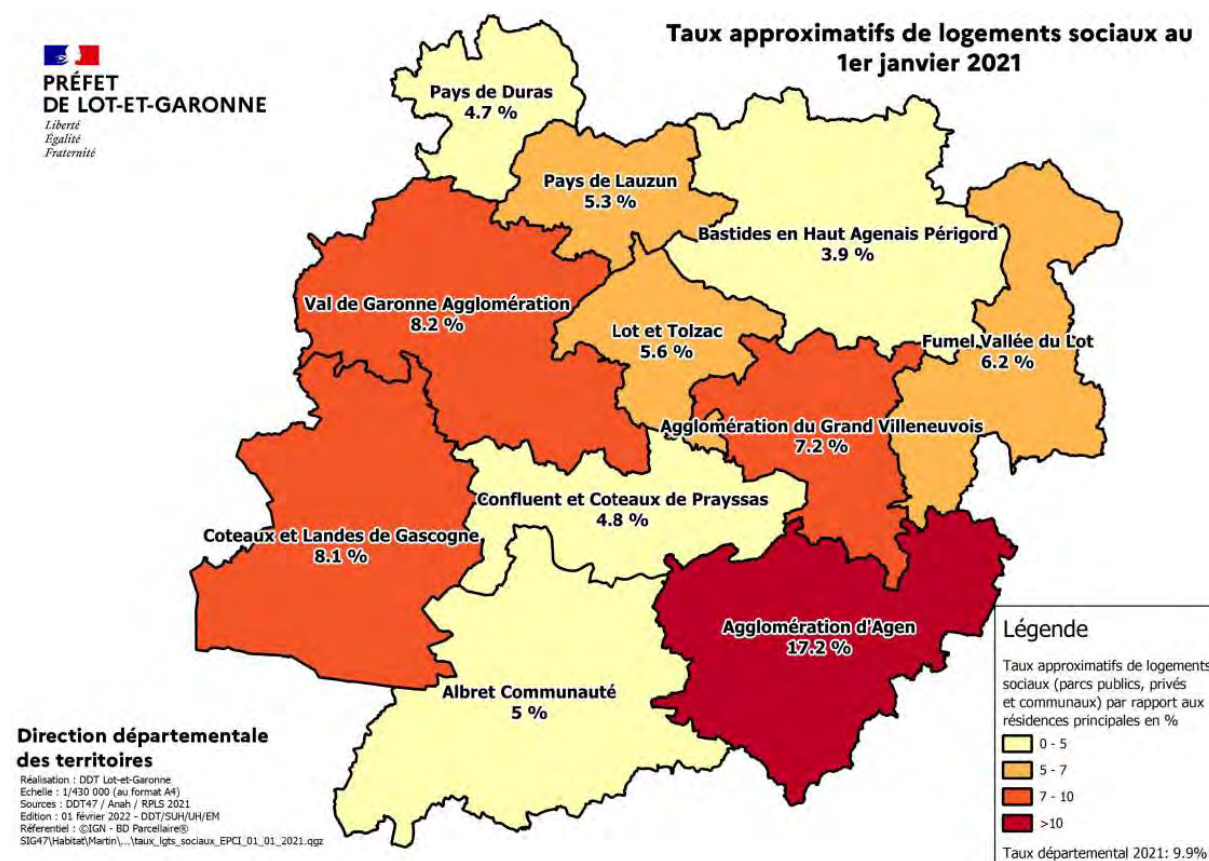
2-2 Le parc social (sources : RPLS 2021 – ANAH – DDT47- INSEE/RP 2018)

Au 1^{er} janvier 2021, le département de Lot-et-Garonne comptait 15 116 logements locatifs sociaux, soit 36 logements de moins qu'au premier janvier 2019 (hors logements publics non compris dans RPLS (*)) – y compris logements à Loyer Intermédiaire) répartis de la façon suivante :

- Logements publics sociaux (base RPLS) : 11 347 (+ 21)
- Logements privés conventionnés : 3 318 (- 56)
- Logements communaux conventionnés : 451 (- 1)

Ce parc représente seulement 9,9 % des résidences principales au niveau départemental.

(*) Ne sont pas comptés dans ce total les logements non compris dans le Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS) : logements-foyers de personnes handicapées, de personnes âgées, de jeunes travailleurs, et de travailleurs migrants ainsi que les résidences sociales.



Seule l'agglomération d'Agen possède un taux de logements sociaux (17,2 %) supérieur à la moyenne départementale.

Toutes les autres intercommunalités ont un taux très inférieur cette moyenne.

Certaines communes ne disposent pas d'un taux de logements sociaux à un niveau suffisant au regard des objectifs fixés par la loi.

Parc public social - Nombre et types de logements sociaux (2021)

	nombre de logements au 1er janvier 2020	nombre de logements au 1er janvier 2021	collectif	étudiant	Individuel	Evolution 2020 / 2021
CA Agglomération d'Agen	7 233	7 282	59,1%	13,8%	27,1%	0,7%
CA du Grand Villeneuvois	1 199	1 193	53,5%	0,0%	46,5%	-0,5%
CA Val de Garonne Agglomération	1 535	1 547	83,1%	0,0%	16,9%	0,8%
CC Albret Communauté	209	206	33,0%	0,0%	67,0%	-1,4%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	79	78	32,1%	0,0%	67,9%	-1,3%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	311	311	61,7%	0,0%	38,3%	0,0%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	120	118	22,9%	0,0%	77,1%	-1,7%
CC du Pays de Duras	10	10	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%
CC du Pays de Lauzun	116	116	85,3%	0,0%	14,7%	0,0%
CC Fumel Vallée du Lot	454	426	63,8%	0,0%	36,2%	-6,2%
CC Lot et Tolzac	60	60	56,7%	0,0%	43,3%	0,0%
Lot-et-Garonne	11 326	11 347	61,2%	8,8%	30,0%	0,2%
Nouvelle-Aquitaine	316 737	320 225	73,2%	2,8%	23,9%	1,1%

Le parc public social départemental compte, au 1^{er} janvier 2021, 11 347 logements HLM.

Entre 2020 et 2021, ce parc a peu augmenté (+0,2 %), alors qu'il a progressé que de 1,1 % au niveau régional.

Au niveau des EPCI, seules l'Agglomération d'Agen et Val de Garonne Agglomération ont connu une hausse de leur parc (respectivement + 0,7 % et + 0,8 %).

En Lot-et-Garonne, la part de logements individuels (30 %) est supérieure à la moyenne régionale (23,9 %). Elle est beaucoup plus élevée sur la CA du Grand Villeneuvois (46,5 %) que sur l'Agglomération d'Agen (27,1 %) et Val de Garonne Agglomération (16,9 %).

2-3 Les loyers du parc locatif en 2021 – (Sources : Caf 47 / Anah / RPLS)

Loyers moyens au m² par territoire dans le parc locatif privé (moyennes des loyers au m²)

	Loyers 2020	Loyers 2021	Evolution 2020 / 2021
Agglomération d'Agen	8,95 €	9,16 €	2,35%
Agen	9,50 €	9,87 €	3,89%
Agglomération du Grand Villeneuvois	7,27 €	7,38 €	1,51%
Villeneuve-sur-Lot	7,47 €	7,51 €	0,54%
Val de Garonne Agglomération	7,32 €	7,52 €	2,73%
Marmande	8,20 €	8,47 €	3,29%
Autres EPCI	6,24 €	6,41 €	2,72%
Département 47	7,55 €	7,74 €	2,52%

Les données de l'observatoire des loyers du parc privé, fournies par la Caf 47, permettent d'estimer le niveau moyen des loyers 2021.

Au niveau départemental, le montant moyen des loyers 2021 est de **7,74 €/m² (en hausse d'environ 2,5 % par rapport à 2020)**.

Parmi les 30 communes ayant le plus de logements locatifs privés, 7 ont un loyer moyen par m² supérieur à la moyenne départementale.

Il s'agit notamment d'Agen et de ses principales communes périphériques, d'Astaffort, ainsi que de Marmande.

Evolution 2020 – 2021 :

La tendance générale 2021 est à la hausse du niveau moyen des loyers pour les trois agglomérations et en secteur rural, cette hausse étant plus élevée qu'en 2020.

L'étude détaillée des données fait apparaître que la hausse du loyer moyen au m² constatée en 2021 est un peu moins marquée dans l'agglomération du Grand Villeneuvois (+ 1,51 %) que dans l'agglomération d'Agen (+ 2,35 %) et Val de Garonne Agglomération (+ 2,73 %).

Comparatif des loyers parc privé et parc social (prix moyen du m² loué par territoire)

	Montant moyen du m ² loué parc privé en 2021 – données Caf 47	Parc privé conventionné au 31/12/2021 – données Anah	Parc public social – données RPLS 2021
Agglomération d'Agen	7,56 €	5,95 €	5,44 €
Agen	8,21 €	6,43 €	5,29 €
Agglomération du Grand Villeneuvois	6,53 €	5,30 €	4,77 €
Villeneuve-sur-Lot	6,68 €	5,40 €	4,72 €
Val de Garonne Agglomération	6,46 €	5,41 €	5,10 €
Marmande	7,32 €	5,75 €	4,93 €
Autres EPCI	5,66 €	5,04 €	4,90 €
Département 47	6,53 €	5,44 €	5,24 €

NB : Ce tableau permet de comparer les loyers moyens du parc privé et du parc social en effectuant le rapport (somme des loyers / somme des surfaces), alors que dans le tableau précédent les loyers moyens sont calculées à partir des moyennes au m² de chaque logement. Ce ratio de la somme des loyers sur la somme des surfaces est celui adopté pour le parc public. Il donne un poids plus fort aux loyers des grands logements ce qui fait mathématiquement diminuer la moyenne par rapport au ratio précédent. Seul le ratio ci-dessus permet de comparer les données du parc privé et du parc public.

Le prix moyen du m² loué dans le parc privé (somme des loyers / somme des surfaces) est de 6,53 €/m² au niveau départemental en 2021.

L'écart avec les loyers moyens dans le parc social est de plus d'un euro/m² à l'échelle du département, tandis que le prix moyen dans le parc privé conventionné (5,44 €/m²) est proche de celui du parc public (5,24 €/m²).

En 2021, la hausse des loyers du parc social (+ 1 % pour le parc public et + 0,7 % pour le parc privé conventionné) est plus modérée que dans le parc privé à loyer libre (+2 % pour le montant moyen du m² loué).

Dans un contexte où le montant moyen des loyers augmente chaque année, ces chiffres montrent que le parc locatif social, public et privé, a un rôle de modération des loyers dans les marchés du logement des trois agglomérations mais aussi dans une moindre mesure, dans les territoires ruraux.

3 – Fragilités face au logement

3-1 Les fragilités relatives à la situation économique des ménages

Taux de ménages non imposables
(Source : Filocom, MTECT d'après DGFIP – 2013 – 2015 - 2017)

	Taux de ménages non imposables 2013	Taux de ménages non imposables 2015	Taux de ménages non imposables 2017	Nombre de ménages non imposables 2017
CA Agglomération d'Agen	46,1%	53,5%	55,2%	25 440
CA du Grand Villeneuvois	53,1%	60,8%	63,3%	14 161
CA Val de Garonne Agglomération	53,1%	61,3%	63,2%	17 228
CC Albret Communauté	53,9%	63,2%	64,3%	7 683
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	57,2%	66,2%	66,7%	5 091
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	53,8%	62,4%	63,9%	3 665
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	56,5%	64,2%	65,3%	5 030
CC du Pays de Duras	61,1%	66,6%	67,4%	1 710
CC du Pays de Lauzun	61,2%	68,4%	70,2%	3 510
CC Fumel Vallée du Lot	56,3%	65,3%	67,5%	7 628
CC Lot et Tolzac	57,4%	65,8%	67,4%	2 085
Lot-et-Garonne	52,2%	60,2%	61,9%	93 369
Nouvelle-Aquitaine	45,9%	53,5%	55,2%	1 494 392

Le taux de ménages non imposables du Lot-et-Garonne est élevé, il est de 61,9 % en 2017.

Il est supérieur au taux moyen régional qui est de 55,2 %.

Au niveau des communautés d'agglomération, ce taux est moins élevé sur l'agglomération d'Agen (55,2 %) où il est néanmoins en progression.

Entre 2015 et 2017, le taux départemental est passé de 60,2 % à 61,9 % soit 3 460 ménages supplémentaires, cette variation étant comparable à celle constatée au niveau régional.

Ce taux est en hausse dans tous les EPCI du département.

Taux de pauvreté (source INSEE – fichier localisé social et fiscal - 2013 - 2019)

Libellé géographique	2013	2017	2018	2019			
	Taux de pauvreté - Ensemble (%)	Taux de pauvreté - Ensemble (%)	Taux de pauvreté - Ensemble (%)	Taux de pauvreté - Ensemble (%)	Taux de pauvreté-moins de 30 ans (%)	Taux de pauvreté-proprétaires (%)	Taux de pauvreté-locataires (%)
CA Agglomération d'Agen (ancien périmètre hors CC PAPS)	14,7	15,3	15,3	15,0	22,9	6,2	28,9
CA du Grand Villeneuvois	18,6	18,3	18,8	18,6	26,8	11,1	34,3
CA Val de Garonne Agglomération	17,1	17,4	17,1	17,2	23,2	10,2	32,1
CC Albret Communauté	NC	16,4	15,9	15,3		10,0	29,7
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	17,3	17,8	17,8	17,9		13,8	30,8
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	14,0	15,1	14,7	15,8		10,6	28,9
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	NC	18,9	18,8	18,4		13,1	32,8
CC du Pays de Duras	21,0	21,1	21,5	22,3		19,0	31,5
CC du Pays de Lauzun	18,5	19,7	18,4	19,3		14,6	33,6
CC Fumel Vallée du Lot	NC	18,0	18,2	17,8	25,4	12,3	34,0
CC Lot et Tolzac	19,4	17,3	19,8	18,1		14,4	29,3
Lot-et-Garonne	16,6	17,0	17,0	16,8	23,5	10,2	31,0
Nouvelle-Aquitaine	13,5	13,5	13,6	13,4	23,2	7,2	26,2

Le taux de pauvreté 2019 départemental (au sens de l'INSEE – seuil de 60 % du niveau de vie médian) est de 16,8 %, alors qu'il n'est que de 13,4 % au niveau régional.

Ce taux est en légère baisse par rapport à 2018 (17 % en 2018).

Le Lot-et-Garonne est, au vu de cet indicateur, le deuxième département le plus pauvre de la région après la Creuse (18,1 %).

Taux de ménages locataires du parc privé éligibles au parc HLM (Source : Filocom, MTECT d'après DGFIP – 2015 - 2017)

	2015		2017	
	Taux de ménages locataires du privé avec revenus inférieur à 60% des plafonds HLM	Taux de ménages locataires du privé avec revenus inférieur aux plafonds HLM	Taux de ménages locataires du privé avec revenus inférieur à 60% des plafonds HLM	Taux de ménages locataires du privé avec revenus inférieur aux plafonds HLM
CA Agglomération d'Agen	42,8%	74,1%	42,5%	74,2%
CA du Grand Villeneuvois	52,2%	82,7%	53,1%	82,2%
CA Val de Garonne Agglomération	49,3%	82,1%	49,0%	81,1%
CC Albret Communauté	51,8%	84,0%	51,7%	82,7%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	53,0%	83,6%	52,7%	82,5%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	48,8%	79,4%	48,0%	78,5%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	53,0%	84,7%	52,6%	83,0%
CC du Pays de Duras	52,1%	84,4%	51,2%	81,2%
CC du Pays de Lauzun	57,9%	87,1%	55,7%	85,5%
CC Fumel Vallée du Lot	55,3%	85,1%	55,5%	83,9%
CC Lot et Tolzac	55,3%	86,4%	52,6%	83,9%
Lot-et-Garonne	48,8%	80,2%	48,6%	79,5%
Nouvelle-Aquitaine	40,8%	73,6%	39,9%	72,7%

Le taux de ménages locataires du parc privé éligibles au parc HLM est en 2017 de 79,5 % en Lot-et-Garonne (31 303 ménages concernés), supérieur au taux régional (72,7 % en Nouvelle Aquitaine).

Ce taux est le plus faible pour l'agglomération agenaise (74,2 %) mais il est élevé pour les deux autres communautés d'agglomération (plus de 81 %).

Le taux de ménages locataires du parc privé éligibles au parc HLM bas loyer (ressources < 60 % du plafond HLM) est de 48,6 % en Lot-et-Garonne, ce taux étant de 39,9 % en Nouvelle Aquitaine.

Près d'un ménage locataire sur deux du parc privé est donc éligible à un logement HLM très social (19 165 ménages concernés).

Entre 2015 et 2017, ces taux sont en légère baisse tant au niveau départemental que régional.

3-2 Les fragilités relatives au parc de logements

Dégradation des logements

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)
(Source : Filocom 2017, MTECT d'après DGFIP, traitement PPPI Anah)

	Nombre de logements du PPPI en 2017	Part des logements du PPPI dans l'ensemble des Résidences Principales privées en 2017	Evolution du nombre de logements du PPPI 2013 – 2017
CA Agglomération d'Agen	2 830	6,8%	3,3%
CA du Grand Villeneuvois	1 540	7,2%	7,3%
CA Val de Garonne Agglomération	2 387	9,1%	-0,7%
CC Albret Communauté	1 272	10,8%	-3,2%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	674	8,8%	-0,9%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	545	9,9%	-7,0%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	909	11,9%	-0,1%
CC du Pays de Duras	338	13,2%	-0,9%
CC du Pays de Lauzun	480	9,8%	-5,1%
CC Fumel Vallée du Lot	852	7,8%	-5,3%
CC Lot et Tolzac	309	10,1%	-15,8%
Lot-et-Garonne	12 151	8,5%	-0,4%

D'après les données FILOCOM 2017, le taux de logements potentiellement indignes (taux calculé par rapport à l'ensemble des résidences principales privées) est de 8,5 % sur l'ensemble du territoire du Lot-et-Garonne. C'est le taux le plus élevé de la région (il est de 5,5 % au niveau régional). NB : Sont considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, qui sont de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont occupés par des ménages à bas revenus.

Le parc PPPI concerne environ 4 812 logements de propriétaires occupants et 6 657 logements de locataires du parc privé.

Les résidences principales par classe de DPE énergie (Source: Fidéli 2020 ; base des DPE déc. 2021-mars 2022 de l'Ademe, calculs SDES)

Au 1^{er} janvier 2022, le parc des résidences principales du Lot-et-Garonne compte environ 30,5 % de logements performants sur le plan énergétique (classes A à C), 31,6 % de logements de classe moyenne (classe D), et 37,9 % de logements énergivores (classes E à G).

Ces taux sont proches des moyennes nationales et soulignent l'importance du nombre de logements classés en catégorie E, F et G dans le département qui représente un volume de 60 000 logements..

Les copropriétés potentiellement fragiles ou en difficulté (source : Anah – registre des copropriétés – Août 2022)

	Nombre théorique de copropriétés (source FILOCOM 2017 avec EPCI 2020)	Nombre de copropriétés enregistrées en juillet 2021	Nombre de copropriétés enregistrées en août 2022	Nombre de copropriétés enregistrées potentiellement fragiles (1)	Nombre de copropriétés enregistrées potentiellement en difficulté (2)
CA Agglomération d'Agen	780	534	591	55	58
CA du Grand Villeneuvois	252	142	158	3	15
CA Val de Garonne Agglomération	172	96	105	10	13
CC Albret Communauté	73	23	30	0	4
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	32	7	9	0	1
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	NC	7	9	1	0
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	NC	6	9	0	0
CC du Pays de Duras	NC	3	4	0	0
CC du Pays de Lauzun	NC	5	6	0	1
CC Fumel Vallée du Lot	NC	14	16	1	2
CC Lot et Tolzac	NC	1	2	0	0
Lot-et-Garonne	1413	838	939	70	94

(1) copropriétés potentiellement fragiles =

- sommes dues par les copropriétaires / charges opérations courantes > 8 %

- classe énergétique D, E, F, G ou classe inconnue et construite avant 1975

- sommes dues par les copropriétaires / charges opérations courantes, exceptionnelles et travaux < 25 % (si 200 lots ou moins) ou < 15 % (si plus de 200 lots)

(2) copropriétés potentiellement en difficulté = sommes dues par les copropriétaires / charges opérations courantes, exceptionnelles et travaux >= 25 % (si 200 lots ou moins) ou >= 15 % (si plus de 200 lots)

Au niveau départemental, **939 copropriétés** étaient enregistrées en août 2022 dans le registre national géré par l'Anah, ce qui représente théoriquement 2/3 des copropriétés du département et la totalité de celles qui comptent plus de 11 lots d'habitation.

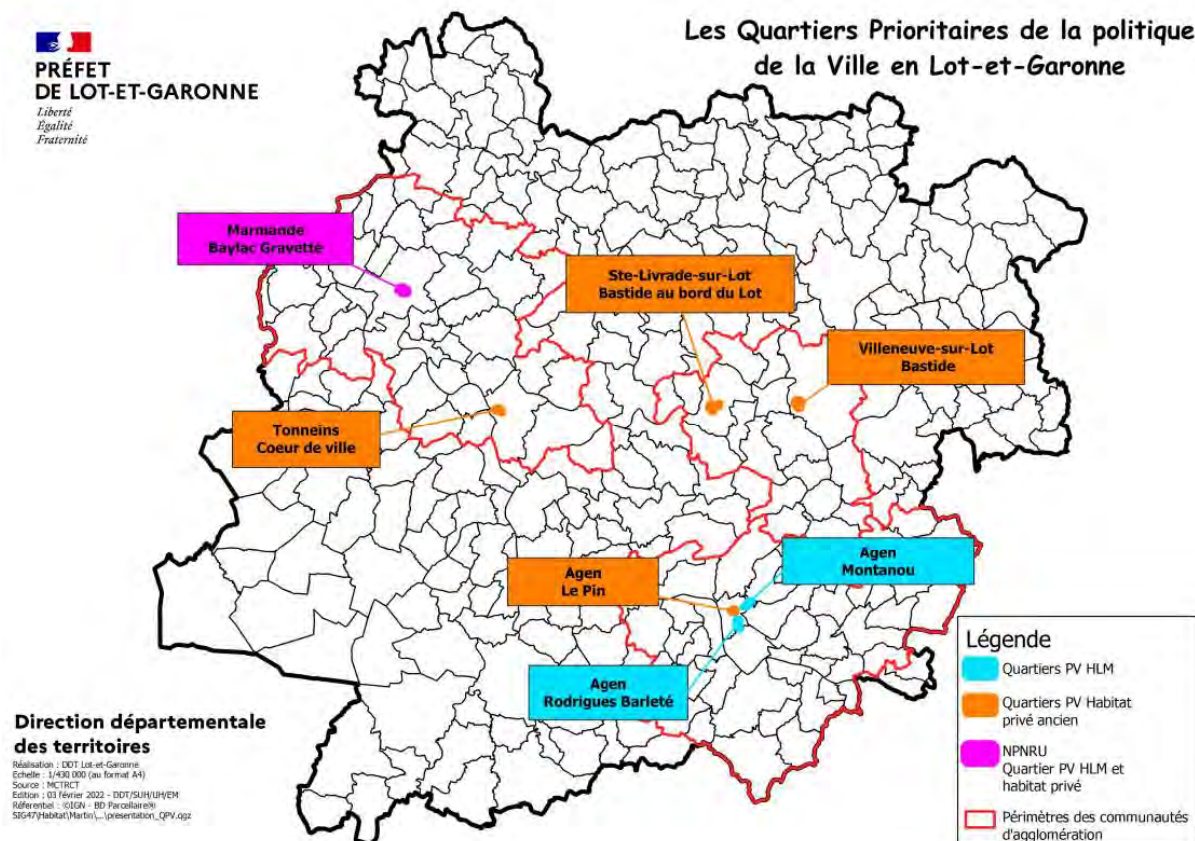
La majorité de ces copropriétés enregistrées se situent dans l'agglomération d'Agen, territoire sur lequel le taux d'enregistrement est le plus élevé.

70 copropriétés (dont 55 sont situées dans l'agglomération d'Agen) peuvent être considérées comme potentiellement fragiles au regard de leur situation financière et du niveau de performance énergétique des bâtiments.

94 copropriétés sont potentiellement en difficulté (chiffre en hausse de plus de 20 % par rapport à 2020), dont 58 font partie de l'agglomération agenaise.

3-3 Fragilités territoriales

Géographie de la politique de la Ville



Le département compte 7 quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) regroupant au total environ 12 000 habitants.

NB : Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention identifiés à partir du revenu par habitant.

Parmi ces 7 quartiers, trois concernent intégralement le centre-ville : Villeneuve-sur-Lot, Sainte-Livrade-sur-lot et Tonneins.

Les travaux de rénovation urbaine du quartier de « Baylac - La Gravette » à Marmande ont débuté en 2021, au titre du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) piloté par l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

Les travaux de requalification de la cité HLM de la Gravette, portés par le bailleur social départemental, Habitallys, sont en cours en 2022 et la ville de Marmande va engager en 2023 une prestation de maîtrise d'œuvre pour la conception du futur parc urbain de la Gravette qui prendra place au cœur de la cité HLM rénovée. Il sera traversé par une voie douce (cycles, piétons), reliée au pôle multi-modal du centre-ville de Marmande.

Communes présentant un déficit en logements sociaux

	Taux de logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2020	Taux de logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2021	Nombre de logements sociaux manquants au 1 ^{er} janvier 2021
BOE	13,96%	13,67%	152
BON ENCONTRE	13,62%	14,15%	169
FOULAYRONNES	17,76%	18,27%	41
LE PASSAGE	16,77%	18,75%	59
PONT DU CASSE	16,02%	16,62%	63
LAYRAC	11,31%	11,18%	153
MARMANDE	14,80%	14,66%	477
TONNEINS	13,16%	14,16%	256

Neuf communes du département sont tenues de part leur localisation et leur taille de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Les communes de Marmande, Tonneins et Layrac, sont néanmoins exemptées des obligations de la loi SRU jusqu'en 2022.

Parmi les 8 communes déficitaires en logements locatifs sociaux, 5 d'entre elles comptent plus de 100 logements manquants pour atteindre le seuil de 20 % : Marmande, Tonneins, Bon-Encontre, Boé, et Layrac.

4 – Déclinaison de la politique nationale du logement en Lot-et-Garonne

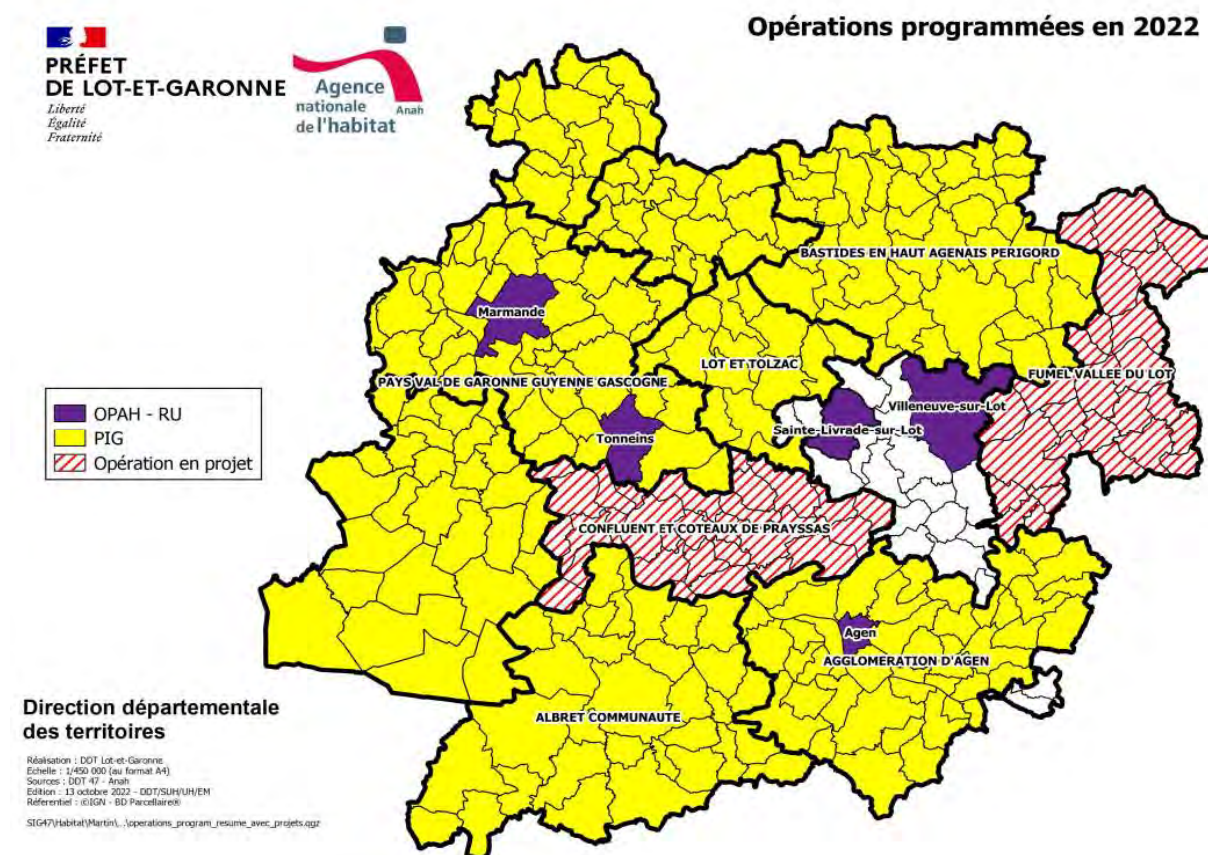
Pour répondre aux problématiques de l'habitat, la politique nationale du logement se décline dans les territoires à travers les politiques de rénovation de l'habitat, du logement HLM et de l'immobilier, la lutte contre les exclusions par le logement, les politiques locales de l'habitat portées par les collectivités locales (programmes locaux de l'habitat) et les programmes nationaux en faveur de la revitalisation des centres anciens.

4-1 Rénovation de l'habitat

En Lot-et-Garonne, une frange importante du parc de logements privés est dégradée et relève des aides de l'Anah en matière de rénovation des logements et de la politique de l'Etat de lutte contre l'habitat indigne.

Cette politique est en forte progression ces dernières années grâce au développement des programmes de l'Anah portés par les collectivités locales (OPAH et PIG).

Programmes en cours dans le département



En 2022, la quasi-totalité du département est couverte par un programme en cours ou en projet (OPAH ou PIG). Seule la Communauté d'Agglomération du Grand Villennois n'est que partiellement couverte (OPAH-RU en centre-ville à Villeneuve-sur-Lot et Sainte-Livrade-sur-Lot).

Ces programmes permettent de dynamiser la requalification de l'habitat dans les territoires qui en bénéficient.

Logements agréés par l'Anah - Bilan des 4 dernières années (2018 – 2021)

Source : info-centre Anah – Juin 2022	Logements de propriétaires occupants		Logements de propriétaires bailleurs		Ensemble des logements subventionnés			
	Logements subventionnés entre 2018 et 2020 moyenne annuelle	Nombre de logements subventionnés en 2021	Logements subventionnés entre 2018 et 2020 moyenne annuelle	Nombre de logements subventionnés en 2021	Logements subventionnés entre 2018 et 2020 moyenne annuelle	Ratio moyen 2018-2020 pour 1000 résidences principales	Nombre de logements subventionnés en 2021	Ratio 2021 pour 1000 résidences principales
CA Agglomération d'Agen	58	64	27	20	85	1,8	84	1,8
CA du Grand Villeneuvois	79	66	8	18	87	3,9	84	3,8
CA Val de Garonne Agglomération	104	149	14	27	145	5,2	176	6,4
CC Albret Communauté	46	56	2	0	48	4,0	56	4,7
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	14	25	3	0	17	2,2	25	3,2
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	20	31	4	1	24	4,1	32	5,5
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	45	55	2	7	47	6,1	62	8,0
CC du Pays de Duras	6	9	0	2	6	2,3	11	4,2
CC du Pays de Lauzun	14	24	0	2	14	2,8	26	5,1
CC Fumel Vallée du Lot	34	61	1	1	35	3,1	62	5,4
CC Lot et Tolzac	6	14	0	0	6	1,9	14	4,3
Lot-et-Garonne	426	554	61	78	514	3,4	632	4,1

Entre 2018 et 2020, le nombre de logements rénovés bénéficiant des aides de l'Anah était en moyenne de 514 logements par an.

En 2021, ce nombre de logements subventionnés est en forte progression (632 logements).

Les ratios au regard du nombre de résidences principales permettent de comparer l'intensité du déploiement des aides de l'Anah dans les différents territoires du département : les collectivités qui disposent d'OPAH de rénovation urbaine connaissent d'excellents résultats sur les bailleurs (les trois agglomérations) tandis que les territoires disposant de programmes intercommunaux opérationnels (OPAH ou PIG) obtiennent de très bons résultats chez les propriétaires occupants, c'est le cas notamment de Confluent et Coteaux de Prayssas, VGA, Fumel Vallée du Lot, Coteaux et Landes de Gascogne et Pays de Lauzun.

	logements subventionnés « Ma prime Rénov' » en 2020	Ratio 2020 pour 1000 résidences principales	logements subventionnés « Ma prime Rénov' » en 2021	Ratio 2021 pour 1000 résidences principales
CA Agglomération d'Agen	272	5,7	1260	26,4
CA du Grand Villeneuvois	236	10,7	945	42,7
CA Val de Garonne Agglomération	182	6,6	1012	36,5
CC Albret Communauté	80	6,7	438	36,7
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	79	10,1	320	41,0
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	30	5,1	209	35,9
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	54	7,0	286	36,8
CC du Pays de Duras	21	8,1	90	34,6
CC du Pays de Lauzun	48	9,5	193	38,2
CC Fumel Vallée du Lot	129	11,3	585	51,4
CC Lot et Tolzac	31	9,6	116	36,0
Lot-et-Garonne	1164	7,6	5464	35,6

Le nombre de logements ayant bénéficié du dispositif « Ma prime Rénov' » est en nette augmentation en 2021 : 5 464 logements subventionnés en 2021 contre 1 164 logements en 2020.

Lutte contre l'Habitat Indigne – nombre de dossiers ouverts (2006 – 2021)

	Nombre moyen annuel de dossiers ouverts entre 2006 et 2020	Nombre de dossiers ouverts en 2021
AGGLOMERATION D'AGEN	128	174
CA DU GRAND VILLENEUVOIS	31	36
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION	30	45
ALBRET COMMUNAUTE	15	14
BASTIDES EN HAUT AGENAIS PERIGORD	7	7
COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE	7	7
CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS	12	10
PAYS DE DURAS	2	3
PAYS DE LAUZUN	7	5
FUMEL VALLEE DU LOT	13	10
LOT ET TOLZAC	4	1
Lot-et-Garonne	257	312

La Commission Partenariale Départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne traite des signalements effectués principalement par les locataires. De 2006 à 2021, un total de 4 165 dossiers ont été ouverts.

Ils se répartissent à 58,5 % sur le territoire du département hors Agen et à 41,5 % sur la commune d'Agen.

L'agglomération d'Agen compte 2 093 dossiers, dont 1 728 se situent sur la commune d'Agen.

Les trois agglomérations regroupent plus de 70 % des dossiers.

En 2021, 312 dossiers ont été ouverts dans le département, ce qui est supérieur à la moyenne annuelle sur la période 2006/2020 (257 dossiers ouverts par an en moyenne).

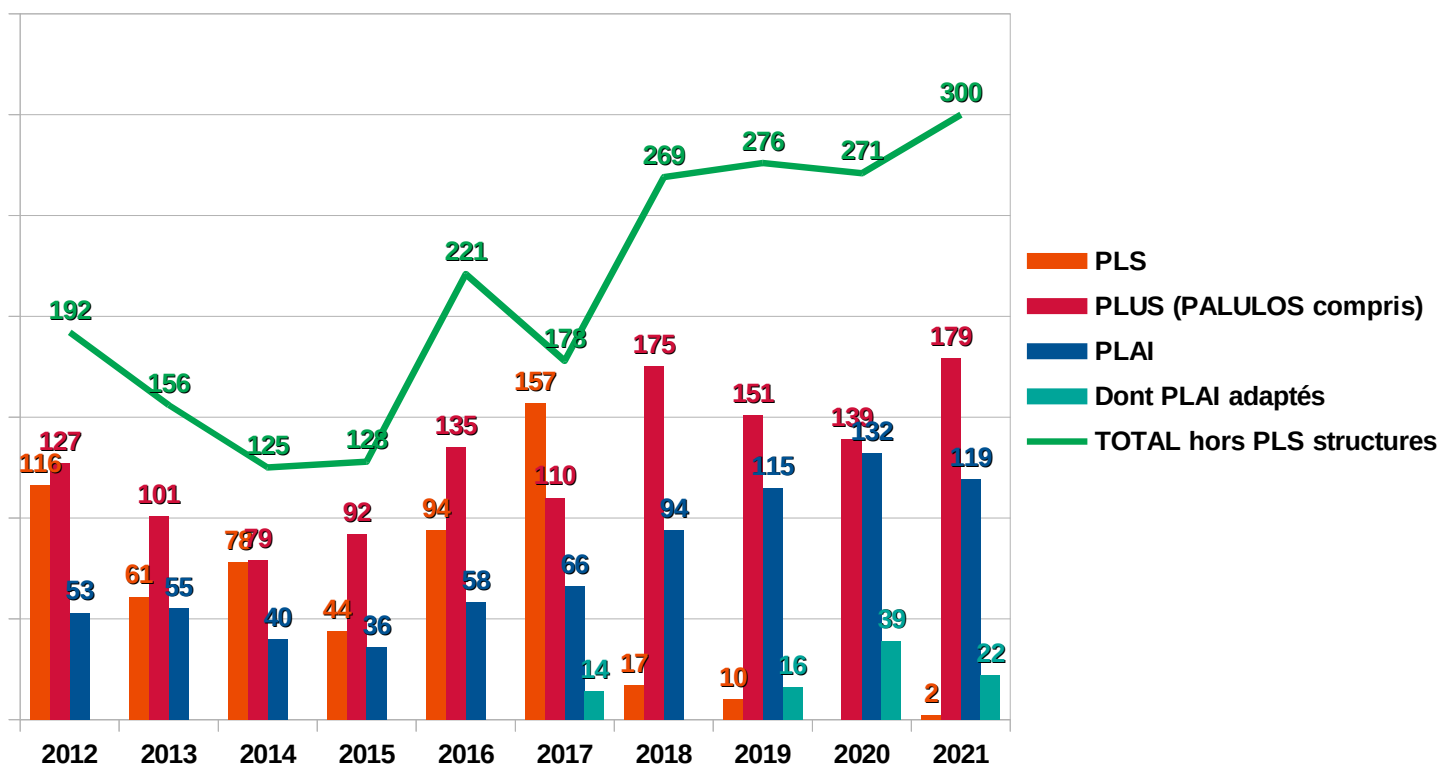
4-2 Logement HLM

La politique du logement social est mise en œuvre dans les territoires via la construction, la gestion du parc de logements et l'attribution de logements à des ménages modestes par les bailleurs sociaux. Les trois principaux bailleurs du département sont Habitalys (environ 3 956 logements au 1^{er} janvier 2021), Agen Habitat (3 725 logements) et Domofrance (3 344 logements).

Production de logements sociaux depuis 2012

Evolution des logements sociaux financés de 2012 à 2021

Source: DDT 47



Depuis 2015, le nombre de logement HLM financés progresse dans le département : en 2021, 300 logements locatifs sociaux nouveaux ont été financés en Lot et Garonne.

Au regard des typologies de financement (logements intermédiaires financés en PLS, logements sociaux financés en PLUS et logements très sociaux financés en PLAI et PLAI adaptés), la progression du nombre de logements très sociaux, accessibles aux ménages les plus modestes, est forte sur les 10 dernières années, avec une moyenne de 122 logements HLM très sociaux financés par an au cours des 3 dernières années (2019 – 2020 – 2021).

Nombre de demandes en logement social par nombre de personnes
Source : Système National d'Enregistrement de la demande HLM
(SNE - extraction juin 2022)

	Nombre total de demandes en stock fin 2021 (mutations comprises)	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. ou +
CA Agglomération d'Agen	2 546	44,1%	21,7%	15,4%	9,2%	9,7%
CA du Grand Villeneuvois	660	48,8%	20,6%	13,8%	7,7%	9,1%
CA Val de Garonne Agglomération	707	43,8%	21,1%	15,3%	10,3%	9,5%
CC Albret Communauté	169	44,4%	26,0%	16,0%	5,9%	7,7%
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	30	56,7%	26,7%	6,7%	6,7%	3,3%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	126	42,9%	27,8%	9,5%	9,5%	10,3%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	54	51,9%	14,8%	13,0%	9,3%	11,1%
CC du Pays de Duras	28	46,4%	25,0%	14,3%	14,3%	0,0%
CC du Pays de Lauzun	34	50,0%	23,5%	17,6%	5,9%	2,9%
CC Fumel Vallée du Lot	152	49,3%	22,4%	11,8%	12,5%	3,9%
CC Lot et Tolzac	21	66,7%	14,3%	9,5%	4,8%	4,8%
Lot-et-Garonne	4 527	45,2%	21,8%	14,8%	9,1%	9,1%

Le nombre de demandes de logement social dans le département s'élève à environ 4 527 en stock fin décembre 2021, dont 3 394 hors mutations internes au parc social.

1 262 demandes ont été satisfaites entre janvier et décembre 2021 (dont 1 026 hors mutations internes).

Comme en 2020, la majorité des ménages qui ont fait une demande de logement social en 2021 sont constitués d'une seule personne (45,2 %), et les 2/3 sont des ménages de 1 ou 2 personnes.

La répartition de ces demandes par rapport à la composition des ménages est très similaire dans les trois agglomérations, même si le taux de personnes seules est un peu plus élevé dans la CA du Grand Villeneuvois (presque 1 demande sur 2).

La proportion de « petits ménages » demandeurs est très élevée dans tous les EPCI.

La communauté d'agglomération d'Agen concentre 56 % des demandeurs du département.

Demandes en stock fin 2021 par typologie et évolution 2020/2021 (Source : SNE / extraction juin 2022)

	Nombre total de demandes en stock fin 2020	Nombre total de demandes en stock fin 2021	Chambre / T1	T2	T3	T4	T5 et +
CA Agglomération d'Agen	2424	2546	9,6%	29,4%	35,5%	21,7%	3,7%
CA du Grand Villeneuvois	557	660	8,6%	34,8%	33,6%	20,0%	2,9%
CA Val de Garonne Agglomération	598	707	10,9%	27,9%	35,4%	22,2%	3,7%
CC Albret Communauté	116	169	5,3%	24,9%	43,2%	24,9%	1,8%
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	33	30	16,7%	26,7%	36,7%	20,0%	0,0%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	91	126	8,7%	30,2%	39,7%	14,3%	7,1%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	53	54	13,0%	37,0%	24,1%	24,1%	1,9%
CC du Pays de Duras	11	28	7,1%	25,0%	42,9%	25,0%	0,0%
CC du Pays de Lauzun	18	34	11,8%	29,4%	32,4%	20,6%	5,9%
CC Fumel Vallée du Lot	128	152	13,2%	34,2%	38,2%	11,2%	3,3%
CC Lot et Tolzac	10	21	14,3%	19,0%	57,1%	9,5%	0,0%
Lot-et-Garonne	4040	4527	9,7%	30,0%	35,7%	21,1%	3,5%

Entre 2020 et 2021, le nombre de demandes en stock à fin décembre est en forte hausse au niveau départemental (+ 487 demandes).

Cette hausse se retrouve dans les 3 agglomérations (une centaine de demandes supplémentaires dans chaque agglomération).

Seule la CC des Bastides en Haut Agenais Périgord connaît une légère baisse du nombre de demandes.

A noter que la demande en petits logements (Chambre/T1/T2) est plus élevée que la demande en T3 et représente 39,7 % des demandes en stock fin 2021 (taux en augmentation : il était de 38,2 % fin 2020).

Attributions 2021 par typologie et évolution 2020 / 2021
(Source : SNE / extraction juin 2022)

	Nombre total d'attributions en 2020	Nombre total d'attributions en 2021	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CA Agglomération d'Agen	663	796	5,5%	16,0%	44,7%	28,6%	5,2%
CA du Grand Villeneuvois	96	133	1,5%	18,0%	48,9%	30,8%	0,8%
CA Val de Garonne Agglomération	115	179	5,6%	17,3%	46,9%	22,3%	7,8%
CC Albret Communauté	20	22	13,6%	13,6%	40,9%	27,3%	4,5%
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	5	7	14,3%	28,6%	14,3%	42,9%	0,0%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	22	38	5,3%	7,9%	34,2%	50,0%	2,6%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	17	10	20,0%	20,0%	50,0%	10,0%	0,0%
CC du Pays de Duras	1	3	0,0%	0,0%	33,3%	66,7%	0,0%
CC du Pays de Lauzun	14	17	0,0%	0,0%	58,8%	0,0%	41,2%
CC Fumel Vallée du Lot	31	50	16,0%	22,0%	26,0%	24,0%	12,0%
CC Lot et Tolzac	4	7	0,0%	28,6%	14,3%	57,1%	0,0%
Lot-et-Garonne	988	1262	5,7%	16,2%	44,2%	28,2%	5,6%

Entre 2020 et 2021, le nombre d'attributions a fortement augmenté (+ 274 attributions au niveau départemental), cette hausse étant due à la fois à l'amélioration relative du contexte sanitaire et à une augmentation du nombre de logements sociaux mis en service.

Les attributions concernent majoritairement des logements de type T3 ou T4 (72,4 % des attributions en 2021).

Les logements de type T1 ou T2 ne concernent que 21,9 % des attributions (taux en légère hausse : 20,4 % en 2020), alors que la demande pour ce type de logement est toujours aussi importante et que la majorité des ménages demandeurs sont constitués d'une à 2 personnes.

Taux de tension 2021 et évolution 2016 / 2021 (Source : SNE / extraction nov 2022)

	Taux de tension moyen 2016 -2020 hors mutations	Demandes en stock fin 2021 hors mutations	Attributions 2021 hors mutations	Taux de tension 2021 hors mutations	Délais d'attribution 2021 en mois (mutations comprises)
CA Agglomération d'Agen	2,8	1 774	626	2,8	9
CA du Grand Villeneuvois	4,3	542	122	4,4	10
CA Val de Garonne Agglomération	3,9	562	153	3,7	6
CC Albret Communauté	5,1	148	18	8,2	7
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	4,2	26	7	3,7	7
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	3,0	100	28	3,6	4
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	3,4	49	7	7,0	3
CC du Pays de Duras	7,3	27	3	9,0	5
CC du Pays de Lauzun	1,6	28	17	1,6	3
CC Fumel Vallée du Lot	2,3	118	39	3,0	4
CC Lot et Tolzac	1,7	20	6	3,3	3
Lot-et-Garonne	3,1	3 394	1 026	3,3	8

Le taux de tension annuel est la division du nombre de demandes actives à la fin de l'année par le nombre des attributions de logements de la même année.

Le **taux de tension 2021 hors mutations est de 3,3 en Lot-et-Garonne**, inférieur au taux régional qui s'élève à 4,4 en Nouvelle Aquitaine.

Il est en légère hausse par rapport au taux moyen 2016 – 2020 qui est de 3,1.

Le **délai moyen d'attribution** d'un logement social est de **8 mois en 2021** dans le département (identique au délai 2020), pour une moyenne de 13 mois au niveau régional (12 mois en 2020).

4-3 Lutte contre les exclusions par le logement (sources : DDETSPP 47 et Conseil Départemental 47)

Prévention des expulsions (source : DDETSPP 47)

CCAPEX – Nombre d'assignations par arrondissement (2012 – 2021)										
Arrondissement	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
AGEN	225	223	236	226	192	215	215	233	153	180
VILLENEUVE-SUR-LOT	50	74	74	68	72	61	78	82	56	111
MARMANDE	110	98	107	101	97	95	90	60	94	91
NERAC	34	26	36	25	40	40	35	31	33	27
LOT-ET-GARONNE	419	421	453	420	401	411	418	406	336	409

La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (**CCAPEX**) œuvre pour favoriser le maintien dans leur logement des personnes qui sont confrontées à un risque d'expulsion. En Lot-et-Garonne, elle est composée de 4 instances : Agen, Marmande, Nérac et Villeneuve sur Lot.

Chaque année, ces commissions examinent de l'ordre de 400 situations de ménages au stade de l'assignation; environ la moitié relèvent de l'arrondissement d'Agen. En 2021 les CCAPEX ont examiné 238 situations de ménages au stade du commandement de quitter les lieux.

Relogement des publics prioritaires (source : DDETSPP 47)

COPALIS – nombre de dossiers examinés et de ménages relogés en Lot-et-Garonne						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de dossiers examinés par la COPALIS	170	211	258	279	278	277
Nombre de ménages relogés par les bailleurs publics *	115	159	155	193	126	135

* objectifs COPALIS (accord collectif départemental) : 150 relogements par an

La commission de proposition d'attribution de logements d'insertion et sociaux (COPALIS) identifie, parmi les demandeurs de logement HLM, les candidatures prioritaires qui seront présentées en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) des bailleurs sociaux.

Le nombre de relogements dans le cadre de la COPALIS est en augmentation par rapport à 2020 tout en étant inférieur à l'objectif fixé à 150 relogements/an. Toutefois, 283 ménages au total relevant des critères de cette commission ont été relogés par les bailleurs publics (135 COPALIS et 148 hors COPALIS).

Dans le même temps, il est enregistré une forte augmentation de demandeurs sollicitant le secrétariat de la commission du droit au logement opposable (DALO) : 89 dossiers ont été examinés en 2021 (41 en 2020) dont 34 ont été retenus comme bénéficiaires de ce droit.

Fonds de solidarité logement (source : Conseil Départemental de Lot-et-Garonne / DGADS / DASI / FSL)

Le FSL inscrit son action dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. Le conseil Départemental gère l'intégralité du dispositif F.S.L, dans ses dimensions administrative, comptable et financière.

Le F.S.L bénéficie depuis sa création de fonds mutualisés, publics et privés. Aux côtés du Département, principal financeur du fonds, la Caf, la MSA, certains fournisseurs d'énergie et d'eau ainsi que l'opérateur ORANGE apportent volontairement leurs contributions au financement du F.S.L, par des versements directs ou en accordant des abandons de créances complétant les aides directes du fonds.

Toutes les aides du F.S.L doivent permettre aux ménages aidés d'accéder et ou de se maintenir dans un logement décent adapté à leur situation, qu'il s'agisse d'un logement accompagné socialement ou d'un logement autonome.

En 2021, la répartition des aides du F.S.L., comportant 3 volets d'interventions, est la suivante :

- le volet accès au logement : 36 %
- le volet maintien dans le logement : 5 %
- le volet permettant le paiement des factures d'énergie : 58 %

Ces 3 volets sont répartis sous 4 formes :

- aides financières individuelles;
- aides indirectes sous la forme d'abandons de créances;
- mesures au titre de l'accompagnement social lié au logement (A.S.L.L.);
- aides ou actions ponctuelles et de prévention.

Les mesures d'accompagnement social lié au logement (A.S.L.L.) ont bénéficié à 53 ménages en 2021 et celles-ci ont pu être complétées par une ou plusieurs aides financières du F.S.L.

F.S.L. – Aides accordées pour l'accès et le maintien dans le logement en 2021

Pour l'accès et le maintien dans le logement, 977 aides ont été accordées en 2021 pour un montant total de 278 544,52 €.

	ACCÈS Nombre	MAINTIEN Nombre	SOUS-TOTAL FSL Accès et maintien	
			Nombre	Montant aides
CA d'Agen (périmètre 2022)	355	32	387	101 641,31 €
CA du Grand Villeneuvois	147	47	194	57 057,68 €
CA Val de Garonne Agglomération	159	15	174	47 462,63 €
CC Albret Communauté	22	3	25	8 987,32 €
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	23	5	28	10 444,73 €
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	26	4	30	9 487,22 €
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	26	0	26	6 822,12 €
CC du Pays de Duras	2	0	2	523,39 €
CC du Pays de Lauzun	20	3	23	5 157,71 €
CC Fumel Vallée du Lot	60	17	77	27 393,09 €
CC Lot et Tolzac	11	0	11	3 567,32 €
Lot-et-Garonne	nombre	851	977	278 544,52 €
	Montants aides	229 028,32 €		

Le montant des aides 2021 est comparable à celui de 2020 (278 411,51 €) bien que le nombre d'aides à l'accès au logement ait fortement augmenté (653 en 2020 et 851 en 2021).

F.S.L. – Aides accordées pour le paiement des factures d'énergie en 2021

Ce volet énergie représente plus de la moitié du nombre d'aides octroyées par le F.S.L.

En 2021, 1 362 aides ont été accordées sur ce volet pour un montant de 276 748,52 €.

	FSL ENERGIE	
	Nombre	Montant des aides
CA d'Agen (périmètre 2022)	480	104 821,86 €
CA du Grand Villeneuvois	218	48 585,12 €
CA Val de Garonne Agglomération	255	50 139,27 €
CC Albret Communauté	74	13 961,35 €
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	40	9 129,97 €
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	25	5 922,13 €
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	85	2 024,75 €
CC du Pays de Duras	10	2 157,56 €
CC du Pays de Lauzun	41	10 258,39 €
CC Fumel Vallée du Lot	117	26 149,42 €
CC Lot et Tolzac	17	3 598,70 €
Lot-et-Garonne	1 362	276 748,52 €

Pour ce volet énergie, Le montant des aides 2021 est également proche de celui de 2020 (282 382,37 €) bien que le nombre d'aides ait fortement augmenté (1 180 en 2020 et 1 362 en 2021).

4-4 Politique de l'immobilier (sources : SITADEL - logements commencés - données en date réelle et DV3F)

La politique de l'immobilier dans le domaine du logement vise à dynamiser l'offre, via des incitations fiscales ou des prêts (défiscalisation en faveur de l'investissement locatif, prêt à taux zéro...).

Ses résultats sont mesurés à travers des indicateurs tels que les statistiques de la construction et de la vente des logements et des terrains à bâtir.

Construction neuve sur les 10 dernières années (2011 - 2020)



Entre 2011 et 2020, environ 8 031 logements neufs ont été construits en Lot-et-Garonne, soit en moyenne 803 logements/an

Après une période de baisse continue de 2011 à 2015, le niveau des constructions a augmenté après avoir atteint son point le plus bas des 10 dernières années en 2015 et baisse à nouveau depuis 2018.

Evolution de la construction de logements (2017 à 2020)

	Logements neufs commencés entre 2017 et 2019 - Moyennes annuelles	logements neufs commencés en 2020
CA Agglomération d'Agen	355	300
CA du Grand Villeneuvois	78	113
CA Val de Garonne Agglomération	142	113
CC Albret Communauté	41	36
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	19	20
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	30	37
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	21	23
CC du Pays de Duras	16	7
CC du Pays de Lauzun	14	16
CC Fumel Vallée du Lot	30	22
CC Lot et Tolzac	15	13
Lot-et-Garonne	762	703
Nouvelle-Aquitaine	31 442	27 277

Le nombre de logements neufs commencés dans le département en 2020 s'élève à 703.

Ce nombre de constructions neuves est inférieur à la moyenne sur la période 2017 – 2019 au niveau départemental (762 logements commencés par an). Cette tendance à la baisse est constatée aussi au niveau régional.

Ventes de maisons individuelles (2010 à 2021)

Ventes d'une seule maison entre 2010 et 2021 – source DV3F 2021 (V8) – août 2022

	Nombre de maisons vendues prises en compte	Valeur foncière médiane	Surface bâti médiane (m ²)	Prix médian au m ²
AGGLOMERATION D'AGEN	9 612	145 000 €	93	1 549 €
AGGLO. DU GRAND VILLENEUVOIS	5 802	113 000 €	91	1 247 €
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION	6 686	113 200 €	95	1 216 €
ALBRET COMMUNAUTE	2 724	110 000 €	96	1 124 €
BASTIDES EN HAUT AGENAIS PERIGORD	1 871	120 000 €	99	1 216 €
COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE	1 301	116 279 €	94	1 274 €
CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS	1 739	108 000 €	99	1 092 €
PAYS DE DURAS	650	133 500 €	109	1 250 €
PAYS DE LAUZUN	1 409	101 500 €	90	1 143 €
FUMEL VALLEE DU LOT	2 747	100 000 €	90	1 118 €
LOT ET TOLZAC	769	103 550 €	100	1 063 €
Lot-et-Garonne	35 357	120 000 €	94	1 286 €

Plus de la moitié des 35 357 maisons individuelles vendues entre 2010 et 2021 (données prises en compte pour les calculs – chiffre non exhaustif) dans le département se trouvent sur le territoire des 3 agglomérations.

Le prix de vente médian au niveau départemental est de 120 000 euros, ce prix étant plus élevé dans l'agenais (145 000 €) que dans les 2 autres agglomérations (environ 113 000 €).

Le prix de vente médian au mètre carré de surface bâtie est également plus élevé sur l'agglomération d'Agen (1 549 €/m²).

La surface médiane des biens vendus est de 94 m², cette surface étant plus importante sur de nombreux territoires ruraux, dont la CC du Pays de Duras qui a la valeur la plus élevée (109 m²).

Ventes de terrains à bâtir (2010 à 2020)

Ventes de terrains à bâtir entre 2010 et 2020 (*) – source : DV3F 2021 (V8)

	Nombre de terrains vendus	Valeur foncière médiane	surface médiane (m ²)	prix au m ² médian
AGGLOMERATION D'AGEN	1 962	52 000 €	1 149	45,14 €
AGGLO. DU GRAND VILLENEUVOIS	916	37 000 €	1 435	23,81 €
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION	1 259	29 000 €	1 607	16,57 €
ALBRET COMMUNAUTE	446	35 000 €	1 573	20,52 €
BASTIDES EN HAUT AGENAIS PERIGORD	313	24 300 €	2 130	10,58 €
COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE	353	26 600 €	1 889	13,50 €
CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS	297	30 000 €	2 149	15,00 €
PAYS DE DURAS	121	24 000 €	2 017	10,00 €
PAYS DE LAUZUN	196	19 000 €	1 870	9,00 €
FUMEL VALLEE DU LOT	383	27 583 €	1 610	14,03 €
LOT ET TOLZAC	154	23 500 €	1 847	11,57 €
Lot-et-Garonne	6 402	35 685 €	1 527	20,35 €

(*) Données sous-estimées pour les années les plus récentes et non disponibles pour 2021

Environ 6 402 terrains à bâtir ont été dénombrés dans la base entre 2010 et 2020 en Lot-et-Garonne.

Près d' 1/3 des terrains vendus se situent sur le territoire de l'agglomération d'Agen.

Le prix de vente médian est de 35 685 € au niveau départemental. Il est plus faible sur Val de Garonne Agglomération (29 000 €) que dans les 2 autres agglomérations.

Le même constat peut être fait en ce qui concerne le prix au mètre carré, dont la valeur médiane est plus faible sur VGA (16,57 €/m²) que dans l'ensemble du département (20,35 €/m²).

La surface médiane des terrains à bâtir est supérieure à 1 400 m² dans tous les EPCI, excepté l'Agglomération d'Agen (1 149 m²).

Au niveau départemental, cette valeur médiane 2010-2020 est de 1 527 m² (en légère baisse par rapport à la valeur médiane 2010-2019 qui était de 1 545 m²).

4-5 Les politiques locales de l'habitat

Le Lot-et-Garonne compte 11 EPCI, tous dotés de la compétence habitat.

Le Conseil départemental a lancé fin 2021 l'élaboration d'un nouveau Plan départemental de l'Habitat (PDH). Le PDH est un outil de mise en cohérence des politiques locales de l'habitat à l'échelle départementale, en tenant compte du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ainsi que des Programmes locaux de l'habitat (PLH – 2 exécutoires et 3 en cours d'élaboration), en concertation avec les EPCI.

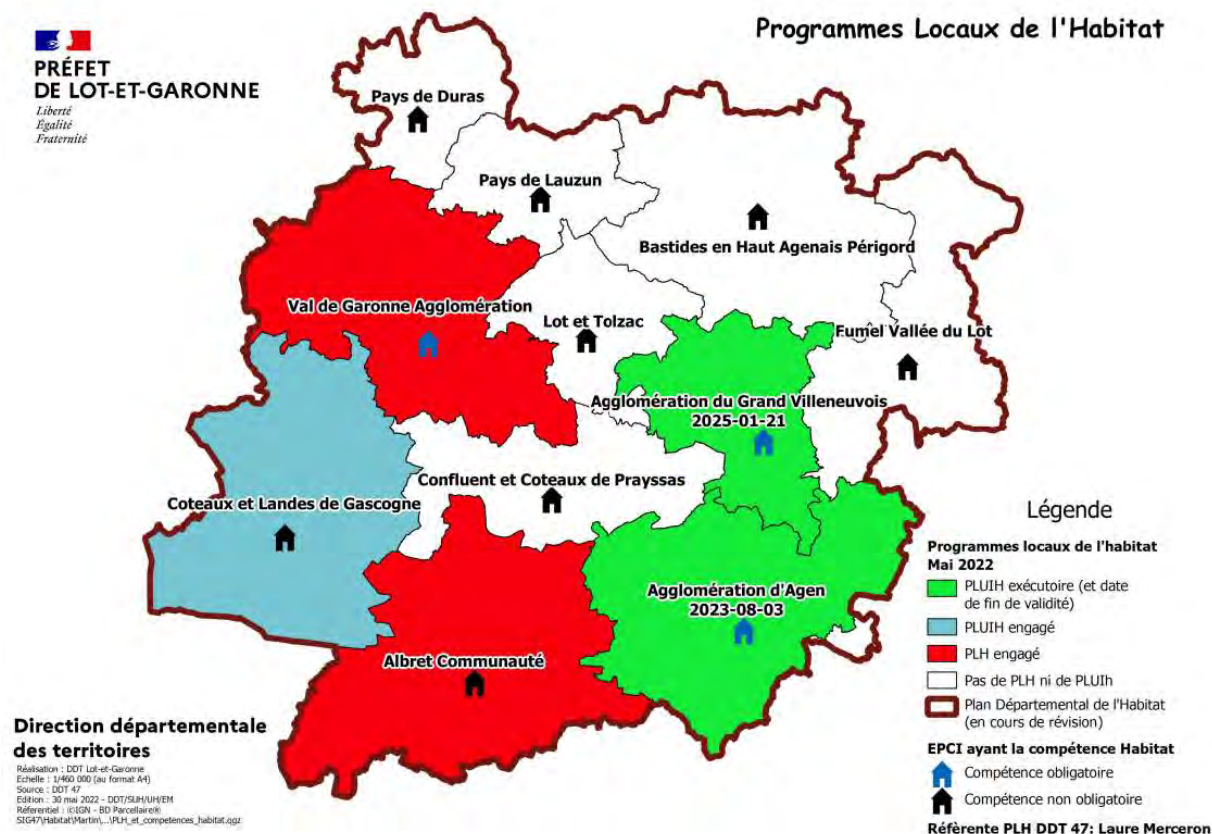
Le diagnostic a été présenté à chaque EPCI au cours des mois de juin et juillet 2022.

Le Conseil départemental a souhaité que certains sujets soient particulièrement abordés par le PDH : précarité énergétique, habitat dégradé, attractivité des centre-bourgs, habitat adapté et inclusif.

Une journée thématique sur l'habitat inclusif a été proposée à l'ensemble des acteurs départementaux le 10 mars 2022. Une deuxième journée thématique s'est déroulée en septembre 2022, sur la précarité énergétique et l'habitat ancien et dégradé.

L'élaboration du PDH se poursuivra jusqu'en janvier 2023 par la définition concertée des objectifs et des actions du plan pour les 6 prochaines années.

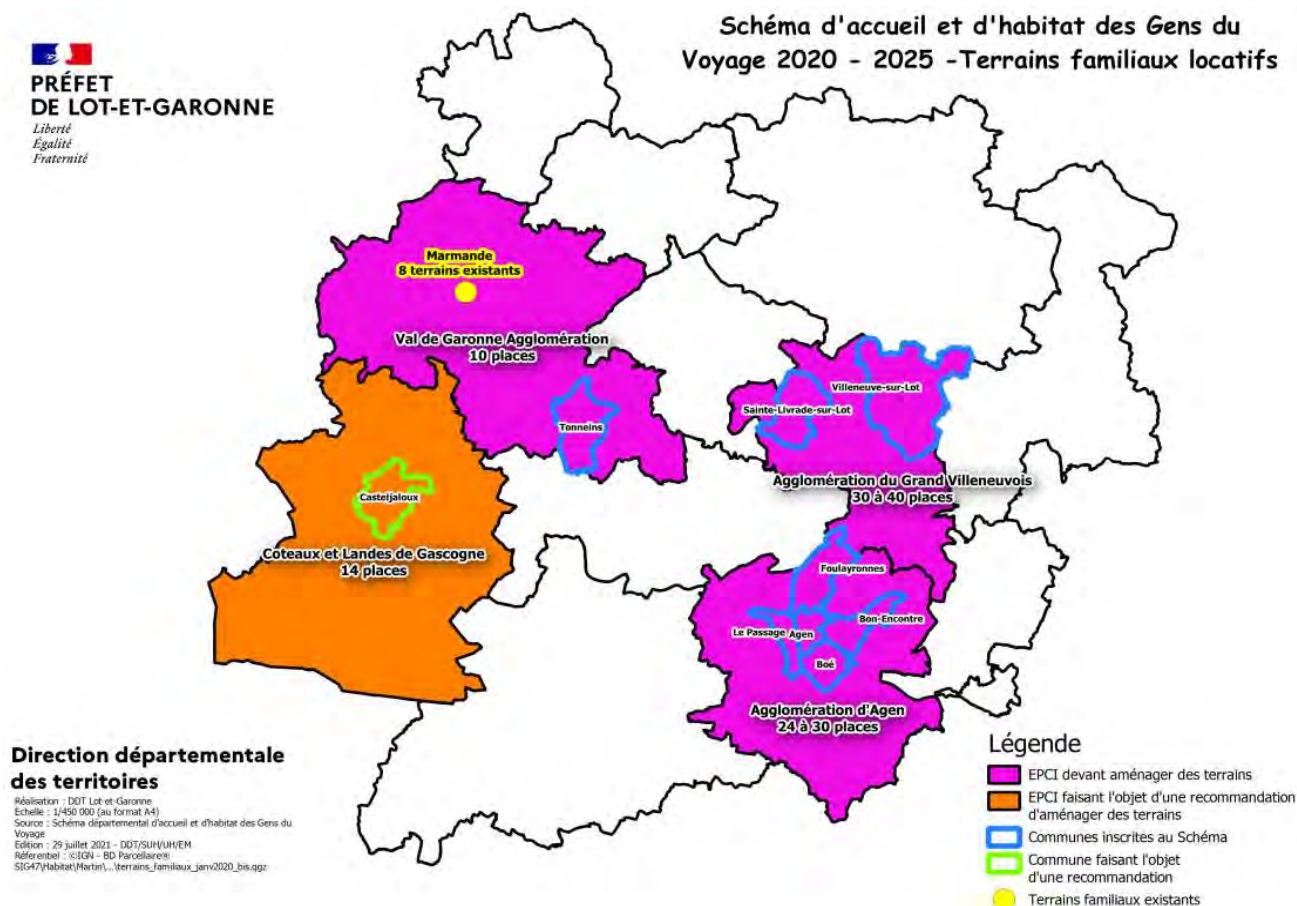
Deux objectifs principaux ont déjà été identifiés : la sobriété foncière et la cohésion sociale et territoriale.



Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été approuvé le 4 mars 2020 pour la période 2020-2025. Il prescrit la réalisation supplémentaire de 54 places en aires permanentes d'accueil (APA), d'une aire de grand passage de 100 places et de 64 à 80 places de terrains familiaux locatifs (TFL).

Equipements	Réalisés avant 2011		Réalisés au 31 décembre 2019		Prescriptions du schéma 2020-2025		Total	
	Nombre d'équipements	Nombre de places	Nombre d'équipements	Nombre de places	Nombre d'équipements	Nombre de places	Nombre d'équipements	Nombre de places
Les aires permanentes d'accueil	6	138	8	170	+ 2 + 1 extension	+ 54	10	224 places
Les aires de grand passage	0	0	2	220	+ 1	+ 100	3	320 places
Les terrains familiaux locatifs	0	0	8 terrains	16 places		+ 64 à 80 places prescrites + 14 places en recommandation		94 à 110 places

La nouvelle APA de Nérac (20 places) a été ouverte en octobre 2020. L'aire de Bon-Encontre après réhabilitation devrait être livrée en septembre 2022.



4-6 La revitalisation des centralités

La revitalisation des centres anciens répond à un double enjeu en matière de logement :

- rénover et remettre sur le marché des logements vacants,
- enrayer l'étalement urbain en promouvant la requalification des quartiers existants.

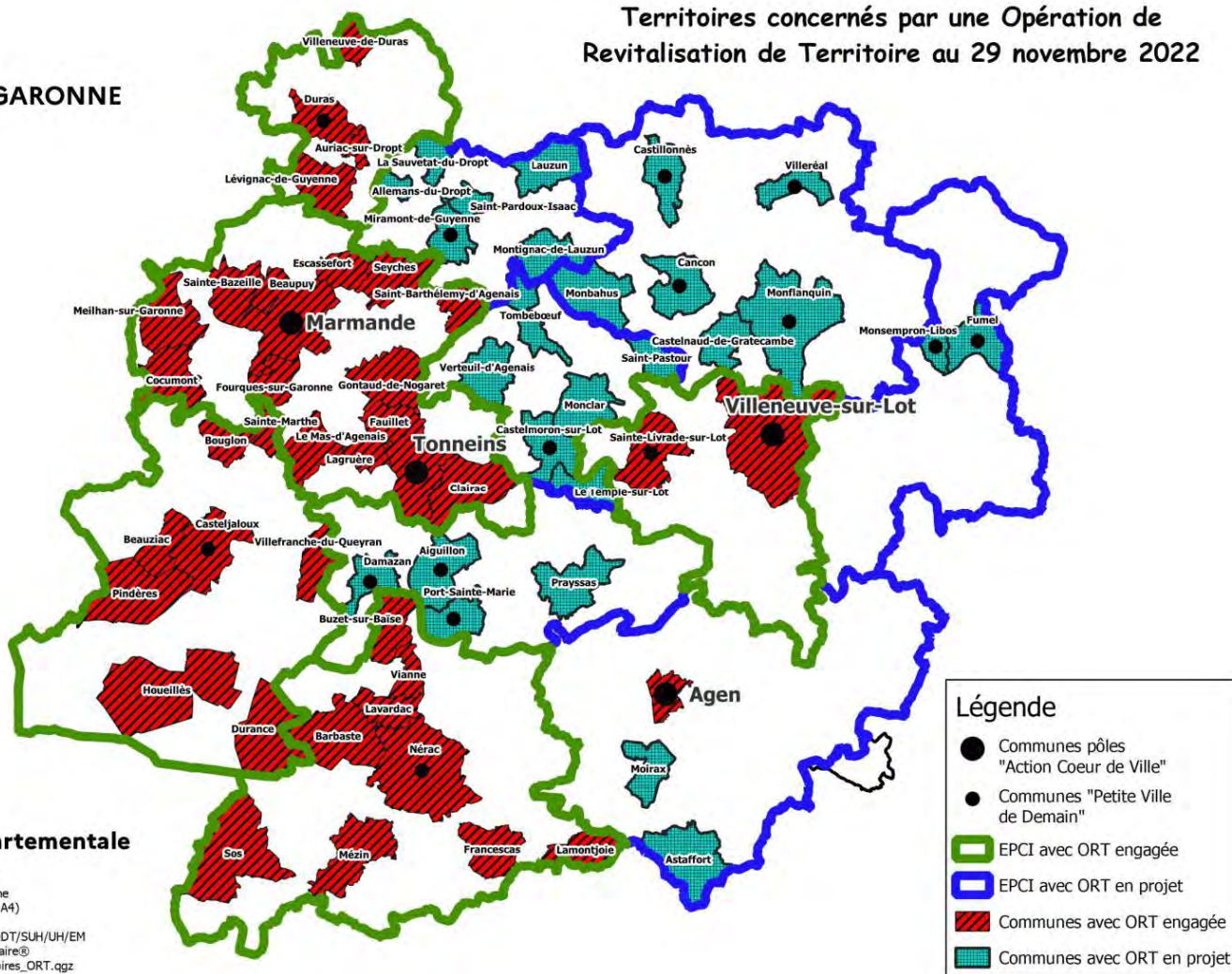
Les données disponibles montrent que les enjeux dans ce domaine sont forts dans tous les territoires du département.

Les opérations de revitalisation des territoires se développent en Lot et Garonne pour engager un processus global de reconquête des centres-villes et des centres-bourgs s'appuyant sur tous les leviers de la revitalisation : habitat, commerce, services, patrimoine, espace public.

Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT)



Territoires concernés par une Opération de Revitalisation de Territoire au 29 novembre 2022



Direction départementale des territoires

Réalisation : DDT Lot-et-Garonne
Echelle : 1/450 000 (au format A4)
Source : DDT 47
Edition : 29 novembre 2022 - DDT/SUH/UH/EM
Référentiel : ©IGN - BD Parcellaire®
SIG47(Habitat/Martin).../Territoires_ORT.gz

Au 29 novembre 2022, 39 communes sont couvertes par une ORT signée.

Consommation d'espace pour l'habitat (sources : Observatoire de l'artificialisation des sols et SITADEL 2 / données en date réelle)

	Surface artificialisée pour de l'habitat entre le 1er janvier 2009 et le 1er janvier 2021 (en hectares)	Consommation moyenne par logement commencé entre le 1 ^{er} janvier 2009 et le 1 ^{er} janvier 2021 (en m ²)	Consommation moyenne par ménage supplémentaire entre le 1 ^{er} janvier 2013 et le 1 ^{er} janvier 2018 (en m ²)
CA d'Agen	599	2 036	2 615
CA du Grand Villeneuvois	366	3 416	6 350
CA Val de Garonne Agglomération	496	2 752	3 022
CC Albret Communauté	196	2 870	2 495
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	230	5 034	4 752
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	193	3 576	5 242
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	165	4 145	5 522
CC du Pays de Duras	76	3 797	1 996
CC du Pays de Lauzun	95	3 631	12 751
CC Fumel Vallée du Lot	227	4 336	NC
CC Lot et Tolzac	115	5 468	4 224
Lot-et-Garonne	2 763	3 035	3 812
Nouvelle-Aquitaine	34 601	1 551	967

La surface artificialisée pour de l'habitat entre début 2009 et début 2021 dans le Lot-et-Garonne est de 2 763 hectares.

Plus de la moitié de cette surface a été consommée dans les 3 agglomérations.

Cette consommation d'espace correspond à environ 3 035 m² par nouveau logement individuel commencé, taux qui reste bien supérieur à la moyenne régionale qui est de 1 551 m² par logement.

Entre 2013 et 2018, cette consommation d'espace pour l'habitat correspond à 3 812 m² par ménage supplémentaire, contre 967 m² par nouveau ménage au niveau régional.

Ces ratios montrent que le potentiel de réduction de la consommation foncière au titre du logement est très important dans le département.

**Vacance des logements dans les communes ayant des fonction de centralité
(source : Fichiers fonciers 2018 et 2021 - DGFIP)**

Commune (ensemble du territoire)	2018		2021		Evolution 2018 – 2021 du taux de vacance de plus de 2 ans – tendance
	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de 2 ans	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de 2 ans	
AGEN	18,2%	7,3%	15,7%	6,7%	-
AIGUILLON	13,4%	6,8%	15,2%	8,0%	+
CANCON	16,6%	9,4%	16,2%	9,6%	+
CASTELJALOUX	18,3%	10,8%	15,4%	8,2%	--
CASTELMORON-SUR-LOT	13,7%	5,5%	14,1%	7,5%	++
CASTILLONNES	18,0%	9,7%	19,7%	11,6%	++
DAMAZAN	17,9%	9,6%	18,8%	11,4%	++
DURAS	10,1%	5,8%	12,6%	5,8%	=
FUMEL et MONSEMPRON-LIBOS	18,5%	10,7%	17,9%	11,3%	+
MARMANDE	10,2%	4,3%	12,6%	4,3%	=
MIRAMONT-DE-GUYENNE	12,0%	5,7%	15,2%	5,6%	-
MONFLANQUIN	13,2%	7,3%	14,0%	8,7%	+
NERAC	18,1%	11,3%	15,7%	9,0%	--
PORT-SAINTE-MARIE	20,5%	12,5%	19,7%	12,2%	-
SAINTE-LIVRADE-SUR-LOT	14,2%	7,9%	15,9%	9,3%	+
TONNEINS	12,6%	6,3%	12,2%	5,9%	-
VILLENEUVE-SUR-LOT	14,9%	6,2%	14,6%	7,0%	+
VILLEREAL	16,3%	8,0%	18,1%	8,8%	+
LOT-ET-GARONNE	12,9%	6,8%	12,8%	6,8%	=

Dans la plupart des communes structurantes de Lot-et-Garonne, les taux de vacance 2021 des logements (calculé à l'aide des fichiers fonciers – valeurs différentes de celles données par l'INSEE à l'échelle communale) sont élevés et supérieurs au taux moyen départemental (12,8 %).

Le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans (6,8 % au niveau départemental) est supérieur à 10 % dans plusieurs de ces et en forte hausse par rapport à 2018 à Castelmoron-sur-Lot, Castillonnès et Damazan.

Vacance des logements dans les centres-villes (source : Fichiers fonciers 2018 et 2021 – DGFIP)

Commune (centre-ville uniquement)	2018		2021		Evolution 2018-2021 du taux de vacance de plus de 2 ans – tendance
	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de 2 ans	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de 2 ans	
AGEN	19,7%	8,1%	16,7%	7,2%	-
AIGUILLON	14,8%	7,7%	17,7%	9,6%	++
CANCON	29,2%	18,4%	29,6%	18,6%	+
CASTELJALOUX	28,7%	17,7%	22,7%	13,2%	--
CASTELMORON-SUR-LOT	24,5%	8,9%	22,2%	12,6%	++
CASTILLONNES	27,8%	16,3%	31,6%	19,8%	++
DAMAZAN	22,6%	11,6%	24,9%	16,0%	++
DURAS	19,8%	12,5%	25,3%	12,1%	-
FUMEL et MONSEMPRON-LIBOS	24,6%	14,3%	23,6%	15,2%	+
MARMANDE	15,4%	6,8%	18,4%	7,3%	+
MIRAMONT-DE-GUYENNE	20,4%	11,8%	26,1%	11,4%	-
MONFLANQUIN	26,3%	16,4%	27,5%	16,5%	+
NERAC	30,0%	20,6%	26,4%	16,0%	--
PORT-SAINTE-MARIE	23,6%	13,2%	23,4%	12,7%	-
SAINTE-LIVRADE-SUR-LOT	26,8%	16,5%	29,8%	19,3%	++
TONNEINS	17,5%	9,4%	16,6%	7,9%	-
VILLENEUVE-SUR-LOT	29,5%	13,8%	28,0%	15,5%	++
VILLEREAL	21,5%	11,2%	25,5%	13,7%	++
Total zones centre des centralités	21,2%	10,3%	20,0%	10,0%	-

Dans les centres-villes de ces communes, les taux de vacance sont systématiquement supérieurs à la moyenne communale.

Ces données montrent combien la vacance des logements se concentre tout particulièrement dans les centres-villes.

Le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans est en forte hausse par rapport à 2018 dans les centres-villes d'Aiguillon, Castelmoron-sur-Lot, Castillonnès, Damazan, Sainte-Livrade-sur-Lot, Villeneuve-sur-Lot et Villeréal.

Taux de délaissement (source : INSEE RP – 2013 - 2018)

	Nombre de logements vacants supplémentaires par an	Nombre total de logements supplémentaires par an	Taux de délaissement 2013-2018
CA Agglomération d'Agen	109	467	23%
CA du Grand Villeneuvois	73	112	65%
CA Val de Garonne Agglomération	2	163	1%
CC Albret Communauté	49	90	55%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	22	89	25%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	19	55	34%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	26	73	35%
CC du Pays de Duras	10	34	29%
CC du Pays de Lauzun	27	43	63%
CC Fumel Vallée du Lot	69	76	91%
CC Lot et Tolzac	14	35	39%
Lot-et-Garonne	420	1 240	34%
Nouvelle-Aquitaine	4 237	37 415	11%

Sur la période 2013-2018, le taux de délaissement (nombre de logements vacants supplémentaires / nombre total de logements supplémentaires) est de 34 % en Lot-et-Garonne.

Ce taux est particulièrement élevé sur la CA du grand villeneuvois (65 %), Albret Communauté (55 %), la CC du Pays de Lauzun (63%) et la CC Fumel Vallée du Lot (91 %).

Sur ces territoires, le nombre de nouvelles constructions semble donc élevé au regard de l'évolution de la vacance.

Au niveau régional, ce taux est beaucoup plus faible (11 %). Le Lot-et-Garonne possède, après la Creuse, le taux de délaissement le plus élevé de la région.

Méthodologie - Principales sources de données utilisées

Les principales sources de données utilisées dans le présent document sont les suivantes :

INSEE

Données issues du Recensement de la Population.
Ces données sont mises à jour annuellement.

FILOCOM (Fichier des Logements par Commune)

Base de données construite par la direction générale des finances publiques à partir des données relatives à la Taxe d'Habitation, le foncier des propriétés bâties, les propriétaires, et l'impôt sur les revenus.
Mise à jour tous les 2 ans.

RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social)

Répertoire renseigné par les bailleurs sociaux.
Mise à jour annuelle.

SNE (Système National d'Enregistrement)

Info-centre où sont enregistrées toutes les demandes de logement social.
Données mises à jour en continu.

SITADEL 2

Base relative aux permis de construire alimentée par les services instructeurs et gérée par le Service de la donnée et des études statistiques (SDES).
Mise à jour mensuelle.

FICHIERS FONCIERS

Fichiers de la DGFIP retraités par le CEREMA qui décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés.
Mise à jour annuelle.

OBSERVATOIRE DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Données d'occupation des sols obtenues à partir des fichiers fonciers (DGFIP) et retraitées par le CEREMA en libre accès sur le portail: <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>
Mise à jour annuelle.

DV3F

Données sur les transactions immobilières croisées avec les Fichiers Fonciers (Service de la publicité foncière / DGFIP / CEREMA).
Mise à jour annuelle.



Direction Départementale des Territoires de Lot-et-Garonne
Service urbanisme habitat

Directeur de la publication : Romain GUILLOT
Rédacteurs : Laurent TROUVILLE - Eric MARTIN