

Centre bourg et logements vacants :

La notice explicative fait un point précis de la situation des logements vacants dans le centre bourg. Un tout autre projet est en cours d'élaboration avec cette modification de PLU.

Ce qui a pour conséquence un abandon des 2 zones principales du bourg pour créer du neuf à proximité.

Renforcer l'attractivité du centre bourg passe par une réhabilitation des logements vacants en mettant en place une politique communale de revitalisation du centre.

De nombreux dispositifs existent et se mettent en place dans des communes qui rencontrent les mêmes problématiques, des actions peuvent être menées dans un programme global avec l'ensemble des partenaires possibles, les propriétaires, le département, la DREAL, Le région Nouvelle Aquitaine, les services de l'état, l'agence nationale de l'habitat, la communauté de commune de Montesquieu qui a la compétence PLH, ...

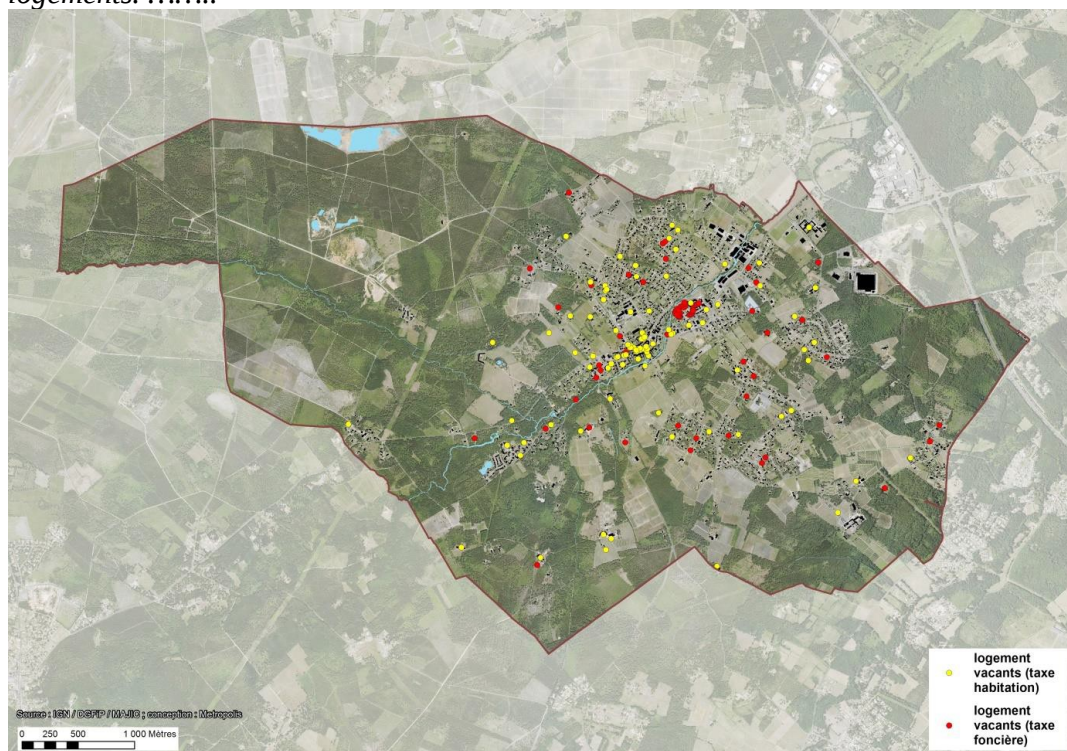
Pourquoi la Commune de La Brède ajoute une nouvelle pièce au puzzle de l'urbanisation du centre bourg sans se préoccuper de l'existant ?

Page 6 et 7 du document.

La vacance de logements touche relativement faiblement la commune, avec 99 recensés par l'Insee en 2012, soit 5,7 % du parc. Une partie de ce stock s'était résorbée dans les années 1990, mais depuis 1999 le nombre de logements vacants a été multiplié par trois, le taux de vacance a progressé de trois points. La problématique est non négligeable à La Brède, le taux de vacance est légèrement inférieur à celui de la Gironde (6,4 %), mais supérieur à celui de la CdC de Montesquieu (4,6 %).

En croisant les données des finances publiques concernant la taxe d'habitation et la taxe foncière, on peut comprendre la distribution spatiale de la vacance (carte suivante).

La majorité de la vacance se situe dans les secteurs anciens d'urbanisation (ou très récents comme le quartier de la ZAC de Filleau, tout juste construit et donc identifié sur la carte comme vacant), dans les hameaux mais surtout dans le centre-ville. La corrélation entre âge du bâti et taux de vacance est flagrante. Les logements du centre-ville sont souvent difficiles à adapter aux modes de vie contemporains et à la projection que les résidents se font du mode de vie dans la campagne résidentielle. Dans le centre ancien, des logements n'ont pas de jardin (ou très peu), pas de stationnement privé. L'espace bâti est dense, compact, l'intimité limitée et les nuisances perçues comme fortes, et malgré la proximité des équipements et des commerces cela joue en défaveur de ces logements.



Dans le centre-bourg, les bâtiments sont anciens et forment un front continu (le long des rues Latapie, Montesquieu, des places de l'église et Montesquieu, du champ de foire), aligné sur la voie, presque exclusivement en R+1. Ce sont des corridors bâtis qui donnent au centre de La Brède une atmosphère très minérale et urbaine. La densité est élevée, supérieure à 20 logements à l'hectare, les parcelles sont petites, surtout dans l'îlot central, qui est trop peu large pour permettre à chaque maison de bénéficier d'un jardin. Sur les côtés « extérieurs » des voies délimitant l'îlot central, les parcelles restent étroites mais sont étirées en profondeur, jusqu'au bord du Saucats pour le front sud, ménageant des jardins. Cette forme urbaine dense ne correspond pas forcément aux désirs résidentiels des habitants, ce qui peut expliquer la vacance importante des logements du centre.

Annexes

Les dispositifs du conseil départemental

Département de la Gironde : L'accompagnement des projets habitat

Par la mise en œuvre de dispositifs articulés procédant de l'ingénierie en matière d'urbanisme et d'habitat, de dispositifs spécifiques à la production de logement social abordable, et de dispositifs de soutien à l'accompagnement social des parcours résidentiels des plus démunis, le Département accompagne les projets habitat des collectivités.

Face à la complexité d'appréhension des problématiques à traiter, à la difficulté des réponses à construire, les exécutifs locaux des communes et communautés de communes ont besoin de disposer d'une aide à la décision. C'est pourquoi le Département met à disposition des communes et intercommunalités un apport en ingénierie constitué en expertise dans les domaines de l'habitat, de l'urbanisme, de la mobilité et de l'aménagement, qui peut être complétée par une aide financière aux études.

Ainsi, depuis plusieurs années déjà, le Département accompagne les centralités structurantes de l'armature territoriale girondine dans la définition de stratégies de reconquête de centre bourg au travers d'apport d'ingénierie. Dans un contexte de forte croissance démographique, le renforcement de l'armature fragilisée des villes et bourgs de Gironde est un impératif pour maîtriser le développement urbain et offrir en centre ancien les conditions nécessaires à l'accueil de nouvelles populations.

Revitalisation des centres bourgs girondins

Le Département s'est engagé avec l'Etat et le Conseil Régional d'Aquitaine à travailler aux côtés des communes ou intercommunalités sur des stratégies de reconquête de ces bourgs centres fragilisés.

L'ingénierie départementale au service des projets habitat

Pour faciliter l'élaboration des projets locaux d'habitat, en plus d'un conseil en amont des projets, l'apport d'ingénierie du Département peut prendre plusieurs formes.

Le Plan Départemental de l'Habitat - le cadre de référence

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) vise à construire une vision partagée de l'habitat entre l'Etat, le Département et les territoires girondins. Il est piloté conjointement par l'Etat et le Département de la Gironde.

Le Plan Départemental de l'Habitat, instauré par la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, est le cadre de référence des politiques publiques en faveur de l'habitat en Gironde pour les six prochaines années.

Le PDH n'ayant pas de portée coercitive, une démarche de concertation renforcée avec les acteurs de l'habitat a été déployée pour s'assurer des adhésions. Les travaux menés ont contribué à structurer un partenariat efficace entre l'Etat, le Département, les Communes et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). Ce partenariat est indispensable à un aménagement équilibré de l'ensemble des territoires de la Gironde, articulant le développement de l'habitat avec les politiques de développement économique et de mobilité.

La délégation de compétence des aides à la pierre

Le Département s'appuie sur le plan départemental de l'habitat dans l'exercice de la délégation de compétence des aides à la pierre. Il devient l'interlocuteur incontournable des opérateurs et des territoires pour la mise en œuvre des programmes territorialisés du PDH.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, le Département est délégataire des aides à la pierre sur le territoire girondin, en dehors de Bordeaux métropole. Il se positionne ainsi comme chef de file de la question de l'habitat et garant de la cohésion territoriale.

Le Département a signé une convention d'objectifs et de moyens avec l'Etat pour une période de 6 ans, qui concerne les aides publiques au développement des logements sociaux et à l'amélioration du parc privé. Ses objectifs et les moyens dédiés sont ambitieux avec le développement de 8700 logements locatifs sociaux, 360 logements en accession sociale à la propriété et 5500 logements privés améliorés.

Les dispositifs de l'état

Une cinquantaine de projets de revitalisation de centres-bourgs soutenue par le gouvernement

22 décembre 2014 (mis à jour le 18 mars 2015)



Mesdames les ministres du Logement de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, de la Décentralisation et de la Fonction publique, et des Outre-Mer, ont annoncé mercredi 26 novembre 2014, la liste des 54 communes lauréates de l'appel à manifestation d'intérêt « centres-bourgs ».

Habitat : guide des aides de l'Anah

publié le 1er octobre 2015

Guide : « Le guide des aides de l'Anah »

Le guide pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétaires.

[Guide : « Le guide des aides de l'Anah »](#)[]=156]

