

Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230920-2023\_09\_253-DE

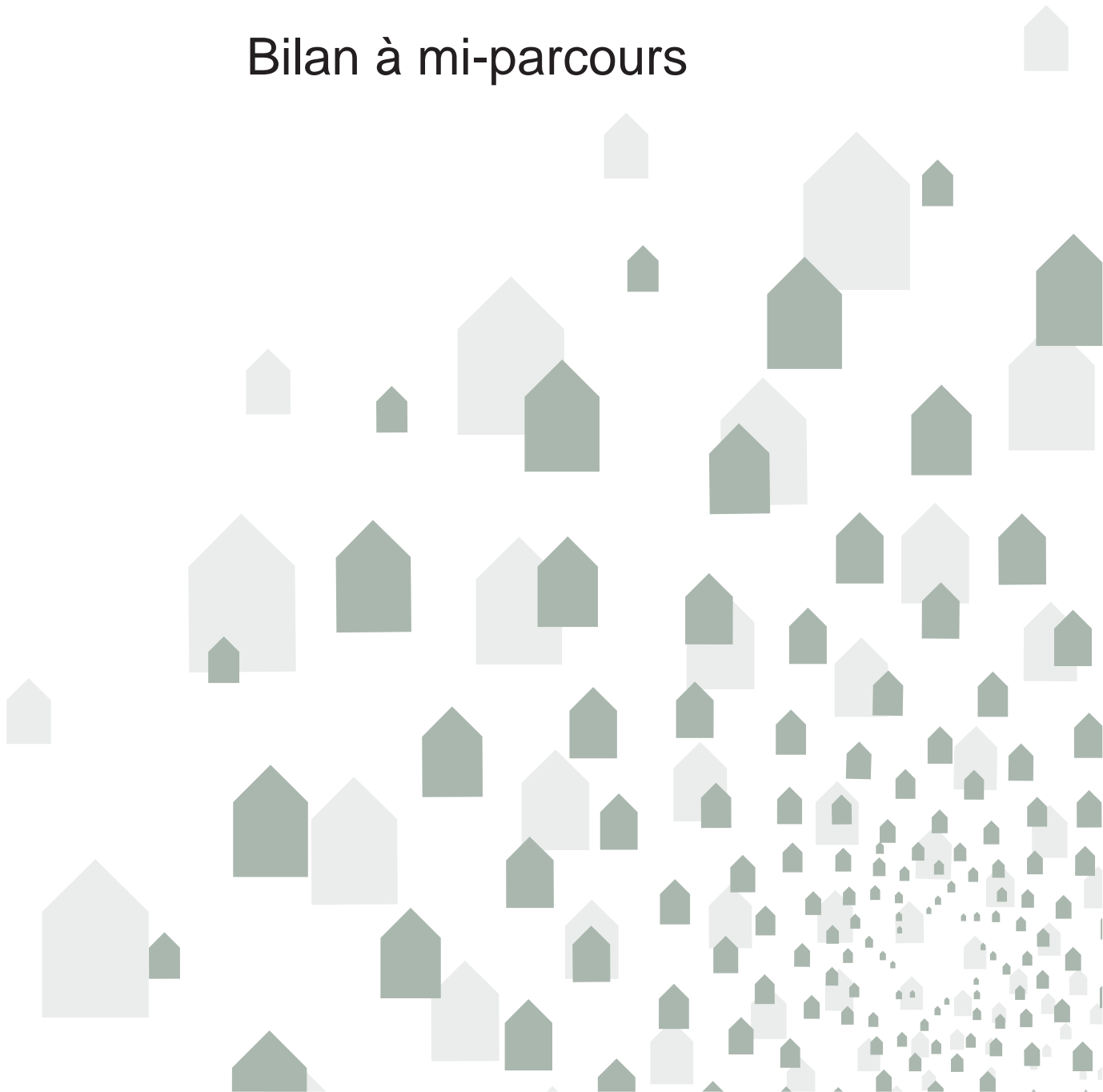
A circular graphic composed of concentric rings of squares and circles, creating a sunburst or ripple effect.

**LA CALI**  
L'AGGLO  
RIVE DROITE DE BORDEAUX

## Programme Local de l'Habitat

2019-2025

Bilan à mi-parcours



## Introduction

Le programme local de l'habitat 2019-2025 de la Cali a été adopté par le conseil communautaire le 17 octobre 2019.

Selon le code de la construction et de l'habitation, « le PLH définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

Conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 302-3 du code de la construction et de l'habitation, la Cali doit réaliser un bilan à mi-parcours de son PLH et le communiquer au représentant de l'État et au Comité Régionale de l'Habitat et de l'Hébergement pour avis. Le présent bilan contribuera également à orienter le futur plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements (PLUi HD) qui est actuellement en cours d'élaboration et qui tiendra lieu de PLH.

Le document est composé de deux parties :

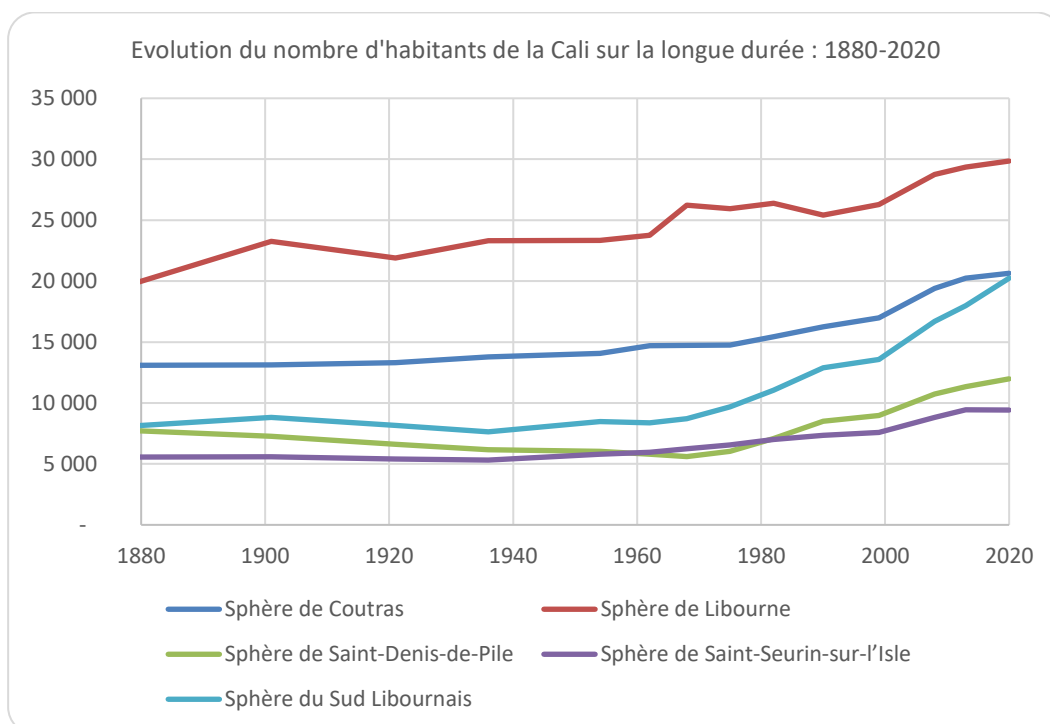
1. Le bilan de la réalisation des objectifs territorialisés qui s'appuie majoritairement sur des données et indicateurs des années 2019 à 2021.
2. Le bilan de la mise en œuvre des actions menées de 2020 à 2022, c'est-à-dire trois années civiles complètes permettant de mesurer les budgets engagés.

# 1. Bilan de la réalisation des objectifs territorialisés

## Une évolution récente de la population concentrée à l'ouest

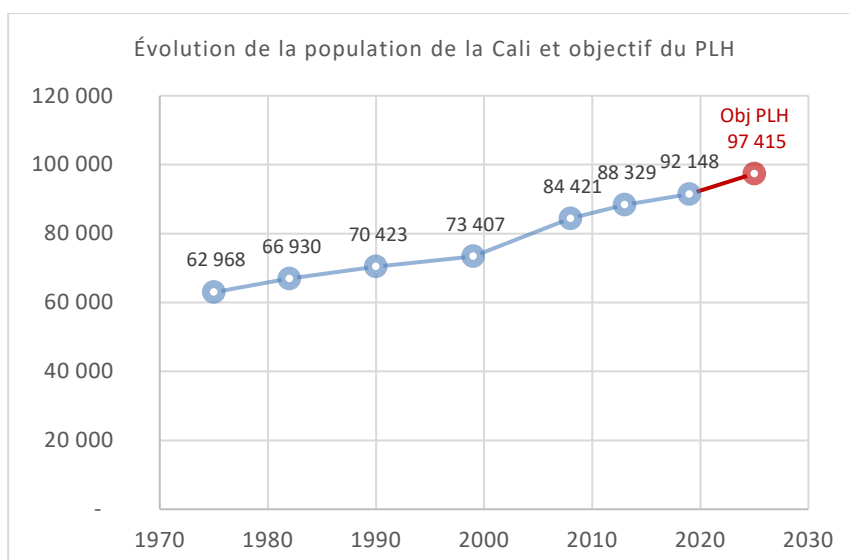
Les orientations du PLH 2019-2025 visent une croissance de 990 habitants par an. Les rythmes de croissance s'inscrivent dans des dynamiques de longue durée. Selon les dernières données INSEE sur la période 2014-2020, la population a gagné 439 habitants par an.

Les sphères de Libourne et Coutras, plus urbaines, ont connu une hausse continue de la population depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Les trois autres, plus rurales, ont stagné ou diminué jusque dans les années 1960. A partir de là, grâce en particulier à l'essor de l'automobile, elles ont connu une croissance. Le sud Libournais, sphère la plus proche de la métropole bordelaise, est passée de 8 702 habitants en 1962 à 20 242 habitants en 2020.



\*Carte des sphères et listing des communes en annexes

Sur la période qui précède le PLH, de 2014 à 2020, la croissance totale de la population de la Cali a été de 0,5 % par an. L'objectif du PLH correspond à une population en 2025 de 97 415 habitants, soit une croissance de 1,05 % par an.



Pour parvenir à cet objectif, l'augmentation de la population devrait être plus importante dans l'est du territoire et à Libourne qui représente plus du quart de la population.

	Population 2014	Population 2020	Évolution 2014-2020	Taux annuel
Coutras	8 410	8 623	213	0,4%
Sphère Coutras hors Coutras	11 988	12 020	32	0%
Libourne	24 595	24 432	-163	-0,1%
Sphère Libourne hors Libourne	5 425	5 421	-4	0%
Saint-Denis-de-Pile	5 277	5 791	514	1,6%
Sphère Saint-Denis hors Saint-Denis	6 052	6 190	138	0,4%
Saint-Seurin-sur-l'Isle	3 129	3 134	5	0%
Sphère Saint-Seurin hors Saint-Seurin	6 377	6 295	-82	-0,2%
Izon	5 466	62 98	832	2,5%
Vayres	3 711	4 177	466	2,1%
Sphère Sud Libournais hors Izon et Vayres	9 086	9 767	631	1,2%
<b>TOTAL Cali</b>	<b>89 516</b>	<b>92 148</b>	<b>2 632</b>	<b>0,5%</b>

L'évolution liée au solde naturel varie peu. Elle a été de 0,1 % par an de 2014 à 2020 et va probablement diminuer compte tenu de la structure par âge de la population.

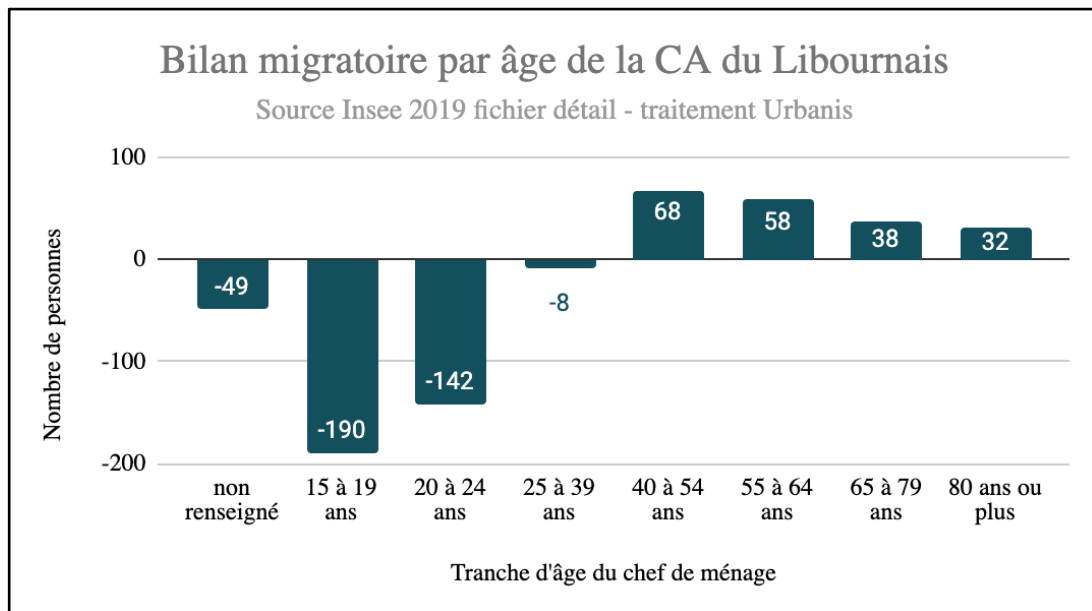
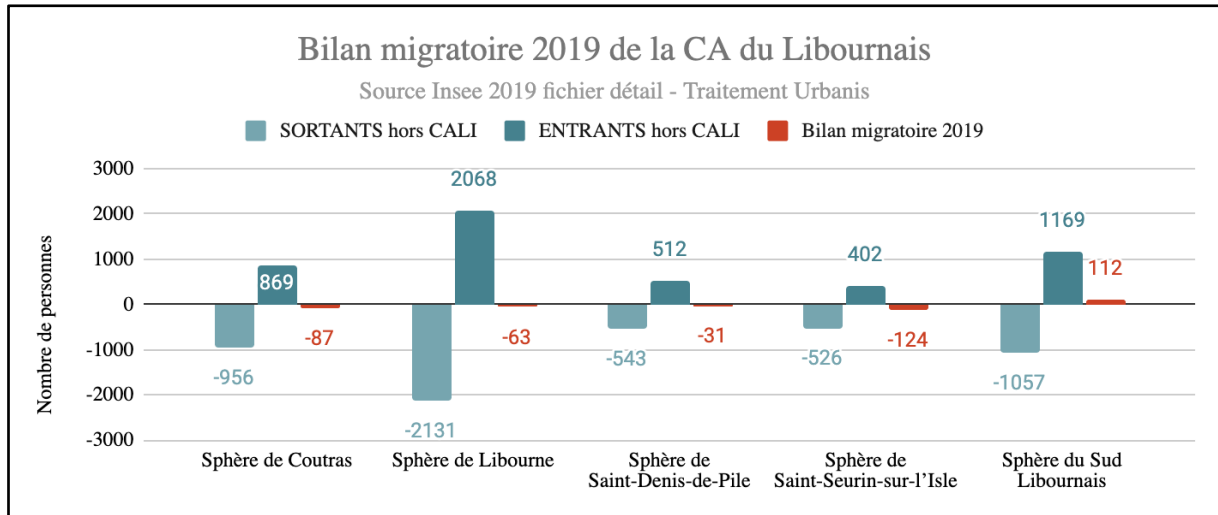
Les variations dans le temps du solde des entrées sorties sont plus sensibles. Le solde a été de 0,3% par an de 2014 à 2020.

	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,6	0,5	1,6	0,9	0,5
due au solde naturel	0	0,1	0,2	0,3	0,1
due au solde apparent des entrées sorties	0,6	0,4	1,3	0,5	0,3

A noter, pour l'analyse du bilan migratoire détaillée ci-dessous par sphère et par tranche d'âge, les données sont uniquement disponibles jusqu'en 2019.

Le solde des migrations résidentielles pour l'année 2019 selon l'INSEE est légèrement négatif de 193 habitants avec 5 213 sortants et 5 020 entrants.

Les graphiques ci-après montrent le détail par sphères territoriales du PLH et par classes d'âges. Le solde est positif pour le Sud-Libournais et pour la population de plus de 40 ans. Il est négatif dans les autres sphères et la population de moins de 40 ans.



Les élus de certaines communes font part d'un regain d'attractivité depuis 2020 notamment en raison de la crise sanitaire.

## Un objectif de construction de 577 logements neufs par an

Pour répondre aux besoins en logements en lien avec l'objectif démographique, le PLH prévoit la production de **684 résidences principales par an**. Cet objectif se décompose entre :

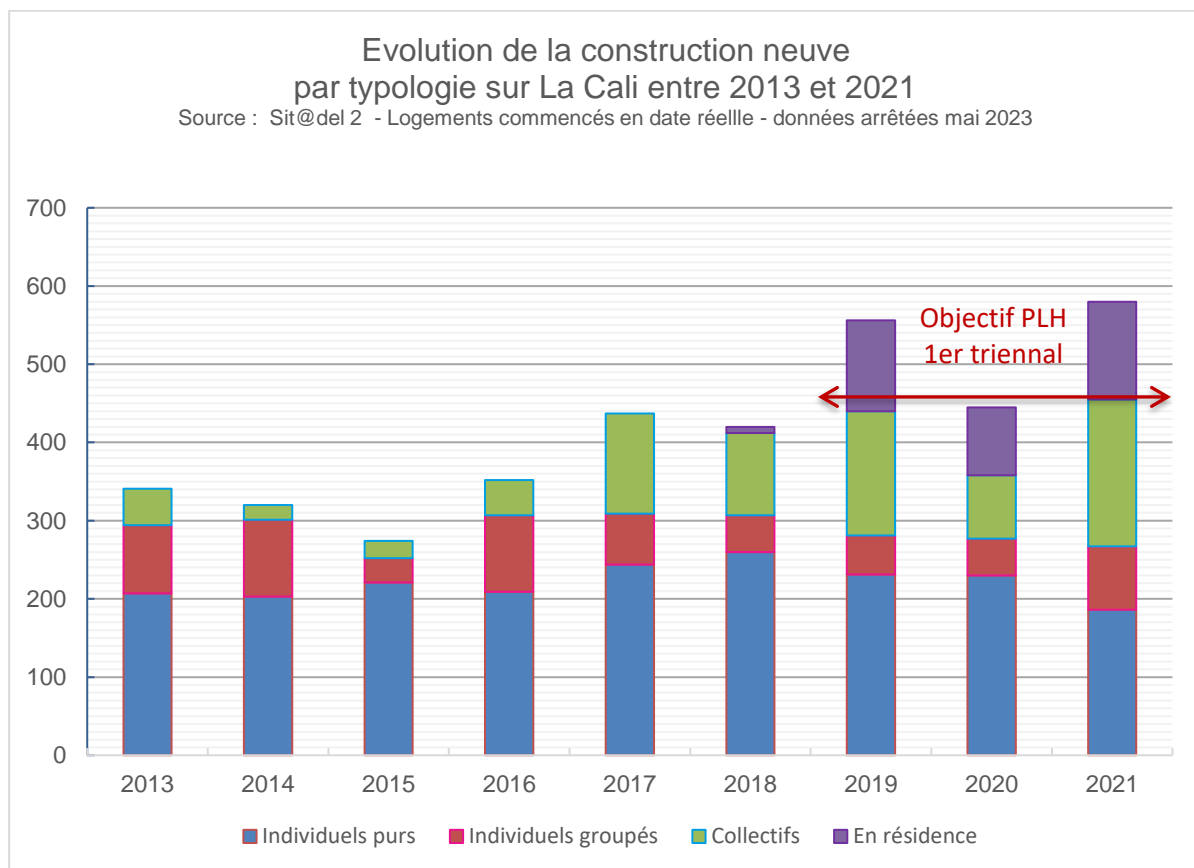
- la construction de **577 logements neufs**
- et la remise sur le marché de **107 logements vacants**.

Concernant la construction neuve, l'objectif est progressif avec 462 logements en moyenne les 3 premières années et 692 les 3 suivantes.

Les trois premières années du PLH, on compte 527 logements commencés en moyenne, soit davantage que l'objectif du premier triennal.

Les logements commencés en « individuel pur » sont restés à un niveau stable entre 2013 et 2021 entre 186 et 260 logements par an. Cela correspond aux maisons construites pour l'essentiel par des particuliers en diffus ou en lotissement.

Les variations viennent principalement des autres catégories de logements : individuels groupés, collectifs et en résidence (logements collectifs avec un service). Ces catégories correspondent à la production des promoteurs et des bailleurs sociaux.



Le PLH décline les objectifs de production par commune, cette déclinaison ne prend pas en compte la modulation progressive sur deux périodes triennales.

A Libourne et à Vayres les logements commencés en 2019 et 2021 sont nettement supérieurs à l'objectif du PLH.

À Vayres, une résidence de 100 logements est comptabilisée pour l'année 2019, qui explique ce résultat exceptionnel.

À Libourne, la production de logements sociaux a été importante ce qui a pour effet une augmentation notable de la production par rapport aux années précédentes. Il faut néanmoins prendre en compte le fait que ces constructions compensent en partie des démolitions (171 sont prévues dans le cadre des opérations programmées entre 2018 et 2020).

Dans la sphère du Sud Libournais, les objectifs sont atteints. Dans les autres territoires, la production a été inférieure aux objectifs.

	Objectif annuel PLH	Moyenne annuelle avant PLH 2013-2018	Moyenne annuelle début PLH 2019-2021	Atteinte objectif 3 premières années
Coutras	90	24,8	22,3	25 %
Sphère Coutras hors Coutras	58	24	41	71 %
<b>Sphère Coutras totale</b>	<b>148</b>	<b>48,8</b>	<b>63,3</b>	<b>43 %</b>

Libourne	72	90,0	183,7	255 %
Sphère Libourne hors Libourne	58	16	23,3	40 %
<b>Sphère Libourne totale</b>	<b>130</b>	<b>106</b>	<b>207</b>	<b>159 %</b>

Saint-Denis-de-Pile	49	25,8	25,3	52 %
Sphère Saint-Denis hors Saint-Denis	32	19,8	23,3	73 %
<b>Sphère Saint-Denis-de-Pile totale</b>	<b>81</b>	<b>45,7</b>	<b>48,7</b>	<b>60%</b>

Saint-Seurin-sur-l'Isle	38	9,8	14,7	39 %
Sphère Saint-Seurin hors Saint-Seurin	28	13,8	23,0	82 %
<b>Sphère-Saint-Seurin-totale</b>	<b>66</b>	<b>23,7</b>	<b>37,7</b>	<b>57 %</b>

Izon	57	48,3	44,3	78 %
Vayres	38	38,0	72,3	190 %
Sphère Sud Libournais hors Izon et Vayres	57	47,7	53,7	94 %
<b>Sphère Sud Libournais totale</b>	<b>152</b>	<b>134,0</b>	<b>170,3</b>	<b>179 %</b>

<b>TOTAL Cali</b>	<b>577</b>	<b>358,2</b>	<b>527</b>	<b>91%</b>
-------------------	------------	--------------	------------	------------

## 107 logements vacants à remettre sur le marché chaque année

Compte-tenu de l'évolution récente des sources de données relatives à la vacance des logements, il est difficile de mesurer concrètement l'atteinte de cet objectif. Quelques données de cadrage peuvent cependant être analysées.

Selon L'INSEE, Le taux de vacance de la Cali est passé de 9,3 % en 2013 à 8,8 % en 2019. Il est proche de la moyenne nationale. En valeur absolue, le nombre de logements vacants est resté stable et n'a donc pas contribué à l'augmentation des résidences principales les 6 années qui ont précédé le PLH. Coutras a connu une évolution conforme à l'objectif.

	2013		2019		Évolution annuelle 2013-2019	Objectif annuel PLH 2019-2025
	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance		
Coutras	464	10,9 %	325	7,3 %	-23	-20
Sphère Coutras hors Coutras	517	9,2 %	597	10,1 %	13	-5
Libourne	1 396	10,3 %	1 417	10,1 %	4	-50
Sphère Libourne hors Libourne	245	9,7 %	227	8,7 %	-3	-5
Saint-Denis-de-Pile	161	7,1 %	200	8,0 %	7	-3
Sphère Saint-Denis hors Saint-Denis	179	6,9 %	205	7,4 %	4	-2
Saint-Seurin-sur-l'Isle	190	11,2 %	203	11,6 %	2	-5
Sphère Saint-Seurin hors Saint-Seurin	306	9,7 %	358	11,0 %	9	-2
Izon	74	3,6 %	90	3,7 %	3	-3
Vayres	154	9,9 %	140	7,7 %	-2	-2
Sphère Sud Libournais hors Izon et Vayres	334	8,2 %	280	6,4 %	-9	-10
<b>TOTAL Cali</b>	<b>4 020</b>	<b>9,3 %</b>	<b>4 042</b>	<b>8,8%</b>	<b>4</b>	<b>-107</b>

A ce jour, les dernières données INSEE sont uniquement disponibles pour la période qui a précédé le PLH.



Les données LOVAC établies par le CEREMA dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants permettent de comparer des données entre l'année 2019 et 2022. Comme la méthode de comptage est différente de celle de l'INSEE, il est normal que les chiffres pour l'année 2019 diffèrent entre le tableau ci-dessus et le tableau ci-dessous. L'objectif du tableau ci-dessous est de mesurer l'évolution les 3 premières années du PLH.

	2019 (Source : LOVAC et INSEE*)	2022 (source : LOVAC)			
	Logements vacants	Logements vacants	<i>dont vac. depuis plus de 2 ans</i>	<i>dont vac. depuis moins de 2 ans</i>	<i>% vac. depuis plus de 2 ans</i>
Coutras	383	367	123	244	33,5%
Sphère Coutras hors Coutras	544	531	246	285	46,3%
Libourne	1 282	1 467	442	1025	30,1%
Sphère Libourne hors Libourne	246	243	81	162	33,3%
Saint-Denis-de-Pile	148	148	43	105	29,1%
Sphère Saint-Denis hors Saint-Denis	214	201	103	98	51,2%
Saint-Seurin-sur-l'Isle	96	114	28	86	24,6%
Sphère Saint-Seurin hors Saint-Seurin	327	345	135	210	39,1%
Izon	89	90	21	69	23,3%
Vayres	103	133	36	97	27,1%
Sphère Sud Libournais hors Izon et Vayres	300	356	107	249	30,1%
<b>TOTAL Cali</b>	<b>3 732</b>	<b>3 995</b>	<b>1 365</b>	<b>2 630</b>	<b>34,2%</b>

\*Pour 18 communes représentant seulement 8,2 % des logements vacants du territoire, seules les données INSEE sont disponibles en 2019.

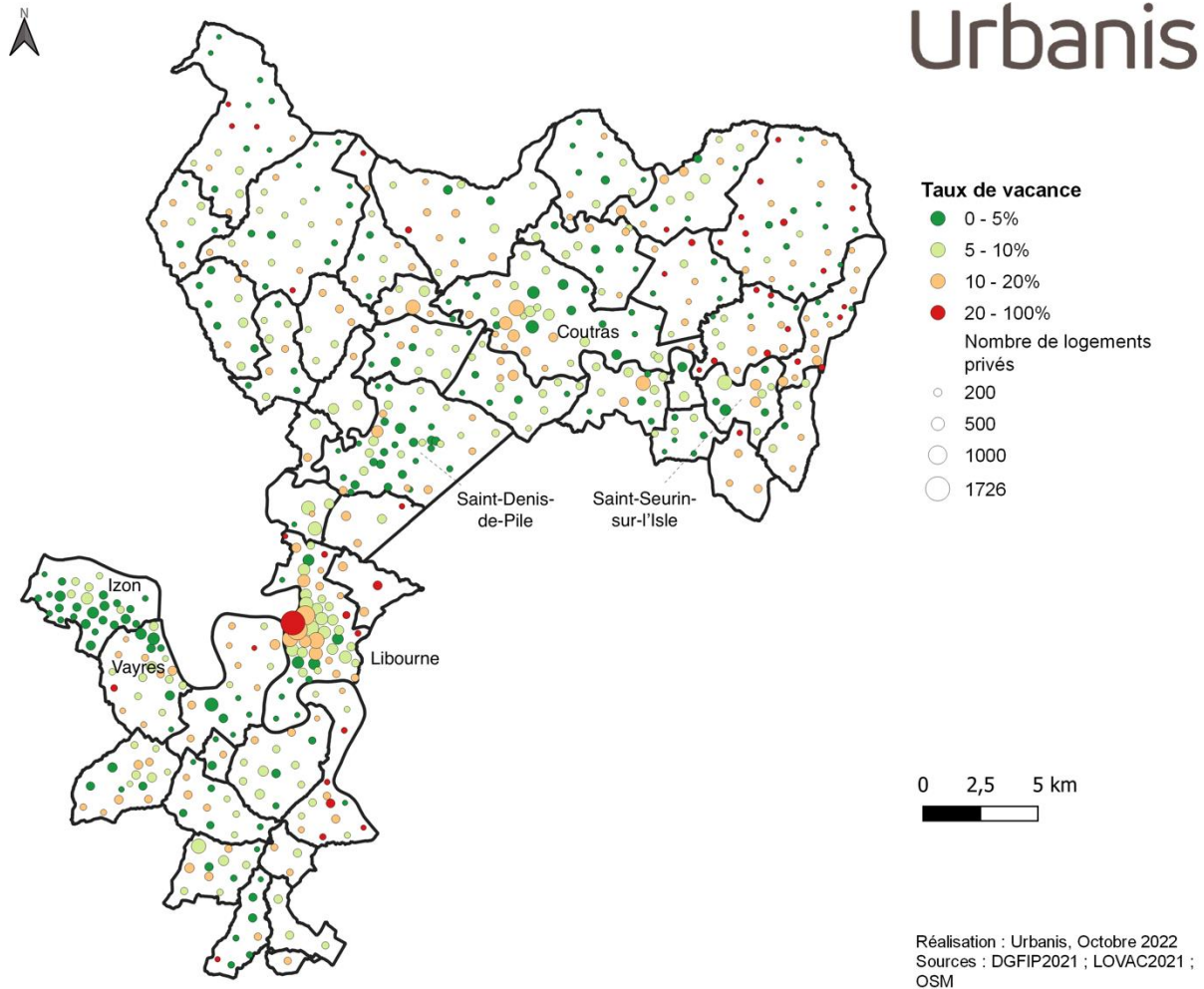
Entre 2019 et 2022, la vacance a augmenté de 7 % en valeur absolue, de fait, l'objectif ambitieux du PLH n'est pas atteint.

La vacance depuis plus de 2 ans, dite vacance structurelle, représente un peu plus du tiers des logements vacants.

A Izon, cette proportion n'est que de 11 %. Par ailleurs, la vacance dans cette commune est particulièrement faible, signe d'une tension du marché mais aussi d'un parc récent.

A Coutras, la vacance a légèrement baissé.

A Libourne, le centre-ville est plus concerné que le reste de la commune comme l'illustre la carte ci-après sur la vacance dans le parc privé.



## L'objectif d'atteindre 25 % de logements sociaux dans les 5 communes concernées par la loi SRU

Les objectifs quantitatifs du PLH sont concentrés sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU . Sur les trois premières années du PLH, l'objectif est de produire 675 logements locatifs sociaux dans ces 5 communes, dont 567 neufs :

- 507 ont été programmés si l'on déduit les logements à démolir de l'opération Gontet 2 à Libourne.
- 14 logements locatifs en loyer conventionné social ou très social ont été agréés dans le cadre de l'OPAH HD de la Cali et de l'OPAH RU de Coutras.

Dans les communes non concernées par la loi SRU, 88 logements locatifs sociaux ont été programmés.

	Programmation 2019-2021			Objectifs annuels PLH sur 3 ans		
	Solde logement sociaux neufs programmés	Agréments logements locatifs LCS et LCTS en OPAH	Total	Neufs	Conventionnés	Total
<b>Coutras</b>	70	6	76	177	18	195
<b>Izon</b>	114	-	114	123	12	135
<b>Libourne</b>	62*	1	63	84	63	147
<b>Saint-Denis-de-Pile</b>	79	6	85	120	6	126
<b>Vayres</b>	182	1	183	63	9	72
<b>Total commune SRU</b>	<b>507</b>	<b>14</b>	<b>521</b>	<b>567</b>	<b>108</b>	<b>675</b>
<b>Saint-Seurin-sur-l'Isle</b>	40	-	-			
<b>Saint-Médard-de-Guizières</b>	33	-	-			
<b>Autres communes</b>	15	-	-			
<b>Total Cali</b>	<b>595</b>	<b>14</b>	<b>609</b>			

\*A Libourne, l'opération Gontet 2 programmée en 2019 comprend 48 démolitions.  
 La programmation à Libourne concerne 110 logements neufs si l'on n'en tient pas compte.

La situation des communes au regard l'article 55 de la loi SRU est la suivante :

	Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2022			Rappel 2016 (année de référence dans le diagnostic initial du PLH)	
	Logements locatifs sociaux	Taux	LLS manquants pour atteindre 25 %	Logements locatifs sociaux	Taux
<b>Coutras</b>	513	12,3%	531	359	9,4%
<b>Izon</b>	202	8,1%	419	131	6,6%
<b>Libourne</b>	2 470	20,3%	565	2 469	20,7%
<b>Saint-Denis-de-Pile</b>	436	18,7%	147	205	9,8%
<b>Vayres</b>	177	9,9%	268	94	6,6%
<b>Total communes SRU</b>	<b>3 798</b>	<b>16,6%</b>	<b>1 930</b>	<b>3 258</b>	<b>15,3%</b>

En 6 ans, la part de logements sociaux pour les 5 communes SRU a augmenté de 1,3 points avec 540 logements supplémentaires. Les 3 premières années du PLH, on compte 507 agréments, ce qui signifie une accélération substantielle de la dynamique de production.

A Saint-Denis-de-Pile, le rattrapage a été particulièrement rapide.

A Coutras, l'objectif est de produire 65 logements sociaux par an, dont 59 neufs. Or il ne s'est construit au total que 23 logements neufs, tous produits confondus, en moyenne par an entre 2013 et 2020.

A Libourne, les programmes récemment agréés ne sont pas encore pris en compte. D'autre part, il est nécessaire de compenser les démolitions qui ont nécessairement précédé les reconstructions.

A Izon et à Vayres, la production importante de logements neufs « libres » accroît d'autant plus le nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre le taux de 25 %.

## 2. Bilan de la mise en œuvre des actions

### Les 4 priorités et les 11 actions

Le programme local de l'habitat est organisé autour de 4 priorités dont les thèmes sont :

- L'intervention sur le parc existant ;
- La production neuve ;
- Le logement social et les publics spécifiques ;
- Le pilotage du PLH et le dispositif d'observation de l'habitat.



## Priorité 1 : élargir et amplifier l'intervention sur le parc existant

### Action 1

## Pérenniser et optimiser l'intervention communautaire d'amélioration du parc privé

### Objectif général

Cette première action concerne l'ensemble du territoire de l'agglomération. Elle a pour objectif de maintenir et amplifier la dynamique engagée avec la mise en œuvre du programme Habitat Durable et rendre l'intervention communautaire plus efficace et efficient.

### Mise en œuvre et résultats

Dès 2013, la Cali a mis en place un guichet unique de rénovation énergétique dénommé « Habitat Durable » permettant aux particuliers d'être accompagnés dans leurs projets de travaux quels que soient leurs revenus. Pour les ménages éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), ce dispositif a reposé sur un Programme d'Intérêt Général (PIG) de 2013 à 2018, puis sur une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui s'est achevée le 31 juillet 2023. Compte tenu du succès rencontré par ce dispositif depuis près de 10 ans et du contexte de crise énergétique actuel laissant envisager une recrudescence de projets de rénovation des logements du parc privé dans les années à venir, le renouvellement de l'OPAH Habitat Durable pour la période 2023-2028 a été validé par les partenaires. Ce troisième programme animé est opérationnel depuis le 1<sup>er</sup> août 2023. Parallèlement, les ménages non éligibles aux de l'Anah ont pu être accompagnés par l'Espace Info Energie de la Cali et, à partir de 2020, par des conseillers France Rénov dans le cadre du Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE).

#### L'OPAH Habitat Durable :

Compte-tenu du volume de contacts très important enregistrés par l'opérateur Urbanis durant les 3 premières années de l'OPAH 2018-2023, un avenant a été conclu pour les deux dernières années pour augmenter les objectifs des propriétaires occupants et en particulier les projets d'adaptation pour le maintien à domicile. Cette évolution est une réponse cohérente par rapport à l'évolution par âge de la population de la Cali.

Les objectifs concernant les propriétaires occupants sont donc atteints. Les contacts encore nombreux indiquent que les besoins restent importants pour les années à venir.

Les résultats concernant les propriétaires bailleurs sont plus limités. Une étude pour l'adaptation du régime d'aides de la Cali aux propriétaires bailleurs a été réalisée en 2018. Des changements réglementaires sont intervenus, comme la disparition de la prime de réduction de loyer en Gironde, qui rendent le dispositif moins attractif. Ce constat concerne l'ensemble du département.

Depuis 2023, le conseil départemental de la Gironde, désormais délégataire des aides à la pierre de niveau 3, a revu son intervention en rehaussant le plafond de travaux subventionnés et le pourcentage d'aide.

## L'accompagnement des publics « hors Anah »

L'accompagnement des publics hors Anah a également connu un essor important depuis 2019 et les aides de la CALI se sont ajustées pour compléter le programme national MaPrimeRénov. Les aides ont également été revalorisées fin 2022 pour tenir compte de la crise énergétique.

	Objectif annuel PLH	Résultats (dossiers déposés) moyenne annuelle des années 2-3-4 (2019-2022)
<b>OPAH Habitat Durable</b>		
PO Performance / précarité énergétique	62	70
PO Maintien à domicile	14	38
PO Mixte	8	5
PO Travaux lourds, insalubrité ou péril	6	3
<b>Total propriétaires occupants</b>	<b>90</b>	<b>116</b>
<b>Total propriétaires bailleurs</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL OPAH HABITAT DURABLE</b>	<b>100</b>	<b>118</b>
<b>Publics hors Anah</b>		
<b>Propriétaires hors Anah</b>	<b>50</b>	<b>76</b>

## Moyens humains et financiers

	2020	2021	2022	Total
<b>Budget prévisionnel CALI</b>				
Aides aux travaux	320 000 €	320 000 €	320 000 €	<b>960 000 €</b>
Animation (60 à 80 % de co-financement)	170 000 €	170 000 €	170 000 €	<b>510 000 €</b>
Ingénierie interne (ETP)	1	1	1	

<b>Réalisé</b>				
Aides aux travaux accordées	237 669 €	353 390 €	431 700 €	<b>1 022 759 €</b>
Animation (marché Urbanis + MPS) / 60 à 80 % de cofinancement	189 267 €	242 336 €	291 440 €	<b>723 043 €</b>
Ingénierie interne (ETP)	1,1	1,5	1,5	

## Conclusion

Compte tenu des résultats et de la forte demande des propriétaires, les objectifs de l'OPAH HD ont été revus à la hausse en cours d'opération.

La CALI a décidé de reconduire l'opération pour la période 2023-2028. Des audits énergétiques seront réalisés pour optimiser les projets de rénovation énergétique. Un dispositif de lutte contre l'habitat indigne renforcé est prévu dans le programme.

Les copropriétés représentent 10 % du parc de logements de la CALI. Un dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) ont été envisagés dans le PLH. Cette question demeure une perspective d'intervention future.

## Action 2

### Accompagner les projets de requalification des centres anciens des polarités

#### Objectifs :

- redonner de l'attractivité aux centres des communes pôles afin de maintenir un bon niveau d'équipements et de services, profitant à l'ensemble du territoire,
- enrayer les phénomènes de paupérisation des centres anciens,
- faire de la production de logements sociaux un levier de la reconquête du parc immobilier des centres anciens.

Cette action se traduit par la mise en œuvre d'OPAH renouvellement urbain à Libourne et Coutras.

#### Mise en œuvre et résultats :

##### OPAH RU de Libourne :

L'OPAH RU de Libourne a débuté en mars 2021. Il est donc prématuré d'en tirer un bilan, mais les objectifs concernant les propriétaires occupants sont proches des objectifs. Elle est menée dans le cadre d'une concession d'aménagement qui comprend des actions de lutte contre l'habitat indigne, un volet foncier et des opérations d'acquisitions-améliorations.

Une opération de restauration immobilière (ORI) fait partie de l'opération d'aménagement concédée à la SEM InCité. Elle concerne à ce jour 8 immeubles de la bastide sur un total de 40 programmés dans la concession.

<b>OPAH RU Libourne</b>	<b>Objectif annuel PLH</b>	<b>Résultats (dossiers déposés) Moyenne 2021-2022</b>
PO Performance / précarité énergétique	5	5
PO Maintien à domicile	3	2
PO Travaux lourds, insalubrité ou péril	2	0
Mixtes	-	0
<b>Total propriétaires occupants</b>	<b>10</b>	<b>7</b>
<b>Total propriétaires bailleurs</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

##### OPAH RU de Coutras :

L'OPAH RU de Coutras a commencé en décembre 2018. Les résultats pour les propriétaires occupants sont proches des objectifs. Pour les propriétaires bailleurs, ils sont plus limités comme dans l'OPAH HD.

L'opération comprend également les volets spécifiques suivants :

- des aides au ravalement de façade.
- un volet de lutte contre l'habitat indigne avec 30 situations suivies lors des 4 premières années.
- et une opération de restauration immobilière sur 6 immeubles.

Pour cette dernière l'arrêté préfectoral déclarant les travaux d'utilité publique a été signée le 28 janvier 2022. Après un an d'animation, des projets sont en cours ou achevé sur 3 immeubles.



<b>OPAH RU Coutras</b>	<b>Objectif annuel PLH</b>	<b>Résultats (Dossiers déposés) moyenne annuelle des années 2-3-4 (2019 à 2022)</b>
PO Performance / précarité énergétique	11	7
PO Maintien à domicile	4	4
PO Travaux lourds, insalubrité ou péril	6	1
Mixtes	-	1
<b>Total propriétaires occupants</b>	<b>17</b>	<b>13</b>
<b>Total propriétaires bailleurs</b>	<b>6</b>	<b>2</b>

### Moyens humains et financiers

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Total</b>
<b>Budget prévisionnel CALI</b>				
Aides aux travaux	360 000 €	360 000 €	360 000 €	<b>1 080 000 €</b>
Animation (60 à 80 % de co-financement)	230 000 €	230 000 €	230 000 €	<b>690 000 €</b>
Ingénierie interne (ETP)	1	1	1	

### Réalisé

Aides aux travaux Libourne et Coutras	42 327 €	34 829 €	51 311 €	<b>128 467 €</b>
Animation Coutras (60 à 80 % de co-financement)	75 432 €	65 640 €	93 578 €	<b>477 650 €</b>
Animation Libourne	81 000 €	81 000 €	81 000 €	
Ingénierie interne (ETP)	1,2	1,5	1,5	

### Conclusion

Les deux opérations prévues sont engagées. Les volets incitatifs sont associés à des obligations de travaux et des actions foncières importantes sur des sites stratégiques.

Comme pour l'OPAH HD, la principale difficulté concerne le volet d'incitation pour les propriétaires bailleurs. Le Conseil Départemental a pour cela revu le dispositif en 2023.

Un étude pré-opérationnelle d'OPAH RU est menée en 2023 sur les communes Guîtres et Saint-Médard-de-Guizières. Il est également prévu de reconduire l'OPAH RU de Coutras pour la période 2023-2028.

## Action 3

# Déployer progressivement une stratégie de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle intercommunale

### Objectifs :

- amplifier les actions de lutte contre l'habitat indigne par une meilleure coordination entre les différents acteurs, du repérage au traitement des situations,
- mettre en œuvre des actions différenciées en fonction des types de communes et secteurs géographiques.

### Mise en œuvre et résultats

#### Cadre général

Le service Habitat de La Cali s'est progressivement structuré pour amplifier les actions en matière de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire. La Cali participe activement au réseau d'acteurs du Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

Les situations d'habitat indigne sont orientées vers le PDLHI par le biais des relevés d'observations logement et depuis 2023 par l'outil Histologe. Les maires des communes concernées par les situations sont accompagnés au cas par cas par le service Habitat de La Cali pour l'exercice de leurs pouvoirs de police.

Dans le cadre de l'OPAH Habitat Durable 2023-2025, l'opérateur pourra également réaliser des visites de qualification des désordres et de vérification des travaux réalisés.

#### La LHI à Coutras

Un repérage de l'habitat dégradé a été réalisé en 2018 au début de l'OPAH RU.

Une cellule de suivi des situations fonctionne en partenariat avec la Cali, les services de la Ville de Coutras, le PDLHI, la CAF, le CCAS et l'opérateur. Une réunion partenariale de suivi des signalements et dossiers se tient tous les 2 mois. Les 4 premières années de l'opération, 43 situations ont été suivies dans ce cadre, dont 30 ont été clôturées (travaux faits, locataires partis ou dossiers sans suite).

L'OPAH-RU de Coutras comprend également un volet coercitif avec une ORI sur 6 immeubles évoquée dans l'action précédente.

#### La LHI dans la bastide de Libourne

Un dispositif local de lutte contre l'habitat indigne s'est déployé progressivement depuis 2018 dans le cadre du projet de requalification Cœur de Bastide à Libourne.

Le permis de louer dans le centre-ville de Libourne est opérationnel depuis 2018. Les résultats de l'année 2021 montrent une montée en charge des moyens du dispositif, avec une progression du nombre de permis de louer instruits (678 en 2021 contre 547 en 2019). Le nombre de permis accordés (directement et après travaux) est stable entre 2019 et 2021.

Le nombre de relances pour dépôt d'autorisations préalables suite à des mises en location effectuées et le volume de régularisations suite aux relances ont sensiblement augmenté. Ils témoignent du



déploiement du dispositif en partenariat avec la CAF et la MSA. Le nombre de procédures contentieuses (signalements à la DDTM) a également progressé. 17 amendes ont été prononcées entre 2018 et 2023.

Le dispositif du permis de diviser est opérationnel à l'ensemble de la commune de Libourne depuis novembre 2018.

### Moyens humains

	2020	2021	2022	
<b>Budget prévisionnel CALI</b>				
Ingénierie interne (ETP)	1,9	1,9	1,9	
<b>Réalisé</b>				
Ingénierie interne (ETP)	2,1	2,2	3,2	

### Conclusion

La lutte contre l'habitat indigne s'est notablement renforcée dans les périmètres d'OPAH RU de Coutras et de Libourne. Cette dynamique est soulignée par les partenaires.

La prochaine OPAH à l'échelle de la CALI verra le volet LHI renforcé avec des visites effectuées par l'opérateur pour accompagner le traitement des situations d'habitat indigne.

## Priorité : Refonder l'approche et l'intervention en matière de production neuve

### Action 4

## Apporter un appui technique aux communes pour la programmation et la mise en œuvre de leurs projets d'habitat pour faire émerger des projets plus qualitatifs

#### Objectifs :

- rééquilibrer le développement de l'habitat sur le territoire,
- accompagner les maires à la définition et la réalisation de leur projet d'accueil de population,
- se donner les moyens d'aller vers une montée en gamme de la qualité de l'habitat sur le territoire,
- donner à voir une image positive des logements produits sur le territoire, notamment les logements locatifs sociaux.

#### Mise en œuvre et résultats

##### Suivi des objectifs

Le suivi des objectifs de production territorialisés de logements s'effectue annuellement par une analyse du volume des permis de construire par rapport aux objectifs quantitatifs chiffrés. (Cf. page 6)

##### Accompagnement à l'élaboration des documents d'urbanisme

Le service Urbanisme de la Cali accompagne l'ensemble des communes du territoire dans l'élaboration et la révision de leur document d'urbanisme. A titre d'exemple, 18 procédures au total étaient en cours en 2022.

Parallèlement, le service Urbanisme de la Cali est chargé de l'instruction des demandes d'autorisation de construire pour 8 communes du territoire. Il a pour mission de vérifier la conformité des travaux et constructions par rapport aux règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou tout autre document d'urbanisme, ou à défaut du Règlement National d'Urbanisme.

En parallèle, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comprenant un volet habitat et un volet déplacement (PLUi HD) a été lancée en 2022. Un partenariat avec l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba) a permis en phase préalable de sensibiliser les élus aux différentes étapes de la réalisation du document par le biais d'ateliers techniques et de dialogues pédagogiques.

L'a'urba réalise également des études spécifiques visant à aider les communes rurales du territoire à murir leurs réflexions sur l'aménagement de leur bourg. A ce titre, deux communes par an sont ainsi accompagnées depuis 2021.

##### Accompagnement opérationnel

Un accompagnement des maires dans la programmation et la mise en œuvre de leurs projets habitat (typologie, procédure, opérateurs...) est assuré par le Service Habitat de La Cali. 12 communes en ont bénéficié en 2020, 7 en 2021 et 17 en 2022.

Des partenariats avec le CAUE, le Conseil Départemental et le Pole Territorial du Grand Libournais ont

vocation à aider les communes à murir leur réflexion sur les sujets d'aménagement et la gestion de leur ressource foncière en vue de développer des projets d'habitat qualitatifs. Ainsi, 5 communes ont bénéficié d'un accompagnement entre 2019 à 2021, par le biais de différents travaux : Etude de repérage du potentiel foncier, Pré-étude d'aménagement d'un centre-bourg...

### Moyens humains

	2020	2021	2022	
<b>Budget prévisionnel CALI</b>				
Ingénierie interne (ETP)	0,3	0,3	0,3	
<b>Réalisé</b>				
Ingénierie interne (ETP)	0,3	0,5	0,5	

### Conclusion

Cette action est menée quotidiennement par le service habitat de la Cali qui apporte son expertise technique et son ingénierie pour tous les projets d'habitat du territoire à la demande de chaque commune.

Le futur PLU intercommunal permettra de mettre en cohérence la programmation des logements avec le droit des sols sur l'ensemble du territoire de la CALI, ce qui facilitera la mise en œuvre de cette action. La qualité et l'image des logements produits restera un enjeu important.

## Action 5

### Se doter d'une stratégie d'action foncière d'échelle intercommunale et adaptée aux situations des communes

#### Objectifs :

- soutenir les communes et les partenaires dans les modalités d'acquisition / négociations foncières
- accompagner la recherche d'efficacité foncière/densification en favorisant la maîtrise des terrains sur les secteurs identifiés de développement de l'habitat (dents creuses, réhabilitation des centres)
- préserver la diversité des cadres de vies bâtis du territoire
- organiser le partage régulier des enjeux et actions de la politique foncière communautaire avec les acteurs publics et privés de l'habitat.

#### Mise en œuvre et résultats

##### Stratégie foncière

La stratégie foncière des communes s'est construite sur la base du recensement du foncier disponible à l'échelle des cinq communes SRU du territoire réalisé dans le cadre du diagnostic du PLH. Ce premier travail a permis de faire émerger des pistes de réflexion afin que les communes puissent prioriser le développement d'opérations d'habitat sur des fonciers identifiés comme mutables.

Il est envisagé d'actualiser le recensement du foncier disponible et d'identifier les outils à mettre en œuvre pour le mobiliser dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD, notamment via un observatoire du foncier à mettre en place.

L'encadrement de la division parcellaire est également un sujet qui sera traité dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD, puisqu'un nombre conséquent d'élus du territoire ont exprimé ce besoin lors des premiers groupes de travail.

##### Conventions avec l'Établissement public foncier Nouvelle Aquitaine pour les acquisitions foncières nécessaires au développement des projets

Une convention cadre a été conclue entre la Cali et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en 2018 (Renouvellement en cours en 2023)

Cette convention cadre a été déclinée en conventions opérationnelles tripartites associant les communes concernées :

- les cinq communes du territoire assujetties aux obligations de l'article 55 de la loi SRU (Coutras et Izon en 2018, puis Saint-Denis de Pile en 2019, Libourne et Vayres en 2020) ;
- des communes ayant identifié des projets d'habitat, d'aménagement urbain, ou de développement économique (Nérigean, Saint-Quentin-de-Baron, Guîtres, Saint-Médard-de-Guizières, Camps-sur-l'Isle et Les Eglisottes).

Ces conventions prévoient notamment l'observation des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et l'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation du foncier nécessaire à la construction de logements sociaux.

## Moyens humains

	2020	2021	2022
<b>Budget prévisionnel CALI</b>			
Ingénierie interne (ETP)	0,2	0,2	0,2
<b>Réalisé</b>			
Ingénierie interne (ETP)	0,2	0,2	0,2

## Conclusion

L'élaboration du PLUi-HD engagée en 2022 permettra d'affirmer la stratégie foncière intercommunale. Un observatoire du foncier est également envisagé pour faciliter l'identification dans la durée du foncier potentiel pour le développement des projets.

## Action 6

### Développer le marketing du territoire

#### Objectifs :

- donner corps à la volonté de la Cali de se positionner comme “l’agglomération Rive droite de Bordeaux”
- tirer parti de l’attractivité de la métropole bordelaise qui devrait s’accroître dans les prochaines années avec la mise en service de la LGV,
- donner confiance aux investisseurs privés et publics,
- rééquilibrer le profil socio-économique des habitants du territoire.

#### Mise en œuvre et résultats

La communication sur la politique habitat de la Cali est effective depuis 2019 et s’est notamment traduit par :

- Le site internet de La Cali qui contient une rubrique consacrée à la politique de l’habitat (déclinée en trois volets détaillés : le Programme Local de l’Habitat, la lutte contre l’habitat indigne, la production de logements sociaux) et une rubrique habitat-logement qui présente aux habitants du territoire tous les dispositifs dont ils peuvent bénéficier
- De nombreux articles de presse sur les programmes d’habitat privé et public et les politiques menées par la Cali.
- Les dépliants (flyers) des opérations programmées d’amélioration de l’habitat privé (OPAH HD, OPAH-RU de Libourne et Coutras).
- L’ouverture de la Maison du projet Cœur de Bastide par Incité à Libourne.
- L’organisation de petits déjeuners Cœur de Bastide avec les professionnels de l’immobilier 4 fois par an.
- Une rencontre annuelle des élus avec les acteurs de l’immobilier du territoire.

La communication sur les opérations nouvelles de production de logement s’est traduite par des articles de presse.

A titre d’exemple, un article a été consacré au projet d’habitat participatif à Nérigean.

Le projet de la ville de Libourne initié en 2015 a fait l’objet d’une communication importante avec notamment la tenue « d’ateliers périmétropolitains ». Le dernier en date a réuni en juin 2022 des experts nationaux, des élus locaux, des chercheurs universitaires, des acteurs économiques et des professionnels sur le thème des évolutions des villes moyennes.

#### Conclusion

La communication sur le thème de l’habitat a été largement déployée.



**Priorité : Organiser une solidarité territoriale pour répondre aux besoins des populations vulnérables**

## Action 7

### Accompagner la progression du parc locatif conventionné

#### Objectifs :

- augmenter le parc locatif conventionné du territoire,
- rééquilibrer l'offre de logements conventionnés sur le territoire,
- accompagner les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU dans l'atteinte de leurs objectifs de rattrapage triennaux
- porter la vision d'une programmation pluriannuelle en vue de l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux définis dans le PLH.

#### Mise en œuvre et résultats

##### Des objectifs de production partagés par les organismes HLM :

Des conventions d'utilité sociale (CUS) ont été établies par les bailleurs présents sur le territoire et leurs objectifs de production de logements locatifs sociaux cumulés concordent avec ceux du PLH.

##### L'accompagnement des maires dans la progression du parc locatif conventionné :

Un accompagnement des maires dans la mobilisation des outils du PLU est effectif par les services de la Cali, en partenariat avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine, le PETR du Grand Libournais et les opérateurs, bailleurs publics. L'objectif est de mobiliser les outils du PLU qui favorisent la production de logements sociaux comme les servitudes de mixité sociale et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La révision du PLU d'Izon en 2019 a permis par exemple le développement des servitudes de mixité sociale. C'est également le cas pour la commune de Libourne depuis 2022.

Les contrats de mixité sociale signés par les communes de Vayres et d'Izon pour la période triennale 2020-2022 ont permis de faciliter leur accompagnement dans l'atteinte des objectifs SRU.

Pour la prochaine période triennale 2023-2025, les communes d'Izon et de Coutras ont prévu de signer un contrat de mixité sociale, ce dernier ayant désormais une réelle portée juridique et un champ d'application élargi depuis l'adoption de la loi 3DS en février 2023, avec pour objectif d'impulser des dynamiques opérationnelles de production de logements sociaux dans les communes concernées, tout en favorisant l'adaptabilité du dispositif aux territoires.

##### L'appui financier de la CALI :

Depuis 2018, la Cali s'est dotée d'un règlement d'intervention d'aides financières à la production de logements locatifs sociaux publics. Un nouveau règlement d'intervention a été adopté le 24 mars 2022 élargissant son champ d'intervention via des aides spécifiques « Fabriqu'CALI » qui visent à promouvoir les opérations innovantes. Le champ d'intervention a également été élargi à l'ensemble du territoire de la Cali.

Entre 2020 et 2022, 26 opérations représentant 607 logements locatifs sociaux ont obtenu une participation financière de la part de la Cali suite à délibération en conseil communautaire pour un montant total de 1 370 000 €.



La Cali encourage également le conventionnement de logements sociaux dans le parc privé en portant les opérations programmées et en apportant des aides aux travaux complémentaires à celles de l'Anah. A ce titre, une campagne de communication a été menée à Izon fin 2022 : 140 courriers accompagnés d'un flyer explicatif ont été envoyés aux propriétaires bailleurs et propriétaires des logements vacants en vue de présenter et promouvoir le dispositif de conventionnement du parc locatif privé Habitat Durable.

Une production qui accélère :

Le parc de logements sociaux des 5 communes concernées par la loi SRU comptait 3 258 au 1<sup>er</sup> janvier 2016 au moment du diagnostic du PLH, puis 3 798 logements en 2022 selon le dernier décompte, soit 540 logements supplémentaires en 6 ans.

Les 3 premières années du PLH de 2019 à 2021, 507 logements ont été programmés dans ces 5 communes, ce qui signifie une accélération de la production qui se rapproche de l'objectif du PLH. Il est à noter que 88 logements ont été programmés dans les autres communes de la CALI dans la même période.

Le volume reste toutefois insuffisant par rapport aux objectifs du PLH à Coutras, à Saint-Denis-de-Pile et dans une moindre mesure à Izon. A Coutras, l'objectif est de 65 logements sociaux par an alors que le nombre total de logements a augmenté de 34 par an entre 2013-2019 selon l'INSEE. Pour y remédier, le PLU de Coutras est notamment en révision.

La proportion de logements sociaux en financement PLAI est conforme à l'objectif de 30 % de la production de logements locatifs sociaux prévu dans le PLH pour les communes de Coutras, Izon et Vayres avec respectivement 50 %, 37,5 % et 36,84 % des nouveaux logements agréés en PLAI sur la période triennale 2020-2022. Les communes de Libourne et Saint Denis de Pile ne respectent pas cet objectif avec respectivement 27,5 % et 20 % des nouveaux logements agréés en PLAI sur la période triennale 2020-2022.

La programmation des logements sociaux et la situation des communes sont suivis de manière précise et régulière par le service habitat comme prévu dans le PLH.

**Moyens humains et financiers**

	2020	2021	2022	Total
<b>Budget prévisionnel CALI</b>				
Règlement d'intervention parc public	333 333 €	333 333 €	333 334 €	1 000 000 €
Ingénierie interne (ETP)	0,3	0,3	0,3	
<b>Réalisé</b>				
Règlement d'intervention parc public (aides accordées)	599 500 €	143 500 €	627 000 €	1 370 000 €
Ingénierie interne (ETP)	0,8	0,8	0,8	

**Conclusion**

Les moyens mis en œuvre pour développer le parc social ont été significatifs et les résultats notables. La tension sur le parc social est néanmoins importante. La production doit être maintenue à un niveau important dans les années à venir pour se conformer à la loi SRU et répondre aux besoins en logements des ménages du territoire.

## Action 8

### Mettre en place une politique intercommunale des attributions

#### Objectifs :

- simplifier les démarches et améliorer l'information des demandeurs de logements locatifs sociaux,
- gérer les demandes de façon partagée au niveau intercommunal,
- définir les orientations en matière d'attribution,
- favoriser la mixité sociale sur le territoire.

#### Mise en œuvre et résultats

La mise en place de la Conférence intercommunale du Logement (CIL) a été actée par délibération en juin 2021 après un travail préparatoire avec les services de l'Etat. La séance d'installation s'est déroulée le 12 décembre 2022. Elle a permis notamment de :

- Présenter le cadre réglementaire de la gestion des demandes et des attributions des logements sociaux aux élus du territoire.
- Valider le règlement intérieur de la CIL.
- Valider le lancement d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner la Cali dans les travaux de la CIL.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage récemment retenue par la Cali réalisera un diagnostic général qui permettra de définir la stratégie politique du peuplement du territoire. Elle accompagnera également la CIL dans les démarches d'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande (PPGD), du document-cadre sur les orientations d'attribution et de la convention intercommunale d'attributions (CIA).

Une grille de cotation de la demande est par ailleurs en vigueur depuis janvier 2022, elle sera amenée à évoluer dans le cadre des travaux de la CIL.

Concernant le contingent de réservation de la Cali, 14 logements réservés à la Cali ont été livrés entre 2020 et 2022 conformément aux conventions de réservation conclues entre les bailleurs et la Cali dans le cadre de l'obtention d'une subvention Cali en faveur de la production du logement social. Au total, sur les 607 logements locatifs qui ont obtenu une participation financière de la part de la Cali en conseil communautaire entre 2020 et 2022, 53 logements seront réservés pour le contingent de la Cali.

#### Moyens humains et financiers

	2020	2021	2022	Total
<b>Budget prévisionnel CALI</b>				
Diagnostic	47 000 €	-	-	<b>47 000 €</b>
Ingénierie interne (ETP)	0,3	0,3	0,3	
<b>Réalisé</b>				
Diagnostic				
Ingénierie interne (ETP)	0,3	0,3	0,3	

#### Conclusion

La phase de mise en place de cette action est achevée. Sa mise en œuvre se poursuivra en 2023 et 2024.

## Action 9

# Poursuivre l'intervention en direction des publics aux besoins spécifiques

## 9.1 Publics en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement

### Objectifs :

- favoriser l'accès des populations aux revenus modestes à un logement adapté à leurs besoins,
- favoriser le maintien dans le logement de ces populations et réduire le nombre d'expulsions locatives sur le territoire,
- contribuer à l'insertion sociale de ces populations.

### Mise en œuvre et résultats

Le Lien a pour objet de faciliter l'accès au logement autonome ou à toute autre forme d'hébergement et de logement adapté par un accompagnement individuel des populations à revenus modestes, en mettant en place des services adaptés afin de contribuer à l'insertion sociale de ces populations. Elle bénéficie d'une subvention de la CALI.

Un suivi des missions d'accueil, d'information, et d'orientation est assuré par le service Habitat de la Cali depuis 2019.

### L'offre existante et son développement :

L'offre dédiée à ce public gérée par l'association Le Lien sur le territoire est la suivante :

- 98 places d'urgence
- 38 places au sein du centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)
- 29 logements financés par l'allocation logement temporaire (ALT)
- 4 places « Lits Halte Soins Santé »

L'association gère aussi des mesures de logement accompagné (sous-location notamment). Ainsi, l'association a accueilli entre 742 et 985 personnes par an entre 2020 et 2022.

L'offre en hébergement d'urgence est également complétée par l'association SOS solidarité qui gère 60 places d'accueil temporaire sur la commune de Libourne pour des personnes bénéficiaires de la protection internationale.

Par ailleurs, l'offre en logements adaptés s'est aussi développée avec l'ouverture en 2022 de la résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) « L'Airial des Vignes » à Libourne. Elle compte 102 places gérées par l'association Le Prado et vise à répondre à la demande locale des travailleurs saisonniers, des intérimaires ou travailleurs en situation de pauvreté, des ménages en situation de fragilité ponctuelle inscrits dans un parcours résidentiel précaire, en accueil temporaire sur des séjours courts, fractionnés ou plus longs.

Ainsi comme le met en avant le diagnostic du PDALHPD 2017-2023, le Libournais, en dehors de la métropole bordelaise, est le territoire girondin le plus structuré en matière d'accueil d'urgence, d'hébergement et de logement des jeunes. Il dispose d'une offre significative (hébergement d'urgence, AVDL, sous location, médiations locatives...). Ceci est en grande partie lié à la présence d'associations

qui ont noué un ancrage fort au territoire (Le Lien, FSL, HAJPL..). Cependant, ce maillage des solutions est incomplet et concentré sur Libourne et reste à consolider. C'est dans ce sens que Gironde Habitat travaille actuellement sur un projet regroupant une résidence sociale et une pension de famille sur la commune de Vayres.

L'Auto-réhabilitation accompagnée et la lutte contre la précarité énergétique :

Plusieurs actions sont destinées à des ménages en situation en précarité énergétique et sociale sur le territoire par :

- L'association Le Lien : 15 chantiers par an à l'échelle du Grand Libournais (dont La Cali, laquelle finance cette action).
- le Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME du Département de la Gironde) : ateliers pédagogiques, chantiers sur le Grand Libournais.

La Cali apporte également son soutien financier au Fonds Solidarité Logement (FSL) depuis 2011. La cotisation était initialement calculée sur le périmètre des collectivités qui finançaient le FSL avant la création de la Cali mais en 2021, il a été décidé de cotiser sur la base de la population de l'intégralité des communes de la Cali.

Le FSL est un Groupement d'intérêt Public qui a pour objet de fournir des aides à la personne en matière de logement. Ces aides portent notamment sur l'accès et le maintien dans le logement. Elles concernent les personnes relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) qui sont essentiellement des personnes bénéficiant de minima sociaux, de faibles revenus ou en situation de surendettement. Il est ainsi un partenaire essentiel pour soutenir les personnes en difficultés de logement.

Deux types d'aides sont accordés par le FSL :

- la première concerne l'accès au logement et consiste en une participation au paiement du dépôt de garantie, du premier loyer, des frais d'agence, de l'assurance locative ou des frais de déménagement.
- la seconde concerne le maintien dans le logement et consiste à apporter une garantie pour les personnes ne pouvant pas faire appel à un garant dans leur entourage personnel. Elle peut s'appliquer sur les impayés de loyer comme sur les frais de remise en état en sortie de logement.

**Moyens financiers**

	2020	2021	2022	Total
<b>Budget prévisionnel CALI</b>				
Subvention Le lien et cotisation FSL	60 000 €	60 000 €	60 000 €	<b>180 000 €</b>
<b>Réalisé</b>				
Subvention Le lien et	60 352 €	78 947 €	79 077 €	<b>218 376 €</b>

cotisation FSL				
----------------	--	--	--	--

## Conclusion

Le territoire de la Cali a développé une offre d'hébergement complète et diversifiée en direction des publics défavorisés (Hébergement d'urgence et d'insertion, RHVS...). Cette offre est localisée sur l'ensemble du territoire, Libourne concentrant la majorité des places.

Les indicateurs de l'action sont suivis effectivement par le partenariat historique avec l'association Le Lien, pilote de l'action.

Comme l'avait prescrit le PDALHPD, la politique menée, aidée financièrement par La Cali, vise une diversification de l'offre dont la nature varie pour répondre à la variation des situations (degrés divers d'urgence, personnes seules, familles, réfugiés, saisonnier...), en développant des dispositifs de petite taille. Cette politique volontariste sera amenée à se poursuivre en réponse aux besoins des publics en difficulté sur le territoire.

## 9.2 Jeunes

### Objectifs :

- favoriser l'accès au logement des jeunes de 16 à 30 ans,
- favoriser l'autonomie et la socialisation des jeunes,
- engager une réflexion sur le développement de l'offre de logements spécifiques aux jeunes sur d'autres communes que Libourne, en particulier sur Coutras pour le Nord de la Cali et le secteur Izon-Vayres pour le Sud de la Cali.

### Mise en œuvre et résultats

Habitat Jeunes en Pays Libournais (HAJPL) est une association qui aide les jeunes de 16 à 30 ans à faibles revenus à trouver une solution de logement. La CALI lui apporte son soutien financier.

Trois indicateurs de résultats sont suivis annuellement par la Cali depuis 2020 :

- le nombre de jeunes accueillis en structures (entre 294 et 329 par an)
- le nombre de jeunes hébergés (entre 205 et 255 par an)
- le nombre de logements spécifiques gérés (entre 175 et 177 par an)

### L'offre existante et son développement :

L'offre dédiée au public jeune gérée par l'HAJPL sur le territoire est la suivante :

- 42 places du Foyer Jeunes Travailleurs (FJT)
- 20 logements consacrés au logement temporaire
- 71 logements en sous location
- 55 logements consacrés à l'accueil des stagiaires du centre de formation de l'INSEE à Libourne

En 2022, plusieurs opérations à destination d'un public étudiant sont en cours de développement sur le territoire de La Cali :

- La résidence sociale à destination d'un public jeune travailleur et étudiant à Libourne « 16 quai de l'Isle » portée par le bailleur social Noalis de 18 logements, prévus pour septembre 2024.
- La résidence étudiante « Tour des Arts » à Libourne portée par le bailleur Domofrance de 48 logements.
- La résidence étudiante « Cave Cop » à Vayre portée par le bailleur Gironde Habitat de 19 logements pour les jeunes, dans le cadre d'un projet intergénérationnel (jeunes et familles).

Cette offre permettra de répondre à la demande en logement étudiant qui s'est accrue ces dernières années, notamment via l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) du centre hospitalier de Libourne qui accueille désormais près de 230 étudiants chaque année.

## Moyens financiers

	2020	2021	2022	Total
<b>Budget prévisionnel CALI</b>				
Cotisation HAJPL	40 000 €	40 000 €	40 000 €	120 000 €
<b>Réalisé</b>				
Cotisation HAJPL	43 540 €	43 583 €	43 729 €	130 852 €

## Conclusion

Même si la classe d'âge des 16-30 ans est démographiquement assez stable, le développement d'une offre spécifique pour les jeunes est nécessaire pour favoriser l'accès au logement dans un contexte de tension accrue sur le marché de l'habitat.

Une enquête sur les besoins des jeunes salariés en insertion professionnelle ou en apprentissage en matière d'hébergement et de logement sur l'ensemble du territoire de La Cali est programmée dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD, cette question demeure un véritable enjeu.



## 9.3 Politique des Gens du voyage

### Objectifs :

- remplir les obligations du schéma d'accueil des gens du voyage,
- proposer des projets d'habitat dans un concept de parcours résidentiel,
- améliorer l'inclusion des publics "Gens du voyage" dans les communes.

### Mise en œuvre et résultats

La Cali a pour mission de veiller au respect des obligations découlant du schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage (SDAGV) 2019-2024. Ces obligations concernent notamment 3 thèmes :

#### Les aires de grand passage (AGP)

Dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2011/2017) étaient prescrits, sur les anciens territoires respectifs du Nord Libournais et du Sud Libournais, deux équipements de 120 places chacun pour l'accueil des Grands Passages.

Lors de la fusion des deux territoires et à la demande de la collectivité, il a été inscrit dans le nouveau schéma (2019/2024), la création d'un seul équipement. Celui-ci a été redimensionné à 200 places jugées suffisantes pour assurer une bonne régulation des missions en période estivale sur le territoire. En 2019, le site de 4 hectares a été identifié sur la commune des Billaux. La Cali a signé une convention d'occupation avec les Autoroutes du Sud de la France (A.S.F), propriétaire du terrain, et les travaux ont démarré en fin d'année 2019. L'aire a accueilli sa première mission le 27 juin 2021.

La Cali participe depuis plusieurs années à la mission de coordination-médiation Départementale des Grands Passages estivaux des Gens du Voyage en Gironde par le biais d'une convention de groupement (2021-2023). Cette convention participe à une meilleure gestion des grands passages estivaux.

L'aire de Grand Passage complète l'offre déjà existante des 3 aires d'accueil à Coutras, Saint-Denis-de-Pile et Libourne.

#### Les terrains familiaux (TF)

En 2017, lors de la fusion avec la Communauté de communes du Sud Libournais, la création d'une aire d'accueil de 20 places a été prescrite.

Le constat actuel des besoins des gens du voyage sur le territoire et leur demande de sédentarisation a orienté la collectivité vers des projets de création de terrains familiaux locatifs et/ou en accession afin de rendre également leur rôle premier aux aires d'accueil de moyen séjour.

La transformation du projet de création d'une aire d'accueil (prévue au schéma départemental 2011/2017) en un ou plusieurs terrains familiaux a été validée au schéma départemental 2019/2024.

Afin de recenser les familles fortement sédentarisées, notamment sur l'aire d'accueil de Libourne, de favoriser la décohabitation, permettre aux familles en stationnements illicites d'intégrer des emplacements sur les aires d'accueil et identifier leurs besoins en habitat, l'ADAV 33 a réalisé en 2022 un diagnostic dans le cadre de la MOUS « Résorption de la sédentarisation dans les aires d'accueil du gens du voyage et accompagnement au relogement des ménages ».

Ce diagnostic a permis d'identifier les besoins des familles et groupes familiaux désirant quitter les aires d'accueil pour un habitat différent. Ainsi, la Cali projette la création de 10 emplacements pour

implanter des terrains familiaux sur différentes zones du territoire. La réalisation de 4 emplacements est en cours de développement sur la commune de Vayres. 4 autres emplacements devraient être réalisés sur la commune d'Izon et une étude est en cours pour réaliser des logements en PLAI adapté sur la commune de Libourne.

### Le projet social et éducatif (PSE)

Le projet social et éducatif de l'aire d'accueil de Libourne en place depuis 2005 pour favoriser notamment la scolarisation et faciliter l'accès aux droits des résidents est devenu en 2016, un projet social commun avec les aires d'accueil de Saint Denis de Pile et Coutras.

Depuis 2019 des actions spécifiques ont été menées :

- Rencontre avec le service de diabétologie Libourne).
- Rencontres avec la PASS Mobile de l'hôpital (Coutras : aire d'accueil et terrains familiaux).
- L'action d'insertion sociale pour les femmes bénéficiaires du RSA, (Saint Denis de Pile).
- L'invitation à la culture de l'association Mets la prise. (Saint Denis de Pile et Libourne).
- Expérimentations pour lutter contre la sédentarisation des familles sur les aires d'accueil menées en partenariat avec l'association le Lien (location/sous-location, logement d'urgence) (reconduction annuelle de 2019 à 2022) et l'ADAV 33 (location et/ou accession) (2019).

### Moyens humains et financiers

	2020	2021	2022	Total
<b>Budget prévisionnel CALI</b>				
Aire de Grand Passage	40 000 €	40 000 €	40 000 €	<b>120 000 €</b>
Mission de coordination grands passages	787 €	787 €	786 €	<b>2360 €</b>
Terrains familiaux de Vayres	266 666 €	266 666 €	266 668 €	<b>800 000 €</b>
DSP	65 883 €	65 883 €	65 884 €	<b>197 650 €</b>
Ingénierie interne (ETP)	2	2	2	

<b>Réalisé</b>				
Aire de Grand Passage	926 159 €	603 545€	537 559 €	<b>2 067 263 €</b>
Terrains familiaux de Vayres	0	0	9 240 €	<b>9240€</b>
Ingénierie interne (ETP)	2	2	2	

### Conclusion

Cette action "Politique d'accueil des Gens du Voyage" s'est traduite par des réalisations effectives : respect des obligations des SDAGV, aire de grand passage, terrains familiaux et conventions partenariales.

Les orientations du prochain SDAGV 2024-2029 détermineront les nouvelles orientations et obligations liées au territoire communautaire et donnera la nouvelle feuille de route au service politique d'accueil des gens du voyage.

## 9.4 Personnes âgées en perte d'autonomie et personnes handicapées

### Objectifs :

- favoriser l'autonomie dans le logement des personnes âgées et handicapées,
- identifier l'offre de logements accessibles sur le territoire,
- développer des offres de logements adaptées aux enjeux du vieillissement.

### Mise en œuvre et résultats

#### L'adaptation des logements existants

Pour le parc privé, sont mis en œuvre effectivement depuis 2019 les aides incitatives à l'amélioration de l'habitat par la Cali :

- le volet "adaptation" du Programme Habitat Durable (action 1) de La Cali, OPAH HD : 128 logements ont fait l'objet d'un dossier entre 2019 et 2022 (années 2-3-4)
- les OPAH-RU de Coutras et Libourne (action 2) : 17 logements ont fait l'objet d'un dossier à Coutras et 3 à Libourne sur la même période.

Ce sont au total 103 logements concernés sur le territoire de 2019 à 2021. Ces programmes se poursuivent et la dynamique engagée devrait être confortée.

#### Le développement de l'offre adaptée dans le parc social

Des programmes récents ont permis de développer l'offre à destination des personnes âgées et/ou handicapées :

- La résidence Autonomie ADAPEI (foyer-logement) à Saint-Denis-de-Pile, comprenant 12 logements, réalisée en 2019 par Gironde Habitat pour l'accueil de personnes en situation de handicap.
- La résidence intergénérationnelle de Vayres comptant 100 logements dont 50 logements à destination d'un public sénior, réalisée en 2022 par Clairsienne.
- A la place de l'ancienne RPA Edmond Michelet dont le CCAS assure la gestion médico-sociale, ENEAL reconstruit une résidence-autonomie de 83 logements intégrant les 60 logements de l'ancienne résidence et les 23 logements de la résidence Henri Moreau située en centre-ville de Libourne. Les travaux ont commencé en juin 2022.
- Sur la même parcelle, ENEAL construit la résidence intergénérationnelle « 22 rue Dumas » de 26 logements locatifs sociaux (dont 11 logements adaptés pour personnes âgées et au handicap).
- Gironde Habitat travaille actuellement sur la réhabilitation de l'ancien siège social de l'association l'APEI « les papillons blancs » à Libourne en vue de proposer des logements aux personnes en situation de handicap qui sont aptes à reprendre un schéma de vie plus ordinaire.

#### L'intervention de la CALI au titre de l'aide au logement social

L'action prévoit aussi d'encourager les organismes HLM à développer l'habitat adapté par les aides du règlement d'intervention Cali au logement public social. Les opérations suivantes en ont bénéficié :

- 50 logements à destination d'un public sénior de la résidence intergénérationnelle – Simone

Veil à Vayres (Clairsienne).

- 23 logements seniors de la résidence Michelet à Libourne (Eneal).
- 11 logements séniors de la résidence 22 rue Dumas à Libourne.

## Conclusion

L'adaptation des logements des propriétaires occupants aux ressources modestes et le développement d'une offre spécifique à caractère social répondent pleinement à l'objectif de cette action.

L'évolution démographique questionne également le développement de l'offre en général. Entre 2013 et 2019 ; la CALI a gagné 3 145 habitants dont 2 641 pour la seule tranche d'âge des 60-74 ans. La construction de maisons individuelles est restée dominante ces dernières années. Une offre en collectif proche des services pourrait certainement répondre à la demande de manière satisfaisante.

## Priorité 4 : traduire le pacte de confiance du PLH en engagements opérationnels réciproques

### Action 10

### Piloter et animer la politique locale de l'habitat de la Cali

#### Objectifs:

- faire vivre la politique locale de l'habitat : la piloter, l'animer, l'évaluer ;
- maintenir la dynamique de mobilisation politique et partenariale engagée avec l'élaboration du PLH ;
- faire émerger une culture collective de l'habitat sur le territoire de La Cali.

#### Mise en œuvre et résultats

Le service habitat de la CALI compte 8 personnes en 2022, ce qui correspond aux moyens prévus dans le PLH pour la mise en œuvre des actions.

L'ensemble des champs d'intervention sont couverts : l'amélioration du parc privé existant, la lutte contre l'habitat indigne, le développement de l'offre de logements neufs, le parc social et le logement des publics spécifiques.

Le partenariat avec les acteurs de l'habitat et de l'aménagement s'est renforcé notamment les bailleurs sociaux et les associations directement impliqués dans les actions du PLH.

L'accompagnement des communes a notamment permis une accélération de la production de logements sociaux dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU.

La conférence intercommunale du logement a été créée en 2021 et installée en 2022 pour les attributions dans le parc public.

La communication auprès des habitants sur le PLH et les actions mises en œuvre est déployée sur le site internet de La Cali et des articles de presse.

#### Moyens humains

	2020	2021	2022
<b>Budget prévisionnel CALI</b>			
Ingénierie interne (ETP)	0,9	0,9	0,9
<b>Réalisé</b>			
Ingénierie interne (ETP)	0,9	0,9	1

#### Conclusion

La pilotage et l'animation de la politique de l'habitat sont bien structurées, ce qui permet la mise en œuvre effective du programme d'actions.

## Action 11

### Observer et évaluer la politique locale de l'habitat de la Cali

#### Objectifs :

- éclairer l'action publique (connaître),
- se donner les moyens d'ajuster la politique (piloter),
- faire émerger une culture collective de l'habitat sur le territoire de La Cali.

#### Mise en œuvre et résultats

L'observatoire de l'habitat animé par La Cali est mis en œuvre depuis 2020. Le suivi des indicateurs d'effets et de moyens alimentent le bilan annuel du PLH. Ils permettent d'alimenter le présent bilan à mi-parcours (2019-2021).

Les données suivies par la Cali sont complétées par les études et bilans des partenaires.

#### Mise en œuvre et résultats

Le dispositif de veille et d'observation est bien en place. L'enjeu pour le faire vivre dans la durée est de calibrer le bon niveau de communication aux élus pour éclairer leur décision.

## Conclusion

L'ensemble des actions du PLH sont effectivement mises en œuvre trois ans après son adoption. Un accent particulier a été mis sur l'habitat ancien, le logement social et le logement des publics spécifiques. La politique de l'habitat au niveau intercommunal s'est structurée par des actions d'accompagnement des communes, de coordination et de financement ainsi que la maîtrise d'ouvrage directe d'actions comme la conduite des OPAH.

Les moyens humains mis en œuvre et les moyens financiers alloués sont supérieurs à ce qui était prévu dans le PLH.

L'objectif de croissance de la population, volontairement ambitieux, dépasse l'évolution démographique récente. L'attractivité du territoire est en effet en partie compensée par le départ des jeunes en âge de réaliser des études supérieures. Le rythme de construction neuve a augmenté sur la période récente notamment grâce la réalisation de programmes collectifs importants à Vayres et à Libourne qui vont renforcer l'offre en direction des personnes âgées.

Malgré une production de logements sociaux en nette augmentation et proche des objectifs du PLH, le taux de logements sociaux des communes concernées par la loi SRU augmente relativement lentement du fait de l'augmentation du parc en général. Saint-Denis-de-Pile fait exception avec un rattrapage particulièrement rapide.

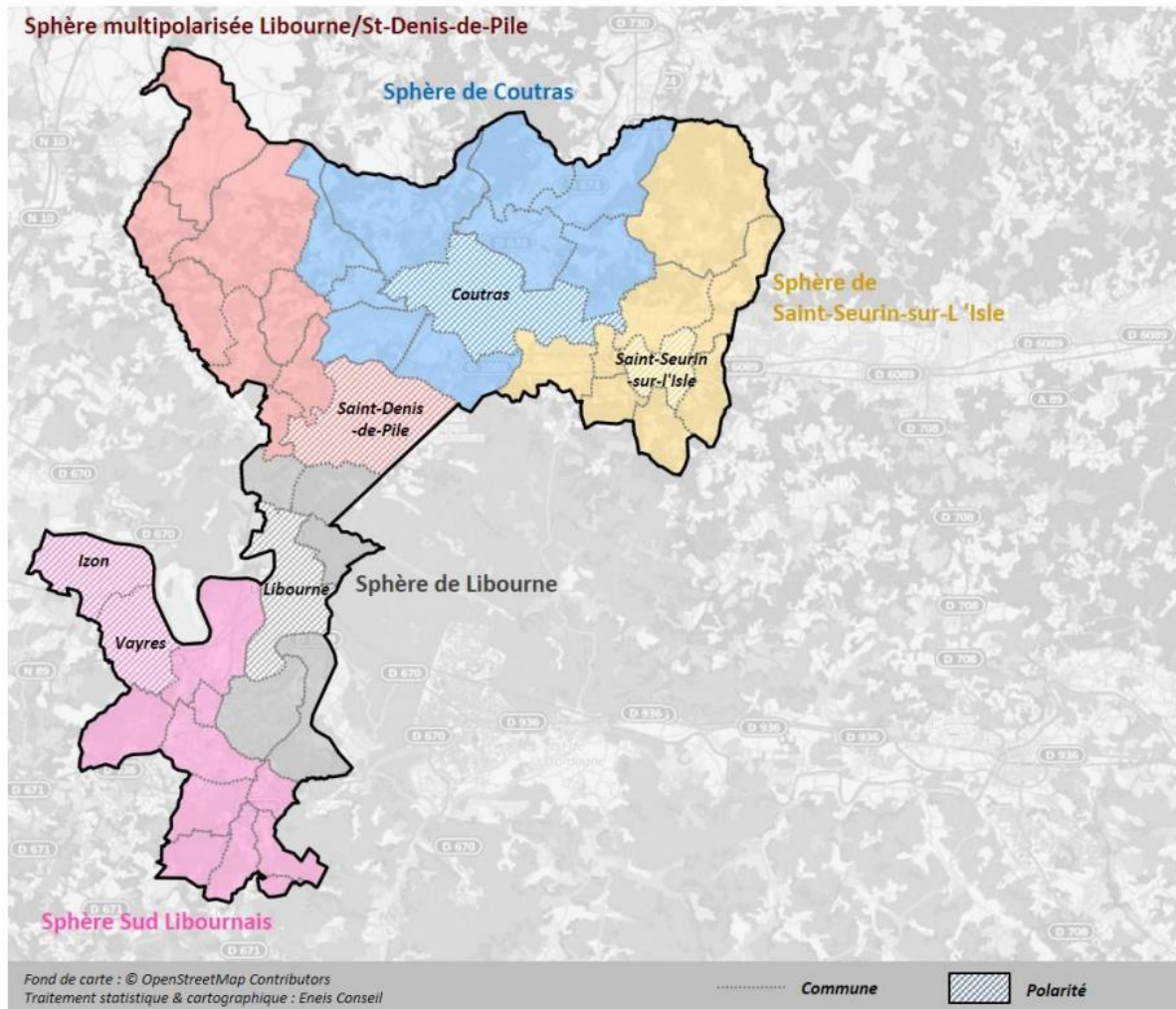
L'effort pour atteindre les 25 % reste donc important avec 1 930 logements locatifs sociaux manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Bien qu'il n'y ait pas d'objectif défini de production de logements sociaux dans les communes non concernées par la loi SRU, des programmes sont développés, notamment à Saint-Seurin-sur l'Isle et Saint-Médard-de-Guizières pour répondre à un besoin de plus en plus prégnant et rendre le logement accessible au plus grand nombre.

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Total</b>
<b>Budget prévisionnel PLH CALI</b>				
Budget actions habitat	1 933 669 €	1 886 669 €	1 886 672 €	<b>5 707 010 €</b>
Ingénierie interne (ETP)	5,9	5,9	5,9	

<b>Réalisé</b>				
Budget actions habitat	2 295 246 €	1 646 770 €	2 205 634 €	<b>6 147 650 €</b>
Ingénierie interne (ETP)	6,9	7,9	9	

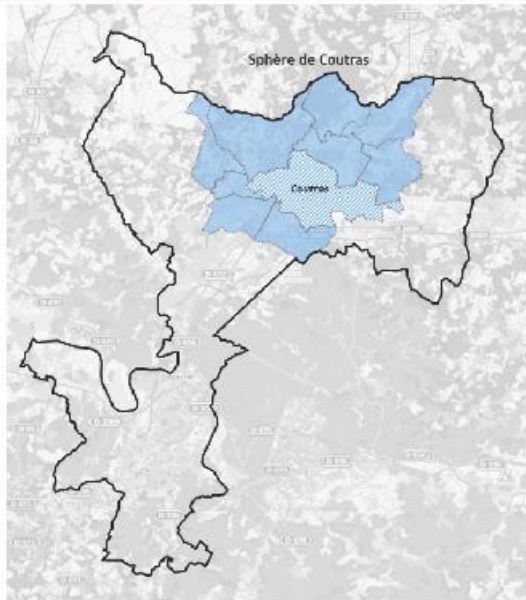
## Annexes – Carte des sphères et listing des communes du territoire





## Sphère de Coutras

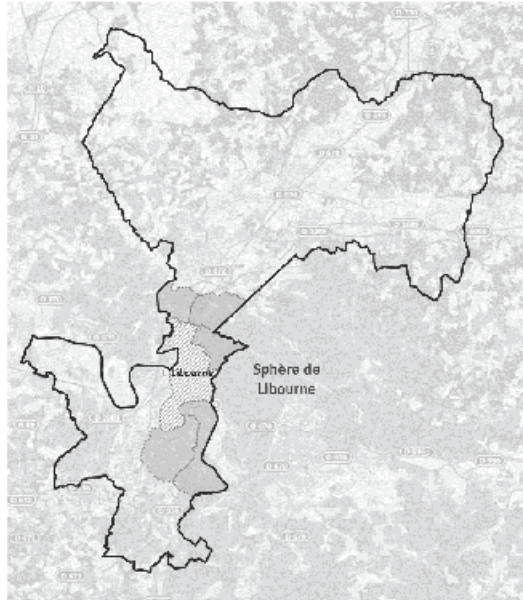
---



- Coutras
- Abzac
- Bayas
- Chamadelle
- Guitres
- Lagorce
- Le Fieu
- Les Eglisottes-et-Chalaures
- Les Peintures
- Sablons

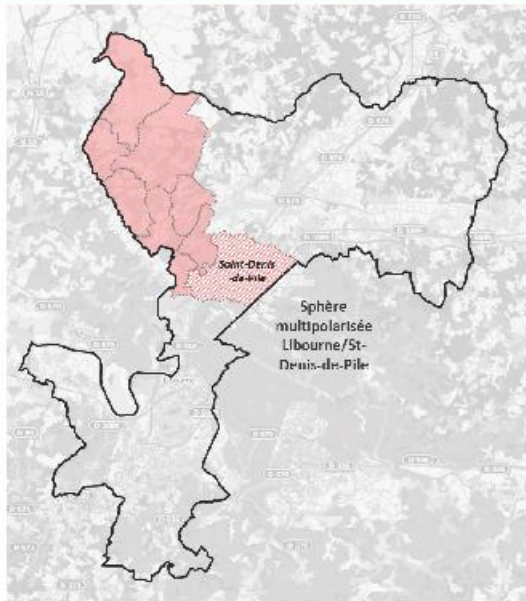
## Sphère de Libourne

---



- Libourne
- Génissac
- Lalande-de-Pomerol
- Les Billaux
- Moulon
- Pomerol

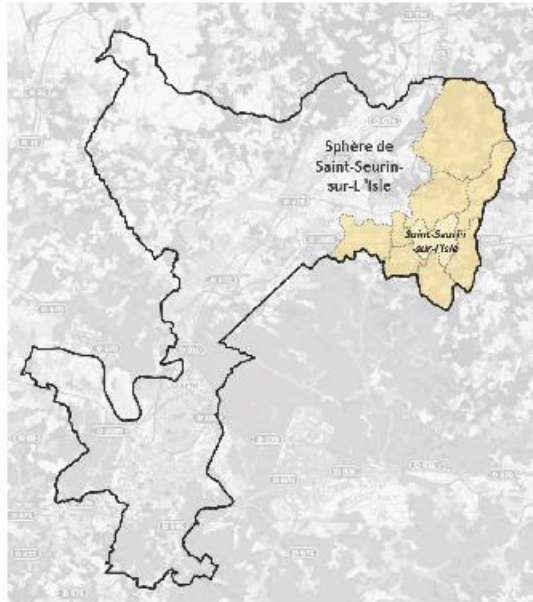
## Sphère multipolarisée Libourne /Saint-Denis-de-Pile



- Saint-Denis-de-Pile
- Bonzac
- Lapouyade
- Maransin
- Saint-Ciers-d'Abzac
- Saint-Martin-de-Laye
- Saint-Martin-du-Bois
- Savignac-de-l'Isle
- Tizac-de-Lapouyade

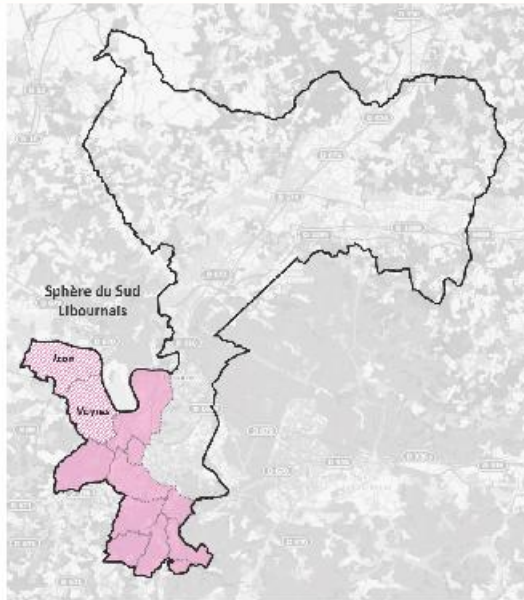
## Sphère de Saint-Seurin-sur-l'Isle

---



- Saint-Seurin-sur-l'Isle
- Camps-sur-l'Isle
- Gours
- Porchères
- Puynormand
- Saint-Antoine-sur-l'Isle
- Saint-Christophe-de-Double
- Saint-Médard-de-Guizières
- Saint-Sauveur-de-Puynormand

## Sphère du Sud Libournais



- Izon
- Vayres
- Arveyres
- Cadarsac
- Daignac
- Dardenac
- Espiet
- Nérigean
- Saint-Germain-du-Puch
- Saint-Quentin-de-Baron
- Tizac-de-Curton