



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SÉANCE DU 20 SEPTEMBRE 2023

DELIBERATION n° 2023-09-253 – 1/5

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 13/09/2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt septembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle "Le Sully" à Coutras, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 49

Philippe BUISSON, Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI, Michel VACHER, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents : 23

Jacques LEGRAND, Chantal GANTCH, Jean Louis ARCARAZ, Michel MILLAIRE, Jean Claude ABANADES, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Emeline BRISSEAU, Didier CAZENAVE, Renaud CHALLENGEAS, Christophe DARDENNE, Julie DUMONT, Christophe GIGOT, Philippe GIRARD, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 6

Sébastien LABORDE pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Jean Louis D'ANGLADE pouvoir à Philippe BUISSON, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Hélène ESTRADE, Gérard MOULINIER pouvoir à Hervé ALLOY, Agnès SEJOURNET pouvoir à Laurent KERMABON, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Jean-Luc LAMAISON

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT

BILAN À MI-PARCOURS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des politiques contractuelles, de l'habitat et du logement,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.302-1 à L 302-9 et R 302-1 à R302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la délibération n°2019.10.230 du conseil communautaire du 17 octobre 2019 adoptant le Programme Local de L'habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération du Libournais (La Cali),

Considérant que, conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 302-3 du Code de la construction et de l'habitation, La Cali doit communiquer pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption.

Considérant que le cabinet Urbanis a été missionné pour élaborer ce bilan à mi-parcours du PLH dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD.

Considérant que, par ce bilan triennal, La Cali souhaite rendre compte et partager auprès de l'ensemble des communes, partenaires, acteurs et habitants du territoire l'avancement et les résultats de sa politique en matière d'habitat.

Considérant que, pour rappel, les objectifs du PLH se déclinent en deux parties :

1. Objectifs de production territorialisés conformément aux fiches d'actions communales.
2. Programme d'actions déclinant le document d'orientation

Considérant que le bilan du PLH peut être synthétisé comme suit :

- **Objectifs de production territorialisés :**

- **Production de logements neufs :**

Pour répondre aux besoins en logements en lien avec l'objectif démographique, le PLH prévoit la production de 577 logements neufs, dont 225 logements sociaux par an.

En moyenne 527 logements par an ont été construits sur les trois premières années du PLH (2019-2021). Ainsi 91 % de l'objectif est atteint avec une certaine disparité selon les sphères habitat du territoire définies dans le PLH. Les sphères de Libourne et du Sud libournais atteignent largement leurs objectifs avec une production particulièrement accrue sur les villes de Libourne, Izon et Vayres. L'objectif de la sphère de Saint-Denis de Pile n'a pas été atteint mais ce résultat est compensé par une forte production en logement social sur la commune de Saint-Denis de Pile sur la période précédant le PLH. Les résultats sont également en dessous des objectifs sur les sphères de Coutras et Saint-Seurin sur l'Isle.

Concernant la production de logements sociaux, 169 logements neufs par an ont été programmés en moyenne sur les trois premières années du PLH (2019-2021), soit 89 % de l'objectif. Malgré l'accompagnement des propriétaires bailleurs dans le cadre des différentes Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), les résultats sont moins probants sur le conventionnement du parc privé existant : 14 logements ont fait l'objet d'un agrément sur la période triennale, soit 13 % de l'objectif du PLH.

La dynamique est donc encourageante sur la production neuve, notamment sur les villes d'Izon et Vayres, même si les efforts restent à poursuivre pour se conformer aux obligations de la loi SRU. Au 1^{er} janvier 2022, le taux de logements sociaux sur l'ensemble des communes SRU du territoire est de 16,6 %. Seules les communes de Libourne et Saint-Denis de Pile se rapprochent de l'objectif des 25 % de logements sociaux avec respectivement 20,3% et 18,7 % de logements au sein de leur parc.

- **Remise sur le marché de logements vacants :**

Le PLH prévoit un objectif de 107 logements vacants par an à remettre sur le marché. Cet objectif n'a pas été atteint puisque le nombre de logement vacant a augmenté d'environ 7% entre 2019 et 2022 selon le fichier de données LOVAC. Il est cependant proche de la moyenne nationale. La mobilisation de ce parc constitue un réel levier pour accroître l'offre locative sans consommer de nouveaux espaces. Les actions doivent être poursuivies pour répondre à cet enjeu notamment au travers des OPAH-RU.

- **Mise en œuvre du programme d'action :**

Orientation 1 - Amplifier les interventions sur le parc existant et mobiliser les leviers d'action adaptés aux enjeux territoriaux

- **Action 1 – Pérenniser et optimiser l'intervention communautaire d'amélioration du parc privé**

L'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Habitat Durable (OPAH – HD) est en vigueur depuis 2018 sur l'ensemble du territoire communautaire et les objectifs d'accompagnement des propriétaires occupants ont été atteints au cours des trois premières années du PLH avec une moyenne de 118 propriétaires accompagnés par an (pour un objectif de 100 rehaussé à 150 à partir de 2021). Forte de ce succès, La Cali a reconduit l'opération pour la période 2023-2028, avec un dispositif de lutte contre l'habitat indigne renforcé. Les efforts restent également à poursuivre sur l'accompagnement des propriétaires bailleurs, ainsi que sur l'accompagnement des copropriétés qui pourra être une perspective du futur PLUI-HD.

- **Action 2 - Accompagner les projets de requalification des centres anciens des pôles urbains**

Deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sont en vigueur depuis 2018 sur la ville de Coutras et 2021 sur le centre historique de la ville de Libourne. Les résultats relatifs à l'accompagnement des propriétaires occupants sont proches des objectifs du PLH. En revanche, on observe là aussi des difficultés à voir aboutir des projets de propriétaires bailleurs malgré l'animation et les aides financières renforcées.

Le renouvellement de l'OPAH-RU-ORI de Coutras est envisagé pour la période 2023-2028 et une étude préopérationnelle est actuellement menée pour étendre le dispositif aux communes de Guîtres et Saint-Médard-de-Guizières.

- **Action 3 – Déployer progressivement une stratégie de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle intercommunale**

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité politique de La Cali, qui a déployé une large palette d'outils :

- Permis de louer et de diviser sur le centre-ville de Libourne (580 dossiers instruits en moyenne sur les 3 premières années du PLH),
- Opérations de Restauration Immobilière (ORI) à Coutras et Libourne (6 immeubles concernés à Coutras et 8 à ce jour sur un total de 40 programmés à Libourne),
- Accompagnement de toutes les communes de La Cali dans la mise en œuvre des pouvoirs de police du Maire en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Orientation 2 - 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 projets d'habitat qualitatifs**

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 des communes intéressées. Le service s'appuie également sur un réseau partenarial conséquent, notamment l'A'URBA, le CAUE, le Département de la Gironde et le Pôle d'Equilibre Territorial Rural du Grand Libournais.

En parallèle, le service urbanisme de la Cali accompagne les communes du territoire dans l'élaboration et la révision de leur document d'urbanisme et assure l'instruction des demandes d'autorisation de construire pour 8 communes de La Cali.

- **Action 5 – Se doter d'une stratégie d'action foncière d'échelle intercommunale et adaptée aux situations des communes**

Un premier travail a été réalisé dans le cadre du diagnostic du PLH, via un recensement des fonciers disponibles à l'échelle des cinq communes SRU du territoire. En parallèle, une convention cadre a été conclue entre l'EPF et La Cali en 2018 et sera reconduite en 2023. Elle permet notamment aux communes de signer des conventions opérationnelles en vue de mobiliser le foncier nécessaire au développement de leurs projets via des acquisitions conduites par l'EPF.

L'élaboration du PLUI-HD permettra d'affirmer la stratégie foncière intercommunale. La mise en place d'un observatoire du foncier est également envisagée afin de faciliter l'identification des fonciers mutables pour le développement de projets d'habitat.

- **Action 6 – Développer le marketing du territoire**

La communication sur le thème de l'habitat est largement déployée depuis 2019 via différents supports : site internet de La Cali, articles de presse, flyers, rencontres...

Orientation 3 - Organiser une solidarité territoriale pour répondre vulnérables

- **Action 7 – Accompagner la progression du parc locatif conventionné**

Les moyens mis en œuvre pour accompagner la progression du parc locatif conventionné sont significatifs depuis 2018, notamment via le règlement d'intervention en faveur de la production du logement locatif social. Ce dernier a fait l'objet d'une actualisation en 2022, en élargissant les aides à l'ensemble du territoire et en accordant des aides financières supplémentaires pour certaines opérations (lutte contre l'habitat indigne, innovation...). Ainsi, 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 €.

Malgré des résultats notables en terme de production, la tension sur le parc social reste prégnante et le rythme de production doit se maintenir 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**

La création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été actée par délibération du conseil communautaire en juin 2021 et la séance d'installation s'est déroulée le 12 décembre 2022.

Pour accompagner la mise en place de la CIL, une assistance à maîtrise d'ouvrage a été désignée en mai 2023. Cette dernière réalisera un diagnostic général qui permettra de définir la stratégie politique du peuplement du territoire. Elle accompagnera également La Cali dans les démarches d'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID), du document-cadre sur les attributions et de la convention intercommunale du logement (CIA).

- **Action 9 – Poursuivre l'intervention en direction des publics aux besoins spécifiques**

- **Publics en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement :**

Le territoire de La Cali a développé une offre d'hébergement complète et diversifiée en direction des publics défavorisés avec un total d'au moins 328 places de tous types (Hébergement d'urgence et d'insertion, RHVS...)

Les actions en faveur de ces publics sont soutenues financièrement par La Cali dans le cadre des partenariats historiques avec l'association Le Lien et avec le Fond de Solidarité Logement (FSL).

- **Publics jeune :**

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. Le territoire dispose d'au moins 188 logements à destinations du public jeune qui sont gérés par l'HAJPL. Une offre complémentaire en logements étudiants est actuellement en cours de développement sur les communes de Libourne et Vayres enfin de répondre à une demande en hausse, provenant notamment des 230 étudiants accueillis chaque année par l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) du centre hospitalier de Libourne.

- **Politique d'accueil des gens du voyage :**

Cette action 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 qui s'appliqueront au territoire communautaire.

- **Personnes âgées en perte d'autonomie et personnes handicapées :**

L'adaptation des logements des propriétaires occupants seniors ou en situation de handicap aux ressources modestes et le développement d'une offre spécifique à caractère social pour ce public répondent pleinement à l'objectif de cette action. L'évolution démographique du territoire montre une forte croissance des tranches d'âges élevées, concentrée sur les 60-75 ans. Il est donc nécessaire de poursuivre les efforts déjà engagés pour offrir une réponse adaptée à cette population, d'autant que le parc existant se compose d'une majorité de logements individuels peu adaptés à la perte d'autonomie.

Orientation 4 - Traduire le pacte de confiance du PLH en engagements opérationnels réciproques

- **Action 10 – Piloter et faire vivre la politique locale de l'habitat de La Cali**

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

- **Action 11 – Observer et évaluer la politique locale de l'habitat de La Cali**

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

Considérant que le budget prévisionnel de La Cali pour les trois premiers trimestres 2023 est de 5 707 010 €.

Considérant que le budget effectivement réalisé est de 6 147 650 €, ce dernier ayant été rehaussé de 440 640 € par rapport au prévisionnel afin de mener à bien chaque action du PLH.

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement du 14 septembre 2023

Vu l'avis du Bureau communautaire du 4 septembre 2023

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (55 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver le bilan triennal du Programme Local de L'Habitat (2019-2025) de La Cali annexé à la présente délibération.
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à transmettre ce bilan au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

28 septembre 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme

et par délégation

Philippe BUISSON,

Président de la Communauté d'Agglomération du

Libournais,

Président de séance



Fabienne FONTENEAU,

Vice-présidente,

Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230920-2023_09_253-DE