

Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-quatre

Le 25 septembre 2024 à 18 heures

Le Conseil Communautaire de Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au siège de Grand Cubzaguais Communauté de Communes sous la présidence de Madame Valérie GUINAUDIE, Présidente de séance.

Date de convocation le 19 Septembre 2024.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 23

NOMBRE DE VOTANTS : 27

Objet : Approbation du Programme Locale de l'Habitat (PLH)

Présents : 23

AYMAT Pascale (Saint-André-de-Cubzac), BLANC Jean-Franck (Teuillac), BORRELLY Marie-Claire (Saint-André-de-Cubzac), BOURSEAU Christiane (Virzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac-les-Ponts), BRUN Jean-Paul (Val-de-Virvée), COUPAUD Catherine (Pugnac), COURSEAUX Mickael (Saint-André-de-Cubzac), DARHAN Laurence (Bourg), FUSEAU Michael (Pugnac), GUINAUDIE Sylvain (Val-de-Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), LAGABARRE José (Peujard), LAVAUD Véronique (Saint-André-de-Cubzac), MARTIAL Christophe (Val-de-Virvée), MONSEIGNE Célia (Saint-André-de-Cubzac), PASQUE Vanessa (Saint-Gervais), PINSTON Stéphane (Saint-André-de-Cubzac), POTIER Patrice (Saint-Gervais), POUCHARD Éric (LANSAC), SUBERVILLE Jean-Pierre (Saint-Laurent-d'Arce).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 4

CHAMARD Michaël (Saint-André-de-Cubzac) à Célia MONSEIGNE, JOLLIVET Célia (Peujard) à José LAGABARRE, POUX Vincent (Saint-André-de-Cubzac) à Stéphane PINSTON, TABONE Alain (Cubzac-les-Ponts) à Nadia BRIDOUX-MICHEL.

Absents excusés : 4

BERARD Francis (Prignac-et-Marcamps), CAILLAUD Mathieu (Saint-André-de-Cubzac), FAMEL Olivier (Saint-André-de-Cubzac), TARIS Roger (Tauriac).

Absents : 6

BAGNAUD Gérard (Cubzac-les-Ponts), BELMONTE Georges (Saint-André-de-Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint-Trojan), HERNANDEZ Sandrine (Saint-André-de-Cubzac), LOUBAT Sylvie (Val-de-Virvée), PEROU Laurence (Saint-André-de-Cubzac).

Secrétaire de séance : Éric POUCHARD

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment ses articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants,

Vu les statuts du Grand Cubzaguais Communauté de Communes dont la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH),

Vu la délibération n°2021-83 du 23 Juin 2021 prescrivant l'élaboration du Programme Local de L'Habitat et définissant la liste des PPA,

Vu la délibération n°2021-84 du 23 Juin 2021 relative au Plan de financement de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération n°2023-146 du 25 octobre 2023 arrêtant une première fois le premier projet de Programme Local de l'Habitat,

Vu les avis formulés par les communes du Grand Cubzaguais,

Vu l'avis formulé par le syndicat mixte du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde,

Vu la délibération n°2024-10 du 31 janvier 2024 arrêtant le second projet du premier Programme Local de l'Habitat du Grand Cubzaguais,

Vu l'avis de Monsieur le Préfet, lors du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), en date du 27 juin 2024,

Considérant les modifications apportées pour donner suite aux avis reçus, aboutissant à une proposition d'approbation du PLH,

Contexte :

Depuis l'extension de son périmètre au 1^{er} janvier 2017, le Grand Cubzaguais Communauté de Communes a dépassé le seuil des 30 000 habitants. Or, au regard des dispositions

de l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation, un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de Communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Conformément à l'article L302-l du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH doit définir pour une durée de six ans les objectifs et les principes de la politique communautaire en matière d'habitat afin de :

- Répondre aux besoins en logement et en hébergement,
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur le territoire.

Ce premier PLH sur le territoire du Grand Cubzaguais prend en compte les dernières évolutions du contexte législatif et réglementaire ainsi que les documents de référence : le SCOT Cubzaguais Nord Gironde, arrêté en date du 4 juillet 2024, et le Plan Départemental de l'Habitat 2024-2029.

Pour rappel, au vu des conclusions du diagnostic et de ses enjeux, quatre orientations ont été mises en évidence :

- A. ACCOMPAGNER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE MAITRISEE, ABORDABLE ET DIVERSIFIEE.
- B. REQUALIFIER LE PARC EXISTANT POUR LE RENDRE PLUS ATTRACTIF.
- C. DIVERSIFIER LA REponse AUX BESOINS EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT PERMETTANT AUX MENAGES D'EVOLUER DANS LEUR PARCOURS RESIDENTIEL.
- D. POSITIONNIER LE GRAND CUBZAGUAIS COMME CHEF DE FILE DE LA POLITIQUE HABITAT.

Madame la Présidente expose aux membres du Conseil Communautaire :

Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) a été arrêté par le conseil communautaire du Grand Cubzaguais une première fois le 25 octobre 2023, et une seconde fois, le 31 janvier 2024, à l'issue de la consultation des communes membres du Grand Cubzaguais et du syndicat mixte du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde.

Le projet de PLH a ensuite été transmis au Préfet pour examen et avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), sous forme dématérialisée, dans le délais prévu des deux mois.

Suite à l'examen du projet de PLH par le CRHH en date du 27 juin 2024, l'Etat a émis un avis favorable, figurant en annexe de la présente délibération, sur le projet de PLH du Grand Cubzaguais.

En synthèse, cet avis soulève que : **« Le contenu du programme local de l'habitat répond de manière très satisfaisante aux exigences réglementaires et aux enjeux identifiés par le diagnostic. Ce PLH montre l'engagement fort de la collectivité, notamment sur des thématiques tels que le développement de l'offre sociale et l'amélioration du parc existant. Pour ce motif, il est proposé d'émettre un avis favorable sur le document présenté. »**

Par ailleurs, cet avis compte quatre **demandes motivées de modifications, telles qu'indiquées ci-dessous**. En particulier, il est proposé d'ajouter dans le programme d'actions des indicateurs concernant :

1. **Le suivi des dispositifs qui pourront être mobilisés pour le développement de logements sociaux**, tels que le nombre de logements conventionnés dans le parc privé, les outils de mixité sociale inscrits dans les nouveaux PLU ainsi que leurs effets sur la production sociale ou encore le nombre de réunions auxquelles la Communauté de Communes participe sur ce sujet,

Il est proposé aux membres du conseil communautaire de donner suite à cette observation en intégrant ces indicateurs de suivi à la fiche action n°3.

2. **Le nombre de signalements et de dossiers traités via Histologe**, plateforme déployée en Gironde en 2023 permettant à toute personne en situation de mal logement de signaler les problèmes rencontrés et de les transmettre directement aux services compétents.

Il est proposé aux membres du conseil communautaire de donner suite à cette observation en intégrant le suivi des signalements effectués via Histologe dans la fiche action n°7 au sein des modalités opérationnelles et des indicateurs de suivi /évaluation.

En outre, le CRHH indique que deux sujets mériteraient d'être approfondis ou repris :

3. **L'accueil des saisonniers** est identifié comme un enjeu à traiter dans le diagnostic, qui mentionne comme action à mettre en place l'analyse des besoins réels pour les saisonniers au regard de l'offre existante. Toutefois, cet enjeu n'a pas été traité dans le PLH et aucune réponse opérationnelle n'a été apportée,

Il est mentionné en page 12 du diagnostic dans la synthèse des enjeux du Porter-à-Connaissance de l'Etat qu'une analyse des besoins réels pour les saisonniers au regard de l'offre existante est nécessaire. Durant le travail d'élaboration du présent PLH, les acteurs de la thématique ont souligné le fait que la main-d'œuvre employée dans les exploitations viticoles est très majoritairement constituée de « locaux », ce qui n'engendre pas de besoins supplémentaires en logement. Aussi, il est proposé aux membres du conseil communautaire de ne pas ajouter de mention complémentaire au sein du PLH et que la transmission de la présente délibération constituera une réponse à la remarque de Monsieur Le Préfet.

4. **Le document d'orientations mentionne la création d'une seconde aire d'accueil de taille plus réduite sur Saint André de Cubzac** pour compenser la perte de places sur l'aire de Tauriac. Et le programme d'actions évoque l'agrandissement de l'aire d'accueil de Saint-André-de-Cubzac avec une mise en œuvre en 2023. Or, la DDTM n'a pas connaissance de ce projet. Ainsi le document d'orientations et le programme d'actions devront être modifiés en cohérence avec le projet réellement envisagé.

Il convient en effet de mettre à jour le document d'orientations sur ce point. S'il a été envisagé il y a quelques mois de créer une seconde aire d'accueil à Saint-André-de-Cubzac, ce n'est plus d'actualité aujourd'hui.

Il convient également de préciser que les travaux de réhabilitation de l'aire d'accueil de Saint-André-de-Cubzac sont en cours, avec une date d'achèvement prévue au plus tard le 6 octobre 2024, pour une réouverture le 7 octobre 2024.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- D'acter les propositions d'adaptation du PLH du Grand Cubzaguais relatives aux demandes motivées de modifications de Monsieur Le Préfet telles que présentées ci-dessus, conformément à l'article R302-11 du code de la construction et de l'habitation.
- D'adopter définitivement le Programme Local de l'Habitat pour la période 2023-2029, tel qu'ainsi modifié et ci-annexé, au regard des avis des communes membres, des personnes associées, du bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, et de Monsieur Le Préfet de la Gironde.
- De décider de la mise en œuvre des mesures de publicité prévues à l'article R 302-11 et R 302-12 du code de la construction et de l'habitation.

- D'autoriser Madame la Présidente à procéder à toutes formalités nécessaires à la bonne mise en œuvre de ce dossier et à signer tout document administratif, technique ou financier nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour : 27

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Pour extrait certifié conforme

Publiée le :

Fait à Saint-André-de-Cubzac,

Le 26 Septembre 2024.

Secrétaire de Séance,

Éric POUCHARD.

La Présidente,

Valérie GUINAUDIE.



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Habitat Logement Construction Durable
Unité Développement des politiques de l'habitat durable**

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 033-243301223-20240926-2024_114-DE



Avis sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes du Grand Cubzaguais

La communauté de communes du Grand Cubzaguais a délibéré le 23 juin 2021 pour engager l'élaboration de son PLH. Conformément à l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), l'élaboration de ce PLH revêt un caractère obligatoire pour la CC du Grand Cubzaguais qui est compétente en matière d'habitat et compte plus de 30 000 habitants dont au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Après délibération du conseil communautaire le 31 janvier 2024, le projet de PLH a été arrêté et transmis pour avis aux services de l'État par courrier en date du 1^{er} mars 2024.

I. Projets démographique et résidentiel

Ces dernières années, la communauté de communes du Grand Cubzaguais a connu une attractivité qui s'est traduite par une croissance démographique soutenue et une construction importante.

Le document d'orientation affiche 3 scénarios avec des projets de développements différents. Le scénario retenu respecte les ambitions qui seront affichées dans le SCOT du Cubzaguais Nord Gironde en cours d'élaboration, avec une croissance démographique légèrement ralentie et un rythme moins intense de construction.

Ce scénario prévoit ainsi un taux de croissance annuel moyen de 1,1 % afin d'atteindre une population de 41 940 habitants au 1^{er} janvier 2030, soit 450 habitants supplémentaires par an.

Le projet de PLH prévoit la production de 255 logements par an sur la durée du PLH, dont 225 logements neufs et 30 logements créés dans l'existant.

Les chiffres Sitadel indiquent qu'en moyenne, sur les 5 dernières années (2019-2023), 263 logements étaient autorisés annuellement avec un pic de 404 logements en 2021.

Les objectifs affichés en construction neuve (225 logements/an) apparaissent ainsi cohérents avec la volonté intercommunale de ralentir la dynamique de construction.

La déclinaison communale de la programmation de logements neufs s'appuie sur l'armature territoriale du SCOT en cours d'élaboration, avec :

- un développement orienté prioritairement sur la commune de Saint-André-de-Cubzac, pôle urbain de la CC, avec une production de 470 logements neufs sur la durée du PLH (78 logements par an) soit 35 % de la production intercommunale. Par ailleurs, cette commune étant soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, 50 % de la construction neuve sera consacrée au développement de l'offre locative sociale, soit 235 logements sociaux.

- un développement important sur les pôles de proximité (Bourg, Cubzac-les-Ponts, Peujard, Pugnac et Val-de-Virvée) avec la production de 516 logements neufs sur la durée du PLH (86 logements par an), soit 38 % de la production intercommunale. La commune de Val-de-Virvée étant soumise aux obligations SRU, il est prévu un développement résidentiel conséquent avec 200 logements à produire sur la durée du PLH dont 60 % de logements sociaux (environ 120 sur les 6 ans du PLH).

Sur les autres pôles de proximité, une programmation de 30 % de la production globale sera dédiée à une offre sociale.

- un développement équivalent au quart de la programmation intercommunale sur les communes relais (Gauriaguet, Prignac-et-Marcamps, Saint-Gervais, Saint-Laurent d'Arce, Tauriac et Virsac) avec la production de 306 logements neufs sur la durée du PLH (51 logements par an). Le développement de l'offre sociale sur ces communes relais se fera à travers la réalisation de 10 % à 20 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations.

- un développement modéré sur les communes rurales (Lansac, Mombrier, Saint-Trojan et Teuillac) avec la production de 60 logements neufs sur la durée du PLH (10 logements par an), soit 4 % de la programmation intercommunale.

La fiche action n°1 du programme d'actions traduit les objectifs de développement résidentiels choisis par la communauté de commune.

II. Développement de la mixité sociale dans l'Habitat

1. L'application de l'article 55 de la loi SRU

Sur le territoire de la communauté de communes du Grand Cubzaguais, 2 communes sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, Saint-André-de-Cubzac et Val-de-Virvée.

Sur une production totale de 494 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH, le document d'orientation (page 27) indique une production de 234 LLS sur la commune de Saint-André-de-Cubzac et de 119 LLS sur la commune de Val de Virvée. Un phasage des objectifs de logements sociaux est affiché sur les trois périodes triennales couvertes par le PLH, à savoir 2023-2025, 2026-2028 et 2029-2031 afin d'anticiper l'évolution des taux de rattrapage fixé par période triennale (25 % entre 2026 et 2028, puis 33 %) et de mieux répondre aux objectifs SRU croissants.

➤ Saint-André-de-Cubzac :

Entre 2023 et 2025, le PLH prévoit la production annuelle de 30 logements locatifs sociaux sur 78 résidences principales. L'objectif de rattrapage notifié pour la période triennale 2023-2025 est de 94 LLS (soit 31 LLS par an).

Sur les deux périodes triennales suivantes, le rythme de production de résidences principales reste inchangé, mais l'effort sur la production d'une offre sociale s'accroît avec un objectif annuel de 48 LLS entre 2026 et 2028 et 56 LLS entre 2029 et 2031. En appliquant ce développement résidentiel, les objectifs de rattrapage prévisionnels pour les périodes triennales 2026-2028 et 2029-2031 seront respectivement de 50 LLS/an et 57 LLS/an.

Les objectifs inscrits dans le PLH sont donc compatibles avec les objectifs du dispositif SRU.

➤ **Val-de-Virvée :**

Entre 2023 et 2025, le PLH prévoit la production annuelle de 15 logements locatifs sociaux sur 33 résidences principales. L'objectif de rattrapage notifié pour la période triennale 2023-2025 est de 46 LLS (soit 15 LLS par an).

Sur les deux périodes triennales suivantes, le rythme de production de résidences principales reste inchangé, mais l'effort sur la production d'une offre sociale s'accroît avec un objectif annuel de 25 LLS entre 2026 et 2028 et 28 LLS entre 2029 et 2031. En appliquant ce développement résidentiel, les objectifs de rattrapage prévisionnels pour les périodes triennales 2026-2028 et 2029-2031 seront respectivement de 24 LLS/an et 26 LLS/an.

Les objectifs inscrits dans le PLH sont donc compatibles avec les objectifs du dispositif SRU.

Le tableau ci-dessous fait état d'une simulation des objectifs de production jusqu'en 2031, auxquels seront soumises les 2 communes en tenant compte du rythme de production indiqué ci-dessus :

Commune SRU	Total RP 01/01/2022	Total LLS 01/01/2022	%LLS 01/01/2022	Objectif SRU annuel 2023- 2025	Objectif PLH annuel	Objectif SRU annuel 2026- 2028	Objectif PLH annuel	Objectif SRU annuel 2028- 2031	Objectif PLH annuel	%LLS 2031
Saint-André-de-cubzac	5543	752	13,57%	31	30	50	48	57	56	18,48%
Val de Virvée	1487	59	3,97%	15	15	24	24	26	26	14,74%

Les objectifs de développement de l'offre sociale présentés dans le PLH sont compatibles avec les objectifs SRU sur les périodes triennales couvrant le PLH.

La fiche action n°3 du programme d'actions affiche la répartition communale des objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Cette action précise également une répartition de l'offre sociale à développer par type de financement (40% de PLAI minimum, 10% de PLS maximum et 50% de PLUS) et par typologie (35% de T1 /T2 (prioritairement sur le T2), 40% de T3, 20% de T4 et 5% de T5 et plus).

Enfin, le document d'orientations (p30) énumère les dispositifs qui pourront être mobilisés pour le développement de logements sociaux :

- La mobilisation d'outils réglementaires de mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme pour atteindre les objectifs de production fixés,
- La mobilisation du parc existant à travers le conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah, le bail à réhabilitation, le dispositif d'intermédiation locative qui permettent de développer une offre locative de bonne qualité et financièrement accessible pour une partie des ménages du territoire. Le patrimoine des communes et une partie des logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH, pourront également être mobilisés en ce sens,
- La participation aux réunions de travail avec les services de l'Etat, le Conseil Départemental, délégataire des aides à la pierre, l'USH et les bailleurs sociaux pour suivre les objectifs de production de logements, les typologies à développer, les profils des demandeurs, etc.,

- L'accompagnement renforcé des communes soumises au rattrapage SRU (échanges réguliers dans le suivi de la programmation sociale avec les acteurs concernés, etc. etc.).

Il conviendrait ainsi d'ajouter des indicateurs de suivi sur ces dispositifs dans la fiche action n° 3, tels que le nombre de logements conventionnés dans le parc privé, les outils de mixité sociale inscrits dans les nouveaux PLU ainsi que leurs effets sur la production sociale ou encore le nombre de réunions auxquelles la Cdc participe sur ce sujet.

2. Les logements en accession sociale

Le document d'orientation (p31), ainsi que la fiche action n°4 indiquent qu'une part de 3 % de la production neuve sera dédiée à de l'accession sociale afin de maintenir les ménages aux revenus intermédiaires et primo-accédants. Cette part représenterait environ 7 logements par an.

Il conviendra de préciser que les PSLA sont décomptés à l'inventaire SRU pendant la phase locative et 5 ans après la levée d'option et que le bail réel solidaire (BRS) a l'avantage d'être décompté de manière pérenne dans l'inventaire SRU.

La fiche action n°4 du programme d'actions souligne les actions qui seront mises en place pour expérimenter le BRS sur le territoire, à savoir la réalisation d'une étude de marché sur ce type de produit et le fléchage de terrains pouvant accueillir ce type d'opération.

3. La politique intercommunale des attributions :

L'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), modifié par l'article 70 de la loi Égalité et Citoyenneté, vise à introduire plus de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution des logements sociaux et à simplifier les démarches des demandeurs de logement social, tout en renforçant leur droit à l'information.

La communauté de communes du Grand Cubzaguais ayant l'obligation d'élaborer un PLH, elle est tenue de mettre en œuvre un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), ainsi qu'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

Cette obligation est bien prise en compte dans le document d'orientations (p30), ainsi que dans la fiche action n°5 qui prévoit la rédaction des documents cadre en 2024 et 2025.

4. Le volet foncier

- Un diagnostic foncier :

L'article 102 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté a introduit l'obligation de disposer d'un volet foncier dans les PLH.

Cette obligation se traduit dans le CCH aux articles :

- L302-1 qui indique que le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements »,
- R302-1-1 qui indique que « le diagnostic comprend, notamment, une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la

demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend, [...], l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements ; »

Le diagnostic du PLH de la communauté de communes du Grand Cubzaguais comporte bien un diagnostic foncier traitant des différentes thématiques réglementaires. Une synthèse du potentiel foncier mobilisable est également présente dans le diagnostic, identifiant 191 ha mobilisables (85 ha en potentiel et 106 ha avec des projets identifiés), répartis comme suit :

- 44 ha en division parcellaire,
- 140 ha en parcelle libre,
- 7 ha identifiés en restructuration urbaine – remobilisation de friches.

Il est toutefois à noter que la majorité des fonciers identifiés avec un projet qui devraient être livrés pendant la durée du PLH sont en extension (45,2 ha), pour 32 % en densification (22,2 ha) et 2 % en restructuration urbaine (1,5ha).

Aussi, il aurait été intéressant que la synthèse de ce diagnostic affiche les capacités d'accueil de logements sur les secteurs de projets définis.

➤ Une stratégie foncière :

Le document d'orientations (p29), ainsi que le programme d'actions dans la fiche action n°2, indiquent la mise en place d'une stratégie foncière pour favoriser la mobilisation de foncier au sein de l'enveloppe urbaine dans la logique du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Cette stratégie passera par la mise en place d'une veille sur les fonciers à enjeux, notamment à travers un suivi des DIA et la poursuite du partenariat avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine.

Par ailleurs, comme précisé dans la fiche action n°14, un suivi des fonciers mobilisés sera réalisé dans le cadre du volet foncier de l'observatoire qui sera mis en place par la communauté de communes du Grand Cubzaguais.

III. Requalification du parc existant

La requalification du parc privé existant se décline en 2 fiches actions qui portent sur :

- l'amélioration de la qualité du parc privé existant (fiche n°7),
- la remise sur le marché des logements vacants (fiche n°9).

Ces 2 actions s'appuient tout d'abord sur le renforcement des actions déjà engagées sur le territoire : 3ème OPAH 2022-2026, plateforme de rénovation de l'habitat ICARE, protocole de partenariat social en faveur de la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique 2019-2021, programme Petites villes de Demain (PVD) sur Bourg et Saint-André-de-Cubzac (avec le lancement d'OPAH-RU-ORI), permis de louer sur 8 communes, permis de diviser sur 9 communes ou encore la réalisation d'une étude sur les logements vacants à l'échelle de la Haute Gironde.

En parallèle, le PLH envisage également un accompagnement renforcé des communes dans la réalisation d'opérations en cœur de bourg, dans la mise en œuvre de leur pouvoir de police ou dans la mise en place d'actions coercitives.

Des actions de communication auprès des occupants en situation de mal logements ou des propriétaires souhaitant réaliser des travaux sont proposées par le biais d'outils déjà en place (plateformes ICARE ou AlloHabitat, réunions d'informations, formations...).

La plateforme Histologe, déployée en Gironde en 2023, n'est pas mentionnée dans la fiche action. Cette plateforme permet à toute personne en situation de mal logement de signaler les problèmes rencontrés et de les transmettre directement aux services compétents. Cet outil vise à simplifier la procédure et à accompagner efficacement les ménages concernés. Ainsi, le nombre de signalements et de dossiers traités via la plateforme Histologe pourrait constituer un indicateur supplémentaire pour le suivi de l'action n°7.

Il est à noter que les copropriétés font l'objet d'une attention particulière dans la fiche action n°7 sur lesquelles une veille visant à anticiper les fragilités sera instaurée.

Concernant les logements vacants, le document d'orientation (p29) indique un objectif d'une dizaine de logements à reconquérir parmi le parc vacant par an, avec une production d'autant plus importante prévue sur Saint-André-de-Cubzac. En parallèle, la fiche action n°9 reprend l'objectif affiché dans l'étude action sur la vacance de remise sur le marché de 50 logements vacants sur une période de 5 ans, soit un objectif équivalent à celui de 10 logements/an présenté dans le document d'orientation.

Dans la continuité des actions mises en place sur le parc privé, la fiche action n°8 reprend les interventions à engager sur le parc public dégradé, notamment dans la lutte contre la précarité énergétique, en mobilisant les bailleurs sociaux et les communes.

IV. Réponse aux besoins des publics spécifiques

L'orientation présentée aux pages 37 et 38 du document d'orientation vise à diversifier l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques.

1. Les jeunes

La fiche action n°11 prévoit de développer une offre de logements pour les jeunes en s'appuyant sur une offre à bas niveau de loyer et de qualité et permettant de faciliter le début du parcours résidentiel. Parmi les solutions citées figurent la création d'une structure d'hébergement, la réhabilitation de logements correspondant aux besoins des jeunes dans le cadre de l'OPAH, la production de petites typologies dans la production neuve ou encore le développement de l'intermédiation locative.

À ce titre, la communauté de communes prévoit de financer, à hauteur de 10 000 €, une étude pour définir finement les besoins des jeunes sur le territoire en 2026-2027.

La communication sur les aides et dispositifs existants à destination des locataires et des propriétaires-bailleurs est également un axe qui sera renforcée dans le cadre du PLH.

2. Les personnes âgées et/ou en situation de handicap

Le territoire de la communauté de communes du Grand Cubzaguais compte 3 EHPAD totalisant 332 places réparties sur les communes de Saint-André-de-Cubzac, Bourg et Peujard, ainsi qu'une « résidence autonomie » sur la commune de Pugnac comptabilisant 58 places.

La fiche action n°10 du plan d'actions prévoit dans un premier temps de favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie en vue de faciliter le maintien à domicile

des personnes qui le souhaitent dans le parc social ou dans le parc privé dans le cadre de l'OPAH.

En plus de l'offre existante, une offre adaptée sera à développer dans les centralités à proximité des aménités urbaines, ainsi que dans les nouvelles opérations du parc social au travers de petites typologies notamment.

De nouvelles solutions sont également recherchées dans le PLH, à travers la recherche d'un foncier pouvant accueillir une structure de type EPHAD et l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat pour favoriser la mixité et lutter contre l'isolement.

3. Les logements d'urgence et temporaire

Afin de répondre à des situations d'urgence et de précarité, le PLH prévoit à travers son document d'orientation (page 37) et la fiche action n°12 du programme d'actions, de proposer des solutions en logement ou d'hébergement à destination de ce public (incluant le public jeune), avec en priorité des réflexions à mener sur la création d'une structure d'hébergement.

En complément, il est également envisagé de mobiliser le parc existant (conventionnement ANAH, dispositif d'intermédiation locative...) afin de s'appuyer sur le patrimoine des communes et sur l'OPAH pour réhabiliter des logements correspondant aux besoins.

En parallèle la fiche action propose de développer une offre de logements à vocation d'urgence en mobilisant le parc communal et de renforcer la mise en réseau et la coordination entre les différents acteurs, comme préconisé dans le PDALHPD.

Par ailleurs, la communauté de communes prévoit de financer le logement temporaire et l'hébergement d'urgence sur les principales centralités à hauteur de 10 000 € par an à partir de 2025, soit 50 000 € sur la durée du PLH.

4. Les saisonniers

Le territoire de la communauté de communes, de par son activité agricole importante notamment dans le secteur viticole, est concerné par l'accueil des saisonniers.

Le diagnostic (p12) identifie comme action à mettre en place dans le futur PLH, l'analyse des besoins réels pour les saisonniers au regard de l'offre existante.

Toutefois, cet enjeu n'est pas davantage traité dans le diagnostic ou dans les autres documents du PLH.

On note ainsi une incohérence entre ce qui est défini en page 12 du diagnostic et sa traduction dans les documents du PLH. Le PLH pourrait utilement préciser si cette thématique a été écartée du fait de l'absence d'enjeu réel ou si le manque d'indication relève d'un sujet non traité dans le cadre de l'élaboration du PLH.

5. L'accueil des gens du voyage

La Communauté de communes du Grand Cubzaguais est concernée par des situations de sédentarisation sur des terrains privés, le plus souvent illégales et dans des localisations non prévues à cet effet, notamment sur les communes de Virsac et Saint-André-de-Cubzac.

La fiche action n°13 a ainsi pour objectifs d'organiser l'accueil des gens du voyage sur le territoire et d'accompagner les familles souhaitant se sédentariser.

Ainsi, la communauté de communes prévoit de réserver, à travers les PLU, des terrains dédiés à la réalisation de terrains familiaux.

Des actions seront également menées dans le cadre du Programme Départemental d'Accompagnement à la Sédentarisation des Gens du Voyage (PDASGdV), en tant que lauréate du dispositif (mission d'accompagnements, missions d'assistance technique, administrative et sociale auprès de ménages sédentarisés ou en voie de sédentarisation dans la réalisation de leur projet d'habitat, missions d'accompagnements pour des projets relatifs à des groupes familiaux nécessitant de l'action publique collective,...)

En complément, la fiche action indique que la communauté de communes, en partenariat avec SOLIHA et l'ADAV 33, réfléchira à la restructuration des aires d'accueil existantes (transformation de l'aire d'accueil de Tauriac en terrains familiaux et agrandissement de l'aire d'accueil de Saint-André-de-Cubzac pour compenser la perte de places sur l'aire de Tauriac) et à la réalisation éventuelle d'une aire de petit passage (dans le cadre de la révision du schéma).

Il est à noter que le document d'orientations (p38) mentionne la création d'une seconde aire d'accueil de taille plus réduite sur Saint-André-de-Cubzac pour compenser la perte de places sur l'aire de Tauriac alors que le programme d'actions indique l'agrandissement de l'Aire d'accueil de Saint-André du Cubzac en indiquant que le calendrier de cet agrandissement porte sur l'année 2023. Une subvention a été accordée en 2022 pour la réhabilitation de cette aire d'accueil mais nous n'avons pas connaissance d'un éventuel projet d'agrandissement de cette aire d'accueil. Ainsi le document d'orientations et le programme d'actions devront être modifiés en cohérence avec le projet réellement envisagé.

V. Les observatoires

1. La constitution d'un observatoire de l'habitat et du foncier

La fiche action n°14 traite particulièrement des modalités de création de l'observatoire de l'habitat et du foncier pour le suivi et l'évaluation des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire.

La fiche action prend en compte la réglementation récente sur ce sujet et indique les modalités de collecte et de traitement des données sur les thématiques de l'habitat et du foncier en lien avec les travaux menés à l'échelle départementale.

2. Les outils de suivi et d'animation du PLH

La fiche action n°15 du programme d'actions formalise le pilotage de la politique de l'habitat sur la communauté de communes du Grand Cubzaguais à travers les instances de gouvernance du PLH ayant la charge de l'animation et du suivi du PLH, de l'assistance et du soutien technique aux communes et du conseil et de l'information sur les différentes thématiques de l'habitat.

Les principes de suivi et d'évaluation du PLH qui sont proposés dans la fiche action n°14 relative à la création de l'observatoire apparaissent pertinents. Ils permettent la mobilisation de nombreux acteurs et constituent un réel outil d'aide à la décision et d'ajustement constant du PLH.

Les moyens financiers et humains mis en œuvre dans le PLH sont repris dans le programme d'actions. Au total, le PLH prévoit un montant global de 1 730 400 € sur la durée du PLH pour la mise en place des différentes actions à engager, soit un montant annuel d'environ 8€ par habitant.

Une répartition en dépenses existantes et nouvelles est présentée. Ainsi, le budget déjà alloué sur certaines actions (suivi OPAH, OPAH RU ORI, ICARE, fonctionnement des aires à destination des gens du voyage, partenariat CAUE et ADIL) sera maintenu pour les années à venir. Les nouvelles dépenses concernent, soit des investissements ponctuels (études sur les besoins en structure d'hébergement, agrandissement de l'aire d'accueil de Saint-André-de-Cubzac (projet à confirmer), création de l'observatoire de l'habitat et du foncier), soit de nouveaux postes de dépenses annuels (aide à la création de logements sociaux dans le parc existant en centre-bourg, financement du logement temporaire et de l'hébergement d'urgence, actions de communication et de formation).

En parallèle, le récapitulatif des moyens humains indique qu'un total de 4,15 ETP seront employés pour la mise en œuvre le PLH, avec la répartition suivante :

- 0,6 ETP responsable service Aménagement – Habitat,
- 1 ETP Petites Villes de Demain,
- 1 ETP Mal logement,
- 0,25 ETP pour l'OPAH Haute Gironde,
- 1 ETP gestionnaire de l'aire d'accueil,
- 0,3 ETP travailleur social.

Le PLH a bien évalué les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre des actions affichées.

VI. Synthèse

Le contenu du programme local de l'habitat répond de manière très satisfaisante aux exigences réglementaires et aux enjeux identifiés par le diagnostic. Ce PLH montre l'engagement fort de la collectivité, notamment sur des thématiques tels que le développement de l'offre sociale et l'amélioration du parc existant. Pour ce motif, il est proposé d'émettre un avis favorable sur le document présenté.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 033-243301223-20240926-2024_114-DE



ProGramme Local de l'
Habitat
du Grand Cubzaguais

Diagnostic territorial



SOMMAIRE

CADRE JURIDIQUE.....	4
A. Relation du PLH avec les documents cadres et dispositifs locaux	4
B. Un contexte législatif renforcé	6
I. METHODE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC ET PRISE EN COMPTE DU CADRE LEGAL.....	9
A. La méthode de réalisation du diagnostic.....	9
B. Le Porter A Connaissance de l'Etat	10
C. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Cubzaguais Nord Gironde	11
D. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la gironde.....	13
E. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2015-2020 de la Gironde	14
II. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET DE REPORT POUR LES MENAGES DE LA METROPOLE BORDELAISE.....	15
A. Une croissance démographique qui se renforce sur la période récente	15
B. Un territoire attractif lié à l'arrivée de nouveaux ménages	16
C. Une attractivité observée auprès des primo-accédants et des jeunes familles	20
A. Un territoire de report pour les ménages de la métropole.....	21
B. Une précarité plus marquée qu'à l'échelle du département, des disparités territoriales observées.....	24
III. UNE TENSION SUR LE MARCHE IMMOBILIER ET FONCIER DE PLUS EN PLUS MARQUEE, LIMITANT L'EVOLUTION DES PARCOURS RESIDENTIELS SUR LE TERRITOIRE	26
A. Un parc de logements qui a quasi triplé depuis la fin des années 1960	26
B. Une dynamique de la construction qui conforte la part importante de la maison individuelle	29
C. ... qui a permis une forte croissance de population sur le territoire.....	31
D. Un marché immobilier encore abordable par rapport à la métropole bordelaise mais d'importantes hausses de prix observées.....	32
E. ... et difficilement accessible pour une partie des ménages du territoire	38
F. Des prix du foncier encore accessibles par rapport à la moyenne départementale, mais à la hausse	39
G. Le marché locatif privé, solution de report pour les ménages les moins aisés, est saturé	41
Une offre locative à l'année insuffisante	41
Malgré une vocation touristique limitée du territoire, le développement d'un faible segment d'offre locative saisonnière accentue la tension sur l'offre locative privée.....	42
IV. DES CENTRALITES MARQUEES PAR UN HABITAT FRAGILE, OBJET D'ATTENTION.....	43
A. Une part du parc ancienne, énergivore et source de précarité énergétique	43
B. Des situations de fragilité observées, des enjeux d'accompagnement des propriétaires vers la rénovation de leur logement.....	45
C. Une fragilisation d'une partie des copropriétés, majoritairement concentrées sur Saint-André-de-Cubzac	48

D.	Des actions mises en places ayant permis d'intervenir sur la réhabilitation du parc privé	50
E.	Un taux de vacance maîtrisé mais des enjeux de résorption importants sur près de la moitié des logements inoccupés.....	53
V.	UN PARC SOCIAL SOUMIS A UNE FORTE TENSION.....	55
A.	Des enjeux de rattrapage pour deux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, une offre disponible sur les autres communes	55
B.	Une pression croissante de la demande locative sociale exacerbée sur les petites typologies	59
VI.	LES BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS.....	61
A.	Le maintien à domicile des seniors un enjeu important sur le territoire	61
B.	Le locatif, parc d'entrée du parcours résidentiel des jeunes.....	63
C.	Une hausse de la précarité, une offre très limitée en habitat pour répondre aux besoins	66
D.	Le Grand Cubzaguais, territoire engagé pour l'accueil et le logement des gens du voyage	67
VII.	SYNTHESE DU POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE.....	69
EN	SYNTHESE	71

CADRE JURIDIQUE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

A. RELATION DU PLH AVEC LES DOCUMENTS CADRES ET DISPOSITIFS LOCAUX

1. Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions :

- du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine approuvé le 27 mars 2020,
- du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2015-2020 de la Gironde - la révision du PDH est en cours, il fait actuellement l'objet d'une prorogation jusqu'en 2022,
- du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2023 de la Gironde,
- et celles du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2019-2024 de la Gironde.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) intégrant le périmètre de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, est en cours de révision. La révision du document a été prescrite en 2018.

Le PLH devra être compatible avec le document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCoT. À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

2. L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

La mise en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) / Programmes d'Intérêt Général (PIG) doit également tenir compte des objectifs du PLH. Deux OPAH ont déjà été mises en place sur le territoire, entre 2011 et 2016 d'une part et entre 2017 et 2021 d'autre part. Une 3^{ème} OPAH, couvrant la période 2022-2026 est en cours sur le territoire.

Enfin des documents d'urbanisme sont en application à l'échelle des communes du territoire. Le PLH s'imposera à ces documents, pour la majorité, en cours de révision. Les communes disposent de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le PLH.

Le PLH, comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

3. La situation sur le Grand Cubzaguais

La Communauté de communes du Grand Cubzaguais, qui exerce la compétence optionnelle « politique du logement social d'intérêt communautaire et des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées » compte plus de 30 000 habitants avec une ville de plus de 10 000 habitants. La collectivité est donc soumise à obligation de réaliser un PLH.

Par délibération du 23 juin 2021, le conseil communautaire a décidé d'élaborer un Programme Local de l'Habitat afin :

- d'adopter une vision globale et stratégique de la politique de l'habitat sur le territoire et de construire une vision du développement résidentiel partagée par toutes les communes,
- de traiter l'ensemble des volets de l'habitat (programmation de l'offre de logements, parc social, construction neuve, logement pour tous, qualité de vie) à l'aide d'un outil unique,
- se traduire localement le SCOT en cours de révision afin d'aboutir à des objectifs de développement et de production de logement,
- d'harmoniser les actions en cours et à venir sur le territoire avec la mobilisation de tous les acteurs de l'habitat,
- de faire face aux enjeux du développement durable et de maîtrise de l'énergie,
- de développer et de diversifier l'offre de logements,
- de développer le parc de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU,
- d'améliorer la qualité de vie des habitants et le confort de l'habitat : maintien à domicile des personnes âgées, résorption de l'habitat indigne et insalubre, résolutions des situations de précarité énergétique.

B. UN CONTEXTE LEGISLATIF RENFORCE

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- Création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- Unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- Les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- Instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;
- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et e PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

La loi « Montagne II » du 28 décembre 2016 (notamment les dispositions de l'article L. 301-4-1 du CCH)

- L'obligation de signer une convention avec les services de l'Etat sur le logement des travailleurs saisonniers pour toute commune classée par arrêté préfectoral comme « commune touristique » (au sens des articles L. 133-11, L. 133-12, L. 134-3, L. 134-4 et L. 151-3 du Code du Tourisme).

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
 - des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
 - un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
 - un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
 - un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
 - une modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM -Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

La loi n° 2021-1104 du 22 juillet 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience

- rénover les bâtiments ;
- diminuer la consommation d'énergie ;
- lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme ;
- lutter contre l'artificialisation des sols pour la protection des écosystèmes ;
- adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique.

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « loi 3DS »)

- pérennise le dispositif de l'article 55 de la loi SRU de 20 ou 25 % de logements sociaux et adapte l'application de la loi par le contrat de mixité sociale ;
- prolonge l'expérimentation sur l'encadrement des loyers ;
- facilite le traitement des biens en état d'abandon manifeste et de l'acquisition de biens sans maître par une réduction des délais, en cas d'ORT, de grandes opérations d'urbanisme, de quartiers de la politique de la ville et de zone rurale ;
- coordonne le développement de l'habitat inclusif et de l'adaptation des logements au vieillissement confié au département et développement de cet habitat inclusif dans le parc social.

I. METHODE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC ET PRISE EN COMPTE DU CADRE LEGAL

A. LA METHODE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a mobilisé un certain nombre de **données** traitées et analysées : INSEE, SITADEL, DVF, RPLS, FILOCOM, etc. ; il synthétise et reprend des **études déjà conduites** (SCOT en cours, SIADD, OPAH etc.).

Les données ont été mises en perspective avec **l'avis des élus et partenaires lors de temps de rencontres** :

- **Avec les communes** :
 - o lors des différents temps politiques (réunions de lancement et de validation du diagnostic) pour alimenter les réflexions sur diverses thématiques présentées
 - o lors des permanences communales (en avril 2022) pour travailler sur le potentiel foncier (identification des **zones de projet et périmètres de potentiel foncier**)
- **Avec les professionnels**, lors de 3 ateliers (en mars 2022), lors d'entretiens téléphoniques / visioconférences organisés tout au long de la phase diagnostic et lors d'une réunion personnes publiques associées (en juin 2022), afin de partager les constats et enjeux issus du diagnostic
- **Avec les habitants** pour enrichir le diagnostic avec des éléments quantitatifs et qualitatifs et nourrir les premières pistes de réflexions sur la stratégie habitat à engager (réalisation d'une enquête en ligne sur deux mois entre mai et juin 2022, réunion publique en juillet 2022).

Cette démarche permet d'aboutir à un portrait objectif du territoire et de faire ressortir les enjeux croisés sur le Grand Cubzaguais.

B. LE PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT

Thématique	Enjeux identifiés pour le futur PLH	Actions à mettre en œuvre dans le futur PLH
Construction neuve	<ul style="list-style-type: none"> La nécessité d'adapter l'offre aux besoins. La mobilisation des outils sur le parc public et le parc privé en adéquation avec les besoins. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer un logement confortable et accessible financièrement aux ménages. Assurer un logement aux nouveaux ménages (dessalement ou migration). Diversifier les typologies de logement (taille, type, statut d'occupation) pour faciliter le parcours résidentiel des ménages. Mobiliser les outils publics et privés pour répondre à la demande en logement social, au-delà de la programmation de logements locatifs sociaux publics. Inciter et accompagner techniquement et financièrement les propriétaires privés dans l'amélioration de leur logement.
Parc social	<ul style="list-style-type: none"> La mise en œuvre d'article 55 de la loi SRU. La mobilisation des outils en adéquation avec les besoins. Agir en faveur de la mixité sociale et des équilibres territoriaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir une part de logements sociaux pour les communes concernées, permettant de répondre aux obligations réglementaires SRU (25% à horizon 2037). Développer un parc social en accord avec les besoins en volume et en typologie notamment à proximité des centres-villes structurants. Encourager le développement du parc social dans les communes identifiées comme centralités, même celles qui ne sont pas concernées par l'article 55 de la loi SRU. Développer l'offre locative privée à loyer maîtrisé. Préciser l'échéancier annuel et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille des logements locatifs sociaux. Préciser la typologie de financement des logements locatifs sociaux. L'analyse des DIA et l'usage du DPU. Proposer à l'échelle intercommunale la localisation et le contenu des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés. Développer une offre de logements locatif intermédiaire et en accession sociale. Élaborer une politique locale d'attribution en mobilisant le PPGDID, CIL, CIA.
Parc privé	<ul style="list-style-type: none"> La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. La revitalisation des centres-villes et centres bourgs. La résorption de la vacance. L'amélioration de l'accessibilité des logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place des actions spécifiques de repérage et de traitement de l'habitat indigne. Délimiter les périmètres et les critères à prendre en compte pour la lutte contre l'habitat indigne. Définir des actions à mettre en place en saisissant l'ensemble des outils d'inventions mis en place pour la revitalisation des centres. Mener un diagnostic et des actions pour la lutte contre la vacance. Identifier la part des logements vacants susceptible d'entrer à court terme dans le parc des résidences principales.
Foncier	<ul style="list-style-type: none"> L'action foncière en faveur d'une diversification des modes de production. 	<ul style="list-style-type: none"> Associer les prévisions en besoins de logements à une stratégie foncière. Définir des densités minimales en secteur urbain bien desservi. Favoriser la densification des espaces et limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Recours à l'urbanisme de projet. Mettre en place des observatoires de l'habitat et du foncier.
Les publics spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> Logement des jeunes et des saisonniers. L'hébergement d'urgence. Gens du voyage. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser une analyse fine des besoins en logements pour les jeunes et des demandes afin d'identifier le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins. Développer une offre adaptée aux jeunes en difficulté avec de très faibles/sans ressources financières. Analyser les besoins réels pour les saisonniers au regard de l'offre existante. Initier une offre d'hébergement en produisant une petite unité d'accueil regroupant de l'hébergement d'urgence, stabilisation et d'insertion qui permettra d'installer un opérateur en Haute Gironde présent sur deux pôles de Saint-André-de-Cubzac et Blaye. Identifier une liste de terrain susceptibles d'accueillir la nouvelle aire de petit passage ainsi qu'un calendrier précis et un détail des moyens prévus pour la mise en œuvre des prescriptions du SDAHDV. Identifier une part de PLAI adaptés pour l'accueil des gens du voyage et identifier des terrains pour des éventuels projets de terrains familiaux.

C. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) intégrant le périmètre de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde couvre la période 2023-2043. Ce document est en cours de rédaction en vue d'une approbation au 1^{er} semestre 2023.

Synthèse du diagnostic

Thématique	Grands constats	Enjeux identifiés
Démographie et habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Une arrivée de jeunes et de familles sur le territoire. • Un parc de logement standardisé ; qui répond mal aux besoins des habitants. • Des extensions de l'urbanisation mal intégrées et déstructurantes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser la croissance démographique. • Renforcer la mixité sociale. • Accompagner les parcours résidentiels. • Equilibrer les équipements.

Synthèse du PAS :

Objectifs et orientations du PAS (Projet d'Aménagement Stratégique)

RECEVOIR SELON LA CAPACITE D'ACCUEIL

OBJECTIF 1 : Maîtriser la croissance démographique et renforcer l'armature urbaine.

- **Renforcer l'armature urbaine**
 - Prévoir une croissance annuelle moyenne de la population de +1,3%, soit environ 775 habitants supplémentaires par an, 15 500 habitants en plus d'ici 20 ans, ces objectifs sont répartis comme suivant :
 - Maîtriser la croissance démographique dans le pôle urbain.
 - Assurer la reprise de l'accueil de la population dans le pôle touristique.
 - Polariser la vie locale dans les pôles de proximité.
 - Assurer l'accueil de population dans les communes relais.
 - Maintenir la croissance démographique dans les communes rurales.
- **Cibler la revitalisation de Bourg et Saint-André-de-Cubzac, lauréates du programme Petites villes de demain.**
 - Une politique de rénovation du parc privé de logements et de lutte contre la vacance de logement.
 - La qualification de l'espace public et l'accessibilité routière, cyclable et piétonne.
 - La stratégie pour les commerces de proximité.
- **Maintenir la croissance démographique dans les communes rurales.**

OBJECTIF 2 : Diversifier le parc de logement pour renforcer la mixité sociale.

- **Favoriser une offre de logements diversifiée et abordables**
 - Les besoins en nouveaux logements s'élèvent à 355 logements en moyenne par an pour les 20 ans à venir, soit 6 700 logements supplémentaires au total.
 - Favoriser la diversification en termes de statut d'occupation et en termes de taille (T1 au T3), de types et de prix.
- **Améliorer la qualité du parc existant**
 - Poursuivre la mise en œuvre des dispositifs d'amélioration de l'habitat : OPAH et ICARE.
- **Assurer l'accès au logement pour tous**

- Assurer la production de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU (Saint-André-de-Cubzac et Val-de-Virvée) afin d'atteindre 25% du parc de logements en 2037.
- Offrir une réponse à tous les jeunes en matière de parcours résidentiel en cherchant des solutions dans le parc privé existant (colocation, sous location, logements touristiques, etc.) et en incitant au développement d'une offre en petit logements dans le parc social.
- Améliorer l'adaptation et l'évolutivité des logements dans le parc social et privé pour répondre aux besoins des personnes âgées.
- Développer une offre nouvelle incluant une part de logements adaptés dans chaque opération avec la réalisation d'habitat dédié ou e résidences intergénérationnelles.
- Proposer des solutions diversifiées pour développer le parc social, l'offre de logements d'urgence ou l'intermédiation locative pour les personnes précaires.
- Proposer des solutions pour les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser et mettre en application le SDAGDV.

OBJECTIF 3 : Accompagner la réalisation de projets cohérents avec l'identité du territoire.

- **Limiter l'étalement urbain.**
 - Donner la priorité aux constructions dans les dents creuses.
 - Favoriser la mise sur le marché et la récupération des logements vacants
 - Favoriser le réinvestissement des bâtiments en friche.
 - Maîtriser la division parcellaire.
 - Maîtriser la densification en fonction des critères suivants : présence d'une zone inondable, d'un jardin cultivé, d'un arbre remarquable ou d'une zone humide.

En dehors de la tâche urbaine principale, les principes sont les suivants :

- Maîtriser la densification des hameaux et des écarts.
- Permettre l'évolution du bâti existant (extension du bâti, annexes)
- Limiter les extensions autour des hameaux et des écarts en lien notamment avec les réseaux existants.
- Autoriser stratégiquement le changement de destination des bâtiments agricoles valorisant le patrimoine architectural et préservant l'environnement aux conditions de dessertes et aux réseaux satisfaisants.

Les extensions de l'urbanisation sont possibles dans les conditions suivantes :

- Prévoir les extensions de l'urbanisation seulement en continuité de la tâche urbaine principale.
- Assurer un niveau de densité relativement fort dans les nouvelles opérations.

- **Favoriser la qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles opérations.**
- **Favoriser la diversité des formes urbaines.**

Orientation 2.1 Maîtriser la croissance démographique et renforcer l'armature urbaine

- Renforcer l'armature urbaine :
- Maîtriser la croissance démographique dans le pôle urbain
 - Assurer la reprise de l'accueil de population dans le pôle touristique
 - Polariser la vie locale dans les pôles de proximité
 - Assurer l'accueil de population dans les communes relais
 - Maintenir la croissance démographique dans les communes rurales
- ★ Cibler la revitalisation de Bourg et Saint-André-de-Cubzac, lauréates du programme Petites villes de demain
- ★ Mettre en oeuvre des actions de revitalisation dans les principaux centres-bourgs

Orientation 2.2 Articuler les mobilités en cohérence avec l'armature urbaine

- ***** Soutenir le projet de RER métropolitain
- ***** Soutenir le projet de car express
- Aménager les gares, les haltes ferroviaire et les pôles routiers
- Créer des quartiers de gare denses, mixtes et intermodaux
- Développer les mobilités douces dans les secteurs stratégiques : quartiers de gares et centres-bourgs

Orientation 2.3 Diversifier le parc de logement pour renforcer la mixité sociale

- Poursuivre la mise en oeuvre des dispositifs d'amélioration de l'habitat : OPAH et ICARE
- Assurer la production de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU

Orientation 2.4 Accompagner la réalisation de projets cohérents avec l'identité du territoire

- ☀️ Limiter l'étalement urbain

Synthèse du DOO

Le DOO est en cours de rédaction.

D. LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALHPD) DE LA GIRONDE

Co-piloté par le Préfet et le Président du Département, le PDALHPD vise à faciliter l'accès et le maintien dans un logement décent pour les personnes et familles qui connaissent des difficultés sociales et économiques. Valable pour une durée maximale de 6 ans, le PDALHPD est un outil stratégique à l'échelle départementale permettant de définir et coordonner les différentes actions des partenaires en faveur de ces publics fragiles.

Le PDALHPD couvre le territoire de la Gironde sur la période 2017-2023. Il constitue un lieu d'animation et de mise en cohérence des différentes interventions publiques. Il comporte un plan d'actions avec un pilotage et des acteurs identifiés.

Axes	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> Axe 1 : Développer l'offre de logements adaptés, accessible et très sociaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Programmer 60 logements locatifs sociaux dont 20 logements financés en PLAI chaque année. Développer l'offre adaptée en réponse aux situations prises en charge dans le cadre de la Commission du Logement Adapté. Favoriser la réalisation de petites opérations de logement social en centre bourg de moins de 10 logements comportant 50% de PLAI (Parc du pays). Poursuivre la mise en œuvre de programmes animés comportant des objectifs significatifs de logements locatifs sociaux et très sociaux. Développer l'intermédiation locative au travers de la sous-location, (parc privé et public) pour accompagner et les publics fragilisés vers le logement, au travers du développement des agences immobilières à vocation sociale. Répondre à la demande de sédentarisation des Gens du voyage en lien avec le Schéma Départemental d'Accueil (environ 150 situations recensées) et proposer des solutions d'habitat diversifiées (accession sociale, terrains familial, logement locatif...). Programmer au moins une résidence sociale généraliste sur un des pôles de centralité de l'arrondissement pour une capacité de 15 à 25 logements.
<ul style="list-style-type: none"> Axe 2 : Compléter l'offre d'hébergement sur la Haute Gironde. 	<ul style="list-style-type: none"> Consolider l'action du CLLAJ et favoriser la mobilisation de solutions diversifiées d'hébergement des jeunes. Initier une offre d'hébergement en produisant une petite unité d'accueil regroupant de l'hébergement d'urgence, stabilisation et d'insertion qui permettra d'installer un opérateur en Haute Gironde présent sur les deux pôles de Saint André-de-Cubzac et Blaye.
<ul style="list-style-type: none"> Axe 3 : Renforcer la fluidité des parcours résidentiels 	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la coordination et l'articulation à l'échelle du territoire entre le pôle territorial, les Maisons départementales des solidarités et de l'insertion (MDSI), les Centres communaux d'action sociale (CCAS) et le Service Intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO 33) afin de consolider les évaluations et fiabiliser les prescriptions.
<ul style="list-style-type: none"> Axe 4 : Améliorer les conditions d'habitat et de maintien dans le logement 	<ul style="list-style-type: none"> Consolider la Lutte contre l'Habitat Indigne en appui des stratégies de revitalisation des centres-anciens (Façade estuarienne, pôles de centralité) et en lien avec les programmes animés de réhabilitation du parc privé. Accompagner les élus dans la mise en œuvre d'actions incitatives et coercitives. Inscrire la lutte contre la précarité énergétique comme axe prioritaire d'intervention des opérateurs de programmes animés et favoriser la mise en place d'un service local d'intervention pour la maîtrise d'énergie (SLIME locaux).
<ul style="list-style-type: none"> Axe 5 : Garantir l'accès aux droits par la domiciliation 	<ul style="list-style-type: none"> Mobiliser les CCAS sur la mission de domiciliation. Assurer une représentation de la Haute-Gironde à la commission de régulation.
<ul style="list-style-type: none"> Axe 6 : Gouvernance du Plan 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place un atelier territorial annuel de suivi et d'évaluation du PDALHPD en lien avec le PDH. Renforcer le pôle du SIAO pour une meilleure connaissance des besoins d'hébergement et pour une meilleure orientation des publics vulnérables.

E. LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH) 2015-2020 DE LA GIRONDE

Un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) est élaboré dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.

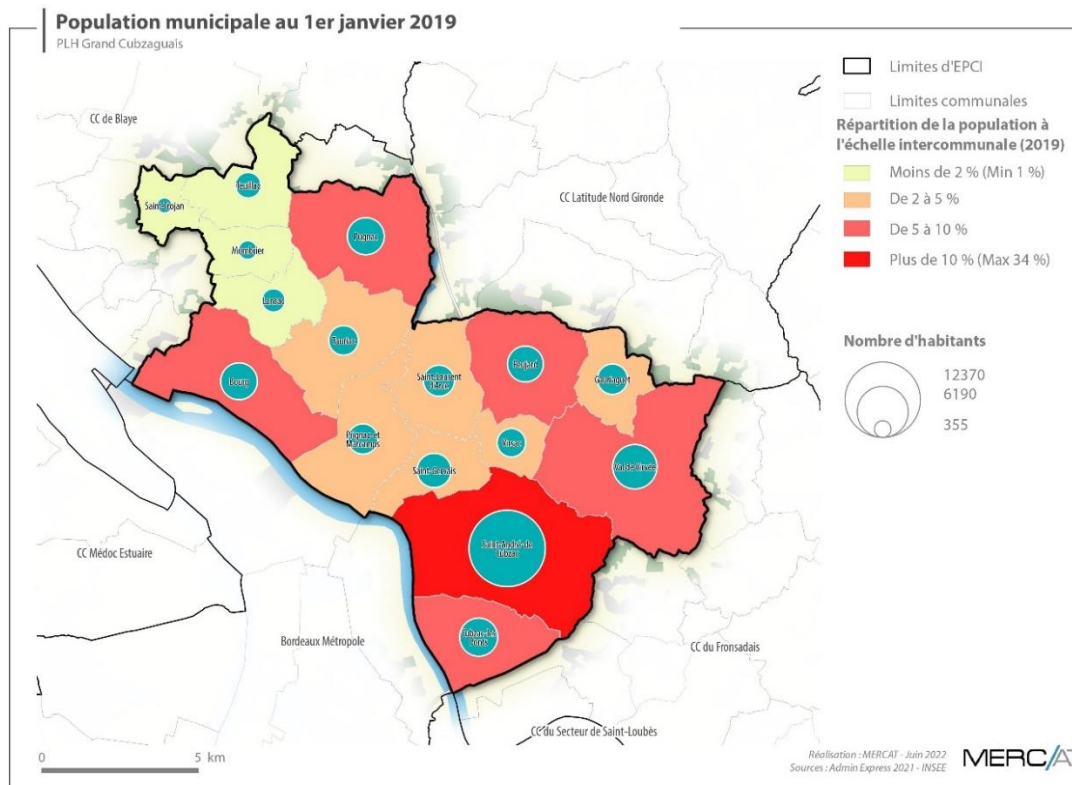
Ce plan définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat. Le plan prend également en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale défini à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles.

Le PDH de la Gironde a été adopté le 25 juin 2015 pour une durée de 6 ans, il est en cours de révision et fait l'objet d'une prolongation jusqu'à 2022.

Constats	Les orientations stratégiques et actions du PDH
<ul style="list-style-type: none"> • L'irruption massive du développement de l'habitat • Des systèmes territoriaux très vulnérables • Les défis du marché au sein d'un marché du logement globalement détendu • Des parcours résidentiels difficile pour les publics vulnérables 	<ul style="list-style-type: none"> • La mise en place d'actions sur le parc privé ciblées sur une stratégie de revitalisation des centres-bourgs à travers la lutte contre l'habitat indigne, sur le maintien à domicile des personnes en manque d'autonomie, et sur la lutte contre la précarité énergétique. • La mobilisation de foncier à vocation habitat et le recours aux démarches d'urbanisme de projet pour la réalisation de projets d'ensemble cohérents avec la stratégie de revitalisation. • Promouvoir un partenariat à haut niveau d'ambition avec les organismes HLM et les collectivités pour relever les défis d'habitat du territoire. • Soutenir la réalisation de 30 à 40 logements par an dans les secteurs en pression (Cubzaguais, Saint-Yzan, Saint-Savin...) en soutien de la stratégie de revitalisation des bourgs et dans les zones en tension. • Mieux prendre en compte les parcours résidentiels des publics vulnérables en faisant du logement accompagné un levier pour prendre en compte la pluralité et la spécificité des problématiques des publics. • Investir les démarches préventives d'accompagnement et l'accès et au maintien dans le logement. • Installer une coordination à l'échelle du territoire capable d'associer les acteurs et partenaires indispensables et mobiliser les concours et les moyens techniques permettant d'agir.

II. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET DE REPORT POUR LES MENAGES DE LA METROPOLE BORDELAISE

A. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI SE RENFORCE SUR LA PERIODE RECENTE



Situé en Haute Gironde, le Grand Cubzaguais constitue l'entrée nord de la métropole bordelaise, à l'interface avec le blayais à l'Ouest, le Libournais à l'Est et la Charente au Nord.

Ce territoire, regroupant **36 223 habitants** (source : population municipale – populations légales 2019) et composé de 16 communes, est structuré de la manière suivante (structuration du SCOT) :

- **Le pôle urbain de Saint-André-de-Cubzac** qui compte 12 372 habitants et regroupe 34% de la population intercommunale,
- **Les pôles de proximité de Bourg** (2 278 habitants), **Cubzac-les-Ponts** (2 501 habitants), **Peujard** (2 148 habitants) et **Pugnac** (2 325 habitants) qui concentrent le quart de la population globale de l'intercommunalité,
- **Les communes relais de Gauriaguet** (1 382 habitants), **Prignac-et-Marcamps** (1 374 habitants), **Saint-Gervais** (1 905 habitants), **Saint-Laurent-d'Arce** (1 484 habitants), **Tauriac** (1 297 habitants), **Val-de-Virvée** (3 621 habitants) et **Virsac** (1 171 habitants), qui concentrent 34% de la population,

- **Les communes rurales de Lansac** (701 habitants), **Mombrier** (429 habitants), **Saint-Trojan** (355 habitants) et **Teuillac** (880 habitants) représentant 7% de la population intercommunale.

Libellé commune	Population légale en 2019 (population municipale)	Répartition géographique à l'échelle intercommunale
Bourg	2 278	6%
Cubzac-les-Ponts	2 501	7%
Gauriaguet	1 382	4%
Lansac	701	2%
Mombrier	429	1%
Peujard	2 148	6%
Prignac-et-Marcamps	1 374	4%
Pugnac	2 325	6%
Saint-André-de-Cubzac	12 372	34%
Saint-Gervais	1 905	5%
Saint-Laurent-d'Arce	1 484	4%
Saint-Trojan	355	1%
Tauriac	1 297	4%
Teuillac	880	2%
Val-de-Virvée	3 621	10%
Virsac	1 171	3%
CC Grand Cubzaguais	36 223	100%

Population légale en 2019 // Source : RP INSEE

Le Grand Cubzaguais a connu une croissance démographique régulière depuis la fin des années 1960. Le nombre d'habitants a doublé depuis 1968 pour atteindre 35 610 habitants en 2018 (36 223 habitants au 1^{er} janvier 2019 - population municipale –populations légales 2019).

Depuis 1968, le Grand Cubzaguais enregistre une croissance démographique supérieure à celle du département avec des taux variant entre +0,6% par an et +2,2% par an selon les périodes. Seule la période de 1990 à 1999 est caractérisée par une évolution démographique moins marquée par rapport à la moyenne départementale (+0,6% par an pour le Grand Cubzaguais et +0,7% par an pour le département).

Cette croissance démographique marquée est notamment liée à la réalisation de lotissements sur de nombreuses communes du territoire et au report des ménages de la métropole bordelaise à la recherche de biens plus accessibles en termes de prix.

B. UN TERRITOIRE ATTRACTIF LIÉ A L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX MENAGES

Sur la période récente, le Grand Cubzaguais enregistre une croissance démographique élevée (+1,6% par an), une évolution supérieure à la période précédente (+1,1% par an entre 2008 et 2013). Cette croissance s'explique essentiellement par l'arrivée de nouveaux ménages, le solde naturel étant moins élevé (+1,2% par an pour le solde migratoire et +0,4% par an pour le solde naturel), illustrant ainsi l'attractivité du territoire auprès des ménages.

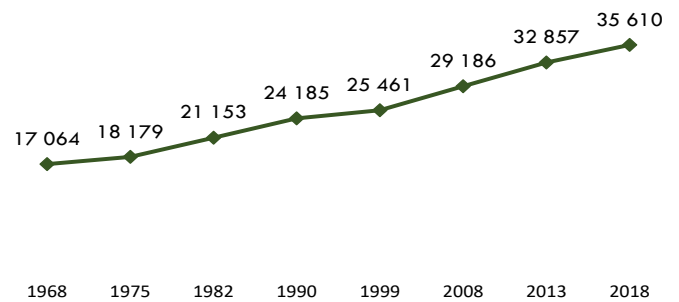
Les moteurs de l'évolution démographique

L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

- Le solde naturel, différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- Le solde migratoire, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

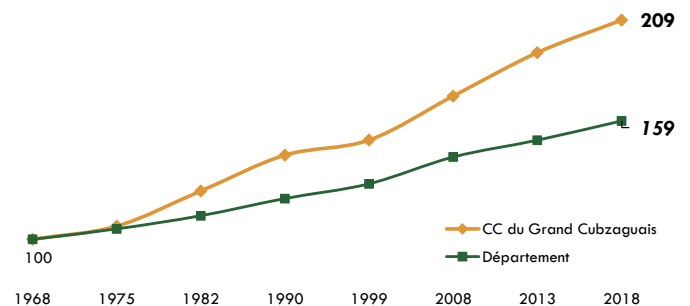
Evolution de la population du Grand Cubzaguais entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



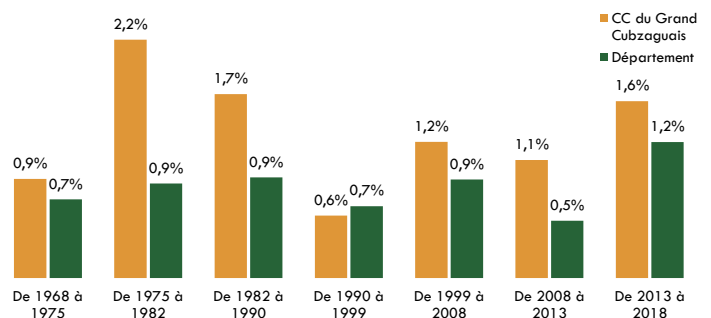
Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



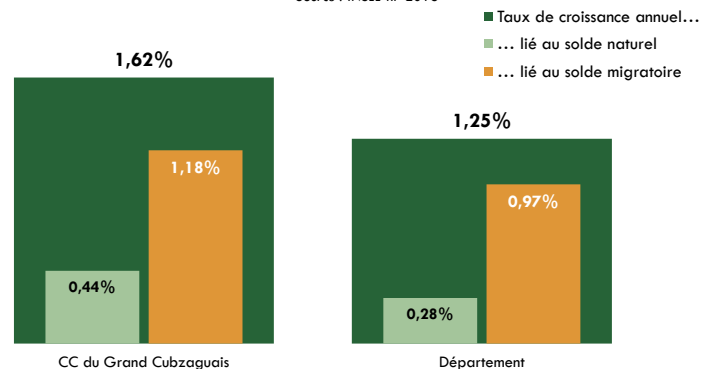
Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

Source : INSEE RP 2018



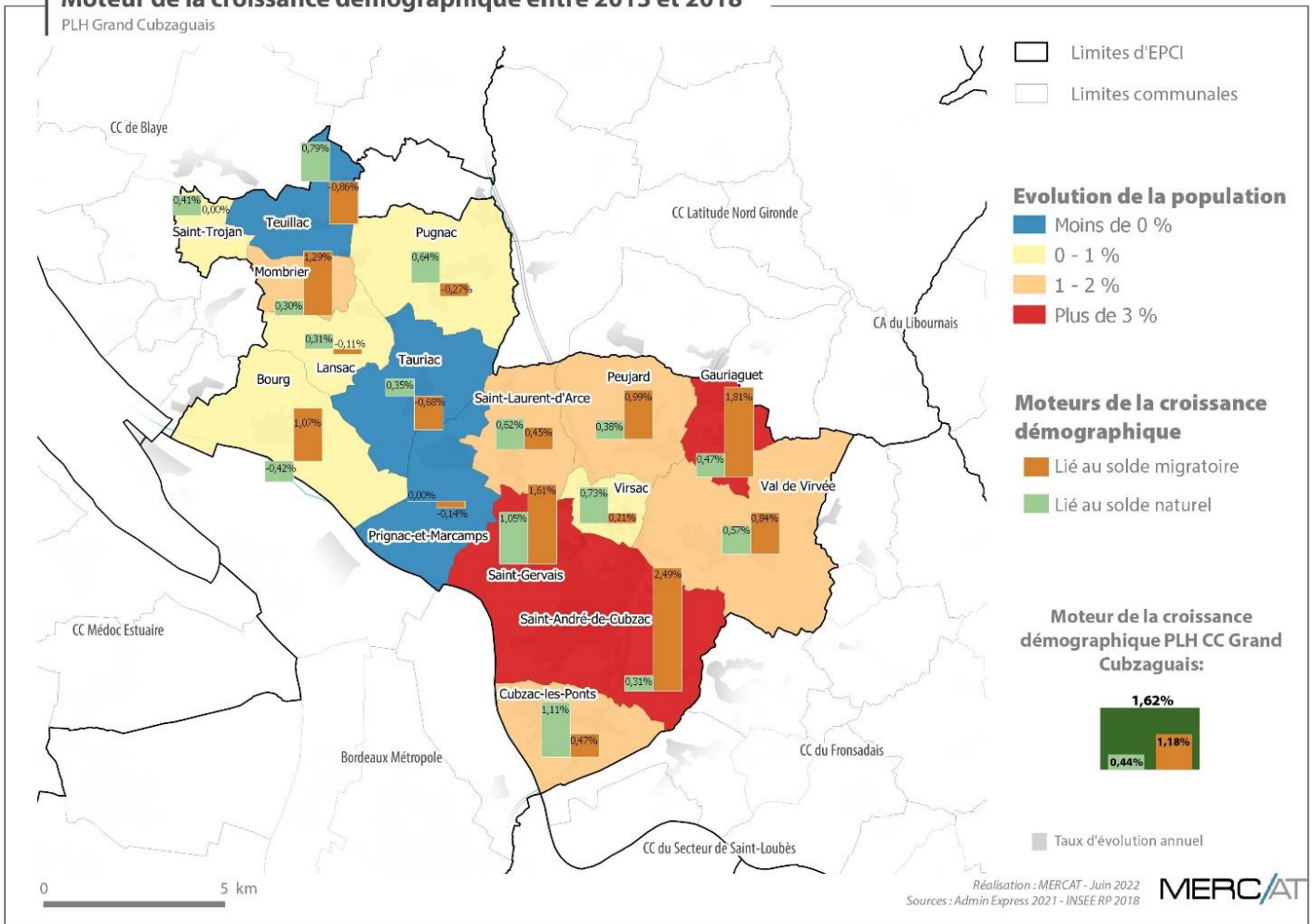
Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Moteur de la croissance démographique entre 2013 et 2018

PLH Grand Cubzaguais



Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

Entre 2008 et 2013, une croissance observée sur la frange Nord-Ouest (avec des prix immobiliers moins élevés) et l'Est du territoire (meilleure accessibilité à la métropole bordelaise – proximité et sortie d'autoroute) – une perte du nombre d'habitants observée sur Bourg

Entre 2013 et 2018, une croissance démographique qui se poursuit et de manière plus importante sur la frange Est du territoire – une croissance moindre sur les communes situées à l'Ouest – quelques communes qui perdent des habitants (Teuillac, Tauriac, Prignac-et-Marcamps)

Depuis 2018, une croissance démographique qui se poursuit en lien avec la réalisation de lotissements sur certaines communes le long de la RD 137 (Prignac, Tauriac, Bourg)

Un territoire jeune et familial

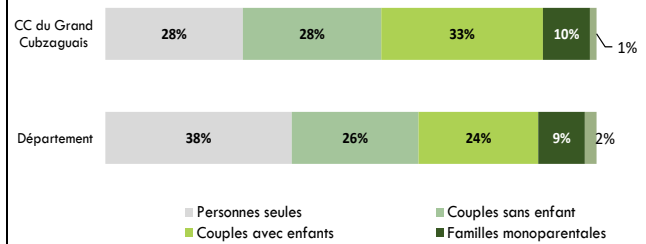
L'intercommunalité présente un profil familial avec une part des ménages familiaux plus élevée qu'à l'échelle départementale (71% contre 60%), avec une surreprésentation d'autant plus marquée de couples avec enfants (le tiers des ménages du territoire contre 24% pour la Gironde). De plus, la part des familles monoparentales est légèrement supérieure à la moyenne du département (10% contre 8%) et en hausse par rapport à 2013 (+2 points). A l'inverse, la part des ménages unipersonnels est moins importante qu'à l'échelle de la Gironde (28% contre 38%).

De plus, le Grand Cubzaguais est un territoire jeune, en témoignent :

- l'indice de jeunesse élevé et supérieur à 1 (1,19, soit 119 jeunes âgés de moins de 20 ans pour 100 seniors de 60 ans et plus), un indice supérieur à la moyenne départementale (0,94),
- la part importante des moins de 30 ans (36% pour le Grand Cubzaguais à l'image du département).

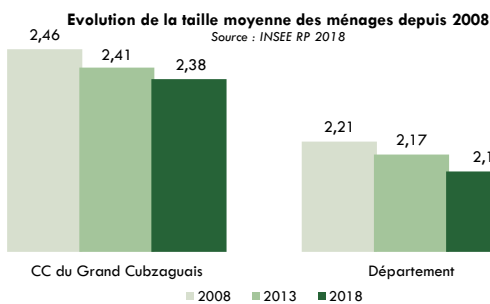
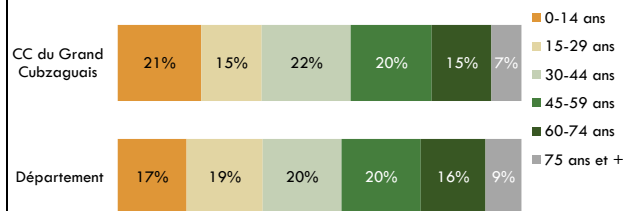
Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2018



Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2018



Un phénomène de desserrement des ménages qui engendre des besoins en logements

Une baisse généralisée de la taille moyenne des ménages est observée sur le Grand Cubzaguais qui se traduit par le passage d'une taille moyenne de **2,46 en 2008 à 2,38 en 2018** - un phénomène qui engendre une augmentation du nombre de ménages et un **accroissement des besoins en logements**. Cependant, le desserrement reste relativement peu élevé (-0,25% /an entre 2013 et 2018) comparativement au département (-0,47%), démontrant une attractivité auprès de ménages familiaux, ce qui vient en partie compenser le vieillissement, les divorces / séparations et décohabitations.

Un vieillissement qui s'opère, une tendance générale observée à l'échelle nationale

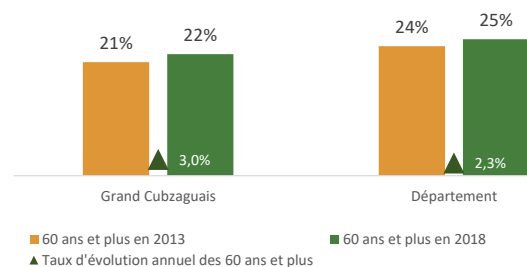
L'intercommunalité enregistre une **tendance au vieillissement de sa population**. Une hausse de la part des seniors de 60 ans et plus est en effet observée sur le Grand Cubzaguais (22% de la population en 2018, soit 1 point de plus par rapport à 2013), correspondant à près de **220 seniors supplémentaires chaque année entre 2013 et 2018** (taux de croissance annuel moyen de +3% par an). Cette tendance au vieillissement est plus importante qu'à l'échelle de la Gironde (+2,3% par an).

Ce vieillissement se fait au détriment des tranches d'âge les plus jeunes avec :

- une **légère diminution de la part des moins de 30 ans** (un point en moins par rapport à 2013).
- un **indice de jeunesse est en baisse** depuis 2013 (de 1,25 à 1,19).

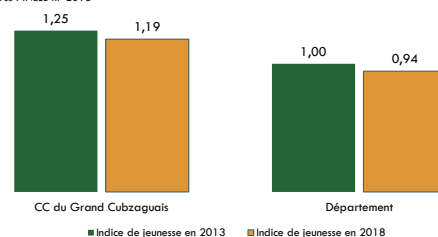
Evolution de la part des 60 ans et plus

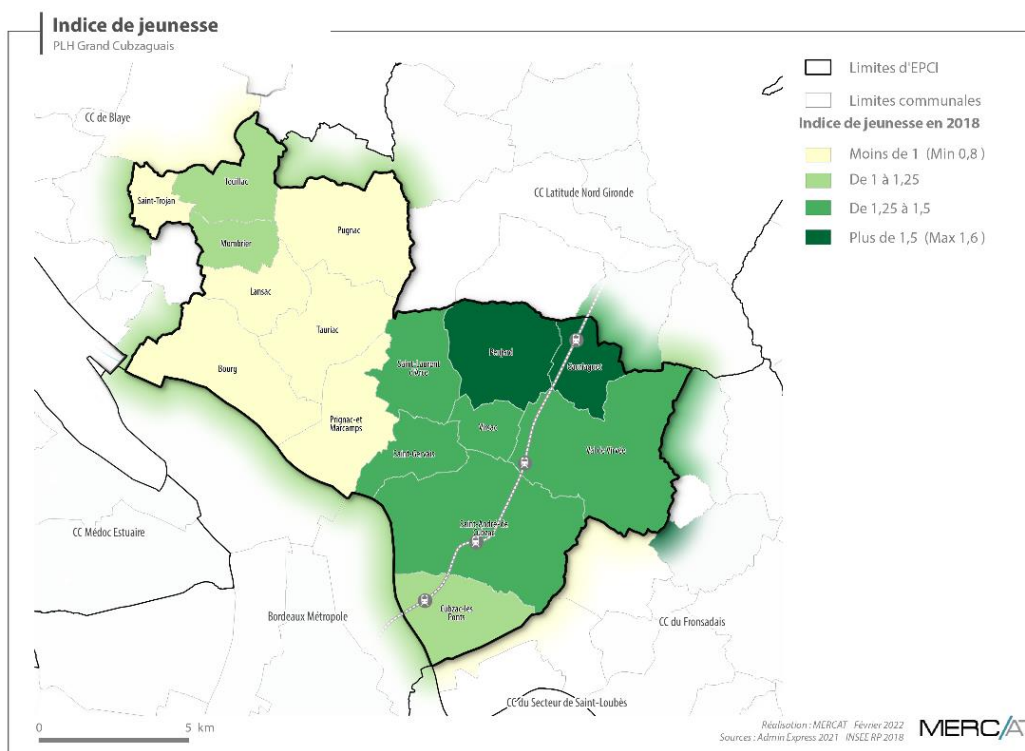
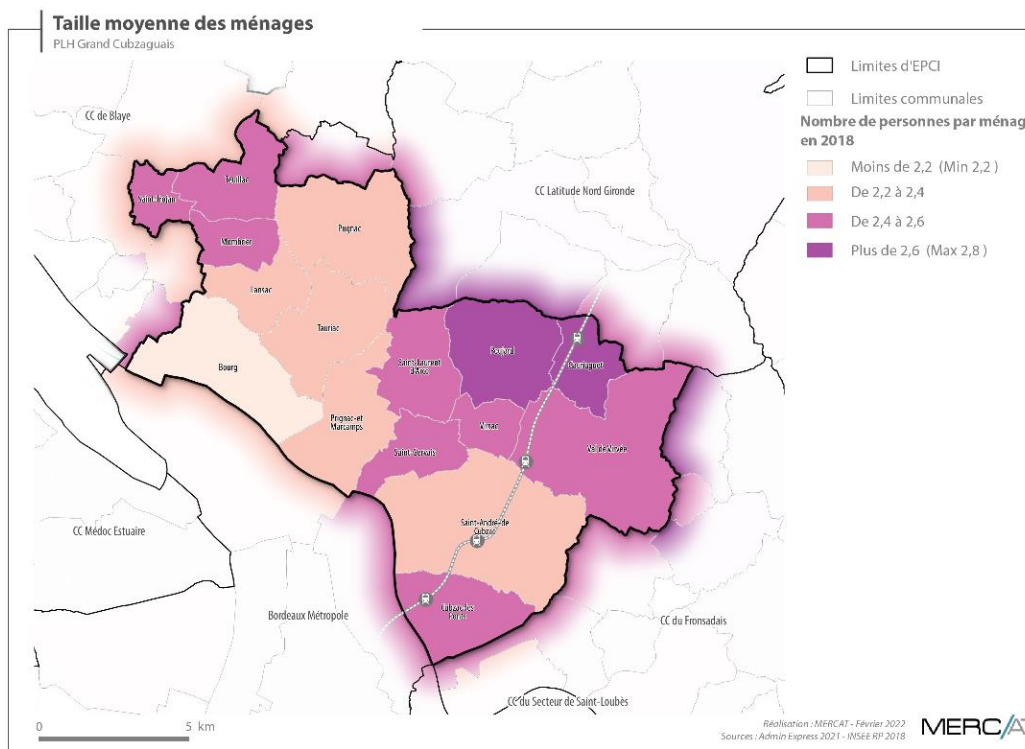
Source : INSEE RP 2018



Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2018





Les communes de la frange Est du territoire présentent un profil plus jeune et familial avec des indices de jeunesse supérieurs à 1 et plus de 2,4 personnes par ménage. Les communes de Peujard et Gauriaguet se distinguent avec des indices particulièrement élevés (Peujard : 2,7 personnes par ménage et indice de jeunesse de 1,6 / Gauriaguet : 2,8 personnes par ménage et indice de jeunesse de 1,6).

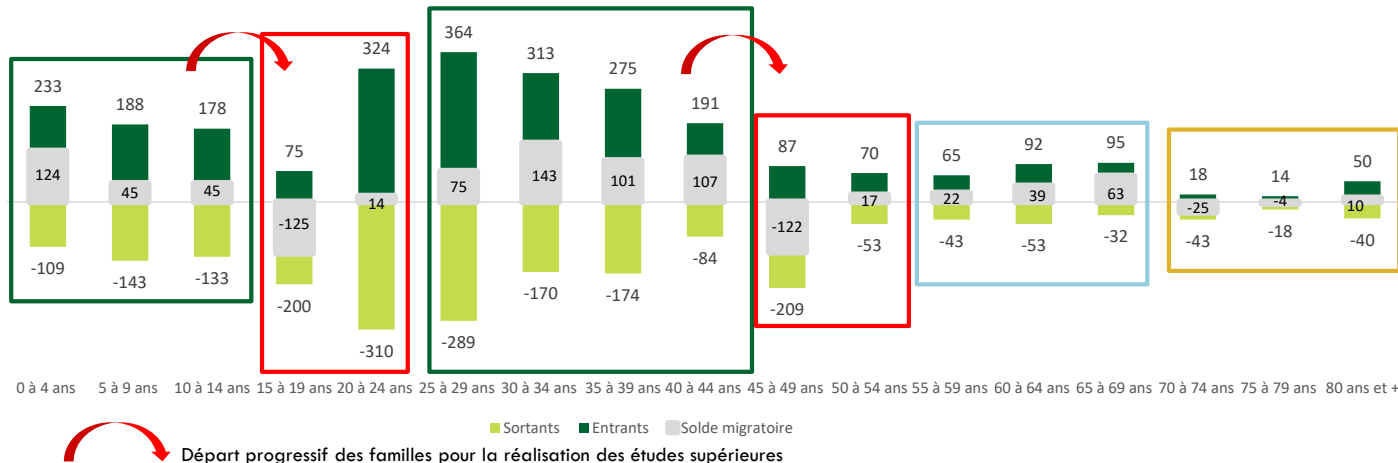
La majorité des communes situées à l'Ouest du territoire présentent un profil moins jeune et plus vieillissant avec un indice de jeunesse inférieur à 1 (à l'exception de Teuillac et Mombrier) et moins de 2,4 personnes par ménage (à l'exception de Saint-Trojan, Teuillac et Mombrier). La commune de Bourg se distingue avec un profil moins familial (moins de 2,2 personnes par ménage).

C. UNE ATTRACTIVITE OBSERVEE AUPRES DES PRIMO-ACCEDANTS ET DES JEUNES FAMILLES

Solde migratoire selon l'âge - CC du Grand Cubzaguais

Source : Données MIGCOM 2018

A titre indicatif / les traitements ne portent que sur une seule année



L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement.

Sur une année, le Grand Cubzaguais enregistre 2 633 flux entrants et 2 104 départs, illustrant l'attractivité résidentielle du territoire.

L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes :

- **Le territoire est très attractif pour la tranche d'âge de 25 à 44 ans**, qui regroupe à la fois les primo-accédants et les jeunes familles accédant à la propriété qui s'installent **avec des enfants de 0 à 14 ans**, attirés par un **cadre de vie plus agréable et des prix affichés plus accessibles que sur la métropole bordelaise**,
- **Le solde migratoire est négatif voire faiblement positif pour des ménages au profil familial** (familles déjà constituées avec enfants entre 15 et 24 ans), qui **se rapprochent des territoires concentrant les équipements scolaires structurants** (universités, écoles, etc.),
- **Le solde migratoire est positif pour les actifs en fin de carrière et les jeunes retraités** qui souhaitent poursuivre leur parcours résidentiel sur un territoire qui dispose des aménités urbaines nécessaires (commerces, services de proximité, etc.),

- **Le territoire est moins attractif pour les retraités de 70 ans et + et les ménages très âgés** (les ménages auront plutôt tendance à se rapprocher des services et équipements de la métropole bordelaise et/ou intégrer des structures d'hébergement hors du territoire).

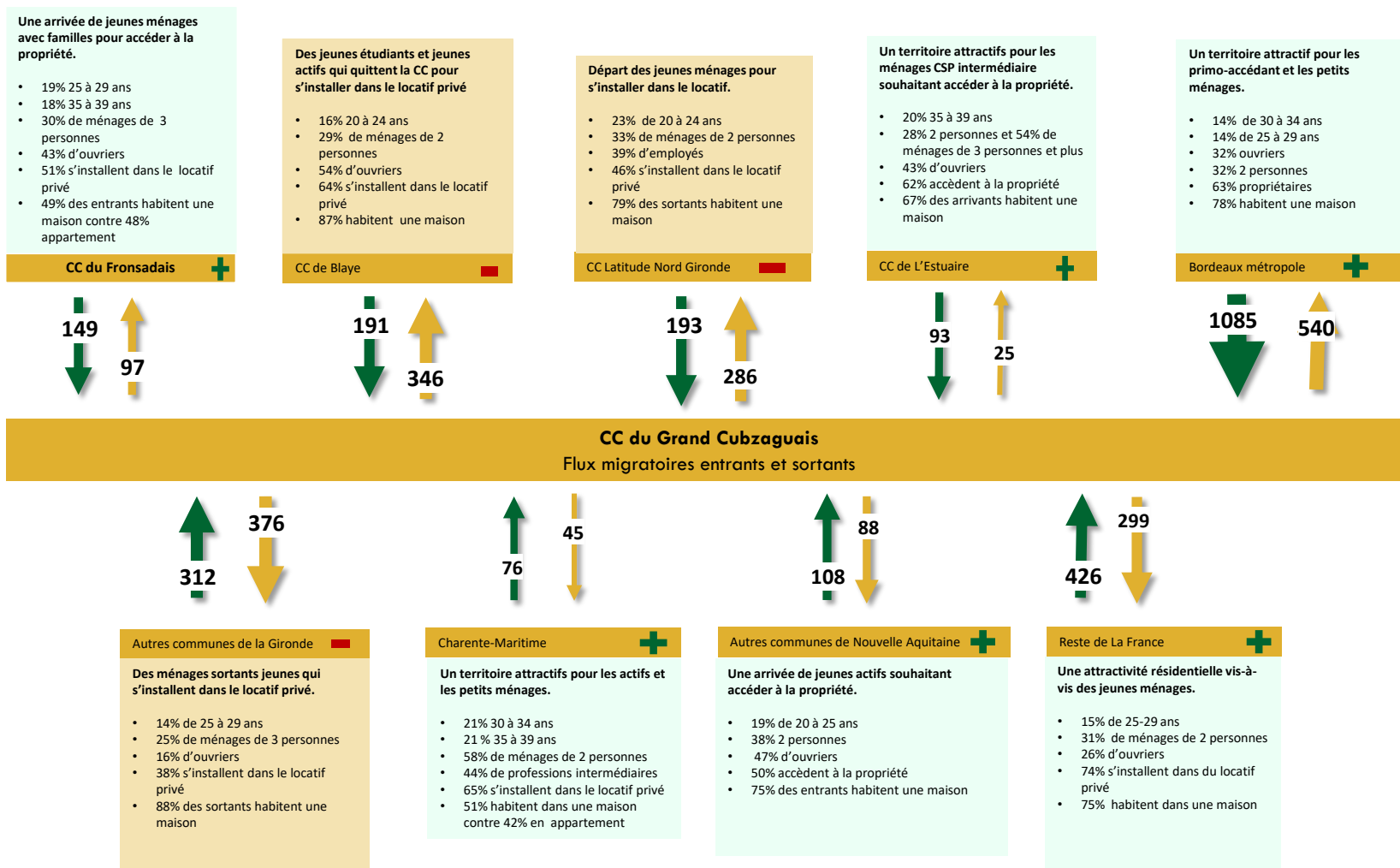


Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

Sur la période récente, les tendances ont légèrement évolué avec moins d'arrivées de jeunes familles. A l'inverse, on observe davantage d'arrivées de familles déjà constituées (familles avec enfants en âge d'aller au collège).

A. UN TERRITOIRE DE REPORT POUR LES MENAGES DE LA METROPOLE

Des départs sur des territoires limitrophes plus abordables en termes de prix, un territoire attractif pour les ménages de la métropole bordelaise

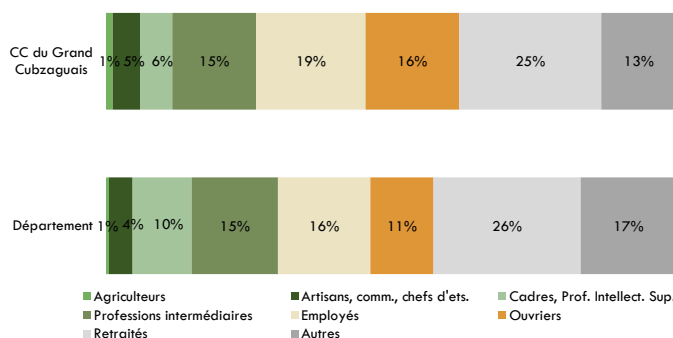


Les populations, qui s'installent sur le Grand Cubzaguais, viennent majoritairement de la métropole bordelaise (40% des entrants) et de territoires extérieurs à la Gironde (23%). Le Grand Cubzaguais attire essentiellement de jeunes familles qui s'installent en propriété occupante.

En parallèle, le territoire se caractérise par un départ de ménages vers des territoires limitrophes, plus abordables en termes de prix à savoir les communautés de communes de Blaye et de Latitude Nord Gironde (30% des flux sortants vers ces deux intercommunalités). Ces ménages correspondent à la fois à des profils CSP intermédiaire qui s'éloignent du Grand Cubzaguais pour bénéficier de prix plus attractifs et à des jeunes ménages qui quittent le territoire pour poursuivre leurs études et s'installer dans le parc locatif, rencontrant des difficultés à accéder à ce parc sur le Grand Cubzaguais.

Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans

Source : INSEE RP 2018



Une surreprésentation d'employés et d'ouvriers

Les employés et les ouvriers représentent **35%** des actifs du territoire, une proportion supérieure à celle du département (27%).

A l'inverse, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont sous-représentées (6% contre 10% à l'échelle départementale).

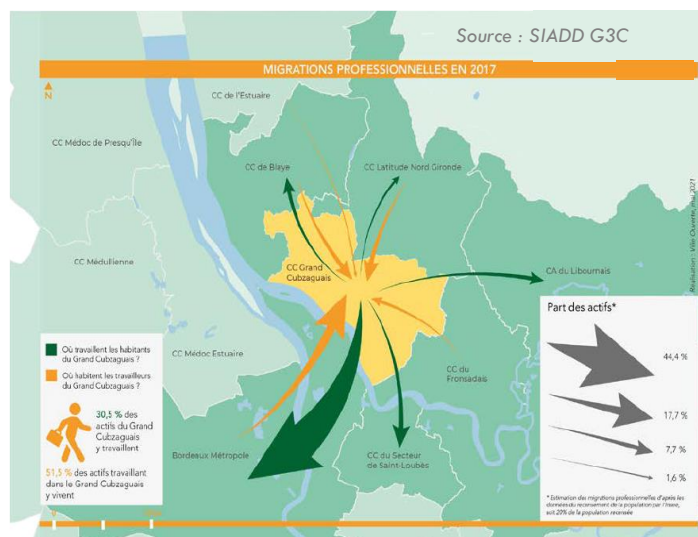
A l'image du département, les retraités représentent le quart des profils socio-professionnels du territoire.

Une dépendance économique vis-à-vis de la métropole bordelaise mais un dynamisme économique enclenché à une échelle plus locale pour les principales centralités du territoire

Le territoire compte **8 630 emplois en 2018, soit plus de 490 emplois supplémentaires par rapport à 2013** (une croissance de +1,2% par an, légèrement moins marquée que sur le département - +1,4% par an).

L'indice de concentration d'emplois du Grand Cubzaguais est faible (0,56 soit 56 emplois au lieu de travail pour 100 actifs occupés résidant dans l'intercommunalités) et bien inférieur à celui de la Gironde (1,02), illustrant ainsi la fonction résidentielle du territoire. Néanmoins, les communes de Bourg et de Saint-André-de-Cubzac présentent des indices de concentration d'emploi supérieurs à la moyenne intercommunale (respectivement 0,86 et 0,84) témoignant de leur attractivité à une échelle plus locale.

D'après les données issues du SIADD G3C, **45% des actifs du Grand Cubzaguais travaillent sur la métropole bordelaise** et 17% des actifs travaillant sur l'intercommunalité viennent de la métropole. Enfin près de 30% des actifs travaillant sur le territoire y vivent également.

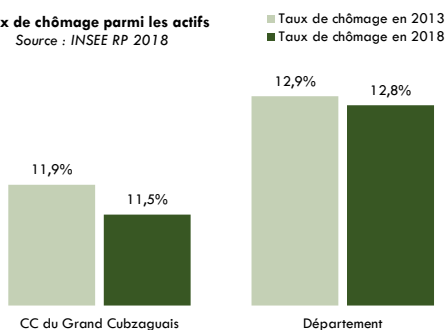


Un taux de chômage moins important que celui du département et en baisse

Le Grand Cubzaguais recense 2 010 personnes âgées de 15 à 64 ans au chômage, soit un taux de chômage de 11,5%. Cette part tend à diminuer par rapport à 2013 (11,9%) et reste inférieure à la moyenne départementale (12,8%). En parallèle, le taux d'activité est plus élevé que celui observé à l'échelle du département (78% contre 65% pour la Gironde).

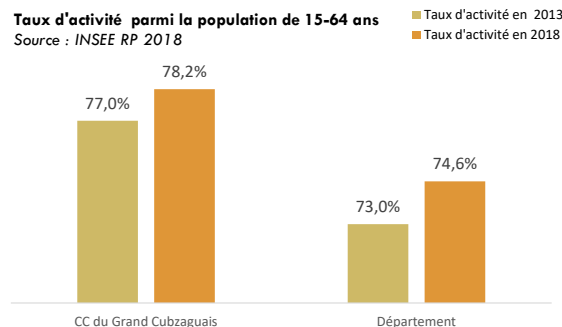
Taux de chômage parmi les actifs

Source : INSEE RP 2018



Taux d'activité parmi la population de 15-64 ans

Source : INSEE RP 2018



B. UNE PRECARITE PLUS MARQUEE QU'A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT, DES DISPARITES TERRITORIALES OBSERVEES

L'analyse de différentes variables économiques permet de voir que **les ménages du territoire du Grand Cubzaguais sont plus précarisés que la moyenne départementale.**

Le **revenu médian disponible par unité de consommation est de 1 790€ par mois**, il est inférieur à celui des ménages du département (1 870€ par mois).

Dans le parc privé, des situations de fragilité sont observées.

Parmi les **ménages locataires du parc privé** :

- **77% pourraient prétendre à un logement social PLUS** (1 811 locataires concernés) dont **42% à un logement très social PLAI** (990 locataires privés). Ces parts sont également supérieures à celles observées à l'échelle de la Gironde (69% des ménages pourraient intégrer un logement PLUS et de manière plus précise, 39% des locataires du parc privé pourraient prétendre à un logement très social,
- **30% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté¹** (plus de 700 ménages renseignés), une valeur plus élevée que la moyenne départementale (28%),

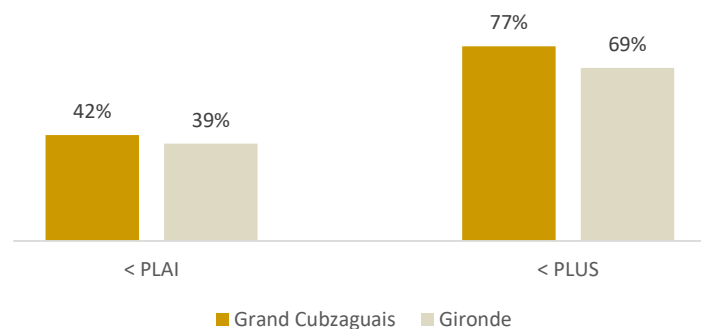
Cette fragilité est accentuée par la rareté de l'offre locative privée et la cherté de ses loyers, combinée ponctuellement à une offre de mauvaise qualité augmentant ainsi le budget logement des ménages avec une facture énergétique importante.

Parmi les **propriétaires occupants du parc privé, 33% sont éligibles aux aides de l'ANAH**, une part supérieure à la Gironde (28%) :

- 13% de propriétaires modestes (1 237 ménages)
- 20% propriétaires occupants très modestes (1 914 ménages).

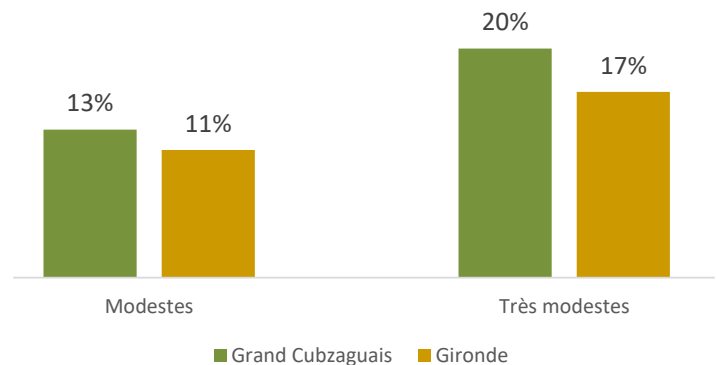
Niveaux de ressources des locataires du parc privé âgés de 15 ans et plus par rapport aux revenus HLM sur le Grand Cubzaguais

Source : FILOCOM 2017

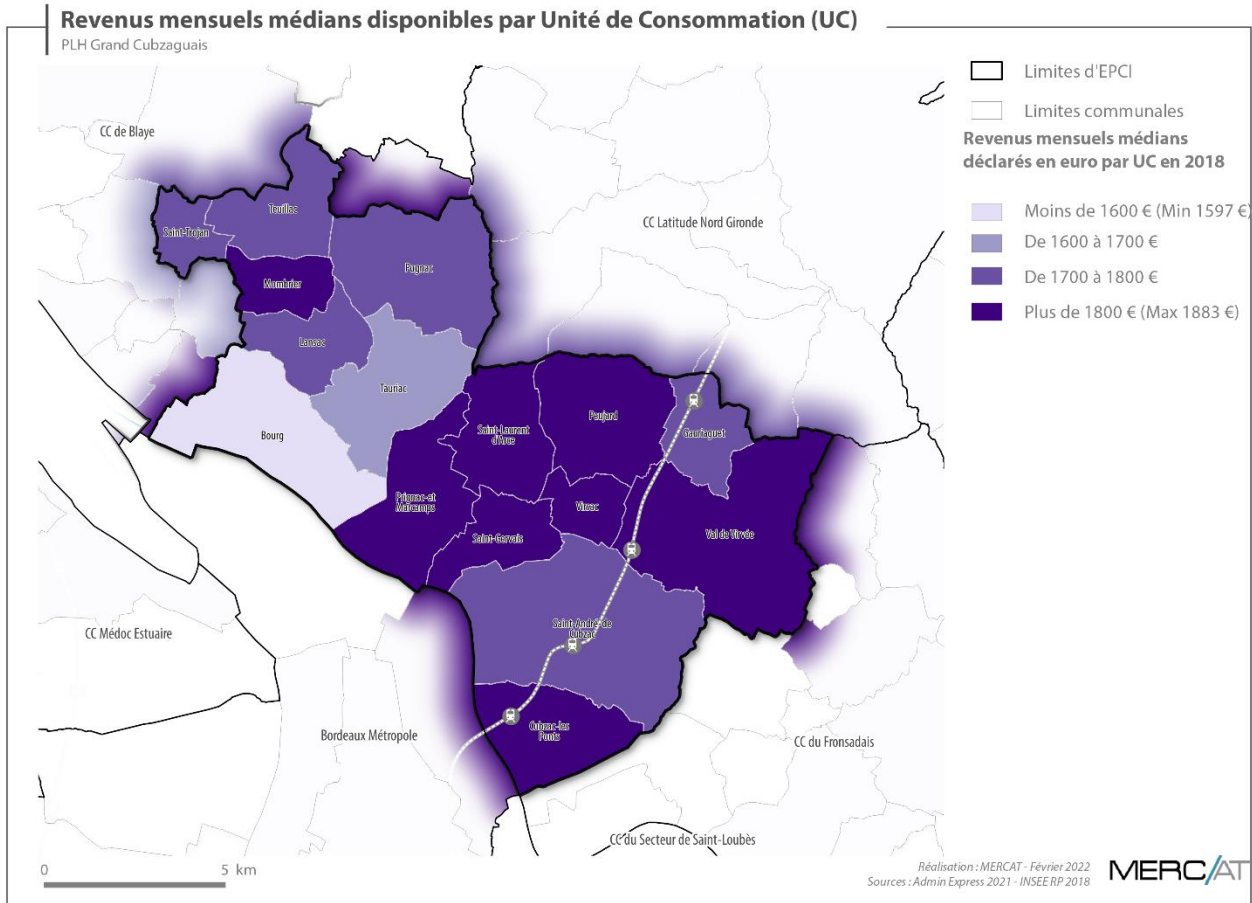


Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH sur le Grand Cubzaguais

Source : FILOCOM 2017

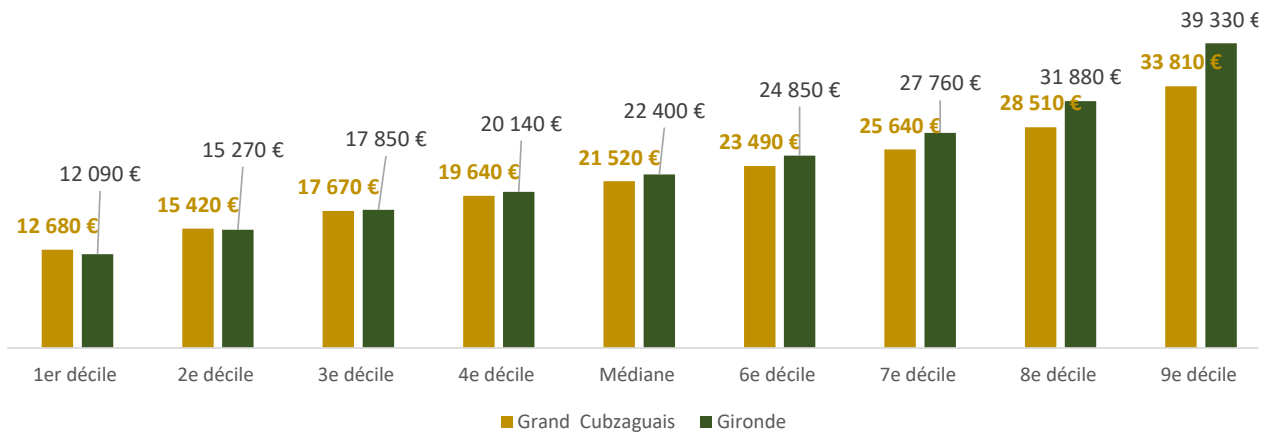


¹ Le seuil de pauvreté est fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population. Il correspond à un revenu disponible de 1 102 euros par mois pour une personne vivant seule



Revenus disponibles de l'ensemble des ménages

Source : Filosofi 2018 - Revenus disponibles



Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux

L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

La précarité des ménages est moins marquée sur la frange Est du territoire (plus de 1 700€ par mois et UC), qui accueille une population active plus aisée. Bourg se distingue avec un revenu disponible médian de moins de 1 600€ par mois.

III. UNE TENSION SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER DE PLUS EN PLUS MARQUÉE, LIMITANT L'ÉVOLUTION DES PARCOURS RESIDENTIELS SUR LE TERRITOIRE

A. UN PARC DE LOGEMENTS QUI A QUASI TRIPLE DEPUIS LA FIN DES ANNÉES 1960

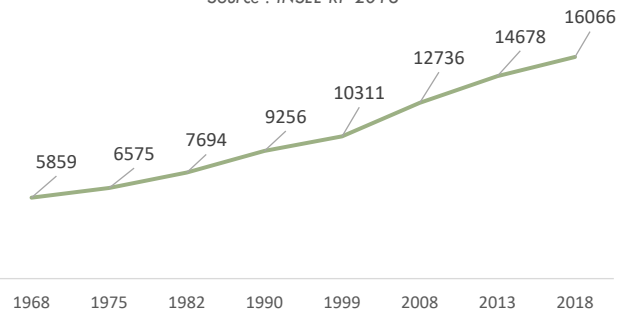
Le parc de logements s'est développé de manière régulière depuis la fin des années 1960 avec près de 16 070 unités recensées en 2018.

Le parc intercommunal enregistre une plus forte croissance que celle du département : le nombre de logements a été multiplié par 2,7 depuis la fin des années 1960, contre 2,3 pour la Gironde.

L'évolution du nombre de ménages et le nombre de logements tendent à augmenter plus rapidement que celle de la population, traduisant un **phénomène de desserrement des ménages et induisant de nouveaux besoins en logements**. Ce desserrement reste néanmoins relativement faible sur le territoire, du fait de l'attractivité des ménages familiaux qui compense en partie les divorces / séparations, le vieillissement de la population et les décohabitations.

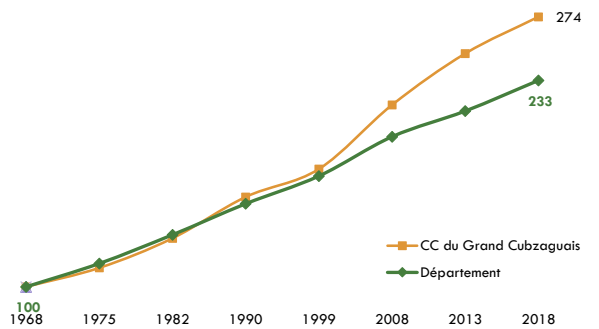
Evolution du nombre de logements sur le Grand Cubzaguais depuis 1968

Source : INSEE RP 2018



Evolution du parc de logements en base 100 de 1968

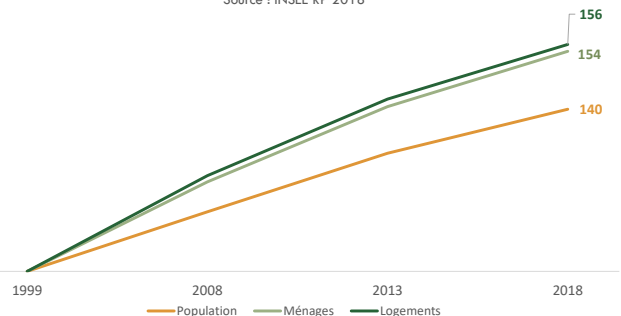
Source : INSEE RP 2018



Exemples de formes urbaines présentes sur le territoire // crédit photo MERC/AT

Evolution du nombre de logements, de ménages et de la population en base 100 sur le Grand Cubzaguais

Source : INSEE RP 2018



QUELLES SONT LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU P

La grande maison individuelle, le modèle de logement largement dominant

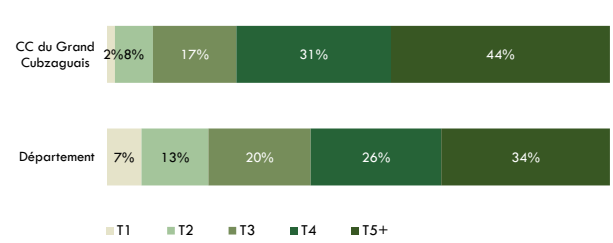
Les logements individuels et les grands logements sont surreprésentés par rapport à la Gironde (86% de maisons individuelles contre 62% à l'échelle du département en 2018 / 74% de T4 et plus sur le territoire intercommunal contre 60% à l'échelle de la Gironde).

La part des petits logements T1/T2 est plus restreinte (10 %) et est nettement inférieure au département (20%).

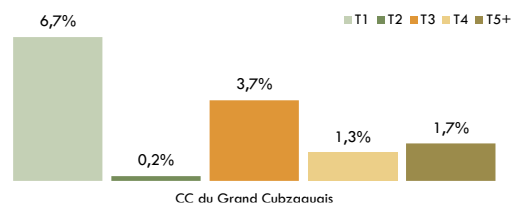
Entre 2013 et 2018, une évolution plus importante de T1 est observée (+6,7% par an) en lien avec les divisions de logements dans les principales centralités et éventuellement la livraison de structures d'hébergement ou de programmes intégrant de petits logements notamment au sein du parc locatif social.

Sur la période récente, un effort de diversification a également été réalisé avec une croissance des typologies de taille intermédiaire (+3,7% par an pour les T3). Enfin, la production de grandes typologies pour accueillir des familles a progressé de +1,3%/an pour les T4 entre 2013 et 2018 et de +1,7%/an pour les T5 et plus.

Répartition des résidences principales par typologie

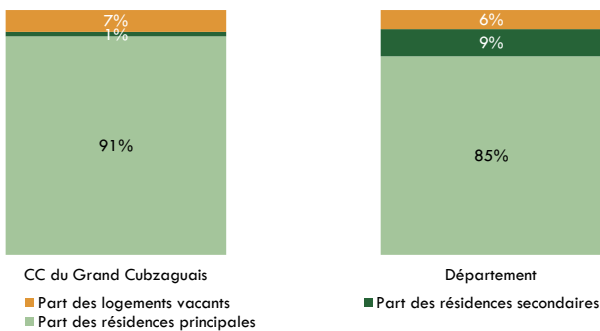


Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie entre 2013 et 2018 - Source : INSEE RP 2018



Répartition des logements par catégorie

Source : INSEE RP 2018



Un territoire à vocation résidentielle

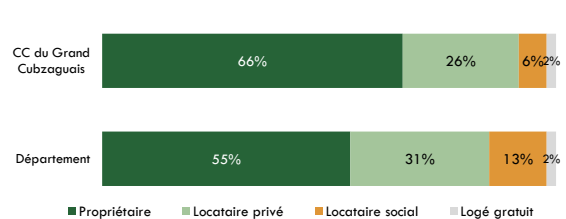
Les résidences principales représentent 9 logements sur 10 (14 685 unités) illustrant l'identité résidentielle du Grand Cubzaguais (85% à l'échelle de la Gironde).

Le taux de résidences secondaires est quasi inexistant (1%, soit 240 unités) et témoigne d'une faible attractivité touristique sur l'intercommunalité au regard de la moyenne départementale (9%) qui concerne plutôt la partie littorale.

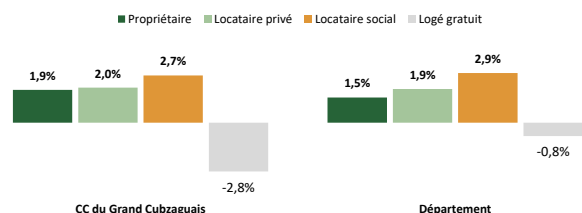
La vacance est maîtrisée (7,1%), un taux légèrement supérieur à la situation départementale (6,2%) et en légère baisse par rapport à 2013 et 2018 (7,4%), permettant une certaine fluidité des parcours résidentiels sur le territoire.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

Source : INSEE RP 2018



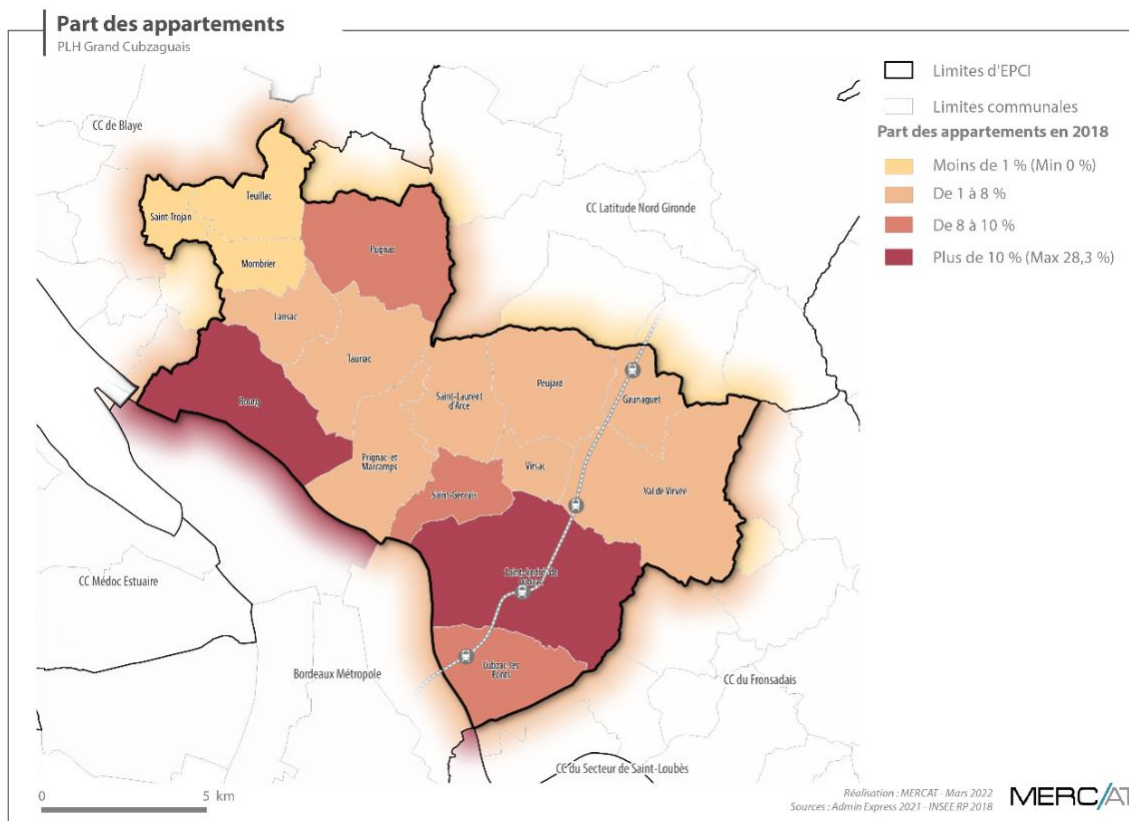
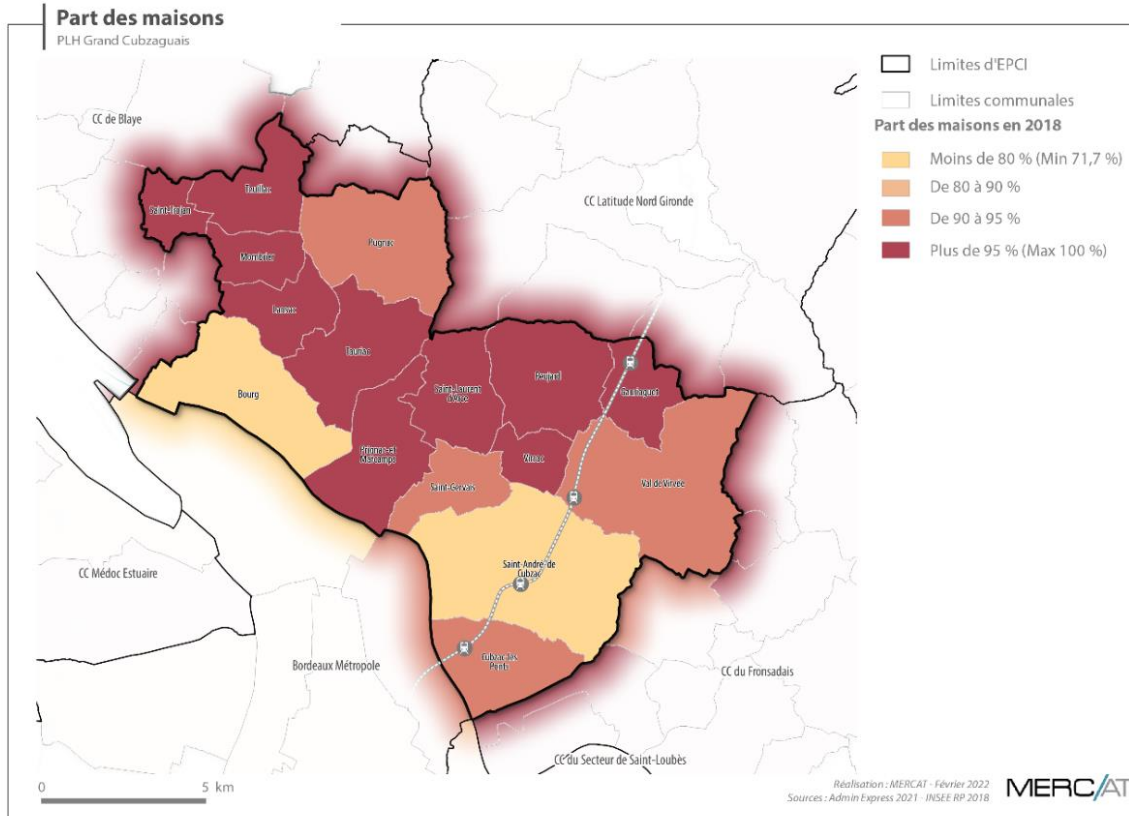
Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation entre 2013 et 2018 - Source : INSEE RP 2018



Des logements majoritairement occupés par leur propriétaire

Compte-tenu du caractère résidentiel et rural du territoire, les deux tiers des résidences principales sont occupés par leur propriétaire, une part supérieure à la moyenne départementale (55%).

La part de locataires du parc social, plus de deux fois inférieure à celle du département (6% contre 13%), connaît toutefois une augmentation sur la période récente (+2,7% par an entre 2013 et 2018), compte-tenu des opérations de logements sociaux récemment réalisées, notamment sur les communes en situation de rattrapage SRU. Le taux d'évolution des logés gratuits a fortement diminué (-2,8% par an), en lien notamment avec les dispositifs d'accompagnement proposés par différents acteurs (CLLAJ, SOLIHA etc.) et l'offre présente sur des territoires adjacents permettant de faire face aux situations d'urgence à l'échelle de la Haute-Gironde.



La grande maison individuelle reste le modèle de logement très largement majoritaire avec une part de maisons variant entre 72% et 100% selon les communes. La totalité du parc de logements de Saint-Trojan et de Teillac est constituée de maisons. L'offre en habitat collectif est principalement concentrée sur les principales centralités, à savoir Saint-André-de-Cubzac (28%) et Bourg (21 %).

B. UNE DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION QUI CONFORTE LA PART IMPORTANTE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

D'après les données Sit@del, **1 760 logements ont été commencés entre 2013 et 2021**, soit un rythme de construction annuel de **195 logements par an**.

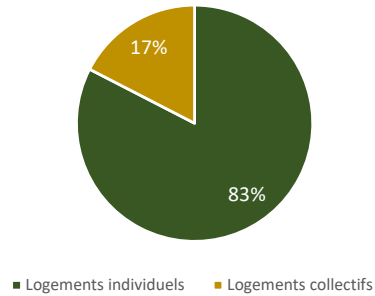
Environ 45% de la construction neuve a été réalisée à Saint-André-de-Cubzac (810 unités entre 2013 et 2021, soit 90 logements par an).

Le rythme de construction de logements a augmenté de manière régulière jusqu'en 2018 (242 logements commencés la même année) en lien avec la réalisation de lotissements avant de connaître une diminution jusqu'en 2021 (189 unités recensées).

Entre 2013 et 2021, la construction a été très largement tournée vers le logement individuel (83%).

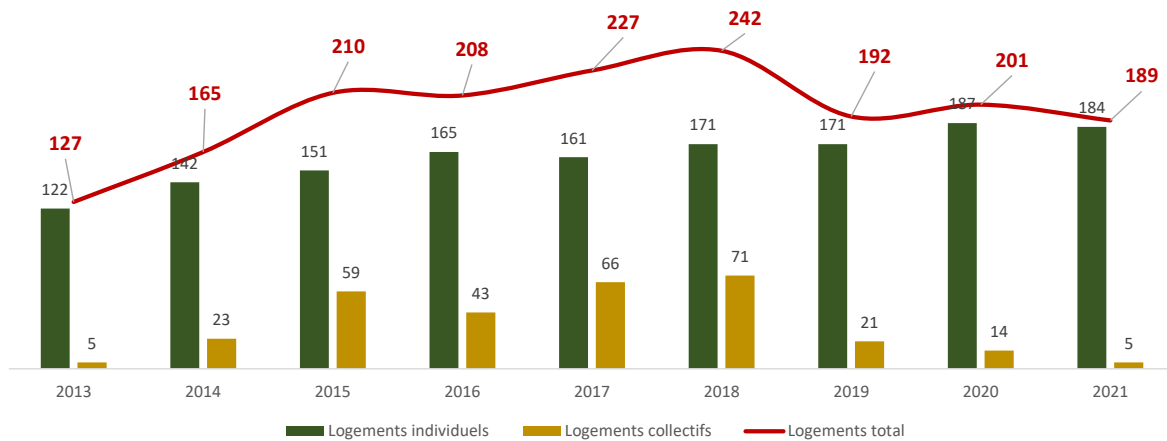
La part des logements collectifs est limitée (17%) alors qu'une partie des besoins, notamment locatifs, pourrait y trouver une réponse. Les années 2015, 2017 et 2018 sont caractérisées par une dynamique de construction de logements collectifs plus importante, à mettre en relation avec la sortie de nombreuses opérations (exemple : opération Bois-Milon à Saint-André-de-Cubzac).

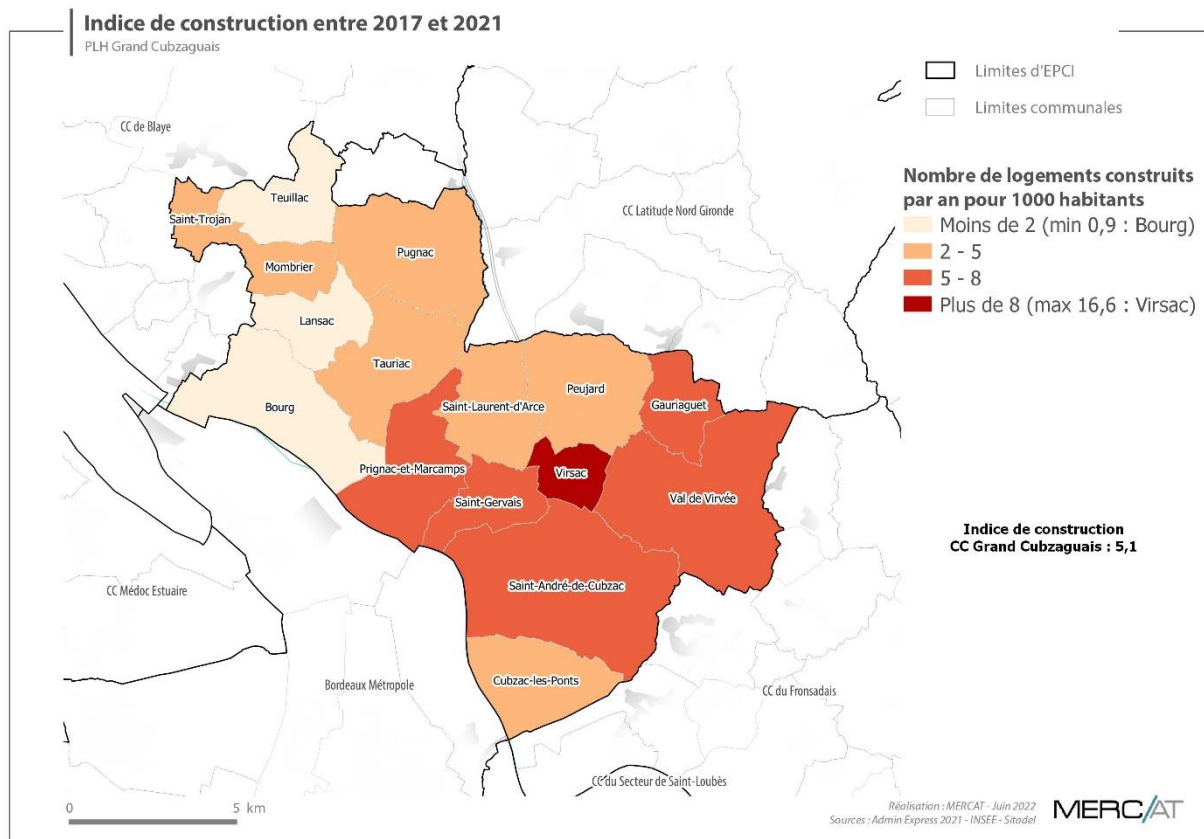
Répartition de la construction par formes urbaines entre 2013 et 2021 sur le Grand Cubzaguais
 Source : Données Sitadel



Logements en construction // Source : crédit photo MERC/AT

Logements commencés entre 2013 et 2021 sur le Grand Cubzaguais
 Source : données Sit@del





L'indice de construction correspond au nombre de logements construits pour 1 000 habitants, sur la période 2017-2021. Cet indice calculé à l'échelle de chaque commune du Grand Cubzaguais, permet de comparer des communes avec des poids démographiques différents.

A l'échelle du Grand Cubzaguais, sur la période récente, l'indice de construction s'élève à 5,1 logements par an pour 1 000 habitants entre 2017 et 2021, une valeur légèrement inférieure à la moyenne nationale, à titre de comparaison (entre 6 et 7 logements par an pour 1 000 habitants).

À l'échelle infra-communale, le territoire enregistre **une dynamique de construction de logements différenciée**.

Quelques communes enregistrent un indice de construction supérieur à la moyenne intercommunale, à l'image de Virsac (16,6), Gauriaguet (7,7), ou Val-de-Virvée (6,7).

A l'inverse, les communes de Bourg, Lansac et Teuillac, présentent des indices bien inférieurs à la moyenne du Grand Cubzaguais (respectivement 0,9, 1,7 et 1,8).

Les contraintes environnementales (PPRI, présence de carrière, etc.) et l'absence de disponibilités foncières dans les documents d'urbanisme peuvent expliquer en partie les faibles dynamiques de construction sur certaines communes.

Libellé commune	Construction entre 2017 et 2021	Construction annuelle moyenne	Population en 2019	Indice de construction 2017-2021	Part construction globale du Grand Cubzaguais
Bourg	10	2	2278	0,9	1%
Cubzac-les-Ponts	46	9	2501	3,7	5%
Gauriaguet	53	11	1382	7,7	6%
Lansac	6	1	701	1,7	1%
Mombrier	10	2	429	4,7	1%
Peujard	37	7	2148	3,4	4%
Prignac-et-Marcamps	35	7	1374	5,1	4%
Pugnac	58	12	2325	5,0	6%
Saint-André-de-Cubzac	324	65	12372	5,2	35%
Saint-Gervais	52	10	1905	5,5	6%
Saint-Laurent-d'Arce	34	7	1484	4,6	4%
Saint-Trojan	5	1	355	2,8	1%
Tauriac	19	4	1297	2,9	2%
Teuillac	8	2	880	1,8	1%
Val-de-Virvée	121	24	3621	6,7	13%
Virsac	97	19	1171	16,6	11%
CC Grand Cubzaguais	915	183	36223	5,1	100%

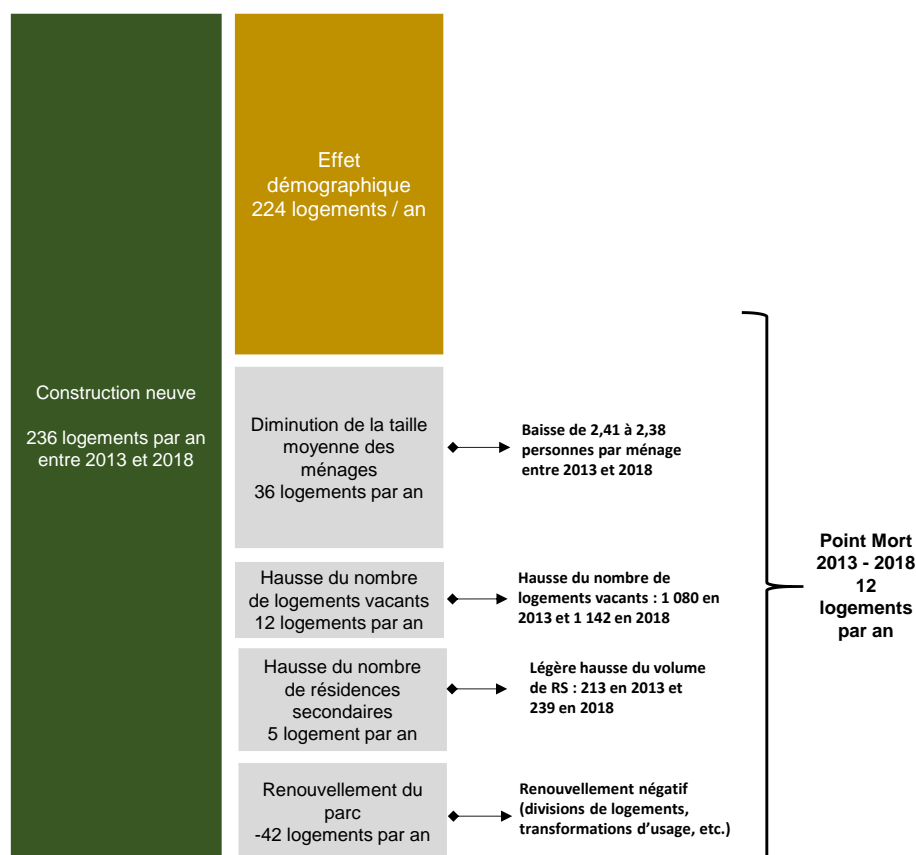
Indice de construction sur le Grand Cubzaguais entre 2017 et 2021 // Source : Sit@del

C. ... QUI A PERMIS UNE FORTE CROISSANCE DE POPULATION SUR LE TERRITOIRE

Méthodologie – La notion de Point Mort de la construction

La notion de « Point Mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement** : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le **renouvellement** du parc de logements,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.



Entre 2013 et 2018, sur l'ensemble de l'intercommunalité, le rythme de construction (236 logements par an) a permis une importante croissance de la population sur le territoire avec **un Point Mort très bas** :

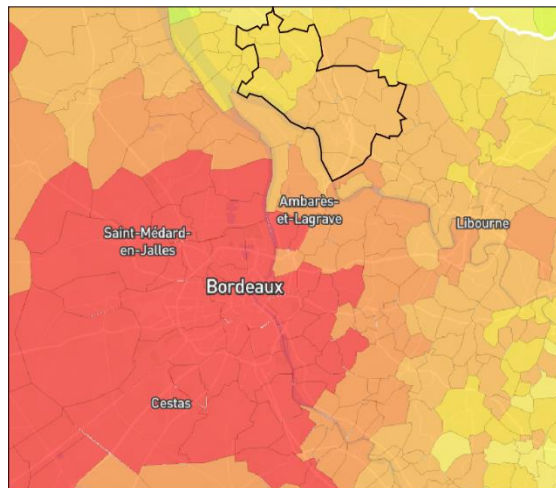
- **Les besoins liés au desserrement des ménages** sont relativement faibles (36 logements par an) imputables au vieillissement de la population, aux situations de décohabitation, séparations et divorces,
- **Une croissance du parc inoccupé de manière permanente (17 logements par an dont 12 logements vacants et 5 résidences secondaires** supplémentaires chaque année), traduisant la tension croissante sur le parc de logements,
- **Le renouvellement du parc qui est négatif.** Il équivaut à **une importante création spontanée (sans construction neuve) de 42 logements par an** dans le parc existant via principalement des divisions de logements.

D. UN MARCHÉ IMMOBILIER ENCORE ABORDABLE PAR RAPPORT A LA METROPOLE BORDELAISE MAIS D'IMPORTANTES HAUSSES DE PRIX OBSERVEES

Située au nord de l'agglomération bordelaise, le Grand Cubzaguais présente des prix de marché plus accessibles avec un prix médian de 2 090€ /m² pour des maisons dans l'ancien et des appartements (4 090€/m² à Bordeaux, 3 380€ /m² en Gironde) - *Meilleurs Agents.com*.

Le marché de l'accession masque des disparités territoriales notables au sein du territoire intercommunal :

- Les prix sont plus élevés pour Saint-André-de-Cubzac et les communes limitrophes (davantage accessibles avec la présence de 4 gares et d'une sortie d'autoroute),
- Des prix légèrement moindres sont observés sur le nord-ouest de l'intercommunalité (Bourg, Tauriac, Teuillac, Mombrier, Saint-Trojan).



Prix au m² < 1548 € > 4305 €

Source : Carte des prix de l'immobilier - Meilleurs Agents.com Janvier 2022

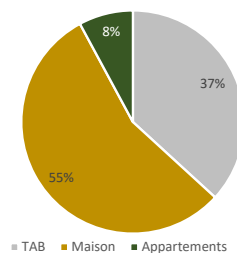
D'une manière générale, la demande est bien supérieure à l'offre sur le territoire, traduisant une tension notable sur le marché de l'accession et de plus en plus marquée. En quelques années, le nombre de biens à vendre a diminué alors qu'en parallèle, le nombre de demandes ne cesse d'augmenter. **Le Grand Cubzaguais est un territoire de report, de nombreux ménages en quête d'espace investissent le territoire qui présente des prix encore attractifs.**

Lors de la veille immobilière (juin 2022), plus de 470 biens ont été recensés à la vente, dont 92% correspondant à des maisons individuelles. Dans l'ancien, 30% des annonces correspondent à des produits compris entre 200 000 et 300 000€. Dans le neuf, les prix varient entre 200 et 250 000€ pour plus de 45% des biens recensés et le quart des ventes affichent des prix variant entre 250 000 et 300 000€.

D'après les données DV3F (Demande de Valeurs Foncières), **la maison reste le produit le plus demandé sur le Grand Cubzaguais** (55% des transactions entre 2016 et 2021). Les terrains à bâtir (TAB) représentent 37% des transactions sur cette période. Enfin, les appartements restent minoritaires dans les ventes (8% des transactions).

Répartition des transactions par typologie de produit entre 2016 et 2021 sur le Grand Cubzaguais

Source : DV3F



■ TAB ■ Maison ■ Appartements

	Prix haut (en €/m ²)	Prix médian (en €/m ²)	Prix bas (en €/m ²)
CC du Grand Cubzaguais	2520	2090	1630
Bordeaux	5470	4690	3930
Gironde	4340	3380	2380
Nouvelle Aquitaine	3190	1830	1180

Prix au m² pour les appartements et les maisons anciens // Source : *immobiliers.notaires.fr*

Maisons - Ancien		
Fourchette prix	Nombre d'annonces	% dans le total des annonces
Moins de 150 000€	23	8%
150 à 200 000€	14	5%
200 à 250 000€	40	14%
250 à 300 000€	45	16%
300 à 350 000€	29	10%
350 à 400 000€	37	13%
400 à 450 000€	18	6%
Plus de 450 000€	80	28%
Total Grand Cubzaguais	286	100%

Maisons - Neuf		
Fourchette prix	Nombre d'annonces	% dans le total des annonces
170 à 200 000€	15	10%
200 à 250 000€	68	46%
250 à 300 000€	37	25%
300 à 350 000€	13	9%
350 à 400 000€	5	3%
Plus de 400 000€	9	6%
Total Grand Cubzaguais	147	100%

Zoom sur les maisons - fourchettes de prix et nombre d'annonces pour les maisons dans l'ancien et dans le neuf // Source : *seloger.com*

Caractéristiques des maisons à la commune

	Nombre de transactions - Maisons							
	2016_2021	Moyenne annuelle	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Val de Virvée	209	35	28	31	35	38	34	43
Bourg	173	29	22	29	26	23	32	41
Cubzac-les-Ponts	165	28	28	32	30	17	24	34
Gauriaguet	89	15	16	6	14	19	13	21
Lansac	44	7	5	6	7	9	6	11
Mombrier	30	5	4	6	4	4	9	3
Peujard	106	18	16	17	21	22	17	13
Prignac-et-Marcamps	119	20	22	12	18	24	16	27
Pugnac	137	23	19	18	23	29	22	26
Saint-André-de-Cubzac	758	126	104	129	123	128	130	144
Saint-Gervais	142	24	15	20	23	24	30	30
Saint-Laurent-d'Arce	107	18	19	20	19	14	15	20
Saint-Trojan	25	4	4	3	2	4	4	8
Tauriac	95	16	8	20	11	20	9	27
Teuillac	60	10	9	10	7	8	15	11
Virzac	60	10	8	7	11	9	8	17
Grand Cubzaguais	2319	387	327	366	374	392	384	476

	Prix médian - Maisons					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Val de Virvée	191 449 €	169 993 €	185 067 €	189 001 €	198 579 €	219 502 €
Bourg	117 611 €	145 638 €	123 388 €	152 910 €	135 876 €	170 443 €
Cubzac-les-Ponts	187 354 €	168 414 €	206 182 €	199 722 €	225 982 €	256 397 €
Gauriaguet	161 748 €	- €	221 210 €	201 469 €	177 616 €	237 838 €
Lansac	- €	- €	- €	- €	- €	241 817 €
Mombrier	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Peujard	200 288 €	185 210 €	181 578 €	203 398 €	228 987 €	248 082 €
Prignac-et-Marcamps	153 582 €	135 033 €	188 339 €	179 319 €	280 704 €	220 497 €
Pugnac	140 290 €	148 347 €	149 491 €	175 382 €	189 803 €	222 557 €
Saint-André-de-Cubzac	175 666 €	190 385 €	195 597 €	221 883 €	235 027 €	243 402 €
Saint-Gervais	199 422 €	179 848 €	192 279 €	216 587 €	203 485 €	241 954 €
Saint-Laurent-d'Arce	147 361 €	157 393 €	170 309 €	224 061 €	190 145 €	229 423 €
Saint-Trojan	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Tauriac	- €	153 210 €	159 273 €	170 595 €	- €	208 800 €
Teuillac	- €	- €	- €	- €	190 436 €	183 906 €
Virzac	- €	- €	217 394 €	- €	- €	203 659 €
Grand Cubzaguais	162 000 €	162 000 €	183 700 €	198 500 €	201 000 €	224 000 €

Caractéristiques des maisons // Source : DV3F

Les principaux constats :

- Une hausse du nombre de transactions depuis 2016 et jusqu'en 2019, suivi d'une légère diminution en 2020
- Un nombre très élevé de transactions observé en 2021 (476 unités)
- Près du tiers des transactions entre 2016 et 2021 sur Saint-André-de-Cubzac
- Un prix médian qui ne cesse d'augmenter depuis 2017 pour atteindre 224 000€ en 2021 (+62 000€ en 5 ans)
- De fortes disparités territoriales par rapport au prix médian d'une maison variant entre 170 450€ (Bourg) et 256 700€ (Cubzac-les-Ponts)

Caractéristiques des appartements

	Nombre de transactions - Appartements							
	2016_2021	Moyenne annuelle	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Val de Virvée	18	3	0	4	4	3	3	4
Bourg	1	0	1	0	0	0	0	0
Cubzac-les-Ponts	10	2	2	2	1	1	0	4
Gauriaguet	0	0	0	0	0	0	0	0
Lansac	0	0	0	0	0	0	0	0
Mombrier	0	0	0	0	0	0	0	0
Peujard	0	0	0	0	0	0	0	0
Prignac-et-Marcamps	0	0	0	0	0	0	0	0
Pugnac	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-André-de-Cubzac	269	45	51	34	35	37	50	62
Saint-Gervais	31	5	4	3	2	8	3	11
Saint-Laurent-d'Arce	1	0	0	1	0	0	0	0
Saint-Trojan	0	0	0	0	0	0	0	0
Tauriac	0	0	0	0	0	0	0	0
Teuillac	0	0	0	0	0	0	0	0
Virzac	0	0	0	0	0	0	0	0
Grand Cubzaguais	330	55	58	44	42	49	56	81

	Prix médian - Appartements					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Val de Virvée	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Bourg	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Cubzac-les-Ponts	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gauriaguet	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Lansac	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Mombrier	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Peujard	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Prignac-et-Marcamps	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Pugnac	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Saint-André-de-Cubzac	140 575 €	130 258 €	110 495 €	103 313 €	107 468 €	111 175 €
Saint-Gervais	- €	- €	- €	- €	- €	150 182 €
Saint-Laurent-d'Arce	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Saint-Trojan	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Tauriac	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Teuillac	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Virzac	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Grand Cubzaguais		108 700 €	105 000 €	100 600 €	98 000 €	113 360 €

Caractéristiques des appartements // Source : DV3F

Les principaux constats :

- Un nombre de transactions qui fluctue selon les années avec une forte hausse en 2021 (81 transactions d'appartements)
- **Plus de 80% des transactions d'appartements à Saint-André-de-Cubzac**
- Un prix médian qui ne cesse de diminuer jusqu' en 2020, avant une forte hausse observée en 2021 (prix médian de 113 360€)
- Un prix médian supérieur sur la commune de Saint-Gervais (+ 40 000€ par rapport à Saint-André-de-Cubzac)

Zoom sur le parc de maisons neuves

Les données sont issues des Services de l'Information Géographique de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine – Cartographie – statistique.

Les données relatives au parc de maisons neuves et aux terrains à bâtir pour la construction d'une maison individuelle sont disponibles via le SIG NA à l'échelle du Grand Cubzaguais. Aucune donnée à l'échelle communale n'est disponible concernant les thématiques traitées.

Le nombre de maisons neuves retenues a augmenté entre 2016 et 2018 (131 unités contre 229). Puis, à partir de cette date, le nombre de maisons neuves tend à diminuer sur le Grand Cubzaguais (167 en 2020), à mettre en relation avec la rareté du foncier et les coûts de matériaux à la hausse.

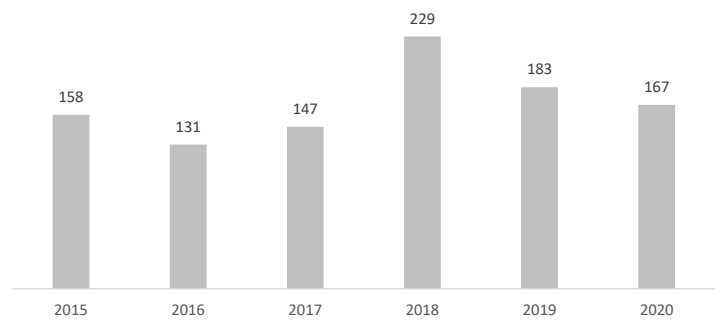
En parallèle, la superficie moyenne des maisons neuves fluctue légèrement selon les années (entre 105 et 110 m² selon les années). La superficie des maisons neuves est légèrement inférieure à celle observée à l'échelle départementale (117m²).

Le prix moyen d'une maison neuve augmente de manière régulière depuis 2017 pour atteindre un pic en 2019 (1 333€ /m²) avant de connaître, en 2020, une légère baisse du prix moyen (1 318€). Cette valeur est inférieure à la moyenne départementale (environ 1 320 €/m²).

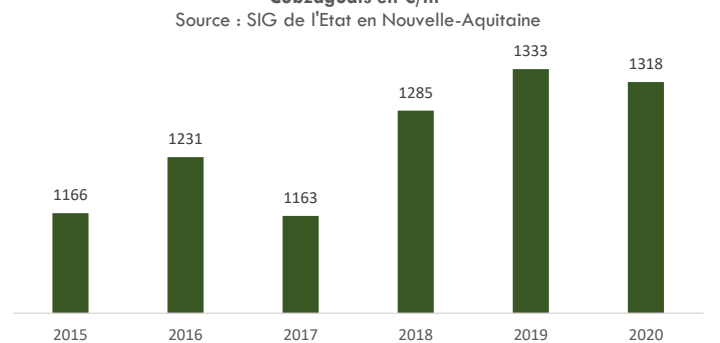
	Superficie moyenne des maisons neuves (en m ²)	Prix moyen d'une maison neuve (en €)	Prix moyen d'une maison neuve (en €/m ²)
Grand Cubzaguais	109	143 394	1 318
Gironde	117	168 306	1 441

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine

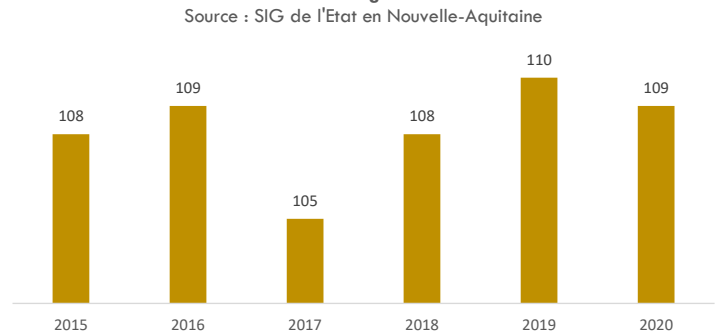
Evolution du nombre de maisons neuves sur le Grand Cubzaguais
 Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



Evolution du prix moyen d'une maison neuve sur le Grand Cubzaguais en €/m²
 Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



Evolution de la superficie moyenne d'une maison neuve sur le Grand Cubzaguais en m²
 Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine





Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

« Une tension notable du marché immobilier est observée avec une demande bien supérieure à l'offre et des biens vendus en moins d'une semaine. Ces constats ont été amplifiés avec la crise sanitaire. »

« On manque de T2 et de T3 sur le territoire, ce sont des typologies qui permettent un renouvellement régulier de la population. »

« L'accessibilité aux infrastructures autoroutières constitue un facteur de différenciation important pour les prix des biens commercialisés. »

« Le territoire est attractif pour de nombreux parisiens, mais ces ménages étaient déjà présents avant la crise sanitaire. »

« Les futurs acquéreurs sont variés en termes de profil, d'âge, de CSP avec à la fois des primo-accédants, des ménages en milieu de parcours résidentiel, des ménages souhaitant investir pour de la résidence secondaire, des retraités, des parisiens, etc. ».

« De nombreux acquéreurs sont à la recherche de petites parcelles, leur pouvoir d'achat étant restreint. Dans certains cas, la plus grande proximité avec le voisinage peut engendrer des conflits. »

« Le territoire compte de nombreuses propriétés viticoles de grande taille. Certaines communes craignent des divisions de logements au sein de ces grandes propriétés. »

PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ **Maîtriser les niveaux de prix du foncier et de l'immobilier dans un contexte de marché tendu**
- ✓ **Répondre aux besoins de la population locale et limiter le départ des classes moyennes du territoire, par une nouvelle offre en accession abordable**



Crédit photo MERC/AT



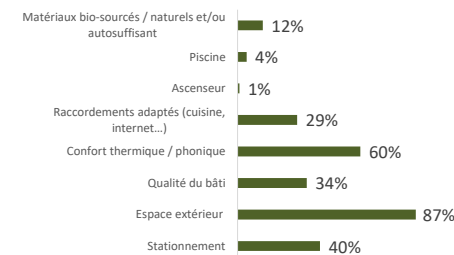
Commune	Nombre de participants à l'enquête	Répartition des réponses à l'échelle intercommunale
Bourg	20	6%
Cubzac-les-Ponts	17	5%
Gauriaguêt	9	3%
Lansac	4	1%
Mombrier	4	1%
Peujard	23	7%
Prignac-et-Marcamps	8	2%
Pugnac	14	4%
Grand Cubzaguais	342	100%

Une enquête réalisée par MERC/AT et Aire Publique visant à connaître les besoins, attentes et difficultés de la population en matière d'habitat. Une enquête réalisée sur 2 mois ayant comptabilisé 342 réponses.

Profil des habitants ayant répondu à l'enquête :

- Une nette majorité de femmes ayant répondu à l'enquête (80%)
- Un profil plutôt familial (57% âgés entre 30 et 44 ans, 62% de couples avec enfants),
- Une part importante d'employés (49%)
- Une majorité de répondants propriétaires de leur logement (69%)
- Près de 45% des répondants vivent à Saint-André-de-Cubzac
- Une très grande part des répondants vivent dans une maison (88% des répondants)
- Des ménages aux revenus limités (39% des ménages ont des revenus annuels inférieurs à 25 000€)
- La voiture, principal moyen de locomotion pour se rendre au travail (utilisation de la voiture pour 75% des répondants)

Critères importants dans le choix d'un logement (choix multiples) Source : enquête logement



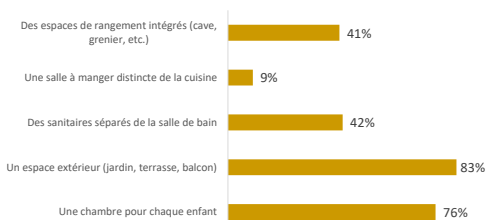
Pourquoi avoir choisi d'habiter le Grand Cubzaguais ?

- Pour la qualité de vie agréable (47%)
- Pour avoir un logement davantage adapté à ses besoins (44%)
- Pour les prix plus attractifs (40%)

Quelles sont les caractéristiques du bien idéal selon les habitants ? Quelles sont leurs attentes ?

- Un grand logement (un T4 et plus pour 78% des répondants), avec une superficie de plus de 100m² pour 69% des répondants,
- L'espace extérieur, critère de choix dans la recherche d'un logement (87%), suivi du confort thermique et phonique (60%) – des places de stationnement disponibles, la qualité du bâti et la possibilité d'avoir un raccordement adapté arrivent respectivement en 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} position,
- L'extérieur, une chambre pour chaque enfant, pièces indispensables dans un logement (respectivement 83% et 76%),
- Depuis la crise sanitaire, la présence d'un espace extérieur et la proximité des commerces et services sont également des aménités recherchées par les ménages (respectivement 85% et 54%).

Pièces essentielles d'un logement (choix multiples) Source : enquête logement



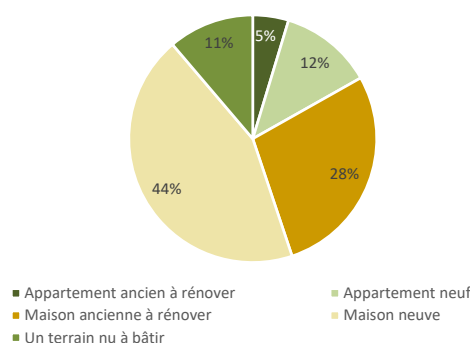
Pour quelles raisons une partie des habitants souhaitent changer de logement ? Quels freins identifiés ?

Le tiers des répondants souhaitent changer de logement (dont 11% souhaitent déménager dans le parc locatif).

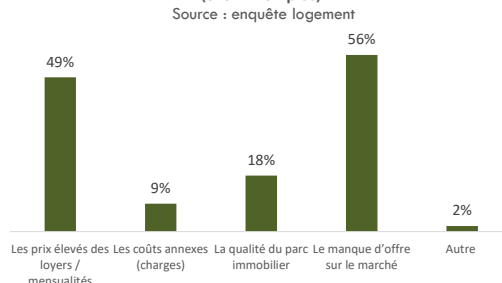
- L'inadaptabilité du logement au regard des besoins et les raisons familiales, principaux motifs incitant les ménages à changer de logement (respectivement 49% et 33% des réponses) – le coût du logement élevé arrive en dernière position (18% des réponses),
- La maison, produit le plus recherché : maison neuve (44%), ancienne à rénover (28%),
- Des difficultés identifiées pour changer de logements : prix élevés (56%), manque d'offre (49%),
- Des concessions à envisager par les ménages n'ayant pas réussi à trouver un bien répondant à leurs besoins : étendre la zone de recherche (41%), modifier les critères du logement (34%), revoir le budget (17%),
- Un budget qui reste relativement limité pour les ménages souhaitant changer de logement (budget de moins de 250 000€ pour 53% des répondants – un budget d'autant plus restreint à moins de 200 000€ pour 3 ménages sur 10 ayant répondu),
- Un budget inférieur à 650 euros à consacrer au loyer pour 72% des personnes souhaitant déménager dans le parc locatif.

Type de produit recherché parmi les ménages souhaitant déménager

Source: enquête logement



Les freins observés dans la recherche d'un logement (choix multiples) Source : enquête logement



E. ... ET DIFFICILEMENT ACCESSIBLE POUR UNE PARTIE DES MENAGES DU TERRITOIRE

De manière générale, les possibilités d'acquérir un bien sur le territoire sont limitées au regard des revenus de certains ménages.

Un appartement de 45-60m² pourrait constituer un produit d'entrée en accession pour les jeunes couples primo-accédants qui n'ont pas une enveloppe financière suffisante pour prétendre à une maison dans le parc privé. Ainsi, au regard des prix affichés (entre 100 000€ et 120 000€ pour un appartement de 45-60m² à Saint-André-de-Cubzac par exemple), 80% des primo-accédants des couples pourraient acheter un tel bien.

Le cœur de la demande et du marché correspond à la maison individuelle de 80-110m². Sur ce type de bien, les prix varient fortement selon leur localisation et selon leur état :

- un tel bien dans l'ancien demandant quelques travaux à Bourg (superficie de 90m² environ) sera accessible à 15% des couples sans enfant et 40% des couples avec un enfant. Néanmoins, les prix dans l'ancien n'intègrent pas les travaux de rénovation / réhabilitation, qui dans certains cas, peuvent augmenter considérablement le budget des ménages.
- Il faudra compter environ 250 000€ pour un bien de taille similaire dans le neuf à Saint-

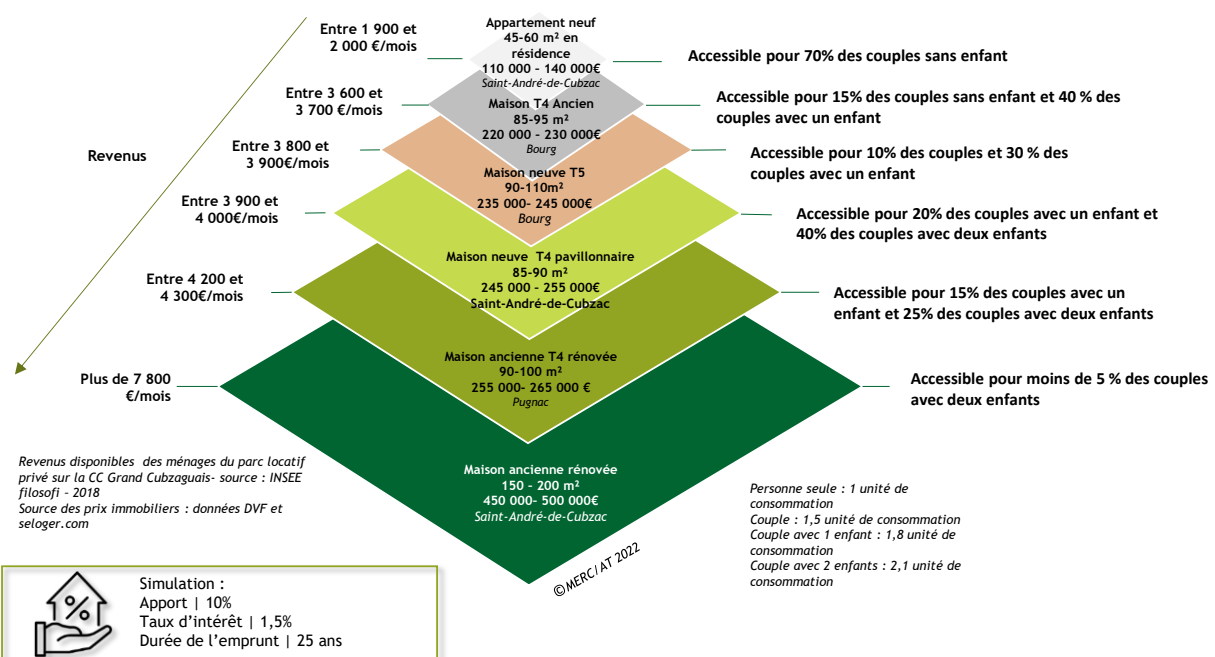
André-de-Cubzac, accessible à 20% des couples avec un enfant.

- Un bien similaire dans le neuf et avec une superficie légèrement plus grande (90-110m²) mais situé à Bourg sera proposé à un prix moins élevé (entre 220 000 et 230 000€) et accessible à 10% des couples et 20% des couples avec un enfant.
- Les capacités d'accession sont d'autant plus limitées pour un bien de même superficie mais rénové. Il faudra compter environ 280 000€ pour un tel bien sur Pugnac (accessible pour 25% des couples avec 2 enfants).

Près de 30% des biens mis en vente correspondant à de grandes maisons rénovées (corps de ferme, domaines viticoles, etc.) sont affichés à des prix de plus de 450 000€ et peuvent dépasser 1 million d'euros pour des biens d'exception. A titre d'exemple, moins de 5% des couples avec deux enfants peuvent acheter un bien compris entre 450 000€ et 600 000€.

A noter que les prix évalués par les agences immobilières et les différents sites internet sont moins élevés que les prix estimés par les communes.

Les graphiques représentant les capacités d'accession à la propriété sur le Grand Cubzaguais sont détaillés ci-contre. L'analyse a été réalisée en mettant en parallèle les revenus disponibles pour les locataires du parc privé (données FILOSOFI 2018) et les prix du marché (analyse à partir des données DVF, d'une veille immobilière et des dires des professionnels de l'immobilier).



Simulation :
 Apport | 10%
 Taux d'intérêt | 1,5%
 Durée de l'emprunt | 25 ans

F. DES PRIX DU FONCIER ENCORE ACCESSIBLES PAR RAPPORT A LA MOYENNE DEPARTEMENTALE, MAIS A LA HAUSSE

Les données sont issues des Services de l'Information Géographique de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine – Cartographie – statistique

La demande est de plus en plus importante pour des terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles. En 2015, 107 terrains ont été achetés sur le Grand Cubzaguais destinés à la construction d'une maison individuelle, une demande en hausse jusqu'en 2018 (176 terrains achetés), en lien notamment avec la sortie de nombreux lotissements sur le territoire. Depuis 2018, le nombre de terrains a néanmoins diminué (132 en 2020), à mettre en relation avec la rareté du foncier.

En parallèle, la superficie moyenne des terrains a diminué jusqu'en 2018 passant de 1 010m² en pour un terrain à 800m² en 2018. A partir de 2018, la superficie des terrains tend à nouveau à augmenter (883m² en moyenne en 2020). La superficie des terrains est similaire à celle observée à l'échelle de la Gironde (886m²).

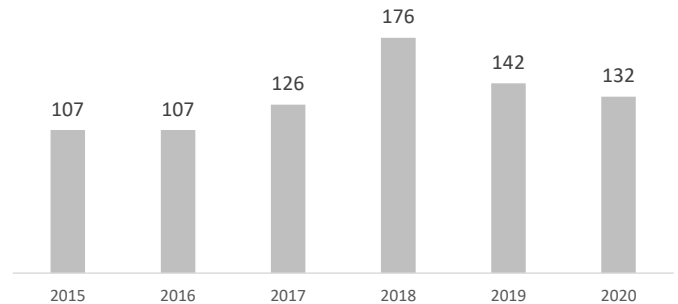
En parallèle, le prix moyen d'un terrain à bâtir est d'environ 82 850€, une valeur bien inférieure à la moyenne départementale (environ 123 000€).

De fait, le prix moyen du m² des terrains achetés est en hausse (62€/m² en 2015, 94€/m² en 2020), **et inférieur à la moyenne départementale** (139€/m²).

	Superficie moyenne des terrains achetés (en m ²)	Prix moyen d'un terrain acheté (en €)	Prix moyen d'un terrain acheté (en €/m ²)
Grand Cubzaguais	883	82 846	94
Gironde	886	123 060	139

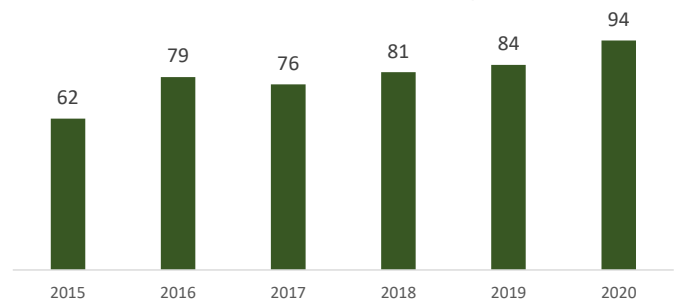
Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine

Evolution du nombre de terrains achetés destinés à la construction d'une maison individuelle sur le Grand Cubzaguais Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



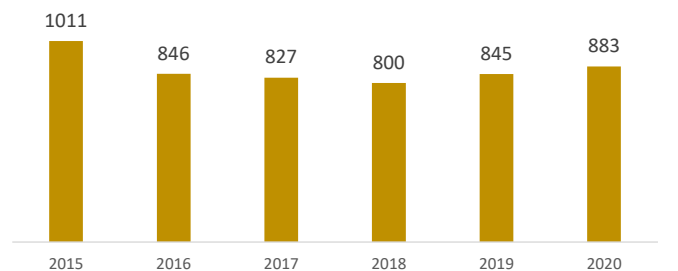
Evolution du prix moyen d'un terrain acheté pour la construction d'une maison individuelle sur le Grand Cubzaguais en €/m²

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



Evolution de la superficie moyenne d'un terrain acheté pour la construction d'une maison individuelle sur le Grand Cubzaguais en m²

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



Caractéristiques des TAB

	Nombre de transactions - TAB							
	2016_2021	Moyenne annuelle	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Val de Virvée	195	33	17	27	26	42	35	48
Bourg	90	15	11	7	12	31	11	18
Cubzac-les-Ponts	93	16	8	7	8	21	19	30
Gauriaguet	78	13	6	6	16	19	5	26
Lansac	39	7	3	5	6	10	6	9
Mombrier	20	3	4	1	3	4	5	3
Peujard	72	12	4	5	5	25	16	17
Prignac-et-Marcamps	104	17	5	5	14	24	21	35
Pugnac	107	18	8	11	12	32	26	18
Saint-André-de-Cubzac	427	71	26	37	39	200	51	74
Saint-Gervais	76	13	3	2	11	34	14	12
Saint-Laurent-d'Arce	62	10	5	3	11	20	12	11
Saint-Trojan	16	3	3	2	2	5	1	3
Tauriac	71	12	11	10	8	23	10	9
Teuillac	40	7	6	3	7	8	9	7
Virzac	53	9	3	10	14	9	7	10
Grand Cubzaguais	1543	257	123	141	194	507	248	330

	Prix médian - TAB							
	2016_2021	Moyenne annuelle	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Val de Virvée			94 572 €	48 373 €	40 115 €	181 756 €	77 385 €	71 642 €
Bourg			29 529 €	- €	24 866 €	139 738 €	73 142 €	57 617 €
Cubzac-les-Ponts			- €	- €	- €	187 296 €	103 644 €	109 941 €
Gauriaguet			- €	- €	47 542 €	201 469 €	- €	81 513 €
Lansac			- €	- €	- €	- €	- €	- €
Mombrier			- €	- €	- €	- €	- €	- €
Peujard			- €	- €	- €	186 310 €	101 276 €	63 740 €
Prignac-et-Marcamps			- €	- €	47 125 €	179 319 €	78 599 €	64 100 €
Pugnac			- €	28 891 €	44 094 €	172 468 €	59 213 €	52 832 €
Saint-André-de-Cubzac			191 466 €	76 056 €	76 957 €	201 341 €	186 338 €	110 266 €
Saint-Gervais			- €	- €	70 235 €	193 345 €	95 750 €	107 417 €
Saint-Laurent-d'Arce			- €	- €	18 373 €	191 673 €	59 075 €	48 845 €
Saint-Trojan			- €	- €	- €	- €	- €	- €
Tauriac			25 704 €	- €	- €	174 272 €	- €	- €
Teuillac			- €	- €	- €	- €	- €	- €
Virzac			- €	- €	68 929 €	- €	- €	- €
Grand Cubzaguais				52 400 €	53 700 €	85 200 €	98 000 €	77 000 €

Caractéristiques des terrains à bâtir // Source : DV3F

Les principaux constats :

- **Un nombre de ventes de terrains à bâtir important entre 2016 et 2021 sur les communes de Saint-André-de-Cubzac (427 unités) et Val-de-Virvée (195 unités)**
- **Des prix qui ne cessent d'augmenter jusqu'en 2020 (prix médian de 98 000€) avant une baisse observée en 2021 (77 000€)**

G. LE MARCHÉ LOCATIF PRIVE, SOLUTION DE REPORT POUR LES MENAGES LES MOINS AISES, EST SATURE

Une offre locative à l'année insuffisante

Pour rappel, le territoire compte 26% de locataires du parc privé (3 657 ménages), soit une valeur inférieure à la moyenne départementale (31%). L'évolution annuelle des locataires du parc privé reste similaire à celle de la Gironde entre 2013 et 2018 (+2 % par an en moyenne).

Les occupants présentent des niveaux de ressources limités avec 77% des locataires qui pourraient prétendre à un logement social au regard de leurs ressources.

Une veille immobilière sur le marché locatif couplée à la réalisation d'entretiens auprès des professionnels de l'immobilier a permis de mettre en exergue **une offre locative aujourd'hui insuffisante pour répondre aux besoins des ménages du territoire.**

Sur la trentaine de biens recensés sur le territoire (veille immobilière), 86 % des biens étaient proposés en location à Saint-André-de-Cubzac et 79 % correspondaient à des appartements.

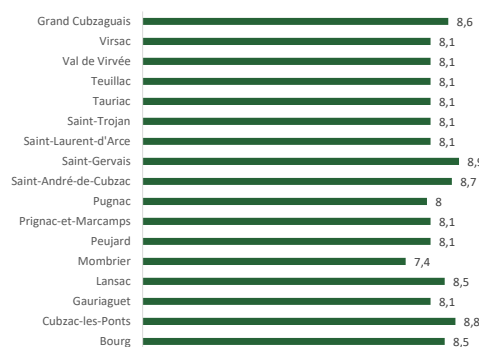
Les niveaux de loyers varient peu entre 7,4€ /m² et 8,9€ /m² selon les communes pour une maison. Les niveaux de loyers sont légèrement plus élevés pour les appartements et en particulier sur la frange est plus accessible, variant entre 9,1€ /m² et 10,8€ /m².

De plus, au regard des **loyers élevés, certains ménages rencontrent des difficultés à accéder à un logement en location.** Au vu de leurs ressources, 30% des ménages locataires ne peuvent accéder à un logement dans le parc locatif privé et environ 40% peuvent consacrer plus de 500€ au loyer de leur logement.

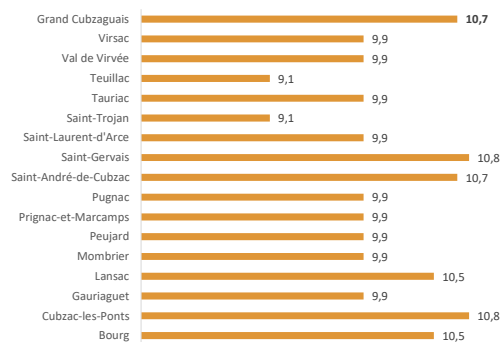
	Loyer moyen (en €/m ²)	Superficie (en m ²)
T1	450-500	20-30
T2	500-600	40-50
T3	650-800	60-80
T4	800-950	85-100

Niveaux de prix dans le marché locatif privé. Source : seloger.com et retours des agents immobiliers

Niveaux de loyers pour une maison de 92m² au sein du Grand Cubzaguais (en €/m²)
Source : www.sigena.fr



Niveaux de loyers pour un appartement de 49 m² au sein du Grand Cubzaguais (en €/m²)
Source : www.sigena.fr



	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
CC Grand Cubzaguais	10 260 €	12 760 €	14 540 €	16 180 €	17 760 €	19 520 €	21 550 €	23 860 €	28 340 €
Revenus mensuels	855 €	1 063 €	1 212 €	1 348 €	1 480 €	1 627 €	1 796 €	1 988 €	2 362 €
Loyer admissible	285 €	354 €	404 €	449 €	493 €	542 €	599 €	663 €	787 €
Produits correspondants			T1 à 450-500 € / mois		T2 à 500-600 € par mois		T3 à 650-800€ par mois		

Simulation de la part des locataires pouvant accéder à un logement en location selon les typologies // Source : sites de veille immobilière / FILOSOFI 2018. Traitements : MERC/AT, 2022.

Malgré une vocation touristique limitée du territoire, le développement d'un faible segment d'offre locative saisonnière accentue la tension sur l'offre locative privée

Au cours des dernières années, **l'activité de la location de courte durée s'est développée sur le territoire.**

Entre janvier et décembre 2021, près de 25 980 nuitées ont été enregistrées par les opérateurs numériques dont 30% sur Saint-André-de-Cubzac (7 064 nuitées) et 15% sur Bourg (3473 nuitées). A l'échelle intercommunale. Sur l'année 2021, près de 27 680€ de taxe de séjour ont été versées au Grand Cubzaguais.

En parallèle, plus de 150 logements étaient référencés via la plateforme Airbnb en mai 2022 (loués en avril 2022). Près du quart de ces logements étaient localisés sur la commune de Saint-André-de-Cubzac et près de 20% sur Bourg. Ce volume est certainement sous-estimé, mais permet d'avoir une 1^e vision du phénomène.

Les logements sont **principalement des logements T1 et T2**, des produits qui manquent aujourd'hui sur le territoire pour répondre aux besoins des petits ménages.

La location saisonnière avec une commercialisation directe via internet permet d'augmenter le revenu locatif d'un logement par rapport à une location au mois, avec une rentabilité près de deux fois supérieure à la location classique. Les biens sont loués en moyenne 80-90€ euros la nuit avec des taux d'occupation plus élevés en période estivale (65-70 % en moyenne à l'année, plus de 90 % en août).

Le développement de l'offre locative saisonnière impacte le marché locatif classique avec pour principales conséquences :

- **un recul de l'offre locative pérenne,**
- **des difficultés pour certains publics à trouver un logement** (jeunes, actifs en mobilité, etc.).

Libellé commune	Nombre de nuitées déclarées	Montants déclarés en €
Bourg	3 473	4 160
Cubzac-les-Ponts	1 660	1 580
Gauriaguet	1 470	1 630
Lansac	172	240
Mombrier	1 042	1 330
Peujard	269	280
Prignac-et-Marcamps	1 073	1 095
Pugnac	3 291	3 540
Saint-André-de-Cubzac	7 064	7 145
Saint-Gervais	1 715	1 880
Saint-Laurent-d'Arce	1 033	1 220
Saint-Trojan	511	520
Tauriac	144	200
Teuillac	711	855
Val-de-Virvée	2 177	1 860
Virzac	173	145
CC Grand Cubzaguais	25 978	27 680

Montants et nuitées déclarées par les opérateurs numériques en 2021 // Source : office du tourisme du Grand Cubzaguais

PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ **Garantir et développer une offre locative pérenne pour les personnes en début, en rupture ou en parcours résidentiel bien avancé**



Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

« Le marché locatif constitue une solution de report pour des personnes aux ressources limitées (classes moyennes, agriculteurs, personnes divorcées, familles monoparentales) qui ne peuvent accéder à la propriété sur le territoire. »

« L'offre en location est restreinte sur le territoire ce qui a engendré une saturation du marché. En parallèle, en sortie de confinement, de nombreux ménages bordelais se sont reportés sur l'offre locative du Grand Cubzaguais afin de bénéficier d'un logement avec espace extérieur pour un coût moindre. »

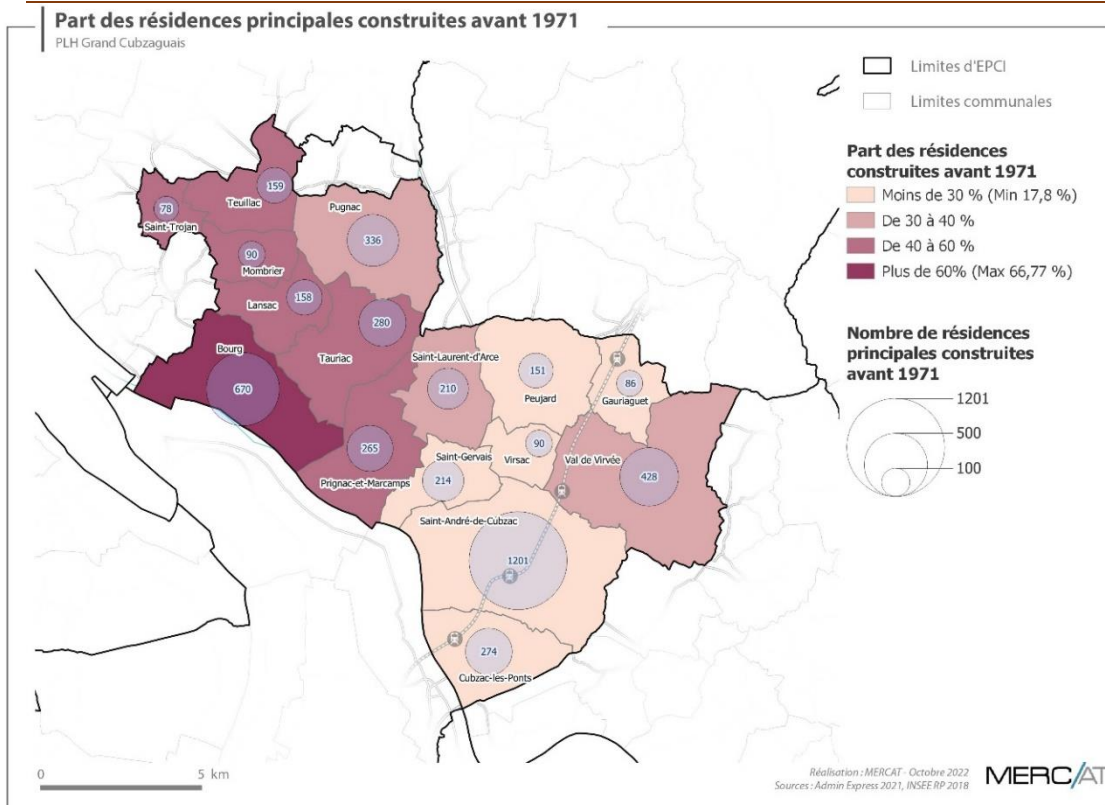
« Les demandes sont principalement orientées vers des T1-T2 (demandes émanant de personnes seules ou par des jeunes décohabitants qui ne souhaitent pas habiter en ville). Les maisons avec un bout de jardin sont également des biens demandés par les familles. »

« Ces dernières années, la hausse des prix locaux sur le marché de l'accession et les restrictions d'accès aux prêts bancaires croissantes ont ainsi eu un impact direct sur les prix de location (+8 à 10 % en moyenne depuis deux ans). »

« Depuis quelques années, de plus en plus de propriétaires louent leur bien sur AirBnB bloquant ainsi l'offre locative à l'année. »

IV. DES CENTRALITES MARQUEES PAR UN HABITAT FRAGILE, OBJET D'ATTENTION

A. UNE PART DU PARC ANCIENNE, ENERGIVORE ET SOURCE DE PRECARITE ENERGETIQUE



Avec un tiers de ses résidences principales construit avant 1970 et les 1^{er} réglementations thermiques, le Grand Cubzaguais possède un parc ancien moins important que la moyenne départementale (36%).

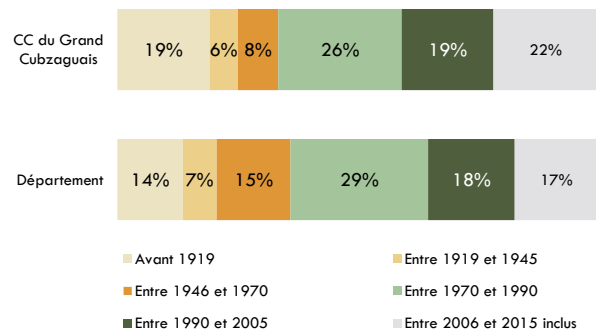
A noter que **Bourg se distingue par un parc très ancien** : 67% du parc de résidences principales a été construit avant 1970, soit 670 unités (dont 44% avant 1919). **Saint-André-de-Cubzac présente un volume important de résidences principales datant d'avant 1970** (1 200 unités soit 23% du parc de résidences principales).

En parallèle, 41% des résidences principales ont été construits depuis 1990 dont 22% l'ont été après 2006, une part supérieure au département (17%), à mettre en relation avec les opérations récentes réalisées sur le territoire (notamment les nombreux lotissements).

En parallèle, 11% du parc de logements est énergivore avec une étiquette énergétique F ou G

(130 unités), une part similaire à la moyenne girondine. On note également une surreprésentation des logements classés avec une étiquette énergétique A et B (21%, 270 unités), par rapport à la moyenne départementale (14%).

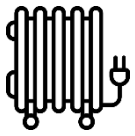
Ancienneté de construction des résidences principales parmi les résidences principales construites avant 2016
Source : INSEE RP 2018



En application de la loi « Grenelle II », une personne en situation de précarité énergétique est une « personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

D'après l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE) de 2021, des situations de précarité énergétique sont observées sur le Grand Cubzaguais avec **1 743 ménages en situation de précarité énergétique logement** (12% contre 11% pour la Gironde – jusqu'à 24% pour Bourg).

De plus, bien que le parc du Grand Cubzaguais ait été construit en majorité après les premières réglementations thermiques sur le logement, la répartition du parc selon le mode de chauffage pointe une forte part de logements consommateur d'énergie (à mettre en relation avec la qualité de l'isolation des logements). En effet, **la part des logements disposant d'un chauffage électrique**, correspondant au mode de chauffage le plus énergivore (pour les modes de chauffage les plus anciens), **atteint plus de 55% du parc de résidences principales, une part supérieure au département (42%)**.



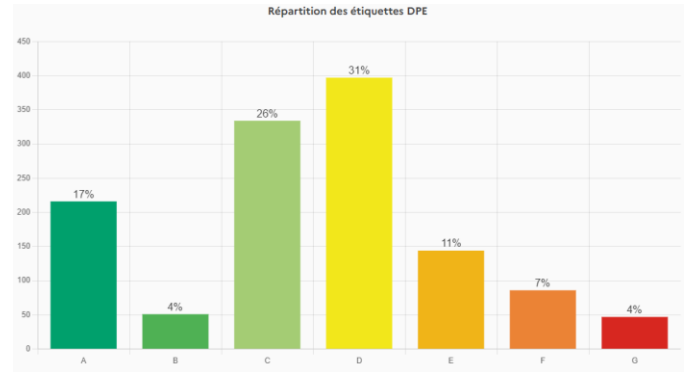
Ces situations de précarité énergétique peuvent être renforcées par la sous-occupation d'une partie du parc.

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 4 pièces, le logement est sous-occupé. La sous-occupation lourde induit un écart d'au moins 3 unités entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces.

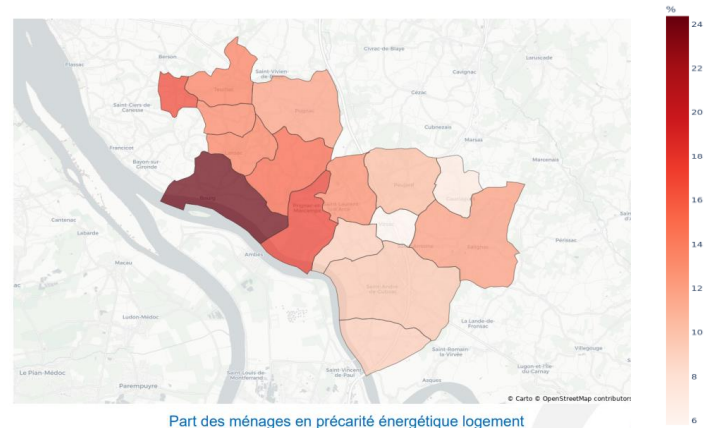
Sur l'ensemble du territoire intercommunal, la sous-occupation des logements concerne près de 60% des résidences principales, **dont 32% en sous-occupation accentuée**. Cette sous-occupation est particulièrement forte chez les ménages d'une et 2 personnes. En effet, 22% des résidences principales du territoire sont occupées par 1 ou 2 personnes disposant d'un logement de 5 pièces ou plus.

Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien du logement difficile sur le plan financier et / ou physique, logement peu adapté au vieillissement, etc.).

La création d'une offre adaptée de moyenne typologie pour des personnes âgées isolées pourrait permettre de libérer une partie de ces grands logements pour des ménages au profil familial (couples primo-accédants, jeunes familles, familles déjà constituées, etc.).



Répartition des étiquettes DPE du Grand Cubzaguais // Source : Observatoire DPE de l'ADEME



Adaptation du parc de logements à son occupation

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +
1 pièce	1,36 %	0,16 %	0,03 %	0,03 %	0,01 %	0,01 %
2 pièces	5,71 %	1,57 %	0,22 %	0,04 %	0 %	0 %
3 pièces	6,89 %	6,36 %	2,51 %	0,69 %	0,12 %	0,02 %
4 pièces	7,1 %	10,98 %	6,35 %	5,19 %	0,86 %	0,28 %
5 pièces	3,8 %	8,5 %	5,03 %	5,26 %	1,61 %	0,44 %
6 pièces ou +	3,0 %	6,6 %	3,5 %	3,77 %	1,53 %	0,61 %

1 personne 2 personnes 3 personnes 4 personnes 5 personnes 6 personnes ou +

Adaptation du parc de logements à son occupation en 2017 // Source : INSEE RP 2018



Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

« La facture énergétique dans les logements dégradés est élevée pour les ménages du territoire (exemple : 250€ par mois pour un 2 pièces). »

PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ Adapter l'offre de logements pour limiter les situations de sous-occupation

B. DES SITUATIONS DE FRAGILITE OBSERVEES, DES ENJEUX D'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIETAIRES VERS LA RENOVATION DE LEUR LOGEMENT

Le Parc Privé Potentiellement Indigne

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat.

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

*Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté,
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8) occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

Des situations de mal logement nécessitant des travaux de réhabilitation ont été identifiées sur le Grand Cubzaguais. En 2017, 805 résidences principales du parc privé ont été identifiées comme potentiellement indignes, soit 5,9% des résidences principales privées, une part légèrement supérieure à celle du département (5,4%).

Plus de 30% du PPPI est concentré sur la commune de Saint-André-de-Cubzac (247 unités), suivi de Bourg (12%, 93 unités).

Les principales caractéristiques du PPPI sont les suivantes :

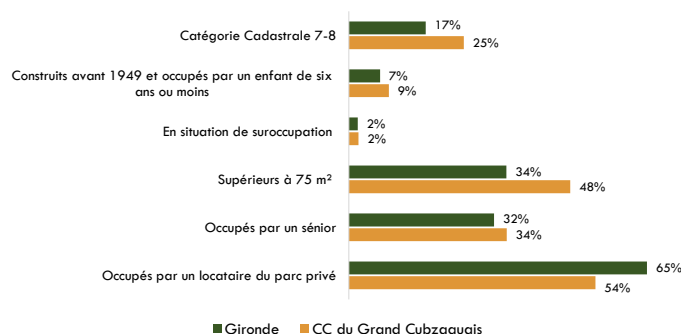
- **Un enjeu plus marqué sur le parc locatif privé** : 54 % du PPPI est occupé par des locataires du parc privé – 435 locataires / 65% à l'échelle de la Gironde), ce qui interroge sur la qualité d'une partie de l'offre locative privée du territoire.
- **Une surreprésentation des logements de mauvaise qualité** : Sur ces 805 logements, 604 entrent dans la catégorie cadastrale 6* et 201 en catégorie 7-8*, aussi appelées noyau-dur, représentant le quart du PPPI (17% à l'échelle de la Gironde).

* 6= ordinaire, 7= médiocre, 8= très médiocre

- Près de la moitié sont des grands logements de plus de 75 m² (386 unités) / 34% à l'échelle de la Gironde.
- Plus d'un tiers du PPPI est occupé par un sénior (276 ménages) / 32% à l'échelle de la Gironde.
- 9 % du PPPI pourrait engendrer un risque de saturnisme pour des enfants en bas-âge (70 unités), 7% à l'échelle de la Gironde.

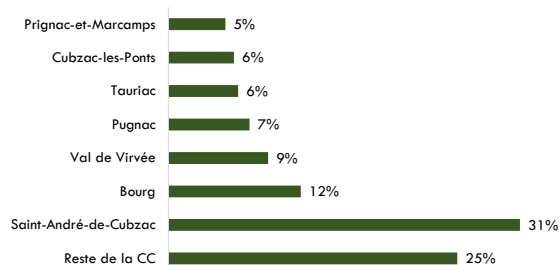
Caractéristiques du parc privé potentiellement indignes

Source : PPPI 2017



Répartition du parc PPPI intercommunal

Source : PPPI 2017

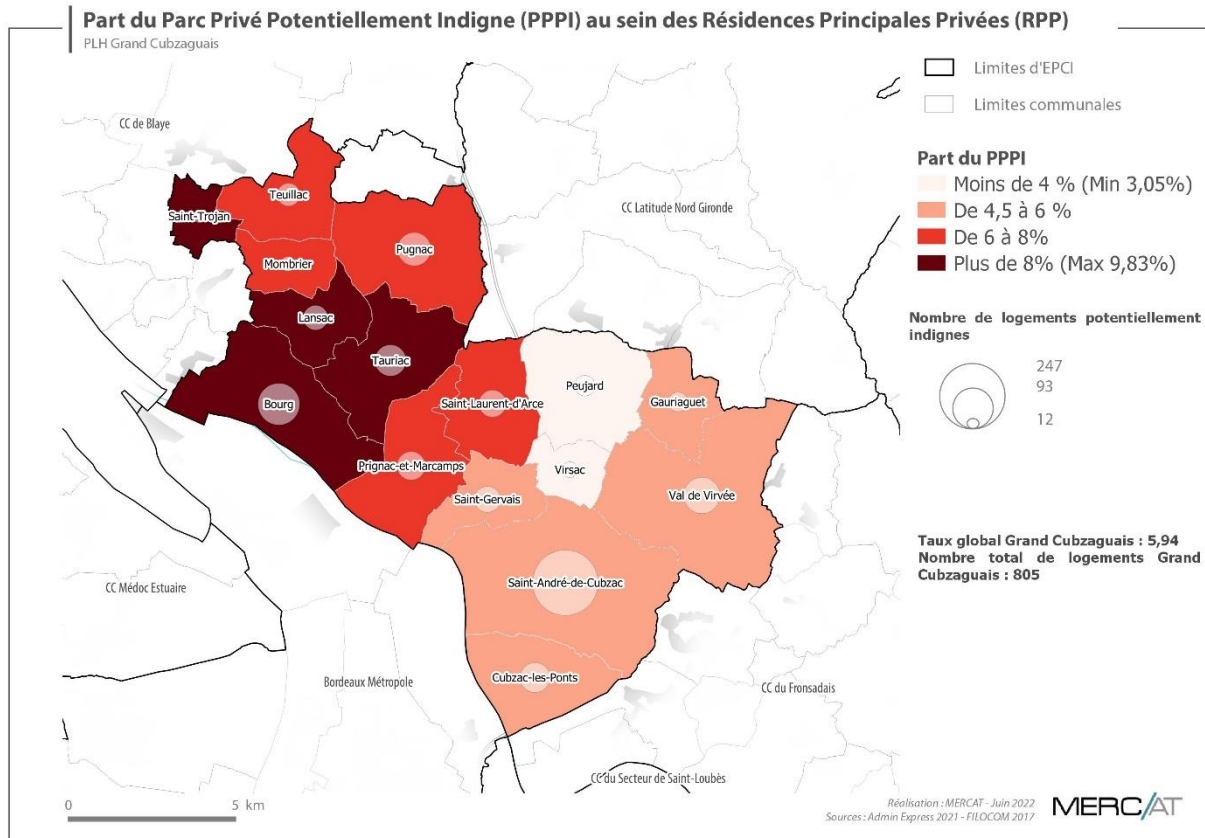


Quelques chiffres clés

Entre 2013 à 2021, 87 signalements ont été remontés au PDLHI dont :

- la moitié des signalements localisés sur la commune de Saint-André-de-Cubzac (44 signalements),
- une dizaine sur la commune de Bourg
- sur les autres communes, des signalements plus ponctuels.

Depuis 2019, dans le cadre de l'OPAH, 42 situations de mal logement dont 11 sur le Grand Cubzaguais ont été relevés.



Neuf communes présentent des taux de potentielle indignité supérieurs à la moyenne intercommunale (en rouge sur le tableau ci-contre). Elles sont majoritairement localisées à l'ouest du territoire.

Les communes de Bourg et de Lansac présentent des taux particulièrement élevés, supérieurs à 9% (9,3% pour Bourg et 9,8% pour Lansac).



Façade dégradée // crédit photo MERC/AT

Territoire	Logements potentiellement indignes	Résidences Principales du Parc Privé	Taux de logements potentiellement indignes (en %)
Bourg	93	1003	9,27
Cubzac-les-Ponts	46	959	4,8
Gauriaguet	19	474	4,01
Lansac	29	295	9,83
Mombrier	13	186	6,99
Peujard	21	689	3,05
Prignac-et-Marcamps	40	592	6,76
Pugnac	57	904	6,31
Saint-André-de-Cubzac	247	4434	5,57
Saint-Gervais	34	719	4,73
Saint-Laurent-d'Arce	36	566	6,36
Saint-Trojan	12	135	8,89
Tauriac	49	553	8,86
Teuillac	25	339	7,37
Val de Virvée	70	1326	5,28
Virsac	14	370	3,78
CC du Grand Cubzaguais	805	13544	5,94
Gironde	34572	643439	5,37

PPPI données 2017 // Source : Filocom 2017 d'après la DGFIP, traitement PPPI Anah

PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ Améliorer la qualité du bâti ancien et la lutte contre le mal logement
- ✓ Communiquer, faire remonter les situations d'habitat les plus préoccupantes et demandant une vigilance particulière



Crédit photo MERC/AT



C. UNE FRAGILISATION D'UNE PARTIE DES COPROPRIETES, MAJORITAIREMENT CONCENTREES SUR SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC

Les copropriétés – Registre National des Copropriétés

Parmi les 49 copropriétés identifiées au Registre National des Copropriétés, la majorité d'entre elles sont de petite taille : 61% sont de petites copropriétés de moins de 11 lots d'habitation, 20% des copropriétés comptent entre 11 et 49 lots, et 18% comptent entre 50 et 200 lots d'habitation.

Une grande majorité de copropriétés du territoire ne sont pas accompagnées par un syndic professionnel :

- 55% sont sans syndic,
- 29% ont un syndic professionnel,
- 16% ont un syndic non professionnel.

Le parc des copropriétés est récent avec 47% construit depuis les années 2000. Le tiers des copropriétés ont été construites avant 1975.

Une partie des copropriétés du territoire semblent rencontrer d'importantes difficultés financières. Environ 20% des 26 copropriétés renseignées (5 unités), qui ne sont pas dans leur 1^{er} exercice comptable, ont des impayés de charges supérieurs à 15%. Parmi ces 26 copropriétés, 6 ont engagé des travaux sur l'année écoulée. Il est à noter qu'une copropriété comprenant 10 lots d'habitation ou moins est sous administration provisoire.

Les copropriétés – Observatoire de l'ANAH

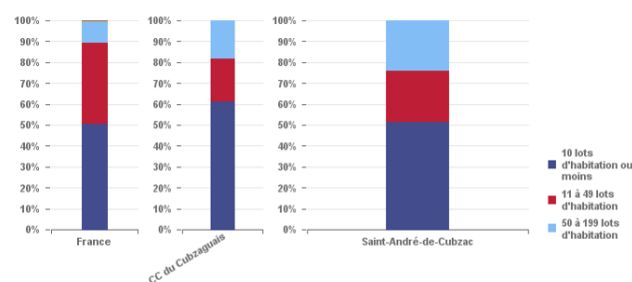
De plus, l'Observatoire des copropriétés potentiellement fragiles de l'ANAH recense 37 copropriétés présentant des signes potentiels de fragilité (classe B à D) sur le Grand Cubzaguais. La majorité de ces copropriétés est localisée à Saint-André-de-Cubzac (22 unités soit 60% des copropriétés potentiellement fragiles de l'intercommunalité). Ces copropriétés sont principalement situées sur les sections cadastres AB (centre-bourg) et AD (secteur élargi autour du stade).

La famille D, la plus fragile, compte 12 copropriétés (soit près du tiers des copropriétés du territoire) dont 5 situées à Saint-André-de-Cubzac. La famille C compte 11 copropriétés dont 9 sur Saint-André-de-Cubzac et 2 sur Val-de-Virvée. Sur les 23 copropriétés potentiellement fragiles (familles C et D), 10 ont été construites après 1993 (correspondant à des opérations de défiscalisation), 12 sont très anciennes (datant d'avant 1949). Enfin, 1 copropriété a été construite entre 1975 et 1993.

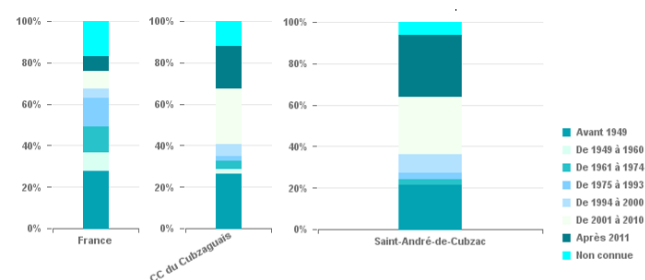
De nombreux logements achetés dans des copropriétés à la fin des années 1990 par des propriétaires bailleurs seront probablement mis en vente et achetés par leurs occupants dans les années à venir (copropriété de la Commanderie à Saint-

André-de-Cubzac par exemple). Ces copropriétés anciennes et potentiellement dégradées seront à surveiller. Des réflexions pourront être menées dans le cadre du programme d'actions pour accompagner les copropriétés les plus fragiles et anticiper les difficultés.

Répartition des copropriétés par lots d'habitation



Répartition des copropriétés par période de construction



Source : Registre National de Copropriétés, 1^{er} trimestre 2022

Commune	Famille B	Famille C	Famille D	Total par commune
Bourg	1		3	4
Cubzac-les-Ponts	3			3
Pugnac			1	1
Saint-André-de-Cubzac	8	9	5	22
Saint-Gervais	2		1	3
Tauriac			1	1
Val-de-Virvée		2	1	3
Total Grand Cubzaguais	14	11	12	37

Caractéristiques des copropriétés « fragiles » sur le Grand Cubzaguais // Source : Observatoire des copropriétés – données 2015

Définition : Les copropriétés potentiellement fragiles

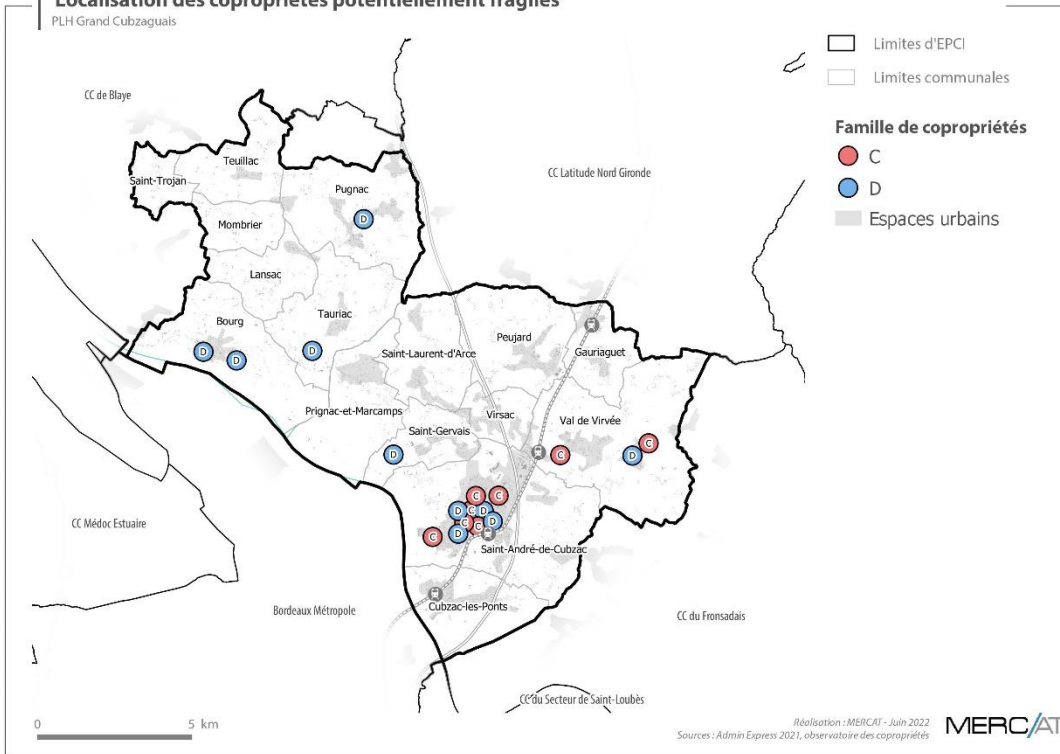
Ces données sont issues de l'observatoire des copropriétés de l'ANAH. La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :

- situation socio-économique des occupants : revenu, suroccupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses ;
- Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre,
- Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans),
- Revenus des propriétaires occupants.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun des critères de difficulté. A partir de leur note moyenne globale, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.

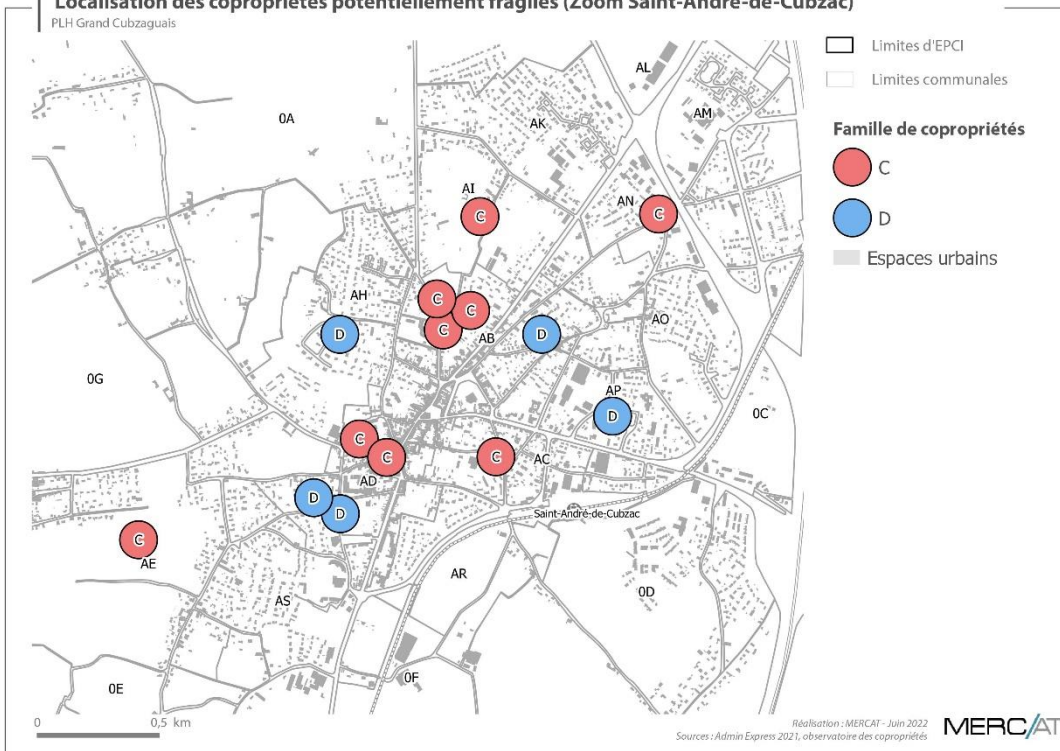
Localisation des copropriétés potentiellement fragiles

PLH Grand Cubzaguais



Localisation des copropriétés potentiellement fragiles (Zoom Saint-André-de-Cubzac)

PLH Grand Cubzaguais



D. DES ACTIONS MISES EN PLACES AYANT PERMIS D'INTERVENIR SUR LA REHABILITATION DU PARC PRIVE

Plusieurs actions et dispositifs d'aide et d'accompagnement ont été déployés sur le territoire du Grand Cubzaguais afin d'améliorer la qualité du parc et favoriser la rénovation énergétique des logements.

La signature du Protocole de partenariat social en faveur de la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique 2019-2021 à l'échelle de la Haute Gironde

En complémentarité du PDLHIML, le Protocole formalise les conditions de coordination des actions des différents partenaires et acteurs basé sur le renforcement du repérage et l'amélioration du système de signalement et sur l'organisation du dispositif de gestion, de traitement et de suivi des situations observées. Les objectifs principaux sont les suivants :

- Structurer le partenariat entre les différents acteurs médico-sociaux sur le territoire,
- Repérer, signaler et traiter les situations relevant de l'habitat indigne et du mal logement
- Définir de façon collégiale le traitement adapté à chaque situation
- Apporter une expertise technique, juridique et sociale dans le traitement des situations remontées
- Informer et sensibiliser les acteurs du territoire sur le mal logement et ses incidences sur la santé
- Assurer une veille sur les situations étudiées (observatoire).

La création en 2017 de la plateforme de rénovation énergétique de l'habitat ICARE

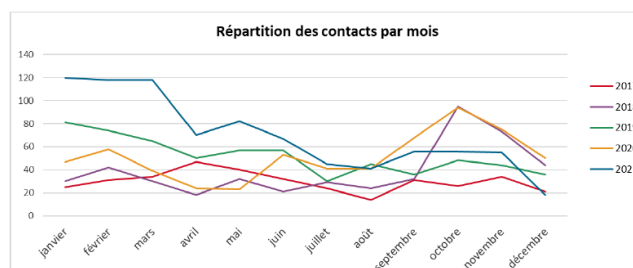
La plateforme ICARE accompagne gratuitement les particuliers dans la définition de leur projet de rénovation énergétique de leur logement. Plus précisément, des conseillers de SOLIHA Gironde sont mis à disposition pour informer, conseiller techniquement, accompagner les particuliers (définition du projet de travaux, analyse des devis, montage de dossiers, orientation vers les différentes aides, etc.) et les professionnels RGE.

Le Protocole en quelques chiffres clés

- Au 31/12/2020, 33 situations remontées (dont 7 sur le Grand Cubzaguais)
- 22 situations relevant de logements appartenant à des propriétaires occupants, 7 à des locataires, 3 hébergés à titre gratuit, 1 occupant sans titre
- 22 situations remontées via les évaluateurs APA
- 25 situations orientées vers l'OPAH

La plateforme ICARE en quelques chiffres

- 2 911 contacts depuis 2017 (dont 75% des contacts éligibles aux aides de l'ANAH)
- En 2021 : 865 ménages qui se sont renseignés, 40% de plus qu'en 2020 (sur le 1^{er} trimestre 2022, 54 contacts enregistrés)
- Principaux travaux engagés : travaux d'isolation (56%), changement de chauffage (36%), ventilation (11%) – données plateforme ICARE



Répartition des contacts par mois sur la plateforme ICARE // Source : COPIL OPAH ICARE Haute Gironde 2021

La plateforme Allôhabitat

Allo Habitat est un annuaire des dispositifs d'informations sur le logement en Haute Gironde. Cette plateforme permet de communiquer sur les trois dispositifs en cours sur le territoire (OPAH, plateforme ICARE et le Protocole de partenariat social en faveur de la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique) et sur le rôle et missions du CAUE et de l'ADIL.

Allôhabitat permet aux ménages de bénéficier d'un accompagnement gratuit, de qualité et neutre. Différentes thématiques sont abordées via la plateforme: travaux de rénovation énergétique / d'adaptation, installation de panneaux photovoltaïques, projet de construction / extension, situation de mal logement etc. La diffusion de flyers, l'alimentation du site internet et l'organisation d'événements (marchés, réunion d'infos, etc.) permettent de communiquer sur le rôle et l'utilité de la plateforme auprès des ménages du territoire.



Plateforme internet Allôhabitat

La 2^{ème} OPAH 2017-2021

En parallèle, une seconde Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été réalisée entre 2017 et 2021 sur les 4 intercommunalités de la Haute-Gironde avec un objectif annuel de dossiers fixé à /

- 125 propriétaires occupants
- 40 propriétaires bailleurs.

Le pilotage du dispositif est assuré par la Communauté de communes Latitude Nord Gironde, en association avec la CC du Grand Cubzaguais et animé par SOLIHA Gironde.

De manière générale, les objectifs ont été atteints pour les propriétaires occupants (96% des objectifs atteints) voire dépassés pour les volets amélioration standard (objectif de 575 logements / 587 réalisations) et performance énergétique (objectif de 425 logements / 428 réalisations). Le volet adaptation a également bien fonctionné avec 96% des objectifs atteints (objectif de 200 logements / 191 réalisations).

A l'inverse, le volet insalubrité, dégradation lourde, péril a peu fonctionné (objectif de 50 logements / 15 réalisations).

Les résultats n'ont en revanche pas été atteints pour le public des propriétaires bailleurs avec seulement 10% des objectifs atteints.

Les bénéficiaires (propriétaires occupants) de l'OPAH sont essentiellement des retraités (56%) et des actifs (33%) – chiffres à l'échelle des 4 intercommunalités).

Au total, sur le Grand Cubzaguais :

- **147 dossiers propriétaires occupants ont été traités**
- **6 logements conventionnés pour des propriétaires Bailleurs** (2 en loyer intermédiaire, 2 en loyer conventionné social et 2 en très social).

Une 3^{ème} OPAH est prévue pour la période 2022 -2026.

	Objectif annuel	TOTAL Objectifs	Total réalisation 2017-2020	Réalisation en %
Propriétaires occupants	125	625	602	96%
Amélioration standard	115	575	587	102%
Insalubrité, Dégradation lourde, Péril	10	50	15	30%
Dont adaptation au handicap / mobilité réduite	40	200	191	96%
dont Performance énergétique	85	425	428	101%
Propriétaires bailleurs	40	200	20	10%
Amélioration standard	15	75	0	0%
Insalubrité, Dégradation lourde, Péril	20	100	20	20%
Dont adaptation au handicap / mobilité réduite	5	25	0	0%
Amélioration standard sans subvention	15	75	74	99%
TOTAL Général	165	825	622	75%

Bilan de l'OPAH à l'échelle des 4 CC // Source : COPIL OPAH ICARE Haute Gironde 2021

La 2^{ème} OPAH en quelques chiffres clés :

Propriétaires occupants :

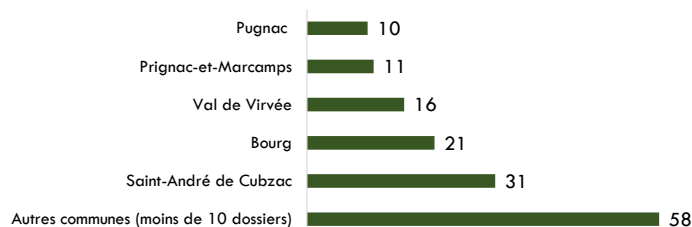
- 971 dossiers instruits sur 5 ans
- 602 dossiers déposés pour des logements occupés par leur propriétaire dont : 428 dossiers d'amélioration énergétique, 191 dossiers de maintien à domicile, 15 dossiers d'habitat indigne
- 160 dossiers déposés hors OPAH.
- Sur les 5 années : 1 532 661€ de prêts accordés / 7 279 274€ de subventions accordées / 10 752 762€ de travaux générés.

Propriétaires bailleurs :

- Depuis 2017, 151 contacts renvoyés vers l'OPAH dont 15 dossiers déposés (20 logements), et 75 projets classés sans suite)
- Sur les 5 années : 523 885€ de prêts accordés / 604 862€ de subventions accordées / 1 911 556€ de travaux générés.

Nombre de projets de propriétaires occupants financés dans le cadre des 5 années de l'OPAH

Source : Bilan ICARE/OPAH décembre 2021





Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

« Des freins à la réhabilitation du parc sont identifiés : des contraintes environnementales (PPRI, carrières, etc.), des contraintes administratives (démarches longues à mettre en place), le manque d'information, communication sur les aides et dispositifs existants, les coûts élevés des travaux (reste à charge important pour les ménages, labellisation RGE des artisans réalisant les travaux dans le cadre de l'OPAH), la peur de perdre son logement (locataire). »

Des réflexions pourront être menées en coordination avec les dispositifs de renouvellement urbain au sein des communes de Saint-André de Cubzac et Bourg, lauréates du dispositif Petites Ville de Demain. Une étude pré-opérationnelle OPAH-RU ORI est en cours pour les centres de ces deux communes (fin prévisionnelle de l'étude en février 2023 / lancement des opérations programmées en janvier 2024).

De plus, la collectivité instaure à compter du 1^{er} janvier 2023 :

- le permis de louer dans 6 communes (Saint-André-de-Cubzac, Bourg, Pugnac, Val-de-Virvée, Tauriac, Mombrier),
- le permis de diviser dans 7 communes (6 communes précédentes et Saint-Laurent-d'Arce),
- Ces différentes actions participeront à l'effort de réhabilitation du parc existant dégradé et permettront d'améliorer la qualité des logements.

PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ Disposer d'une meilleure connaissance des copropriétés du territoire
- ✓ Poursuivre et amplifier les réhabilitations de logements
- ✓ Réinterroger l'accompagnement des propriétaires-bailleurs tant du point de vue des aides, de l'accompagnement, de la communication

E. UN TAUX DE VACANCE MAITRISE MAIS DES ENJEUX DE RESORTION IMPORTANTS SUR PRES DE LA MOITIE DES LOGEMENTS INOCCUPES

Au regard des différentes sources statistiques analysées, le phénomène de vacance est maîtrisé sur le territoire du Grand Cubzaguais, les taux variant entre 7,1% et 8% selon les sources (entre 1 140 et 1 310 unités). A noter que les chiffres LOVAC attestent d'une légère diminution du volume de logements vacants entre 2020 (1 333 unités) et 2021 (1 309 unités).

D'après les données de l'INSEE, sur la dernière période, la vacance augmente de +1,1% par an (13 logements vacants supplémentaires par an sur le territoire), une valeur similaire au département.

Selon les fichiers FILOCOM 2017, source fiscale, la moitié des logements vacants est concentrée sur les deux communes de Saint-André-de-Cubzac et Bourg (respectivement 413 et 197 unités). Cette vacance touche davantage le parc très ancien, de petite taille et de moindre qualité avec les caractéristiques suivantes :

- Une surreprésentation d'appartements (29% - 344 unités, contre 15% dans le parc de résidences principales),
- Une surreprésentation des petits logements (33% de T1 / T2 - 397 unités) par rapport au parc de résidences principales (14%),
- Une surreprésentation de logements très anciens (57% datant d'avant 1915 - 692 unités, contre 31% dans le parc de résidences principales),
- Une part près de 4 fois plus élevée de logements vacants sans confort par rapport au parc de résidences principales (15% - 180 unités, contre 4%),

La vacance frictionnelle est liée au fonctionnement du marché immobilier car la mobilité dans le parc (transactions, relocation) induit une période d'inoccupation, généralement de courte durée et les logements concernés sont considérés « disponibles ».

La vacance structurelle reflète des blocages de longue durée. Il n'existe pas de consensus autour de la durée à partir de laquelle un logement est considéré comme structurellement vacant.

D'après le fichier LOVAC 2021, 38% des logements du parc privé vacant le sont depuis au moins 2 ans correspondant à 495 unités avec les caractéristiques suivantes :

- des logements individuels (79%, soit 389 unités),
- des logements anciens datant d'avant 1919 (72%, soit 355 unités),
- de petites typologies (30% de T1 et T2, soit 200 unités)
- 21% sont localisés à Bourg (103 unités) et 22% à Saint-André-de-Cubzac (109 unités)
- Un quart défini comme logements médiocres ou très médiocres au classement cadastral (126 unités).

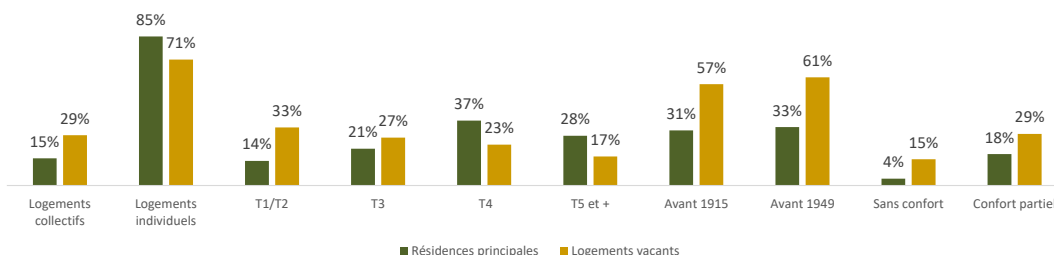
	INSEE 2018		FILOCOM 2017		Vacance LOVAC 2021	
	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance
Grand Cubzaguais	1142	7,1%	1204	7,5%	1309	8,0%

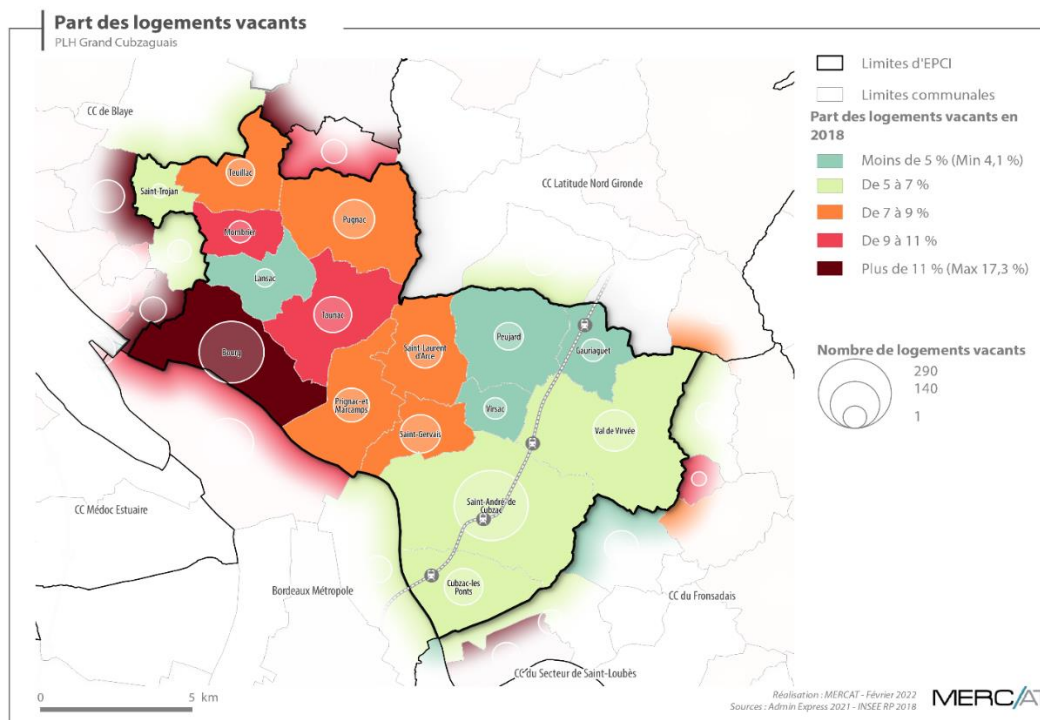
Synthèse des traitements statistiques sur la vacance

Commune	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans	Répartition des logements vacants structurels à l'échelle intercommunale
Val de Virvée	39	8%
Bourg	103	21%
Cubzac-les-Ponts	18	4%
Gauriaguet	11	2%
Lansac	17	3%
Mombrier	10	2%
Peujard	19	4%
Prignac-et-Marcamps	25	5%
Pugnac	46	9%
Saint-André-de-Cubzac	109	22%
Saint-Gervais	19	4%
Saint-Laurent-d'Arce	12	2%
Saint-Trojan	7	1%
Tauriac	26	5%
Teuillac	25	5%
Virzac	9	2%
Grand Cubzaguais	495	100%

Logements vacants structurels (> 2 ans) //Source : LOVAC 2021

Caractéristiques du parc de logements vacants sur le Grand Cubzaguais en comparaison avec les résidences principales
Source : FILOCOM 2017





Les taux de vacance varient fortement d'une commune à l'autre.

Les taux de vacance sont relativement maîtrisés entre 5 et 7% sur les communes situées à l'est du territoire (Val-de-Virvée, Saint-André-de-Cubzac et Cubzac-les-Ponts, ainsi que Saint-Trojan à l'Ouest), permettant la fluidité des parcours résidentiels).

Les communes de Lansac, Virsac, Peujard et Gauriaguet présentent des signes de forte tension du marché immobilier avec un taux de vacance inférieur à 5%.

Sur la partie occidentale du territoire, les logements vacants constituent une part plus importante du parc de logements, comprise entre 7% et 9% pour les communes de Teuillac, Pugnac, Saint-Laurent-d'Arce, Prignac-et-Marcamps et Saint-Gervais.

Les communes de Tauriac et Mombrier présentent des taux de vacance importants avoisinant les 10%. **Enfin, la commune de Bourgs se distingue avec un taux particulièrement élevé de vacance (17% - chiffre confirmé par les données LOVAC 2021 : 219 unités / 17,1% de vacance).**



Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

« Depuis la crise sanitaire, la situation de la vacance a évolué sur le territoire. Certains biens vacants ont été achetés puis rénovés. »

« Plusieurs facteurs peuvent expliquer les phénomènes de vacance observés : des contraintes environnementales (risque inondation, glissements de terrains, carrières, etc.), des contraintes patrimoniales ABF (coûts supplémentaires pour les travaux), manque de stationnement, problématique d'accès via RDC commerciaux, logements inadaptés aux besoins, etc. »

« Les logements vacants identifiés sur les deux grandes centralités correspondent à des logements en mauvais état. Ce sont des logements qui, pour certains, nécessitent d'importants travaux de réhabilitation. »

PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ Saisir l'opportunité représentée par le parc vacant pour le développement d'une offre de logements plus sobre en matière de consommation foncière et d'artificialisation des sols, toute proportion gardée avec les possibilités offertes par ce parc et les contraintes opérationnelles qui en découlent
- ✓ Concentrer prioritairement les efforts de reconquête sur les secteurs les plus fortement touchés et la vacance structurelle
- ✓ Reconquérir un parc de petites typologies faisant défaut sur le Grand Cubzaguais
- ✓ S'appuyer sur les potentialités du parc vacant pour développer l'offre locative sociale sur les communes en situation de rattrapage SRU

V. UN PARC SOCIAL SOUMIS A UNE FORTE TENSION

A. DES ENJEUX DE RATTRAPAGE POUR DEUX COMMUNES SOUMISES A L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU, UNE OFFRE DISPONIBLE SUR LES AUTRES COMMUNES

Le Grand Cubzaguais compte plus de 1 000 logements sociaux conventionnés au 1^{er} janvier 2021 (données RPLS 2021) soit 7% des résidences principales sur le territoire intercommunal.

Selon le Porter à Connaissance de l'Etat, deux communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU (obligation de compter 25% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales) :

- Saint-André-de-Cubzac : 12,9 % de logements sociaux aujourd'hui (soit 707 unités – source : inventaire SRU au 1^{er} janvier 2021) – commune concentrant près de 65% de l'offre locative sociale à l'échelle intercommunale),
- Val-de-Virvée : 4 % de logements sociaux aujourd'hui (soit 59 unités- source : inventaire SRU au 1^{er} janvier 2021).

Des besoins s'expriment également sur le reste du territoire et doivent être anticipés.

Récapitulatif :

Nombre de logements locatifs sociaux ordinaires	671
Dont nombre total de logements conventionnés ANAH	23
Nombre d'équivalents-logements pour les structures (foyers, RPA, CHRS, CADA...)	36
Nombre de logements en Inter médiation locative (IML)	0
Location sous location Non conventionnés ANAH	0
Nombre de logements en accession sociale (PSLA)	0
Nombre de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)	0
Nombre de Terrains Familiaux GDV – Equivalents logements	0
Nombre total de logements	707
Attention : pour obtenir le nombre équivalents logements (logement-foyer), le nombre figurant dans la colonne « aligné lit » est à diviser en 3	

Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2021 pour Saint-André-de-Cubzac
//Source : DDTM de la Gironde

Récapitulatif :

Nombre de logements locatifs sociaux ordinaires	59
Dont nombre total de logements conventionnés ANAH	2
Nombre d'équivalents-logements pour les structures (foyers, RPA, CHRS, CADA...)	0
Nombre de logements en Inter médiation locative (IML)	0
Location sous location Non conventionnés ANAH	0
Nombre de logements en accession sociale (PSLA)	0
Nombre de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)	0
Nombre de Terrains Familiaux GDV – Equivalents logements	0
Nombre total de logements	59
Attention : pour obtenir le nombre équivalents logements (logement-foyer), le nombre figurant dans la colonne « aligné lit » est à diviser en 3	

Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2021 pour Val-de-Virvée //Source : DDTM de la Gironde

En parallèle, le parc de logements communaux est développé sur le territoire avec près de 50 unités recensées. D'autres communes, qui ne disposent pas de logements locatifs sociaux, peuvent apporter des réponses aux ménages ayant des ressources plus modestes via leur parc communal (cas de Mombrier et Tauriac).

Commune	Nombre de logements communaux
Bourg	2
Cubzac-les-Ponts	8
Mombrier	1
Prignac-et-Marcamps	5
Pugnac	5
Saint-André-de-Cubzac	5
Saint-Laurent-d'Arce	1
Tauriac	6
Val-de-Virvée	16
Total Grand Cubzaguais	49

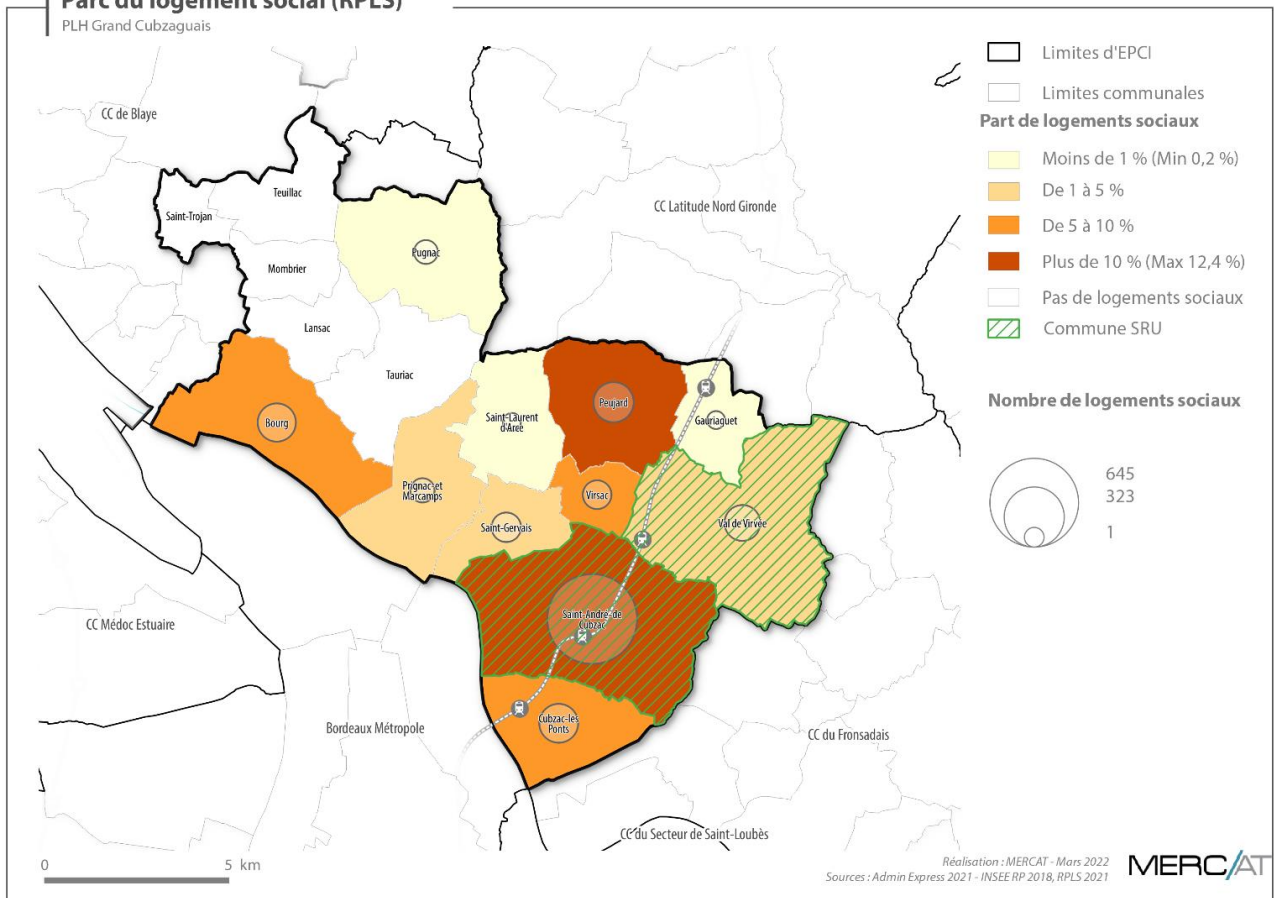
Parc de logements communaux // Source : CdC Grand Cubzaguais

Commune	Nombre de logements sociaux conventionnés au 01/01/2021	Taux de logements sociaux conventionnés au 01/01/2021	Répartition des logements sociaux conventionnés sur le Grand Cubzaguais
Bourg	71	7%	7%
Cubzac-les-Ponts	75	7%	7%
Gauriaguet	1	0%	0%
Peujard	83	10%	8%
Prignac-et-Marcamps	10	2%	1%
Pugnac	9	1%	1%
Saint-André-de-Cubzac	645	12%	64%
Saint-Gervais	27	4%	3%
Saint-Laurent-d'Arce	1	0%	0%
Val de Virvée	57	4%	6%
Virzac	24	6%	2%
TOTAL Grand Cubzaguais	1003	7%	100%

Parc de logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux // Source : RPLS 2021

Parc du logement social (RPLS)

PLH Grand Cubzaguais



Opérations de logements sociaux à Saint-André-de-Cubzac – quartier Bois Milon (à gauche) et en centre-ville de Virsac (à droite) // crédit photo MERC/AT et Communauté de Communes du Grand Cubzaguais

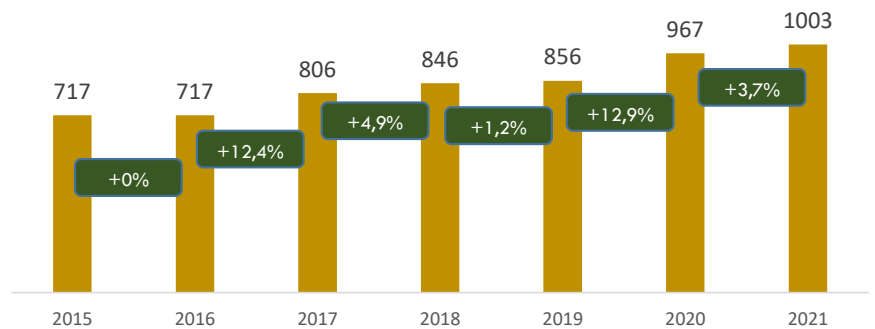
QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL DU

Un parc qui s'est développé de manière régulière

- Depuis 2015, le parc social s'est développé de manière régulière avec une plus forte hausse entre 2016 et 2017 d'une part, et entre 2019 et 2020 d'autre part, liée à la sortie d'opérations telles que le Bois Milon à Saint-André-de-Cubzac et d'autres opérations sur Bourg, Val-de-Virvée ou Peujard.

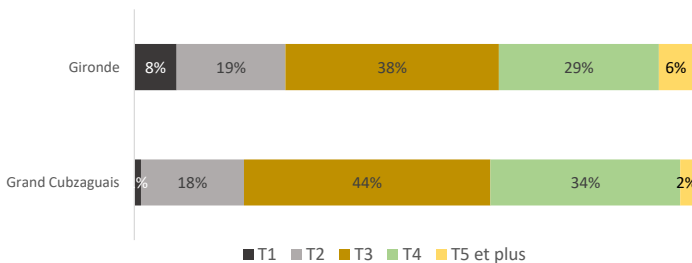
Evolution du nombre de logements sociaux sur le Grand Cubzaguais entre 2015 et 2021

Source : RPLS 2021



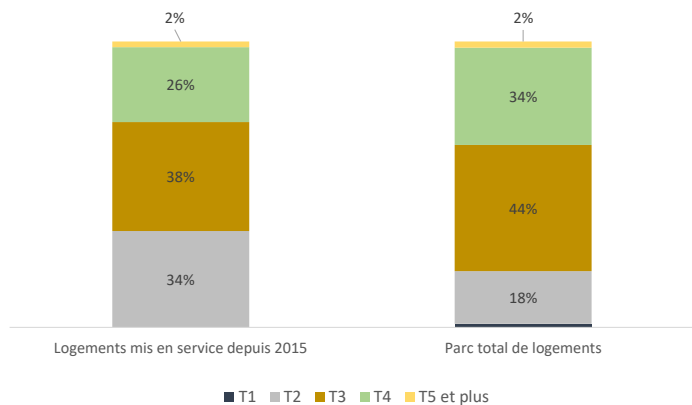
Typologies du parc social

Source : RPLS 2021



Typologie des logements sociaux sur le Grand Cubzaguais

Source : RPLS 2021



Un parc social majoritairement de taille intermédiaire

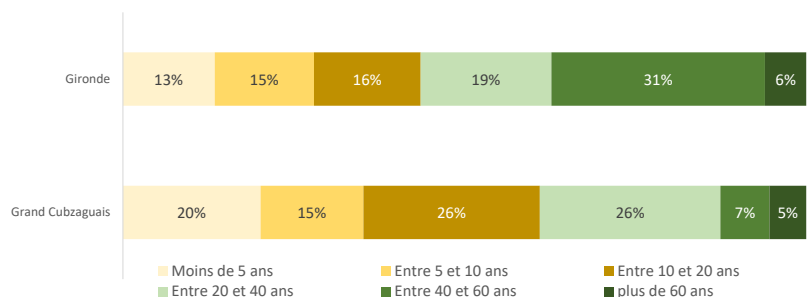
- La répartition du parc social du Grand Cubzaguais est équilibrée avec 52% des logements individuels (522 unités) et 48% d'appartements (480 unités), une répartition qui diffère de celle observée à l'échelle du département (79% de logements collectifs et 21% de logements individuels).
- Les T3 et les T4 sont les typologies les plus représentées au sein du parc social du Grand Cubzaguais (44% de T3, soit 443 unités et 34% de T4, soit 341 unités). La part des T3 et T4 est supérieure à celle observée sur le département (67%). La dynamique de production récente confirme la part élevée de T3 dans la production totale (38%) et des T4 (26%), mais dans une moindre mesure, au profit des petites typologies.
- Un effort de diversification est observé avec une part plus importante de T2 dans la production récente (34% de T2 contre 18% dans le parc existant), répondant aux besoins des petits ménages (jeunes, seniors etc.).
- Les très grandes typologies sont peu nombreuses (2% contre 6% pour le département) et seulement 4 logements de grande taille ont été réalisés sur la période récente.
- Aucun studio n'a été réalisé sur le Grand Cubzaguais sur la période récente.

Un parc social relativement récent, peu énergivore

- La majorité du parc social de l'intercommunalité est plus récente que celui du département : 61% ont été construits après les années 2000 (44% pour le département),
- Le parc social des bailleurs est peu énergivore sur le territoire (64% des logements classés en catégorie A, B ou C soit 447 unités sur les 700 logements dont le DPE a été renseigné),
- Plus précisément, près de 45% des logements ont une étiquette énergétique classée A et B, une part légèrement supérieure à celle du Département (37%) en raison d'un parc relativement récent.

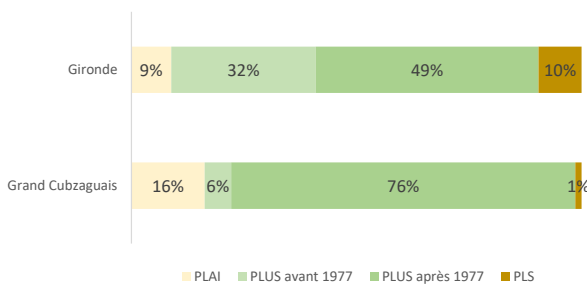
Période de construction du parc social

Source : RPLS 2021



QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL ? (suite)

Répartition du parc des bailleurs sociaux par agrément
Source : RPLS 2021



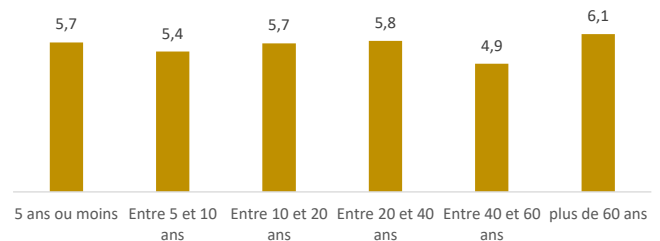
Des financements qui concernent essentiellement des logements PLUS, une surreprésentation de logements financés en PLAII

- La majorité des logements du Grand Cubzaguais ont été financés en PLUS (82% des agréments), à l'image du département,
- Au regard des ressources plus modestes des ménages du territoire, la part de logements à destination d'un public très précaire (PLAI) est bien supérieure à celle du département (16% sur le Grand Cubzaguais contre 9% pour le département),
- A l'inverse, les logements financés en PLS sont très largement minoritaires (1% contre 10% pour le département).

Des niveaux de loyers qui varient selon les types de financement et l'ancienneté du parc

- Le loyer moyen du parc social du Grand Cubzaguais est de 5,7€ par m² de surface habitable, un loyer inférieur à celui observé dans le parc privé (entre 10 et 11€/m²),
- Le loyer d'un logement social varie selon son financement et selon son ancienneté. Sur le Grand Cubzaguais, le loyer moyen pour le PLAII est de 5,1€/m² de surface habitable. Il est de 5,8€/m² pour les logements en PLUS datant d'après 1977, financement majoritaire sur le territoire,
- Le parc le plus ancien de plus de 60 ans présente un niveau de loyer légèrement plus élevé au m² (6,1€/m² pour le parc le plus ancien contre 5,7€ pour le parc de moins de 5 ans).

Loyer moyen au sein du parc par ancienneté de construction en €/m² sur le Grand Cubzaguais
Source : RPLS 2021



Un taux de vacance très restreint

- Avec 5 logements vacants en 2021, le taux de vacance est quasi inexistant mettant en évidence une tension au sein du parc (0,5% de logements vacants et une vacance de plus de 3 mois inexistante). A noter que le taux de vacance tend à diminuer sur l'intercommunalité (1,5% en 2015),
- A titre de comparaison, le taux de vacance est plus élevé à l'échelle du département (taux de vacance de 1,1% et 0,3% pour une vacance supérieure à 3 mois), ces taux restent néanmoins très faibles et traduisent un contexte départemental très tendu.

Un taux de rotation illustrant une certaine fluidité des parcours résidentiels au sein du parc social

Le taux de rotation du parc social est de 6,4%, une valeur très basse quasi similaire celle du département (7,0%) et en diminution par rapport à 2015 (9,8%). Combiné à une vacance extrêmement faible et un ratio demandes / attribution élevé.

	Taux de vacance au 01/01/2021 (en %)	Taux de vacance > 3 mois (en %)	Taux de mobilité (en %)
Grand Cubzaguais	0,53	0,00	6,44
Gironde	1,07	0,26	7,02

Les différents financements

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)

Le PLAII est destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus faibles (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS, mais seule une très faible part sert à loger des personnes en difficulté d'insertion.

> Plafond de ressources pour 1 personne : 11 626€

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

Le PLUS permet de répondre aux besoins de ménages dont l'amplitude de revenus est large. Ce prêt est considéré comme le logement aidé classique de référence, c'est le dispositif le plus fréquemment utilisé pour le financement du logement social.

> Plafond de ressources pour 1 personne : 21 139€

Le Prêt Locatif Social (PLS)

Le PLS s'adresse aux ménages aux revenus intermédiaires, cherchant à se loger dans les territoires où les loyers privés sont plus élevés.

> Plafond de ressources pour 1 personne : 27 481 €

B. UNE PRESSION CROISSANTE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE EXACERBEE SUR LES PETITES TYPOLOGIES

La pression de la demande locative sociale est en hausse ces dernières années sur le territoire et le parc social est soumis à une pression importante tout comme les marchés immobiliers privés. En 2021, le territoire enregistre 829 demandes pour 86 attributions, soit 9.6 demandes pour 1 attribution au cours de la même année. Cet indice est plus important qu'en 2019 (5,8 demandes pour 1 attribution) et supérieur à la moyenne départementale (5.9 demandes pour 1 attribution).

Près de 71 % des demandes sont concentrées sur la commune la plus structurante du territoire, Saint-André-de-Cubzac (591 demandes), soit un indice de pression très élevé avec plus de 9.9 demandes pour 1 attribution. Les communes de Bourg, Cubzac-les-Ponts, Peujard, Pugnac, Saint-Gervais et Val-de-Virvée ont également recensé 207 demandes. Enfin, une trentaine de demandes sont répertoriées sur les autres communes du territoire. Les attributions ont été réalisées en grande majorité à Saint-André-de-Cubzac (70%), le reste des attributions ont été réalisées en diffus au sein des autres communes.

Les besoins locatifs sociaux portent en premier lieu sur des petites et moyennes typologies (33% de demandes de T2, soit 272 demandes et 36% de T3 soit 296 demandes), tandis que les capacités d'attributions sur ces logements sont limitées (13 demandes satisfaites pour des T2 et 35 pour des T3) et induisent une pression plus forte, en particulier pour les T2 (plus de 21 demandes pour 1 attribution), l'indice de pression est inférieur pour les T3 mais reste toutefois élevé (8 demandes pour 1 attribution).

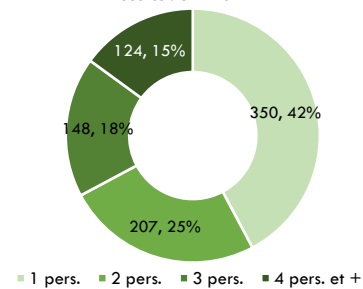
La pression est également très élevée sur les T1 avec seulement deux attributions accordées (pression de 38) et seulement deux demandes ont été satisfaites pour les T5 et + compte-tenu de la structure du parc social. Les demandes sont d'ailleurs moins nombreuses (respectivement 9% et 2% de l'ensemble des demandes).

	Demandes formulées en 2021	Part de la demande totale
Bourg	61	7%
Cubzac-les-Ponts	56	7%
Peujard	37	4%
Pugnac	17	2%
Saint-Gervais	14	2%
Val de Virvée	22	3%
Saint-André-de-Cubzac	591	71%
Autres Communes	31	4%

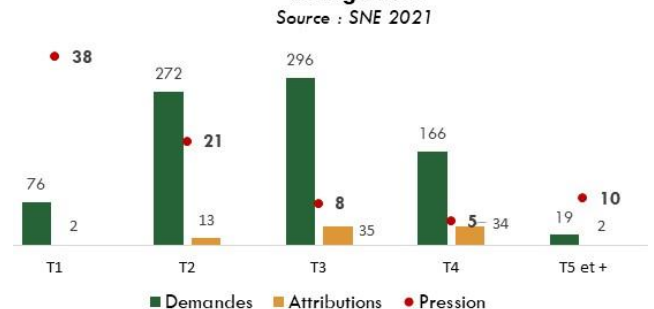
CC du Grand Cubzaguais	829	100%
------------------------	-----	------

Source : SNE 2021

Répartition des demandes selon la taille du ménage demandeur
 Source : SNE 2021

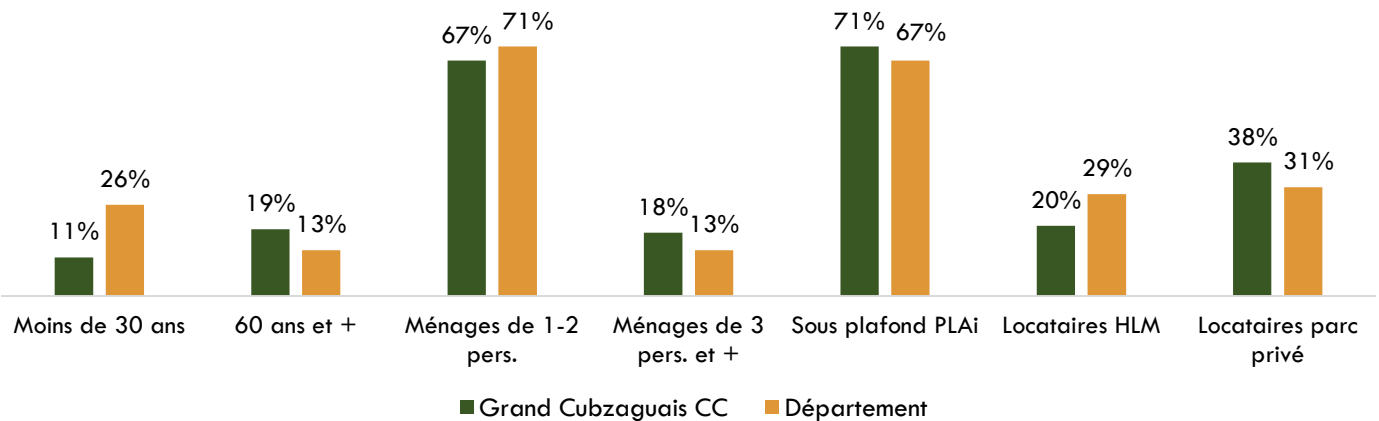


Indice de pression sur le parc social selon la typologie du logement
 Source : SNE 2021



Synthèse des caractéristiques des demandeurs du parc social

Source : SNE 2021



- **Une demande de logements sociaux qui émane essentiellement de petits ménages** (71% des demandeurs sont composés d'une ou 2 personnes : personnes seules, familles monoparentales, couples sans enfants, etc.), une part similaire à la Gironde
- **Un constat lié à la présence des 60 ans et + qui représentent 19% des demandeurs**, une part plus importante qu'à l'échelle départementale
- **A l'inverse, une légère sous-représentation des moins de 30 ans** (11% contre 26% pour le département)
- **Un profil des demandeurs plus précaire que sur la Gironde** : 71% des ménages ont des niveaux de ressources inférieurs au plafond PLAI, soit 4 points de moins par rapport au département
- **Plus du tiers des demandeurs viennent du parc privé**, une surreprésentation par rapport au département, à mettre en relation avec des prix élevés au sein du parc privé qui peuvent expliquer le souhait de certains ménages de trouver une réponse dans le parc social plus en adéquation avec leurs ressources
- **Une plus faible part de demandes de mutation** : 20 % des demandes émergent de ménages déjà logés dans le parc social, une part moindre par rapport au département (29%), qui s'explique notamment au regard de la forte tension qui s'exerce sur le parc locatif social.



Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

« Au sein du parc privé, les logements locatifs sont très chers et énergivores justifiant des départs vers le parc public. »

« Les demandes sur le T2 dans le parc social sont principalement formulées par des jeunes et par des seniors. »

« Les T3 sont également très demandés par des familles recomposées qui accueillent leurs enfants par alternance au sein de leur logement. »

« Des demandes de logements sociaux émanent de personnes travaillant dans des domaines viticoles. Ces ménages, qui étaient logés par leur employeur, seront prochainement à la retraite et n'auront plus de logement à disposition. De plus, le plus souvent, ces ménages ont de petites retraites. »

PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ **Poursuivre le développement du parc social compte-tenu de la forte demande et en réponse aux obligations légales** (communes SRU notamment)
- ✓ **Diversifier l'offre sociale en développant de petites et moyennes typologies** pour les jeunes et les ménages de petite taille

VI. LES BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS

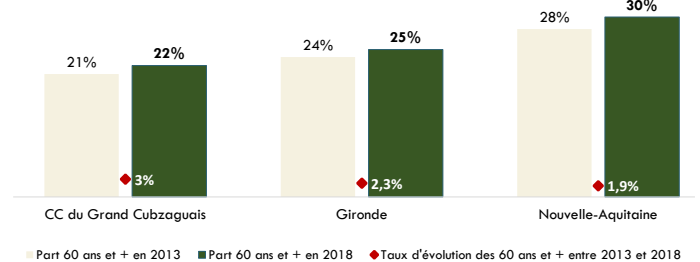
A. LE MAINTIEN A DOMICILE DES SENIORS UN ENJEU IMPORTANT SUR LE TERRITOIRE

En 2018, le territoire localise 7 919 personnes de 60 ans et plus, soit 22 % de la population. La part de la population des 60 ans et plus a augmenté de 3 % par an entre 2013 et 2018, soit près de 218 séniors supplémentaires par an sur la dernière période.

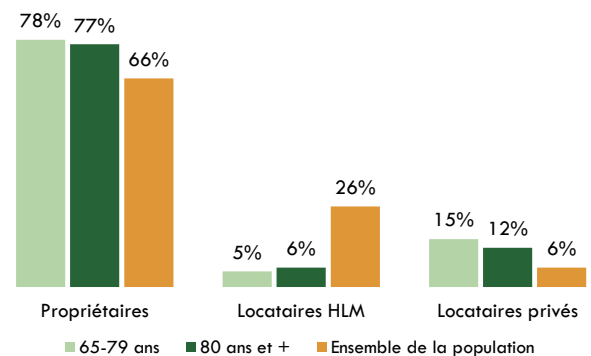
Le vieillissement de la population nécessite une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel au sein d'un habitat et d'un environnement adapté (proximité des services et équipements). En effet, aujourd'hui, tous les logements occupés par des séniors ne sont pas adaptés à leurs besoins (phénomène de sous-occupation, présence d'escaliers, baignoires, etc.). De plus certains logements sont éloignés des centralités, des équipements notamment médicaux, des services et moyens de transport. La communauté de communes du Grand Cubzaguais propose un service de transport à la demande afin d'accompagner les séniors en perte d'autonomie dans leur mobilité.

Selon les témoignages des élus, de nombreux séniors rencontrent des difficultés d'entretien de leur logement et sont confrontés à des situations de précarité énergétique. Ce phénomène s'explique par la perte d'autonomie d'une partie des séniors, qui perçoivent une retraite peu élevée. Les ouvriers agricoles retraités du territoire sont particulièrement concernés par ce phénomène. La collectivité s'est déjà saisie de l'accompagnement des séniors pour rénover et adopter leur logement via les dispositifs ICARE et une OPAH.

Evolution de la part des 60 ans et plus entre 2013 et 2018
Source : INSEE RP 2018



Statuts d'occupation de la population sénior
Source : INSEE RP 2018



Retours des élus



- Le maintien à domicile est l'attente principale des séniors du territoire.
- Des situations de fragilité économique ont été observées parmi les retraités du secteur agricole
- Le fait de maintenir les séniors à domicile engendre un coût d'accompagnement financier et émotionnel majeur qui pèse en premier lieu sur les familles aidantes.
- De nombreux gestionnaires de résidences pour personnes âgées délaissent l'accompagnement social du public en raison de contraintes budgétaires. En parallèle, les propositions de création de structures par des promoteurs privés sont à considérer avec vigilance car elles pourraient engendrer des problématiques similaires d'ici une décennie.

Etablissements	Places	Taux d'équipement		
		GCCC	Gironde	Nouvelle-Aquitaine
Hébergement complet EHPAD	332	125,7	95,3	103
EHPAD ESPACE LA TOUR DU PIN-SAINT ANDRE DE CUBZAC	209			
EHPAD LES TERRASSES DE BELLEROQUE-BOURG	81			
EHPAD LE CLOS SAINT MARTIN-PEUJARD	42			
Hébergement hors EHPAD	58	22,0	33,8	22,4
RESIDENCE AUTONOMIE ETIENNE LUCAS-PUGNAC	58			

Source : Données FINESS et STATISS 2021

Le territoire dispose également d'une offre en structure d'hébergement à destination de seniors en fin de parcours résidentiel. Selon le répertoire FINESS en 2021, les infrastructures intercommunales permettent d'accueillir **58 résidents permanents en Résidence Autonomie** et **332 résidents en Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)**.

Le Grand Cubzaguais est ainsi **mieux doté en EHPAD que le la Gironde et la Nouvelle-Aquitaine** mais dispose d'une **capacité d'accueil en résidence autonomie plus limitée que la moyenne régionale**.

L'offre de logements à destination des seniors est en développement pour accompagner le vieillissement de la population. Un projet de résidence senior est en cours de réflexion à Peujard (140 places initialement, une programmation revue à la baisse). A Virsac, une offre d'habitat inclusif est déployée par le bailleur social Gironde Habitat, via le dispositif « Ella Colloc » au sein de la résidence Jean Mermoz. Deux logements T4 adaptés de plain-pied sont proposés à la colocation avec une chambre et une salle de bain individuelle par résident. Le salon, la cuisine et la terrasse sont des espaces partagés et de rencontre. Le dispositif s'adresse à des seniors de 65 ans et plus relativement autonomes. Les résidents bénéficient de visites régulières du personnel de Gironde Habitat ainsi que des services d'aide à domicile (soins, aide administrative, etc.)



La résidence autonomie Etienne Lucas de Pugnac –
Crédit Photographique : conseildépendance.fr



Logement de la résidence Jean Mermoz destiné à la colocation pour senior. Source : Girondehabitat.fr

PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ *Sensibiliser et accompagner les seniors souhaitant rester à domicile sur la réalisation des travaux d'adaptation à effectuer*
- ✓ *Proposer une offre de logements en corrélation avec la taille des ménages et leurs revenus*
- ✓ *Inventer des formes d'habitat permettant de répondre aux chaînons manquants du parcours résidentiel (petites typologies et petits volumes : logements seniors, nouvelles formes d'habitat, habitat inclusif, etc.)*

B. LE LOCATIF, PARC D'ENTREE DU PARCOURS RESIDENTIEL DES JEUNES

La CC du Grand Cubzaguais compte 5 347 jeunes âgés de **15 à 29 ans, soit 15 % de la population totale** : cette part est inférieure à celle du département (19 %) et de la région (16%).

Selon les acteurs de l'habitat locaux et les professionnels de l'immobilier rencontrés, la pression sur les petites locations au sein du parc privé s'est accrue depuis la crise sanitaire. La demande est supérieure à l'offre, or le logement locatif constitue la première porte d'entrée pour le parcours résidentiel des jeunes. La hausse du prix des loyers est considérable à l'échelle de la Haute Gironde, notamment au sein de la métropole bordelaise (un loyer moyen à 13 98 €/m² selon la carte des loyers du ministère de la transition écologique contre 10,7 €/m² à Saint-André-de-Cubzac). Le territoire du Grand Cubzaguais constitue un territoire de report pour les jeunes, notamment des actifs qui effectuent des migrations pendulaires quotidiennes vers la métropole.

Malgré la conjoncture ascendante des loyers, la majorité des jeunes du territoire disposent de ressources suffisantes pour accéder à un logement dans le parc privé : 80 % des jeunes peuvent prétendre à un logement T1 et 60 % à un logement T2. Le marché locatif est ainsi relativement accessible, mais son offre est insuffisamment développée. Les T1-T2 représentent seulement 10 % de l'offre de résidences principales (1 342 unités). Au sein du parc social, 20 % de l'offre (197 unités) est composée de T1 et T2, avec une pression demande sociale pour les moins de 30 ans inférieure à la pression globale en 2020 (4,8 demandes pour une attribution). Selon les acteurs de l'habitat du territoire, la demande est cependant croissante en raison de la précarisation d'une partie des jeunes du territoire. Ce constat est notamment attesté par une pression importante sur le produit T2 : 11,3 demandes pour une attribution en 2020.



PROFIL DES JEUNES :

- **Des ménages de 20 à 24 ans majoritairement locataires du parc privé (77 %) et occupant un appartement (67 %).**
- **Dès 25 ans, une part des ménages propriétaires de leur logement qui augmente (51 % contre 11 % pour les 20-24 ans) et ces jeunes occupent principalement une maison (79 %).**
- **Une demande locative sociale qui s'est atténuée entre 2019 et 2020, avec un indice de pression qui passe de 5,3 à 4,9 demandes par attribution pour les ménages de moins de 30 ans entre 2019 et 2020. Cette pression reste inférieure à la demande globale de 8,6 demandes par attribution.**



Retour des acteurs de l'habitat

« Certains jeunes ont besoin d'un accompagnement administratif pour accéder à un logement social, d'autres ignorent qu'ils peuvent y prétendre. »

« Lors des permanences de conseil réalisées par le CLLAJ, près d'un quart des jeunes accueillis étaient des personnes précarisées sans ressources. »

« Il est nécessaire de réaliser une campagne de communication auprès des jeunes afin de les sensibiliser aux dispositifs existants pour aider à payer le loyer ou accéder au logement (exemple : Mobili-Jeunes, garantie visale). »

	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
CC Grand Cubzaguais	11620	14720	16430	18140	19750	21390	23260	25560	29390
Revenus mensuels	968 €	1 227 €	1 369 €	1 512 €	1 646 €	1 783 €	1 938 €	2 130 €	2 449 €
Loyer admissible	323 €	409 €	456 €	504 €	549 €	594 €	646 €	710 €	816 €
Produits correspondants	T1 à 450-500 € / mois			T2 à 500-600 € par mois		T3 à 650-800€ par mois			

Source : Données FILOSOFI 2018/pige immobilière- Répartition de la population des jeunes de moins de 30 ans par revenu disponible et capacité d'accès au locatif privé avec un taux d'effort à 33%.

En réponse à ces problématiques, le service Comité Local du Logement Autonome Jeune (CLLAJ) de La Mission Locale Haute Gironde organise des permanences d'accueil, d'orientation et d'information des jeunes pour faciliter leur recherche de logement (3 permanences mensuelles à Saint-André-de-Cubzac et 2 à Bourg). Le service les accompagne et informe vers leurs droits et devoirs relatifs au logement. Sur les 244 rendez-vous individuels organisés en 2021, 66 étaient originaires du Grand Cubzaguais, soit 27 % des jeunes accompagnés et la première communauté de communes de Haute Gironde représentée. Selon le bilan du CLLAJ en 2020, les jeunes accueillis étaient majoritairement des jeunes précarisés : 33 % étaient sans ressources, et 74 % avaient des ressources inférieures au seuil de pauvreté. Les services ont identifié une hausse de la part des jeunes accueillis bénéficiaires du RSA sur la période récente.

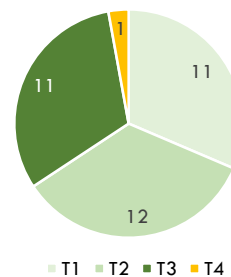
Le CLLAJ propose également une offre de logements alternative en diffus afin de fluidifier les parcours résidentiels et faciliter l'implantation de jeunes actifs localement. L'accès à la sous-location doit permettre à des jeunes précarisés de consolider leur situation financière et professionnelle afin d'accéder à un logement autonome. Les logements permettent de loger des jeunes couples, des personnes isolées mais également des familles monoparentales. Au total, 14 logements sont proposés en sous-location sur le territoire en 2021 via des bailleurs institutionnels (mairies et bailleurs sociaux) et des bailleurs privés : 19 personnes ont été logées durant l'année. (source : Bilan du CLLAJ 2021).

Les professionnels du CLLAJ ont identifié une problématique d'engorgement de l'offre à disposition des jeunes en sortie d'InterMédiation Locative (IML). Ces jeunes souhaiteraient accéder à un logement autonome mais se maintiennent au sein du logement en IML car aucune solution dans le parc classique n'est adaptée à leurs besoins. Ce phénomène est plus important au sein du Grand Cubzaguais que dans les communautés de communes adjacentes en raison de prix de loyer plus élevés. Au Grand Cubzaguais, les logements en IML sont loués en moyenne 9,64 €/m² contre 7,85 €/m² sur la communauté de communes de Blaye et 5,9 €/m² sur la communauté de communes de l'Estuaire. Les jeunes du Grand Cubzaguais sont réticents à quitter le territoire car ils disposent d'un emploi, de services importants et d'une accessibilité facilitée à la métropole bordelaise.



Répartition de l'offre de sous-location à l'échelle de la Haute-Gironde. Source : Bilan du CLLAJ 2020

Typologies du parc de logement en IML à l'échelle de la Haute-Gironde
Source : Bilan CLLAJ 2021



Les services font le constat d'une insuffisance de l'offre disponible et rencontrent des difficultés pour capter de nouveaux logements pour alimenter le dispositif, en raison de la pénurie de l'offre sur le marché immobilier local. De plus, le CLLAJ atteste que le manque de places d'hébergement d'urgence sur le territoire est un facteur de pression supplémentaire sur l'offre en insertion pour les jeunes. En mai 2022, deux ménages sont logés en sous-location car ils sont précarisés et souffrent d'addiction. Ces deux ménages ne correspondent pas au public cible du dispositif mais sont logés car aucune solution d'accueil n'est disponible en hébergement de stabilisation.

Enfin, les projets d'implantation de Centre de Formation d'Apprentis dans le secteur de la sécurité et du médical à Saint-André-de-Cubzac pourraient engendrer une hausse conséquente de la demande et des besoins en logement des jeunes. Selon la Mission Locale, une petite structure de Foyer Jeunes Travailleurs (15 à 20 places) est manquante sur le territoire afin de permettre de loger des jeunes stagiaires et apprentis qui n'auraient pas le permis de conduire à proximité de leur lieu de travail et de formation. Des réflexions sont actuellement menées à ce sujet entre les élus du territoire et l'association Jeunesse Habitat Solidaire, premier acteur du logement des jeunes sur le département.



Retour des acteurs de l'habitat

« Sur de l'habitat intergénérationnel, le binôme retraité-jeune actif peut très bien fonctionner, mais il nécessite de bien distinguer les espaces individuels sécurisés et les espaces de rencontre au sein de la résidence. »

« Le développement de l'offre ciblée pour les jeunes actifs répondrait à un besoin, surtout au sein des communes qui disposent d'une bonne accessibilité à la desserte SNCF. »

« Depuis la fermeture de la résidence sociale de Saint-André-de-Cubzac, le logement des jeunes constitue un enjeu majeur et croissant sur le territoire. »

« Face aux projets d'implantation de CFA pour des élèves du secteur médical et de la sécurité, une réflexion doit être initiée sur la création d'un Foyer Jeunes Travailleurs de 15 à 20 places, elle permettrait de loger des stagiaires et des apprentis. »

« Les jeunes sans permis de conduire rencontrent des difficultés pour trouver un emploi sur le territoire. »

C. UNE HAUSSE DE LA PRECARITE, UNE OFFRE TRES LIMITEE EN HABITAT POUR REpondre AUX BESOINS

- **Au Grand Cubzaguais, 2 239 personnes disposent de ressources inférieures au seuil de pauvreté (selon les données FILOCOM en 2017). Les situations de fragilité sont particulièrement observées chez les locataires du parc privé avec un taux de pauvreté de 11,2 % (contre 12,7 % à l'échelle du département). Au total, 5% des ménages du Grand Cubzaguais sont allocataires du RSA (722 personnes), soit une part similaire à la moyenne départementale.**

Ces situations de précarité financière peuvent engendrer une fragilité face à l'accès et au maintien au sein du logement. Or, certains ménages fragiles ne peuvent trouver seulement une réponse au sein du parc social :

- En 2021, 71 % des demandeurs d'un logement social disposent de revenus inférieurs au PLAI (591 demandeurs), pour 75 attributions soit 7,9 demandes pour 1 attribution, contre 67 % à l'échelle du département.
- 8 % des demandes ont été formulées par des ménages sans solution pérenne de logement, avec en moyenne 9 demandes pour 1 attribution pour ce public.

Malgré ces situations de précarité, aucun centre d'hébergement d'urgence n'est localisé sur le territoire, à l'exception de deux appartements dédiés à la protection de personnes victimes de violences intra-familiales. Une offre relai est disponible sur des territoires adjacents, notamment la pension de famille de Braud-et-Saint-Louis (18 places), les CHRS de Libourne, Bordeaux et de Blaye. L'Accueil du Blayais prend en charge une partie des ménages qui ne trouvent pas de solution d'hébergement sur le territoire communal (5 adultes sur les 9 adultes logés dans la structure en avril 2022). La maison du département des solidarités de Saint-André de Cubzac constitue le premier contact d'une part importante du public, majoritairement constitué de personnes isolées.

Enfin, représentants de l'Etat, élus et professionnels du social ont identifié un enjeu de coordination et de mise en réseau d'acteurs présents sur des territoires adjacents et proposant des solutions de logements et d'hébergement aux ménages en situation de fragilité.



Retours des acteurs de l'habitat

« Les personnes hébergées en urgence au CHRS de Blaye souhaitent retourner sur le Grand Cubzaguais en sortie de la structure, car l'accès à des opportunités professionnelles y est plus important. »

« Le zonage PINEL contraint le développement de l'offre aidée par des bailleurs sociaux sur le territoire, des réflexions sont en cours pour que le Grand Cubzaguais soit défini comme zone tendue. »

« Au regard de l'origine géographique des demandeurs, la création de places d'hébergement d'urgence au Grand Cubzaguais devrait constituer une priorité. »

« Face au manque de places en hébergement sur le territoire, certaines communes sont contraintes de solliciter des privés (gîte, chambre d'hôte) pour répondre aux situations d'urgence. »

Zoom sur la demande émanant d'un public en situation de précarité face au logement selon les données SNE en 2021

	Demandes	Attributions	Pression	Part demande
Camping	1	0	1	2%
Habitat Mobile	2	0	2	3%
Hôtel	3	0	3	5%
Logement temporaire	30	4	7.5	47%
Résidence Hotelière à Vocation Sociale	1	0	1	2%
Foyer	2	0	2	3%
Sans abri	15	3	5	23%
Squat	7	0	7	11%
Structure d'hébergement	3	0	3	5%

Des opportunités de mise en réseau avec des territoires adjacents

- ✓ Le PDALHPD 2016-2021 prévoit d'expérimenter un dispositif innovant d'accueil mixte sur des publics particuliers par secteur territorial, notamment sur le Blayais
- ✓ L'association CITE Caritas a lancé une démarche de demande de financement afin de développer le dispositif d'hébergement d'urgence à Blaye

D. LE GRAND CUBZAGUAIS, TERRITOIRE ENGAGÉ POUR L'ACCUEIL ET LE LOGEMENT DES GENS DU VOYAGE

A l'échelle du département, la Haute Gironde est un territoire précurseur en matière de conformité face aux prérogatives d'accueil des Gens du Voyage. Le Grand Cubzaguais constitue une interface vers Bordeaux et les axes de circulation interrégionaux et est historiquement privilégié par une diversité de familles au mode de vie itinérant. Depuis 2017, la Communauté de communes gère en régie les deux aires d'accueil localisées sur le territoire :

- **L'aire d'accueil de Saint-André-de-Cubzac (12 emplacements)** fut la première aire créée à destination des Gens du Voyage en Haute Gironde. Lors de son inauguration, une « semaine des Gens du Voyage » a été organisée par les élus en partenariat avec l'ADAV afin de réunir familles, travailleurs sociaux, groupes scolaires et élus autour de groupes d'animations thématiques : culture, métiers historiques, perception sociétale des familles, etc. Ces conférences ont permis de faciliter l'intégration des familles. L'aire de Saint-André-de-Cubzac était auparavant gérée par l'opérateur privé *Aquitanis* avant la reprise de sa gestion par le Grand Cubzaguais et compte 12 emplacements, avec des taux d'occupation élevés durant l'année.
- **L'aire d'accueil de Tauriac (8 emplacements)** est la dernière structure livrée en Haute-Gironde, initialement localisée sur le territoire de la Communauté de Communes de Bourg. L'aire a été créée en urgence suite aux injonctions de la Préfecture pour la réaliser dans les délais légaux. Le projet, adjacent à la route départementale 137, a été programmé sur un site caractérisé par une topographie contraignante et des enjeux de dépollution.

Depuis la dissolution de la Communauté de Communes de Bourg en 2017, le Grand Cubzaguais a privilégié la gestion en régie de de l'aire plutôt que de recourir à des opérateurs privés. Les élus se sont engagés politiquement pour accompagner les ménages de la structure. Les familles avaient un profil très précarisé, certaines étaient en fuite des mesures de scolarisation de l'enfance. Depuis 2020, l'EPCI a réalisé des travaux de rénovation et construit un chenil sur l'aire. Malgré l'intervention de la collectivité, les taux d'occupation de la structure sont désormais très bas (1 emplacement sur 8 en avril 2022) et le Grand Cubzaguais note la difficulté à accompagner les publics très précaires. Les familles ont progressivement déserté, notamment à la suite du décès d'un jeune résident sur le site. Des travaux de

sécurisation de l'accès à l'aire sont programmés pour 2022.



L'aire d'accueil de Saint-André-de-Cubzac source : site de la Communauté de Communes



L'aire d'accueil de Saint-André-de-Cubzac source : site de l'ADAV33.

Retour des acteurs de l'habitat



« Lors du confinement en 2020, de nombreux ménages voyageurs se sont fixés temporairement sur le territoire. Cet ancrage était en accord avec les consignes de l'ARS et des services de l'Etat, afin de limiter la propagation du virus. Depuis la fin du confinement, les flux résidentiels ont repris. »

« De nombreuses familles souhaitent être propriétaires de leur terrain localement. »

Sur le territoire, les situations d'ancrage des familles sont en hausse. En 2021, un couple de seniors a récemment emménagé en logement social. En 2019, la DDETS a missionné l'ADAV pour réaliser une enquête auprès des familles du territoire, sur leur souhait de s'installer au sein d'un terrain locatif public : « entre-deux » entre la sédentarisation et l'itinérance. Ces terrains sont ciblés pour des ménages autonomes en matière de logement et de gestion de leurs frais et dépenses. Les entretiens réalisés avaient permis d'identifier neuf ménages intéressés par ce produit. Selon l'ADAV 33, le développement du terrain locatif public sur le territoire nécessiterait un dialogue avec les familles afin de s'assurer de l'adéquation entre cette offre et leur projet de vie. La mise en œuvre de ce projet nécessiterait également d'initier une réflexion conjointe avec la CAF. La surface de l'unité bâtie du terrain locatif public est inférieure à 20 m² : afin que les aides au logement puissent être délivrées à la famille résidente, la CAF doit transmettre une dérogation. Or, selon les acteurs de l'habitat interrogés, la CAF de Gironde ne souhaite pas multiplier les dérogations pour ce type de projets.

La réflexion sur le développement d'une offre adaptée aux besoins des familles et au cadre réglementaire est cependant nécessaire, car des situations d'occupations illégales de terrain ont été identifiées par les élus du territoire. A Virsac et à Saint-André-de-Cubzac, des familles occupent des terrains privés non conformes aux réglementations d'urbanisme, certaines situations sont très anciennes et sont attestées depuis plus de deux générations.

En 2021, durant la période estivale, des situations temporaires d'occupation non-réglementaire de terrains et équipement par des familles en itinérance sur l'agglomération bordelaise ont été identifiées par les élus du territoire. La Métropole Bordelaise a initié des études d'identification de foncier pour réaliser une aire de grand passage. Selon les acteurs de l'habitat du territoire, le phasage des structures d'accueil des Gens du Voyage est nécessaire à l'échelle de la Gironde afin d'assurer l'équilibre des flux résidentiels. Grand Cubzaguais Communauté de Communes ne devrait envisager un projet d'aire de grand passage que lorsque la métropole sera en conformité avec ses obligations réglementaires.

VII. SYNTHÈSE DU POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE

Identifier, quantifier et mobiliser les gisements fonciers constitue aujourd'hui un enjeu majeur pour faire émerger notamment des opérations de logements à coût maîtrisé, en accession comme en location, et répondant à la demande d'une population actuellement exclue du marché. La maîtrise du coût du foncier, dans un contexte de tension, est une condition préalable au succès de l'opération, et repose sur une prospective foncière efficace.

Aussi, conformément au cadre réglementaire (article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), un recensement des potentialités foncières a été réalisé et servira de base à la définition d'une stratégie communautaire cohérente et efficiente de gestion du foncier.

Sur la base des cartographies réalisées, les élus du territoire ont par la suite été invités à actualiser / valider les gisements fonciers lors :

- Des rencontres individuelles en phase diagnostic (avril 2022),
- Des rencontres individuelles en phase programme d'actions (janvier 2023).

La validation et la qualification de ce potentiel foncier a également été réalisées à l'appui la plateforme foncière CITAVIZ qui a permis de consulter et modifier les sites et secteurs recensés tout au long de la démarche PLH.

Suite aux réunions individuelles, les gisements ont été formalisés au sein d'un atlas pour chaque commune et chaque tènement et intégrés aux fiches communales.

Le foncier mobilisable sur le territoire du Grand Cubzaguais est de l'ordre de **191 hectares** dont :

- 85 ha en potentiel - 45 % du foncier mobilisable total
- 106 ha en projet (foncier avec projet identifié) – 55 % du foncier mobilisable total.

La répartition du foncier mobilisable par type de gisement est la suivante :

- 44 ha en division parcellaire (23% du foncier mobilisable intercommunal),
- 140 ha identifiés en parcelle libre (73% du foncier mobilisable intercommunal),
- 7 ha identifiés en restructuration urbaine – remobilisation de friches (4% du foncier mobilisable intercommunal).

Répartition du foncier mobilisable à l'échelle des communes du Grand Cubzaguais // Source : PF actualisé lors des rencontres communales

COMMUNES	FONCIER MOBILISABLE (en ha)	REPARTITION A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE	DISTINCTION PROJET / POTENTIEL		DISTINCTION PARCELLE LIBRE / DIVISION PARCELLAIRE / RESTRUCTURATION URBAINE		
			... DONT FONCIER AVEC PROJET IDENTIFIE (en ha)	... DONT POTENTIEL FONCIER (en ha)	... DONT PARCELLE LIBRE (en ha)	... DONT DIVISION PARCELLAIRE (en ha)	... DONT RESTRUCTURATI ON URBAINE (en ha)
BOURG	2,1	1%		2,1	1,2	0,9	
CUBZAC-LES-PONTS	12,6	7%	5,1	7,6	10,3	2,4	
GAURIAGUET	13,9	7%	3,4	10,5	9,2	4,7	
LANSAC	6,1	3%	4,4	1,7	5,2	0,9	
MOMBRIER	2,4	1%		2,4	2,1	0,3	
PEUJARD	7,7	4%	5,4	2,3	5,3	2,4	
PRIGNAC-ET-MARCAMPS	5,2	3%	1,8	3,4	4,0	1,1	
PUGNAC	26,4	14%	7,7	18,7	11,9	13,8	0,7
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	44,0	23%	28,6	15,4	31,4	7,9	4,7
SAINT-GERVAIS	9,5	5%	6,6	2,9	7,9	1,6	
SAINT-LAURENT-DARCE	10,1	5%	5,2	4,9	7,5	2,5	
SAINT-TROJAN	1,0	1%		1,0	0,8	0,1	
TAURIAC	6,5	3%	3,1	3,5	6,5		
TEUILLAC	5,9	3%	3,2	2,7	4,5	1,4	
VAL-DE-VIRVEE	19,8	10%	14,4	5,3	16,2	1,8	1,7
VIRSAC	17,9	9%	17,3	0,6	15,9	2,0	
TOTAL GRAND CUBZAGUAIS	191,0	100%	105,9	85,1	140,0	44,0	7,1

Zoom sur les projets :

Près de 60 % des fonciers avec un projet identifié seront livrés sur la durée du PLH, 40 % post PLH et 1 % avant la période d'application du PLH.

Enfin près les deux tiers des fonciers avec un projet identifié sur la durée du PLH sont en extension (en dehors de l'enveloppe), soit 45,2 ha, 32 % en densification (22,2 ha) et 2 % en restructuration urbaine (1,5 ha).

COMMUNE	DENSIFICATION (en ha)	EXTENSION (en ha)	RESTRUCTURATION URBAINE (en ha)	TOTAL
CUBZAC-LES-PONTS	5,1			5,1
GAURIAGUET	0,8	2,6		3,4
LANSAC	0,8			0,8
PEUJARD	0,9	4,5		5,4
PRIGNAC-ET-MARCAMPS	1,1	0,7		1,8
PUGNAC	0,8	6,2	0,7	7,7
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	5,9	13,0		18,9
SAINT-GERVAIS	0,3			0,3
SAINT-LAURENT-DARCE	1,0	2,6		3,6
TAURIAC	0,2	2,9		3,1
TEUILLAC	1,0	0,7		1,6
VAL-DE-VIRVEE	3,7	6,4	0,9	11,0
VIRSAC	0,7	5,6		6,2
TOTAL GRAND CUBZAGUAIS	22,2	45,2	1,5	68,9

Caractéristiques des gisements fonciers avec projet identifié sur la durée du PLH // Source : PF actualisé lors des rencontres communales

EN SYNTHÈSE

DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES

CONSTATS :

- Une croissance démographique qui reste élevée et essentiellement liée à l'arrivée de nouveaux ménages
- Un territoire attractif pour son cadre de vie agréable, à proximité de la métropole bordelaise, une liaison ferroviaire et routière le reliant à Bordeaux
- Des profils variés sur le territoire intercommunal
 - L'est du territoire au profil plus jeune et familial, plus attractif du fait de la présence des axes de transport structurants (autoroutes, gare)
 - L'ouest du territoire, caractérisé par des ménages au profil plus vieillissant, moins familial avec des prix immobiliers plus accessibles

ENJEUX :

- Accompagner les nouveaux besoins liés aux mutations démographiques (réduction de la taille des ménages, vieillissement de la population, départ des jeunes, etc.)
- Répondre au vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire

MARCHE IMMOBILIER

CONSTATS :

- Un marché immobilier encore abordable mais de plus en plus tendu avec une demande nettement supérieure à l'offre, freinant l'installation de ménages aux ressources financières plus limitées
- Un territoire de report pour de nombreux ménages de la métropole bordelaise
- Une offre locative insuffisante et de plus en plus concurrencée par le développement de la location saisonnière plus rentable et plus « sécurisante » pour les propriétaires bailleurs

ENJEUX :

- Maîtriser les niveaux de prix du foncier et de l'immobilier dans un contexte de marché de plus en plus tendu
- Répondre aux besoins de la population locale et limiter le départ des classes moyennes du territoire, par une nouvelle offre en accession abordable
- Proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace et plus respectueuses de l'environnement, conciliant espace extérieur, préservation de l'intimité et densité
- Garantir et développer une offre locative pérenne pour les personnes en début, en rupture ou en parcours résidentiel bien avancé

PARC SOCIAL

CONSTATS :

- Une concentration de l'offre locative sociale sur la partie Est du territoire
- Un parc social qui tend à se diversifier mais qui ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des demandeurs
- Des besoins en logements locatifs sociaux croissants

ENJEUX :

- Poursuivre le développement du parc social compte-tenu de la forte demande et en réponse aux obligations légales (communes SRU notamment)
- Diversifier l'offre sociale en développant de petites et moyennes typologies pour les jeunes et les ménages de petite taille

PARC EXISTANT

CONSTATS :

- **Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires**, davantage adaptés à une population familiale
- **Un taux de vacance maîtrisé**, une vacance principalement localisée dans les centres-bourgs
- **Des situations d'habitat dégradé / mal logement identifiées**
- **Un parc ancien et énergivore laissant présager des situations de précarité énergétique** pour une partie des ménages
- **Des actions mises en place ayant permis d'intervenir sur la réhabilitation du parc privé**

ENJEUX :

- **Poursuivre l'accompagnement des propriétaires** (occupants et bailleurs) **dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement**
- **Adapter l'offre de logements pour limiter les situations de sous-occupation**
- **Lutte contre la vacance par une approche globale sur le bâti et son environnement**
- **Améliorer la qualité du bâti ancien et la lutte contre le mal logement**
- **Communiquer, faire remonter les situations d'habitat les plus préoccupantes et demandant une vigilance particulière**

PUBLICS AUX BESOINS SPECIFIQUES

CONSTATS :

- **Une carence en matière de logements / structure d'hébergement pour le public jeune / public en situation de fragilité socio-économique**
- **Un manque de logements d'urgence / temporaires**
- **Un manque de petites typologies dans le parc privé et le parc social** (seniors, jeunes, etc.)
- **Une offre en structure d'hébergement à destination des seniors relativement développée**
- **Un territoire en conformité avec le SDAHGV**
- **Des situations d'occupation illégales observées régulièrement et des réponses à apporter aux ménages souhaitant se sédentariser**

ENJEUX :

- **Renforcer et communiquer sur les pratiques locatives permettant d'accompagner les ménages fragiles vers un logement autonome**
- **Développer l'offre de logements d'urgence**
- **Coordonner et favoriser la mise en réseau d'acteurs présents sur des territoires adjacents** et proposant des solutions de logements / hébergement aux ménages en situation de fragilité
- **Sensibiliser et accompagner les seniors souhaitant rester à domicile sur la réalisation des travaux d'adaptation à effectuer**
- **Proposer une offre de logements en corrélation avec la taille des ménages et leurs revenus**
- **Limiter le taux d'effort des jeunes en conventionnant une partie du parc locatif privé**
- **Accompagner les ménages gens du voyage souhaitant se sédentariser**

Liste des sigles

Sigles	Signification
3.D.S.	3.D.S. : Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification (loi)
A.B.F.	A.B.F. : Architecte des Bâtiments de France
A.D.A.V.	A.D.A.V. : Agence Départementale les Amis des Voyageurs
A.D.I.L.	A.D.I.L. : Agence Départementale d'Information sur le Logement
A.L.U.R.	A.L.U.R. : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi)
A.N.A.H.	A.N.A.H. : Agence Nationale de l'Habitat
C.A.F.	C.A.F. : Caisse d'Allocation Familiale
C.A.U.E.	C.A.U.E. : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
C.C.A.S.	C.C.A.S. : Centre Communal d'Action Sociale
C.C.H.	C.C.H. : Code de la Construction et de l'Habitat
C.F.A.	C.F.A. : Centre de Formation d'Apprentis
C.H.R.S.	C.H.R.S. : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
C.I.A.	C.I.A. : Convention Intercommunale d'Attributions
C.I.L.	C.I.L. : Conférence Intercommunale du Logement
C.L.L.A.J.	C.L.L.A.J. : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
C.R.H.H.	C.R.H.H. : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
C.S.P.	C.S.P. : Catégorie Socio-Professionnelle
D.D.E.T.S.	D.D.E.T.S. : Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités
D.I.A.	D.I.A. : Déclaration d'Intention d'Aliéner
D.O.O.	D.O.O. : Document d'Orientation et d'Objectifs
D.P.U.	D.P.U. : Droit de Préemption Urbain
D.V.F.	D.V.F. : Données des Valeurs Foncières
E.N.L.	E.N.L. : Engagement National pour le Logement (loi)
E.P.C.I.	E.P.C.I. : Etablissement de Coopération Intercommunale
F.I.L.O.C.O.M.	F.I.L.O.C.O.M. : Fichier des Logements par Communes
F.J.T.	F.J.T. : Foyer Jeunes Travailleurs
FI.LO.SO.FI.	FI.LO.SO.FI. : Fichier LOCALisé SOCIAL et FISCAL
H.L.M.	H.L.M. : Habitation à Loyer Modéré
I.N.S.E.E.	I.N.S.E.E. : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
L.O.V.	L.O.V. : Loi d'Orientation pour la Ville
L.O.V.A.C.	L.O.V.A.C. : Logement Vacant (base de données)
M.O.L.L.E.	M.O.L.L.E. : Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions (loi)
O.N.P.E.	O.N.P.E. : Observatoire National de la Précarité Energétique
O.P.A.H.	O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
O.R.I.	O.R.I. : Opération de Restauration Immobilière
O.R.T.	O.R.T. : Opération de Revitalisation de Territoire
P.D.A.L.H.P.D.	P.D.A.L.H.P.D. : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
P.D.H.	P.D.H. : Plan Départemental de l'Habitat
P.I.G.	P.I.G. : Programme d'Intérêt Général
P.L.A.I.	P.L.A.I. : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
P.L.H.	P.L.H. : Programme Local de l'Habitat
P.L.S.	P.L.S. : Prêt Locatif Social

P.L.U.S.	P.L.U.S. : Prêt Locatif à Usage Social
P.P.G.D.I.D.	P.P.G.D.I.D. : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs
P.P.P.I.	P.P.P.I. : Parc privé potentiellement indigne
P.P.R.I.	P.P.R.I. : Plan de Prévention du Risque Inondation
Q.P.V.	Q.P.V. : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
R.G.E.	R.G.E. : Reconnu Garant de l'Environnement
R.P.L.S.	R.P.L.S. : Répertoire sur le Parc Locatif Social
R.P.P.	R.P.P. : Résidence Principale Privée
R.S.A.	R.S.A. : Revenu de Solidarité Active
S.CO.T.	S.CO.T. : Schéma de Cohérence Territorial
S.D.A.H.G.V.	S.D.A.H.G.V. : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
S.I.A.O.	S.I.A.O. : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
S.I.G.	S.I.G. : Système d'Information Géographique
S.I.T.A.D.E.L.	S.I.T.A.D.E.L. : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux
S.R.A.D.D.E.T.	S.R.A.D.D.E.T. : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
S.R.U.	S.R.U. : Solidarité et Renouvellement Urbain
T.A.B.	T.A.B. : Terrain A Bâtir
U.C.	U.C. : Unité de Consommation

ProGramme L•cal de l'
Habitat
du Grand Cubzaguais

Document d'orientations

Sommaire

Préambule.....3

La définition des besoins en logements pour le territoire du Grand Cubzaguais.....4

- A. LES COMPOSANTES DES BESOINS EN LOGEMENTS..... 5
- B. UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT PLUS MAITRISE POUR REpondre PROJET DU TERRITOIRE..... 10
- C. LA DECLINAISON COMMUNALE DU SCENARIO RETENU 21

Les orientations stratégiques, guides de la politique Habitat..... 23

- A. ACCOMPAGNER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE MAITRISEE, ABORDABLE ET DIVERSIFIEE..... 24
- B. REQUALIFIER LE PARC EXISTANT POUR LE RENDRE PLUS ATTRACTIF 27
- C. DIVERSIFIER LA REponse AUX BESOINS EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT PERMETTANT AUX MENAGES D'EVOLUER DANS LEUR PARCOURS RESIDENTIEL 30
- D. POSITIONNIER LE GRAND CUBZAGUAI COMME CHEF DE FILE DE LA POLITIQUE HABITAT 32

Préambule

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements,

transports, services) et des capacités de développement et la dynamique de projets travaillées conjointement avec l'ensemble des communes.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

S²LO

ID : 033-243301223-20240926-2024_114-DE

La définition des besoins en logements pour le territoire du Grand Cubzaguais

A. LES COMPOSANTES DES BESOINS EN LOGEMENTS

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- **Les besoins liés à l'augmentation de la population,**
 - Les naissances sur le territoire,
 - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire.

- **Les besoins liés au maintien de la population** (appelé également Point Mort de la construction). Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
 - Le desserrement des ménages,
 - Le renouvellement du parc,
 - La variation des résidences secondaires,
 - La variation de la vacance.

Les besoins à satisfaire localement :

Le Grand Cubzaguais, situé aux portes de la métropole bordelaise, connaît une croissance démographique régulière et supérieure à la moyenne départementale, liée essentiellement à l'arrivée de nouveaux ménages.

Cette dynamique démographique peut en partie s'expliquer par un **renforcement de la tension du marché observable sur les communes de la métropole bordelaise, avec pour effet, un report des ménages sur des territoires tels que le Grand Cubzaguais, plus accessible, présentant des prix plus attractifs, et au cadre de vie plus rural et agréable.**

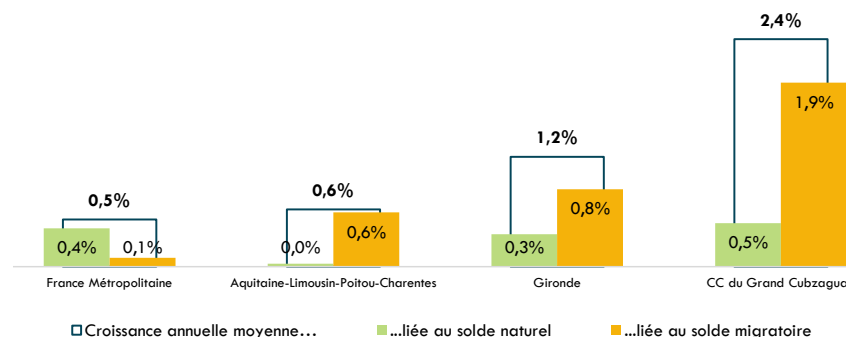
Sur la dernière période intercensitaire, **la croissance démographique reste dynamique sur le Grand Cubzaguais (+1,6% par an, soit 560 habitants supplémentaires par an), mais à un rythme légèrement moins soutenu que sur la période passée avec :**

- **Un ralentissement du solde migratoire** (+1,9% par an entre 2008 et 2013 et +1,2% par an entre 2013 et 2019), à un niveau qui reste cependant nettement supérieure à la moyenne départementale (+0,8% par an entre 2013 et 2019),

- **Un léger recul du solde naturel** avec un plafonnement des naissances et une forte hausse des décès liés au vieillissement de la population (solde naturel de +0,5% par an entre 2008 et 2013 / + 0,4% entre 2013 et 2019).

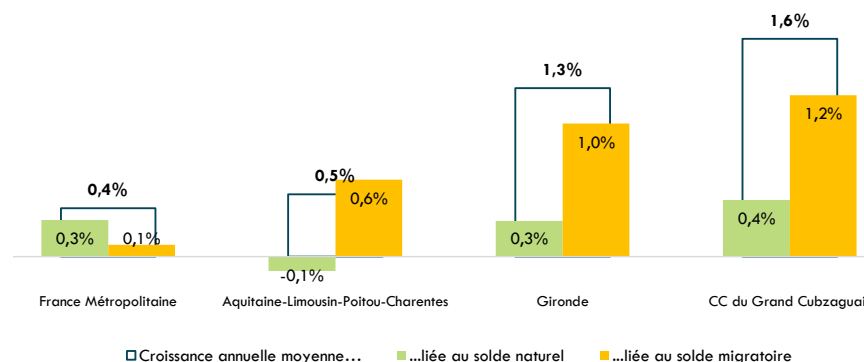
Moteurs de la dynamique démographique entre 2008 et 2013

Source : INSEE RP 2019



Moteurs de la dynamique démographique entre 2013 et 2019

Source : INSEE RP 2019



Ainsi, plusieurs besoins sont à satisfaire sur le territoire du Grand Cubzaguais :

- Bien que le marché immobilier soit encore abordable par rapport à la métropole bordelaise, **les jeunes ménages, les primo-accédants et les jeunes familles, vont éprouver de plus en plus de difficultés à s'installer et se maintenir sur l'intercommunalité** du fait de la hausse des prix sur l'ensemble des segments du parc et d'un manque d'offre (accession et location),
- **Le territoire est également attractif, mais dans une moindre mesure, pour les actifs en fin de carrière et les jeunes retraités** qui souhaitent poursuivre leur parcours résidentiel sur un territoire qui dispose des aménités urbaines nécessaires (commerces, services de proximité, etc.).
- Des besoins plus ponctuels peuvent nécessiter le développement d'une offre d'hébergement ou offre adaptée, actuellement insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés notamment pour **les jeunes en formation (apprentis, stagiaires), les ménages en situation de fragilité socio-économique, etc.** Plusieurs pistes sont en cours de réflexion pour proposer une offre en d'hébergement structurée répondant au plus près des besoins de ces ménages (réflexions autour d'un Foyer Jeunes Travailleurs notamment).

En ce sens, dans ce contexte post crise sanitaire, il est nécessaire d'accompagner l'attractivité auprès des ménages du territoire et proposer une nouvelle offre diversifiée, tant sur le segment locatif qu'en accession, à des prix abordables.

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage.

Ces différents postes, explicités ci-après, sont à étudier de manière rétrospective afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenu par les élus dans le cadre de ce PLH.

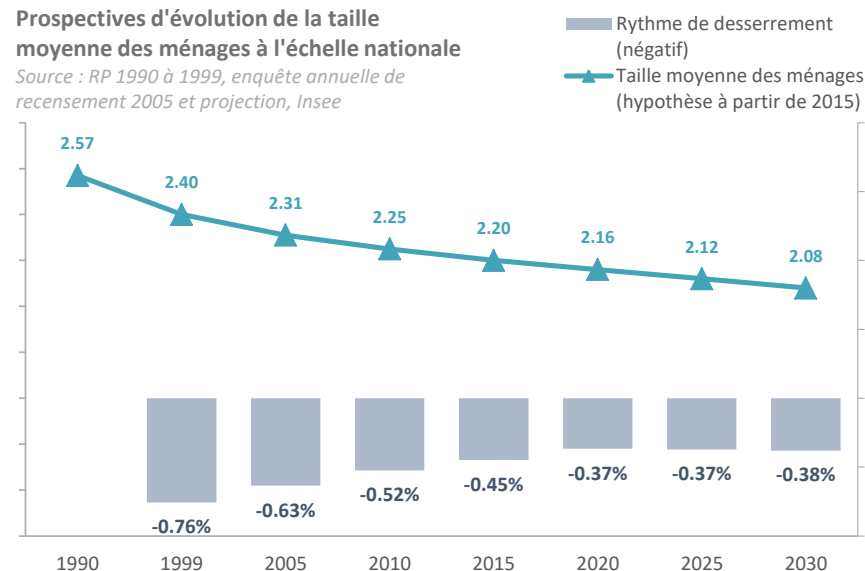
a. Le desserrement des ménages

Le desserrement correspond aux besoins en logements dus à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

A l'échelle nationale, une tendance au ralentissement du rythme de desserrement est observée, et liée à un effet de seuil. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.

Prospectives d'évolution de la taille moyenne des ménages à l'échelle nationale

Source : RP 1990 à 1999, enquête annuelle de recensement 2005 et projection, Insee



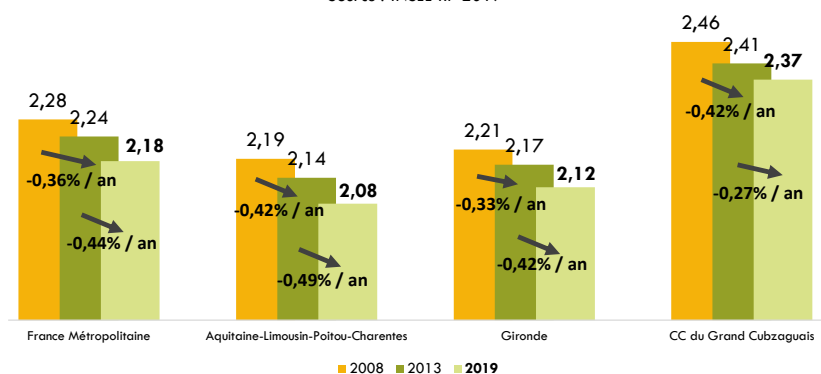
Une baisse généralisée de la taille moyenne des ménages est observée sur le Grand Cubzaguais et se traduit par le passage d'une taille moyenne de 2,46 en 2008 à 2,37 personnes par ménage en 2019.

Sur la période récente, le desserrement des ménages reste néanmoins faible, du fait de l'attractivité des ménages familiaux qui compense en partie les divorces / séparations, le vieillissement de la population et les décohabitations.

De fait, les besoins liés au desserrement des ménages sont relativement faibles avec :

- **49 logements par an entre 2008 et 2013**
- **37 logements par an entre 2013 et 2019.**

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2019
 Source : INSEE RP 2019



Les projections réalisées dans le cadre de l'élaboration du scénario prospectif tablent sur **un rythme de desserrement similaire par rapport à la période récente** (-0,30% par an).

b. La variation du parc vacant et de résidences secondaires

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. L'augmentation de cette offre ne répond pas à un besoin, toutefois leurs variations ont un impact sur le nombre de logements à mettre sur le marché pour héberger la population présente dans le territoire.

La vacance des logements est une composante de chaque marché immobilier nécessaire à assurer la fluidité des parcours résidentiels. Il est admis **qu'un taux de**

5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà de 5%, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de vacance plus structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.). Un objectif de reconquête pourrait être à envisager.

En parallèle, les résidences secondaires forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles peuvent renforcer la tension sur le parc de logements, sur certains types de produits, qui ne sont plus disponibles pour les résidents permanents.

A l'échelle nationale, le phénomène de résidences secondaires tend à se stabiliser, tandis que la vacance augmente régulièrement au cours des 15 dernières années en lien avec un désintérêt progressif pour une partie du parc ancien, qui ne trouve pas preneur en raison des attentes actuelles de la population en termes de confort et configuration des logements. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les centres-villes et cœur de bourg.

La vacance est une notion difficile à appréhender et est à manier avec précaution.

Les données chiffrées relatives à la vacance sur les territoires sont issues de bases statistiques de l'INSEE ou de la DGFiP. Les millésimes de données disponibles sont souvent antérieurs d'une voire plusieurs années par rapport à l'année d'analyse des données. L'appréhension réelle du phénomène de la vacance doit de plus prendre en compte différents facteurs et caractéristiques de territoire. On ne peut uniquement se baser sur les statistiques pour estimer ce phénomène.

Le phénomène de vacance est maîtrisé sur le territoire du Grand Cubzaguais, les taux variant entre 7,1% et 8% selon les sources (entre 1 140 et 1 310 unités). A noter que les chiffres LOVAC attestent d'une légère diminution du volume de logements vacants entre 2020 (1 333 unités) et 2021 (1 309 unités).

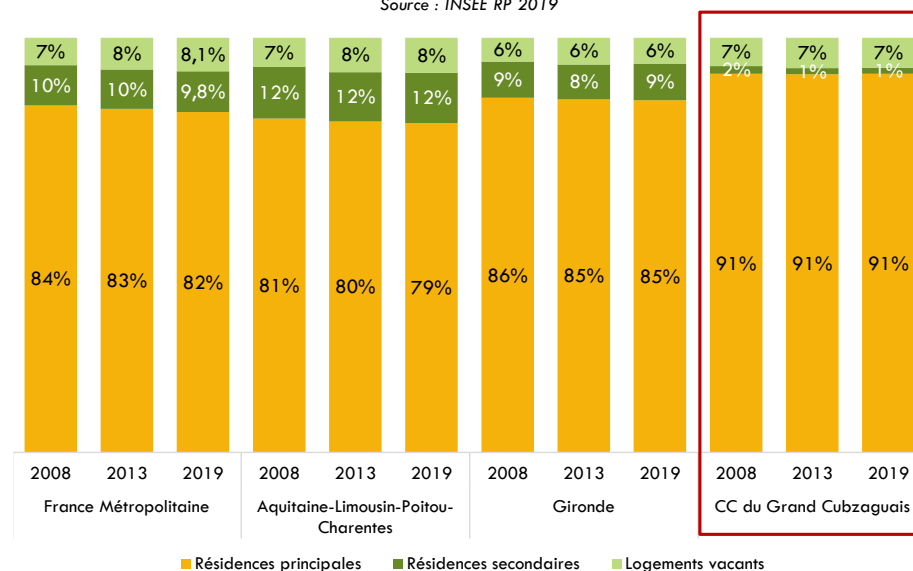
A une échelle infra-communautaire, **la moitié des logements vacants est concentrée sur les deux communes de Saint-André-de-Cubzac et Bourg** (respectivement 413 et 197 unités). Cette vacance touche davantage le parc très ancien, de petite taille et de moindre qualité.

Les données LOVAC, source fiscale, recensent les logements vacants de plus de 2 ans en 2020, soit ce qui est appelé la vacance structurelle. Cette vacance est bien moindre que celle issue des données INSEE puis qu'il est recensé environ 500

logements vacants sur le territoire, correspondant à 38% des logements vacants du parc privé.

La diminution récente du volume de logements vacants peut en partie s'expliquer par le renforcement de la tension du marché et par la mise en place de dispositifs d'amélioration de l'habitat successifs qui ont d'intervenir sur le parc dégradé et/ou vacant. De plus, les conséquences de la crise sanitaire ont été rapidement ressenties sur le territoire avec de nouvelles installations, une augmentation des ventes des biens anciens (y compris vacants) et une hausse des prix...

Évolution de l'usage du parc de logements
 Source : INSEE RP 2019



Le taux de résidences secondaires est quasi inexistant (1%, soit 240 unités) et témoigne d'une faible attractivité touristique sur l'intercommunalité au regard de la moyenne départementale (9%) qui concerne plutôt la partie littorale. Les projections réalisées tablent sur un maintien du taux, correspondant à une très légère hausse du volume (2 unités supplémentaires chaque année).

c. Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond **au solde entre des suppressions de logements** (démolitions/changements d'usage) **et des créations de logements** (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est **positif** cela indique qu'il existe un **besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions** :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux ;
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

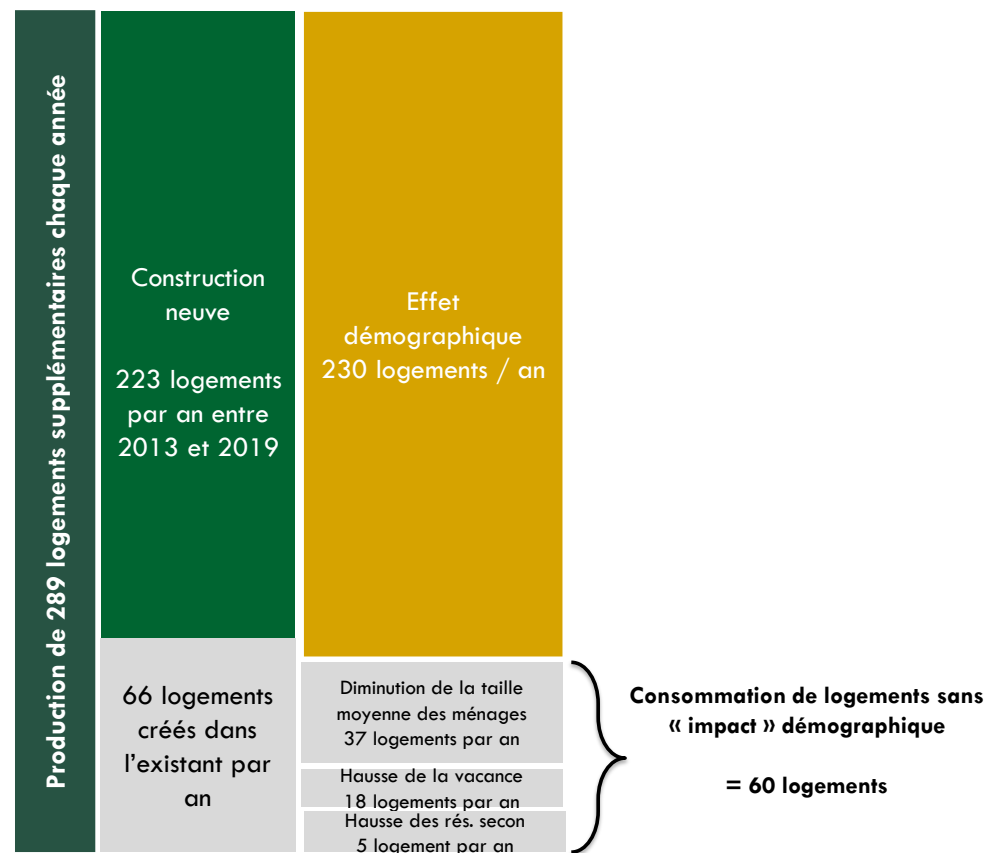
Dans certains cas, la **création spontanée de logements dans le parc existant** (divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements) est **supérieure aux suppressions** (renouvellement négatif). De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une **pression forte sur le parc**.

Le renouvellement est négatif sur la période récente (2013-2018) pour le territoire du Grand Cubzaguais, **une dynamique qui traduit la tension qui s'exerce sur le parc**. Le renouvellement peut en partie s'expliquer par l'accentuation de la tension sur le parc locatif privé qui amène certains propriétaires de biens de grande surface à les diviser pour les valoriser financièrement en les proposant à la location. **Comptenu des dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en œuvre depuis plusieurs années** (3^{ème} OPAH en cours, plateformes ICARE et Allôhabitat, Protocole de partenariat social en faveur de la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique), **des actions menées dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain** (Bourg et Saint-André-de-Cubzac), **et de la volonté d'apporter des réponses plus adéquates aux besoins identifiés**, les tendances retenues se positionnent sur la poursuite de ce phénomène, mais de manière moins marquée avec la création d'une trentaine de logements dans l'existant.

d. Le Point-Mort de la construction 2013 – 2018 : une dynamique de construction qui a permis une forte croissance de population sur le territoire

La mise en rapport entre le nombre de logements commencés annuellement entre 2013 et 2019 et l'évolution de la population sur la même période permet d'identifier le « Point-Mort » rétrospectif, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à un niveau similaire entre ces deux dates. Sur l'ensemble de l'intercommunalité, la construction de logements (223 logements par an) et la création de logements au sein du parc via le phénomène de divisions de logement et de changements d'usage (environ 66 logements par an) **a permis d'avoir un effet démographique très important**. En cause, un point mort négatif, caractéristique des territoires tendus avec :

- **des besoins liés au desserrement des ménages** qui sont relativement faibles (**37 logements par an**) imputables au vieillissement de la population, aux situations de décohabitation, séparations et divorces / Baisse de 2,41 à 2,37 personnes par ménage entre 2013 et 2019
- **une croissance du parc inoccupé de manière permanente (23 logements par an dont 18 logements vacants et 5 résidences secondaires supplémentaires chaque année)**, traduisant la tension croissante sur le parc de logements,
 - o Hausse du nombre de logements vacants : 1 080 en 2013 et 1 188 en 2019
 - o Légère hausse du volume de résidences secondaires : 213 en 2013 et 244 en 2019
- **Un renouvellement du parc qui est négatif**. Il équivaut à **une importante création spontanée (sans construction neuve) de 66 logements par an** dans le parc existant via principalement des divisions de logements, transformations d'usage, etc.



B. UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT PLUS MAITRISE POUR REPONDRE PROJET DU TERRITOIRE

a. Le cadrage réglementaire du SCOT du Cubzaguais Nord Gironde en cours d'élaboration*

Le PLH doit proposer un scénario de développement s'inscrivant dans le **cadre réglementaire** en cours d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) intégrant le périmètre de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde. **Ce document, qui couvre la période 2023-2043, est en cours de rédaction en vue d'une approbation au 1^{er} semestre 2023.**

A l'échelle du SCOT, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) prévoit notamment de :

- **Maîtriser la croissance démographique et renforcer l'armature urbaine** avec une croissance annuelle moyenne de la population de +1,3%, soit environ 775 habitants supplémentaires par an, 15 500 habitants en plus d'ici 20 ans, ces objectifs sont répartis comme suivant :
 - Maîtriser la croissance démographique dans le pôle urbain.
 - Assurer la reprise de l'accueil de la population dans le pôle touristique.
 - Polariser la vie locale dans les pôles de proximité.
 - Assurer l'accueil de population dans les communs relais.
 - Maintenir la croissance démographique dans les communes rurales.
- Sur la période 2023-2029, une croissance plus soutenue peut être envisagée le **temps de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT,**
- **Cibler la revitalisation de Bourg et Saint-André-de-Cubzac, lauréates du programme Petites Villes de Demain** avec notamment une politique de

rénovation du parc privé de logements et de lutte contre la vacance de logements

- **¹Diversifier le parc de logement pour renforcer la mixité sociale avec :**
 - des besoins en nouveaux logements qui s'élèvent à 355 logements en moyenne par an pour les 20 ans à venir, soit 6 700 logements supplémentaires au total
 - une production de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU (Saint-André-de-Cubzac et Val-de-Virvée) afin d'atteindre 25% du parc de logements en 2037.



Extrait du DOO du SCOT du Cubzaguais Nord Gironde

¹ * Projet en cours de réalisation au moment de l'écriture du document d'orientations – projet non arrêté

Zoom sur le Grand Cubzaguais :

Objectifs démographiques du DOO : 9 113 habitants supplémentaires sur la durée du SCOT 2023-20243, soit 455 habitants supplémentaires attendus par an

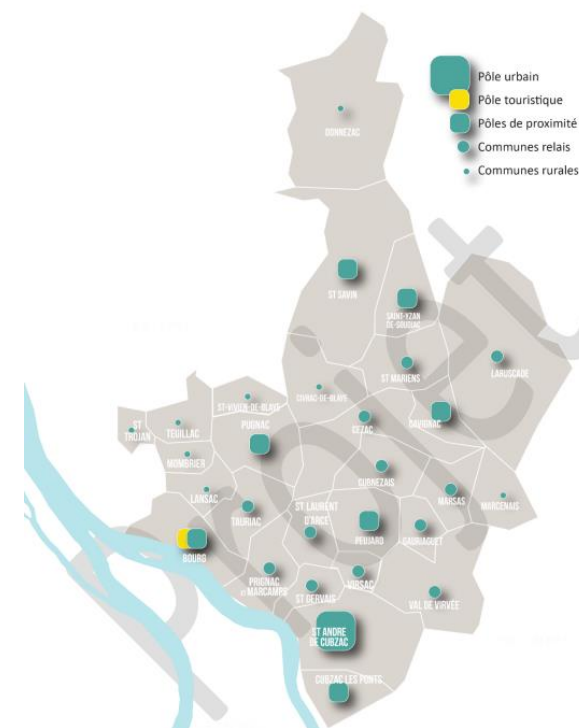
	Grand Cubzaguais	Latitude Nord Gironde	Cubzaguais Nord Gironde	Part de captation de la population
Pôle urbain	3240	-	3240	21%
Pôles de proximité	2434	2946	5321	34%
Communes relais	2904	3110	6014	39%
Communes rurales	535	390	925	6%
Total	9 113	6 446	15 500	100%

Objectifs de production de logements du DOO : 4 050 logements supplémentaires sur la durée du SCOT 2023-20243, soit 203 logements supplémentaires attendus par an

	Grand Cubzaguais	Latitude Nord Gironde	Cubzaguais Nord Gironde
Pôle urbain	1400	-	1400
Pôles de proximité	1100	1200	2300
Communes relais	1250	1250	2500
Communes rurales	300	200	500
Total	4050	2650	6700

En moyenne annuelle,

	Grand Cubzaguais	Latitude Nord Gironde	Cubzaguais Nord Gironde
Pôle urbain	70	-	70
Pôles de proximité	55	60	115
Communes relais	63	62	125
Communes rurales	15	10	25
Total	203	132	335



Carte de l'armature territoriale du SCOT

Ce que dit le DOO du SCOT (2023-2043) pour le territoire du Grand Cubzaguais :

- Le pôle urbain : conforter le rôle stratégique et maîtriser la croissance démographique : Saint-André-de-Cubzac
- Polariser la vie locale sur les pôles de proximité de Pugnac, Peujard, Bourg et Cubzac-les-Ponts
- Assurer la reprise de l'attractivité sur le pôle touristique de Bourg
- Assurer l'accueil de population sur les communes relais de Gauriaguet, Val-de-Virvée, Virsac, Saint-Laurent-d'Arce, Tauriac, Prignac-et-Marcamps et Saint-Gervais
- Maintenir la croissance démographique sur les communes rurales de Teuillac, Saint-Trojan, Mombrier, Lansac

b. Elaboration des scénarios de développement

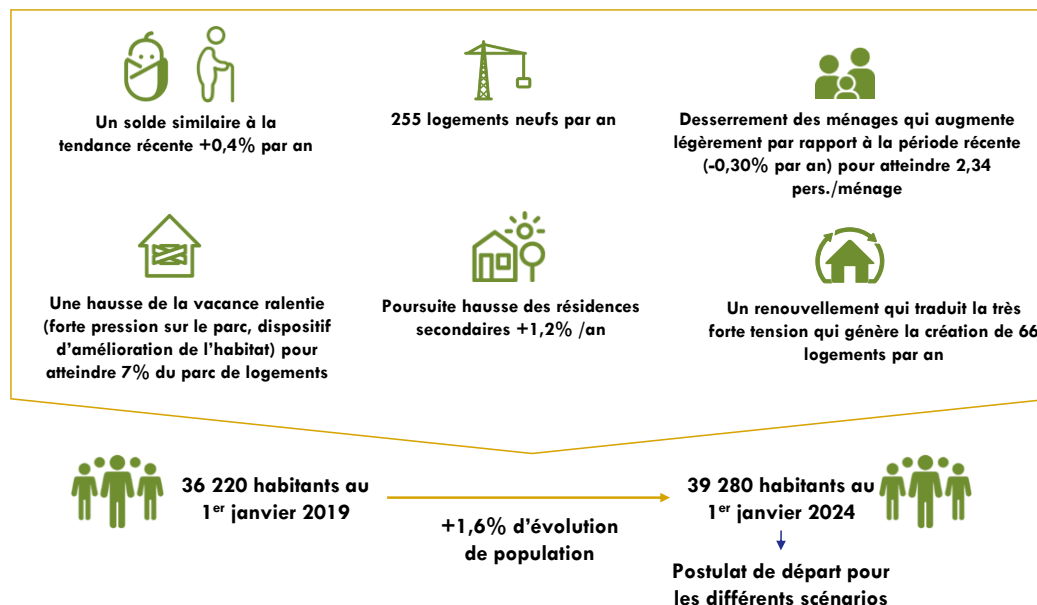
Estimation de la population au 1^{er} Janvier 2024

Les chiffres officiels disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs sont ceux du millésime 2019 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2018). Une estimation de la population au 1^{er} janvier 2024 (*année 1 du PLH*) a été réalisée sur la base :

- des **logements livrés de 2019 à 2023 inclus** correspondant à **1 270 logements** (*source SITADEL, logements commencés entre 2018 et 2021*), soit **255 logements par an**.
- l'application des hypothèses suivantes :
 - **Un desserrement des ménages (-0,30 % par an) qui s'est légèrement accentué par rapport à la période passée récente, en lien avec la tension du marché et les difficultés des familles à s'installer et se maintenir sur le territoire, correspondant à un besoin annuel de 45 logements,**
 - **Une hausse de la vacance ralentie**, en lien avec la forte pression exercée sur le parc et les différentes actions, dispositifs mis en place sur la collectivité pour intervenir sur le parc existant de moindre qualité (taux maintenu à 7%),
 - **Une faible hausse des résidences secondaires, et un taux similaire à la période passée (1,4%),**
 - **Un renouvellement qui traduit la très forte tension sur le parc avec la création de logements dans l'existant** (divisions de logements) à hauteur de 66 unités par an.

Ces hypothèses conduiraient à une population de **39 280 habitants** au 1^{er} janvier 2024, soit une **croissance de population similaire à la période récente avec + 1,6%** par an entre 2019 et 2023 inclus.

Les différents scénarios développés ci-après se basent sur ce postulat.



Présentation synthétique de l'estimation de population au 01/01/2024

Synthèse des 3 scénarios

Trois scénarios ont été élaborés en considérant :

- Des invariants (dynamique de projets sur la durée du PLH et les obligations réglementaires liées à la Loi SRU pour Saint-André-de-Cubzac et Val-de-Virvée),
- Des variants (volume et types de populations accueillies et impacts sociodémographiques, remobilisation du parc existant etc.).

Trois scénarios ont été présentés aux élus du Grand Cubzaguais :

- Scénario 1 au fil de l'eau : 255 logements construits par an / +620 hab. supplémentaires par an
- Scénario 2 : 225 logements construits par an / + 450 hab. supplémentaire par an
- Scénario 3 : 250 logements construits par an / + 550 hab. supplémentaires par an

Ces scénarios sont détaillés pages suivantes.

	Scénario 1 – Fil de l'eau Poursuite des tendances passées	Scénario 2 - Objectif démographique SCOT – meilleure maîtrise de la programmation de logements	Scénario 3 – 1ere période du SCOT – dynamique enclenchée permettant de mieux répondre aux besoins
Croissance démographique	Forte croissance démographique	Croissance démographique légèrement ralentie	Forte croissance démographique
Tendances démographiques internes	Vieillesse accélérée ; solde naturel ralenti (difficultés à attirer des familles)	Solde naturel ralenti (difficultés à attirer des familles); baisse de la taille des ménages ralentie	Meilleur maintien des familles ; baisse de la taille des ménages ralentie par rapport au fil de l'eau
Attractivité migratoire	Attractivité migratoire très importante (retraités / actifs fin de carrière, familles déjà constituées), mais faibles capacités d'accueil de population primoaccédantes	Attractivité migratoire moins importante (familles déjà constituées + actifs en fin de carrière + retraités)	Attractivité migratoire légèrement ralentie (familles + actifs en fin de carrière + retraités)
Stratégie renouvellement	Accentuation du phénomène de renouvellement (hausse des prix immobiliers, etc.)	Très fort ralentissement du renouvellement (maîtrise de la programmation avec production importante de logements sociaux)	Diminution du phénomène de renouvellement (réponses aux besoins plus adaptées que dans le scénario au fil de l'eau)
Stratégie vacance / résidences secondaires	Ralentissement de la hausse de la vacance et des résidences secondaires Territoire sous tension	Ralentissement de la hausse de la vacance et des résidences secondaires Territoire sous tension	Ralentissement de la hausse de la vacance et des résidences secondaires Territoire sous tension
Dynamique de construction	Rythme intense de construction	Rythme moins intense de construction	Rythme intense de construction

Scénario 1 : scénario au fil de l'eau

Ce scénario est élaboré sur la base de la poursuite des tendances pressenties entre 2019 et 2023.

Il implique également :

- **Une croissance démographique marquée portée essentiellement par l'arrivée de nouveaux ménages avec :**
 - o une attractivité migratoire très importante (+1,2% par an) mais néanmoins légèrement inférieure à la dynamique observée sur la période de référence 2008-2019 (+1,5% par an) et principalement orientée vers les ménages retraités / actifs en fin de carrière,
 - o Un solde naturel qui a ralenti (+0,3% par an) par rapport à la période 2008-2019 (+0,4% par an), en lien avec le vieillissement de la population et les difficultés à attirer des jeunes familles,
- **Un rythme de desserrement des ménages** qui s'est accéléré à mettre en relation avec les difficultés à attirer et maintenir des ménages familiaux (-0,35 % par an) correspondant à un besoin annuel de près de 60 logements,
- **Un ralentissement de la hausse de la vacance (tension du marché, actions de reconquête de logements vacants sur le parc privé** via différents dispositifs) : **environ 10 logements vacants supplémentaires par an** et un taux qui tend légèrement à diminuer (6,6%),
- **Un parc de résidences secondaires qui reste quasi inexistant** avec une très légère hausse du stock (+2 unités par an) et un maintien du taux autour de 1,4 %,
- **Une accentuation du phénomène de création de logements dans l'existant (+80 unités par an), en lien avec la tension et la hausse des prix observées sur le marché immobilier**

Dans ces perspectives, une construction de **255 logements permettrait une croissance de population soutenue de +1,5 % par an** menant le territoire à l'accueil de près de 42 980 habitants au 1^{er} janvier 2030 soit 620 habitants supplémentaires par an.

SCENARIO 1 AU FIL DE L'EAU

Scénario 1 – Fil de l'eau Poursuite des tendances passées		
Croissance démographique	Forte croissance démographique	42 980 habitants à terme +1,5 % par an (+620 habitants par an)
Tendances démographiques internes	Vieillessement accéléré ; solde naturel ralenti (difficultés à attirer des familles)	TMM à terme : 2,29 personnes / m. Solde naturel : 0,3 % par an Besoin en desserrement : 58
Attractivité migratoire	Attractivité migratoire très importante (retraités / actifs fin de carrière, familles déjà constituées), mais faibles capacités d'accueil de population primoaccédantes	+ 1,2 % par an Environ 520 arrivants par an
Stratégie renouvellement	Accentuation du phénomène de renouvellement (hausse des prix immobiliers, etc.)	Création de 80 logements dans l'existant
Stratégie vacance / résidences secondaires	Ralentissement de la hausse de la vacance et des résidences secondaires Territoire sous tension	LV : +10 unités supplémentaires par an / Taux à terme : 6,6 % RS : +2 unités par an /Taux à terme : 1,4 %
Dynamique de construction	Rythme intense de construction	255 logements neufs par an

Scénario 2 : 225 logements construits par an (+ 445 hab. supplémentaires par an)

Ce scénario a été construit sur la base d'un strict respect des objectifs démographiques du SCOT (+450 habitants supplémentaires par an prévus au SCOT).

Il implique également :

- Une croissance légèrement ralentie et portée essentiellement par l'arrivée de nouveaux ménages avec :
 - une attractivité migratoire moins importante (+0,85% par an) avec un territoire attractif auprès des familles déjà constituées, des ménages en fin de carrière ou retraités,
 - un ralentissement du solde naturel (+0,25% par an) lié aux difficultés à pouvoir attirer des familles,
- **Un desserrement des ménages un peu moins rapide par rapport au fil de l'eau (-0,30 % par an) correspondant à un besoin de 50 logements par an,**
- **Un ralentissement de la hausse de la vacance** avec une légère hausse du volume (+10 logements vacants supplémentaires par an) et une baisse du taux (6,8%),
- **Une légère hausse du nombre et un taux similaire de résidences secondaires,**
- **Un très fort ralentissement du renouvellement urbain grâce à une production maîtrisée et adaptée de la programmation de logements** avec notamment des livraisons de logements sociaux,
- **avec des réponses en logements plus adaptées aux besoins des ménages** (création de 30 logements par an dans l'existant).

Dans ces perspectives, l'objectif démographique annuel (+ 450 habitants supplémentaires par an), se traduit par la production de 225 logements par an (construction de 225 logements par an et par la création de 30 logements par an dans l'existant), menant le territoire à l'accueil de près de 41 940 habitants au 1^{er} janvier 2030, soit une croissance de +1,1% par an.

SCENARIO 2 – 225 logements construits par an (+ 445 hab. supplémentaires par an)

Scénario 2 - Objectif démographique SCOT – meilleure maîtrise de la programmation de logements		
Croissance démographique	Croissance démographique légèrement ralentie	41 940 habitants à terme +1,1 % par an (+445 habitants par an)
Tendances démographiques internes	Solde naturel ralenti (difficultés à attirer des familles); baisse de la taille des ménages ralentie	TMM à terme : 2,30 personnes / m. Solde naturel : 0,25 % par an Besoin en desserrement : 50
Attractivité migratoire	Attractivité migratoire moins importante (familles déjà constituées + actifs en fin de carrière + retraités)	+ 0,85 % par an Environ 360 arrivants par an
Stratégie renouvellement	Très fort ralentissement du renouvellement (maîtrise de la programmation avec production importante de logements sociaux)	Création de 30 logements dans l'existant
Stratégie vacance / résidences secondaires	Ralentissement de la hausse de la vacance et des résidences secondaires Territoire sous tension	LV : +10 unités supplémentaires par an / Taux à terme : 6,8 % RS : +2 unités par an/Taux à terme : 1,4%
Dynamique de construction	Rythme moins intense de construction	225 logements neufs par an

Le scénario 2, correspondant à 225 logements à construire par an et cohérent avec la dynamique de projets sur la durée du PLH, a été retenu par les élus du Grand Cubzaguais.

Scénario 3 : 250 logements construits par an

Ce scénario a été construit sur la base d'une **dynamique démographique plus soutenue que pour le scénario 2, le temps de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCOT.**

Il implique également :

- Une forte croissance démographique portée essentiellement par l'arrivée de nouveaux ménages avec :
 - o une attractivité migratoire légèrement ralentie (+1% par an) liée à la poursuite de l'attrait du territoire pour des ménages en fin de carrière ou retraités,
 - o un solde naturel plus important (+0,35 % par an), en lien avec un meilleur maintien des familles sur le territoire
- **Un desserrement des ménages légèrement plus rapide que dans le scénario 2 (- 0,32 % par an), correspondant à un besoin de 53 logements par an**
- **Une légère hausse du nombre et un taux similaire de résidences secondaires,**
- **Un ralentissement de la hausse de la vacance** avec une légère hausse du volume (+10 logements vacants supplémentaires par an) et une baisse du taux (6,7%),
- **Une diminution du phénomène de renouvellement avec la création d'une cinquantaine de logements par an dans l'existant (53 unités par an).**

Dans ces perspectives, une production de **300 logements par an (250 logements neufs construits par an et 50 logements créés dans l'existant par an), permettrait une croissance de la population plus importante de +1,35%** menant le territoire à l'accueil de près de 42 560 habitants au 1^{er} janvier 2030 (soit **550 habitants supplémentaires par an**).

SCENARIO 3 – 250 logements construits par an

Scénario 3 – 1ere période du SCOT – dynamique enclenchée permettant de mieux répondre aux besoins		
Croissance démographique	Forte croissance démographique	42 560 habitants à terme +1,35 % par an (+550 habitants par an)
Tendances démographiques internes	Meilleur maintien des familles ; baisse de la taille des ménages ralentie par rapport au fil de l'eau	TMM à terme : 2,29 personnes / m. Solde naturel : 0,35 % par an Besoin en desserrement : 53
Attractivité migratoire	Attractivité migratoire légèrement ralentie (familles + actifs en fin de carrière + retraités)	+ 1 % par an Environ 430 arrivants par an
Stratégie renouvellement	Diminution du phénomène de renouvellement (réponses aux besoins plus adaptées que dans le scénario au fil de l'eau)	Création de 50 logements dans l'existant
Stratégie vacance / résidences secondaires	Ralentissement de la hausse de la vacance et des résidences secondaires Territoire sous tension	LV : +10 unités supplémentaires par an / Taux à terme : 6,7 % RS : +2 unités par an /Taux à terme : 1,4 %
Dynamique de construction	Rythme intense de construction	250 logements neufs par an

Le scénario 3, correspondant à 250 logements à construire par an, n'a pas été retenu par les élus du Grand Cubzaguais.

Le recensement des projets sur la durée du PLH

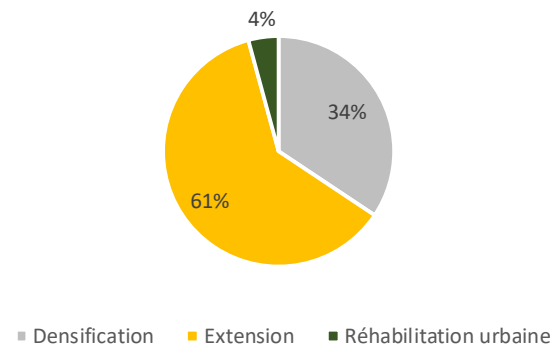
Des rencontres communales ont été organisées à deux reprises (phase diagnostic en avril 2022 et phase programme d'actions en janvier 2023). Ces temps d'échanges ont permis de recenser les gisements fonciers prioritairement mobilisables pour des opérations résidentielles dans le temps d'application du document (2024-2029) et d'identifier avec les communes les opérations considérées comme des coups partis (PA / PC déposés ou en instruction ainsi que les opérations d'ensemble dont la date d'ouverture de chantier est comprise entre janvier 2024 et décembre 2029) constituant la base majoritaire de la programmation du PLH.

Plus précisément, 1 350 logements en projet dont l'ouverture de chantier est prévue avant la fin de l'année 2029 ont été recensés sur le Grand Cubzaguais (13 des 16 communes du territoire). Plus de 60 % de la production sera réalisée en extension (830 logements), 34 % en densification (environ 465 unités) et 4 % en restructuration urbaine (une soixante d'unités correspondant à des projets sur Saint-André-de-Cubzac et Val-de-Virvée).

COMMUNE	DENSIFICATION	EXTENSION	RESTRUCTURATION URBAINE	TOTAL
CUBZAC-LES-PONTS	67			67
GAURIAGUET	7	71		78
LANSAC	6			6
PEUJARD	3	85		88
PRIGNAC-ET-MARCAMPS	15	9		24
PUGNAC	8	63	32	103
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	240	360		600
SAINT-GERVAIS	5			5
SAINT-LAURENT-DARCE	14	29		43
TAURIAC	3	37		40
TEUILLAC	8	5		13
VAL-DE-VIRVEE	75	113	25	213
VIRSAC	13	57		70
TOTAL GRAND CUBZAGUAIS	464	829	57	1350

Répartition des projets de logements identifiés selon les communes // Source : données actualisées suite aux rencontres communales

Répartition des projets de logements identifiés sur la durée du PLH selon leur localisation // Source : données actualisées suite aux rencontres communales



c. Les objectifs de production de logements sociaux – zoom SRU

Deux communes, Saint-André-de-Cubzac et Val-de-Virvée sont nouvellement entrées dans la géographie SRU : elles sont donc soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU et doivent atteindre à terme 25 % de logements sociaux au sein de leurs résidences principales.

A ce jour, 600 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales pour Saint-André-de-Cubzac. Ce chiffre s'élève à 309 unités pour Val-de-Virvée.

Caractéristiques du parc social pour les deux communes SRU :

Commune :	SAINT ANDRE DE CUBZAC
Nombre de logements SRU au 1er janvier 2022	737
Taux de logements SRU 2022	13,79%
Nb de résidences principales données INSEE RP 2019	5346
Nombre de LLS manquants 2022	600

Commune :	VAL DE VIRVEE
Nombre de logements SRU au 1er janvier 2022	59
Taux de logements SRU 2022	4,00%
Nb de résidences principales 2021	1474
Nombre de LLS manquants 2022	309

Démonstrations de rattrapage SRU page suivante.

Rappel législatif :

L'article 55 de la loi SRU et la loi du 18 janvier 2013 impose 25% (ou 20% selon le degré de tension) de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. L'agglomération de Bordeaux à laquelle appartiennent les communes de Saint-André-de-Cubzac et Val-de-Virvée justifie d'un effort de production supplémentaire car son ratio est > 4 , les communes sont donc soumises à l'obligation de réaliser 25 % de logements locatifs sociaux.

La loi 3DS vient notamment apporter des modifications majeures à l'art. 55 de la loi SRU dont :

- **La suppression de la date butoir de 2025**
- **L'instauration d'un nouveau rythme de rattrapage** : 33% du déficit de LLS devient le rythme de référence
- Pour les communes nouvellement soumises à l'art. 55 – **le cas pour les deux communes concernées** :
 - 1^e période triennale pleine : 15% du déficit de LLS
 - 2^e période triennale : 25% du déficit de LLS
 - 3^e période triennale : 33% du déficit de LLS
- **La consécration des Contrat de Mixité Sociale abaissants** pour une durée maximale de 3 périodes triennales consécutives
- **La création des Contrats de Mixité Sociale mutualisant** :
 - uniquement entre communes déficitaires
 - pour une durée maximale de 2 périodes triennales consécutives
 - uniquement si l'EPCI est couvert par un PLH exécutoire
 - si l'objectif :
 - Assigné à chaque commune concernée n'est pas inférieur à la moitié de son objectif de réalisation
 - Pour l'ensemble des communes déficitaires, n'est pas inférieur au nombre total de LLS à produire par les communes concernées

Pour Saint-André-de-Cubzac :

Sur la durée du PLH, l'objectif de rattrapage SRU serait de 260 logements pour Saint-André-de-Cubzac (60 logements sur la période 2024-2025 / 144 pour la période 2026-2028 / 56 logements en 2029).

	2023	1ère Période			2ème Période			3ème Période		
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Nombre de résidences principales	5 346	5 346	5 424	5 502	5 580	5 658	5 736	5 814	5 892	5 970

Nombre de logements sociaux si application du taux de 25%	1337	1337	1356	1376	1395	1415	1434	1454	1473	1493
Nombre de logements sociaux au 1er janvier (si respect des objectifs triennaux à partir de 2023)	737	737	767	797	827	875	923	972	1 028	1 084
Taux de logements sociaux au 1er janvier (si respect des objectifs triennaux à partir de 2023)	13,79%	13,79%	14,14%	14,48%	14,82%	15,47%	16,10%	16,71%	17,44%	18,16%
Déficit SRU au 1er janvier	600	600	589	579	568	539	511	482	445	409

objectif triennal par période = <i>1ere période : 15% déficit</i> <i>2eme période : 25% déficit</i> <i>3eme période : 33% déficit</i>		90			145			169		
Objectif annuel		30			48			56		

% production sociale dans la production neuve (dans le cadre de l'atteinte des objectifs PLH)		38%			62%			72%		
---	--	-----	--	--	-----	--	--	-----	--	--

Pour Val-de-Virvée :

Sur la durée du PLH, l'objectif de rattrapage SRU serait de 133 logements pour Val-de-Virvée (30 logements sur la période 2024-2025 / 75 pour la période 2026-2028 / 28 logements en 2029).

	2023	1ère Période			2ème Période			3ème Période		
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Nombre de résidences principales	1 474	1 474	1 507	1 540	1 573	1 606	1 639	1 672	1 705	1 738
Nombre de logements sociaux si application du taux de 25%	369	369	377	385	393	402	410	418	426	435
Nombre de logements sociaux au 1er janvier (si respect des objectifs triennaux à partir de 2023)	59	59	74	90	105	130	155	179	207	235
Taux de logements sociaux au 1er janvier (si respect des objectifs triennaux à partir de 2023)	4,00%	4,00%	4,94%	5,84%	6,70%	8,10%	9,43%	10,72%	12,16%	13,54%
Déficit SRU au 1er janvier	310	310	302	295	288	271	255	239	219	199
objectif triennal par période = <i>1ere période : 15% déficit</i> <i>2eme période : 25% déficit</i> <i>3eme période : 33% déficit</i>			46			74			84	
Objectif annuel			15			25			28	
% production sociale dans la production neuve (dans le cadre de l'atteinte des objectifs PLH)			47%			75%			85%	

C. LA DECLINAISON COMMUNALE DU SCENARIO RETENU

La PLH prévoit la production de 1 350 logements sur les 6 années à venir, soit 225 logements par an avec la répartition suivante :

- En comptabilité avec les objectifs du SCOT, le **pôle urbain de Saint-André-de-Cubzac sera conforté avec près de 35 % de la programmation neuve sur la commune** : soit près de 470 unités sur la durée du PLH (78 logements par an) **dont 50 % de logements sociaux** (235 logements sociaux neufs) pour répondre aux besoins et aux obligations de la Loi SRU ;
- **Une part importante du développement sur les pôles de proximité (38 % de la programmation intercommunale)** afin de répondre aux besoins : 86 logements par an, soit 516 logements sur la durée du PLH. Parmi les pôles de proximité, Val-de-Virvée, soumise aux obligations SRU, prévoit un développement résidentiel conséquent avec 33 logements à produire chaque année (soit près de 200 unités sur la durée du PLH) dont 60 % de logements sociaux (environ 120 unités sur les 6 ans du PLH)
- Près de 30 % de la programmation sera dédiée au logement social pour les autres communes appartenant aux pôles de proximité ;
- **Près du quart de la programmation intercommunale prévue sur les communes relais : 51 logements /an, soit 306 unités sur la durée du PLH. Des objectifs de mixité sociale sont également affichés pour ces communes (entre 10 % et 20 % de logements sociaux à prévoir dans les nouvelles opérations en moyenne, un effort modulé selon le stock) ;**
- **Un développement plus modéré sur les communes au profil plus rural** (4 % de la programmation intercommunale) en raison notamment d'une desserte plus complexe, d'équipements et services plus limités pour certaines d'entre elles, et d'un éloignement géographique plus important. Aucun objectif de production de logements sociaux n'est affiché au PLH mais les communes pourront néanmoins participer à l'effort de production.

La déclinaison communale du scénario retenu est présentée page suivante.

Justifications des choix concernant les objectifs de programmation sociale :

Pour Saint-André-de-Cubzac :

Rappel :

- Objectif SRU : 260 logements sur les 6 ans du PLH
- Objectif affiché au PLH : 234 logements neufs prévus sur les 6 ans du PLH

Au regard de la dynamique de projets identifiés, les objectifs de production de logements sociaux seront atteints :

- 158 logements sont identifiés dans les différents projets (taux de mixité sociale de 50 % à 100 % selon les projets identifiés),
- 34 logements seront conventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU,
- Une quarantaine d'unités seront réalisées dans le cadre de projets en partenariat avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine (signature d'une convention pour créer des logements sociaux par transformation de logements privés anciens dans les centres-bourgs),
- des logements privés conventionnés pourront être mobilisés dans le cadre de l'OPAH intercommunale (pas d'objectifs affichés à l'échelon communal),
- avec une stratégie de maîtrise foncière et un accompagnement de l'EPF, certains projets pourraient voir le jour sur la durée du PLH (FJT ou opération de requalification Point P, aujourd'hui identifiés post PLH).

Pour Val-de-Virvée :

Rappel :

- Objectif SRU : 133 logements sur les 6 ans du PLH,
- Objectif affiché au PLH : 119 logements sur les 6 ans du PLH.

Au regard de la dynamique de projets identifiés, les objectifs de production de logements sociaux seront atteints :

- 118 logements sont identifiés dans les différents projets (taux de mixité sociale de 40 % à 100 % selon les projets identifiés – objectifs de logements locatifs sociaux uniquement identifiés).

Déclinaison de la programmation de logements sociaux sur la durée du PLH :

Commune	Armature territoriale SCOT	Déclinaison territoriale proposée (prise en compte de l'armature territoriale SCOT + projets communaux) par an	Déclinaison territoriale proposée (prise en compte de l'armature territoriale SCOT + projets communaux) sur 6 ans - durée PLH	Programmation locative sociale envisagée	Part dans la programmation neuve
Bourg	Pôle de proximité	10	60	18	30%
Cubzac-les-Ponts	Pôle de proximité	14	84	25	30%
Gauriaguet	Commune relais	8	48	10	20%
Lansac	Commune rurale	2	12		pas d'objectifs
Mombrier	Commune rurale	2	12		pas d'objectifs
Peujard	Pôle de proximité	16	96	29	30%
Prignac-et-Marcamps	Commune relais	5	30	6	20%
Pugnac	Pôle de proximité	13	78	23	30%
Saint-André-de-Cubzac	Pôle urbain	78	468	234	50%
Saint-Gervais	Commune relais	12	72	7	10%
Saint-Laurent-d'Arce	Commune relais	9	54	11	20%
Saint-Trojan	Commune rurale	2	12		pas d'objectifs
Tauriac	Commune relais	5	30	5	15%
Teuillac	Commune rurale	4	24		pas d'objectifs
Val-de-Virvée	Pôle de proximité	33	198	119	60%
Virzac	Commune relais	12	72	7	10%
CC Grand Cubzaguais	CC Grand Cubzaguais	225	1350	494	37%
	Pôle urbain	78	468	234	50%
	Pôle de proximité	86	516	214	42%
	Commune relais	51	306	46	15%
	Commune rurale	10	60	0	0%

Déclinaison de la programmation de logements du Grand Cubzaguais sur la durée du PLH

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 033-243301223-20240926-2024_114-DE



Les orientations stratégiques, guides de la politique Habitat

A. ACCOMPAGNER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE MAÎTRISÉE, ABORDABLE ET DIVERSIFIÉE

Le Grand Cubzaguais souhaite s'inscrire dans une dynamique démographique et résidentielle maîtrisée dans les prochaines années en créant les conditions d'accueil et de maintien des populations jeunes et familiales. Les orientations présentées ci-après confirment cette volonté de répondre aux besoins en logements du territoire pour chaque profil d'habitants, en tenant compte de l'armature territoriale, de la nécessité de préserver ses ressources en limitant l'étalement urbain ainsi qu'en mobilisant une partie du parc existant.

L'offre proposée sur le territoire devra correspondre aux besoins et attentes de la population locale ou désireuse de s'installer sur le territoire, en termes de produits, de typologies et de prix, tout en concevant que l'offre à vocation familiale constitue déjà l'offre prépondérante proposée sur le territoire.

Assurer un rythme de production de logements adapté au projet de territoire

Territoire attractif, le Grand Cubzaguais souhaite poursuivre son développement de manière raisonnée, maîtrisée, en cohérence avec les ambitions affichées au SCOT. De plus, les contraintes environnementales (PPRI, présence de carrière, trame pourpre, etc.) et l'absence de disponibilités foncières dans les documents d'urbanisme peuvent en partie limiter la dynamique de de construction sur certaines communes.

Au regard de la stratégie établie dans le SCOT qui cadre les ambitions démographiques et de production de logements, Le Grand Cubzaguais, vise une croissance démographique de +1,1 % par an jusqu'en 2030 soit une population d'environ 41 940 habitants à terme (**+445 habitants supplémentaires par an**), permettant ainsi d'accompagner le développement résidentiel du territoire. Cet objectif démographique prend également en compte les capacités d'accueil disponibles du territoire, la dynamique de projet à court terme ainsi que la réponse

à apporter aux besoins identifiés : profils des ménages variés, vieillissement de la population, jeunes actifs, primo-accédants, ménages familiaux, etc. Afin de tendre vers cette ambition, la collectivité souhaite afficher un objectif de 225 logements à construire en moyenne chaque année et une dizaine de logements à reconquérir parmi le parc vacant par an, avec une production d'autant plus importante prévue à Saint-André-de-Cubzac (cf. *déclinaison territoriale sous partie précédente*).

Définir une stratégie foncière efficiente permettant de prioriser l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain

Le Grand Cubzaguais souhaite définir une stratégie foncière permettant de prioriser l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

La stratégie foncière à mener sur le territoire précisera les modalités d'intervention du Grand Cubzaguais pour mobiliser du foncier en faveur de la production de logements, en termes de niveau d'implication (accompagnement, négociation, encadrement réglementaire, ou intervention directe), de moyens mobilisés (techniques, financiers ou partenariaux).

L'intercommunalité sera en charge d'une mission de suivi de la mobilisation des fonciers repérés (via l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier) et d'appui aux communes dans leur conduite de projets résidentiels.

A partir de la définition des secteurs prioritaires de développement dans le cadre de l'observatoire des sites et des projets, l'objectif visera également à favoriser une politique d'acquisition et de portage foncier afin de réaliser des opérations de logements diversifiées dont la qualité architecturale et urbaine est maîtrisée par la collectivité et facilitée par la régulation des prix. Le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pourra être poursuivi avec des missions à recentrer sur des opérations en renouvellement urbain (restructuration de friches, renouvellement de l'habitat dégradé, etc.). Une réflexion sur la mise en place d'une

stratégie d'acquisition foncière pour de l'urbanisation plus long terme pourra être menée.

Accentuer les efforts de production des logements locatifs sociaux

Le Grand Cubzaguais compte plus de 1 000 logements sociaux conventionnés au 1er janvier 2021 (données RPLS 2021) soit 7% des résidences principales sur le territoire intercommunal. Deux communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU (obligation de compter 25% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales) :

- Saint-André-de-Cubzac : 12,9 % de logements sociaux aujourd'hui (soit 707 unités) – commune concentrant près de 65% de l'offre locative sociale à l'échelle intercommunale),
- Val-de-Virvée : 4 % de logements sociaux aujourd'hui (soit 59 unités).

En parallèle, malgré le développement du parc, **la pression de la demande locative sociale est en hausse ces dernières années** (829 demandes pour 86 attributions au cours de l'année précédente en 2021). La tension de la demande locative sociale s'est renforcée passant de 5,8 à **9,6 demandes pour 1 attribution** entre 2019 et 2021. Bien que le parc social tende à se diversifier, il ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des demandeurs.

Afin de répondre aux besoins du territoire et au contexte réglementaire, le Grand Cubzaguais prévoit de produire environ **500 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH** correspondant à 37 % de la production neuve de logements. La répartition des logements sociaux à produire au sein des communes devra privilégier la proximité des équipements et des centralités.

Différents outils et dispositifs pourront être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés :

- **La mobilisation d'outils réglementaires de mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme** pour atteindre les objectifs de production fixés,
- **La mobilisation du parc existant** à travers le conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah, le bail à réhabilitation, le dispositif d'intermédiation locative qui permettent de développer une offre locative de bonne qualité

et financièrement accessible pour une partie des ménages du territoire. Le patrimoine des communes et une partie des logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH, pourront également être mobilisés en ce sens,

- **La participation aux réunions de travail avec les services de l'Etat, le Conseil Départemental, délégataire des aides à la pierre, l'USH et les bailleurs sociaux** pour suivre les objectifs de production de logements, les typologies à développer, les profils des demandeurs, etc.,
- **L'accompagnement renforcé des communes soumises au rattrapage SRU** (échanges réguliers dans le suivi de la programmation sociale avec les acteurs concernés, etc. etc.).

La collectivité aura également l'obligation de mettre en place les outils réglementaires sur les attributions de logements locatifs sociaux (animation de la Conférence Intercommunale du Logement, réalisation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de la Convention Intercommunale d'Attributions, élaboration de la grille de cotation).

Répondre aux besoins de la population locale et limiter le départ des jeunes actifs, classes moyennes du territoire, par une nouvelle offre en accession abordable

De manière générale, les possibilités d'acquérir un bien sur le territoire sont limitées notamment pour les ménages aux revenus modestes et les potentiels primo-accédants qui vivent déjà sur le territoire ; cette difficulté est accentuée sur la frange Est du territoire (prix plus élevés en lien avec une meilleure accessibilité à la métropole bordelaise).

Afin de permettre à une partie de la population d'accéder à la propriété, le Grand Cubzaguais prévoit de dédier 3% de **l'offre neuve à de l'accession sociale**. Différents modes de production pourront être envisagés : le développement du PLSA (Prêt social location-accession), l'expérimentation du BRS (Bail Réel Solidaire), etc. Ces réflexions pourront s'appuyer sur l'expérience des bailleurs sociaux et de l'USH, des OFS (Organismes de Fonciers Solidaires) et de l'EPFNA en les associant à des temps d'échanges (définition des critères de cette offre en accession sociale : typologie, prix de sortie maximum, publics cibles, suivi de la production, etc.).

Garantir et développer une offre locative pérenne pour les ménages du territoire

Le marché locatif privé est saturé sur le Grand Cubzaguais, avec une offre locative aujourd'hui insuffisante pour répondre aux besoins des ménages du territoire et des loyers élevés et à la hausse. De fait, certains ménages rencontrent des difficultés à accéder à un logement en location au regard de leurs revenus. En parallèle, le développement d'un faible segment d'offre locative saisonnière accentue la tension sur l'offre locative privée.

Afin de proposer une offre locative pérenne dans le parc privé, plusieurs solutions /outils pourront être envisagés : le suivi du permis de louer / permis de diviser sur les communes concernées, le renforcement de la communication auprès des propriétaires bailleurs pour faciliter le retour de biens retirés de la location sur le marché locatif pérenne (conventionnement via les OPAH notamment, intermédiation locative, etc.).

S'appuyer sur les outils des documents d'urbanisme réglementaires pour proposer un habitat plus dense et plus vertueux

Les documents d'urbanisme, par la conjugaison de règles définissant des secteurs de modération, de densification, de renouvellement urbain, l'identification d'OAP, seront également des outils à mobiliser au service d'une stratégie de régulation et dans une optique de tendre vers un habitat plus vertueux :

- **maîtriser le foncier** : Droit de Préemption Urbain (DPU), réalisation de lotissements communaux, OAP, etc.,
- **proposer des formes urbaines plus denses et adaptées au profil majoritairement rural des communes** : parcelles plus réduites, développement d'une offre en logements intermédiaires / individuels groupés / maisons de ville et de petits collectifs - les petits collectifs étant à prioriser sur les secteurs stratégiques en centre-ville / centre-bourg), poursuite du développement d'une offre en habitat individuel, reconversion / restructuration du bâti ancien existant,

- **veiller à la qualité des opérations en préservant l'intimité des occupants et en intégrant des critères environnementaux** (préservation des vues, décrochés, isolation phonique, coefficients de pleine terre, végétalisation des bâtiments, habitat bioclimatique, etc.) via les OAP notamment.

Des temps d'information, temps de travail ou encore visite de site avec les élus, les opérateurs, les structures de conseil pourront être organisés sur les densités, les formes urbaines innovantes, faiblement consommatrices d'énergie et respectueuses de l'environnement etc.



Centre-ville de Bourg // crédit photo MERC/AT

B. REQUALIFIER LE PARC EXISTANT POUR LE RENDRE PLUS ATTRACTIF

Le parc existant qui constitue l'essentiel de l'offre de logements doit bénéficier d'une attention particulière. La réhabilitation du parc ancien est apparue comme un enjeu majeur : d'une part pour que celui-ci ne se dévalorise pas par rapport à l'offre neuve, et d'autre part, pour qu'il puisse remplir son rôle d'accueil d'une diversité de population en complémentarité avec l'offre nouvelle.

Améliorer la qualité du parc ancien dégradé

L'amélioration de la qualité du parc ancien dégradé a pour atouts de limiter la production neuve et la consommation foncière tout en valorisant les centres-villes et centres bourgs. Plusieurs actions et dispositifs d'aide et d'accompagnement sont déployés sur le territoire du Grand Cubzaguais afin d'améliorer la qualité du parc et favoriser la rénovation énergétique des logements.

Dans le cadre du PLH, il s'agira de renforcer la dynamique de rénovation des logements sur le territoire en s'appuyant sur différents dispositifs, outils existants :

- **La mise en œuvre d'actions en faveur de la réhabilitation et de l'adaptation des logements privés à travers la 3^{ème} OPAH 2022-2026** (opération programmée de l'amélioration de l'habitat) sur l'ensemble du territoire intercommunal : accompagnement financier, administratif et technique des ménages éligibles, etc.,
- **L'animation / le suivi de la plateforme de rénovation de l'habitat ICARE** : accompagnement gratuit des particuliers dans la définition de leur projet de rénovation énergétique de leur logement, via des permanences assurées par des conseillers de SOLIHA (définition du projet de travaux, analyse des devis, montage de dossiers, orientation vers les différentes aides et les professionnels RGE,

- **La poursuite des actions mises en place dans le cadre du Protocole de partenariat social en faveur de la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique 2019-2021.** Ce protocole formalise les conditions de coordination des actions des différents partenaires et acteurs basé sur le renforcement du repérage et l'amélioration du système de signalement et sur l'organisation du dispositif de gestion, de traitement et de suivi des situations observées,
- **Le suivi des actions mises en œuvre dans le cadre du programme Petites Villes de Demain sur Saint-André-de-Cubzac et Bourg** (OPAH-RU ORI lancement des opérations programmées en janvier 2024),
- Le suivi **du permis de louer** afin de lutter entre autres contre les logements insalubres et indignes (sur 8 communes²) et du **permis de diviser** (9 communes³),
- **l'étude des logements vacants réalisée à l'échelle de la Haute Gironde** qui fixe notamment un nombre de logements vacants à remettre sur le marché.

D'autres pistes pourront être envisagées afin d'améliorer la qualité du parc ancien dégradé :

- La collectivité pourra poursuivre **l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre de leur pouvoir de police** (instruction du permis de louer, repérage et gestion des situations de mal logement et signalement au protocole mal logement de Haute-Gironde) et apporter un appui technique auprès des communes pour mener des opérations coercitives,
- Une attention particulière sera également portée à la situation des **copropriétés potentiellement fragiles** en mettant notamment en place **une veille permanente des copropriétés** visant à anticiper les difficultés dans laquelle elles peuvent se retrouver. Des actions de sensibilisation auprès de copropriétés ciblées pourront également inciter à agir en amont des difficultés,
- Etc.

² Communes ayant mis en place le permis de louer : Saint-André-de-Cubzac, Bourg, Cubzac-les-Ponts, Peujard, Pugnac, Val-de-Virvée, Tauriac, Mombrier

³ Communes ayant mis en place le permis de diviser : communes ayant instauré le permis de louer + Saint-Laurent d'Arce

La réhabilitation du bâti, notamment le plus ancien, doit participer à la revitalisation de certains cœurs bourg en perte d'attractivité. Afin d'atteindre l'objectif de revitalisation de ces secteurs il est également nécessaire d'engager une **démarche plus globale sur l'aménagement urbain** (espaces publics, commerces, voirie, services...), réflexions actuellement menées dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain à Bourg et Saint-André-de-Cubzac ; pouvant être dupliquées ensuite sur d'autres centres bourgs du territoire.

Accompagner les communes dans la rénovation de leur parc

Les **communes disposant d'un patrimoine communal** voué à la location pourront être accompagnées techniquement par le Grand Cubzaguais dans la réalisation de leurs projets (recensement et évaluation du taux d'occupation du parc communal, expérimentation du bail à réhabilitation, etc.).

Des actions de formation auprès des élus et techniciens pourront être proposées dans le cadre de projets de réhabilitation (outils et dispositifs à mobiliser pour rénover les logements type bail à réhabilitation, maîtrise des charges au sein des logements, etc.). **Ces temps de formation / information seront à organiser en partenariat avec des acteurs clés de la thématique** (CAUE, l'ADEME, ALEC, Compagnons Bâisseurs, etc.).



Logement réhabilité dans le cadre de la 2^{ème} OPAH sur Saint-Gervais // crédit photo MERC/AT

Favoriser de nouveaux modes de cohabitation permettant de limiter les situations de sous-occupation (*habitat intergénérationnel, habitat partagé, système de bourse au logement, colocations*)

Le diagnostic du PLH fait état de situations de sous occupation accentuées au sein du parc. Ces situations attestent d'une inadéquation de plus en plus forte entre la structure du parc de résidences principales et le profil des ménages. La tendance démographique de vieillissement et de desserrement des ménages, risque par ailleurs d'accroître le phénomène de sous-occupation des logements (*pour rappel, près d'un tiers du parc de logements est caractérisé par une situation de sous-occupation accentuée*). Ce phénomène peut également s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien du logement difficile sur le plan financier et / ou physique, etc.). Outre les avantages financiers, la colocation intergénérationnelle / habitat partagé permet également de rompre une certaine solitude et partager des espaces communs.

De plus, le développement de la colocation dans le parc social pourrait également être une alternative. Une première colocation entre seniors est expérimentée sur Virsac. Il s'agira dans le cadre de PLH d'en tirer le bilan et envisager d'étendre le système de colocation dans le parc social sur d'autres secteurs du territoire (d'autres publics cibles, localisation d'une telle offre, etc.).

Communiquer, orienter et informer la population

L'information et la communication auprès des ménages sur les lois, dispositifs et aides proposés à la rénovation énergétique sont des enjeux forts pour maximiser l'impact des objectifs et moyens financiers dédiés à la rénovation.

A l'échelle de la Haute Gironde, un annuaire des dispositifs d'informations sur le logement a été créé : la plateforme « AllôHabitat ». Cette plateforme permet de communiquer sur les trois dispositifs en cours sur le territoire (2 OPAH, plateforme ICARE et le Protocole de partenariat social en faveur de la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique) et sur le rôle et missions du CAUE et de l'ADIL. Elle permet également aux ménages de pouvoir bénéficier d'un accompagnement gratuit, de qualité et neutre.

Cet outil de communication déployée à une échelle plus large que le Grand Cubzaguais, pourrait être renforcé dans le cadre de ce PLH (intégration des dernières réglementations législatives et réglementaires en matière d'habitat, intégration de nouvelles thématiques : accession sociale, habitat durable et bioclimatique, densités et formes urbaines, etc.).

Plus globalement, la sensibilisation des habitants à l'amélioration énergétique des logements et aux comportements écoresponsables dans l'habitat devra être un levier pour tendre à diminuer l'impact écologique et économique de la consommation domestique. Des temps d'informations auprès des particuliers pour des travaux d'énergie, sur la sensibilisation aux modes de chauffage moins consommateurs, de maîtrise de leurs charges, etc. pourront être envisagées avec des partenaires clés (Compagnons Bâtisseurs, CAUE, ADEME, ALEC, etc.).



Plateforme « AllôHabitat » // Source : site internet du Grand Cubzaguais

C. DIVERSIFIER LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT PERMETTANT AUX MENAGES D'EVOLUER DANS LEUR PARCOURS RESIDENTIEL

Le projet politique du Grand Cubzaguais s'attache à n'exclure aucun public : les personnes en fragilité ou en grandes difficultés financières, les jeunes actifs ou en formation, les personnes âgées aux faibles ressources et les personnes en situation de handicap, les gens du voyage ancrés localement, les ménages confrontés à la difficulté d'accès ou de maintien dans leur logement, etc.

Il convient donc d'offrir une diversité de logements au sein du territoire, tout en veillant à ce que ces offres soient davantage complémentaires que concurrentielles. Il s'agira de varier les typologies, les financements, les localisations afin de répondre aux attentes des ménages et de correspondre à leur solvabilité.

La localisation des logements et des structures d'hébergement devra également être pensée et réfléchie. Il s'agira, dans le cadre du PLH, d'appuyer le développement de l'offre, dans le neuf et dans l'existant, sur les principales centralités, les centres-bourgs et les secteurs stratégiques, afin de faciliter l'accès des ménages aux équipements notamment médicaux, aux commerces, aux services et aux moyens de transport structurants.

Organiser le parcours résidentiel des seniors avec des solutions pérennes

La nouvelle génération de seniors a une relation différente avec son lieu d'habitat. Le maintien à domicile est une formule de plus plébiscitée par les personnes âgées. Or, le manque d'adaptation au vieillissement, et aux autres situations de handicap, est l'un des premiers obstacles au maintien d'une vie autonome.

Ainsi émerge la nécessité d'adaptation du parc au vieillissement des ménages d'une part. **La prise en compte du vieillissement est déjà intégrée dans les réflexions des bailleurs sociaux. Dans le parc privé, le maintien à domicile constitue un volet de l'OPAH.**

D'autre part la production de petites et moyennes typologies adaptées (du T2 au T3) doit également être anticipée dans la production neuve. La création d'une offre adaptée pourrait en parallèle permettre de libérer une partie des grands logements occupés par des seniors isolés pour des ménages au profil familial (couples primo-accédants, familles déjà constituées, etc.) et ainsi lutter contre les situations de sous-occupation.

L'élaboration du PLH sera également l'occasion d'engager des discussions avec les principaux partenaires autour du développement d'une offre complémentaire de logements adaptés avec différents degrés de services et niveaux de redevances, alternatives à l'offre classique ou en établissement médico-social (résidences intergénérationnelles, habitat participatif, habitat inclusif etc.). Les réflexions engagées devront permettre de construire un parcours de vie des seniors avec des solutions adaptées et abordables aux différents besoins identifiés.

Proposer des solutions permettant aux ménages en situation de fragilité de se loger sur le territoire

Malgré des situations de précarité observées sur le territoire (2 240 personnes disposant de ressources inférieures au seuil de pauvreté), aucun centre d'hébergement d'urgence / accueillant des publics précaires n'est localisé sur le territoire, à l'exception de deux appartements dédiés à la protection de personnes victimes de violences intra-familiales.

Ce premier PLH sera l'occasion de proposer des solutions en logement / hébergement à destination de ce public (incluant le public jeune), avec en priorité **des réflexions à mener sur la création d'une structure d'hébergement.** Ce travail de fond sera à mener avec l'ensemble des partenaires concernés par l'accueil de ces publics. Le format et les publics ciblés pour intégrer une telle structure seraient à définir ultérieurement.

En complément du développement d'une structure d'hébergement, il sera possible de mobiliser le parc existant (conventionnement ANAH, dispositif d'intermédiation locative porté par le CLLAJ / Le Prado, opération en acquisition-amélioration, etc.).

Ces différents modes de production permettent de développer une offre locative de bonne qualité et financièrement accessible pour une partie des ménages du territoire. **Il s'agira notamment de s'appuyer sur le patrimoine des communes et sur l'OPAH pour réhabiliter des logements correspondant aux besoins des petits ménages à proximité des centralités, des zones d'emplois ou biens reliés.**

Le Grand Cubzaguais pourra également déployer une offre de logements à vocation d'urgence (mobilisation du parc communal, réflexions sur d'autres formes d'habitat type *tiny house*, habitat modulable etc.), **renforcer le lien avec le SIAO**, participer aux différentes instances de travail avec les partenaires en charge du PDALHPD, les travailleurs sociaux, les associations, les bailleurs sociaux sur le suivi des besoins identifiés et sur les logements / places d'hébergement mis à disposition sur le territoire et à anticiper pour répondre aux besoins futurs.

La communication sur les aides et dispositifs existants à destination des locataires et des propriétaires-bailleurs (intermédiation locative, sécurisation VISALE et avance Loca-pass pour les jeunes, etc.) **est également primordiale et sera renforcée dans le cadre du PLH.**

Apporter des réponses adaptées aux gens du voyage souhaitant se sédentariser

A l'échelle du département, la Haute Gironde est un territoire précurseur en matière de conformité face aux prérogatives d'accueil des Gens du Voyage. Le Grand Cubzaguais constitue une interface vers Bordeaux et les axes de circulation interrégionaux et est historiquement privilégié par une diversité de familles au mode de vie itinérant. En parallèle, des situations de sédentarisation sur des terrains privés, le plus souvent illégales et dans des localisations non prévues à cet effet, ont été remontées par certaines communes, dont Virsac et Saint-André-de-Cubzac.

Dans le cadre du PLH, l'intercommunalité pourra participer aux différents temps d'échanges / restitutions portant sur :

- **La restructuration des aires d'accueil existantes** (en partenariat avec SOLIHA et l'ADAV33) : transformation de l'aire d'accueil de Tauriac en

terrains familiaux / réhabilitation de l'aire d'accueil de Saint-André-de-Cubzac (en cours en 2024),

- **Les actions menées dans le cadre du Programme Départemental d'Accompagnement à la Sédentarisation des Gens du Voyage (PDASGdV), en tant que lauréate du dispositif** : présentation du diagnostic, mission d'accompagnements, missions d'assistance technique, administrative et sociale auprès de ménages sédentarisés ou en voie de sédentarisation dans la réalisation de leur projet d'habitat (terrains locatifs familiaux publics à privilégier, logements adaptés, logement social, etc.), missions d'accompagnements pour des projets relatifs à des groupes familiaux nécessitant de l'action publique collective, etc.

D. POSITIONNIER LE GRAND CUBZAGUAI COMME CHEF DE FILE DE LA POLITIQUE HABITAT

L'élaboration du PLH est l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux publics et privés sur la question de l'habitat. Cette prise de conscience et cette volonté de porter ensemble une stratégie publique de l'habitat doit se poursuivre et se développer au fil des années.

Le Grand Cubzaguais, aux côtés des communes et des partenaires, veillera à traduire les objectifs du PLH au sein d'actions quotidiennes : accompagnement dans les projets, poursuite des actions engagées en matière d'habitat, développement ou la poursuite de partenariats, mise en place et pilotage de nouveaux outils, etc. Enfin, le Grand Cubzaguais doit observer les dynamiques sociodémographiques, l'adéquation entre offre et demande en fonction des dynamiques immobilières et foncières et mesurer l'efficacité et les effets de la politique mise en place via la création et la gestion d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier.

Observer et suivre la politique de l'habitat

Dans le cadre du PLH, le Grand Cubzaguais doit se munir d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier qui apportera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs (démographie, construction neuve, réhabilitation, logement social, marché immobilier et foncier etc.) portant sur l'évolution de la situation du logement et du foncier sur le territoire, la mobilisation des gisements fonciers et la sortie des opérations identifiées au PLH. Le territoire définira également les modalités de création de cet observatoire (acteurs et services de l'agglomération à impliquer, données à récolter, etc.).

L'évaluation du PLH et de la mise en œuvre de son programme d'actions permettra le partage des résultats et facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire. Véritable outil d'aide à la décision, il permettra d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir.

Afin de répondre aux obligations réglementaires, un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions devra être réalisé annuellement. Il s'appuiera sur un suivi précis et régulier de l'observatoire. Ce bilan est complété d'une évaluation triennale, présentée au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, pouvant aboutir à

une procédure de modification si une discordance entre les objectifs et leur réalisation est constatée.

Une organisation durable du pilotage impliquant des réunions d'échanges régulières (COTEC / COPIL), s'avère primordiale pour suivre et évaluer les actions menées.

Animer et piloter la politique de l'habitat

En matière d'animation, un travail doit être mené tout au long du PLH afin d'intégrer l'ensemble des partenaires au suivi et à l'animation du PLH et pourra être élargi à l'échelle de la Haute Gironde sur des thématiques pré-ciblées au préalable.

Une instance, regroupant l'ensemble des partenaires pourra être créée à cet effet, aura un rôle clé dans la réalisation et le suivi de la politique locale de l'habitat.

L'échange sur les projets et réalisations exemplaires, les réflexions sur des thématiques spécifiques, la mise en commun des procédures / dispositifs à une échelle plus large (Haute Gironde), des difficultés rencontrées, est primordial pour s'approprier cette nouvelle stratégie Habitat et faire perdurer la démarche au-delà de l'approbation du PLH.

Le Grand Cubzaguais pourra notamment s'appuyer sur la plateforme « AllôHabitat » afin de disposer d'un lieu d'information unique centralisant l'ensemble des aides, dispositifs, évolutions réglementaires liées à l'accès au logement et à la rénovation de l'habitat (aides financières, appui technique, ...). Les champs d'application de la plateforme pourront également être renforcés en y intégrant d'autres thématiques à traiter (exemples : habitat bioclimatique, logement social, etc.).

Les communes ne disposent pas toujours de l'ensemble de l'ingénierie technique nécessaire à la conception des projets d'habitat ou les procédures à mener selon les situations rencontrées. **Une réflexion sur les modalités d'accompagnement technique des communes par le Grand Cubzaguais**, pour des formations sur des sujets pré-ciblés, pour la traduction des ambitions portées par le PLH au sein de nouveaux projets, etc. pourra être menée.

Des temps d'information sur les actions du PLH auprès des habitants pourront être poursuivies (organisation d'un « Forum de l'Habitat »). Enfin, il pourra également être envisagé de diffuser des supports de communication type lettre d'information, lettre de l'habitat, focus Habitat au sein des bulletins municipaux, etc.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 033-243301223-20240926-2024_114-DE



Programme Local de l'
Habitat
du Grand Cubzaguais

Programme d'Actions



CADRAGE REGLEMENTAIRE

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un Programme Local de l'Habitat. Selon l'article R.302-1 :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R.302-1-2 précise : « Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté de communes du Grand Cubzaguais, en matière d'habitat, pour la période 2024-2029 inclus.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLH et se décline en 15 fiches actions.

SOMMAIRE DES FICHES-ACTIONS

Fiche-action 1 : Maîtriser le développement résidentiel en programmant 225 logements neufs par an	4
Fiche-action 2 : Favoriser la sortie d'opérations au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette.....	7
Fiche-action 3 : Renforcer la production d'une offre locative sociale en réponse aux besoins et aux obligations réglementaires.....	9
Fiche-action 4 : Maintenir les ménages aux revenus intermédiaires et primo-accédants en développant une offre en accession sociale.....	12
Fiche-action 5 : Organiser une gestion partagée de la demande sociale et mettre en œuvre des principes de peuplement équilibrés	14
Fiche-action 6 : Veiller à la qualité architecturale des opérations et à leur intégration dans leur environnement immédiat.....	16
Fiche-action 7 : Poursuivre les actions engagées pour améliorer la qualité du parc privé existant	18
Fiche-action 8 : Engager des actions pour intervenir sur le parc public dégradé, de moindre qualité	21
Fiche-action 9 : Favoriser la remise sur le marché de logements vacants en priorisant l'intervention sur la vacance dite « structurelle ».....	23
Fiche-action 10 : Favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et proposer une offre innovante aux seniors et/ou en situation de handicap.....	25
Fiche-action 11 : Faciliter l'implantation des jeunes localement en leur assurant les conditions d'accueil (logement / hébergement / accompagnement)	27
Fiche-action 12 : Déployer une offre en logement / hébergement adaptée pour les ménages en situation de précarité ou nécessitant un accompagnement social.....	29
Fiche-action 13 : Assurer la qualité des conditions d'accueil des gens du voyage et proposer un parcours résidentiel pour les ménages souhaitant se sédentariser	31
Fiche-action 14 : Définir les modalités de création de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour suivre et évaluer les effets de la politique Habitat.....	33
Fiche-action 15 : « Faire vivre le PLH » en enclenchant une dynamique partenariale et en accompagnant les communes dans leur(s) projet(s)	36
RECAPITULATIF DES MOYENS HUMAINS.....	38
RECAPITULATIF DES MOYENS FINANCIERS.....	40

Fiche-action 1 : Maîtriser le développement résidentiel en programmant 225 logements neufs par an

Orientation
stratégique
concernée



- Accompagner la production d'une offre maîtrisée, abordable et diversifiée

Objectifs de
l'action



- Fixer une programmation de logements au juste niveau de production pour répondre au plus près des besoins des ménages, en cohérence avec les ambitions affichées au SCOT
- Mobiliser l'ensemble des leviers permettant de favoriser le développement de cette offre tout en minimisant la consommation foncière

Modalités
opérationnelles



Programmation :

- **Produire 1 350 logements neufs sur les 6 années du PLH**, soit 225 unités par an, en s'appuyant sur l'armature territoriale du SCOT

Conseil / ingénierie :

- **Organiser le développement résidentiel en priorisant les gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et en favorisant les opérations en renouvellement urbain**, en corrélation avec les objectifs du SCOT : suivi de la production de logements, taille des parcelles, suivi des gisements fonciers disponibles et de la consommation foncière via l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier - **logique de mutualisation** avec les observatoires locaux
- **Mobiliser les outils réglementaires des documents d'urbanisme pour maîtriser l'objectif de production fixé** (OAP, priorisation des ouvertures à l'urbanisation, etc.)
- **Suivre le permis de diviser déployé sur 9 communes du territoire** (*Saint-André-de-Cubzac, Bourg, Cubzac-les-Ponts, Pugnac, Val-de-Virvée, Tauriac, Mombrier, Saint-Laurent-d'Arce, Saint-Gervais*)
- **Apporter une expertise technique aux communes dans la définition de leur(s) projet(s), à leur demande** : organisation de réunions sur les outils financiers, choix des procédures, réponse à appel à projets, participation aux études préalables, etc.

Déclinaison
territoriale



- Déclinaison communale de la programmation de logements page 6

Pilotage Partenaires



- Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais
- Partenaires : Communes, Etat, Département de la Gironde, SCOT, opérateurs publics et privés

Moyens humains



- Veiller à une urbanisation contrôlée sur le territoire et en cohérence avec les objectifs du SCoT (accompagnement technique / expertise)
- Suivre les dynamiques de construction via la mise en place d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier

> **Moyens humains : inclus dans les fiches-actions 14 et 15**

Moyens financiers



- Aucun moyen financier direct associé

Calendrier



- Bilan à mi-parcours du PLH en 2026 / Bilan final en 2029
- Autres actions à mener sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi / d'évaluation



- Nombre de logements commencés par commune (suivi des permis de construire)
- Evolution de la population (recensement INSEE)

Déclinaison de la programmation de logements sur la durée du PLH

La PLH prévoit la production de 1 350 logements sur les 6 années à venir, soit 225 logements par an avec la répartition suivante :

- En comptabilité avec les objectifs du SCOT, le **pôle urbain de Saint-André-de-Cubzac sera conforté avec près de 35 % de la programmation neuve sur la commune** : soit près de 470 unités sur la durée du PLH (78 logements par an),
- **Une part importante du développement sur les pôles de proximité (42 % de la programmation intercommunale)** afin de répondre aux besoins : 86 logements par an, soit 516 logements sur la durée du PLH,
- **Près du quart de la programmation intercommunale prévue sur les pôles relais** : 51 logements par an, soit environ 306 unités sur la durée du PLH,
- **Un développement plus modéré sur les communes au profil plus rural (4 % de la programmation intercommunale)** en raison notamment d'une desserte plus complexe, d'équipements et services plus limités pour certaines d'entre elles, et d'un éloignement géographique plus important.

Commune	Armature territoriale SCOT	Déclinaison territoriale proposée (prise en compte de l'armature territoriale SCOT + projets communaux) par an	Déclinaison territoriale proposée (prise en compte de l'armature territoriale SCOT + projets communaux) sur 6 ans - durée PLH
Bourg	Pôle de proximité	10	60
Cubzac-les-Ponts	Pôle de proximité	14	84
Gauriaguet	Commune relais	8	48
Lansac	Commune rurale	2	12
Mombrier	Commune rurale	2	12
Peujard	Pôle de proximité	16	96
Prignac-et-Marcamps	Commune relais	5	30
Pugnac	Pôle de proximité	13	78
Saint-André-de-Cubzac	Pôle urbain	78	468
Saint-Gervais	Commune relais	12	72
Saint-Laurent-d'Arce	Commune relais	9	54
Saint-Trojan	Commune rurale	2	12
Tauriac	Commune relais	5	30
Teuillac	Commune rurale	4	24
Val-de-Virvée	Pôle de proximité	33	198
Virsac	Commune relais	12	72
CC Grand Cubzaguais	CC Grand Cubzaguais	225	1350
	Pôle urbain	78	468
	Pôle de proximité	86	516
	Commune relais	51	306
	Commune rurale	10	60

Déclinaison de la programmation de logements dans le cadre du PLH sur le Grand Cubzaguais

Fiche-action 2 : Favoriser la sortie d'opérations au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette

Orientation
stratégique
concernée



- Accompagner la production d'une offre maîtrisée, abordable et diversifiée

Objectifs de
l'action



- Favoriser le processus de maîtrise foncière au sein de l'enveloppe urbaine en priorisant les secteurs de renouvellement urbain avec le soutien de l'EPF Nouvelle-Aquitaine et/ou du Grand Cubzaguais

Modalités
opérationnelles



Conseil / ingénierie :

- **Mettre en place une stratégie foncière sur les fonciers à enjeux, en collaboration avec les communes :**

- Mise en place d'une veille sur les fonciers stratégiques à mobiliser en priorité (suivi des DIA) : OAP, foncier en dents creuses, secteurs de projets, etc. ; définition des secteurs stratégiques à l'échelle intercommunale
- Suivi des fonciers mobilisés (suivi des permis de construire, actualisation du recensement des potentiels fonciers mobilisés, etc.) via l'Observatoire du Foncier

- **Poursuivre le partenariat avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine à l'échelle intercommunale :**

- Assister les communes dans leurs projets en renouvellement urbain,
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires, etc.
- Déclinaison en conventions opérationnelles pour les communes avec un projet en renouvellement urbain identifié (veille stratégique pour la production de logements locatifs sociaux notamment) – *exemple de Saint-André-de-Cubzac, Val-de-Virvée, Virsac, etc.*

- **Proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace** et afficher des objectifs de densité au sein du règlement et des OAP des documents d'urbanisme plus ambitieuses et en cohérence avec le SCOT et en tenant compte des spécificités des communes

Communication / animation :

- **Former les élus et techniciens** sur les outils réglementaires, dispositifs à mettre en place pour un développement résidentiel maîtrisé (lotissements communaux, Droit de Prémption

Urbain, etc.), sur les formes urbaines plus compactes (habitat intermédiaire, etc.) – propositions de visites de sites, retours d'expériences sur d'autres territoires, etc.

Déclinaison territoriale



- En priorité sur les centres-villes et centres-bourgs, au sein de l'enveloppe urbaine, pour l'ensemble des communes du Grand Cubzaguais

Pilotage Partenaires



- Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais
- Partenaires : Communes, Etat, SCOT, EPF Nouvelle-Aquitaine, opérateurs publics et privés, CAUE

Moyens humains



- Suivre les dynamiques de construction via l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier
- Accompagner et conseiller les communes dans leur(s) projet(s)

> **Moyens humains : inclus dans les fiches-actions 14 et 15**

Moyens financiers



- Aucun moyen financier direct associé

Calendrier



- Actions à mener sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi / d'évaluation



- Suivi de la consommation foncière dans l'enveloppe urbaine et en extension urbaine
- Suivi du potentiel foncier mobilisable
- Logements commencés en intensification et en extension urbaine (suivi des opérations)
- Suivi de la programmation et des projets en renouvellement urbain pour les communes PVD
- Densité des nouvelles opérations
- Taille moyenne des parcelles des logements neufs
- Acquisitions foncières publiques en vue de la réalisation de logements

Fiche-action 3 : Renforcer la production d'une offre locative sociale en réponse aux besoins et aux obligations réglementaires

Orientation
stratégique
concernée



- Accompagner la production d'une offre maîtrisée, abordable et diversifiée

Objectifs de
l'action



- Programmer une offre de logements locatifs sociaux afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages aux revenus plus modestes et en priorisant le développement des produits manquants
- Réduire le déficit de logements locatifs sociaux au sein des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

Modalités
opérationnelles



Programmation :

- **Produire environ 500 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH, soit 37 % de la production neuve** (*déclinaison communale de la programmation sociale page 11*)
- **Répartition de la programmation locative sociale :**
 - **Par type de financement :** 40% de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) minimum / 10% de PLS (Prêt Locatif Social) maximum / 50% de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
 - **Par typologie :** 35% de T1 / T2 (prioritairement sur le T2) / 40% de T3 / 20% de T4 / 5% de T5 et plus

Conseil / ingénierie :

- Participer aux **réunions de travail avec les services de l'Etat, le Département, l'USH et les bailleurs sociaux** (suivi des objectifs de production de logements, typologies à développer, profils des demandeurs, etc., réajustement des objectifs si nécessaire, etc.)
- **Encourager des modes de production alternatifs** (conventionnement ANAH / conventionnement de bâtiments communaux / acquisition-amélioration / bail à réhabilitation etc.)
- **Mobiliser les outils réglementaires de mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme** pour atteindre les objectifs de production fixés (exemples d'outils pouvant être mobilisés : Secteur de Mixité Sociale, règles de mixité sociale dans les OAP les plus structurantes, règle écrite au-delà d'une taille critique d'opérations, etc.)

Zoom sur les communes SRU :

- **Proposer des rencontres plus régulières avec les communes SRU** via des groupes de travail en bilatéral et mobilisant les bailleurs sociaux et les services de l'Etat pour le suivi de la programmation sociale

Communication / animation :

- **Améliorer l'image du logement social auprès de la population et des élus** : action de communication sur des opérations qualitatives, sur la part de la population pouvant effectivement entrer dans le logement social

Déclinaison territoriale



- En priorité à Saint-André-de-Cubzac et Val-de-Virvée, communes soumises au rattrapage SRU – *déclinaison communale page suivante*

Pilotage Partenaires



- Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais
- Partenaires : Communes, Etat, EPF Nouvelle-Aquitaine, bailleurs sociaux, Département de la Gironde, opérateurs

Moyens humains



- Echanger avec les partenaires pour faciliter la réalisation de programmes sociaux sur le territoire
- Suivre la construction sociale avec les bailleurs, les communes et l'Etat
- Mener des actions de communication / sensibilisation sur le logement social auprès des ménages et des élus

> **Moyens humains : 0,2 ETP, soit 4 jours par mois (moyens humains communs pour les fiches actions 3, 4 et 5)**

Moyens financiers



- Aide financière à la création de logements sociaux par transformation de logements privés anciens dans les centres-bourgs de 25 000 € par an à partir de 2025, soit 125 000 € sur la durée du PLH pour des opérations de rénovation

Calendrier



- Actions à mener sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi / d'évaluation



- Nombre de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU et évolution du taux / répartition de l'offre par commune
- Nombre de logements sociaux : dans la production neuve (agrément de logements sociaux), de logements conventionnés dans le parc privé
- Evolution du profil de la demande et de la pression en fonction des typologies (SNE)
- Outils de mixité sociale inscrits dans les nouveaux PLU et production réalisée au sein de ces secteurs
- Nombre de réunions auxquelles la CC participe sur le sujet du développement de l'offre sociale

Déclinaison de la programmation de logements locatifs sociaux sur la durée du PLH

La PLH prévoit la production de 500 logements locatifs sociaux sur les 6 années à venir (37 % de la programmation totale de logements), avec un effort important pour les 2 communes SRU :

- Sur le **pôle urbain de Saint-André-de-Cubzac, soumise aux obligations de la Loi SRU, la moitié de la programmation de logements sera dédiée à la production de logements locatifs sociaux** (235 logements sociaux neufs) pour répondre aux besoins et aux obligations de la Loi SRU,
- **Environ 60 % de la programmation totale de logements sur Val-de-Virvée, également soumise aux obligations SRU**, sera consacrée à du logement locatif social (environ 120 unités sur les 6 ans du PLH) - 30 % de la programmation sera dédiée au logement social pour les autres communes appartenant aux pôles de proximité,
- **Des objectifs de mixité sociale sont également affichés pour les communes appartenant aux communes relais** (entre 10 % et 20 % de logements sociaux à prévoir dans les nouvelles opérations en moyenne – soit environ 45 unités, selon le stock existant),
- Aucun objectif de production de logements sociaux n'est affiché au PLH mais les communes pourront néanmoins participer à l'effort de production.

Commune	Armature territoriale SCOT	Programmation locative sociale envisagée	Part dans la programmation neuve
Bourg	Pôle de proximité	18	30%
Cubzac-les-Ponts	Pôle de proximité	25	30%
Gauriaguet	Commune relais	10	20%
Lansac	Commune rurale		pas d'objectifs
Mombrier	Commune rurale		pas d'objectifs
Peujard	Pôle de proximité	29	30%
Prignac-et-Marcamps	Commune relais	6	20%
Pugnac	Pôle de proximité	23	30%
Saint-André-de-Cubzac	Pôle urbain	234	50%
Saint-Gervais	Commune relais	7	10%
Saint-Laurent-d'Arce	Commune relais	11	20%
Saint-Trojan	Commune rurale		pas d'objectifs
Tauriac	Commune relais	5	15%
Teuillac	Commune rurale		pas d'objectifs
Val-de-Virvée	Pôle de proximité	119	60%
Virzac	Commune relais	7	10%
CC Grand Cubzaguais	CC Grand Cubzaguais	494	37%
	Pôle urbain	234	50%
	Pôle de proximité	214	42%
	Commune relais	46	15%
	Commune rurale	0	0%

Déclinaison de la programmation locative sociale dans le cadre du PLH sur le Grand Cubzaguais

Fiche-action 4 : Maintenir les ménages aux revenus intermédiaires et primo-accédants en développant une offre en accession sociale

Orientation
stratégique
concernée



- Accompagner la production d'une offre maîtrisée, abordable et diversifiée

Objectifs de
l'action



- Développer la primo-accession et l'accession aidée pour répondre aux besoins liés à l'augmentation des prix sur le territoire et « fidéliser » les ménages sur le territoire

Modalités
opérationnelles



Programmation :


- **Produire une quarantaine de logements en accession sociale sur la durée du PLH, soit 3% de la production neuve**

Conseil / ingénierie :

- **Encourager les communes à faire des réserves foncières** et sortir des opérations qui permettent de maîtriser les surfaces des terrains avec des prix plus abordables (lotissements communaux, réserves foncières au sein d'opérations de macro-lots)
- **Participer aux réunions de travail avec les services de l'Etat, le Département, l'USH et les bailleurs sociaux** (suivi des objectifs de production de logements en accession sociale, vente HLM, identification des produits adaptés, etc.)
- **Expérimenter le Bail Réel Solidaire**, dispositif qui permet de dissocier le foncier et le bâti, de loger en accession à la propriété des ménages aux revenus modestes et de renforcer la mixité sociale sur le territoire :
 - Réaliser une étude de marché permettant d'identifier la pertinence du produit sur le territoire, engager des réflexions avec des Organismes de Fonciers Solidaires (produits, prix de sortie, etc.)
 - Flécher des terrains stratégiques sur ce type d'opérations

Communication / animation :

- **Accompagner, conseiller et orienter les ménages** : renforcer la communication auprès des ménages sur les aides possibles à l'accession (Action Logement notamment) via la plateforme « AllôHabitat »
- Sensibiliser les communes et les opérateurs à la mobilisation de différents modes de production de logements en accession sociale : accession sociale classique, PSLA (Prêt Social en Location-Accession), BRS, vente HLM, etc.

<p>Déclinaison territoriale</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En priorité à Saint-André-de-Cubzac et Val-de-Virvée, communes soumises au rattrapage SRU
<p>Pilotage Partenaires</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais ▪ Partenaires : Communes, Etat, EPF Nouvelle-Aquitaine, bailleurs sociaux, Département de la Gironde, opérateurs, Action Logement
<p>Moyens humains</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivre les opérations d'accèsion abordable ▪ Etudier l'opportunité de développer une offre en BRS et mobiliser les opérateurs ▪ Communiquer sur les opérations d'accèsion abordable et les aides existantes <p>> Moyens humains : 0,2 ETP, soit 4 jours par mois (moyens humains communs pour les fiches actions 3, 4 et 5)</p>
<p>Moyens financiers</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucun moyen financier direct associé
<p>Calendrier</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Actions à mener sur la durée du PLH
<p>Indicateurs de suivi / d'évaluation</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements en accession sociale (PSLA / accession sociale / BRS / ventes HLM, etc.) ▪ Nombre de logements en lotissements communaux ▪ Prix de sortie des opérations neuves (prix du foncier à bâtir et prix moyen des maisons neuves)

Fiche-action 5 : Organiser une gestion partagée de la demande sociale et mettre en œuvre des principes de peuplement équilibrés

Orientation
stratégique
concernée



- Accompagner la production d'une offre maîtrisée, abordable et diversifiée

Objectifs de
l'action



- Disposer d'un cadre commun en matière d'attributions de logements sociaux pour améliorer les équilibres de peuplement
- Assurer une information homogène à l'ensemble de la population sur leur demande en logement social et sur les critères d'attribution des logements
- Mobiliser l'ensemble des réservataires sur le relogement des publics prioritaires

Modalités
opérationnelles








Conseil / ingénierie :

- **Animer la Conférence Intercommunale du Logement** et en définir les orientations cadres – réunir cette instance une fois par an (présentation du bilan annuel de la politique menée, évolutions par rapport aux objectifs du PLH, etc.)
- **Suivre les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution** qui constitue la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la CIL (définition des objectifs en matière d'attribution dans le parc locatif social, modalités de relogement des publics prioritaires, modalités de coopérations entre bailleurs et réservataires etc.)
- **Elaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information aux Demandeurs** (définition du dispositif de gestion partagée de la demande de logement social entre bailleurs et réservataires, mise en place des conditions d'organisation et de fonctionnement du service d'accueil et d'information des demandeurs, labellisation des guichets d'accueil au sein des communes etc.)
- **Définir et mettre en application la grille de cotation de la demande** permettant de prioriser les attributions des logements sociaux aux demandeurs répondant aux critères définis
- **Associer les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements à l'élaboration de la stratégie de peuplement**

Déclinaison
territoriale



- Sur l'ensemble du territoire intercommunal

<p>Pilotage Partenaires</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais ▪ Partenaires : Communes, Etat, Région, Département de la Gironde, Action Logement, bailleurs sociaux, autres réservataires
<p>Moyens humains</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place les conditions pour une gestion partagée de la demande (formalisation d'un réseau des guichets enregistreurs, guide et formation auprès des communes, améliorer la communication auprès du locataire) ▪ Piloter la CIA, suivre les attributions et en tirer le bilan ▪ Gérer les outils réglementaires sur les attributions de logements locatifs sociaux (suivi, bilans etc.) ▪ Veiller au respect des objectifs d'attribution par les réservataires ▪ Organiser et animer les réunions / groupes de travail avec les communes et partenaires <p>> Moyens humains : 0,2 ETP, soit 4 jours par mois (moyens humains communs pour les fiches actions 3, 4 et 5)</p>
<p>Moyens financiers</p> 	<p>—</p>
<p>Calendrier</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation des documents cadres : en 2024 et 2025 ▪ Bilan annuel des documents réglementaires et bilan triennal en 2026 ▪ Autres actions : sur la durée du PLH
<p>Indicateurs de suivi / d'évaluation</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre et taux de logements sociaux par commune ▪ Tenue des réunions annuelles de la CIL ▪ Taux de vacance dans le parc social ▪ Bilan des attributions des ménages prioritaires et des ménages du 1er quartile ▪ Bilan des actions du PPGDID

Fiche-action 6 : Veiller à la qualité architecturale des opérations et à leur intégration dans leur environnement immédiat

Orientation
stratégique
concernée



- Accompagner la production d'une offre maîtrisée, abordable et diversifiée

Objectifs de
l'action



- Améliorer l'insertion urbaine et l'impact environnemental des projets de logements
- Faire émerger des projets qualitatifs et durables
- Proposer une offre adaptée au dérèglement climatique

Modalités
opérationnelles



Conseil / ingénierie :

▪ Poursuivre le partenariat avec le CAUE :

- Poursuivre les consultations gratuites de l'architecte conseiller du CAUE auprès des habitants et des opérateurs
- Faciliter / développer l'accompagnement aux communes, notamment pour l'organisation de formations / groupes de travail sur des thématiques prédéfinies à destination des élus et des techniciens

- **Définir des prescriptions environnementales au sein du règlement et des OAP sectorielles des documents d'urbanisme** (préservation des vues, décrochés, isolation phonique, coefficients de pleine terre, végétalisation des bâtiments, habitat bioclimatique, etc.)

- **Organiser des groupes de travail sur des modes d'habitat alternatifs avec des éléments architecturaux plus atypiques** (*tiny house*, maisons sur pilotis, maisons en container, etc.)

Communication / animation :

- **Communiquer sur des exemples d'opérations réussies, vertueuses (densité, qualité d'usage, performance énergétique, etc.)** : visites de site avec présentation de la démarche, retours d'expérience, etc.

Déclinaison
territoriale



- Sur l'ensemble du territoire intercommunal

Pilotage Partenaires



- Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais
- Partenaires : Communes, Etat, CAUE, ADEME, opérateurs

Moyens humains



- Faciliter la montée en qualité des projets
- Communiquer sur les formes urbaines innovantes et durables

> **Moyens humains : inclus dans les fiches-actions 14 et 15**

Moyens financiers



- Participation au CAUE : **500 € par an, soit 3 000 € sur la durée du PLH**

Calendrier



- Poursuite du partenariat avec le CAUE
- Autres actions à mener sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi / d'évaluation



- Nombre de rdv via les permanences du CAUE
- Nombre d'opérations réussies en termes d'innovation et de respect de l'environnement (via CAUE)

Fiche-action 7 : Poursuivre les actions engagées pour améliorer la qualité du parc privé existant

Orientation
stratégique
concernée



- Requalifier le parc existant pour le rendre plus attractif

Objectifs de
l'action



- Accompagner les propriétaires de logements dégradés dans la réalisation de travaux de rénovation thermique afin de disposer d'une offre de logements privés de qualité
- Lutter contre la précarité énergétique des ménages
- Repérer et résorber les situations de mal-logement au sein du parc
- Lutter contre les propriétaires bailleurs indécents et les « marchands de sommeil »

Modalités
opérationnelles



Programmation :

- **Atteindre les objectifs affichés dans les 2 OPAH :**
 - OPAH III de la Haute-Gironde : 900 logements à réhabiliter sur 5 ans (750 logements propriétaires occupants et 150 logements conventionnés)
 - OPAH-RU ORI sur Bourg et Saint-André-de-Cubzac : 195 logements à réhabiliter sur 5 ans (80 logements propriétaires occupants et 115 logements conventionnés)

Conseil / Ingénierie :

Parc privé :

- **Encourager et accompagner les propriétaires du parc privé à réaliser des travaux de rénovation à travers les dispositifs existants :**
 - Suivi-animation de l'OPAH / subventions
 - Animation de la plateforme ICARE
 - Poursuite des actions mises en place dans le cadre du Protocole de partenariat social en faveur de la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique 2019-2021
 - Programme PVD sur Saint-André-de-Cubzac et Bourg (étude pré-opérationnelle OPAH-RU ORI livrée en février 2023 / lancement des opérations programmées en janvier 2024)
 - Renforcer l'accompagnement des propriétaires privés pour l'amélioration de l'habitat dans les centres de Bourg et de Saint-André-de-Cubzac en les orientant vers l'OPAH-RU (01/01/2024)
- **Mettre en œuvre, suivre et évaluer :**
 - **le permis de louer** afin de lutter entre autres contre les logements qui ne respectent pas les critères de décence et proposer une offre locative de qualité (Saint-André-de-Cubzac, Bourg, Pugnac, Val-de-Virvée, Tauriac, Mombrier, Cubzac-les-Ponts et Peujard)
 - **le permis de diviser** afin de lutter contre la multiplication de divisions de bâtiments en plusieurs logements ne répondant aux normes de sécurité et de

santé (Saint-André-de-Cubzac, Bourg, Cubzac-les-Ponts, Pugnac, Val-de-Virvée, Tauriac, Mombrier, Saint-Laurent-d'Arce, Saint-Gervais)

- **Suivre le nombre de signalements effectués sur la plateforme Histologe**
- **Poursuivre l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre de leur pouvoir de police** (instruction du permis de louer, repérage et gestion des situations de mal logement et signalement au protocole mal logement de Haute-Gironde)
- **Apporter un appui technique auprès des communes pour mener des opérations coercitives et pour les accompagner dans la réalisation d'opérations cœur de bourg** : procédures et outils financiers d'aménagement (arrêtés de péril, ORI, etc.), problématique de gestion du foncier, contact avec les opérateurs

Copropriétés :

- **Mettre en place une veille permanente des copropriétés** (sous forme d'un observatoire) : recensement des copropriétés avec / sans syndic, identification des copropriétés et des occupants en difficulté, réflexion sur les potentiels de rénovation thermique sur la base d'indicateurs pré-ciblés etc.

Communication / animation :

- **Communiquer, orienter et informer la population sur les lois, dispositifs, aides liés à la rénovation énergétique, à la maîtrise de la facture énergétique des logements et sur les actions d'associations** via différents canaux de diffusion : plateforme Allôhabitat, organisation des réunions d'information auprès des propriétaires souhaitant réaliser des travaux, etc.
- **Poursuivre les actions de formation des occupants des logements aux bonnes pratiques et éco-gestes** (entretien du logement, diminution de la facture énergétique) via la plateforme ICARE
- **Communiquer et engager des réflexions sur d'autres modes de cohabitation** permettant de limiter les situations de sous-occupation (habitat intergénérationnel, habitat partagé, système de bourse au logement « Un, deux, Toit », développement de colocations etc.)
- **Organiser des visites de logements rénovés qualitatifs dans le cadre des OPAH** (visites à destination des élus, techniciens et habitants)

Déclinaison territoriale



- Sur l'ensemble du territoire intercommunal

Pilotage Partenaires

- Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais
- Partenaires : Communes, CDC de Haute-Gironde – CC de Blaye, CC de l'Estuaire, CC de Latitude Nord Gironde, Etat, Département de la Gironde, Région, ANAH, ARS, SOLIHA,



opérateurs des dispositifs d'amélioration de l'habitat, ABF, syndicats de copropriétés, structures de conseil (CAUE, ADIL, etc.), Dorémi, Compagnons Bâisseurs, ALEC, etc.

Moyens humains



- > **Moyens humains : 2,35 ETP** (2 temps pleins correspondant au poste chargé.e de missions PVD pour Bourg et Saint-André-de-Cubzac et chargé.e de missions mal logement + 0,1 ETP pour la responsable Habitat + 0,25 ETP pour le suivi de l'OPAH pour Haute-Gironde)

Moyens financiers



Pour la partie du Grand Cubzaguais :

- OPAH Haute-Gironde : 58 000€ par an dont 16 800 € pour le suivi –animation et 41 200€ de subventions travaux
- OPAH-RU : 38 380 € par an
- ICARE : 5 500€ par an dont 5 000€ pour le prestataire SOLIHA et 500€ d'ingénierie interne

Calendrier



- Suivi /animation de l'OPAH Haute Gironde jusqu'en 2026 (reconduite éventuelle du dispositif sur les années suivantes) / Lancement de l'OPAH RU-ORI en 2024
- Autres actions à mener sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi / d'évaluation



- Nombre de dossiers rénovés dans le cadre des OPAH (type de propriétaires, montants des travaux, montants des aides publiques et consommation des crédits Anah)
- Nombre de copropriétés avec / sans syndic (Registre des copropriétés)
- Nombre de copropriétés en situation d'impayés (Registre des copropriétés)
- Nombre de renseignements et dossiers traités, accompagnés via la plateforme ICARE
- Nombre de signalements effectués via la plateforme Histologe
- Suivi du permis de louer et du permis de diviser : nombre de mises en location et permis de louer / permis de diviser accordés

Fiche-action 8 : Engager des actions pour intervenir sur le parc public dégradé, de moindre qualité

Orientation stratégique concernée



- Requalifier le parc existant pour le rendre plus attractif

Objectifs de l'action



- Mobiliser et sensibiliser les bailleurs sociaux et les communes aux enjeux d'entretien et d'amélioration énergétique des logements
- Lutter contre la précarité énergétique des occupants du parc public

Modalités opérationnelles



Conseil / ingénierie :

Pour les bailleurs sociaux :

- **Participer aux réunions de travail avec les services de l'Etat, le Département et les bailleurs sociaux** (suivi des objectifs de production de logements à réhabiliter, projets de réhabilitation, amélioration de la performance énergétique du parc des bailleurs etc.)

Pour les communes :

- **Recenser de manière exhaustive les logements communaux** (nombre, occupation, travaux à envisager sur les bâtiments les plus dégradés dans une optique de vente ou de mise en location via le conventionnement etc.)
- **Expérimenter le bail à réhabilitation**, dispositif qui permet aux communes de réhabiliter leur parc sans en assurer la gestion, par un organisme (personne morale) et qui les mettra ensuite en location pour des personnes en situation de fragilité

Communication / animation :

- **Proposer des actions de formations / d'accompagnement aux élus dans le cadre de projets de réhabilitation** (outils et dispositifs à mobiliser pour rénover les logements tels que le bail à réhabilitation, maîtrise des charges au sein des logements, etc.) - formations à organiser avec le CAUE, l'ADEME, l'ALEC, les Compagnons Bâisseurs, etc.

Déclinaison territoriale



- Sur l'ensemble du territoire intercommunal

<p>Pilotage Partenaires</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais ▪ Partenaires : Communes, Etat, Département, bailleurs sociaux, structures de conseil (CAUE, ADIL, etc.), associations : Dorémi, Compagnons Bâisseurs, ALEC, etc.
<p>Moyens humains</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Octroyer des aides financières permettant la réhabilitation d'une partie du parc des bailleurs sociaux ▪ Recenser l'offre de logements sociaux <p>> Moyens humains : 0,05 ETP, soit 1 jours par mois</p>
<p>Moyens financiers</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -
<p>Calendrier</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Actions à mener sur la durée du PLH
<p>Indicateurs de suivi / d'évaluation</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements sociaux des bailleurs réhabilités et performance énergétique associée ▪ Nombre de logements sociaux restant à réhabiliter selon le DPE (source : RPLS) – en priorité les logements avec une étiquette énergétique E, F et G ▪ Nombre de logements communaux réhabilités ▪ Nombre de baux à réhabilitation conclus ▪ Montant des aides communautaires accordées pour la réhabilitation de logements locatifs sociaux

Fiche-action 9 : Favoriser la remise sur le marché de logements vacants en priorisant l'intervention sur la vacance dite « structurelle »

Orientation
stratégique
concernée



- Requalifier le parc existant pour le rendre plus attractif

Objectifs de
l'action



- Améliorer l'attractivité des logements en centre-bourg
- Contribuer à la sortie de vacance des logements inoccupés
- Limiter la croissance du phénomène en proposant un accompagnement aux propriétaires de passoires thermiques

Modalités
opérationnelles



Conseil / Ingénierie :

- **S'appuyer sur l'OPAH, l'étude action sur la vacance des logements en Haute Gironde et sur le programme Petites Villes de Demain** pour remettre 50 logements vacants sur le marché sur une période de 5 ans (objectif affiché dans l'étude action sur la vacance)

Communication / animation :

- **Organiser des réunions d'information / campagnes de sensibilisation et accompagner les propriétaires souhaitant réaliser des travaux et remettre leur bien sur le marché**
 - Communiquer sur la prime sortie de vacance dans le cadre de l'OPAH-RU ORI
- **Proposer des formations à destination des élus et techniciens** sur les outils coercitifs / dispositifs / procédures à mettre en place pour intervenir sur des biens vacants (biens en déshérence, procédure de bien sans maître, etc.)

Déclinaison
territoriale







- En priorité dans les communes identifiées dans le cadre de l'étude action sur la vacance des logements (Bourg, Saint-André-de-Cubzac, Pugnac, Prignac-et-Marcamps, Gauriaguet)

Pilotage
Partenaires



- Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais
- Partenaires : communes, Etat, ANAH, ARS, opérateurs des dispositifs d'amélioration de l'habitat, ABF, structures de conseil (CAUE, ADIL, etc.), Dorémi, Compagnons Bâisseurs, ALEC, notaires et agents immobiliers pour faciliter la communication auprès de propriétaires de biens vacants

<p>Moyens humains</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Formuler les élus et techniciens sur les outils coercitifs / dispositifs / procédures à mettre en place pour intervenir sur des biens vacants <p>> Moyens humains : 0,05 ETP, soit 1 jour par mois + actions mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH (ETP intégré à la fiche action 7)</p>
<p>Moyens financiers</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Moyens financiers définis dans le cadre de la fiche-action 7 (volet dispositifs d'amélioration de l'habitat et ICARE)
<p>Calendrier</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Suivi /animation de l'OPAH Haute-Gironde jusqu'en 2026 (reconduite éventuelle du dispositif sur les années suivantes) / Lancement de l'OPAH RU-ORI en 2024 pour une durée de 5 ans Autres actions à mener sur la durée du PLH
<p>Indicateurs de suivi / d'évaluation</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du nombre de logements vacants (données LOVAC) Nombre de logements remis sur le marché dans le cadre des OPAH (type de propriétaires, montants des travaux, montants des aides publiques et consommation des crédits Anah)

Fiche-action 10 : Favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et proposer une offre innovante aux seniors et/ou en situation de handicap

Orientation
stratégique
concernée



- Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement permettant aux ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel

Objectifs de
l'action



- Anticiper le vieillissement sur le territoire
- Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées qui le souhaitent
- Développer une offre de logements adaptés, dans le neuf et dans le parc existant
- Proposer une nouvelle offre intermédiaire entre le logement classique et le maintien à domicile

Modalités
opérationnelles



Programmation :







- **Développer une offre adaptée dans les centralités pour assurer le parcours résidentiel jusqu'en fin de vie**, dans les centralités, à proximité des commerces, équipements, services et moyens de transports
- **Veiller au quota de logements adaptés aux ménages âgés et/ou en situation de handicap** dans les nouvelles opérations du parc social (petits logements et moyennes typologies de type T2-T3, logements de plain-pied, présence d'un ascenseur, etc.)

Conseil / Ingénierie :

- **Encourager le maintien à domicile des seniors autonomes en adaptant les logements au handicap :**
 - Dans le parc privé (via le volet maintien à domicile des OPAH)
 - Dans le parc social (via des travaux d'adaptation, d'accessibilité aux opérations)
- **Expérimenter de nouvelles formes d'habitat** (résidences intergénérationnelles, habitat inclusif, colocations seniors etc.) alternatives à l'offre classique ou en établissement médico-social permettant de favoriser la mixité sociale et lutter contre l'isolement : mobilisation du bâti existant, recherche de partenariats, bilan de la colocation seniors de Virsac, etc.)
- Engager la réflexion pour identifier un foncier dédié à la réalisation d'une structure médicalisée type EHPAD

Communication /information :

- **Informers les seniors sur le rôle de certaines structures** (ADIL, Caisses de retraite, etc.) et les accompagner dans leur démarche pour adapter leur logement dans le cadre des OPAH
- **Participer à des événements grand public** (Forum « Bien vieillir » tous les ans, avec la participation de ICARE et les opérateurs des OPAH)

<p>Déclinaison territoriale</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programmation : en priorité les secteurs desservis par les transports en commun, dans les centres-villes et centres-bourgs ▪ Autres actions : ensemble des communes du territoire
<p>Pilotage Partenaires</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais ▪ Partenaires : Communes et CCAS, Etat, Département de la Gironde, MDPH, ANAH, CAF, bailleurs sociaux, caisses de retraite, ARS, gestionnaires des structures d'hébergement, opérateurs
<p>Moyens humains</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivre et animer les OPAH (volet adaptation) ▪ Engager des réflexions avec les partenaires sur le développement et la répartition territoriale d'une offre adaptée aux personnes âgées/en situation de handicap ▪ Suivre la production de logements/hébergement à destination des personnes âgées et/ou en situation de handicap <p>> Moyens humains : 0,3 ETP¹, soit 6 jours par mois (moyens humains communs pour les fiches actions 11 et 12)</p>
<p>Moyens financiers</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parc privé : Participation à l'adaptation à perte d'autonomie dans le cadre des OPAH (fiche-action 7)
<p>Calendrier</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivi /animation de l'OPAH Haute-Gironde jusqu'en 2026 (reconduite éventuelle du dispositif sur les années suivantes) / Lancement de l'OPAH RU-ORI en 2024 pour une durée de 5 ans ▪ Autres actions à mener sur la durée du PLH
<p>Indicateurs de suivi / d'évaluation</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evolutions démographiques (population de 60-74 ans et de plus de 75 ans) ▪ Evolution de la demande sociale et de l'indice de pression de la demande (nombre de demandes / attribution) pour les seniors de 60ans et plus et/ou les ménages en situation de handicap ▪ Nombre de dossiers « maintien à domicile » financés dans le cadre des OPAH : type de propriétaires, montants des travaux, montants des aides publiques ▪ Nombre de logements adaptés réalisés par les bailleurs sociaux (petites et moyennes typologies notamment) ▪ Bilan d'occupation des structures d'hébergement (taux d'occupation, nouveaux besoins, etc.)

¹ 1 ETP en charge de l'OPAH à l'échelle de la Haute-Gironde, soit pour les 4 CDC

Fiche-action 11 : Faciliter l'implantation des jeunes localement en leur assurant les conditions d'accueil (logement / hébergement / accompagnement)

Orientation
stratégique
concernée



- Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement permettant aux ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel

Objectifs de
l'action



- Proposer une offre en logements adaptée pour les jeunes, à bas niveau de loyer et de qualité
- Développer une nouvelle offre permettant de faciliter le début de parcours résidentiel des jeunes
- Renforcer la communication sur les dispositifs et aides facilitant l'accès au logement / hébergement pour le public jeune

Modalités
opérationnelles




Conseil / Ingénierie :

- **Poursuivre la réflexion sur la création d'une structure d'hébergement**, réflexion à engager avec la Communauté de communes de Blaye (possibilité d'envisager une structure avec une entité géographique sur chacune des deux intercommunalités par exemple) : **lancer une étude pour cibler finement les besoins du public jeune**
- **Fluidifier le parcours des ménages depuis une structure d'hébergement vers un logement autonome :**
 - **S'appuyer sur les OPAH** pour réhabiliter des logements correspondant aux besoins des jeunes (stagiaires / apprentis / jeunes actifs etc.) à proximité des centralités, des zones d'emplois ou biens reliés
 - **Prévoir une part dédiée à de petites typologies dans la production neuve**
- **Augmenter l'offre de logements alternatives en diffus via l'intermédiation locative** (mettre à disposition de logements communaux, capter les propriétaires bailleurs, etc.)
- **Poursuivre les permanences du CLLAJ** : permanences d'accueil, d'orientation et d'information des jeunes pour faciliter leur recherche de logements (5 permanences mensuelles : 3 à Saint-André-de-Cubzac et 2 à Bourg)

Communication / animation :

- **Animer le dispositif « Un, deux, Toit » animé par le CLLAJ, donner de la visibilité via des actions de communication**
- **Mener des actions de communication et d'information via la plateforme « AlloHabitat » :**
 - Au près des jeunes souhaitant décohabiter / trouver un logement (garantie locative VISALE d'Action Logement, subvention Mobili-jeunes permettant de prendre en charge une partie du loyer, etc.)

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Après des propriétaires bailleurs (conventionnement, intermédiation locative, etc.)
<p>Déclinaison territoriale</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programmation : en priorité dans les secteurs desservis par les transports en commun, dans les centres-villes et centres-bourgs ▪ Autres actions : ensemble des communes du territoire
<p>Pilotage Partenaires</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais ▪ Partenaires : Communes et CCAS, Etat, Département de la Gironde, CLLAJ de la Mission Locale, Action Logement, ADIL, bailleurs sociaux, gestionnaires des structures d'hébergements présentes dans les intercommunalités voisines, Centre de Formations d'Apprentis
<p>Moyens humains</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communiquer sur les aides et dispositifs existants auprès des jeunes et des propriétaires bailleurs ▪ Suivre les besoins des jeunes en logements (petites typologies dans le parc privé et parc social, demandes en logement social) <p>> Moyens humains : 0,3 ETP, soit 6 jours par mois (moyens humains communs pour les fiches actions 11 et 12)</p>
<p>Moyens financiers</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etude sur les besoins des jeunes : 10 000€
<p>Calendrier</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lancement d'une étude sur les besoins des jeunes : en 2026 - 2027 ▪ Autres actions à mener sur la durée du PLH
<p>Indicateurs de suivi / d'évaluation</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evolution de la population de 25-35 ans hébergés au domicile familial ▪ Nombre de petites typologies produites T1/T2 ▪ Nombre de demandes et attributions de logements locatifs sociaux pour les ménages de moins de 30 ans et pression de la demande par typologie ▪ Nombre de logements conventionnés durant le PLH dans le cadre des OPAH ▪ Nombre de logements en intermédiation locative

Fiche-action 12 : Déployer une offre en logement / hébergement adaptée pour les ménages en situation de précarité ou nécessitant un accompagnement social

Orientation
stratégique
concernée



- Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement permettant aux ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel

Objectifs de
l'action



- Fluidifier le parcours résidentiel des ménages les plus modestes, en insertion vers le logement
- Développer une offre permettant de répondre aux besoins en logement / hébergement des ménages les plus précaires, les publics en réinsertion, spécifiques et en situation d'urgence
- Lutter contre l'isolement social des ménages

Modalités
opérationnelles








Conseil / Ingénierie :

- **Accompagner progressivement les ménages en situation de fragilité** depuis une structure d'hébergement (sur des territoires voisins) vers un logement autonome en s'appuyant sur le potentiel du parc existant, dans le cadre des OPAH, en programmant de petites unités dans le parc social, en augmentant l'offre en intermédiation locative dans le diffus
- **Poursuivre la réflexion sur la création d'une structure d'hébergement**, réflexion à engager avec la Communauté de communes de Blaye
- **Développer une offre en hébergement d'urgence :**
 - Recensement et actualisation du parc communal mobilisable en cas d'urgence
 - Recensement des demandes et remontées d'informations des CCAS vers l'intercommunalité
 - **Renforcer la mise en réseaux et la coordination d'acteurs** (structures d'hébergement présentes sur des territoires voisins, SIAO, associations CLLAJ / PRADO, etc.) : échanges réguliers pour avoir un suivi des besoins, des demandes et de l'offre disponible
- **Accompagner et financer le logement temporaire et l'hébergement d'urgence** – réflexions à mener avec des partenaires (APAFED, cité Caritas, etc.)
- **Participation aux instances de travail avec les partenaires** en charge du PDALHPD, les CCAS, les travailleurs sociaux, les associations, les bailleurs sociaux sur le suivi des besoins identifiés et sur les logements / places d'hébergement mis à disposition

Communication / information :

- Encourager les pratiques permettant aux ménages en situation de fragilité d'accéder progressivement à un logement (intermédiation locative via le CLLAJ / Le Prado)

<p>Déclinaison territoriale</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programmation : En priorité dans les secteurs desservis par les transports en commun, dans les centres-villes et centres-bourgs ▪ Autres actions : ensemble des communes du territoire
<p>Pilotage Partenaires</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais ▪ Partenaires : communes et CCAS, Etat, Département de la Gironde, SIAO, ADIL, Action Logement, bailleurs sociaux, gestionnaires des structures d'hébergements présentes dans les intercommunalités voisines, CLLAJ de la Mission Locale, associations accompagnant les ménages en difficulté (APAFED, cité Caritas, Le Prado, etc.), CAF
<p>Moyens humains</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mener des actions de communication auprès des propriétaires bailleurs ▪ Organiser la remontée d'informations et la coordination des acteurs ▪ Développer l'offre en hébergement d'urgence ▪ Organiser des réunions de travail sur le suivi de l'offre et la demande <p>> Moyens humains : 0,3 ETP, soit 6 jours par mois (moyens humains communs pour les fiches actions 11 et 12)</p>
<p>Moyens financiers</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner et financer le logement temporaire et l'hébergement d'urgence sur les principales centralités : 10 000 € par an à partir de 2025, soit 50 000 € sur la durée du PLH
<p>Calendrier</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lancement d'une étude sur les besoins : en 2025 ▪ Autres actions à mener sur la durée du PLH
<p>Indicateurs de suivi / d'évaluation</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements communaux pouvant être mis à disposition en réponse à des situations d'urgence ▪ Nombre de places en hébergement d'urgence et logements adaptés, nombre de demandes ▪ Nombre de demandes et attributions de logements locatifs sociaux selon la situation de logement du demandeur ▪ Nombre de logements conventionnés ▪ Nombre de logements en intermédiation locative ▪ Nombre de ménages labellisés DALO (Doit Au Logement Opposable) et publics prioritaires ▪ Nombre de sollicitations auprès du SIAO, nombre de ménages pris en charge sur le territoire

Fiche-action 13 : Assurer la qualité des conditions d'accueil des gens du voyage et proposer un parcours résidentiel pour les ménages souhaitant se sédentariser

Orientation
stratégique
concernée



- Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement permettant aux ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel

Objectifs de
l'action



- Organiser l'accueil des gens du voyage sur le territoire
- Répondre aux besoins d'ancrage territorial et de sédentarisation formulés par les ménages
- Proposer un accompagnement social aux ménages souhaitant se sédentariser

Modalités
opérationnelles



Le territoire du Grand Cubzaguais est couvert par un Schéma Départemental d'Accueil et l'Habitat des Gens du voyage de la Gironde 2019-2024

Programmation :

- **Réserver dans les PLU des terrains permettant la réalisation de terrains familiaux** (comptabilisés au titre de la loi SRU)

Conseil / ingénierie :

- **Participer aux réflexions avec SOLIHA et l'ADAV33 sur :**
 - la transformation de l'aire d'accueil de Tauriac en terrains familiaux
 - l'agrandissement de l'aire de Saint-André-de-Cubzac pour compenser la perte de places sur l'aire de Tauriac
 - Contribuer à la réalisation du futur SDAHGV (évaluer la pertinence et l'opportunité de développer une aire de petit passage pour absorber les stationnements illicites ponctuels > préconisation du schéma actuel) : participation aux groupes de travail, instances de présentation etc.
- **En tant que lauréat du Programme Départemental d'Accompagnement à la Sédentarisation des Gens du Voyage (PDASGdV), suivre les actions menées** (participation à des temps d'échanges / réunions de restitution) :
 - présentation du diagnostic présenté en janvier 2023
 - mission d'accompagnements individuels, missions d'assistance technique, administrative et sociale auprès de ménages sédentarisés ou en voie de sédentarisation dans la réalisation de leur projet d'habitat individuel le plus adapté à leurs besoins (terrains locatifs familiaux publics à privilégier, logements adaptés, logement social, etc.),
 - missions d'accompagnements pour des projets relatifs à des groupes familiaux nécessitant de l'action publique collective, etc.

Déclinaison
territoriale

- Dans les communes concernées par le SDAHGV et sujettes au phénomène de sédentarisation

Pilotage
Partenaires

- Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais
- Partenaires : communes et CCAS, Etat, département de la Gironde, bailleurs sociaux, SOLIHA, ADAV33, CAF

Moyens humains



- > Moyens humains : 1,1 ETP, soit 22 jours par mois dont 1 ETP dédié (20 jours par mois) Et 0,1 ETP pour le service planification et habitat

Moyens
financiers

- Investissement en 2023 (99,9% pour l'aire de Saint-André-de-Cubzac et 0,1% pour l'aire de Tauriac) : 250 000€
- Fonctionnement (65% pour l'aire de Saint-André-de-Cubzac et 35% pour l'aire de Tauriac) : 108 500€ par an

Calendrier



- Agrandissement de l'aire de Saint-André-de-Cubzac : 2023
- Participation aux réflexions du nouveau SDAHGV : à partir de 2025
- Autres actions à mener sur la durée du PLH

Indicateurs de
suivi /
d'évaluation

- Bilan d'occupation des équipements des deux aires d'accueil (nombre de places, taux et durée d'occupation)
- Nombre de stationnements illicites constatés par les communes
- Nombre de familles accompagnées vers la sédentarisation
- Nombre de terrains familiaux ou logements adaptés créés

Fiche-action 14 : Définir les modalités de création de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour suivre et évaluer les effets de la politique Habitat

Orientation
stratégique
concernée



- Positionner le Grand Cubzaguais comme chef de file de la politique Habitat

Objectifs de
l'action



- Créer, alimenter, animer et suivre l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier
- Evaluer l'action publique réalisée en continu afin de pouvoir la réorienter si nécessaire à mi-parcours
- Poursuivre la dynamique partenariale mise en place durant l'élaboration du PLH
- Assurer et pérenniser le rôle d'animation du PLH au-delà de l'approbation du document

Modalités
opérationnelles



D'après le Décret n° 2022-1309 du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier, « dans le cadre de la politique de lutte contre l'artificialisation des sols, l'article 205 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets modifie et complète le III de l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en faisant évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH) en observatoires de l'habitat et du foncier. Ces observatoires assurent le suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation, pour permettre la production de logements à prix maîtrisés, tout en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols. Ils sont obligatoirement mis en place pour les groupements de collectivités qui doivent mettre en place un PLH. »

La loi mentionne les différents objets à recenser dans l'analyse par ces observatoires, parmi lesquels se trouvent le suivi des marchés foncier et immobilier, les friches et les locaux vacants, ainsi que les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques.

- **Définir les modalités de création d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier à actualiser chaque année, en collaboration avec les communes et en lien avec les travaux menés à l'échelle du Département :**
 - **Identifier les indicateurs clés** mesurant l'impact des actions engagées (tendances sociodémographiques, évolution du parc de logements, tendances des marchés immobiliers et fonciers, production de logements, consommation d'espaces etc.)
 - **Actualiser l'observatoire chaque année** pour suivre, évaluer les effets de l'action publique en matière d'habitat : tableau de bord à construire, réalisation de bilans annuels / à mi-parcours / final
 - **Collecter les données auprès des services du Grand Cubzaguais/ partenaires associés à la démarche** (données en open data / avec acte d'engagement, données de terrain etc.). Les données seront mobilisées pour assurer le suivi actions proposées :
 - Données en open data : données INSEE, demande locative sociale, RPLS, Sitadel, etc.

- Données disponibles via un acte d'engagement : FILOCOM, LOVAC, DV3F etc.
- Données de terrain : suivi des permis de construire, dynamique de réhabilitation du parc privés et social, opérations d'accession sociale, taux d'occupation des structures d'hébergement, liste d'attente en structures d'hébergement etc.
- **Installer le volet foncier de l'observatoire en collaboration avec les communes** (remontée d'informations depuis les communes) : installation d'une base de données partagée permettant de suivre la réalisation des programmes de logements et la mobilisation des fonciers :
 - Mobilisation des fonciers identifiés : nombre de terrains mobilisés pour la construction de logements, surfaces consommées pour le développement de l'habitat et localisation en enveloppe et hors enveloppe, nombre de terrains acquis par l'EPF
 - Portage des opérations : public ou privé
 - Acquisitions publiques de fonciers nus ou bâtis en vue de la production de logements, commercialisation des lotissements communaux, etc.
- **Organiser des temps d'échanges (poursuite COTEC et COFIL) tout au long de la démarche** : présentation des bilans annuels, arbitrage sur l'évolution des actions prévues au PLH

Déclinaison territoriale



- Sur l'ensemble du territoire intercommunal

Pilotage Partenaires



- Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais
- Partenaires : Ensembles des partenaires institutionnels, professionnels, associatifs de l'habitat (Etat, ANAH, Région, Département, EPF Nouvelle-Aquitaine, ADIL, bailleurs sociaux, Mission Locale, CAF, opérateurs, associations, Action Logement, structures d'hébergement, etc.

Moyens humains



- Mettre en place et gérer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (collecte des données, suivi des indicateurs via le tableau de bord, alimentation de l'observatoire etc.)
- Réaliser les bilans annuels voire bilan à mi-parcours et bilan final
- Organiser et animer les différentes instances

> **Moyens humains : 0,2 ETP, soit 4 jours par mois (moyens humains communs pour les fiches actions 14 et 15)**

Moyens financiers



- **10 000€ en 2026 et 15 500€ en 2029, soit 26 000 € sur la durée du PLH, si les bilans (à mi-parcours / final) sont externalisés**

Calendrier



- Bilan annuel des actions du PLH (2024, 2025, 2027, 2028), bilan à mi-parcours (2026) et bilan final (2029)
- Autres actions sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi / d'évaluation



- Construction d'un tableau de bord, actualisation et suivi
- Tenues de réunions techniques et politiques nécessaires au suivi régulier du PLH
- Réalisation de bilans annuels, à mi-parcours et final à l'appui des données de l'observatoire

Fiche-action 15 : « Faire vivre le PLH » en enclenchant une dynamique partenariale et en accompagnant les communes dans leur(s) projet(s)

Orientation
stratégique
concernée



- Positionner le Grand Cubzaguais comme chef de file de la politique Habitat

Objectifs de
l'action



- Assurer une ingénierie de projet en direction des communes qui le souhaitent
- Partager les grands objectifs du PLH et co-construire les projets d'ampleur avec les acteurs locaux de l'habitat
- Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat avec les autres compétences de la collectivité

Modalités
opérationnelles









Conseil / ingénierie :

- **Disposer d'un lieu d'information unique centralisant l'ensemble des aides, dispositifs, évolutions réglementaires et législatives** en matière d'habitat en s'appuyant sur la plateforme « *AlloHabitat* »
- **Apporter une expertise technique aux communes dans l'élaboration de leur(s) projet(s) structurants / complexes** et selon leurs sollicitations (aides ponctuelles selon les sujets à traiter, organisation de temps de formation etc.)
- **Participer à l'élaboration de documents d'urbanisme et de planification transversaux** (SCOT en cours d'élaboration, documents d'urbanisme, etc.) : participation aux groupes de travail, aux PPA, aux instances de restitution, etc.
- **Engager une dynamique partenariale avec l'ensemble des partenaires concernés par la thématique Habitat** (organisation de groupes de travail sur des sujets prioritaires identifiés au PLH/ points réguliers sur les avancements des projets / bilans / participation aux études, réflexions sur des sujets qui dépassent le périmètre intercommunal etc.)
- **Reconduire les partenariats engagés** (EPF, ADIL, CAUE notamment)

Communication / Animation :

- **Proposer des réunions / formations aux élus organisées par les acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, Etat, CAUE, etc.)** sur diverses thématiques : développement de l'offre sociale, identification de terrains potentiels, dispositifs d'amélioration de l'habitat, outils de maîtrise foncière etc.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informers les habitants sur la démarche PLH : organisation d'un « Forum de l'Habitat », diffusion de supports de communication type lettre d'information, lettre de l'Habitat, focus Habitat au sein du bulletin municipal, etc.
<p>Déclinaison territoriale</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur l'ensemble du territoire intercommunal
<p>Pilotage Partenaires</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pilotage : Communauté de Communes du Grand Cubzaguais ▪ Partenaires : Ensembles des partenaires institutionnels, professionnels, associatifs de l'habitat
<p>Moyens humains</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centraliser l'ensemble des aides, subventions et dispositifs relatifs à l'habitat ▪ Accompagner les communes dans leur(s) projet(s) résidentiels ▪ Organiser et animer des réunions (techniques, politiques, groupes de travail, etc.) nécessaires au suivi régulier du PLH ▪ Informer les habitants sur les actions menées par le Grand Cubzaguais en matière d'habitat <p>> Moyens humains : 0,2 ETP, soit 4 jours par mois (moyens humains communs pour les fiches actions 14 et 15)</p>
<p>Moyens financiers</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Budget communication et formation : 2 500 € par an à partir de 2025 ▪ Partenariats à poursuivre : 500 € par an pour le CAUE et 5 000 € pour la contribution à l'ADIL ▪ Soit un total de 48 000€ sur la durée du PLH
<p>Calendrier</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centralisation des permanences, dispositifs, aides subventions liées à l'habitat en un lieu unique : dès 2024 ▪ Autres actions sur la durée du PLH
<p>Indicateurs de suivi / d'évaluation</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'instances (réunions / groupes de travail / comités techniques / comités de pilotage etc.) ▪ Nombre de supports de communication diffusés / événements organisés

RECAPITULATIF DES MOYENS HUMAINS

ORIENTATIONS	ACTIONS	DESSCRIPTIF	MOYENS HUMAINS
ORIENTATION 1 Accompagner la production d'une offre maîtrisée, abordable et diversifiée	3 : Renforcer la production d'une offre locative sociale en réponse aux besoins et aux obligations réglementaires	Apporter une expertise technique aux communes Organiser des temps d'échanges avec les bailleurs sociaux et les services de l'Etat - zoom sur les communes SRU Améliorer l'image du logement social	0,2
	4 : Maintenir les ménages aux revenus intermédiaires et primo-accédants en développant une offre en accession sociale	Suivre les opérations en accession abordable Organiser des temps d'échanges avec les bailleurs sociaux et les services de l'Etat Communiquer sur les opérations d'accession abordable (PSLA, BRS etc.) et les aides existantes	
	5 : Organiser une gestion partagée de la demande sociale et mettre en œuvre des principes de peuplement équilibrés	Animer la CIL Suivre les objectifs de la CIA Elaborer le PPGDID Définir et mettre en application la grille de cotation	
	6 : Veiller à la qualité architecturale des opérations et à leur intégration dans leur environnement immédiat	Organiser des groupes de travail sur des modes d'habitat alternatifs avec des éléments architecturaux plus atypiques Poursuivre le partenariat avec le CAUE	inclus en actions 14 et 15
ORIENTATION 2 : Requalifier le parc existant pour le rendre plus attractif	7 : Poursuivre les actions engagées pour améliorer la qualité du parc privé existant	Suivre les dispositifs en cours (OPAH, OPAH-RU ORI, ICARE, programme PVD etc.) Mettre en place et suivre le permis de louer / permis de diviser Apporter un appui technique auprès des communes Mettre en place une veille permanente des copropriétés Encourager les particuliers à réaliser des travaux	2,35
	8 : Engager des actions pour intervenir sur le parc public dégradé, de moindre qualité	Participer aux réunions de travail avec les services de l'Etat et les bailleurs sociaux Recenser de manière exhaustive les logements communaux Expérimenter le bail à réhabilitation Proposer des actions de formations / d'accompagnement aux élus dans le cadre de projets de réhabilitation	0,05
	9 : Favoriser la remise sur le marché de logements vacants en priorisant l'intervention sur la vacance dite « structurelle »	Proposer des formations à destination des élus et techniciens sur les outils coercitifs / dispositifs / procédures à mettre en place pour intervenir sur des biens vacants	0,05

<p style="text-align: center;">ORIENTATION 3</p> <p style="text-align: center;">Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement permettant aux ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel</p>	10 : Favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et proposer une offre innovante aux seniors et/ou en situation de handicap	Encourager le maintien à domicile des seniors autonomes (OPAH, parc social) Expérimenter de nouvelles formes d'habitat	compris dans FA 7
	11 : Faciliter l'implantation des jeunes localement en leur assurant les conditions d'accueil (logement / hébergement / accompagnement)	Poursuivre la réflexion sur la création éventuelle d'une structure d'hébergement Fluidifier le parcours des ménages depuis une structure d'hébergement vers un logement autonome Renforcer la communication et l'information via la plateforme AlloHabitat	0,3
	12 : Déployer une offre en logement / hébergement adaptée pour les ménages en situation de précarité ou nécessitant un accompagnement social	Accompagner progressivement les ménages en situation de fragilité depuis une structure d'hébergement Poursuivre la réflexion sur la création éventuelle d'une structure d'hébergement Recenser l'offre du parc communal, les demandes Renforcer la mise en réseaux et la coordination d'acteurs	
	13 : Assurer la qualité des conditions d'accueil des gens du voyage et proposer un parcours résidentiel pour les ménages souhaitant se sédentariser	Participer aux réflexions avec SOLIHA et l'ADAV33 sur l'évolution des aires existantes	1
<p style="text-align: center;">ORIENTATION 4</p> <p style="text-align: center;">Positionner le Grand Cubzaguais comme chef de file de la politique Habitat</p>	14 : Définir les modalités de création de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour suivre et évaluer les effets de la politique Habitat	Mettre en place et gérer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier Réaliser les bilans, collecter les données	0,2
	15 : « Faire vivre le PLH » en enclenchant une dynamique partenariale et en accompagnant les communes dans leur(s) projet(s)	Organiser des actions de concertation / diffusions d'informations auprès des habitants Organiser et animer des réunions (techniques, politiques, groupes de travail, etc.) nécessaires au suivi régulier du PLH Apporter une expertise aux communes sur des sujets identifiés	

TOTAL ETP**4,15**

Un total de 4,15 ETP pour mettre en œuvre le PLH dont :

- 0,6 ETP responsable service Aménagement – Habitat,
- 1 ETP Petites Villes de Demain,
- 1 ETP Mal logement,
- 0,25 ETP pour l'OPAH Haute Gironde,
- 1 ETP gestionnaire de l'aire d'accueil,
- 0,3 ETP travailleur social.

RECAPITULATIF DES MOYENS FINANCIERS

Les moyens financiers alloués à la stratégie Habitat pour le PLH 2024-2029 :

- Aide à la création de logements sociaux par transformation de logements privés anciens dans les centres bourgs : **25 000€ par an à partir de 2025, soit 125 000€ sur la durée du PLH**
- Suivi-animation de l'OPAH : **58 000€ par an, soit 348 000€ sur la durée du PLH**
- Animation ICARE : **5 500€ par an, soit 33 000 € sur la durée du PLH,**
- Ingénierie de CGC OPAH RU ORI : **38 400 € par an, soit 192 000€ sur la durée du PLH**
- Etude sur les besoins pour le public jeune : **10 000€ l'étude**
- Accompagnement / financement du logement temporaire et l'hébergement d'urgence : **10 000€ par an à partir de 2025, soit 50 000€ sur la durée du PLH**
- Investissement nouvelle aire Saint-André : **250 000€ en 2024**
- Fonctionnement des aires existantes : **108 500€ par an, soit 651 000€ sur la durée du PLH**
- Externalisation du bilan à mi-parcours (10 500€) et bilan final (15 500€), **soit 26 000€ sur la durée du PLH**
- Budget communication et formation : **2 500 € par an à partir de 2025, soit 12 500€ sur la durée du PLH**
- Contribution au CAUE et l'ADIL : **5 500€ par an, soit 33 000€ sur la durée du PLH**
- **Soit un total de 1 730 400€ sur les 6 ans du PLH (en moyenne 8€ par hab. et par an)**

Répartition dépenses existantes / dépenses nouvelles :

	1 065 000€ de dépenses existantes
	665 400 € de dépenses nouvelles

Détails page suivante.

ORIENTATIONS	ACTIONS	MOYENS FINANCIERS	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
ORIENTATION 1 Accompagner la production d'une offre maîtrisée, abordable et diversifiée	3 : Renforcer la production d'une offre locative sociale en réponse aux besoins et aux obligations réglementaires	Aide à la création de logements sociaux par transformation de logements privés anciens dans le centre-bourgs : 25 000 € par an à partir de 2025		25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
ORIENTATION 2 : Requalifier le parc existant pour le rendre plus attractif	7 : Poursuivre les actions engagées pour améliorer la qualité du parc privé existant	Suivi OPAH : 58 000€ par an (16 800€ pour le suivi animation et 41 200€ pour les travaux) ICARE : 5 500€ par an (5 000€ pour prestations SOLIHA et 500€ d'ingénierie G3C) OPAH RU ORI : 38 378 € par an (ingénierie GC - subventions apportées par les communes)	58 000 € 5 500 € 38 378 €	58 000 € 5 500 € 38 378 €	58 000 € 5 500 € 38 378 €	58 000 € 5 500 € 38 378 €	58 000 € 5 500 € 38 378 €	58 000 € 5 500 € 0 €	348 000 € 33 000 € 191 890 €
ORIENTATION 3 Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement permettant aux ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel	11 : Faciliter l'implantation des jeunes localement en leur assurant les conditions d'accueil (logement / hébergement / accompagnement)	Etude sur les besoins (structure d'hébergement) : 10 000€ en 2025			5 000 €	5 000 €			10 000 €
	12 : Déployer une offre en logement / hébergement adaptée pour les ménages en situation de précarité ou nécessitant un accompagnement social	Accompagner et financer le logement temporaire et l'hébergement d'urgence : 10 000€ par an à partir de 2025		10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
	13 : Assurer la qualité des conditions d'accueil des gens du voyage et proposer un parcours résidentiel pour les ménages souhaitant se sédentariser	Investissement : Aire de Saint-André-de-Cubzac : 250 000€ en 2024 Fonctionnement : 108 500€ par an	250 000 € 108 500 €		108 500 €	108 500 €	108 500 €	108 500 €	108 500 €
ORIENTATION 4 Positionner le Grand Cubzaguais comme chef de file de la politique Habitat	14 : Définir les modalités de création de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour suivre et évaluer les effets de la politique Habitat	Si externalisation du bilan à mi-parcours + accompagnement aux réajustements du PLH : 10 500 € en 2026 et 15 500€ en 2029			10 500 €			15 500 €	26 000 €
	15 : « Faire vivre le PLH » en enclenchant une dynamique partenariale et en accompagnant les communes dans leur(s) projet(s)	Budget communication et formation : 2 500 € par an partenariats à poursuivre : contribution au CAUE : 500€ et ADIL : 5 000€		2 500 € 5 500 €	2 500 € 5 500 €	2 500 € 5 500 €	2 500 € 5 500 €	2 500 € 5 500 €	2 500 € 5 500 €
			465 878 €	253 378 €	268 878 €	258 378 €	253 378 €	230 500 €	1 730 390 €
En € par hab. et par an			12,9 €	7,0 €	7,4 €	7,1 €	7,0 €	6,4 €	8,0 €