



Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-et-un

Le 22 Décembre 2021 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 sous la présidence de Madame Valérie GUINAUDIE, Présidente de séance.

Date de convocation le 16 Décembre 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 26

NOMBRE DE VOTANTS : 33

Objet : Étude d'action sur la vacance de logements : Objectifs et plan de financement

Présents : 26

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac), BERARD Francis (Prignac-et-Marcamps), BLANC Jean Franck (Teuillac), BOURSEAU Christiane (Virzac), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), COURSEAUX Michael (Saint André de Cubzac), DARHAN Laurence (Bourg), FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint Gervais), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), HERNANDEZ Sandrine (Saint André de Cubzac), JOLLIVET Célia (Peujard), JOLY Pierre (Bourg), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), MARTIAL Christophe (Val de Virvée), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), POUCHARD Éric (LANSAC), POUX Vincent (Saint André de Cubzac), RAMBERT Jacqueline (Saint Gervais), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint Laurent d'Arce), TABONE Alain (Cubzac les Ponts), TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 7

BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac) à AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts) à TABONE Alain (Cubzac les Ponts), CAILLAUD Mathieu (Saint André de Cubzac) à TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac), COUPAUD Catherine (Pugnac) à FUSEAU Michael, JEANNET Serge (Gauriaguet) à Valérie GUINAUDIE, MABILLE Christian (Peujard) à JOLLIVET Célia (Peujard), PEROU Laurence (Saint André de Cubzac) à POUX Vincent (Saint André de Cubzac).

Absents excusés : 1

BAGNAUD Gérard (Cubzac les Ponts).

Absents : 3

BELMONTE Georges (Saint André de Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan), TARIS Roger (Tauriac).

Secrétaires de séance : DAHRAN Laurence

Vu la délibération n°2021-84 concernant le plan de financement de l'élaboration du programme local de l'habitat,

Considérant le fait que le territoire de la Haute Gironde a, depuis plusieurs années, développé un ensemble de dispositifs dédiés à l'habitat (OPAH, Plateforme de Rénovation Energétique, Petites Villes de Demain, etc.) qui constituent autant de leviers visant à la reconquête des logements vacants, notamment dans les centres-bourgs,

Considérant les enjeux de densification du territoire et environnementaux tels que l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, ou celui de la mixité et de la diversité des fonctions urbaines, ou celui de la reconquête et de la revitalisation des centres-bourgs qu'intègre notamment l'élaboration des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) du territoire,

Considérant le fait que le Grand Cubzaguais Communauté de Communes a été lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par le Ministère du Logement pour un déploiement accéléré du Plan National de Lutte contre les Logements Vacants permettant la mise en œuvre d'une étude-action sur les logements vacants sur son périmètre,

Considérant que, suite à la décision des quatre communautés de communes de la Haute Gironde (Grand Cubzaguais Communauté de Communes, Communauté de Communes de Blaye, Communauté de Communes de l'Estuaire, CCLNG) de mettre en place une nouvelle OPAH à compter du 1er janvier 2022, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) a proposé, dans un souci d'harmonisation des interventions sur le parc privé, et en raison du taux significatif de vacance sur la Haute Gironde, que l'étude-action sur les logements vacants envisagée par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, soit étendue à l'ensemble de la Haute Gironde, en apportant un appui administratif et financier identique à celui promis au Grand Cubzaguais Communauté de Communes,

Madame La Présidente propose que soit lancée, sur le territoire de la Haute Gironde dans le cadre duquel se déploie déjà une OPAH, une étude-action de diagnostic de terrain approfondie sur la vacance devant déboucher sur la définition d'un programme d'actions de sortie de vacance de ces logements, réhabilités ou pas avec les aides de l'OPAH.



La mise en place d'un projet stratégique et opérationnel sur le territoire permettrait notamment :

- De répondre aux enjeux transversaux d'habitat et d'aménagement précités ;
- De participer à la production d'une offre locative complémentaire au parc social existant ;
- D'apporter des réponses aux objectifs de mixité sociale et de diversification du parc de logements du territoire.

La mise en place de cette étude-action se déclinerait comme suit :

- Etablir un état des lieux de terrain de la vacance en Haute Gironde ;
- Analyse des raisons de la vacance ;
- Mise en place d'une stratégie opérationnelle de réduction de la vacance :
 - o Par une information et un accompagnement adapté des propriétaires, des partenaires et des élus sur les avantages de la remise sur le marché et des solutions mobilisables ;
 - o Par des outils incitatifs (OPAH, etc.) et/ou coercitifs pour garantir la réhabilitation de ces logements ;
- Mise en place d'un outil de suivi et d'évaluation de la démarche, à intégrer dans les démarches de planification de l'habitat et de l'urbanisme (Programme Local de l'Habitat, PLU communal ou intercommunal, SCoT).

Madame la Présidente informe que, dans le cadre de cette étude-action, le territoire bénéficiera d'un accompagnement renforcé de la part des partenaires nationaux du Plan National de Lutte contre les Logements Vacants (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, ANAH, Réseau National des Collectivités mobilisées contre le Logement Vacant) :

- Accompagnement méthodologique, mise en réseau nationale avec les acteurs mobilisés dans la lutte contre la vacance pour l'entraide, échanges de bonnes pratiques et mise en place de partenariats ;
- Mise à disposition et analyse du nouveau jeu de données « LOVAC » (croisement des fichiers fiscaux 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers) sur les logements vacants et leurs propriétaires ;
- Déploiement de la solution numérique « Zéro Logement Vacant » pour aider les collectivités à repérer, contacter et convaincre les propriétaires de logements vacants et suivre la remise sur le marché des logements vacants ;
- Déblocage de crédits complémentaires de l'ANAH sur l'ingénierie.

La Présidente précise que l'extension du bénéfice de l'appui de l'Etat à l'étude-action sur les logements vacants dont bénéficie le Grand Cubzaguais Communauté de Communes à l'ensemble de la Haute Gironde s'effectuera par des canaux de financement distincts, mais aux mêmes conditions que celles dont bénéficiera le Grand Cubzaguais Communauté de Communes.



De ce fait, il serait nécessaire que le Grand Cubzaguais Communauté de Communes soit maître d'ouvrage de son étude. Pour les trois autres communautés de communes, il est proposé que le portage, la coordination et la gestion administrative et financière de la démarche soient assurés par la CCLNG, vu sa même responsabilité dans la future OPAH 2022-2026 ; le partenariat entre les trois communautés de communes ferait l'objet d'une convention de coopération du même type que celle mise en place dans le cadre de l'OPAH.

De plus, un groupement de commandes pour la réalisation de l'étude et afin de sélectionner un même opérateur selon 2 lots (pour des raisons de gestion d'enveloppe financière dédiées de l'Etat), serait mis en place :

- Un lot pour le Grand Cubzaguais Communauté de Communes ;
- Un lot pour les trois autres communautés de communes, avec maîtrise d'ouvrage confiée à la CCLNG.

Ces conventions seraient mises en place si les trois communautés de communes concernées par l'extension de l'étude (Communauté de Communes de Blaye, Communauté de Communes de l'Estuaire, CCLNG) étaient favorables à la mise en œuvre de celle-ci.

Le coût de cette étude-action a été estimé à 50 000.00 € HT pour le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, et à 75 000.00 € HT pour les trois autres communautés de communes, estimations issues de la remontée des besoins théoriques en financements nationaux Anah, et en l'absence de références ou d'expériences sur des études de terrain approfondie de ce type. Pour les quatre communautés de communes, le coût estimatif pourrait être de 150 000 € TTC, soit 125 000 € HT.

Son financement est prévu de la façon suivante :

FINANCEURS	G3C	CCLNG+CCB+CCE
Anah <i>50% d'un plafond d'honoraires de 100 000 € HT</i>	25 000.00 €	37 500,00 €
Total financement des partenaires	25 000.00 €	75 000,00 €
Autofinancement CDC	25 000.00 €	37.500,00 € <i>Soit 12 500.00 €</i>
Total HT	50 000.00 €	75 000,00 €
Total TTC	60 000.00 €	90 000,00 €

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- De donner un avis favorable à la mise en œuvre de l'étude-action sur les logements vacants sur la Haute Gironde,
- D'approuver le montage juridique et le plan de financement prévisionnel subséquent tels que présentés,
- D'autoriser Madame la Présidente à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce dossier.

Pour : 33

Contre : 0

Abstention : 0

N°2021-179

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le
ID : 033-243301223-20211223-2021_179-DE

SLOW



Enregistrée en sous-préfecture
Le :

Pour extrait certifié conforme

Publiée le :

Fait à Saint André de Cubzac,
Le 23 Décembre 2021.

La Présidente,
Valérie GUINAUDIE.

