



**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**

Affaire suivie par :
Myriam BARES
Tél : 05 47 30 51 86
Mél : myriam.bares@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le
27 JUIN 2024

LE PRÉFET

A

MADAME LA PRÉSIDENTE DE LA COMMUNAUTÉ
DE
COMMUNES DU GRAND CUBZAGUAIS

Objet : Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes du Grand Cubzaguais
P.J : Avis sur le PLH de la Communauté de communes du Grand Cubzaguais
Courrier d'information relatif à l'examen du PLH en CRHH

Vous nous avez transmis, le 1^{er} mars 2024, le projet de programme de l'habitat (PLH) arrêté par le conseil communautaire le 31 janvier 2024.

Je tiens à saluer votre démarche et votre investissement qui ont permis d'aboutir à un document de grande qualité, en associant l'ensemble des partenaires des politiques locales de l'habitat.

De manière générale, les différents enjeux et actions inscrits dans le PLH sont cohérents avec le PDH nouvellement approuvé et le SCOT en cours d'élaboration.

Le projet de développement de l'offre nouvelle prévu par le PLH prend bien en considération les enjeux de maîtrise du développement résidentiel, de rééquilibrage de la production dans les centralités et de mobilisation du parc existant.

Le développement de l'offre sociale présenté permettra d'apporter une réponse aux besoins des publics les plus vulnérables et de fluidifier les parcours résidentiels. Aussi, les objectifs de production de logements locatifs sociaux affichés pour les deux communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, Saint-André-de-Cubzac et Val-de-Virvée, sont compatibles avec les objectifs notifiés et prévisionnels du dispositif SRU pour les trois périodes triennales à venir.

Des orientations et des actions sont également prévues pour répondre aux différents besoins des publics dits spécifiques.

La création d'un observatoire de l'habitat et du foncier est prévue dans le PLH et les indicateurs qui permettront le suivi de la politique de l'habitat sur le territoire sont pertinents. De même, les moyens humains et financiers apparaissent à la hauteur des enjeux.

Nonobstant une réponse aux enjeux identifiés très satisfaisante, votre document appelle quelques observations exposées dans l'avis de l'État ci-joint.

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90
33 090 Bordeaux cedex
www.gironde.gouv.fr

En particulier, il est proposé que vous ajoutiez dans le programme d'actions des indicateurs concernant :

- 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 ;

- 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.

En outre, deux sujets mériteraient d'être approfondis ou repris :

- 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 ;

- 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, nous n'avons pas connaissance d'un projet d'agrandissement de l'aire d'accueil existante. Ainsi le document d'orientations et le programme d'actions devront être modifiés en cohérence avec le projet réellement envisagé.

Votre PLH devait être examiné par les membres du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) lors de la prochaine séance prévue le 27 juin. Compte tenu de l'annulation de cette dernière, une consultation électronique des membres du CRHH sera organisée par mes services.

Le préfet,

Étienne GUYOT



**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**

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.