



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DU CONSEIL COMMUN
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉR**

Envoyé en préfecture le 24/07/2018
Reçu en préfecture le 24/07/2018
Affiché le
ID : 033-200070092-20180724-2018_07_159-DE

SÉANCE DU 3 JUILLET 2018

2018-07-159 – 1/4

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78
Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77**

Date de convocation : 27 juin 2018

L'an deux mille dix-huit le trois juillet à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des Fêtes à Bayas, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON , Président, Fabienne FONTENEAU , Vice-Présidente, Jérôme COSNARD , Vice-Président, Anne BERTHOME , Vice-Présidente, Jean-Philippe LE GAL , Vice-Président, Anne-Marie ROUX , Vice-Présidente, Sébastien LABORDE , Vice-Président, Catherine VIANDON , Vice-Présidente, Sabine AGGOUN , Vice-Présidente, David REDON , Vice-Président, Thierry MARTY , Vice-Président, Jean François MARTINEZ , Vice-Président, Gérard HENRY , Vice-Président, Jean Louis ARCARAZ , Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST , Conseiller délégué, Bernard GUILHEM , Conseiller délégué, Jack ALLAIS , Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES , Jean-Luc BARBEYRON , Marcel BERTHOME , Sophie BLANCHETON , Sandy CHAUVEAU , Mireille CONTE-JAUBERT , Christophe DARDENNE , Chantal DUGOURD , Hélène ESTRADE , Philippe FAURT , Michel GALAND , Monique JULIEN , Fabienne KRIER , Eric LACOUME , Bruno LAVIDALIE , Jocelyne LEMOINE , Pierre-Jean MARTINET , Armand BATTISTON , Annie ESTEBAN , Bernard PIOT , Annie POUZARGUE , Armand REIS-FILIPÉ , David RESENDÉ , Laurence ROUEDE , James SEYNAT , Denis SIRDEY , Josette TRAVAILLOT , Michel VACHER

Absents :

Kléber AUDINET, Odile BONHOMME-TIBY, Nouredine BOUACHERA, Jean Louis D'ANGLADE, Laurent DE LAUNAY, Véronique DI CORRADO, Philippe DURAND-TEYSSIER, Chantal GANTCH, Jean-Paul GARRAUD, Michèle LACOSTE, Odile LUMINO, Alain MAROIS, Gérard MOULINIER, Bernard NADEAU, Alain PAIGNE

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Jacques LEGRAND pouvoir à Philippe BUISSON, Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Georges DELABROY pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Michel MILLAIRE pouvoir à Jean-Luc BARBEYRON, Gabi HOPER pouvoir à Thierry MARTY, Joël BAYLE pouvoir à Marcel BERTHOME, Sylvie BOISSEL pouvoir à Jérôme COSNARD, Sophie CARRERE pouvoir à Anne-Marie ROUX, Michel FOULHOUX pouvoir à Chantal DUGOURD, Pierre MALVILLE pouvoir à Jocelyne LEMOINE, Loïc MAGNAN pouvoir à Gérard HENRY, Patrick NIVET pouvoir à Sandy CHAUVEAU, Paquerette PEYRIDIEUX pouvoir à Michel VACHER, Christian ROBIN pouvoir à Bernard GUILHEM, Monique MEYNARD pouvoir à Christophe DARDENNE, Agnès SEJOURNET pouvoir à Laurence ROUEDE, Corinne VENAYRE pouvoir à Annie POUZARGUE

Monsieur Thierry MARTY a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CALI PO

2023 : VALIDATION DU PROJET ARRÊTÉ

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

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) est une compétence obligatoire des communautés d'agglomération. Document stratégique, il permet de définir la politique de l'habitat que souhaite développer l'agglomération en faveur de l'amélioration du parc de logements, tant en matière de parc public que de parc privé, et afin de renforcer l'attractivité des cœurs de ville ou des centres bourgs. Il constitue également le cadre de référence pour l'élaboration d'une stratégie d'accueil de populations nouvelles, qui doit tenir compte de la diversité des besoins en logements et de la répartition équilibrée de cette offre, à l'échelle de l'EPCI.

Le PLH couvre ainsi l'ensemble du périmètre de l'EPCI qui en est porteur. C'est à ce titre que, suite à l'extension du territoire communautaire au 1^{er} janvier 2017, La Cali a lancé, par délibération du 26 juin 2017, l'élaboration de son nouveau PLH pour la période 2018-2024.

Ce nouveau programme s'inscrit dans la continuité du PLH couvrant les 34 communes de l'ancienne Cali, adopté par délibération communautaire du 13 décembre 2016. Il prend également en compte les orientations du projet Habitat du Sud Libournais validées par l'ancienne communauté de communes en décembre 2016.

Le travail d'actualisation du PLH, confié à un bureau d'étude spécialisé, a porté sur la mise à jour du diagnostic, des orientations et du programme d'actions, ainsi que sur l'ajout d'un nouveau volet foncier prévu par la loi relative à l'égalité et la citoyenneté (EC) du 27 janvier 2017.

Il a été jalonné par plusieurs temps d'échanges avec les communes (rencontre de l'ensemble des maires, réunis en séminaire à deux reprises, ou rencontres individuelles pour les communes non dotées de PLH ou soumises à l'article 55 de la loi SRU), mais également avec les partenaires (réunion des personnes publiques associées en juin 2018).

Une ambition globale pour améliorer la qualité de l'habitat sur le territoire

Face aux trois grands enjeux mis en évidence dans le cadre du diagnostic (en finir avec le déficit de qualité de l'habitat ; tendre vers un meilleur équilibre social de l'habitat sur le territoire ; établir un pacte de confiance entre La Cali, les communes et les partenaires), le projet de PLH conforte l'ensemble des actions d'ores et déjà conduites par La Cali et les amplifie dans plusieurs domaines.

La stratégie proposée pour les 6 années à venir repose ainsi :

- d'une part, sur un projet d'accueil et d'aménagement du territoire qui prévoit en moyenne, sur la période 2018-2023, la création de 674 résidences supplémentaires par an (dont 567 logements neufs et la remise sur le marché de 107 logements vacants),

- d'autre part, sur 4 orientations politiques majeures :

1. élargir et amplifier l'intervention sur le parc existant

Le nouveau PLH consolide l'intervention communautaire déjà engagée sur le parc existant avec le renouvellement du Programme Habitat Durable et à travers la création de deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur la commune de Coutras et le centre-ville de Libourne. Ces dispositifs d'aides aux propriétaires pour la rénovation de leur logement contribuent à l'amélioration du parc privé, mais aussi de la qualité urbaine dans les centres-villes et centres-bourgs du territoire.

Le projet de PLH met également en évidence la nécessité d'amplifier les actions de lutte contre l'habitat indigne, depuis le repérage des logements dégradés jusqu'au traitement de ces situations. Ainsi, la mise en place d'un dispositif local de lutte contre l'habitat indigne sera expérimentée et s'appuiera sur la mobilisation des nouveaux outils instaurés par le conseil communautaire, par délibération du 3 avril 2018 :

- le dispositif des autorisations préalables de mise en location, dit « permis de louer », sur le quartier de la Bastide de Libourne, permettant de vérifier la qualité des logements locaux et
- le dispositif « permis de diviser », engagé sur l'ensemble de la commune, qui vise à encadrer les travaux conduisant à la division d'immeubles d'habitation pour les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquels l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

2. refonder l'approche et l'intervention en matière de production neuve

L'intervention pour l'amélioration de la qualité de l'habitat neuf et la maîtrise du développement résidentiel est également enrichie : l'accompagnement technique des communes, pour la mise en œuvre opérationnelle de leurs projets d'habitat et l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, est poursuivi.

En outre, une nouvelle action est inscrite dans ce nouveau PLH : l'accompagnement à l'élaboration de stratégies foncières communales, indispensables pour lutter efficacement contre l'étalement urbain (observation foncière, repérage de fonciers stratégiques, mobilisation des outils existants tel que l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine,...).

3. organiser une solidarité territoriale pour répondre aux besoins des populations vulnérables

Concernant les besoins des populations les plus vulnérables, le nouveau PLH conforte le rôle de La Cali par son soutien aux associations le Lien, FSL, HAJPL et ADIL ou encore à travers la poursuite de sa politique d'accueil des gens du voyage. Par ailleurs, le développement de la dimension partenariale est également maintenu, avec la perspective de la mise en place d'une conférence intercommunale du logement qui réunira l'ensemble des partenaires locaux de l'habitat (État, communes, bailleurs,...).

Au-delà, l'accompagnement des communes pour faire progresser le parc locatif conventionné, privé et public, est accentué à travers la création d'un régime d'aides financières spécifique (compte-tenu notamment des objectifs de rattrapage importants des communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU qui ont été renforcés par la loi EC de 2017).

4. traduire le pacte de confiance du PLH en engagements opérationnels réciproques

La conduite du PLH s'appuiera sur une gouvernance partagée avec les communes du territoire, mais aussi les partenaires de l'habitat (Etat, Région, Département, bailleurs sociaux, aménageurs,...) : chaque année les maires seront réunis pour faire émerger une culture collective de l'habitat et dresser le bilan du PLH, et les partenariats seront renforcés pour maintenir la mobilisation des acteurs de l'habitat (notamment à travers la conférence intercommunale du logement).

La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier permettra également de se donner les moyens d'évaluer cette politique et de l'ajuster autant que de besoin.

Le projet de PLH, annexé à la présente délibération, détaille le contenu de ces orientations, présente les actions qui en découlent et explique les choix retenus en matière de développement et de répartition de l'offre de logements sur le territoire.

La mobilisation de nouveaux moyens au service de cette ambition

Ce projet de PLH et les nouvelles actions décrites ci-dessus nécessitent la mobilisation de moyens supplémentaires :

- L'ingénierie au sein de La Cali est renforcée, afin de répondre aux ambitions en matière de lutte contre l'habitat indigne et en matière de requalification des centres anciens. Deux postes ont été créés par délibération du Conseil communautaire du 3 avril 2018 : un technicien aura en charge la gestion du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location et contribuera au traitement des situations d'habitat indigne ; un instructeur Habitat sera chargé du suivi des demandes de subventions (tant en matière de parc privé que de parc public).

- Les moyens financiers dédiés au parc privé existant sont augmentés, en investissement, afin d'accompagner la requalification des centres anciens et, plus largement, l'amélioration des logements sur l'ensemble du territoire communautaire, avec un budget total porté à 3,4 millions d'€ sur la durée du PLH.

- Des moyens financiers nouveaux sont prévus, dédiés au logement social public, à hauteur de 2 millions d'euros sur la durée du PLH. Il s'agit là d'accroître la production de logement social conventionné sur le territoire en contribuant à l'équilibre financier des opérations, parfois difficile à atteindre.

Une territorialisation indispensable pour la réussite opérationnelle du PLH

L'ambition du PLH 2018-2023 de La Cali repose également sur la territorialisation de ses objectifs à l'échelle de chacune de ses 45 communes. Cette déclinaison locale du projet communautaire, requise par la loi, a été établie sur la base des rencontres réalisées avec l'ensemble des maires (lors de l'élaboration du PLH de l'ex-Cali ou au cours de cette nouvelle procédure). L'ensemble de ces données est retracé au sein de 45 fiches communales qui constituent l'une des pièces essentielles du PLH.

La procédure d'approbation du PLH

L'élaboration du PLH est désormais dans sa dernière phase de validation administrative qui s'organise selon les modalités suivantes :

- Il convient d'arrêter le projet de PLH en Conseil communautaire avant de le transmettre, pour avis, aux communes de La Cali et au Pôle Territorial du Grand Libournais en tant qu'établissement porteur du SCOT.
- Ceux-ci devront ensuite soumettre le projet de PLH à l'avis de leurs assemblées dans les deux mois suivant sa transmission par La Cali. Il convient de rappeler que, sans réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.
- La Cali transmettra ensuite le PLH au Préfet de Région qui saisira le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, pour avis également, dans un délai de deux mois.
- Le Conseil communautaire de La Cali pourra, le cas échéant, prendre en compte les éventuelles modifications proposées par ces partenaires.
- L'approbation définitive du PLH se fera ensuite par une nouvelle délibération du Conseil communautaire de La Cali.

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-1 et suivants et les articles R.302-1 et suivants,

Vu l'avis de la Commission Habitat Logement du 6 juin 2018

Vu l'avis du Bureau communautaire du 18 juin 2018,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité** (62 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de valider le projet de PLH composé du diagnostic, du document d'orientations, du programme d'actions et des fiches communales, annexés à la présente délibération,
- de procéder à l'arrêt du projet de PLH 2018-2023,
- d'autoriser Monsieur le Président de La Cali ou son représentant à transmettre pour avis le projet de PLH aux 45 communes de La Cali et au Pôle Territorial du Grand Libournais, conformément à l'article R.302-9 du code de la construction et de l'habitation,
- d'autoriser Monsieur le Président de La Cali ou son représentant à poursuivre les démarches avec l'État, en vue de l'adoption définitive du PLH.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, le
Fait à Libourne le 24 juillet 2018

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

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
Philippe BUISSON, Président
de la Communauté d'Agglomération du
Libournais

