

Programme Local de l'Habitat 2018-2023

Document d'orientations







La politique de l'Habitat comme socle du projet stratégique de la Cali à 45 communes

À travers ce PLH, c'est une ambition politique qu'il nous est demandé d'exprimer pour le territoire de La Cali et, face aux maux dont notre territoire est aujourd'hui la proie, ce mandat qui est le nôtre se doit d'intervenir comme un électrochoc.

Nous souhaitons faire de la politique de l'Habitat un des socles, au même titre que le développement économique ou la politique de mobilité, du projet stratégique de la Cali à 45 communes.

Rechercher une mixité « par les deux bouts » pour un meilleur équilibre social de l'habitat sur le territoire

Nul ne peut nier la précarité et la vulnérabilité qui caractérisent une grande partie de notre population.

Celle-ci n'est pas nouvelle, l'histoire économique de notre territoire, intimement liée à la viticulture, à l'industrie et, aujourd'hui, aux activités tertiaires de faible valeur ajoutée, l'explique en partie et a, d'ores et déjà, conduit La Cali à développer des réponses en direction des publics les plus fragiles. Cependant, cette vulnérabilité a depuis été renforcée par l'accueil de nouveaux habitants, aux profils tout aussi vulnérables, originaires des territoires alentours sous l'effet du desserrement de la métropole bordelaise, de la désertification de l'emploi (Dordogne) ou encore du déficit de réponse aux besoins en logements (Saint-Emilionnais). Si le rôle social joué par La Cali fait bel et bien partie de l'identité du territoire, il ne peut toutefois être le seul. Car répondre aux besoins des plus fragiles nécessite des moyens que seul un essor économique et résidentiel renouvelé et différencié sera en mesure d'apporter au territoire.

Il n'est pas question de repousser des ménages déjà exclus par la crise économique et la pression immobilière mais bien de les intégrer et de les accompagner par le biais de la mixité. C'est vers un plus grand équilibre social que notre territoire doit tendre, ce qui suppose de tenir la mixité sociale « par les deux bouts » en répondant aux besoins des populations les plus fragiles d'une part et en attirant des ménages à plus haut niveau de revenus d'autre part. Toutefois, attirer sur le territoire des ménages plus aisés ne sera justement pas « chose aisée » tant cela interpelle l'attractivité de notre territoire dans son ensemble que ce soit en termes d'économie, de mobilité et d'habitat.

Réduire la distance temps pour renforcer l'attractivité du territoire

Le point commun entre ces trois facteurs d'attractivité que sont l'économie, la mobilité et l'habitat est le rapport au temps. C'est en réduisant la distance temps entre lieu de résidence et lieu d'emploi que nous renforcerons l'attractivité de notre territoire. Un objectif qui ne pourra être atteint qu'en conjuguant trois types d'actions : favoriser l'implantation de nouvelles entreprises à haute valeur ajoutée ; améliorer la desserte entre La Cali et les principales zones d'emplois girondines, en commençant par Bordeaux Métropole ; favoriser le développement de l'habitat à proximité des zones d'emplois et de transports. Seule une action simultanée et cohérente sur ces trois leviers permettra de tirer l'attractivité du territoire vers le haut, et si La Cali n'est pas la seule garante d'une intervention dans ces différents domaines, notamment en termes d'amélioration de l'accessibilité aux centres de décisions, elle n'en est pas moins déterminée à afficher une ambition.

Ambition dans laquelle l'habitat, au travers de ce premier PLH, aura un rôle clé à jouer et qui nécessitera, pour ce faire, d'en finir avec le déficit de qualité qui le caractérise actuellement.

Renforcer l'intervention publique pour en finir avec le déficit de qualité de l'habitat

Le déficit de qualité dont souffre aujourd'hui notre habitat est un déficit généralisé qui touche aussi bien le parc ancien que la production neuve et concerne tous les segments de marché, le locatif, privé comme social, mais également l'accession à la propriété. Il est la résultante de deux facteurs. La vulnérabilité de la population qui explique en grande partie le difficile réinvestissement du parc existant (fragilisation accrue des propriétaires occupants, indignité, vacance) mais aussi la montée de l'auto-construction, dernier recours des ménages pour réduire les coûts. Cela ne peut cependant tout expliquer et la trop faible maîtrise publique du développement s'impose comme un autre facteur explicatif. Faute d'offre publique à loyers locatifs modérés en quantité suffisante, le parc locatif privé joue aujourd'hui un rôle de parc social de fait dans des conditions qui relèvent parfois de l'indécence. Faute d'encadrement de la production neuve, le marché locatif s'est retrouvé noyé par une offre hors marché issue des dispositifs de défiscalisation et venue alimenter la vacance. Faute d'urbanisme opérationnel, la production neuve de ces dix dernières années s'est traduite par un mitage toujours plus important du territoire et une faible qualité urbaine des opérations, réalisées très majoritairement par les particuliers.

Passer d'une « attractivité subie » à une « attractivité choisie »

Or, La Cali se trouve aujourd'hui à un croisement dans l'histoire de son développement. À horizon 2030, ce sont, d'après les projections du SCoT, 30 000 habitants supplémentaires qui devraient venir s'installer sur le territoire du Libournais. À 20 mn de train de Libourne devraient s'implanter, dans les quinze prochaines années, les futurs centres de décision de la métropole bordelaise que l'arrivée de la LGV place à 2h30 de Paris. La ville de Libourne elle-même s'engage dans un ambitieux projet de redynamisation de son centre-ville. Ces perspectives et ces projets sont autant d'opportunités à saisir si l'on souhaite pérenniser la croissance démographique du territoire mais nécessitent de s'organiser collectivement si l'on ne souhaite pas, à l'inverse, subir l'organisation des autres.

Face à ces problématiques pourtant partagées, la solitude des réponses a longtemps prévalu. Or, au regard de la prégnance des difficultés rencontrées et aux évolutions du contexte local et national, la nécessité de structurer une intervention collective se fait désormais plus pressante et il est désormais temps d'aller vers une réponse partagée aux maux qui sont les nôtres.

La réponse collective à apporter est de trois ordres.

1. Intervenir concomitamment sur le parc existant et la production neuve

C'est d'abord celle d'une intervention croisée sur le parc existant et la production neuve. Étroitement liées, il ne s'agira pas de privilégier l'une ou l'autre mais bien de conduire une action simultanée sur les deux parcs avec pour seul maître mot, la qualité.

Qualité de la production neuve avec pour objectif d'aller vers davantage de maîtrise et passer d'un urbanisme subi à un urbanisme choisi c'est-à-dire, organisé selon des règles de qualité partagées en termes de localisation et de programmation des opérations. Il s'agira d'aller vers une plus grande diversité des formes urbaines et des produits logements ainsi que de favoriser l'implantation des logements à proximité des pôles d'emplois, de transports et d'équipements ce qui nécessitera une révision des ambitions démographiques individuelles.

Qualité du parc existant également avec pour objectif d'encourager sa montée en gamme et d'intervenir sur les différents aspects de sa déqualification : indignité, vacance, dévitalisation des centre-bourgs, fragilisation des copropriétés, vieillissement du parc social. Ce n'est qu'à cette condition que l'habitat interviendra comme un levier d'attractivité et un moteur économique que ce soit en stimulant la filière du BTP ou en servant de vitrine pour attirer de nouvelles entreprises.

2. Répondre de manière solidaire aux besoins des populations vulnérables

Miser sur la qualité de l'habitat pour attirer de nouvelles populations est une chose mais ne doit pas, pour autant, faire oublier l'impératif qui est le nôtre de répondre aux besoins des ménages vulnérables. L'enjeu sur ce sujet est triple. Il s'agit tout d'abord d'un enjeu quantitatif : augmenter l'offre de logements à loyers modérés pour répondre à l'ampleur des besoins locaux. Mais c'est également un enjeu territorial: mieux répartir l'offre sur le territoire dans une logique notamment de soutien aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Sur ces points, des effets de chaîne sont à rechercher tels que le conventionnement du parc existant afin d'agir simultanément sur sa montée en gamme et la production de logements sociaux ou encore la production d'une offre sociale neuve destinée à « vider » le parc social de fait et ainsi priver les marchands de sommeil de la « manne » que représentent les ménages fragilisés. C'est enfin un enjeu qualitatif : poursuivre le soutien à l'accompagnement des ménages par le logement en s'appuyant sur les acteurs de l'habitat présents sur le territoire, mais aussi répondre aux besoins spécifiques de certains publics comme les jeunes, les personnes âgées, ...

3. Un pacte de confiance à établir

Ces ambitions ne pourront cependant advenir sans l'engagement de l'ensemble des communes et le concours des partenaires de La Cali. Ce premier PLH doit ainsi constituer le 1er niveau d'un pacte de confiance à passer entre les communes, chevilles ouvrières de l'action locale, les partenaires (partenaires publics, associations, bailleurs, ...), indispensables à la mise en œuvre des actions et La Cali, chef de file de la stratégie territoriale. Un pacte qui devra en particulier se traduire dans la concordance des objectifs des PLU et du PLH, concordance sans laquelle toute volonté de mettre en place une intervention efficace sera vaine.

C'est enfin, par ce premier PLH, que La Cali entend poser les bases d'un projet de territoire lisible et partagé, porté par le plus grand nombre. Il démontrera la capacité des communes et de La Cali à s'organiser et à défendre un projet politique commun.

Face aux trois grands enjeux qui sont donc les nôtres - en finir avec les déficits de qualité de l'habitat, tendre vers un meilleur équilibre social de l'habitat sur le territoire et établir un pacte de confiance entre La Cali, les communes et les partenaires - la stratégie qui sera la nôtre pour les 6 années à venir repose:

- 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 684 résidences supplémentaires par an comprenant la production de 577 logements neufs et la remise sur le marché de 107 logements vacants.
- D'autre part, sur 4 orientations politiques :
 - ▶ Orientation 1 Amplifier les interventions sur le parc existant et mobiliser les leviers d'action adaptés aux enjeux territoriaux
 - Orientation 2 Refonder l'approche et l'intervention en matière de production neuve
 - ▶ Orientation 3 Organiser une solidarité territoriale pour répondre aux besoins des populations vulnérables
 - Orientation 4 Traduire le pacte de confiance du PLH en engagements opérationnels réciproques

Chacune de ces orientations est fondamentale dans l'engagement politique que nous prenons. Dans le contexte budgétaire particulièrement contraint qui est celui de La Cali, il nous faudra cependant définir collectivement une priorisation et un phasage des actions qui en découleront, afin de mener un projet à la fois ambitieux pour le territoire mais aussi réaliste et pragmatique

2018 – 2023 : le projet résidentiel de la Cali aux différentes échelles territoriales

Avec ce 1_{er} PLH, ce n'est pas seulement un scénario de développement que nous entendons définir mais bien un projet d'accueil pour notre population, actuelle et future, ainsi qu'un projet d'aménagement pour notre territoire. Un exercice qui suppose la définition d'un objectif de création de résidences principales supplémentaires pour les 6 prochaines années, sa déclinaison programmatique (part de l'offre locative à loyers modérés notamment) et sa territorialisation jusqu'à l'échelle communale.

Quatre objectifs ont présidé à la définition de notre projet :

- ► Anticiper la croissance du territoire et passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie »,
- Trouver une complémentarité entre la production neuve et la mobilisation du parc existant pour répondre aux besoins en logements supplémentaires,
- Organiser un développement selon des règles de qualité partagées en termes de localisation de l'offre et de programmation des opérations,
- Rechercher une mixité « par les deux bouts » pour aller vers un meilleur équilibre social de l'habitat sur l'ensemble du territoire.

Les éléments chiffrés présentés ci-dessous sont la traduction quantitative de ces 4 objectifs qualitatifs.

Le projet d'accueil de la Cali à 45 communes s'est adapté aux évolutions règlementaires récentes, en particulier le renforcement des obligations définies dans l'article 55 de la loi SRU. Afin de respecter l'obligation des 5 communes astreintes, l'enveloppe de création de résidences principales a été augmentée tout en respectant les prescriptions du SCoT.

Le présent document porte des objectifs soutenus. Le bilan triennal du PLH devra permettre de :

- Mesurer l'atteinte des objectifs quantitatifs et les freins potentiellement rencontrés pour y parvenir
- Dessiner des perspectives pour la deuxième période triennale et, surtout, l'après-PLH.

Un objectif de création de 684 résidences principales supplémentaires par an entre 2018 et 2023

Les rythmes de production observés sont assez fluctuants : en apparence soutenue — puisque 640 logements ont été créés en moyenne par an entre 2006 et 2015 —, la construction de logements a connu un ralentissement très net à partir de 2009. En effet, l'effet crise immobilière a touché de plein fouet la Cali. Ainsi, entre 2009 et 2015, on compte moins de 400 logements mis en chantier annuellement. Cette baisse de la construction ne doit pas, pour autant, être perçue négativement : la production de logements avant 2008 ayant largement été alimentée par les dispositifs de défiscalisation. Ce contexte particulièrement favorable au développement de l'habitat s'est ainsi

traduit par le développement d'une vacance structurelle importante – dans le parc ancien comme récent – mettant en lumière deux phénomènes :

- L'émergence d'un parc de logements à deux vitesses, neuf et attractif d'un côté et ancien et déqualifié de l'autre
- L'inadéquation d'une partie de l'offre neuve par rapport à la demande

Face à cet état de fait, les élus du territoire souhaitent porter un projet d'accueil ambitieux fondé sur un développement résidentiel maîtrisé et qualitatif. L'ambition politique de développement de La Cali pour les 6 prochaines années vise ainsi une croissance de la population d'environ 990 habitants par an, soit 5 900 habitants supplémentaires à horizon 2023. Le projet démographique de La Cali répond au scénario du SCoT qui s'inscrit dans une logique de poursuite des tendances à l'échelle du pays du Libournais et alloue ainsi à La Cali une part dans la croissance du territoire équivalente à celle qui est déjà la sienne aujourd'hui dans la croissance démographique du Libournais, soit environ les deux tiers.

Le défi en matière d'habitat pour la Cali est donc double :

- Retrouver un niveau de production intermédiaire moins soutenu qu'avant la crise de 2009 mais plus important que les tendances récentes ;
- Stabiliser le rythme de production dans une logique de planification résidentielle pérenne.

Pour atteindre l'objectif d'accueil démographique, tout en revenant à des rythmes de production de logements soutenables et pérennes, intégrant les ambitions de résorption de la vacance, La Cali se fixe ainsi comme objectif la création de 684 résidences supplémentaires en moyenne par an sur les 6 ans du PLH soit un total de 4104 résidences principales supplémentaires à horizon 2023.

L'intercommunalité ne pourra atteindre cette ambition qu'à travers la mobilisation de leviers d'action complémentaires et l'affirmation de principes encadrant le développement résidentiel :

- La complémentarité entre production neuve et remise sur le marché des logements vacants, en particulier sur les centralités du territoire;
- Une intensification du rythme de création de logements progressive, notamment pour Libourne, dont l'affirmation en tant que ville-centre répond aux enjeux identifiés dans le projet politique de la commune ;
- Des formes urbaines plus économes en foncier et respectueuses du cadre de vie, véritable atout du Libournais.

Un objectif de résorption d'un tiers du parc vacant de longue durée à horizon 2023

La Cali souhaite renforcer le rôle du parc existant comme levier de réponse aux besoins des ménages. L'objectif quantitatif évoqué plus haut concerne bien la création de résidences principales reposant à la fois sur la production neuve et la remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants.

En 2015, La Cali comptait en effet 1 968 logements vacants depuis plus de 2 ans (source : Filocom). Cette vacance dite structurelle se concentre aujourd'hui sur certains secteurs de l'agglomération : en premier Libourne (1/3 de la vacance structurelle intercommunale) et Coutras (près de 10%); dans une moindre mesure les autres centralités et quelques communes situées au nord du territoire.

Entre 2006 et 2013, en moyenne chaque année, seulement 7 logements vacants ont été remis sur le marché par l'intermédiaire des aides de l'ANAH (source : données relatives aux dossiers agréés de l'ANAH).

Afin d'enrayer ce phénomène qui contribue à la perte d'attractivité du territoire, La Cali a décidé de se fixer un objectif ambitieux de résorption d'un tiers des logements vacants de longue durée sur les 6 prochaines années, soit un objectif de remise sur le marché de près de 642 logements vacants à horizon 2023.

Ainsi, la création de résidences principales reposera au cours des 6 prochaines années sur :

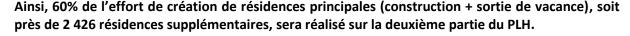
- ► La construction de 577 logements neufs en moyenne par an, soit 84% de la production de résidences principales.
- ► La remise sur le marché de 107 logements vacants en moyenne par an, soit 16% de la production de résidences principales.

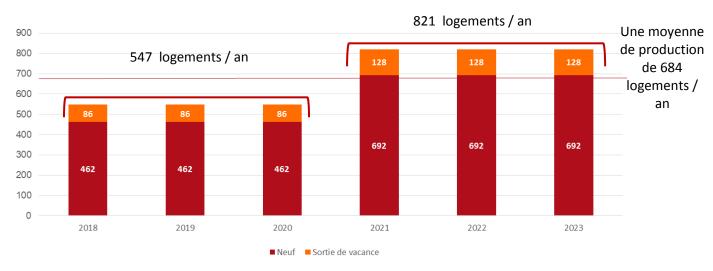
Une montée en puissance progressive de la production neuve et de la remise sur le marché de logements vacants

Le rythme de production récent, 333 logements en moyenne construits par an entre 2010 et 2015, invite cependant à une relative prudence. L'ambition définie précédemment ne pourra être atteinte du jour au lendemain. Le regain d'attractivité du territoire constaté vis-à-vis des promoteurs par les communes de Libourne, de Coutras et du Sud Libournais laisse entrevoir la possibilité de stabiliser la construction de logements autour de 577 logements à moyen terme.

Dans ce contexte, les élus de la Cali ont souhaité affirmer un principe de montée en puissance progressive de la production neuve de logements.

L'objectif de résorption de la vacance s'inscrit dans la même logique. Passer d'une dizaine de logements remis sur le vacant chaque année à une centaine sous-entend la mobilisation de leviers d'action spécifiques et d'une ingénierie importante. C'est tout l'objet des actions d'ores et déjà engagées par les villes de Libourne et Coutras et la Cali dont les résultats seront perceptibles à moyen terme.





Comme le montre le graphique ci-dessus, 547 résidences principales seront créées annuellement sur la première période triennale du PLH (2018-2020) et 821 sur la seconde (2021-2023).

Un développement résidentiel et territorial fondé sur un principe d'économie de la ressource foncière

Enfin, le PLH a vocation à faire évoluer le modèle de développement résidentiel et les pratiques en matière d'aménagement territorial pour aller dans le sens d'une plus grande maîtrise. Le territoire compte des ressources foncières importantes, celles-ci doivent être préservées à plusieurs titres :

- La nécessité de ne pas obérer les capacités d'accueil à venir : la consommation foncière non régulée limitera, à terme, le potentiel de développement de la Cali ;
- La volonté collective de maintenir voire améliorer le cadre de vie du territoire qui constitue un véritable facteur d'attractivité (résidentielle mais aussi touristique...).

En outre, le PLH fait siennes les prescriptions du SCoT. Celui-ci impose que dans l'ensemble des communes les densités de logements augmentent à la fois dans le tissu bâti existant, c'est-à-dire au sein du périmètre aggloméré, mais également dans les extensions urbaines, composées par les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

Les documents d'urbanisme locaux fixeront les conditions permettant l'atteinte d'une densité moyenne qui ne pourra être inférieure aux seuils précisés dans le tableau ci-dessous.

Les densités de construction

Armature urbaine	Périmètre aggloméré	Extension de l'urbanisation
Centralité principale (Libourne)	30 logements / ha	20 logements / ha
Centralité d'équilibre (Coutras / Les Peintures, Saint-Seurin-sur-L'Isle / Camps-sur-L'Isle, Saint-Médard-de-Guizières)	20 logements / ha	15 logements / ha
Centralité relai (Saint-Denis-de-Pile, Guîtres, Izon, Vayres, Saint-Germain-du-Puch)	15 logements / ha	12 logements / ha
Autres communes	12 logements / ha	10 logements / ha

Afin de tenir compte de la diversité des communes, cette volonté d'aller vers davantage de « vertu » dans le modèle de développement, La Cali la matérialise par un travail d'accompagnement des élus dans l'élaboration de leurs projets, par un travail de suivi de la production à venir et par la mise en place d'outils incitatifs. La finalité pour La Cali est de favoriser la production de logements dans le cadre d'opérations d'aménagement au sein desquelles travailler, avec les élus, à la qualité de l'aménagement et de l'habitat.

En parallèle, la Cali souhaite se doter d'une stratégie foncière, condition de réussite des ambitions qualitatives portées tant en matière de réduction de la consommation foncière et d'amélioration de la qualité urbaine des opérations que de développement de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale. Cette stratégie est à décliner aux différentes échelles géographiques (Cali / communes) et en fonction des types de communes (centralités astreintes à la loi SRU / reste des communes). La Cali s'appuiera dans cette démarche sur la mobilisation d'outils et de ses partenaires.

A cet effet, une convention-cadre entre La Cali et l'EPF Nouvelle-Aquitaine a été signée dès 2018 qui vise à définir le cadre d'intervention de l'EPF sur le territoire de La Cali. Sur la base de la convention cadre, des conventions opérationnelles d'intervention ont d'ores et déjà été mises en place entre l'EPF et les communes. In fine, le partenariat avec l'EPF doit permettre de répondre aux enjeux majeurs du territoire identifiés dans le cadre du diagnostic : lutte conte l'étalement urbain, développement du parc social, maîtrise du foncier.

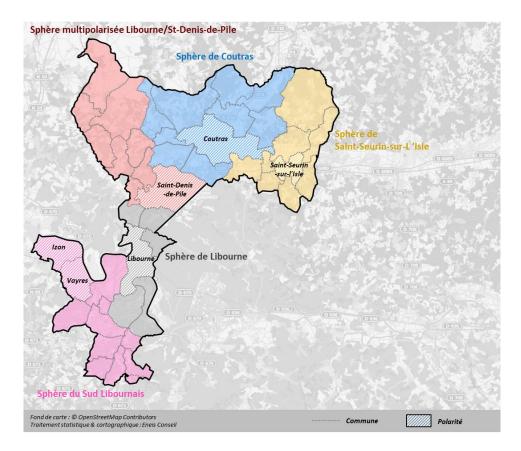
Rééquilibrer le développement du territoire aux différentes échelles géographiques

Contrairement à d'autres agglomérations structurées « classiquement » autour d'une ville-centre, d'une première, d'une deuxième voire d'une troisième couronne, La Cali présente un fonctionnement territorial plus complexe. Ce dernier est marqué de longue date par des entités géographiques et économiques différenciées, soumises à de multiples influences que les récentes évolutions sont cependant venues bouleverser. Ainsi, des communes qui jouaient autrefois un rôle de centralité ont laissé leur place à d'autres, sous le coup notamment du recul des activités économiques et de la croissance démographique : si Libourne joue toujours un rôle de ville-centre, elle a vu les communes qui la bordent se renforcer du fait de leur attractivité démographique ; Coutras a désormais remplacé Guîtres dans son rôle de centralité vis-à-vis des communes du Nord. Surtout, l'arrivée de l'A89 a conforté l'apparition de nouveaux pôles sur le territoire avec l'émergence d'une conurbation le long de l'A89 formée par les communes de Abzac, Camps-sur-l'Isle, Saint-Médard-de-Guizières et Saint-Seurin-sur-L'Isle ainsi que la montée en puissance de la commune de Saint-Denis-de-Pile. Au Sud de Libourne, sur les territoires des anciennes communautés de communes du Sud Libournais et du Brannais, le desserrement de la métropole bordelaise a certes contribué au développement des polarités de Vayres et, dans une moindre mesure, Izon, où le rythme de construction a été mois rapide qu'à Vayres sur la période 2010-2015, mais également entraîné une relative diffusion de l'habitat sur les communes et bourgs ruraux du secteur.

Cette complexité dans le fonctionnement territorial et la diversité des communes qui le composent nous ont conduit à adopter, dès le diagnostic, une approche infra-territoriale reposant sur une double clé d'entrée : l'armature urbaine et, ce que nous avons nommé, les « sphères habitat ». Cette double approche a été privilégiée afin de favoriser l'émergence d'une logique de solidarité et de complémentarité entre les communes, d'une logique de priorisation du développement mais aussi pour permettre une certaine souplesse dans la répartition des objectifs entre communes d'une même sphère au regard de leurs capacités et projets respectifs. Croisant différents critères¹, 5 « sphères » habitat, organisées autour de 4 centralités et d'une double-polarité, ont ainsi été retenues :

- La sphère de Libourne
- La sphère multi-polarisée de Saint-Denis-de-Pile / Libourne / Galgon
- La sphère de Coutras
- La sphère de Saint-Seurin-sur-l'Isle
- La sphère de Sud Libournais organisée autour de la double centralité Izon et Vayres

¹ Les entités géographiques et économiques, héritées et actuelles, les pratiques de proximité des ménages pour le recours aux services (écoles, médecins,...), commerces et équipements identifiées avec les maires lors des rencontres organisées dans le cadre de la démarche.



Rééquilibrer le développement entre les sphères

L'analyse des rythmes de production passés a mis en lumière un premier déséquilibre entre les différentes sphères composant la Cali. Celui-ci se traduit par deux phénomènes :

- Un desserrement de la création de logements de la sphère de Libourne vers le reste du territoire, en lien avec la dynamique d'affirmation des centralités satellites (Coutras, Izon, Vayres...)
- Un déséquilibre croissant entre le nord (à partir de la couronne de Libourne) et le sud, très dynamique grâce à l'arrivée de ménages bordelais

Face à ces tendances de fond, un scénario intermédiaire a été défini en vue de répondre aux enjeux suivants :

- ▶ Le maintien de la sphère de Libourne comme principal pôle d'accueil de population tout en garantissant la prise en compte des réalités auxquelles sont confrontées les communes de ce secteur de la Cali : la faiblesse des potentiels fonciers sur les communes (Pomerol, Lalande de Pomerol) et la nécessité de renforcer les équipements et infrastructures de Libourne afin que celle-ci puisse, à terme, assurer son rôle de ville-centre.
- ► Un rééquilibrage de la production de résidences principales entre le Nord et le Sud du territoire, notamment entre les sphères de Coutras et du Sud-Libournais.
- ▶ Une intégration des objectifs de la loi SRU impliquant une importante création de résidences principales sur les centralités de Saint-Denis de Pile, Coutras, Izon et Vayres.

Répartition de la création de RP entre les sphères

	2006-2015	2010-2015	2018	-2023
Sphère de Coutras	21%	20%	25%	173
Sphère Sud Libournais	27%	32%	24%	167
Sphère de Libourne	26%	25%	27%	185
Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	13%	14%	13%	86
Sphère de Saint-Seurin-sur- L'Isle	13%	10%	11%	73
CALI	100%	100%	100%	684

Renforcer le rôle des centralités...

Le deuxième déséquilibre qui apparaît à l'aune des tendances récentes concerne la répartition de la production entre les centralités au sens du PLH (Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Izon-Vayres, Saint-Seurin-sur-L'Isle) et les autres communes composant une même sphère. Les centralités concentrent aujourd'hui plus 55% de la population intercommunale, près de 60% du parc de résidences principales et 77% des emplois de la Cali. Pour autant, ces communes n'ont représenté que 43% de la production de logements neufs au cours des dix dernières années.

La dynamique de rééquilibrage à l'œuvre depuis 2010 est néanmoins à souligner : entre 2010 et 2015, un peu plus de la moitié des résidences principales créées l'a été sur les cinq centralités².

L'ambition de la Cali est de poursuivre ce mouvement de recentrage de la croissance et du développement résidentiel sur les cinq principaux pôles urbains : ces derniers devront ainsi accueillir 62 % au moins de la création de résidences principales.

Le défi est grand : Les centralités devront augmenter leurs productions de logements. L'effort sera d'autant plus important qu'il reposera sur la résorption d'une partie importante du parc vacant de longue durée, en particulier sur Libourne et, dans une moindre mesure, sur Coutras.

Ces objectifs de recentrage du développement sur les centralités sont en cohérence avec les objectifs du SCoT qui fixe à 65% la part de croissance dans les centralités (centralités dont la définition diffère légèrement de celle du PLH).

² Dont la double-polarité Izon et Vayres

Il est nécessaire de préciser que les objectifs de production de RP n'intègrent que partiellement la production en division parcellaire, difficile à estimer.

	Centralités	Objectif annuel de création de RP sur les centralités	Sphères	Objectif annuel de création de RP sur les sphères d'appartenance	Part de RP centralité / sphère
	Coutras	110	Sphère de Coutras	173	64%
	Libourne	122	Sphère de Libourne	185	66%
Au sens du PLH	Izon / Vayres	100	Sphère du Sud Libournais	167	60%
	Saint-Denis de Pile	52	Sphère multipolarisée Libourne- Saint-Denis de Pile	86	60%
	Saint-Seurin sur l'Isle	43	Sphère de Saint-Seurin sur l'Isle	73	59%
	Total	427		684	62%
	Coutras / Les Peintures / Guîtres	128	Sphère de Coutras	173	74%
	Libourne / Les Billaux	147	Sphère de Libourne	185	79%
Au sens du SCoT	Izon / Vayres / Saint- Germain du Puch	118	Sphère du Sud Libournais	167	71%
	Saint-Denis de Pile	52	Sphère multipolarisée Libourne- Saint-Denis de Pile	86	60%
	Saint-Seurin sur l'Isle / Camps sur l'Isle / Saint- Médard de Guizières	57	Sphère de Saint-Seurin sur l'Isle	73	78%
	Total	502		684	73%

Concernant le pôle de Libourne, l'objectif de production de logements constitue un effort par rapport au niveau moyen observé sur la période 2009-2012 mais reste limité au regard de la taille de cette ville-centre du territoire. Il correspond en effet à un premier palier dans le PLU approuvé en 2016 qui modère la croissance démographique, afin d'optimiser les équipements existants sans créer de nouveaux besoins et de s'assurer de la qualité des logements produits (réinvestissement du parc ancien, production nouvelle plus dense). Ce premier temps permettra à Libourne de rattraper son retard au niveau de tous les équipements et les réseaux ; se préparant ainsi ensuite à assumer le développement soutenu et attendu du pôle de centralité. Son rythme de croissance devrait ainsi doubler après 2025.

...Tout en assurant le maintien et le renouvellement de la population sur le reste du territoire

Ce rééquilibrage du développement et son recentrage sur les principaux pôles du territoire ne devra cependant pas s'opérer au détriment des autres communes, notamment rurales, de La Cali. Pour ces communes, la répartition territoriale des objectifs globaux se fera de manière à assurer a minima le maintien et le renouvellement de leur population. Compte-tenu de l'objectif de rééquilibrage du développement entre les sphères, pour certaines communes de la sphère de Libourne, des augmentations de population plus conséquentes pourront être envisagées (tout en s'assurant de rester, dans la temporalité du SCoT sur 20 ans, dans les objectifs fixés par celui-ci). En effet, comptetenu des contraintes foncières spécifiques pesant sur les communes de Pomerol et Lalande de Pomerol (AOC viticoles prestigieuses, rétention foncière très forte), celles-ci ne pourront pas participer à cet effort de rééquilibrage qui, par conséquent, devra se reporter sur les communes de Moulon, Génissac et Les Billaux. Cette dernière pourra jouer d'ailleurs un rôle particulier dans l'objectif de recentrage du développement vers les centralités (en l'occurrence Libourne à laquelle elle est agglomérée au sens du SCOT).

En ce sens, les objectifs annuels de production de logements du PLH (fiches communales) étant déterminés pour une durée de 6 ans, une moyenne de production annuelle légèrement différente pourra être admise dans le cadre de documents d'urbanisme communaux qui visent un projet d'accueil phasé sur 10 ou 15 ans. Comme le prévoit également le SCOT (dont la temporalité est donc encore plus longue, à 20 ans), le phasage du développement envisagé devra alors être explicité et justifié dans le rapport de présentation du PLU.

D'une manière générale, la répartition territoriale des objectifs par commune ne privilégiera pas une approche arithmétique qui pourrait être déconnectée des projets et des capacités réelles des communes mais favorisera une approche de terrain, concertée avec les maires.

Un objectif de rééquilibrage social de l'habitat

La Cali est aujourd'hui confrontée à un double enjeu de réponse aux besoins de ses habitants et d'accueil de population nouvelle. La vulnérabilité d'une part importante de notre population est un état de fait, vis-à-vis duquel La Cali se doit de continuer à apporter des réponses. La Cali n'a jamais refusé le rôle social qui était le sien et à l'heure où la crise économique produit encore des efforts très perceptible sur le territoire, il n'est pas question qu'elle le fasse. C'est d'autant plus le cas avec l'intégration à La Cali de nouvelles communes au sud de son territoire qui connaît une tension importante sur son marché immobilier, comparativement au reste du territoire, notamment du fait du desserrement de la métropole bordelaise. En conséquence, on observe sur ce secteur une hausse des loyers qui rend l'accès au logement de plus en plus sélectif. La réponse à apporter à cette vulnérabilité nous semble toutefois double. Elle passera bien sûr par une augmentation de l'offre à loyers modérés mais nécessitera également un renouvellement de l'attractivité du territoire auprès de ménages plus aisés afin de favoriser la mixité.

Répondre aux besoins en logements conventionnés de manière solidaire et équilibrée

Augmenter l'offre à loyers modérés est une évidente nécessité pour répondre à l'ampleur des besoins locaux. Mais La Cali souhaite par ailleurs que cette offre soit mieux répartie sur le territoire dans une logique de soutien renforcé aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et dont les obligations se sont intensifiées avec la loi Egalité et Citoyenneté.

Cette offre supplémentaire devra également permettre de contrer le développement d'un parc social de fait, en privant les marchands de sommeil de la « manne » que représentent pour eux les ménages fragilisés et en incitant les propriétaires bailleurs indélicats à réinvestir leur logement.

La Cali souhaite répondre à la loi SRU tout en ne mettant pas à mal les principes qui ont présidé à l'élaboration de son projet d'accueil :

- ► Le développement d'une mixité sociale par les « deux bouts », devant permettre de répondre aux besoins en logements locatifs aidés tout en évitant la spécialisation sociale du territoire. Ce principe doit permettre d'articuler la politique de l'offre traduite dans le présent document et la future politique de peuplement qui sera défini sur le territoire ;
- Le renforcement de la qualité des opérations dans une logique de préservation de la ressource foncière et du cadre de vie, reposant sur une programmation de l'offre conventionnée partagée et planifiée à court et moyen termes ;
- ► Le réinvestissement du parc existant, véritable levier de développement d'une offre locative à bas coût mais dont les résultats se feront sentir à moyen terme en particulier dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain déployées sur les communes de Coutras et Libourne.

Communes SRU	Objectifs annuels en RP sur la période 2018-2023	Nombre de LLS à produire par an	Part de LLS dans la production de RP
Coutras	110	65	59%
Izon	60	45	75%
Libourne	122	49	40%
Saint-Denis de Pile	52	42	81%
Vayres	40	24	60%
Total Communes SRU	384	225	59%

La Cali s'inscrit dans un projet volontariste mais réaliste reposant sur une logique d'atteinte progressive des objectifs de la loi SRU. Celle-ci est cohérente au regard des principes définis précédemment et du niveau de production actuel qu'enregistre le territoire. En ce sens, 2025 constitue un palier intermédiaire dans l'atteinte de l'objectif de 25% de logements social. La Cali s'engage par ailleurs à renforcer son rôle auprès des communes et des partenaires, au premier rang desquelles figurent le Conseil départemental de Gironde et les bailleurs sociaux.

Les objectifs importants de production de LLS du nouveau PLH attestent l'engagement entier des 5 communes concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU dans le développement de l'offre en logements sociaux. En effet, des efforts importants ont été consentis par ces communes par rapport aux anciens documents de planification (PLH de l'ancienne Cali, projet Habitat de l'ex Communauté de communes du Sud Libournais, PLU). La part totale des logements locatifs sociaux au sein de la production de résidences principales sur les 5 communes SRU est ainsi portée à 59 % dans le nouveau PLH de La Cali contre 35% dans les précédents documents, soit une augmentation de 24 points.

Ces objectifs qui concernent les cinq communes de Coutras, Libourne, Saint-Denis-de-Pile, Izon et Vayres au titre de l'article 55 constituent un minimum à l'échelle de La Cali. En effet, les autres communes de La Cali, qui le souhaitent et sur lesquelles il paraît opportun de développer une telle offre, seront encouragées et accompagnées à le faire, dans une logique de solidarité et d'équilibre social territorial. La Cali entend en effet laisser des facultés d'initiative aux communes qui souhaiteraient porter des projets de création de logements sociaux, dans le cadre d'opérations qualitatives bien ciblées et ajustées à la demande locale. Ces opérations complèteront l'offre de logements abordables sur le territoire de La Cali mais ne se substitueront pas aux efforts de rattrapage qui incombent à chacune des cinq communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Pour répondre aux besoins des ménages les plus fragilisés, un minimum de 30% de l'offre supplémentaire en logements locatifs sociaux sera réalisée en PLAI. Le recours au PLS sera quant à lui limité, en raison de son inadaptation au marché et aux besoins locaux. De même concernant l'accession sociale, les niveaux de prix du marché local de l'accession, dans l'ancien comme en lot à bâtir, risquent de rendre les produits neufs en accession sociale seulement compétitifs sur le sud du territoire communautaire. Ce type de programmation pourra être développé sur le territoire, de manière mesurée, dans le cadre de petites opérations travaillées en partenariat avec les bailleurs.

Enfin, comme pour l'objectif global de création de résidences principales, cette offre supplémentaire sera créée par le biais de la production neuve mais aussi par le biais du conventionnement du parc privé dans le cadre des dispositifs qui seront mis en place sur le territoire. Ainsi, le développement de la production neuve pourra s'appuyer sur l'identification des gisements fonciers réalisée dans le cadre du diagnostic foncier qui sera présenté aux bailleurs sociaux et sur l'accompagnement des communes dans la mobilisation des outils du PLU favorisant la création de nouveaux logements sociaux. La mobilisation du parc existant pourra, quant à elle, s'appuyer sur une nouvelle OPAH qui sera mise en place sur l'ensemble du territoire et sur les OPAH-RU conduites à Libourne et Coutras. Enfin, de façon transversale, La Cali souhaite également :

- Soutenir la production de logement social dans le neuf avec l'instauration d'une participation financière aux logements produits par les organismes HLM.
- Encourager la mobilisation du parc privé via le règlement d'intervention auprès des propriétaires bailleurs
- Retranscrire la stratégie communautaire dans les conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs sociaux

Proposer une offre neuve de qualité pour renouveler l'attractivité du territoire

Augmenter l'offre de logements à loyers modérés n'est cependant qu'une réponse partielle apportée aux ménages vulnérables. Les accompagner par le biais de la mixité constitue selon nous un enjeu tout aussi important. La répartition de l'offre locative conventionnée est ainsi posée, invitant à partager l'effort qui repose aujourd'hui exclusivement sur les cinq communes SRU.

La question de l'attractivité du territoire pour des ménages à plus hauts niveaux de revenus se pose également. En la matière, aucun produit logement « type » n'existe. En revanche, un travail doit être conduit sur les formes architecturales, les prestations des logements, les services connexes pour lequel un recours aux opérations d'aménagement d'ensemble est indispensable. Cela rejoint les enjeux affirmés plus haut d'encadrement de la production neuve pour encourager la qualité de l'habitat qui passe par la mixité des produits et la qualité de l'urbanisme (plan d'ensemble, espaces extérieurs, végétalisation). La Cali souhaiterait en ce sens accompagner les élus locaux dans ce travail qui devra notamment se traduire dans les orientations d'aménagement des PLU.

Des enjeux aux orientations politiques : la stratégie habitat de la Cali

Au-delà de son projet d'accueil quantifiant et territorialisant le développement résidentiel à venir, la Cali souhaite se doter d'une stratégie volontariste et opérationnelle se fixant quatre ambitions.

Les enjeux issus du diagnostic

Les orientations politiques

- 1. En finir avec le déficit de qualité de l'habitat sur le territoire ·
- Améliorer le parc ancien
- Rééquilibrer la répartition de la production neuve et mieux l'encadrer
- Lutter contre l'habitat indigne



- 2. Rechercher une mixité pour un meilleur équilibre social de l'habitat sur le territoire
- · Renforcer et mieux répartir l'offre à loyers modérés sur le territoire



:Refonder l'approche

• Diversifier la production neuve pour attirer des catégories socio-professionnelles supérieures



Orientation 3 : Organiser la solidarité territoriale pour répondre aux besoins des populations vulnérables

- 3. Etablir un pacte de confiance entre :
- La Cali, chef de file de la politique de l'habitat à l'échelle de son territoire
- · Les communes, chevilles ouvrières de l'action locale
- · Les partenaires, dont la mobilisation constitue une condition de mise en œuvre des actions



Orientation 4 : Traduire le pacte de confiance en engagements opérationnels réciproques

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

Sans attendre l'approbation de son PLH, La Cali a fait le choix dès 2013 de se doter d'outils opérationnels, concrets et immédiats pour l'amélioration du parc privé.

La Cali s'est ainsi engagée dans l'animation d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) communautaire « Habiter Mieux » répondant aux 4 objectifs suivants :

- Inciter à la rénovation thermique et énergétique, à l'amélioration de la performance des logements, afin notamment de diminuer les charges énergétiques des occupants, principalement ceux en précarité énergétique,
- Traiter les logements indignes des propriétaires occupants. En effet ces logements sont majoritairement des passoires énergétiques, et les occupants des personnes aux ressources modestes ou très modestes, de facto en situation de précarité énergétique,
- Adapter les logements au handicap ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement des occupants, afin de leur permettre de rester dans leur logement. En effet les personnes âgées sont l'une des principales cibles des deux enjeux précédents,
- Développer l'activité économique locale et des emplois non délocalisables au sein des entreprises artisanales du Libournais.

La création d'une plateforme locale de la rénovation énergétique, aujourd'hui connue sous les traits de la plateforme « Habitat Durable », est venue consolider le programme dont les résultats sont très encourageants et qui offre d'ailleurs à La Cali un rayonnement régional voire national (première plateforme labellisée par l'Ademe en Aquitaine).

En 2015, La Cali a validé la poursuite de ce programme pour 3 ans et l'a élargi aux propriétaires bailleurs. L'ancien dispositif s'achevant au 31 juillet 2018, le nouveau programme « Habitat Durable » sera reconduit sous la forme d'une OPAH.

Poursuivre et compléter le programme Habitat Durable

Le PIG Habitat Durable a démontré son efficacité sur sa thématique prioritaire de la rénovation énergétique mais a révélé également de forts besoins d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne et d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. Concernant les propriétaires bailleurs, les résultats restent modestes en l'absence d'une animation ciblée auprès de ce public.

Ces éléments de bilan ont conduit les partenaires du PIG à envisager la poursuite du dispositif Habitat Durable sous la forme d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui couvrira l'ensemble des communes de La Cali (à l'exception de Coutras et du centre-ville de Libourne une fois que les OPAH de renouvellement urbain spécifiques à ces territoires seront lancées) pour la période 2018-2023.

Dans la mise en œuvre générale de l'intervention sur le parc existant, La Cali s'appuiera sur l'accompagnement des ménages à l'auto-réhabilitation de leur logement mis œuvre par certains partenaires, sur le dispositif Louer Abordable créé en 2017 (déductions fiscales) et sur la définition d'objectifs de conventionnement du parc privé, introduite par la loi Egalité et Citoyenneté. Ce dernier outil permettra à La Cali de faire du conventionnement un levier de réinvestissement du parc existant en permettant simultanément de remettre sur le marché des logements vacants, ou de réhabiliter de logements existants, tout en offrant une réponse aux besoins en logement bon et très bon marché.

Accompagner les projets de requalification des centres-anciens

La Cali souhaite également compléter l'intervention sur le parc existant par des dispositifs plus ciblés sur certains secteurs (centre-bourgs) et/ou certaines thématiques. Aussi, La Cali s'est d'ores et déjà engagée aux côtés des villes de Libourne et Coutras dans la réalisation des études pré-opérationnelles dans la perspective du déploiement de deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain et des plans d'actions attenants.

Concernant la ville de Libourne, cette orientation rejoint le projet Action Cœur de ville. En effet, la commune a été sélectionnée parmi les bénéficiaires du Plan Action cœur de ville en mars 2018. Le Plan guide défini en 2018 pour la réponse à cet appel à manifestation d'intérêt identifie 4 axes de travail et 12 orientations structurantes portant à la fois sur la gouvernance de projet, la lutte contre l'habitat indigne, la revitalisation des commerces et services de la Bastide ou encore la mobilité.

Structurer l'organisation locale en matière de lutte contre l'habitat indigne

La Cali souhaite mettre en place les conditions d'un renforcement des actions de lutte contre l'habitat sur l'ensemble du territoire mais de manière différenciées en fonction des types de communes et des enjeux repérés :

- Sur la dimension partenariale, une participation de La Cali au réseau d'acteurs créée dans le cadre du pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- A l'échelle communautaire, le futur prestataire de l'OPAH Habitat Durable interviendra auprès des particuliers, qui ont des doutes sur la salubrité de leur logement, pour les orienter vers le PDLHI et assurer le suivi de leurs dossiers à la suite d'un signalement ainsi qu'auprès des Maires pour les accompagner dans la mobilisation des outils existants en lien avec leurs pouvoirs de police.
- Sur la commune de Coutras, en plus de l'accompagnement du prestataire en matière de lutte contre l'habitat indigne, des actions de repérage sur le quartier de la gare seront conduites dans le cadre de l'OPAH-RU de Coutras.
- Sur le quartier de la Bastide de Libourne, un dispositif local de lutte contre l'habitat indigne, s'appuyant notamment sur les permis de louer et diviser, sera mis en œuvre dans le cadre du projet de requalification Cœur de Bastide.

Organiser la veille sur le parc existant

Par ailleurs, consciente dès la création du PIG que le repérage des propriétaires serait une clef de réussite du dispositif, La Cali souhaiterait mettre davantage l'accent sur l'organisation de la filière de repérage des situations d'indignité, d'insalubrité et des besoins de maintien à domicile. Il s'agit pour La Cali de créer localement les conditions de mise en réseau des partenaires afin de favoriser le repérage et la remontée des situations. En outre, le diagnostic du PLH ayant pointé du doigt des risques de dégradation potentiels sur les copropriétés, en particulier sur Libourne ainsi que sur le parc social ancien, le futur observatoire de l'habitat intégrera, dans une logique préventive, deux volets spécifiques relatifs à la veille sur les copropriétés fragiles et aux besoins de réhabilitation du parc social ancien. Sur ce dernier volet, un travail étroit sera à conduire avec les bailleurs sociaux présents localement, en articulation avec leur Plan Stratégique de Patrimoine et leur Convention d'Utilité Sociale.

Orientation 2 : Refonder l'approche et l'intervention du territoire en matière de production neuve

Le diagnostic nous a permis de faire le constat d'un déficit de qualité généralisé de l'habitat sur notre territoire, déficit qui touche aussi bien le parc existant que la production neuve. L'absence d'intervention publique en matière d'urbanisme s'est en effet traduite ces dernières années par un mitage du territoire, les frontières de l'espace urbanisé ayant été repoussées de plus en plus loin sur des territoires qui n'étaient pas toujours organisés pour cela, générant des coûts importants pour la collectivité mais aussi pour les ménages qui n'ont pas toujours conscience du coût réel de l'éloignement.

Encourager la maîtrise publique de l'aménagement et l'urbanisme opérationnel

Ces constats nous poussent aujourd'hui à refonder notre approche de la production neuve. Longtemps, les élus du territoire ont considéré que celle-ci était du ressort quasi exclusif des opérateurs privés et des particuliers, et que seuls relevaient de leur champ d'intervention l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation et l'équipement du territoire. Désormais, il nous faut revisiter notre approche et poser les bases d'une nouvelle culture locale de l'urbanisme synonyme d'une plus grande maîtrise publique qu'il nous faut fonder sur des règles partagées en termes de localisation, de programmation et d'urbanisme des opérations. La diversité des formes urbaines, la densité, la proximité seront autant de critères à définir collectivement.

Pour y parvenir, les élus doivent pouvoir être accompagnés. La Cali mobilise ainsi des moyens humains et financiers pour encourager le développement d'opérations plus qualitatives sur le territoire. Depuis 2017, une ressource en interne permet d'à accompagner les maires dans l'élaboration de leurs documents de planification et dans le montage de leurs projets (élaboration de cahiers des charges,

choix des procédures...). Les élus communaux peuvent trouver dans cette ressource humaine une aide pour réfléchir à des opérations et des plans d'aménagement d'ensemble. En parallèle, la Cali souhaite se doter d'outils de suivi de la territorialisation des objectifs du PLH afin de maîtriser la production de logement et la consommation foncière tout au long de la mise en œuvre du PLH et de réajuster si nécessaire les objectifs de production annuels.

Développer des actions de marketing territorial

Un volet Habitat sera intégré à la stratégie globale de marketing territorial d'ores et déjà engagée par l'agglomération. Les opérations innovantes ou témoignant d'un changement dans les modes de production seront dans ce cadre mis en lumière.

Etablir une stratégie foncière pour maîtriser le développement résidentiel

La Cali souhaite se doter d'une véritable stratégie foncière qui doit appuyer son action pour la réalisation des objectifs du PLH: une production neuve qualitative et maîtrisée, un soutien aux opérations de renouvellement urbain, la lutte contre l'étalement urbain, la production de logements locatifs sociaux, etc.

La mise en œuvre de cette stratégie foncière communautaire passera d'une part par la transmission du diagnostic foncier, répertoriant plus de 100 hectares de fonciers sur les 5 communes SRU, aux organismes HLM en vue de la production de logements locatifs sociaux et d'autre part par la promotion et l'accompagnement technique des communes pour la mise en place d'outils de maîtrise foncière (DPU, ZAD, etc.) et la mobilisation de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine.

En effet, le partenariat avec l'EPF Nouvelle Aquitaine offre de nouvelles marges d'actions pour les communes. Une convention-cadre a ainsi été signée entre l'EPF et La Cali dès avril 2018 comme préalable à la réalisation d'opérations de portage foncier dans le cadre de conventions opérationnelles. Sur le territoire communautaire, l'intervention de l'EPF a ainsi pour objectif de :

- Réaliser des études de marché visant à identifier les conditions de sorties des opérations sur le territoire et à les partager avec La Cali et les 45 communes
- Accompagner les communes et La Cali dans la mise en place d'outils de connaissance des marchés et opérations
- Engager des opérations, dans le cadre de conventions opérationnelles, en vue d'une cession à opérateur ou aux collectivités, et permettre le traitement de fonciers dégradés,
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur,
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs lors des réunions de travail
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet et la construction de leurs stratégies urbaines,
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers mutables, qu'il s'agisse de dents creuses à vocation d'habitat, de friches ou d'emprises économiques sous utilisées.

Par ailleurs, le territoire de La Cali est marqué par le phénomène de la division parcellaire, généré par le double processus de la raréfaction et de la cherté des fonciers et la disparition du coefficient d'occupation des sols qui limitait auparavant la division des parcelles. La moyenne des terrains à bâtir se réduit par conséquent. Pour autant, la division parcellaire évite l'urbanisation éloignée des centres-

urbains et les nouvelles lois (Grenelle de l'environnement, SRU, ALUR) encourage cette nouvelle forme d'urbanisation moins consommatrice en espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce processus provoque un tissu pavillonnaire en périphérie des bourgs relativement dense mais souvent au détriment de la qualité urbaine et paysagère. Les détachements de parcelles en drapeau marquent de plus en plus l'ambiance d'un territoire et provoquent des conflits de voisinage. Aussi, la maîtrise des divisions parcellaires constitue un enjeu important pour le maintien et la promotion de la qualité de l'habitat sur le territoire d'autant plus que le potentiel reste important.

Ainsi, les techniciens des services Habitat et Planification Urbaine-Autorisation du droit des sols de La Cali veilleront à l'encadrement de la division parcellaire dans le cadre des modifications et révisions des documents d'urbanisme. Pour ce faire, ils s'appuieront sur les outils méthodologiques et les préconisations établies dans l'étude « Identification des capacités des divisons parcellaires » menée par le PETR du Grand Libournais de l'automne 2017 à l'été 2018. Enfin, l'évolution du phénomène de division parcellaire sera analysée dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

Orientation 3 – Organiser une solidarité territoriale pour répondre aux besoins des populations vulnérables

Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social de La Cali représente 11,3% des résidences principales du territoire soit 4 374 logements (inventaire SRU 2016). Or 79.4 % des habitants de La Cali est éligible au logement social (contre 74.2 % à l'échelle départementale), tous produits confondus. Concernant les produits de référence du logement social, à savoir le produit PLUS, 63% des habitants du territoire y est éligible au logement social (contre 55% à l'échelle départementale). Cette proportion s'élève à 80% pour les locataires du parc privé. Près de la moitié de ces derniers disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM PLUS (bas revenus), 1/3 de revenus situés entre 60% et 100% des plafonds HLM PLUS. Représentant 30% du parc de logements, contre moins de 12% pour le parc public, le parc locatif privé joue aujourd'hui un rôle de parc social de fait. La moitié des ménages à très bas revenus de La Cali (ceux dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds PLUS) sont ainsi logés dans le parc locatif privé contre 18% dans le parc locatif social. Cet état de fait interroge d'autant plus à l'aune des problématiques de qualité du parc privé mis en lumière.

Accroître l'offre de logements locatifs à loyers modérés

Face à ces besoins, La Cali partage l'ambition de la loi SRU qui vise un développement important du parc locatif social. Conformément aux nouvelles dispositions de l'article 55, les communes de Libourne, Coutras, Izon, Vayres et Saint-Denis-de-Pile devront compter 25% de logement social dans le parc de résidences principales en 2025. En vue de préserver la mixité sociale et la qualité urbaine, la Cali atteindra cet objectif de manière progressive, 2025 constituant ainsi un palier intermédiaire. Ainsi, à horizon 2023, 1350 logements aidés seront produits sur le territoire.

Deux leviers complémentaires seront mobilisés pour atteindre cet objectif :

- Le renforcement du parc privé conventionné grâce à l'OPAH communautaire et aux deux OPAH-RU
- L'intensification de la production neuve, principal levier de développement de l'offre.

Une des conditions de réussite de cette ambition repose sur le renforcement du partenariat entre les différents acteurs du logement social : le Conseil départemental, les bailleurs sociaux, les services de l'Etat et la Cali, chef de file en matière de politique de l'habitat et de programmation résidentielle.

La Cali veillera à la retranscription des objectifs de production de logements sociaux dans les documents d'urbanisme via la mobilisation du large éventail d'outils disponibles : OAP, emplacements réservés, servitudes de mixité sociales (SMS), servitude du L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Elle se basera notamment sur les contrats de mixité sociale, pour les communes qui en sont dotées, et pour celles qui n'en ont pas, La Cali les accompagnera dans l'identification des secteurs les plus pertinents pour la mise en place de ces outils.

L'objectif de création de 1350 logements locatifs sociaux nouveaux sur le territoire constitue un minimum qui reposera essentiellement sur les communes de Coutras, Libourne, Saint-Denis-de-Pile, Izon et Vayres : 1134 logements sociaux seront produits par la filière de la construction neuve et 216 par le conventionnement de logements dans le parc privé. Cependant, dans une logique de solidarité territoriale et de mixité, La Cali souhaite faire de ces objectifs, un objectif pleinement communautaire et partagé. Les communes qui le souhaitent pourront ainsi participer à la réalisation de cet objectif, d'autant plus que certaines communes se sont volontairement dotées au fil des années d'un parc locatif social significatif leur permettant de proposer une offre d'habitat diversifiée : Guîtres (19,2%), Abzac (17%), Saint-Seurin sur l'Isle (23,5%).

Mobiliser des moyens financiers pour soutenir l'accroissement de l'offre

Afin d'y parvenir, La Cali mettra à disposition des communes des moyens financiers pour soutenir la création de logements locatifs sociaux dans le neuf mais aussi encourager le conventionnement de logements du parc privé. Elle s'engagera également auprès des bailleurs présents localement dans un travail étroit de définition d'une stratégie locale d'accroissement de l'offre locative sociale, par exemple en participant à la signature des CUS renouvelées ou en définissant des conventions partenariales.

Enfin, l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine viendra renforcer l'ingénierie au service du développement de l'offre locative aidée.

Consolider la réponse déjà étoffée aux populations les plus vulnérables

La Cali assume depuis de nombreuses années la prise en charge des populations les plus vulnérables dont certains besoins nécessitent la mise en place d'une réponse spécifique. Cette prise en charge, grâce notamment à la présence et au soutien d'opérateurs locaux spécialisés tels que l'HAJPL et Le Lien, reste néanmoins très largement concentrée sur Libourne. Or, les besoins s'expriment de manière vive en d'autres points du territoire. À cet égard, l'approche de La Cali en la matière sera d'accompagner ces opérateurs dans le développement en dehors de Libourne.

Par ailleurs, trois publics pour lesquels des solutions font encore défaut, ressortent du diagnostic : les jeunes, les personnes âgées en perte d'autonomie et les gens du voyage.

Concernant les jeunes, au-delà des solutions dédiées, la réponse passera par le développement de l'offre de droit commun. Concernant les personnes âgées en perte d'autonomie, compte-tenu de leurs caractéristiques (faibles revenus, population rurale...), la réponse se situera en priorité dans le maintien à domicile déjà soutenu dans le cadre du PIG actuel et qu'il conviendra de renforcer.

Quant aux gens du voyage, La Cali a déjà réalisé des efforts conséquents en vue de se conformer aux obligations réglementaires en matière d'aires d'accueil. La Cali ne perd d'ailleurs pas de vue la nécessité de créer sur le territoire une ou deux aires de grand passage pour laquelle elle prospecte d'ores et déjà. Un travail avec l'ensemble des communes est mené en ce sens. La question du développement de l'offre de logements adaptés aux populations sédentarisées fait déjà l'objet de réflexion à l'échelle du territoire, des familles étant déjà accompagnées dans leur projet de sédentarisation et d'accès au logement. Ces actions seront portées par le service « Politique d'accueil des Gens du voyage » de La Cali.

Pour l'ensemble de ces thématiques, le développement de solutions évolutives de logement accompagné sera envisagé de manière privilégiée.

Orientation 4 – Traduire le pacte de confiance en engagements opérationnels réciproques

Outre les stricts enjeux qui se présentent à nous en matière d'habitat, ce PLH constitue, au même titre que la politique de mobilités et de développement économique, l'une des premières politiques intercommunales conduite à l'échelle de La Cali. Nous souhaitons ainsi qu'il marque une étape fondatrice dans la construction de l'intercommunalité ainsi qu'une première marche dans l'émergence d'une culture collective de l'habitat sur le territoire, partagée par l'ensemble des élus communaux et communautaires ainsi que par les partenaires.

Ce PLH restera ainsi lettre morte s'il ne met pas en place les conditions essentielles à sa réussite à savoir celles de son appropriation et de son animation. La gouvernance, le suivi et l'évaluation du PLH sont des piliers incontournables.

Formaliser la gouvernance du PLH au travers de la création d'une instance de pilotage et de la création d'un observatoire

Pour advenir, une politique quelle qu'elle soit, ne peut se dispenser de décisionnaires. Afin de formaliser le pilotage de cette politique, une instance de gouvernance du PLH ayant la charge de l'animation et du suivi du PLH pendant ses 6 années de vie sera créée. Un observatoire du PLH sera créé en parallèle afin d'apporter les éléments de suivi nécessaire à la conduite de cette politique.

Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement

En articulation avec cette instance politique décisionnelle, une Conférence Intercommunale du Logement sera créée. Elle pourra être composée de trois collèges : représentants des collectivités territoriales, représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions des logements sociaux et représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en

situation d'exclusion par le logement. Pour aller plus loin dans le travail partenarial et s'assurer qu'un sens commun sera donné aux différentes actions locales, des conventions pluriannuelles d'objectifs pourront être signées avec les partenaires.

Accompagner les élus dans la prise en main et la déclinaison de la stratégie communautaire

Enfin, parce que les élus sont les garants de l'intervention locale et que l'habitat demeure un sujet complexe, La Cali souhaite être à leurs côtés pour les aider à atteindre les objectifs collectivement fixés. Cet accompagnement pourra passer par le recrutement d'une ressource en interne à même de les aider à prendre en main les outils et objectifs du PLH ainsi que par la conduite d'actions de formations à destination des élus sur le foncier, l'urbanisme opérationnel ou encore l'amélioration du parc en prenant appui sur les partenaires locaux (ADIL, CAUE, DDTM, bailleurs...).