



Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-quatre

Le 25 septembre 2024 à 18 heures

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

Date de convocation le 19 Septembre 2024.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 23

NOMBRE DE VOTANTS : 27

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

Présents : 23

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

Absents excusés ayant donné pouvoir : 4

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

Absents excusés : 4

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

Absents : 6

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

Secrétaire de séance : Éric POUCHARD

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

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

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

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

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

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

Vu les avis formulés par les communes du Grand Cubzaguais,

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

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

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

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

Contexte :

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



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

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

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

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

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

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

Madame la Présidente expose aux membres du Conseil Communautaire :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

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

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

Pour : 27

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Pour extrait certifié conforme

Publiée le :

Fait à Saint-André-de-Cubzac,

Le 26 Septembre 2024.

Secrétaire de Séance,

Éric POUCHARD.

La Présidente,

Valérie GUINAUDIE.