

<u>Étapes du PLH de la Cali</u>		<u>Étapes du SCoT</u>	
PLH approuvé le	13/12/2016	Approbation	06/10/2016
PLH arrêté le	03/07/2018		
Transmission au PETR	31/07/2018	Opposabilité	14/12/2016

La note technique s'attache à examiner le projet de **Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali)** au regard des prescriptions du DOO et des grands objectifs fixés par le PADD.

### ➤ **Présentation du projet de PLH révisé :**

La Communauté d'Agglomération du Libournais a arrêté le 3 juillet dernier la révision de son Programme Local de l'Habitat, approuvé le 13 décembre 2016, pour l'ensemble des 45 communes qui désormais la composent, depuis la fusion avec l'ancienne Communauté de Communes du Sud Libournais.

Ce PLH reprend les fondations d'une politique de l'habitat commune qui, sur une durée de 6 ans (2018-2023), va s'articuler autour de 4 objectifs :

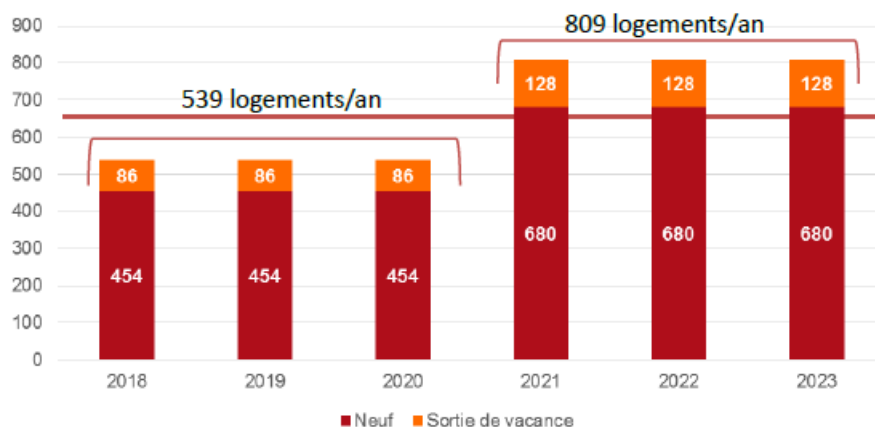
- Elargir et amplifier l'intervention sur le parc existant ;
- Refonder l'approche et l'intervention en matière de production neuve ;
- Organiser une solidarité territoriale pour répondre aux besoins des populations vulnérables ;
- Traduire le pacte de confiance du PLH en engagements opérationnels réciproques.

Cette révision du PLH a été l'occasion de faire évoluer le PLH de 2016 et son programme d'action sur trois thématiques principalement :

- La requalification des centres anciens (OPAH-RU) et la lutte contre l'habitat indigne (permis de louer, permis de diviser...)
- La production de logement locatif social (aides financières)
- La politique foncière (mobilisation de l'EPF)

Ces objectifs qualitatifs ont la traduction quantitative suivante :

- Un objectif de création de 674 résidences principales (RP) par an entre 2018 et 2023, de façon progressive à savoir : un rythme de 539 RP/an durant les 3 premières années du PLH puis un rythme de 809 RP/an sur les 3 dernières années ;



Source : La Cali-PLH-document d'orientations –page 8

- Une ambition de développement de la Cali visant à atteindre une croissance de population d'environ 990 habitants/an soit 5900 habitants supplémentaires à l'horizon 2023 ;
- La résorption d'un tiers du parc de logements vacants de longue durée sur 6 ans (la Cali comptait 1 968 logements vacants de longue durée en 2015) ;
- Un objectif de production de 1230 logements locatifs sociaux sur la période 2018-2023, dont 30% seront réalisés en PLAI.

Face au déséquilibre constaté entre les différentes sphères, se traduisant par les phénomènes suivants :

- 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 et le sud, très dynamique grâce à l'arrivée montante de ménages bordelais,

La Cali a souhaité affirmer les enjeux suivants :

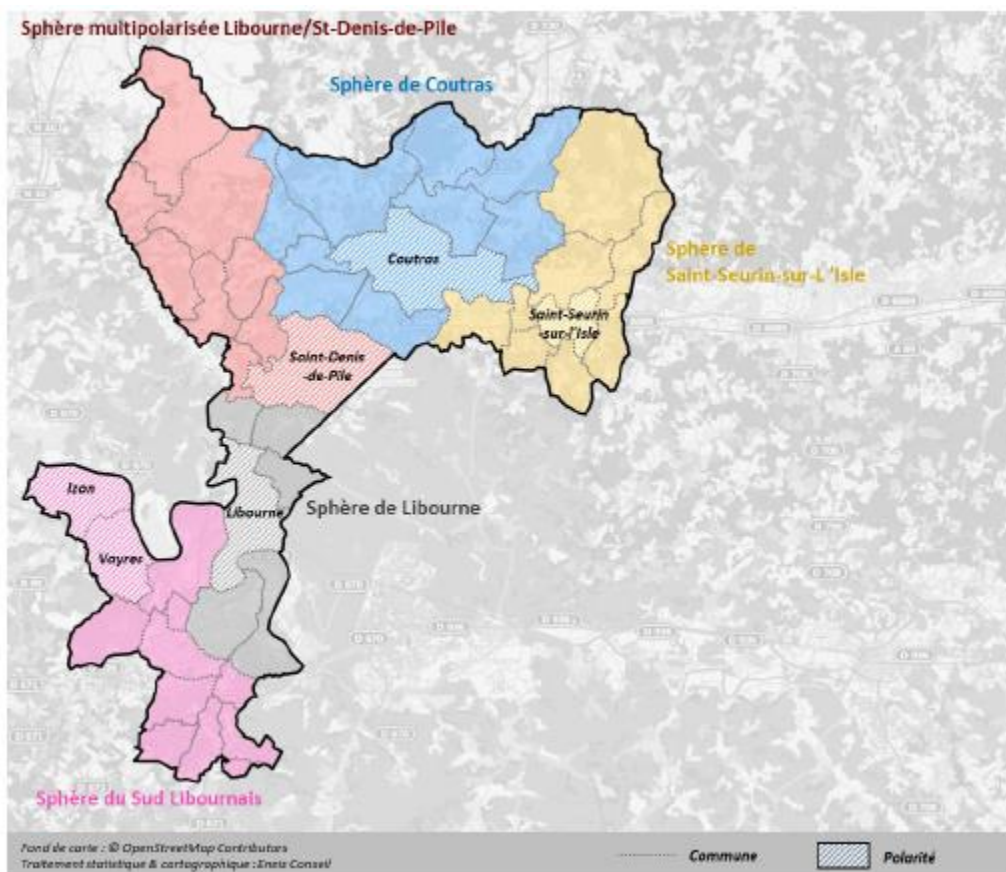
- Le maintien de la sphère de Libourne comme principal rôle d'accueil de population,
- Un rééquilibrage de la production de résidences principales entre le Nord et le Sud du territoire,
- Une intégration des objectifs de la loi SRU (Saint-Denis-de-Pile, Coutras, Izon et Vayres)

Ainsi la répartition de la production de résidences principales s'organise en respectant les principes suivants :

- S'inscrire dans une logique de rationalisation du foncier en privilégiant les centralités qui aujourd'hui concentrent plus de la moitié de la population et des équipements mais surtout 77% de l'emploi : 62% des résidences principales seront concentrées sur les

centralités de Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Izon-Vayres et Saint-Seurin-sur-l'Isle.

- Une répartition de la production de logements répartie autour de 5 sphères, organisées autour de 4 centralités et d'une double polarité, comme suit :
  - o 27 % sur la sphère de Libourne
  - o 13 % sur la sphère multi-polarisée de St Denis/Libourne/Galgon
  - o 26 % sur la sphère de Coutras
  - o 11 % sur la sphère de Saint-Seurin-sur-l'Isle
  - o 23 % sur la sphère du Sud Libournais organisée autour de la double centralité Izon et Vayres



Source : La Cali-PLH-document d'orientations –page 12

## ➤ **Compatibilité avec les orientations du SCoT:**

- Accueil démographique

Le SCoT envisage l'accueil de 30 000 nouveaux habitants sur le territoire du Grand Libournais à l'horizon 2035. A l'échelle de la nouvelle Cali, cela représente un maximum d'environ 19 000 habitants à accueillir ; sur la durée d'un PLH (6 ans), cela représente un maximum de 5700 nouveaux habitants. Le projet de PLH de la Cali prévoit un accueil de 990 habitants/an soit sur la durée de leur document (2018-2023) environ 5900 habitants ; le projet d'accueil est donc **compatible** aux prévisions du SCoT.

- Production de logements

Le SCoT envisage une production maximum de 22 400 nouveaux logements sur le territoire du Grand Libournais à l'horizon 2035. A l'échelle de la nouvelle Cali, cela représente un maximum d'environ 14 200 logements à produire ; sur la durée d'un PLH (6 ans), cela représente un maximum de 4 300 logements. Le projet de PLH de la Cali prévoit une production de 674 résidences principales par an soit sur la durée de leur document (2018-2023) environ 4044 logements ; la production de logements projetée dans le PLH est donc **compatible** aux prévisions du SCoT.

- Répartition de la production de logements

Le SCoT privilégie l'accueil de population et la production de logements sur les centralités qui ont été définies dans l'armature territoriale.

Le PLH a, quant à lui, décliné 5 sphères dont les communes « centralités » sont Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Izon-Vayres et Saint-Seurin-sur-l'Isle.

Le SCoT impose que la part de production de logements (et par conséquent l'accueil de nouvelles populations) soit d'au moins 65% dans les centralités.

Le PLH de la Cali décline par sphère la production de logements ; sur les centralités identifiées au SCoT (12 communes de la nouvelle Cali au total) cette production représente 2952 logements soit 73 % de la production globale envisagée sur le territoire de la Cali.

La répartition de la production de logements est donc **compatible** avec les prescriptions du DOO du SCoT.

Sur la sphère de Libourne, la ville de Libourne assume son rôle de centralité en affichant un objectif de production de logements deux fois plus important que l'ensemble de la production des communes de sa sphère.

- Résorption de la vacance

Le SCoT demande aux PLH de prévoir à minima un objectif de résorption de la vacance de 5% du parc de logements vacants.

Sur le territoire de la Cali, le nombre de logements vacants de longue durée (soit + 2 ans de vacance) était de 1968 logements en 2015. Le projet de PLH prévoit une remise sur le marché de 642 logements vacants de longue durée, soit un tiers du parc de logements vacants. L'objectif poursuivi est donc **compatible** avec les prescriptions du DOO du SCoT.

Seules les communes de Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Izon, Vayres et Saint-Seurin sur-l'Isle ont un objectif chiffré de résorption de la vacance. La part attribuée à la résorption des logements vacants est de 41% de la production totale de résidences principales pour Libourne, 18% pour Coutras, 12% pour Saint Saint-Seurin-sur-l'Isle, 6% pour Izon et Saint-Denis-de-Pile, et 5% pour Vayres.

D'autre part, la Cali a développé son ingénierie et ses outils incitatifs afin d'accompagner les communes, les habitants, dans la reconquête du bâti ancien. Le SCoT attire en effet l'attention sur le fait que ces moyens humains et techniques doivent être mis également au service des communes rurales sur lesquelles la vacance de logements est importante alors qu'une production de logement, consommatrice d'espaces, s'opère de façon désorganisée.

- Production de logements locatifs sociaux

Le SCoT envisage un objectif global de l'offre en logements accessibles socialement de l'ordre de 7 500 logements soit environ 35% de la production globale attendue de nouveaux logements à l'horizon 2035, à l'échelle du Grand Libournais.

Le PLH prévoit la réalisation de 1230 logements locatifs sociaux sur les 4044 logements projetés soit environ une part de 30%.

Le pourcentage attribué aux communes soumises à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation a été revu à la hausse (59% pour Coutras et 81% pour Saint-Denis-de-Pile) et vise à satisfaire les besoins importants de rattrapage de ces communes ; au global, sur ces communes « SRU », 55% de leur production de résidences principales sera dédiée au logement locatif social, contre un objectif de 35% qui figurait dans les anciens documents de planification.

Par ailleurs, il serait souhaitable que l'offre soit développée à une échelle plus large, proportionnée à l'armature territoriale, afin de déconcentrer et diversifier l'offre d'habitat. Bien qu'aucun objectif ne soit chiffré dans le PLH, la Cali s'engage à encourager et accompagner les autres communes dans des opérations qualitatives, bien ciblées, de création de logements locatifs sociaux.

**Production de logements locatifs sociaux entre 2018 et 2023**

<b>Communes SRU</b>	<b>Objectifs annuels en RP sur la période 2018-2023</b>	<b>Nombre de LLS à produire par an</b>	<b>Part LLS dans la production de RP</b>
Coutras	110	65	59%
Izon	50	25	49%
Libourne	122	49	40%
Saint-Denis-de-Pile	52	42	81%
Vayres	40	24	60%
<b>Total Communes SRU</b>	<b>374</b>	<b>205</b>	<b>55%</b>

Source : La Cali-PLH-document d'orientations –page 17

- Les modalités d'urbanisation

Le PLH de la Cali entend faire évoluer le modèle de développement du territoire pour aller dans le sens d'une plus grande maîtrise. Conscient de l'enjeu sur la préservation des ressources foncières, la Cali souhaite, à travers sa politique de production de logements, maintenir la qualité de son cadre de vie et tenir compte des modes de vies des ménages, tout en s'inscrivant dans une logique de rationalisation du foncier. Dans son PLH, la Cali le matérialise par la mise en place d'un travail d'accompagnement des élus locaux dans l'élaboration de leurs projets de logements pour promouvoir des opérations d'aménagement de qualité.

Ainsi le PLH reprend les objectifs de densité du SCoT, comme maîtrise de la consommation foncière pour les opérations d'aménagement produisant des logements.

Une veille devra être opérée sur le phénomène de division parcellaire qui peut contrarier les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs du PLH, notamment sur les communes où la pression foncière est importante et où les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont ambitieux.

## Conclusion :

*Le Bureau Syndical constate que le nouveau projet du PLH de la Communauté d'Agglomération du Libournais, a pris acte des remarques formulées lors de l'élaboration du précédent document et que des efforts ont été apportés, notamment sur les centralités de Libourne, Coutras et Saint-Denis-de-Pile.*

Ce projet de PLH est compatible avec le SCoT.