PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de Communes de Montesquieu

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE
MONTESQUIEU
Canton de La Brède

SOMMAIRE

4 Un territoire périurbain soumis à l'influence de la Métropole Bordelaise

5 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

- Qu'est-ce-que le PLH ?
- À quoi sert le PLH ?
- Le PLH s'inscrit dans une hiérarchie des normes
- La mise en oeuvre du PLH
- Les actions phares du PLH

7 Les chiffres clés du PLH

- État des lieux
- Le scénario de la CCM à l'horizon 2028

8 La stratégie du PLH

- AXE 1 - Un développement équilibré, raisonné et adapté sur l'ensemble du territoire
- AXE 2 - Une mobilisation des potentialités dans l'existant
- AXE 3 - Un parcours résidentiel pour tous
- AXE 4 - La CCM, au cœur de la politique intercommunale de l'habitat

10 La programmation issue du PLH

- Une programmation adaptée aux besoins de l'ensemble des ménages
- Une programmation équilibrée à l'échelle de la CCM

ÉDITO

En l'application du Code de la Construction et de l'Habitat, l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) est rendue obligatoire pour 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. (Article L. 302-1 à L. 302-4-1). Afin de répondre à cette obligation règlementaire, la Communauté de Communes de Montesquieu a élaboré son PLH, exécutoire depuis le 24 décembre 2023.

La Communauté de Communes de Montesquieu est un territoire dynamique, à forte croissance démographique et économique. Son attractivité est liée à sa proximité avec la métropole Bordelaise, mais surtout à un réel cadre de vie, un environnement préservé, un patrimoine local rayonnant et des activités économiques locales diversifiées. Cette attractivité a une conséquence directe en matière d'habitat : pression foncière ; manque d'offre ; prix et loyers inaccessibles pour les ménages moins favorisés, les jeunes, les personnes âgées, les primo-accédants. Nous constatons une réelle nécessité d'adaptation du parc de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population : accéder à une offre locative et d'accession abordable, diversifiée et adaptée ; développer le parc de logements sociaux ; adapter les logements au desserrement des ménages et au vieillissement de la population ; accompagner les gens du voyage souhaitant se sédentariser ; sensibiliser et aider les propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration, notamment sur le plan énergétique pour soutenir notre transition écologique. Notre ambition est d'assurer un développement équilibré, raisonné et adapté pour l'ensemble du territoire. Notre PLH s'adresse à l'ensemble des communes de la CDC, à l'ensemble de ses habitants. Il permet d'offrir un parcours résidentiel pour tous en diversifiant l'offre et en l'adaptant aux besoins de tous. Notre PLH se veut réaliste et opérationnel, en cohérence avec les capacités et compétences de notre Communauté de communes. En l'absence de PLUI, la mise en œuvre de notre PLH nous permettra de renforcer la coordination de nos politiques publiques en matière d'habitat, en partenariat avec les communes et nos partenaires institutionnels.

Il est notamment le résultat d'un travail collaboratif avec les communes du territoire, les services de l'État, le Conseil départemental de la Gironde, le SYSDAU chargé du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et les bailleurs sociaux. Le PLH de la CCM a fait l'objet d'un avis favorable en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 22 septembre 2022 et a été approuvé en conseil communautaire le 13 octobre 2022. Il fixe le cadre d'intervention de la CCM en matière de politique de l'Habitat pour les 6 années à venir, soit pour la période 2022-2028.

Bernard FATH
Président de la Communauté
de Communes de Montesquieu

Benoist AULANIER
Vice-président en charge de la commission
Aménagement du Territoire et Urbanisme
de la Communauté de Communes de
Montesquieu

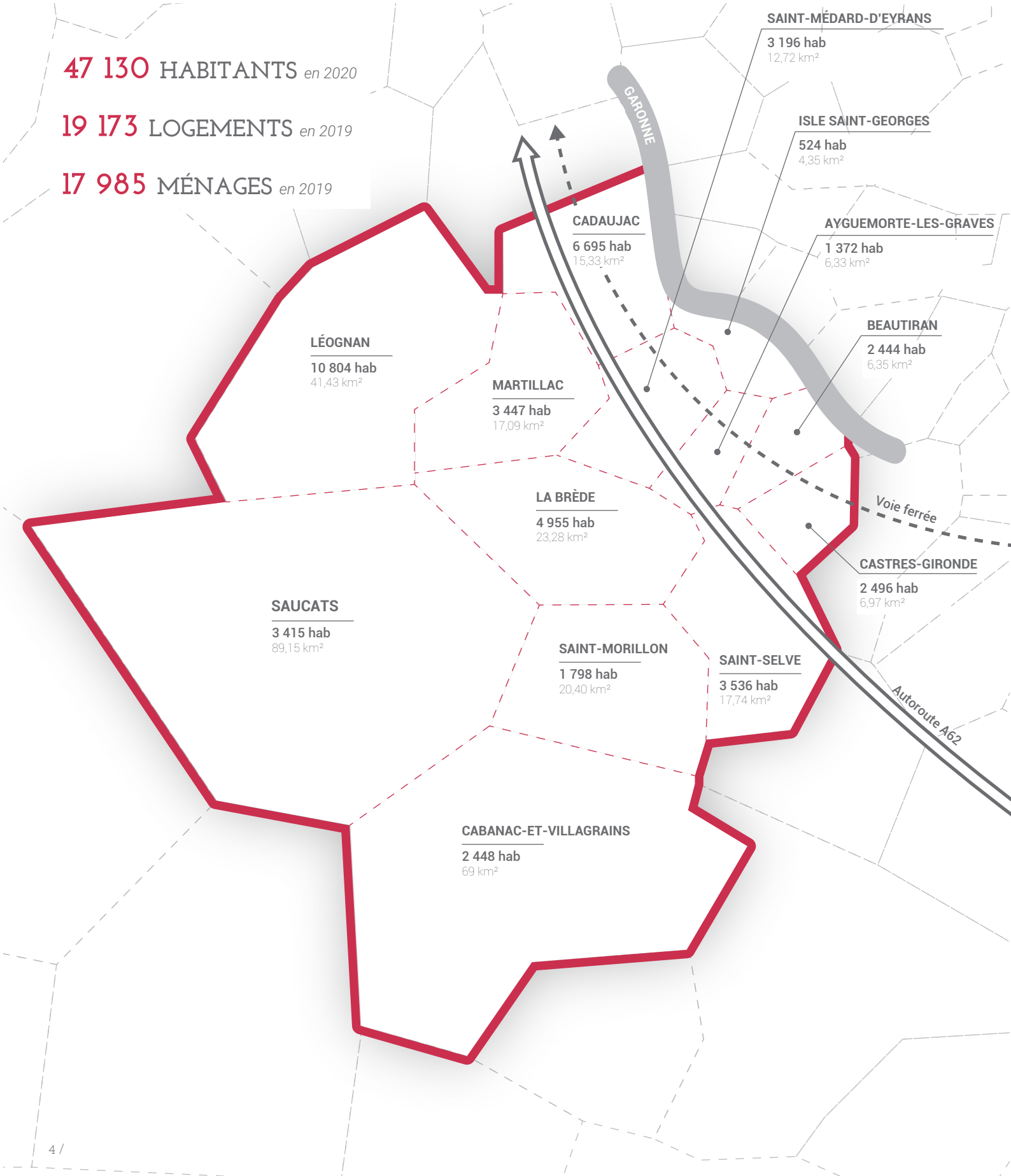
UN TERRITOIRE PÉRIURBAIN

SOUMIS À L'INFLUENCE DE LA MÉTROPOLE BORDELAISE

47 130 HABITANTS *en 2020*

19 173 LOGEMENTS *en 2019*

17 985 MÉNAGES *en 2019*



LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

> Qu'est-ce que le PLH ?

Un outil de définition et de conduite des politiques publiques locales de l'habitat

Un document de planification et de programmation en matière d'habitat

L'expression de la stratégie de la CCM en matière d'habitat

Un espace de dialogue pour un projet commun avec l'ensemble des acteurs de l'habitat

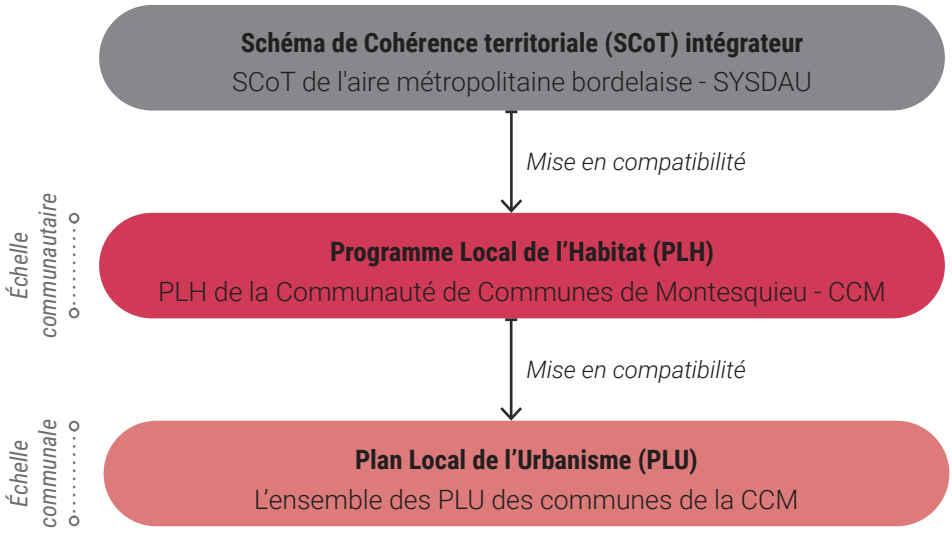
> À quoi sert le PLH ?

Développer l'observation territoriale afin d'orienter l'action publique en faveur des habitants et l'adaptation du parc de logements

Définir des objectifs en matière de production et de requalification des logements au sein de la CCM

Répondre aux enjeux en matière d'habitat et de structurer le projet de territoire de la CCM

> Le PLH s'inscrit dans une hiérarchie des normes



Le PLH est compatible avec les orientations et les objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Il vise à traduire réglementairement les enjeux à l'échelle communautaire en matière d'habitat ; à planifier et à adapter l'offre de logements aux besoins des habitants.

Les PLU sont compatibles vis-à-vis de la programmation du PLH, à travers une stratégie d'aménagement et un règlement adapté fixant des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour la production de logements. De plus, sa mise en compatibilité permet de consolider la stratégie foncière communautaire.

> La mise en œuvre du PLH

Une programmation prévue pour 6 ans

2018 à 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028

Élaboration du PLH

Réalisation d'un diagnostic ; définition d'une stratégie communautaire en matière d'habitat ; élaboration d'un programme d'actions et territorialisation des objectifs de programmation de logements à l'échelle de la CCM

PLH exécutoire

Le 24 décembre 2022

Bilan mi-parcours

Croisement des actions produites aux objectifs posés par le PLH

fin d'année 2025

Bilan final du

Évaluation globale du PLH

fin d'année 2027

Nouvelle programmation du PLH

Repositionnement stratégique et politique au regard des nouveaux enjeux identifiés en matière d'habitat

début 2028

> Les actions phares du PLH

Le suivi de la planification locale pour une **meilleure intégration du PLH dans les documents d'urbanisme locaux (PLU)** et ainsi mieux accompagner la production de logements sur le territoire de la CCM.

La réalisation d'un **Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF**) pour comprendre les dynamiques territoriales et optimiser l'usage du foncier.

La mise en place d'une gouvernance du logement à l'échelle communautaire par la création d'une **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** pour mener une politique d'attribution de logements sociaux à l'échelle de la CCM.

LES CHIFFRES CLÉS

> État des lieux

DÉMOGRAPHIE

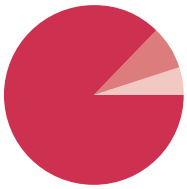
47 130
HABITANTS
en 2020

2% **de croissance annuelle** entre 2013 et 2019 soit 856 habitants supplémentaires chaque année.

2 100 € **par mois de revenu médian** disponible pour 1 unité de consommation.

1,4 **d'indice de jeunesse** soit 124 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus.

PARC DE LOGEMENTS



19 173
LOGEMENTS
en 2019

90 % des habitations de la CCM sont des **maisons individuelles.**

8 % du parc de résidences principales correspond à du **logement social** (1 391 logements) et 810 ménages sont en attente d'attribution**.**

5,1 % du parc de **logements sont vacants** (982 logements en 2019).

En moyenne, 340 logements sont construits par an entre 2016 et 2020 soit 7,6 logements par an pour 1 000 habitants

> Le scénario de la CCM à l'horizon 2028

HORIZON 2028

+ 400 **(maximum) logements neufs** par an

52 719 **habitants** en 2028 soit **+7 496 habitants**

2,45 pers/ménage —*- 0,35 % par an*→ à **2,4** **pers/ménage**

1,3% de rés. secondaires —*+ 3,5 % par an*→ **1,4 %** **de rés. secondaires**

5,1% de vacance —*+ 3,3 % par an*→ **6%** **de vacance**

Renouvellement de **-10** **logements** par an

LA STRATÉGIE DU PLH

AXE 1

Un développement équilibré, raisonné et adapté sur l'ensemble du territoire.

Les actions mises en place

1. **La production de 400 logements (maximum) par an**
2. **La mise en place d'une stratégie foncière**
3. **Le déploiement d'une offre de logements innovants**

Les outils du PLH

Un **observatoire de l'Habitat et du Foncier** pour suivre les dynamiques de construction et le potentiel foncier mobilisable.

Un **guide des outils d'aménagement mobilisables** dans les PLU pour favoriser l'atteinte des objectifs du PLH.

Un **référentiel d'opérations urbaines et immobilières** vertueuses en termes d'innovation et d'environnement.

Rôle de la CCM

Accompagner les communes dans leur(s) projet(s) pour respecter les objectifs posés par le SCoT et favoriser une urbanisation cohérente.

Animer le PLH pour permettre une retranscription dans les PLU communaux et répondre aux enjeux identifiés en matière d'habitat.

Mener une démarche d'observation territoriale afin de dresser une photographie de l'évolution du parc de logements privés et sociaux de la CCM et d'orienter les actions d'aménagement futures.

Les autres acteurs impliqués

Les communes, les services de l'État, le Département de la Gironde, le SYSDAU, les opérateurs (publics/privés), l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), les bailleurs sociaux…

AXE 2

Une mobilisation des potentialités dans l'existant

Les actions mises en place

4. **Favoriser la production d'une offre locative au sein du parc existant (bail à réhabilitation)**
5. **Accompagner les propriétaires privés à rénover leur logement**
6. **Adapter et diversifier l'offre de logements existante en les rendant plus inclusifs**

Les outils du PLH

Un **dispositif d'amélioration de l'Habitat** afin d'amplifier l'offre locative sur le territoire, de limiter la vacance et de lutter contre la précarité énergétique.

Le **Permis de diviser** pour les logements afin de cadrer l'urbanisation.

Rôle de la CCM

Définir, suivre et animer le dispositif d'amélioration de l'Habitat afin d'accompagner les propriétaires et les bailleurs dans leur(s) projet(s).

Mener des actions de sensibilisation et de communication auprès des ménages sur les atouts des dispositifs permettant de développer une offre locative sur le territoire.

Recenser les logements adaptés avec l'ensemble des partenaires.

Les autres acteurs impliqués

Les communes, les services de l'État, le Département de la Gironde, l'ANAH, les opérateurs (publics/privés), les opérateurs du dispositif d'amélioration de l'Habitat, les bailleurs sociaux, les structures de conseil (CAUE, ADIL…)…

AXE 3

Un parcours résidentiel pour tous

Les actions mises en place

7. **Tendre vers un rééquilibrage de l'offre locative sociale existante**
8. **Favoriser les opérations en accession abordable pour les classes moyennes**
9. **Inciter le développement d'une offre locative à destination des jeunes**
10. **Inciter le développement d'une offre de logements sociaux temporaires et d'urgence**
11. **Encourager et accompagner les employeurs à favoriser l'accueil des saisonniers**
12. **Favoriser l'hébergement des personnes en situations de handicap et des seniors**
13. **Répondre aux obligations du schéma départemental des gens du voyage qui vise à permettre l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage**

Les outils du PLH

La **programmation du PLH en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS)** par secteurs géographiques, par type de financement et par typologie

Les **différents modes de production** de logements en accession sociale tel que le Prêt Social en Location Accession (PSLA) et les divers dispositifs comme le **Bail Réel Solidaire (BRS)**

Rôle de la CCM

Accompagner les communes pour identifier et mettre en œuvre les outils nécessaires en matière d'habitat pour assurer l'accès au logement à tous les publics

Sensibiliser et orienter les partenaires sur le déploiement d'une offre de logements plus adaptée et inclusive

Communiquer sur les aides et les dispositifs existants pour chaque profil de locataire et les bailleurs

Suivre la construction sociale avec les bailleurs, les communes et l'État.

Les autres acteurs impliqués

Les communes et leur CCAS, les services de l'État, le Département de la Gironde, les opérateurs (publics/privés), l'EPFNA, les bailleurs sociaux, les structures de conseil (CAUE, ADIL…), les gestionnaires des structures existantes, les associations…

AXE 4

La CCM, pilote de la stratégie intercommunale en faveur du logement

Les actions mises en place

14. **Assurer un rôle d'animation et de conseil auprès des communes**
15. **Mettre en place des outils de suivi et d'animation du PLH**
16. **Mettre en place des outils règlementaires sur les attributions de logements locatifs sociaux**

Les outils du PLH

Une **Convention Intercommunale d'Attributions de logements sociaux (CIA)** et **Plan Partenarial de la Gestion et de la Demande (PPGDID)** réalisés dans le cadre de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL).**

Rôle de la CCM

Instaurer un guichet unique pour informer et sensibiliser sur les sujets relatifs à l'Habitat.

Coordonner les projets d'aménagement par un accompagnement technique et la mise en oeuvre de l'observation territoriale.

Piloter la CIA, suivre les attributions et créer les conditions pour une gestion partagée de la demande.

Les autres acteurs impliqués

Les communes, les services de l'État, le Département de la Gironde, les opérateurs (publics/privés), les bailleurs sociaux…

LA PROGRAMMATION DU PLH

Une stratégie territoriale de production de logements

Production de 400 logements / an respectant l'armature du territoire de la CCM

(80% dans les centralités périphériques métropolitaines, 12% dans les centralités relais locales et 8% dans les communes restantes)

Un rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle de la CCM

Production de 137 LLS / an

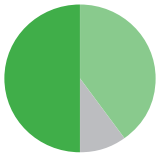
soit 34% de la production neuve totale

Une adaptation de la production de logements pour garantir l'accès au logement de tous les publics

Programmation de divers types de financement et de typologies des logements locatifs sociaux (LLS)

> Une programmation adaptée aux besoins de l'ensemble des ménages

FINANCEMENT



50 % des 137 logements LLS en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

40 % des 137 logements LLS en Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI)

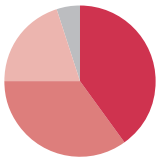
10 % des 137 logements LLS en Prêt Locatif Social (PLS)

Le PLH tend à rééquilibrer l'offre locative sociale à l'échelle communautaire. La production annuelle de 137 logements locatifs sociaux, prévue sur l'ensemble de la CCM, doit être répartie en différents types de logements à loyer modéré.

Ces différents types de logements à loyer modéré sont désignés en fonction du mode de financement qui en a permis la construction ou la rénovation. Les bailleurs (publics ou privés) appliquent des plafonds de loyers en fonction de la situation de leur locataire.

- Les logements PLAI sont réservés aux locataires en situation de grande précarité,
- Les logements PLUS correspondant aux locations HLM,
- Les logements PLS sont attribués aux locataires dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir prétendre aux HLM mais trop faibles pour se loger au sein du parc privé.

TYPOLOGIE



40 % de la production de LLS devra être du T1/T2

35 % de la production de LLS devra être du T3

20 % de la production de LLS devra être du T4

5 % de la production de LLS devra être du T5 et +

Le PLH a permis d'identifier le manque structurel de logements locatifs sociaux de type T1/T2 sur le territoire de la CCM. Afin de rééquilibrer l'offre à l'échelle communautaire et de garantir une offre plus adaptée aux besoin des ménages, il est prévu une répartition de la production de logements suivant plusieurs typologies.

Ainsi, 40% de la production totale de logements locatifs sociaux (LLS) devra correspondre aux logements de type T1/T2 davantage adaptés aux petits ménages (personnes seules, personnes âgées, couples sans enfant, jeunes).

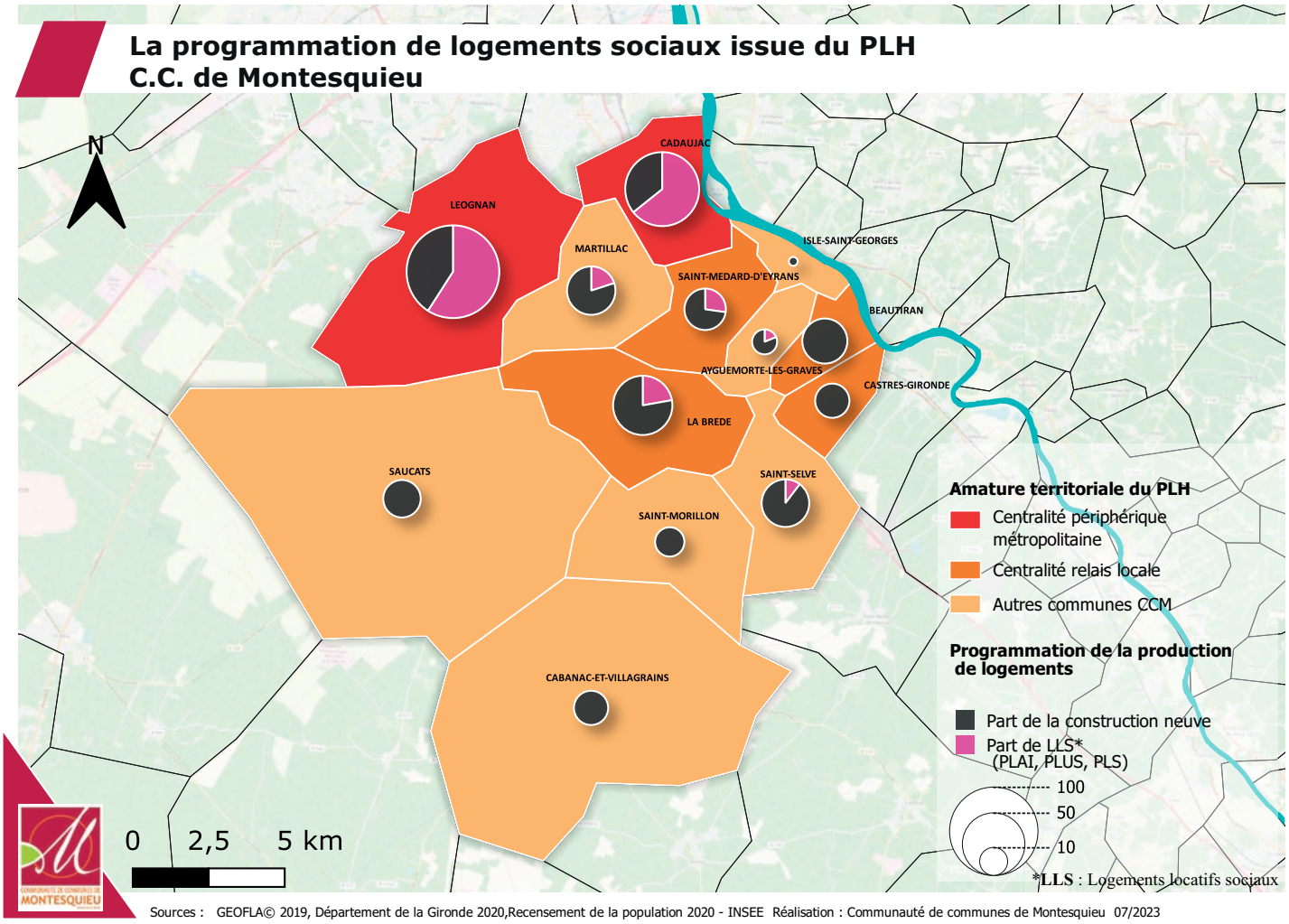
Cette action vise à diversifier l'offre de logements au sein du parc de logements existants qui est structuré à 90% par de la maison individuelle privée, ne permettant pas les parcours de vie pour l'ensemble des habitants du territoire.

ACCESSION

La programmation du PLH dédie 5 % de l'offre nouvelle à l'accession abordable (PSLA) soit 20 logements/an sur l'ensemble de la CCM

Les prix élevés des biens immobiliers et du foncier poussent certains habitants souhaitant devenir propriétaires à quitter le territoire communautaire. **Face au départ des classes moyennes et des jeunes ménages**, le PLH tend à favoriser les opérations en accession abordable. Ainsi, le PLH prévoit la production annualisée de 20 logements, répartie sur l'ensemble du territoire communautaire, en location-accession. Le PSLA est un dispositif d'accession à la propriété permettant à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant.

> Une programmation équilibrée à l'échelle de la CCM



Sources : GEOFLA© 2019, Département de la Gironde 2020,Recensement de la population 2020 - INSEE Réalisation : Communauté de communes de Montesquieu 07/2023

	Création logements *par an*	Création logements LLS* *par an*	Création logements totale *sur 6 ans*
Ayguemorte-les-Graves	8	1,5	48
Beautiran	26	-	156
Cabanac-etVillagrains	15	-	90
Cadaujac	70	45	420
Castres-Gironde	15	-	90
Isle Saint-Georges	1	-	6
La Brède	45	10	270

** LLS : Logements locatifs sociaux*

	Création logements *par an*	Création logements LLS* *par an*	Création logements totale *sur 6 ans*
Léognan	110	65	660
Martillac	30	6	180
Saint-Médard-d'Eyrans	22	6	132
Saint-Morillon	11	-	66
Saint-Selve	29	3	174
Saucats	18	-	108
Communauté de Communes de Montesquieu	**400**	**137**	**2 400**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MONTESQUIEU

1 allée Jean ROSTAND
33650 MARTILLAC
05 57 96 01 20
contact@cc-montesquieu.fr