

N°2023-20

**Syndicat Mixte du SCOT  
« Cubzaguais Nord Gironde »**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200078319-20231220-2023\_20-DE



**L'an deux mille vingt-trois  
Le 20 décembre 2023 à 14h00.**

Les membres du Comité Syndical se sont réunis au siège du Syndicat Mixte, 365 avenue Boucicaud, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, sur la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente du syndicat mixte du SCoT, conformément aux dispositions de l'article L5711-1 et L5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales faisant application des articles L2121-10 et L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Date de convocation le 12 décembre 2023.**

DELEGUES EN EXERCICE : 15

NOMBRE DE PRESENTS : 13

NOMBRE DE VOTANTS : 14

**Délibération n°2023-20 :  
Avis concernant le programme local de l'habitat du Grand Cubzaguais**

Présents :

**Christiane BOURSEAU, Jean-Luc DESPERIEZ, Florian DUMAS, Valérie GUINAUDIE, Éric HAPPERT, Serge JEANNET, Pierre JOLY, Jean-Paul LABEYRIE, Christophe MARTIAL, Célia MONSEIGNE, Brigitte MISIAK, Alain RENARD, Roger TARIS,**

Absent excusé : **Alain TABONE (pouvoir à Célia MONSEIGNE)**

Absents : **Patrice GALLIER**

**Secrétaire de Séance : Christophe MARTIAL**

**Vu** les articles L302-1 et L302-2 du code de la construction et de l'habitation stipulant que le programme local de l'habitat (PLH) doit être compatible avec le SCoT et précisant que l'avis doit être rendu dans un délai de deux mois,

**Vu** le dossier de PLH du Grand Cubzaguais, arrêté le 25 octobre 2023 et reçu par le syndicat mixte du SCoT en date du 9 novembre 2023,

**Considérant** le projet d'aménagement stratégique (PAS) du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde, débattu en comité syndical le 10 octobre 2021,

Madame la Présidente expose aux membres du comité syndical :

Par délibération n°2021-83 en date du 23 juin 2021, le conseil communautaire du Grand Cubzaguais a lancé l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH), document cadre de la politique de l'habitat pour les six prochaines années.

Un important travail de co-construction a été entrepris ces deux dernières années avec les partenaires de Grand Cubzaguais Communauté de Communes (communes du territoire, services de l'Etat, conseil départemental, établissement public foncier, bailleurs sociaux, associations

N°2023-20

œuvrant dans le domaine de l'habitat et du logement, et professionnels de l'immobilier et de la construction) pour co-construire le futur PLH.

**La première partie du PLH présente un diagnostic.** Celui-ci a permis de faire état du fonctionnement du marché du logement, des conditions d'habitat et des dysfonctionnements en matière d'équilibre social et territorial. Les grands constats qui peuvent être retenus sont les suivants :

- Un marché immobilier encore abordable mais de plus en plus tendu,
- Un territoire de report pour de nombreux ménages de la métropole bordelaise,
- Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires,
- Des situations d'habitat dégradé et de mal logements identifiés, un parc ancien et énergivore laissant présager des situations de précarité énergétique pour une partie des ménages,
- Des actions mises en place ayant permis d'intervenir sur la réhabilitation du parc privé,
- Un parc social qui tend à se diversifier mais qui ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des demandeurs,
- Une offre locative insuffisante,
- Des besoins en logements locatifs sociaux croissants,
- Un manque de logements d'urgence et d'hébergements temporaires.

**La deuxième partie présente le choix de développement du territoire et les orientations stratégiques.**

Le scénario retenu par les élus correspond à 225 logements à construire par an, en compatibilité avec le SCOT du Cubzaguais Nord Gironde. Ce scénario devrait permettre une croissance maîtrisée de la population de +1,3% menant le territoire à l'accueil de près de 42 000 habitants à l'horizon 2030, en cohérence avec le projet politique du territoire.

Le territoire a identifié 4 orientations stratégiques :

- Orientation 1 : Accompagner la production d'une offre maîtrisée, abordable et diversifiée.
- Orientation 2 : Requalifier le parc existant pour le rendre plus attractif.
- Orientation 3 : Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement permettant aux ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel.
- Orientation 4 : Positionner le Grand Cubzaguais comme chef de file de la politique Habitat.

**La dernière partie présente le programme des actions** et expose les moyens nécessaires à la réalisation du programme de logements présenté. Il est articulé autour de 15 actions :

**Orientation 1 : Accompagner la production d'une offre maîtrisée, abordable et diversifiée**

1. Maîtriser le développement résidentiel en programmant 225 logements neufs par an.
2. Favoriser la sortie d'opérations au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette.
3. Renforcer la production d'une offre locative sociale en réponse aux besoins et aux obligations réglementaires.
4. Maintenir les ménages aux revenus intermédiaires et primo-accédants en développant une offre en accession sociale.
5. Organiser une gestion partagée de la demande sociale et mettre en œuvre des principes de peuplement équilibrés.

N°2023-20

6. Veiller à la qualité architecturale des opérations et à leur intégration dans leur environnement immédiat.

### **Orientation 2 : Requalifier le parc existant pour le rendre plus attractif**

7. Poursuivre les actions engagées pour améliorer la qualité du parc privé existant.
8. Engager des actions pour intervenir sur le parc public dégradé, de moindre qualité.
9. Favoriser la remise sur le marché de logements vacants en priorisant l'intervention sur la vacance dite « structurelle ».

### **Orientation 3 : Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement permettant aux ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel**

10. Favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et proposer une offre innovante aux seniors et/ou en situation de handicap.
11. Faciliter l'implantation des jeunes localement en leur assurant les conditions d'accueil (logement / hébergement / accompagnement).
12. Déployer une offre en logement / hébergement adaptée pour les ménages en situation de précarité ou nécessitant un accompagnement social.
13. Assurer la qualité des conditions d'accueil des gens du voyage et proposer un parcours résidentiel pour les ménages souhaitant se sédentariser.

### **Orientation 4 : Positionner le Grand Cubzaguais comme chef de file de la politique Habitat**

14. Définir les modalités de création de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour suivre et évaluer les effets de la politique Habitat.
15. « Faire vivre le PLH » en enclenchant une dynamique partenariale et en accompagnant les communes dans leur(s) projet(s).

**Après en avoir délibéré le Conseil Syndical décide de donner un avis favorable au projet de PLH du Grand Cubzaguais.**

#### **Vote :**

Pour : 13

Contre : 1

Abstention : 0

Pour extrait certifié  
conforme.

Fait à Saint André de Cubzac,

Le 20/12/2023.

La Présidente,

Célia MONSEIGNÉ.

Le Secrétaire de Séance,

Christophe MARTIAL

**SYNDICAT MIXTE  
SCOT CUBZAGUAIS NORD GIRONDE  
33240 SAINT-ANDRE DE CUBZAC**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200078319-20231220-2023\_20-DE

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 25 mars 1962  
relative à l'accès à l'information.