

Envoyé en préfecture le 17/06/2024

Reçu en préfecture le 17/06/2024

Publié le 19/06/2024



ID : 033-213301229-20240613-DELIB_03_3_2024-DE



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

COMMUNAUTE DE COMMUNES JALLE EAU
BOURDE

PROGRAMME D' ACTIONS

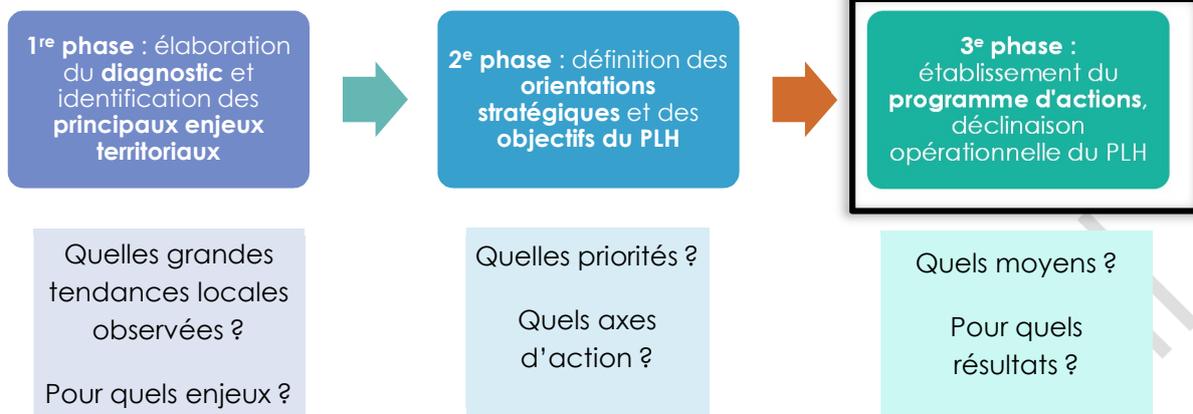


SOMMAIRE

Préambule	3
La structuration du programme d’actions	4
Actions définies.....	5
Action 1. S’assurer d’une production de logements territorialisée et équilibrée dans la CCJEB	6
Action 2.Mettre en place une stratégie foncière et d’aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH et de la démarche ZAN.....	8
Action 3. Poursuivre le développement d’une offre locative sociale avec une affectation prioritaire aux ménages concernés par le territoire	11
Action 4.Développer une offre en accession abordable	14
Action 5.Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap	16
Action 6.Améliorer l’accès au logement des jeunes	18
Action 7.Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires	21
Action 8. Action 8. Répondre aux besoins des gens du voyage en répondant aux obligations du SDAGV (la CDC respecte les obligations du schéma) et en travaillant sur les zones de sédentarisation.....	23
Action 9. Renforcer l’accompagnement à la rénovation énergétique dans le parc privé....	25
Action 10. Améliorer les conditions de logements (indignité, vacance)	27
Action 11. Mettre en place une ingénierie spécifique logement à l’échelle de la CCJEB.....	29
Synthèse budgétaire	31

PREAMBULE

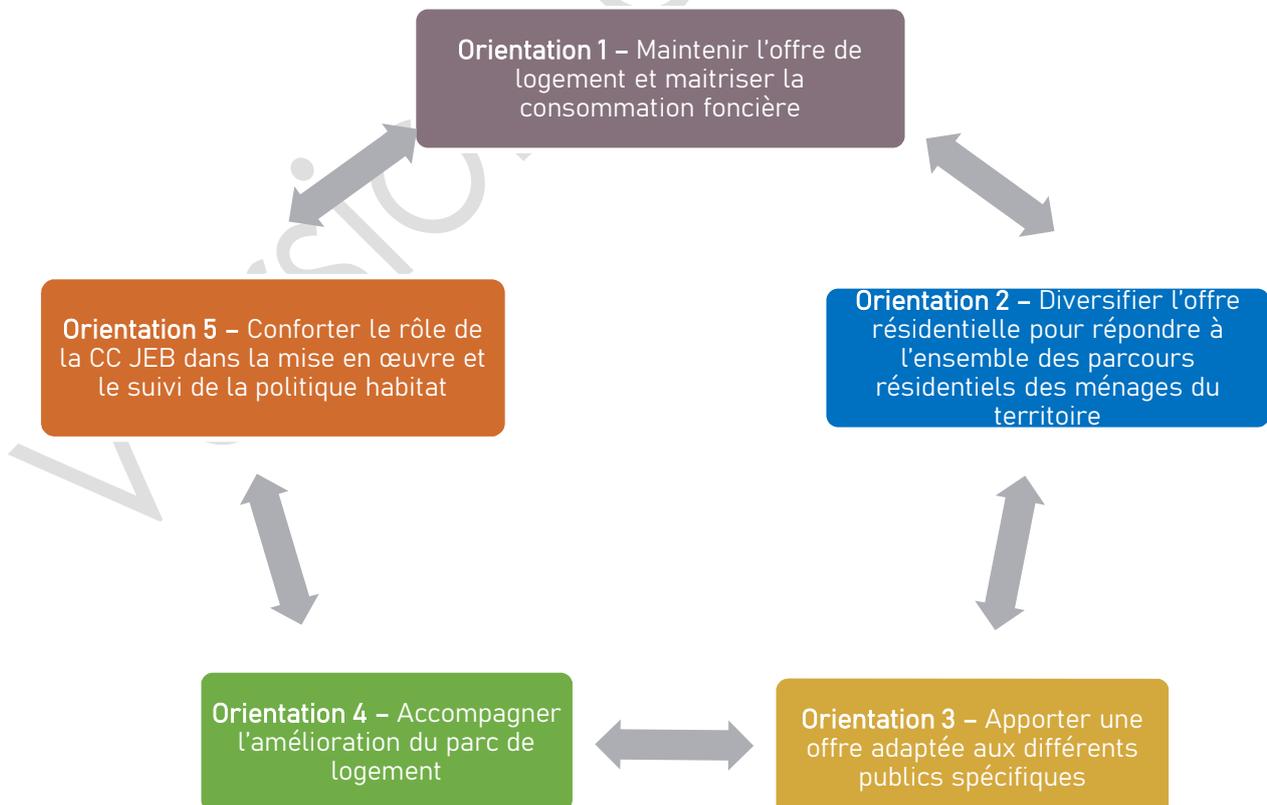
Grandes étapes de la construction du PLH



Le programme d'actions, troisième partie du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde (CCJEB) décline de manière opérationnelle les orientations stratégiques et communautaires,

Un programme d'actions découlant des orientations stratégiques arrêtées par la Communauté de Communes

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCJEB s'inscrit dans une volonté politique de construire une culture commune autour de l'habitat, tend à proposer une politique opérationnelle et vise à affirmer le rôle de l'intercommunalité. Le travail d'élaboration de ce nouveau PLH a abouti à la formulation des orientations suivantes :



Dans cette troisième partie, les cinq orientations sont déclinées en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière concrète. Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle au PLH, permettant à la CCJEB et à ses communes de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

Ce programme d'actions a été élaboré selon les principes suivants :

- La prise en compte des attendus de l'État ;
- L'association étroite des 3 communes lors de réunions de concertation et d'entretiens individuels pendant la durée de l'élaboration du PLH, et la prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'habitat ;
- L'animation d'ateliers avec les acteurs de l'Habitat qui ont apporté un caractère opérationnel en précisant les cibles et les contours des actions à mettre en œuvre, contribuant ainsi à construire le programme d'actions.

Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions permettront de réaliser les objectifs traduits dans ce programme d'actions (la liste des partenaires mentionnées dans les différentes actions n'est pas forcément exhaustive).

L'atteinte des objectifs politiques énoncés ne sera possible qu'en activant plusieurs leviers, au travers d'actions de natures diverses, cohérentes entre elles, visant des publics variés. Le PLH de la CCJEB insiste sur la nécessité d'une convergence des efforts entre les acteurs privés, parapublics et publics.

La structuration du programme d'actions

Les 11 fiches actions détaillées ci-après constituent la base opérationnelle de la politique de l'habitat de la CCJEB pour les six ans à venir.

Chaque fiche présente les principes, les modalités opérationnelles, les moyens, les partenaires sollicités, ainsi que la programmation dans le temps.

Afin de mesurer l'avancée du Programme et sa mise en œuvre concrète, chaque fiche présente les indicateurs d'évaluation qui seront observés dans la phase de suivi du PLH.

ACTIONS DEFINIES

Orientation 1 – Maintenir l'offre de logement et maitriser la consommation foncière

Action 1. S'assurer d'une production de logements territorialisée et équilibrée dans la CCJEB

Action 2. Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH et de la démarche ZAN

Orientation 2 – Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des parcours résidentiels des ménages prioritairement concernés par le territoire

Action 3 : Poursuivre le développement d'une offre locative sociale avec une affectation prioritaire aux ménages concernés par le territoire

Action 4 : Développer une offre abordable en accession

Orientation 3 – Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques

Action 5. Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap

Action 6. Améliorer l'accès au logement des jeunes

Action 7. Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires

Action 8. Répondre aux besoins des gens du voyage en répondant aux obligations du SDAGV (la CDC respecte les obligations du schéma) et en travaillant sur les zones de sédentarisation

Orientation 4 – Accompagner l'amélioration du parc de logement

Action 9. Renforcer l'accompagnement à la rénovation énergétique dans le parc privé

Action 10. Améliorer les conditions de logements (indignité, vacance)

Orientation 5 – Conforter le rôle de la CC JEB dans la mise en œuvre et le suivi de la politique habitat

Action 11. Mettre en place une ingénierie spécifique logement à l'échelle de la CCJEB

Action 1. S'assurer d'une production de logements territorialisée et équilibrée dans la CCJEB

Nature de l'action

- Conseil / ingénierie
 Aides / subventions
 Animation / partenariat
 Information / Communication
 Financement d'études

Objectifs généraux

La programmation du PLH 2024-2030 est la suivante :



	Objectifs triennaux théoriques en ILS calculés pour le PLH 2024-2030		Taux d'effort dans la production de résidences principales (RP)	Nombres de résidences principales à produire pour le PLH 2024-2030		Nombres de logements commencés par an sur 2016-2021 (SITADEL)
	Sur 6 ans	par an		Sur 6 ans	par an	
Cestas	433	72	67%	647	108	92
Canéjan	93	16	33%*	283	47	16
Saint-Jean d'Illac	168	28	35%	480	80	111
CC JEB	694	116	49%	1410	235	219

*33% lors de la première période triennale, puis 50% lors de la seconde car dépassement du seuil de 21% de logements locatifs sociaux

Sur un plan légal, les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles avec le PLH. Ils doivent notamment permettre la réalisation des programmes de logements prévus par le PLH. Au regard des orientations stratégiques visant d'une part à mieux maîtriser et organiser la production de logements et, d'autre part, à diversifier l'offre, le PLU permet d'insérer de nombreux outils visant à favoriser l'atteinte des objectifs, outils qu'il convient de mettre en œuvre rapidement.

A l'heure actuelle, la compétence « PLU » reste exercée de plein droit par chacune des communes membres de la CCJEB.

Mise en œuvre opérationnelle

A. S'assurer que les outils réglementaires mis en place dans les PLU soient cohérents avec les objectifs du PLH

Il s'agit de veiller à l'adéquation des PLU avec les objectifs définis par le PLH en termes :

- ▶ De production globale : prise en compte des capacités de production
- ▶ De mixité sociale : mobilisation des outils d'urbanisme en faveur de la mixité sociale. La mise en œuvre de ces outils devra prendre en compte l'objectif d'équilibre de peuplements, ce qui suppose une analyse fine de la production à l'échelle des communes
- ▶ D'accompagnement des publics spécifiques à l'accès à un logement

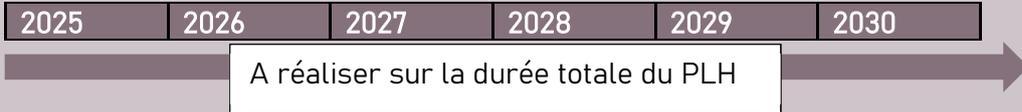
Action 1. S'assurer d'une production de logements territorialisée et équilibrée dans la CCJEB

	<p>B. Mettre en place une Charte de la construction de logements, pouvant être signée par les opérateurs (privés et sociaux)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ En favorisant une approche par le coût global, permettant de prendre en compte les coûts d'un projet de construction ▶ En valorisant les choix en faveur de l'environnement, des économies d'énergie, la maîtrise d'usage ▶ En étant vigilant sur les programmes de logements (distribution en surfaces, en formes, en nombre de pièces, en prix unitaires) et en encourageant les logements modulables et évolutifs ▶ En encourageant le choix de matériaux pérennes, la recherche d'éclairages naturels, la mobilisation des énergies renouvelables si possible, la recherche de valeurs d'usages
Maitrise d'ouvrage	Communes et CCJEB
Partenaires à associer	Communes, Opérateurs publics et privés, DDT, EPF, Sysdau.
Secteur prioritaire	Ensemble du territoire de la CCJEB avec une priorité sur les zones déjà urbanisées
Bénéficiaires	Communes
Budget prévisionnel estimé	Ingénierie interne à la CCJEB
Calendrier	<p>2025 2026 2027 2028 2029 2030</p> <p>A réaliser sur la durée totale du PLH</p>
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de logements produits (Suivi des Permis de Construire) ▶ Evolution de la population (INSEE) ▶ Charte signée

Action 2. Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH et de la démarche ZAN

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Objectifs généraux	<p>Avec le nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, l'optimisation du foncier déjà artificialisé est plus importante que jamais. De plus, compte tenu de l'objectif ambitieux défini pour la production de logements, il sera incontournable de mettre en place une stratégie foncière à l'échelle communautaire. Cette stratégie doit également prendre en compte les encadrements fixés dans le SCoT, notamment en ce qui concerne la densité de construction minimale, la prévention des espaces naturels, agricoles et forestiers au sein d'armature urbaine et le développement des polarités locales.</p> <p>En collaboration avec la CCJEB, les communes devront veiller à la maîtrise de leur développement à travers leur PLU. Pour cela, elles pourront poursuivre la stratégie foncière, en partenariat avec l'EPFNA, afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires de développer du logement dans les secteurs à enjeux tout en réduisant la consommation d'espace dans l'ensemble de leur territoire communal. Le développement du parc de logement sera orienté en partie par le renouvellement urbain et l'évolution des espaces déjà bâtis.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p>A. Traduire le volet foncier constitué pour le futur PLH en programme d'action foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Porter à la connaissance des partenaires de la CCJEB, dont les bailleurs, EPF... la liste de projets ciblés en priorité au sein du PLH afin de travailler en amont les projets dans leurs nouvelles composantes de mixité ▶ Décliner ce plan d'action foncière dans le cadre de conventions : cadre, opérationnelle, de veille foncière, en lien avec le programme d'action d'un opérateur, ou de la stratégie de développement d'un acteur (bailleurs, OFS, ...) ▶ Mettre en place des périmètres de veilles foncières sur les projets stratégiques / ciblés en priorité pour le PLH. ▶ Mettre en place de nouvelles démarches d'organisation des projets entre eux : participations renforcées aux besoins d'équipements, à travers la mise en place de PUP (Projet Urbain Partenarial), d'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt), de la Taxe d'aménagement majorée, venant lier plusieurs sites, et ainsi envisager des possibilités plus avantageuses de péréquation entre eux.

Action 2. Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH et de la démarche ZAN

	<p>B. Améliorer la connaissance du potentiel foncier et renforcer la stratégie foncière et d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Poursuivre la stratégie foncière avec l'EPFNA et identifier des terrains à mobiliser. ▶ Collaborer avec l'EPFNA pour faciliter l'acquisition du foncier (convention opérationnelle). ▶ Demander aux porteurs du projet de préciser leurs propositions de développement afin de mieux maîtriser l'usage du foncier <p>C. S'appuyer sur les portraits de territoires de la CCJEB dans « l'observatoire de l'habitat et des modes de vie » pour suivre et évaluer la mise en œuvre de la politique foncière locale.</p>
<p>Maitrise d'ouvrage</p>	<p>Communes et CCJEB</p>
<p>Partenaires à associer</p>	<p>Communes, bureaux d'études, opérateurs public et privés, Services de l'Etat, EPFNA</p>
<p>Secteur prioritaire</p>	<p>Ensemble du territoire de la CCJEB</p>
<p>Bénéficiaires</p>	<p>Communes</p>
<p>Budget prévisionnel estimé</p>	<p>Ingénierie interne à la CCJEB</p>
<p>Calendrier</p>	
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Volume la production de logements et du foncier consommé à la vocation d'habitat ▶ Volumes produits, typologies, densité (logement/ha) et formes urbaines des opérations (collectif, individuel, individuel groupé), opérateur, superficie et type de foncier consommé (extension/densification, bâti existant)



Action 2. Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH et de la démarche ZAN

- ▶ Acquisitions en m² par l'EPF, par année, par commune
- ▶ Opérations et nombre de logements dont locatifs sociaux réalisés par ces acquisitions

Version de travail

Action 3. Poursuivre le développement d'une offre locative sociale avec une affectation prioritaire aux ménages concernés par le territoire

Nature de l'action

Conseil / ingénierie Aides / subventions Animation / partenariat
 Information / Communication Financement d'études

Objectifs généraux

Les trois communes de la CCJEB sont concernées par la loi SRU et sont en phase de rattrapage pour la production de logements sociaux.

Ce PLH est donc l'occasion d'intensifier les actions en vue de proposer une offre résidentielle à l'ensemble des demandeurs de logements sociaux, afin d'atteindre l'objectif de la loi SRU.

Le PLH a fixé comme objectif de produire 49% de logements locatifs sociaux sur le total de la production neuve, soit 694 logements durant toute la période du PLH.

La programmation territorialisée de la production de logements sociaux est la suivante :

Objectifs du PLH 2024-2030 en termes de diversification de l'offre

	Objectifs en logements sociaux pour le PLH3 (2024-2030)	Dont part minimum en PLAI (30%)	Dont part en PLUS (40%)	Dont part maximum en PLS (10%)	Dont part maximum en accession sociale - BRS (20%)
Cestas	433	130	173	43	87
Canéjan	93	28	37	9	19
Saint-Jean d'Illac	168	50	67	17	34
CC JEB	694	208	277	69	140

Mise en œuvre opérationnelle

A. Poursuivre le développement des outils d'urbanisme favorisant la mixité sociale des opérations :

- ▶ Elaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les projets identifiés à moyen ou long terme.
- ▶ Création éventuelle de Secteurs de Mixité Sociale et d'emplacements réservés.
- ▶ Exonération partielle ou totale de la taxe d'aménagement pour le logement social

B. Intégrer la production des logements sociaux dans la stratégie foncière

(En lien avec l'action n°2 « Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH et de la démarche ZAN »)

- ▶ Poursuivre la stratégie foncière avec l'EPF et identifier des terrains à mobiliser destinés à la production de logements sociaux.

Action 3. Poursuivre le développement d'une offre locative sociale avec une affectation prioritaire aux ménages concernés par le territoire

- ▶ Mobiliser le dispositif de minoration des prix de vente du foncier destiné à la production de logements locatifs sociaux par l'EPF
- ▶ Poursuivre la participation financière liée au surcout du foncier, en conditionnant une contrepartie pour des droits de réservation

C. Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux afin de faciliter leurs projets sur le territoire

- ▶ Organiser une fois par an une réunion d'avancement avec l'Etat, le CD 33 et les bailleurs sociaux pour identifier les freins et réajuster la programmation

D. Formaliser les modalités d'octroi de la garantie d'emprunt, en cohérence avec les objectifs du PLH (en prenant en compte celle du département)

- ▶ Retravailler le règlement d'intervention financière pour la production de logements locatifs sociaux, afin d'encadrer les financements attribués aux bailleurs, opérateurs et communes et demander, en contrepartie, des droits de réservation.

E. Développer une offre locative en s'appuyant sur la mobilisation du parc existant

- ▶ Déployer les dispositifs dans le territoire, tels que le Loc'Avantages et le bail à réhabilitation, pour mettre en location des logements dans l'anciens.
- ▶ Informer et communiquer avec les propriétaires bailleurs sur l'aide de l'Anah et les avantages fiscaux

Maitrise d'ouvrage	CCJEB
Partenaires à associer	Etat, ANAH, Communes, EPFNA, Action Logement, Bailleurs sociaux, Propriétaires bailleurs.
Secteur prioritaire	Ensemble du territoire de la CCJEB
Bénéficiaires	Demandeurs du logement social, Bailleurs sociaux, Propriétaires bailleurs, Commune

Action 3. Poursuivre le développement d'une offre locative sociale avec une affectation prioritaire aux ménages concernés par le territoire

Budget prévisionnel estimé	Participation financière liée au surcout du foncier : budget à définir en interne par la CCJEB + garantie d'emprunt éventuellement.
Calendrier	
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de logements sociaux livrés en PLAi/PLUS/PLS, l'évolution de la part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales et la part des PLAi/PLUS/PLS dans le parc social ▶ Nombre de demandeurs d'un logement social et délai d'attente ▶ Nombre de logements conventionnés par l'ANAH ▶ Tension de la demande (nombre d'attributions par rapport au nombre de demandes)

Action 4. Développer une offre en accession abordable

Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Objectifs généraux	<p>Le diagnostic a montré que le marché immobilier de la CCJEB écarte de nombreux jeunes ménages de l'accèsion à la propriété à un prix abordable.</p> <p>Dans ce contexte, outre le développement d'une offre locative abordable, la CCJEB s'engage également à faciliter l'accèsion à la propriété pour tous les types de ménages, notamment les moins aisés (les primo-accédants, les classes moyennes, les jeunes actifs, ou encore les ménages modestes, etc.).</p> <p>Le développement d'une l'offre accessible financièrement à l'ensemble des ménages en location comme en accèsion à la propriété permettra de remplir cet objectif et de permettre un parcours résidentiel ascendant et fluidifié.</p> <p>Il s'agit de mettre en place les outils privilégiant le développement d'une offre abordable à destination des ménages à revenu plus modeste souhaitant accéder à la propriété sur le territoire communautaire.</p> <p>Le PLH prévoit la production d'environ 140 logements en accèsion sociale (PSLA/BRS).</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p>A. Soutenir le développement des programmes neufs en accèsion abordable</p> <p><i>(en lien avec action 2: Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH et de la démarche ZAN)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Développer un fond pour le soutien des ménages accédant à un logement en accèsion abordable de type BRS <ul style="list-style-type: none"> ○ Élaborer un règlement déterminant les conditions d'octroi d'une aide à l'accèsion à la propriété destinée à des ménages accédants ▶ Échanger avec les bailleurs le plus en amont possible des projets pour organiser le développement d'une offre en accèsion abordable, PSLA ou BRS ▶ Mobiliser les outils de l'urbanisme pour promouvoir l'accèsion sociale type PSLA/BRS (emplacements réservés, OAP...) <p>B. Jouer un rôle de relais d'information concernant l'ensemble des dispositifs d'aide (PTZ+, accèsion PSLA, accèsion réglementée) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mettre en place un groupe de travail avec les bailleurs pour communiquer sur l'accèsion directement auprès des locataires. Ce groupe de travail pourra se réunir une fois par an, pour faire état de l'avancée en matière d'accèsion sociale, ou bien de façon ponctuelle, afin de définir la stratégie de communication auprès des ménages.

Action 4. Développer une offre en accession abordable

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Sensibiliser les organismes bancaires aux produits immobiliers en accession sociale afin de lever les éventuelles appréhensions et de soutenir les ménages dans leur projet ; ▶ Informer les ménages locaux sur ces dispositifs, communiquer sur les financements possibles afin de maîtriser l'accession dès le départ. ▶ Etablir une plaquette d'information sur l'accession aidée, à faire diffuser par les bailleurs, mais également par les communes et leurs moyens habituels de communication (sites web, services, établissements publics, presse locale...)
Maitrise d'ouvrage	CCJEB et communes
Partenaires à associer	Etat, ANAH, Communes, ADIL, Action Logement, Banque, Bailleurs sociaux, Propriétaires bailleurs, Opérateurs publics et privés
Secteur prioritaire	Ensemble du territoire de la CCJEB
Bénéficiaires	Bailleurs sociaux, Ménages locaux, Propriétaires vendeurs
Budget prévisionnel estimé	Aide à l'accession abordable : 1 000€ / ménage pour un objectif de 140 sur la durée du PLH soit 140 000 € sur la durée du PLH
Calendrier	
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de logements en accession abordable produits réalisés d'accession abordable ▶ Nombre de financements accordés aux ménages (PSLA/BRS)

Action 5. Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Objectifs généraux	<p>La CC Jalle Eau Bourde connaît, à l'instar de l'ensemble du pays, un phénomène de vieillissement de sa population qui nécessite des solutions de logements adaptées.</p> <p>Le choix du maintien à domicile est plébiscité par une grande majorité de personnes âgées et/ou handicapées. Il constitue donc une priorité forte et passe souvent par une adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie.</p> <p>En complément, et afin de répondre à la diversité des besoins, l'objectif est aussi de développer une offre nouvelle en logements neufs et adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite dans certains programmes de logements neufs en logement social, en individuel, mais également en collectif, situés dans des environnements favorables et disposant des services nécessaires à la vie quotidienne.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p>A. Communiquer et développer des aides à l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Dans le parc privé, apporter une aide financière en faveur des travaux d'adaptation en direction des propriétaires occupants âgés du territoire au-dessus des plafonds de l'ANAH ▶ Animer des réunions d'information auprès des professionnels de l'aide à domicile ▶ Communiquer sur l'ensemble des aides financières spécifiques au maintien à domicile de l'Anah dont « Ma Prime Adapt' » qui est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024, destinée aux plus de 70 ans, propriétaires sous conditions de ressources. Elle couvre les coûts de travaux d'adaptation, d'équipements et de services qui aideront à vivre de manière autonome <p>La CCJEB devra donc garantir une communication ciblée à l'attention des habitants et d'autres acteurs sur ce nouveau dispositif, qu'ils soient publics ou privés. Il est recommandé de créer un réseau entre les acteurs impliqués afin d'assurer une diffusion d'information plus vaste et harmonisée, ainsi que de pérenniser la collaboration entre eux. De même logique, la CCJEB, en lien avec les communes, devra garantir l'information aux seniors sur le rôle de certaines structures (ADIL, Caisse de retraite, etc.)</p> <p>B. Développer une offre diversifiée, innovante et évolutive pour les seniors autonomes et les personnes en situation de handicap :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ En soutenant techniquement les projets innovants et adaptés à ce public, en association avec les partenaires adéquats (bailleurs,

Action 5. Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap

	<p>ergothérapeutes, associations, ...), des opérateurs spécialisés et les communes, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'habitat inclusif ; ○ L'habitat intergénérationnel ; ○ L'habitat partagé <p>La CCJEB devrait être vigilant à ce que ces projets se fassent en collaboration avec les acteurs médico-sociaux pour concevoir des logements les plus adaptés possible.</p> <p>C. Interroger les communes pour compiler les logements des personnes handicapées en recensant l'offre adaptée à adosser au futur observatoire de l'Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Analyser l'offre existante (localisation, type d'offre et nombre de places) ▶ Faire un recensement des logements locatifs sociaux adaptés par les communes.
Maitrise d'ouvrage	CCJEB et les communes
Partenaires à associer	Etat, ANAH, ADIL, SOLIHA, communes, organisations professionnelles, Caisse de retraite, propriétaires bailleurs ou occupants
Secteur prioritaire	Ensemble du territoire de la CCJEB
Bénéficiaires	Seniors éligibles aux aides de l'Anah, seniors et personnes en situation de handicap autonomes
Budget prévisionnel estimé	Aide financière au maintien à domicile dans le parc privé : 4 000 € / ménage pour un objectif de 60 sur la durée du PLH soit 240 000€ sur 6 ans
Calendrier	<p>2025 2026 2027 2028 2029 2030</p> <p>A réaliser sur la durée totale du PLH</p>
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de logements adaptés au vieillissement ou à la perte d'autonomie et leur répartition sur le territoire ▶ Nombre de projets innovants réalisés

Action 6. Améliorer l'accès au logement des jeunes

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Objectifs généraux	<p>Les jeunes rencontrent des difficultés pour se loger dans le territoire de la CCJEB, notamment les moins 25 ans qui tendent à quitter le territoire.</p> <p>Cette action s'adresse aux jeunes âgés de 15 à 30 ans et rencontrant des difficultés pour accéder à un logement personnel. L'enjeu est de mobiliser les acteurs agissant pour les jeunes sur le territoire et de communiquer le plus largement possible auprès de ces ménages sur l'ensemble des aides et dispositifs qu'ils peuvent actionner.</p> <p>En effet, les « jeunes » constituent une catégorie de population hétéroclite dont les besoins en logement sont variés (étudiants, alternants, jeunes en insertion, jeunes actifs disposant d'un statut professionnel précaire...)</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p>A. Développer des solutions diversifiées notamment dans le parc privé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ En s'inscrivant dans les dispositifs d'Action Logement (plus spécifiquement Visale, mais aussi Louer pour l'emploi, Aide-Mobile jeune) ; ▶ En relayant les outils et dispositifs financiers d'Action Logement à destination des aides aux propriétaires bailleurs qui s'engageraient pendant 9 ans à louer à des cibles prioritaires (personnes en mutation, embauche de moins de 6 mois, promesse d'embauche). ▶ En mobilisant et en promouvant les différents outils d'intermédiation locative auprès des bailleurs (mandat de gestion ou la location/sous-location avec ou sans bail glissant). <p><i>L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs privés qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté. Il existe deux formes d'intermédiation locative : la location/sous-location et le mandat de gestion.</i></p> <p>B. Faire connaître les dispositifs d'accès au logement pour les jeunes (VISALE, APL, etc)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Transmettre, par le biais des communes, des informations sur les dispositifs existants à l'échelle intercommunale, départementale ou régionale. Le but est d'aider les élus à transmettre une information lisible pour les jeunes ménages, et de permettre une bonne orientation de ces ménages vers les partenaires adéquats. ▶ Renforcer la communication avec des associations intervenant sur ce sujet.

Action 6. Améliorer l'accès au logement des jeunes

C. Mobiliser le parc public via la loi ELAN.

L'article 109 de la loi ELAN ouvre de nouvelles opportunités en rendant possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement. Tous les programmes de logements locatifs sociaux sont concernés :

- Nouvelle opération de logements locatifs sociaux,
 - Opération d'amélioration de logements locatifs sociaux,
 - Tout programme de logements locatifs sociaux existants, en fonction des besoins (décret du 4 août 2021)
 - Être meublés ou non meublés (avec encadrement du prix dans ce cas) petits logements, mais aussi de plus grands logements qui peuvent être proposés en colocation
- Organiser un groupe de travail avec les bailleurs sociaux pour évoquer la question de la réservation des logements pour les jeunes.

D. Expérimenter des formes de logements alternatives (intergénérationnel, logements meublés dans le parc social, ...)

- Promouvoir la colocation intergénérationnelle dans les logements sociaux (article 117 loi ELAN)
- Expérimenter l'offre en logements meublés dans le parc social en organisant un groupe de travail avec les partenaires (bailleurs, Action Logement, association) pour évaluer les modalités de mise en œuvre

Maitrise d'ouvrage	CCJEB et les communes						
Partenaires à associer	Etat, communes, Département, Action Logement, bailleurs sociaux, ADIL, SOLIHA, CAF, organisations professionnelles, propriétaires bailleurs, association.						
Secteur prioritaire	Ensemble du territoire de la CCJEB						
Bénéficiaires	Ménages jeunes dans le territoire						
Budget prévisionnel estimé	Ingénierie interne de la CCJEB						
Calendrier	<table border="1"> <tr> <td>2025</td> <td>2026</td> <td>2027</td> <td>2028</td> <td>2029</td> <td>2030</td> </tr> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2025	2026	2027	2028	2029	2030		

Action 6. Améliorer l'accès au logement des jeunes

A réaliser sur la durée totale du PLH

Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de logements loués avec des modes de gestion adaptés, nombre de logements captés, modalité de gestion, localisation
- ▶ Nombre de logements abordables en petites typologies
- ▶ Satisfaction de la demande dans le parc social : évolution des attributions des logements locatifs sociaux aux jeunes ménages de moins de 30 ans

Action 7. Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Objectifs généraux	<p>Bien que le revenu médian disponible des habitants de la CCJEB soit élevé, il existe des disparités au sein du territoire : 12,9% des ménages sous le seuil de pauvreté. Le PLH vise donc à diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins des ménages les plus modestes.</p> <p>Cette action vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Développer l'offre de logements à destination des populations en situation de fragilité économique et/ou sociale ; ▶ Renforcer les liens et les partenariats dans le domaine de l'hébergement et de l'urgence ; ▶ Proposer une offre adaptée aux personnes fragiles dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant
Mise en œuvre opérationnelle	<p>A. Déployer davantage et promouvoir l'intermédiation locative (IML)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Communiquer sur ces dispositifs pour mieux mobiliser les propriétaires bailleurs et aider les locataires à inciter leur propriétaire à réaliser des travaux <i>(en lien avec action n°6)</i> <p>B. Renforcer l'offre en PLAi et en PLAi adaptés au sein du parc locatif social</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Le PLH accentuera la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) en PLAi en programmant 30 % de PLAi sur la durée du PLH dont 10 % en PLAi adaptés <i>(en lien avec l'action n°3 Favoriser le développement d'une offre locative abordable)</i>. <p>C. Suivre les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement</p>
Maitrise d'ouvrage	CCJEB
Partenaires à associer	Etat, ANAH, Communes, Conseil Départemental, SOLIHA, Bailleurs sociaux, CCAS, Opérateurs publics et privés, Associations.
Secteur prioritaire	Ensemble du territoire de la CCJEB
Bénéficiaires	Personnes défavorisées dans le territoire

Action 7. Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires

Budget prévisionnel estimé	Pas d'enveloppe prévisionnelle définie
Calendrier	<p>2025 2026 2027 2028 2029 2030</p> <p>A réaliser sur la durée totale du PLH</p>
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de logements créés en intermédiation locative ▶ Nombre de logements PLAi/PLAi adapté financés par an ▶ Nombre de demandeurs, profil et pression de la demande sur le logement social ▶ Suivi de la CIL

Action 8. Répondre aux besoins des gens du voyage en répondant aux obligations du SDAGV (la CDC respecte les obligations du schéma) et en travaillant sur les zones de sédentarisation

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Objectifs généraux	<p>Le territoire de la CCJEB compte actuellement deux aires d'accueil à Cestas (30 places) et à Saint-Jean-d'Ilac (24 places). La commune de Saint-Jean-D'Ilac rencontre également des problèmes liés aux installations illicites et aux situations de sédentarisation.</p> <p>Dans le cadre du PLH, les ménages en situation de sédentarisation devront être identifiés précisément et des solutions d'habitat et d'accompagnement adapté pourront être proposées en fonction des besoins.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p>A. Apporter une assistance technique, sociale et administrative aux ménages souhaitant se sédentariser via le Plan Départemental d'Action de Sédentarisation (PDAS) - anciennement MOUS départementale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Affiner le recensement des ménages en situation d'habitat inadapté (insalubrité, illégalité, précarité) et/ou en voie de sédentarisation et/ou nécessitant l'intervention de l'action publique ▶ Mener une mission d'assistance technique, administrative et sociale auprès de ménages sédentarisés ou en voie de sédentarisation dans la réalisation de leur projet d'habitat individuel ▶ Mener une mission auprès des acteurs institutionnels et des groupes familiaux pour la mise en œuvre de solution d'habitat adapté collectif et projet relatif à des groupes familiaux nécessitant de l'action publique. ▶ Étudier d'autres possibilités d'accueil pour les gens du voyage : proposer des logements dans les communes ou créer des places dans des terrains familiaux locatifs (recommandation du SDAHGV) ▶ Poursuivre le partenariat engagé avec les acteurs référents pour une sédentarisation conforme et pérenne (SAFER, EPCI, communes, ...) ▶ Travailler avec les services de l'Etat et du Département pour limiter l'étalement des zones de sédentarisation sur Saint Jean d'Ilac. <p>B. Renforcer la communication avec le département / l'Etat</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Prévoir des réunions régulières avec les communes concernées, le département et les acteurs associés
Maitrise d'ouvrage	CCJEB

Action 8. Répondre aux besoins des gens du voyage en répondant aux obligations du SDAGV (la CDC respecte les obligations du schéma) et en travaillant sur les zones de sédentarisation

Partenaires à associer	Département, DDT, SOLIHA, ADAV33
Secteur prioritaire	Priorité sur la commune de Saint-Jean d'Ilac
Bénéficiaires	Gens du voyage, les communes
Budget prévisionnel estimé	Pas d'enveloppe prévisionnelle définie
Calendrier	<p>2025 2026 2027 2028 2029 2030</p> <p>A réaliser sur la durée totale du PLH</p>
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Résultats de comités de suivi ▶ Nombre de logements classiques via l'intermédiation.

Action 9. Renforcer l'accompagnement à la rénovation énergétique dans le parc privé

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Objectifs généraux	<p>Le parc de logements de la CCJEB est relativement récent, avec près de 80 % des logements construits après 1975. De plus, dans le territoire, seulement 6,2 % des ménages se trouvent en situation de précarité énergétique, contre une moyenne nationale de 14 %.</p> <p>Malgré une performance énergétique relativement bonne dans le territoire, il est essentiel pour la CCJEB de s'engager à prendre en compte l'évolution législative (notamment la loi Climat et Résilience) et à poursuivre la rénovation énergétique, en accordant une attention particulière aux ménages les plus modestes.</p> <p>L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier reste un objectif prioritaire affirmé par l'ensemble des collectivités territoriales : État (dont Anah), Région et Département. Cette action se situe sur le long terme et sur l'ensemble du territoire de la CCJEB. Elle doit être le fil conducteur de toutes les interventions à conduire dans le tissu existant. Cette action s'articule avec le PCAET, en cours d'élaboration.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p>A. Apporter une aide financière, au cas par cas, en faveur de la rénovation énergétique, en ciblant les étiquettes E, F et G</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ A définir dans le règlement d'intervention financier) <p>B. Relayer et communiquer sur les différentes aides à la rénovation,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Poursuivre la communication locale en faveur de la rénovation énergétique ▶ Poursuivre le partenariat avec le CREAQ, service public qui permet aux particuliers de bénéficier d'un accompagnement gratuit pour les projets de rénovation énergétique ▶ S'appuyer sur le programme départemental SLIME pour massifier le repérage, l'orientation et l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique ▶ Assurer une veille de l'évolution réglementaires des aides nationales afin de communiquer auprès des communes et d'en faire le relais auprès des administrés
Maîtrise d'ouvrage	CCJEB

Action 9. Renforcer l'accompagnement à la rénovation énergétique dans le parc privé

Partenaires à associer	Communes, Etat, ANAH, CD 33, SYSDAU, ADIL, CAUE, réseau PROCIVIS,
Secteur prioritaire	Ensemble du territoire de la CCJEB
Bénéficiaires	Propriétaires occupants et bailleurs
Budget prévisionnel estimé	Aide pour la rénovation énergétique : 100 000 € par an sur les 6 ans soit 600 000 € sur la durée du PLH
Calendrier	
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de subventions à la rénovation énergétique accordées ▶ Gain énergétique moyen obtenu après travaux ▶ Nombre de logements rénovés dans le parc privé

Action 10. Améliorer les conditions de logements (indignité, vacance)

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Objectifs généraux	<p>Les objectifs sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Sur l'habitat indigne <ul style="list-style-type: none"> ○ Qualifier l'habitat indigne ○ Améliorer l'information auprès des acteurs et des habitants constitue un objectif important. ▶ Sur la vacance, améliorer la connaissance
Mise en œuvre opérationnelle	<p>A. Améliorer le repérage des situations d'habitat indigne</p> <p>La formalisation du processus de signalement et de repérage est une étape cruciale dans la lutte contre l'habitat indigne. Cela permet aux acteurs associés de traiter efficacement les cas indignes enregistrés.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Promouvoir les dispositifs de signalement via la plateforme HISTOLOGE ▶ Renforcer l'information et la formation auprès des élus et des techniciens des communes sur les questions d'indignité des logements en s'appuyant sur les partenaires et organismes compétents (DDTM, ARS...) afin de faciliter le repérage de ces situations. ▶ Renforcer la communication sur les dispositifs de l'ANAH (<i>en lien avec action 9 Renforcer l'accompagnement à la rénovation énergétique dans le parc privé</i>) <p>B. Accompagner les communes dans la réalisation d'une enquête auprès des propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans</p> <p>Celle-ci permettrait de comprendre les raisons de cette vacance et de mieux connaître les propriétaires et les biens concernés</p> <p>L'idée est d'affiner la connaissance et communiquer auprès des propriétaires de logements vacants grâce à aux données LOVAC</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Organiser une campagne de sensibilisation (courriers) pour communiquer sur les aides mobilisables à la sortie de la vacance ▶ Mettre à jour la base de données LOVAC en identifiant les logements qui ne sont pas réellement vacants. ▶ Comprendre les raisons qui poussent les propriétaires à laisser leur logement vacant (en attente de relocation ou de vente / succession compliquée / logement dégradé / difficultés de gestion locative ayant conduit les propriétaires à laisser leur logement vacant, etc...)

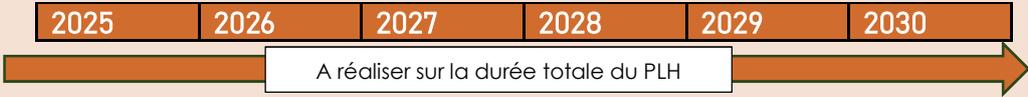
Action 10. Améliorer les conditions de logements (indignité, vacance)

Maitrise d'ouvrage	Les communes et la CCJEB
Partenaires à associer	Etat, ANAH, Conseil Départemental, communes, ADIL, SOLIHA
Secteur prioritaire	Ensemble du territoire de la CCJEB
Bénéficiaires	Propriétaires occupants et bailleurs et les communes
Budget prévisionnel estimé	<u>Ingénierie interne des communes</u>
Calendrier	<p>2025 2026 2027 2028 2029 2030</p> <p>A réaliser sur la durée totale du PLH</p>
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de signalement « avéré » comme logement indigne sur le territoire via HISTOLOGE ▶ Evolution de la vacance

Action 11. Mettre en place une ingénierie spécifique logement à l'échelle de la CCJEB

Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Objectifs généraux	<p>Cette action vise à mettre en œuvre le PLH et à assurer son suivi ainsi que sa communication grâce à un travail d'échange transversal avec les élus et les partenaires. Elle permet également, à travers l'observatoire départementale de l'habitat, une évaluation des politiques liées au logement.</p> <p>L'objectif consiste à poursuivre l'observatoire de l'habitat en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions et en faisant un lieu permettant d'affirmer le partenariat.</p> <p>Pour garantir son bon suivi et déroulement, il faut pérenniser les instances de suivi du PLH, afin de maintenir un pilotage efficace, et d'entretenir la dynamique territoriale créée.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p>A. Suivre et évaluer le PLH via le comité de pilotage et de suivi qui se réunit une fois par an (validation des bilans, de l'observatoire, groupes de travail, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ S'appuyer sur l'Observatoire Départemental de l'Habitat pour alimenter le suivi et l'évaluation du PLH ▶ Le comité technique et le comité de de pilotage du PLH seront pérennisés pour permettre de faire le bilan du PLH. Ils permettront aussi de faire d'éventuels réajustement du document <p>B. Communiquer sur les actions du PLH auprès des partenaires et les habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Organisation d'évènements au cours du PLH, type « forum de l'habitat » réunissant : les communes, des partenaires et acteurs locaux de l'habitat ou des intervenants extérieurs au territoire (élus et techniciens d'autres Collectivités, ...) ▶ Mettre en place une communication auprès des habitants autour des actions phares (articles de presse, événementiels, pages internet...) <p>C. Mettre en place des formations techniques avec les communes sur les questions liées à l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Affirmer le rôle de la CCJEB dans l'accompagnement technique des communes sur les différents sujets portés par le PLH, notamment en ce qui concerne les questions de la diversification des offres en logement. <p>D. Structurer la CCJEB par des moyens humains à la hauteur du programme d'actions :</p>

Action 11. Mettre en place une ingénierie spécifique logement à l'échelle de la CCJEB

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 1 personne sera en charge de la mise en œuvre des travaux de la CIL et des actions du PLH
Maitrise d'ouvrage	CCJEB
Partenaires à associer	Ensemble des partenaires et des élus.
Secteur prioritaire	Ensemble du territoire de la CCJEB
Bénéficiaires	Ensemble des partenaires, élus et habitants
Budget prévisionnel estimé	<u>Ingénierie interne de la CCJEB</u>
Calendrier	
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bilan triennal et final ▶ Nombre de réunions du Comité de Pilotage du PLH ▶ Nombre de réunion du Comité technique du PLH

SYNTHESE BUDGETAIRE

Actions	Budget pressenti
Action 1. S'assurer d'une production de logements territorialisée et équilibrée dans la CCJEB	Ingénierie interne
Action 2. Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH et de la démarche ZAN	Ingénierie interne
Action 3 : Poursuivre le développement d'une offre locative sociale	Ingénierie interne
Action 4 : Développer une offre abordable en accession	140 000 €
Action 5. Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap	240 000 €
Action 6. Améliorer l'accès au logement des jeunes	Ingénierie interne
Action 7. Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires	Ingénierie interne
Action 8. Répondre aux besoins des gens du voyage en répondant aux obligations du SDAGV (la CDC respecte les obligations du schéma) et en travaillant sur les zones de sédentarisation	Ingénierie interne
Action 9. Renforcer l'accompagnement à la rénovation énergétique dans le parc privé	600 000€
Action 10. Améliorer les conditions de logements (indignité, vacance)	Ingénierie interne
Action 11. Mettre en place une ingénierie spécifique logement à l'échelle de la CCJEB	Ingénierie interne
Total	980 000 €
	Soit 163 333€ / an

E|o|h|s



Etude réalisée par Eohs en 2024

26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

LOUYS Romain
Pilote de l'étude
r.louys@eohs.fr
04 72 85 67 32

BESSON Perrine
Statisticienne-Cartographe
p.besson@eohs.fr
04 72 85 67 35

