

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

**DOCUMENT D'ORIENTATIONS**



# SOMMAIRE

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>Méthodologie de calcul des objectifs de production de logements du PLH.....</b>	<b>5</b>
<b>ORIENTATION 1 – Maintenir l'offre de logement et maîtriser la consommation foncière .....</b>	<b>7</b>
<b>Objectif 1.1 Calibrer l'offre de logements.....</b>	<b>8</b>
<b>Objectif 2.2 Limiter l'étalement urbain de manière raisonnée.....</b>	<b>8</b>
<b>Objectif 1.3 Mobiliser les outils règlementaires et fonciers pour répondre aux orientations du PLH .</b>	<b>9</b>
<b>ORIENTATION 2 – Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des parcours résidentiels des ménages prioritairement concernés par le territoire .....</b>	<b>10</b>
<b>Objectif 2.1 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages prioritairement concernés par le territoire .....</b>	<b>11</b>
<b>ORIENTATION 3– Apporter une offre adaptée aux publics spécifiques.....</b>	<b>13</b>
<b>Objectif 3.1 Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante.....</b>	<b>14</b>
<b>Objectif 3.2 Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap .....</b>	<b>15</b>
<b>Objectif 3.3 Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir .....</b>	<b>15</b>
<b>Objectif 3.4 Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées.....</b>	<b>16</b>
<b>Objectif 3.5 Poursuivre les travaux en direction des gens du voyage dans le cadre des obligations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage .....</b>	<b>16</b>
<b>ORIENTATION 4 Accompagner l'amélioration du parc de logement .....</b>	<b>17</b>
<b>Objectif 4.1. Accompagner l'amélioration de la performance énergétique des logements .....</b>	<b>18</b>
<b>Objectif 4.2. Agir contre l'habitat indigne .....</b>	<b>18</b>
<b>ORIENTATION 5 –Conforter le rôle de la CCJEB dans la mise en œuvre et le suivi de la politique Habitat.....</b>	<b>19</b>
<b>Objectif 5.1. Développer le rôle d'appui de la CCJEB auprès des communes.....</b>	<b>20</b>
<b>Objectif 5.2. Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat .....</b>	<b>20</b>

# PREAMBULE

## Les objectifs du document d'orientations

Conformément à l'article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH à moyen et long terme et indique notamment :

les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH

les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières

les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux

les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires

la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées

les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes actifs et étudiants

Il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Par la suite, le programme d'actions du PLH, en tant que déclinaison opérationnelle, permettra de mettre en œuvre les orientations stratégiques retenues.

Cette seconde phase présente les grandes orientations de la politique communautaire en matière d'habitat qui sera mise en œuvre au sein de la communauté de communes, une fois le PLH approuvé, en actant :

- ▶ Les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins générés par les nouveaux et actuels habitants, puis par le desserrement des ménages ;
- ▶ Les objectifs en termes de répartition qualitative de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre (pour répondre en particulier à la loi SRU)
- ▶ Les principales orientations à mettre en œuvre afin :
  - D'assurer un développement raisonné et équilibré de l'offre résidentielle,
  - De favoriser la diversité de l'habitat produit,
  - D'améliorer la qualité du parc existant,
  - De répondre aux besoins des publics spécifiques,
  - D'apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

## Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée

Ce document a été construit à partir du diagnostic et des échanges issus de l'atelier de concertation avec les élus des communes de la communauté de communes Jalle Eau Bourde.

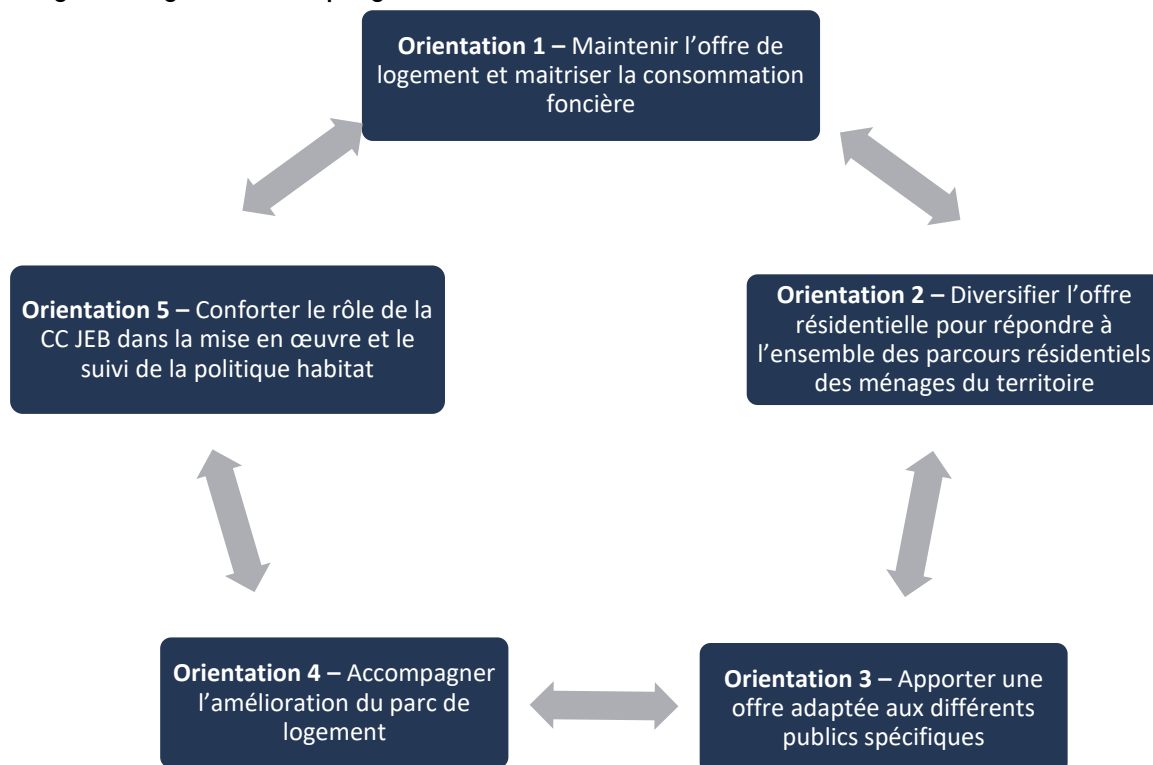
Une concertation dématérialisée avec chacune des communes a été mise en place par la suite, afin de rappeler les objectifs de production de logements (segment privé et segment public) à l'échelle communale, et collecter les éventuelles observations afférentes aux orientations qualitatives présentées en réunion.

## Un projet politique construit autour de cinq orientations inscrites dans une stratégie globale

Pour la mise en place d'une politique communautaire de l'habitat ancrée dans le territoire et sa réalité, plusieurs interrogations ont été soulevées :

- Comment assurer un développement cohérent de la fonction résidentielle ?
- Quels types d'offres favoriser pour mieux satisfaire les besoins identifiés ?
- Comment mieux répondre aux besoins en logement des personnes les plus vulnérables ?
- Quelle politique foncière mettre en place pour mieux prendre en compte les objectifs de développement durable ?

La formulation de cinq grandes orientations repose sur ces différentes problématiques, qui préfigurent également le programme d'actions.





# METHODOLOGIE DE CALCUL DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PLH

Actuellement, les 3 communes du territoire sont soumises à la loi SRU et doivent atteindre 25% de logements sociaux au sein de leurs parcs de résidences principales.  
 Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le besoin actuel des 3 communes s'élevait à 972 logements sociaux.

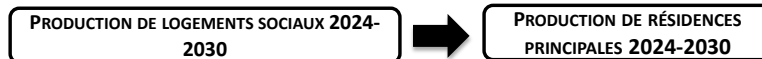
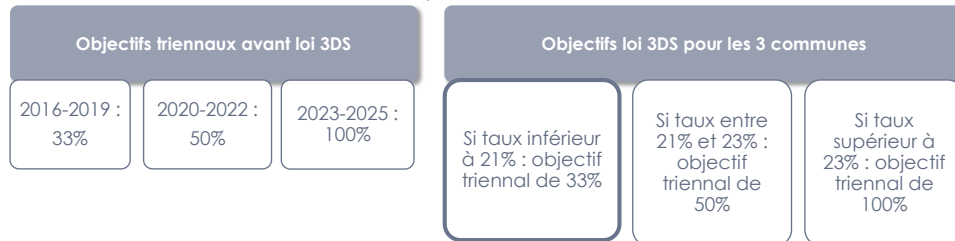
## Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2022- Inventaire SRU

Source : Insee, recensement de la population 2019, inventaire SRU-DD195 au 01/01/2022	Cestas	Canéjan	Saint Jean d'Ilac
Résidences principales au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	7473	2861	3894
Nombre de LLS décompte SRU	1 272	597	716
Taux SRU	17,0%	20,9%	18,4%
Manque de LLS	596	118	258

Le scénario est déterminé à partir des obligations SRU pour 2 périodes triennales (6 ans) à partir du dernier inventaire SRU connu. Pour chaque période triennale, il a été déterminé :

- ▶ Les objectifs triennaux correspondant aux obligations issues de la loi 3DS
- ▶ Un taux d'effort en logements sociaux correspondant à la part que représenteront les logements sociaux sur l'ensemble de la production globale de logements
- ▶ Un nombre de résidences principales à produire correspondant au taux d'effort acté


Modalités de calcul des objectifs triennaux avant et avec la loi 3DS



	Objectifs triennaux théoriques en LLS 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'Ilac	168	28	35%	480	80	111
<b>CC JEB</b>	<b>694</b>	<b>116</b>	<b>49%</b>	<b>1410</b>	<b>235</b>	<b>219</b>

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

Envoyé en préfecture le 17/06/2024
Reçu en préfecture le 17/06/2024
Publié le
ID : 033-213301229-20240613-DELIB_03_3_2024-DE



**Au global, un objectif de 1 410 logements (235/an) en logements a été fixé durant la période du PLH 2024-2030 dont 49% en logements sociaux. Le partenariat avec les services de l'Etat et le Département sera conforter pour affecter prioritairement les logements locatifs sociaux à des familles concernées par le territoire.**

# ORIENTATION 1 — MAINTENIR L'OFFRE DE LOGEMENT ET MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE




L'habitat demeure un facteur clé du développement local, au même titre que le développement économique, les équipements publics et les infrastructures de transport. Dans une logique de développement résidentiel équilibré, le PLH fixe des objectifs de production par commune qui visent à équilibrer le développement résidentiel et assurer la croissance démographique sur le territoire. Pour accompagner ces objectifs, il est nécessaire que les communes puissent poursuivre leur politique foncière en mobilisant les outils opérationnels et réglementaires adéquats pour un développement maîtrisé.

## OBJECTIFS

  
**Objectif 1.1.**  
**Calibrer  
l'offre de  
logements**

  
**Objectif 1.2.**  
**Limiter  
l'étalement  
urbain de  
manière  
raisonnée**

  
**Objectif 1.3.**  
**Mobiliser les outils  
réglementaires et fonciers  
pour répondre aux  
orientations du PLH**

## Objectif 1.1 Calibrer l'offre de logements

Une politique de l'habitat à l'échelle de la communauté de communes permet de définir des objectifs territorialisés et qualitatifs sur le parc existant. Les objectifs sont issus de la concertation dématérialisée et précisent les objectifs de construction neuve (qui comprend le renouvellement urbain) à l'échelle de chaque commune. On entend par production de logement aussi bien la construction neuve d'un logement, que la réhabilitation d'un immeuble avec changement d'usage pour création d'un logement (renouvellement du parc).



**Un objectif de 1410 résidences principales à produire en logements durant la période du PLH**

Pour définir le scénario des besoins en logements pour les six prochaines années, la CCJEB s'est appuyé sur le volume de logements locatifs sociaux minimum à produire pour satisfaire aux obligations SRU et qui permet d'en déduire un volume global de logements à réaliser sur les 6 ans du PLH

En collaboration avec la CCJEB les communes devront veiller à maîtriser le développement du parc de logement. Pour cela, elles pourront s'appuyer sur une politique foncière afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires pour développer du logement dans les secteurs à enjeux et limiter l'étalement urbain dans l'ensemble du territoire.

## Objectif 2.2 Limiter l'étalement urbain de manière raisonnée

La stratégie foncière d'un territoire est centrale pour toute stratégie Habitat, tant du point de vue de la maîtrise des coûts des opérations que de la réduction de la consommation de l'espace.

Avec le nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, l'optimisation du foncier déjà artificialisé est plus importante que jamais, et ne saurait se faire sans la mise en place d'une stratégie foncière.

La CCJEB devra donc poursuivre la mise en place de cette stratégie, afin de maîtriser le développement du territoire sur le temps long, et d'assurer une cohérence du projet de développement territorial et une densification raisonnée et rationnelle de l'habitat. La mise en place de cette stratégie passe par un travail partenarial pour identifier et hiérarchiser les gisements fonciers pouvant porter des opérations de logements.

**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'EPF, 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.



## Objectif 1.3 Mobiliser les outils règlementaires et fonciers pour répondre aux orientations du PLH

---

A travers leurs Plans Locaux d'Urbanisme, qui devront être mis en compatibilité avec le PLH, les communes vont pouvoir répondre aux orientations de celui-ci. Elles auront la possibilité de mobiliser les différents outils permettant de suivre les objectifs de ce PLH tel que :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui définissent des intentions qualitatives d'aménagement de secteurs ciblés
- Les Emplacements Réservés (ER), qui permettent d'acquérir du foncier afin de réaliser des projets de voiries, d'équipements publics, d'espaces verts...
- Le Droit de Prémption Urbain (DPU), qui permet à une personne publique d'acquérir un bien mis en vente (ou faisant l'objet d'une donation) pour y réaliser une opération d'aménagement
- Le règlement du PLU qui permet d'encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions notamment pour poursuivre les objectifs rappelés par le PLH.
- ...

# ORIENTATION 2 — DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR REPONDRE A L'ENSEMBLE DES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES PRIORITAIREMENT CONCERNES PAR LE TERRITOIRE



Le PLH doit permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable et dans un état décent. Il doit ainsi permettre l'amélioration du parcours résidentiel dans la plupart des communes du territoire. La solution maison individuelle sous forme de propriété, dominante dans l'agglomération, n'est plus la seule réponse adaptée et pourrait avoir tendance à ralentir la rotation des ménages sur notre territoire.

Ainsi, le PLH ne doit pas être conçu comme un simple outil de programmation en matière d'habitat, mais doit permettre de maintenir et de développer une offre de logement qualitative répondant aux besoins de tous (des plus aisés aux plus vulnérables et à tous les âges), dans un souci d'équilibre social de l'habitat sur le territoire.

## OBJECTIFS

**Objectif 1.1.**  
**Diversifier l'offre  
résidentielle pour  
répondre à  
l'ensemble des  
ménages du  
territoire**

**Objectif 1.2.**  
**Inciter la  
production d'une  
offre destinée aux  
accédants**

## Objectif 2.1 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages prioritairement concernés par le territoire

On compte à l'échelle de la CCJEB, 2 585 logements locatifs sociaux, soit plus de 18% des résidences principales du territoire (source SRU 2022). Actuellement, le déficit constaté sur le territoire est de 972 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022 pour atteindre le seuil fixé par la loi SRU.



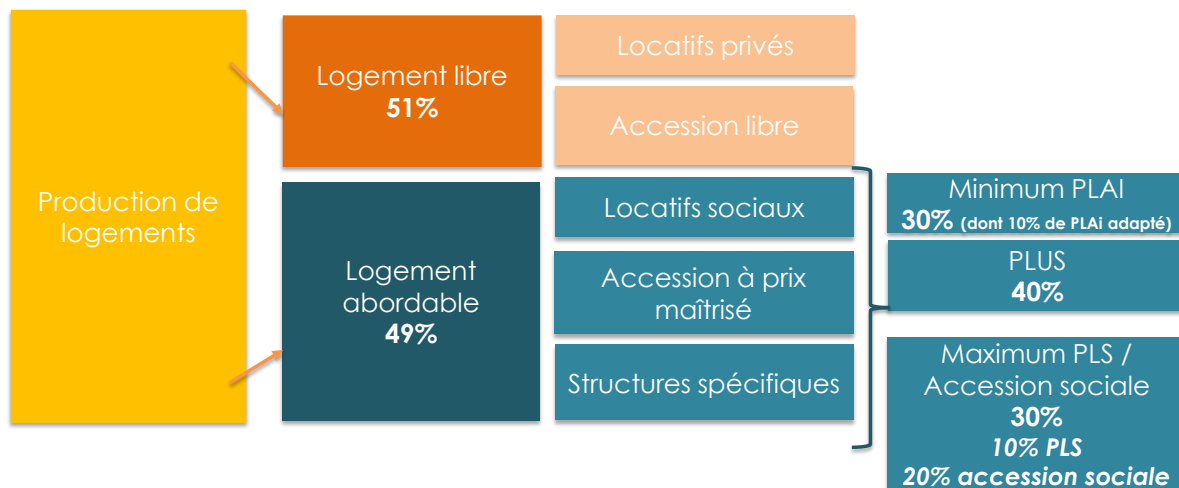
**Produire 49% de logements locatifs sociaux sur le total de la production neuve, soit 694 logements durant toute la période du PLH**

Compte tenu du profil des ménages, l'ensemble des acteurs du territoire s'accordent sur l'importance du rôle du parc social et la nécessité de maintenir cette offre. Le diagnostic a démontré que des besoins de production de logements locatifs sociaux existent sur le territoire. En effet, la fragilisation croissante d'une partie de la population, l'augmentation des séparations, l'évolution des prix du marché immobilier rendent nécessaire le développement d'une offre locative abordable à l'échelle de la CDC. Les objectifs du PLH visent à s'assurer d'un développement équilibré en tenant compte de la localisation des besoins.

La CCJEB s'engage donc à produire 49% de logements locatifs sociaux sur le total de la production neuve, soit 694 logements durant toute la période du PLH (sur la base des objectifs de logements globaux).



### Projection à l'échelle de la CCJEB des objectifs de répartition de la production de logement locatif social



Au-delà d'une demande locative, l'accession reste la finalité première de tous ménages venant ou souhaitant s'installer dans le territoire communautaire. Toujours au regard du profil socio-économique des ménages et des prix des marchés immobiliers, les élus souhaitent développer l'accession abordable en mobilisant les différents leviers adaptés au territoire et qui sont pour certains déjà déployés, mais de manière très marginale (ventes Hlm, PSLA...). En complément des outils classiques à disposition (PTZ et PSLA), la Communauté de Communes Jalle-Eau Bourde pourrait explorer et promouvoir le dispositif de "bail réel solidaire" (BRS). Ce dispositif permet de dissocier le foncier du bâti en vue d'un accès à la propriété plus avantageux.

### 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'Ilac	168	50	67	17	34
<b>CC JEB</b>	<b>694</b>	<b>208</b>	<b>277</b>	<b>69</b>	<b>140</b>

# ORIENTATION 3 – APPORTER UNE OFFRE ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES



Le PLH a pour fonction d'apporter des réponses aux besoins très spécifiques de quatre publics identifiés au sein du territoire et par le CCH dans une finalité de promouvoir un habitat solidaire pour l'ensemble des ménages et plus particulièrement les ménages les plus fragilisés, quel que soit l'âge et le type de vulnérabilité.

Les publics concernés sont :

- les personnes âgées (plus de 65 ans) en perte d'autonomie ou indépendantes,
- les personnes en situation de handicap,
- les jeunes, âgés de moins de 30 ans (en formation, actifs, précaires, ...),
- les ménages défavorisés, précaires.
- Les gens du voyage.

Les élus souhaitent permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable (en loyer et en charges) et en bon état. Il s'agit ainsi de faciliter le parcours résidentiel, en proposant des solutions alternatives et/ou intermédiaires.

## OBJECTIFS

**Objectif 3.1.** Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante

**Objectif 3.2.** Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap

**Objectif 3.3.** Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir

**Objectif 3.4.** Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées

**Objectif 3.5.** Poursuivre les travaux en direction des gens du voyage dans le cadre des obligations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

## Objectif 3.1 Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante

La CCJEB n'échappe pas au phénomène national de vieillissement de la population et se doit d'apporter des solutions pour répondre aux besoins de cette population. En cohérence avec la loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillissement (ASV), c'est en orientant la réflexion sur une adaptation du parc que l'on pourra répondre aux besoins des personnes âgées, par une adaptation des logements à la durée de la vie.



### Favoriser l'adaptation et l'accessibilité des logements

Le maintien à domicile constitue la première étape incontournable de l'accompagnement du vieillissement dans le logement. Il s'agit ainsi de permettre aux personnes âgées ou en situation de perte de dépendance de rester le plus longtemps possible chez eux. Or le manque d'adaptation au vieillissement et à l'éventuel handicap physique reste l'un des premiers obstacles au maintien à domicile. La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement mais pas seulement. Si les problématiques ne sont pas comparables, des besoins communs peuvent être dégagés, au moins en ce qui concerne la possibilité de vivre dans un logement de manière autonome.

Il convient donc que la stratégie tienne compte des besoins d'adaptation des logements. L'adaptation concerne tous les travaux qui ont pour finalité de permettre aux personnes concernées de se maintenir dans le logement et de retarder ainsi l'entrée en structure d'hébergement spécialisée qui ne serait justifiée que par le fait de vivre dans un logement inadapté.

Les communes et la communauté de communes doivent donc informer et accompagner des propriétaires qui souhaitent s'engager dans des travaux d'adaptation. En complément, d'autres expérimentations peuvent être envisagées comme le déploiement de dispositifs innovants (domotique dans les logements).



### Un développement du logement intermédiaire adapté et regroupé

Au-delà de l'adaptation du logement pour le senior, il s'agira de soutenir la fluidité du parcours résidentiel et donc du renouvellement du parc une fois le départ de la personne âgée (décès, logement intermédiaire ou EHPAD). Cet objectif permet de limiter le développement de la vacance de longue durée et surtout génère une rotation en facilitant l'accueil de nouveaux ménages souvent plus jeunes

Enfin, le développement d'une offre ad hoc peut être mis en place pour les personnes âgées et pourrait être :

- Une offre supplémentaire en hébergement intermédiaire pour des seniors autonomes (de type résidence autonomie Maison d'Accueil et de Résidence)
- Une offre alternative à étudier (colocation intergénérationnelle, béguinage, habitat participatif) : cette offre permettrait de répondre à la fois aux besoins des pré-seniors/seniors et des jeunes (actifs) et/ou des familles tout en luttant contre l'isolement.
- Le PLH encouragera le développement de petits et/ou de moyens logements, (T2) dans les opérations immobilières, à proximité des services et commerces de proximité, permettant d'adapter l'offre actuelle du parc aux besoins et aux ressources des personnes âgées

Cette offre adaptée devra être bien localisée, à proximité des services et équipements, des transports en commun. Elle devra être abordable pour des ménages encore autonomes, mais ne pouvant ou ne souhaitant plus rester dans leur domicile du fait de l'éloignement des services, de la difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers) et de l'isolement.

### Objectif 3.2 Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap

Second public considéré comme prioritaire par les élus pour ce PLH, le recensement des personnes en situation de handicap (adultes et jeunes) est plus difficile à appréhender.

La diversité de situations de handicap nécessite une offre résidentielle adaptée. Aujourd'hui, les besoins sur le territoire communautaire sont mal connus. Il s'agira pour la CCJEB et ses partenaires de mieux connaître le public handicapé et de mieux cibler leurs besoins (typologie, types d'hébergement et de logements, ...).

### Objectif 3.3 Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques : étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.



#### Encourager la production de logement adaptée aux besoins des jeunes ménages

Pour les jeunes ménages, l'objectif sera de proposer **une offre à la typologie adaptée (Entre T2 et T3) et accessible financièrement**. En termes de typologies, cela pourra se traduire par un développement de l'offre en petites typologies en location, et notamment en T2-T3, pour les jeunes actifs ou encore pour les familles monoparentales. Cette offre en location offre plus de fluidité pour ces ménages ne pouvant pas accéder à la propriété et ayant besoin de plus de souplesse dans leur parcours résidentiel. Elle devra être localisée, de préférence dans des secteurs bien desservis par les transports en commun.

En raison du manque de petites typologies sur le territoire, l'accès au logement pour les populations jeunes de moins de 30 ans est parfois complexe. La diversité de situations des publics jeunes s'accompagne, le plus souvent, d'une précarité en termes de ressources et de difficultés de décohabitation.

Les élus souhaitent qu'une attention soit portée dans les programmes au développement d'une offre adaptée pour les besoins des jeunes : une offre de petites typologies, par la reconfiguration de grands logements existants ou encore une offre de logements mutables, avec des formes évolutives.

## Objectif 3.4 Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées

---



### Des réponses à trouver en lien avec le PDALHPD

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d'autant plus que, aux dires des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc.

En 2019, 5,5% des ménages de la Communauté de Communes Jaille-Eau Bourde vivent sous le seuil de pauvreté (Insee 2019). Parmi ces ménages, les acteurs rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, et ces situations sont souvent liées au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faibles niveaux d'études et difficultés sociales. Cette fragilisation d'une partie des ménages du territoire s'accroît depuis le début de la crise sanitaire.

En effet, au regard du contexte local actuel, l'enjeu sera de proposer une offre supplémentaire en matière de logement. Au-delà de la réponse dans le parc social, des réponses plus spécifiques doivent être apportées aux ménages avec des besoins très particuliers (produire des logements via l'intermédiation locative ...).

## Objectif 3.5 Poursuivre les travaux en direction des gens du voyage dans le cadre des obligations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

---

La communauté de communes Jaille Eau Bourde est à jour de ses obligations prévues dans le cadre du schéma départemental d'Accueil des Gens du voyage qui prévoit une aire de 30 places pour Cestas et Canéjan et une aire de 24 places pour Saint-Jean-d'Ilac et Martignas.

Par ailleurs les élus ont mis en avant la multiplication d'installations illicites sur des terrains non constructibles, particulièrement sur la commune de Saint-Jean-d'Ilac. Ces situations d'habitat illicites génèrent des risques (pas d'accès pompiers) et des conflits de voisinages.



### Poursuivre les objectifs du Schéma départemental et engager un travail sur les secteurs de sédentarisation des gens du voyage

À travers le PLH 2024-2030, la CCJEB et ses partenaires s'engagent à satisfaire aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et souhaite engager un travail sur les secteurs de sédentarisation des gens du voyage, notamment sur la commune de Saint Jean d'Ilac en lien avec les services de l'Etat dans le cadre de la MOUS.



# ORIENTATION 4 ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DU PARC DE LOGEMENT



L'action sur le parc existant constitue un pan important de la politique locale de l'habitat qui vise non seulement à améliorer les conditions de vie des ménages, principalement modestes, dont le logement nécessite adaptation ou amélioration ; mais également à soutenir l'action de lutte contre la vacance et le mal-logement en proposant un appui aux propriétaires qui souhaiteraient rénover leur logement, que ce soit pour s'y installer ou pour le louer.

Parmi les travaux de rénovation, l'amélioration des performances énergétiques des logements est particulièrement visée afin de diminuer la consommation énergétique du territoire, d'améliorer le pouvoir d'achat des ménages et leur permettre d'avoir de meilleures conditions de vie. (santé, bien-être).

## OBJECTIFS

**Objectif 4.1.**  
**Accompagner  
l'amélioration de la  
performance  
énergétique des  
logements**

**Objectif 4.2.**  
**Agir contre  
l'habitat indigne**

## Objectif 4.1. Accompagner l'amélioration de la performance énergétique des logements

Une partie du parc de logements de la CC Jalle Eau Bourde est potentiellement énergivore : Plus d'un logement sur 5 (21%) a été construit avant les premières réglementations thermiques de 1975 (source Filocom).

Au total, 13% des propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH soit environ 1 780 ménages (ONPE). En 2022, 1810 ménages sont vulnérables énergétiquement à l'échelle communautaire, soit un taux de 6,2%, contre 14% en France. Avec la loi Climat et Résilience les passoires énergétiques vont progressivement être interdites à la location à l'horizon 2034.



### Construire une stratégie commune et partenariale pour la rénovation énergétique

Au regard des constats et afin d'avoir des résultats efficaces sur l'ensemble du territoire contre la déperdition énergétique des logements, **une stratégie commune et partenariale est à construire autour de la mutualisation des moyens, de la coordination des acteurs et d'une information ciblée sur les dispositifs existants**. La sensibilisation des habitants à l'amélioration énergétique de leurs logements et aux comportements écoresponsables dans l'habitat est un enjeu important pour tendre vers une diminution de l'impact écologique et économique de la consommation domestique.

## Objectif 4.2. Agir contre l'habitat indigne

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains : « constituent un habitat indigne, les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi Besson du 31 mai 1990).

Dans le territoire de la CCJEB, 207 résidences privées potentiellement indignes sont recensés. Cela représente 1,7 % des résidences principales privées.



### Une association de tous les partenaires (privés, parapublics et publics)

L'enjeu sur le territoire est de mieux coordonner les acteurs du sujet entre eux afin de mutualiser les moyens et les outils sur l'identification des situations de mal-logement, et afin de mieux répondre aux besoins des habitants. L'amélioration de l'information auprès des acteurs et des habitants constitue un objectif important.

# ORIENTATION 5 – CONFORTER LE ROLE DE LA CCJEB DANS LA MISE EN ŒUVRE ET LE SUIVI DE LA POLITIQUE HABITAT

Si le PLH expose une politique communautaire, celle-ci ne saurait se construire et se mettre en œuvre sans le partenariat continu avec les communes et l'ensemble des acteurs de l'habitat. Ils seront impliqués tout au long de la mise en œuvre du PLH, dans un esprit de **co-construction de la stratégie habitat**. Il s'agit de faire en sorte que le PLH soit un document vivant, en poursuivant les instances existantes (comité de pilotage, comité technique) de façon régulière, tout en **renforçant les actions de pédagogie et d'information**.

## OBJECTIFS

 **Développer le rôle d'appui de la CCJEB auprès des communes**  
Objectif 5.1.

 **Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat**  
Objectif 5.2.

## Objectif 5.1. Développer le rôle d'appui de la CCJEB auprès des communes



### Une concertation régulière entre les communes et la CCJEB pour une meilleure coordination sur le territoire.

Il apparaît un besoin de la part des élus, de mieux connaître les possibilités et les acteurs sur lesquels s'appuyer ; ainsi que d'être mieux informés sur les questions habitat (rénovation du logement, problématiques d'indignité, etc.) et les interventions de la CCJEB dans la mise en œuvre du PLH.

## Objectif 5.2. Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat



### Un approfondissement de la connaissance du territoire

Afin d'atteindre les objectifs définis dans le PLH, la CCJEB doit pouvoir recueillir et accéder à des informations essentielles pour mieux connaître et appréhender les enjeux de son territoire puis pour faciliter l'évaluation de sa politique communautaire en matière d'habitat. Pour cela, elle doit s'appuyer sur l'existant et le compléter en mettant en place ses propres outils (observatoire, indicateurs de suivi, ...).



### La mise en œuvre du PLH et son évaluation

La mise en œuvre sur six ans du PLH de la CCJEB exige une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat. Cette conduite s'appuiera sur :

- Le comité de pilotage et technique du PLH, qui seront pilotés par la CCJEB, devront faire chaque année le bilan de la mise en œuvre du programme d'actions ; ainsi qu'un bilan triennal (à mi-parcours) et final.
- Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans, et notamment le bilan triennal, se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, le cas échéant, les objectifs et le programme d'actions.
- Un dispositif d'animation et d'ingénierie qui permettra d'assurer la mise en œuvre concrète des actions, et faire l'état de la situation.

L'évaluation du PLH et la mise en œuvre de son programme d'actions seront grandement facilitées par l'observatoire de l'habitat et du foncier. Le développement d'une communication autour des interventions prévues par le PLH rendra plus visibles les actions de la CCJEB et de ses partenaires en matière d'habitat. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, par les acteurs locaux voire les habitants.

E | o | h | s



Etude réalisée par Eohs en 2023

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

**LOUYS Romain**

Pilote de l'étude

[r.louys@eohs.fr](mailto:r.louys@eohs.fr)

04 72 85 67 32

**LE PRADO Marie**

Chargée d'études Habitat

[m.leprado@eohs.fr](mailto:m.leprado@eohs.fr)

04 72 85 98 49

**BESSON Perrine**

Statisticienne-Cartographe

[p.besson@eohs.fr](mailto:p.besson@eohs.fr)

04 72 85 67 35

