

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

30/09/2024



ID : 033-243301165-20240924-2024_5_10-DE



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

COMMUNAUTE DE COMMUNES JALLE EAU
BOURDE

DIAGNOSTIC



Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le 30/09/2024
ID : 033-243301165-20240924-2024_5_10-DE



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
OBJECTIFS ET CONTENU DU PLH	5
UN CONTEXTE LEGISLATIF QUI POSITIONNE LA CCJEB EN CHEF DE FILE DE LA POLITIQUE HABITAT	6
LES ATTENDUS DU PLH DE LA CCJEB	12
LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES	12
LA METHODE D'ELABORATION DU DIAGNOSTIC	15
PARTIE 1 : LE PEUPEMENT ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE	17
UN TERRITOIRE A LA FONCTION ECONOMIQUE MARQUEE.....	18
UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE IMPORTANTE PORTEE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE	19
UN PEUPEMENT FORTEMENT LIE AUX CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE	23
.....	26
PARTIE 2 : LE PARC DE LOGEMENTS ET SES EVOLUTIONS	27
UN POIDS TRES IMPORTANT DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	28
UNE PARTIE DU PARC NECESSITANT UNE VIGILANCE POUR LA REMISE A NIVEAU ENERGETIQUE	30
.....	32
PARTIE 3 : LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE.....	33
UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN BAISS.....	34
UNE CONSOMMATION FONCIERE IMPORTANTE	36
ANALYSE RETROSPECTIVE DU POINT MORT SUR LA CCJEB.....	37
PARTIE 4 : LE FONCTIONNEMENT ACTUEL DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT –	40
UN MARCHÉ DE L'ACCESSION EN CROISSANCE	41
UN MARCHÉ LOCATIF PEU DEVELOPPE	43
UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE EN AUGMENTATION S'INSCRIVANT DANS LES OBJECTIFS DE LA LOI SRU.....	44
UNE HAUSSE DE LA DEMANDE CONSTANTE DEPUIS 2017.....	45
L'ACCESSION AU MARCHÉ PRIVE	46
PARTIE 5 : L'OFFRE ACTUELLE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES	50
UNE DIFFICULTE POUR MAINTENIR UNE POPULATION JEUNE SUR LE TERRITOIRE	51
UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION INDUISANT DES BESOINS	52
LA QUESTION DU HANDICAP ET DE LA PERTE DE MOBILITE.....	54
LES MENAGES EN SITUATION DE GRANDE PRECARITE SOCIO-ECONOMIQUE	55
LES GENS DU VOYAGE ET L'ENJEU DE LA SEDENTARISATION	56
A RETENIR	57
QUELS ENJEUX POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ?	58
SIGLES ET ABBREVIATIONS UTILISES	59

PREAMBULE

INTRODUCTION

Le contexte juridique et réglementaire

Objectifs et contenu du PLH

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Il est un document stratégique de programmation élaboré pour 6 ans, qui vise à améliorer les réponses aux besoins en logements.

Il a pour objectif de répartir de façon équilibrée et diversifiée les logements entre l'ensemble des communes et entre les quartiers d'une commune. À ce titre, le PLH constitue l'outil le plus structuré pour définir la politique locale de l'habitat. Il est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Document opérationnel de programmation, le PLH décline les actions à l'échelle de l'intercommunalité et des communes (nombre de logements à construire et typologie...), tout en précisant les moyens mobilisés pour y parvenir et un calendrier prévisionnel. Il doit s'adapter à la réalité du territoire, en tenant compte des pratiques, des capacités locales et des obligations légales qui incombent au territoire.

À ce titre, le PLH intervient sur l'ensemble des champs de la politique de l'habitat, en particulier :

- ▶ Le parc social et privé,
- ▶ Les constructions nouvelles et la gestion du parc existant,
- ▶ Les populations spécifiques (jeunes, étudiants, gens du voyage, personnes en situation de précarité, personnes en situation de handicap...),
- ▶ Planification à l'accompagnement social dans le logement et l'hébergement.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- ▶ À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- ▶ Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- ▶ Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- ▶ Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).

Le Code de l'urbanisme stipule que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les orientations du PLH doit être réalisée sous trois ans ou dans un délai d'un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH.

- ▶ Il doit être compatible avec les dispositions du SCOT

- ▶ Il doit prendre en compte les documents de planification et de communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage...).
- ▶ Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de mobilité simplifié (PDMS)

Le principe de compatibilité est différent de celui de conformité, il s'agit d'un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit, la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure.

Les trois volets du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- ▶ **Un diagnostic territorial** qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier
- ▶ **Un document d'orientations** qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- ▶ **Un programme d'actions** qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logement à l'échelle communale, des fiches-communes localisant les secteurs potentiels de développement de cette offre, et les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.

Un contexte législatif qui positionne la CCJEB en chef de file de la politique Habitat

1983	Loi de décentralisation	Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	Définis le contenu et la procédure d'élaboration du PLH
1996	Pacte de relance pour la ville	Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS
1999	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	PLH devient une compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20 %)
2004	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat. Le PLH devient l'élément central des dispositifs d'habitat des collectivités.
2006	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	PLH obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants
2009	Loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)	Renforce l'opérationnalité des PLH/mise en compatibilité PLU, SCoT PLH obligatoire pour EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune d'au moins 10 000 habitants
2010	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH
2013	Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	Renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logements sociaux de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3500 habitants
2014	Loi pour l'Accès au Logement et à un urbanisme renforcé (ALUR)	Renforcement du pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

2017	Loi Égalité et Citoyenneté (LEC)	Renforcement du volet foncier des PLH
2018	Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN)	Des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires doivent être inscrits dans les PLH couvrant certaines communes de zones tendues
2022	La loi dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)	Modification de la loi SRU

Comme indiqué précédemment, ce PLH devra respecter l'article L. 302-1 du CCH présenté en préambule ainsi que certaines lois récentes ayant trait à l'habitat et au développement urbain.

EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

- ▶ **La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la « Solidarité et au Renouvellement Urbains », dite loi SRU, complétée par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot,** imposent un objectif de 25 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants compris (1500 habitants en Île-de-France), au sens du recensement de la population à horizon 2025, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants d'ici 2025.
- ▶ **La loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté confirme l'esprit de la loi SRU en la complétant par :**
 - La définition de critères d'exemption d'obligation pour certaines communes (celles insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun, celles où la tension sur la demande de logements sociaux est faible, celles où plus de la moitié de son territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité)
 - L'élargissement de la liste des logements sociaux pris en compte au titre de l'objectif SRU (terrains familiaux destinés aux gens du voyage sédentarisés et logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative)
- ▶ **La loi ÉLAN du 24 novembre 2018 apporte également des ajustements à la loi SRU sans la remettre en cause :**
 - Les communes soumises pour la première fois aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU à compter du 1^{er} janvier 2015 disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal de 25 %. Le rythme de rattrapage était fixé comme suit : les objectifs triennaux seront, pour la première période, de 20 % des logements sociaux à réaliser, puis 25 % (période 2), 33 % (période 3), 50 % (période 4) et 100 % (période 5).
 - L'article 131 de la loi Élan relève à 3 500 habitants le seuil de population à partir duquel les communes d'Île-de-France, situées en dehors de l'unité urbaine de Paris, sont soumises aux obligations de productions de logements sociaux imposées à cette loi (contre 1500 auparavant)
 - L'élargissement de la liste des logements sociaux pris en compte au titre de l'objectif SRU (logements vendus à leur locataire pendant 10 ans au lieu de 5, logements faisant l'objet d'un PSLA ou d'un Bail Réel Solidaire [BRS])
- ▶ **La loi 3DS du 22 février 2022 pérennise le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi SRU, mais en allégeant plusieurs mesures en faveur des communes concernées :**
 - Fixation d'un taux de rattrapage triennal de référence, à 33 % du déficit de logements locatifs sociaux (contre 50 % en 2020-2022 et 100 % en 2023-2025)
 - Ajustement du taux des communes « nouvellement entrantes » : À 15 % pour une période triennale pleine, puis à 25 % pour la seconde période triennale portée au taux de référence de 33 % à compter de la troisième période et à 10 % pour les communes nouvellement soumises sur la période triennale en cours (triennal partiel)
 - La mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale à travers le Contrat de Mixité social est autorisée :

- Exclusivement entre communes déficitaires
 - Pour une durée maximale de deux périodes triennales consécutives
 - Lorsque l'EPCI est couvert par un PLH exécutoire
 - Si l'objectif assigné à chaque commune concernée n'est pas inférieur à la moitié de son objectif de réalisation
 - Si l'objectif, pour l'ensemble des communes déficitaires, n'est pas inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux à atteindre par les communes concernées
- Le transfert à l'État des droits de réservation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer est abrogé lors d'un constat d'une carence
 - Les dispositions prévoyant la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires, ainsi que l'obligation de la commune de communiquer au préfet de département la liste des bailleurs et logements concernés sont également abrogées

Le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi SRU, concernant l'obligation de production de logements sociaux, s'impose aux trois communes de la CCJEB : Cestas, Canéjan et Saint-Jean-d'Illac.

EN MATIERE DE POLITIQUE DE PEUPEMENT ET D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

Les lois relatives d'une part à l'Égalité et à la Citoyenneté (LEC) et d'autre part à l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN), et plus récemment 3DS, renforcent le rôle de chefs de file des intercommunalités en matière d'attribution des logements sociaux.

La création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La Loi Égalité Citoyenneté prévoit que les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, créent une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), co-présidée par le président de l'EPCI et le préfet.

La CIL adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social. Ces orientations précisent :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle de l'agglomération, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires. Sera également précisé le pourcentage d'attribution en QPV à des demandeurs autres que les ménages à bas revenus ;
- Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV à des demandeurs à bas revenus ;
- Les objectifs de relogement des personnes prioritaires au titre du DALO et de l'article L. 441-1 du CCH ainsi que celles relevant des opérations de renouvellement urbain.
- Des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situés sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement (SNE) ;
- Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- L'ensemble des réservataires (Action Logement, État, collectivités territoriales) et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservations devront consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires (art. L441-1 CCH).

Le plan partenarial de la Gestion de la demande et d'Information du Demandeur

Les EPCI compétents en équilibre social de l'habitat, et dotés au moins d'un Quartier Politique de la Ville, ont pour obligation d'élaborer un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur.

Celui-ci a pour objet de renforcer le volet accueil, gestion et information du demandeur. Il intervient à trois niveaux :

- Le droit à l'information du demandeur, précisant notamment les modalités locales d'enregistrement de la demande, qualification de l'offre sur le territoire, le délai maximal de réception du demandeur, la mise en œuvre d'un service d'information et d'accueil des demandeurs,
- La mise en place du ou des lieux d'accueil des demandeurs,
- Un dispositif de gestion partagée de la demande.
- La définition d'un système de cotation de la demande en logement social avant le 31 décembre 2023

La Conférence Intercommunale du Logement émet un avis sur le Plan Partenarial de la Gestion de la demande de logement social et d'Information du demandeur (PPGDSILD).

La Communauté de Communes Jalle Eau Bourde ne dispose pas de Quartier en Politique de la Ville. Ainsi les objectifs de la CCJEB seront de s'assurer que 25% de logements sociaux attribués le soient à des ménages sous le 1er quartile.

EN MATIÈRE DE RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

La loi ALUR de 2014 prévoit de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :

- En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.
- En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.

La Loi ÉLAN renforce le rôle de l'EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne. Différents niveaux de procédures, plus ou moins coercitifs, sont ainsi instaurés :

- Déclaration de mise en location,
- Autorisation de mise en location,
- Permis de diviser.

La mise en place de ces procédures nécessite une délibération communautaire qui précise les territoires d'application, les modalités de traitements des dossiers (lieu de dépôt — y compris si internet...) et justifie les territoires d'application au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

Agir contre les passoires thermiques

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de lutte résolue contre les passoires thermiques. À compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent sera compris :

- À compter du 1^{er} janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G (environ 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location ;
- À compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F (environ 1 200 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;
- À compter du 1^{er} janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E (environ 2 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

EN MATIÈRE DE FONCIER

Renforcer l'analyse du foncier dans les PLH

Le **volet foncier des PLH est renforcé** en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Anah ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

Passer de la limitation de consommation de l'espace à l'absence d'artificialisation nette

Opposable depuis le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience porte un nouveau modèle d'aménagement du territoire, précisé dans son titre V.

La Loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques, ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

À travers son Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226), l'ambition affichée est « d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette Loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Pour la période 2021-2031, il est attendu :

- Que le SRHH divise par deux la consommation de l'espace. « Cet objectif peut être décliné entre les différentes parties du territoire régional » (Art L. 4251-1 du CGCT) ;
- Que le SCoT inscrive un objectif chiffré de réduction de la consommation de l'espace par tranche de dix ans et compatible avec le SRHH. Cet objectif peut être territorialisé au sein du périmètre du SCoT entre ses différentes entités géographiques ;
- Que le PLU/PLUi fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec le SCoT et le SRHH.

EN MATIÈRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à « l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » prévoit, pour les communes de plus de 5 000 habitants, la mise à disposition pour les gens du voyage d'une ou plusieurs aires d'accueil aménagées et entretenues.

La Loi CARLE, promulguée en novembre 2018, précise le contour des compétences et d'habitat des Gens du Voyage. Ainsi :

- En cas de stationnement de plus de cent cinquante résidences mobiles sur le territoire d'une commune, et par dérogation, le maire, s'il n'est pas en mesure d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique, peut demander au représentant de l'État dans le département de prendre les mesures nécessaires.
- Le maire d'une commune, membre d'un EPCI compétent en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs, peut interdire en dehors de ces aires et terrains le stationnement sur le territoire de la commune des résidences mobiles dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :
 - La commune est dotée d'une aire permanente d'accueil, de terrains familiaux locatifs ou d'une aire de grand passage conformes aux prescriptions du schéma départemental, bien que l'EPCI auquel elle appartient n'ait pas satisfait à l'ensemble de ses obligations ;
 - L'EPCI a satisfait aux obligations qui lui incombent ;
 - L'EPCI a décidé, sans y être tenu, de contribuer au financement d'une telle aire ou de tels terrains sur le territoire d'un autre établissement public de coopération intercommunale.

LES ATTENDUS DU PLH DE LA CCJEB

La prise en compte des obligations règlementaires

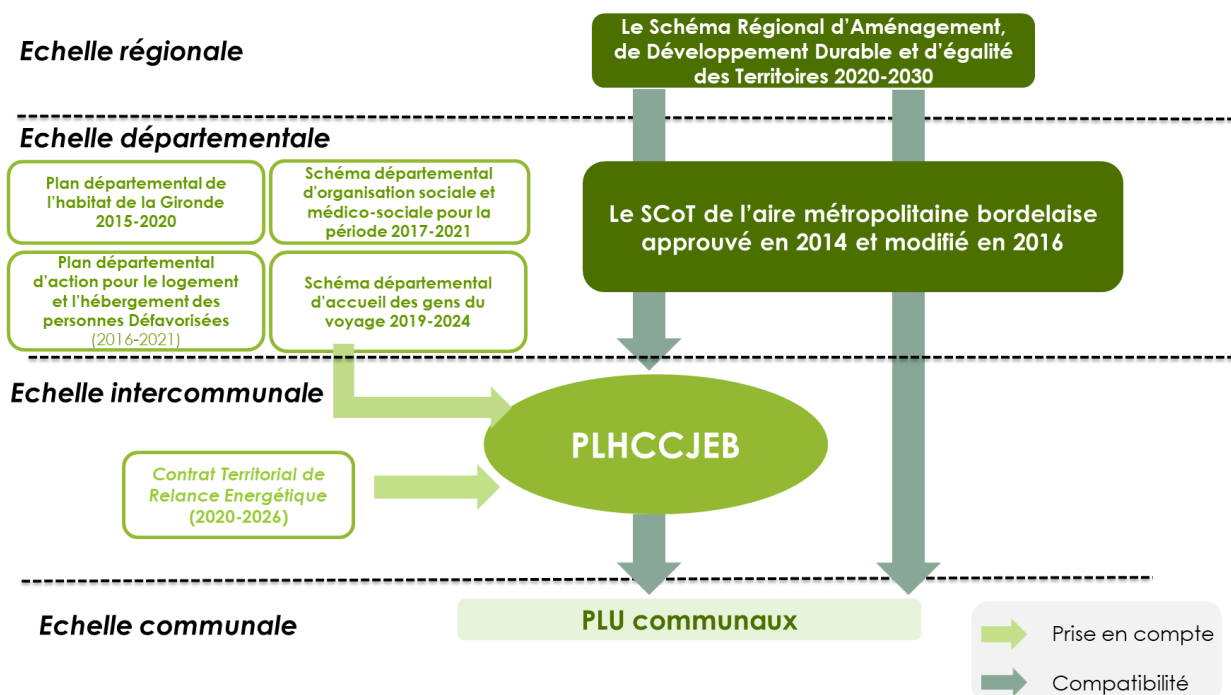
LE « PORTER À CONNAISSANCE » DE L'ÉTAT : LES ATTENDUS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Au travers de son porter à connaissance, l'État a informé la CCJEB des enjeux qui sont identifiés pour son 1^{er} PLH, à savoir :

- Développer une offre accessible à la diversité des besoins
- Agir en faveur de la mixité sociale et des équilibres territoriaux
- Mettre en œuvre des actions sur le parc privé
- Élaborer une stratégie foncière
- Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Gouvernance et observatoire du PLH

UN PLH AU CŒUR DES ORIENTATIONS TERRITORIALES

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**

Pas moins de 80 objectifs déclinent la stratégie régionale pour réussir les transitions économiques, agricoles et alimentaires, écologiques et énergétiques, sociales et territoriales qui s'imposent à tous. Ils s'articulent autour de trois grandes orientations multithématiques.

Orientation 1 - Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois

La création d'activités et d'emplois pérennes dans les territoires est au coeur du projet régional d'aménagement de Nouvelle-Aquitaine. Le Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) a proposé une vision partagée du projet de développement économique régional, en fixant le cadre d'un aménagement durable, le SRADDET en constitue le pendant territorial. C'est bien pour répondre à la première exigence du SRADDET en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, que la Région Nouvelle-Aquitaine, avec ses partenaires, souhaite définir les conditions favorables à la création et au développement de l'emploi sur l'ensemble de son territoire, riche de ressources et de compétences mobilisables.

Pour atteindre ce but, la Nouvelle Aquitaine mise sur la valorisation et le respect des ressources naturelles, le développement de l'économie circulaire, l'expérimentation et l'innovation dans les territoires, cela est rendu possible grâce aux infrastructures et aux services de mobilité performants et au développement de coopérations interterritoriales fructueuses.

Orientation 2 - Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux

La Nouvelle-Aquitaine est concernée par des phénomènes globaux et locaux qui mettent en péril la qualité de son cadre de vie. L'attractivité démographique rapproche certains territoires de la saturation et accentue la pression sur les ressources et les richesses naturelles. Le changement climatique impacte les milieux naturels, la biodiversité, les activités économiques et les habitants, soumis à des risques plus nombreux et multiformes (inondations, sécheresses, incendies, tempêtes, érosion et submersion...). La capacité d'accueil des territoires doit rester compatible avec la préservation de leur capital de ressources et de leurs spécificités, gages de l'attractivité. Cela implique de se doter d'outils de planification ambitieux et prescriptifs en matière d'économie foncière. Optimiser l'espace sans réduire sa qualité d'usage, c'est possible. Il s'agit donc d'allier courage et inventivité pour refonder un modèle de développement urbain, sauvegarder les ressources et les richesses naturelles, réussir la transition des modes de production et de consommation, notamment énergétiques, et ce en anticipant toujours mieux les mutations environnementales.

Orientation 3 - Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous

Porter l'ambition de la cohésion et de l'équité sur la plus grande région de France suppose de renforcer les logiques de complémentarité et de solidarité au sein de l'espace régional, de fluidifier les échanges et les déplacements interurbains. Cela implique de faciliter l'accès aux services et aux équipements pour l'ensemble de la population régionale, notamment les plus âgés, en confortant le maillage de villes et de bourgs qui animent les territoires. Accès à la santé, à la formation, à la mobilité, à la culture, au sport sont indispensables à l'exercice de la citoyenneté de chacun. La couverture numérique y concourt de manière décisive.

Au niveau départemental

- **Le plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**

La loi Besson (1990) a rendu obligatoire pour tous les départements, l'élaboration d'un plan départemental d'actions pour le logement des plus défavorisés et la mise en place d'un fonds de solidarité pour le logement (FSL). Co-signés par le préfet du département et par le Président du Conseil Départemental, ces plans établis pour une durée de 6 ans, définissent les mesures à mettre en œuvre pour permettre aux personnes défavorisées d'accéder à un logement (aides financières et garanties) et de s'y maintenir (accompagnement social).

La mise en œuvre du PDALHPD à l'échelle de l'arrondissement de Bordeaux est répartie autour de 6 axes :

- Axe 1 Développer l'offre de logements adaptés, accessibles et très sociaux
- Axe 2 Compléter l'offre d'hébergement sur l'Aire métropolitaine Bordelaise
- Axe 3 Renforcer la fluidité des parcours résidentiels

- Axe 4 Améliorer les conditions d'habitat et de maintien dans le logement
- Axe 5 Garantir l'accès aux droits par la domiciliation
- Axe 6 Gouvernance du plan

Le PDALHPD 2016-2021 de la Gironde a été approuvé le 16 mars 2017, le PDALHPD 2024-2030 est actuellement (en 2023) en cours de réalisation.

- **Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAHGV)**

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, prescrit l'élaboration d'un schéma départemental prévoyant l'implantation d'aires permanentes d'accueil ainsi que des aires d'emplacements temporaires pour les grands rassemblements.

L'objectif de ce schéma sur le territoire de la CCJEB est la réalisation d'un diagnostic pré-opérationnel sur le fonctionnement et l'occupation des aires d'accueil. Par ailleurs, les éventuels ménages en situation de sédentarisation devront être identifiés précisément et des solutions d'habitat et d'accompagnement adapté seront proposées en fonction des besoins.

- **Plan départemental de l'habitat de la Gironde 2015-2020**

Elaboré par l'État et le Département en collaboration étroite avec l'ensemble des territoires girondins et les partenaires Habitat, le plan départemental de l'Habitat (PDH) constitue un cadre de référence des politiques publiques en faveur de l'habitat en Gironde. Il contribue à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales et assure la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale. Il s'appuie sur la gestion des aides à la pierre de l'Etat confiée au Département en lien étroit avec Bordeaux métropole, délégataire des aides à la pierre sur son territoire et les aides apportées en propre par le Conseil Départemental.

Le PDH de la Gironde 2015-2020 est composé d'orientations-cadres, de cahiers territoriaux de l'habitat par grand territoire et d'un plan d'actions.

Trois défis l'animent : le logement pour tous, le soutien à l'équilibre des territoires participant à l'organisation polycentrique de la Gironde, et la mobilisation des acteurs et des collectivités pour accroître la capacité à agir.

Au niveau de l'aire métropolitaine bordelaise

- **Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine Bordelaise**

Le SCoT de l'aire métropolitaine Bordelaise définit une armature territoriale afin de définir les niveaux de développement, notamment en termes d'accueil de populations, de production de logements ou encore de densité à réaliser.

Il prévoit d'intensifier l'offre urbaine dans les espaces prioritaires de développement c'est-à-dire le cœur d'agglomération, les centralités périphériques principales identifiées et les nœuds d'interconnexion.

Le SCoT prévoit un taux de croissance annuel moyen de 1,49% entre 2014 et 2030 sur la communauté de communes Jalle Eau Bourde.

Les trois communes du territoire : Cestas, Canéjan et Saint-Jean-d'Ilac ont été identifiées comme communes de « centralité de 1^{ère} couronne » et doivent maintenir un niveau de croissance global au vu des investissements publics notamment en matière de transports publics. Le SCoT préconise la construction de 220 logements par an sur le territoire de la CCJEB entre 2010 et 2030.

- **Le contrat de relance de transition écologique (CRTE)**

Le CRTE définit un cadre de partenariat et ses modalités de mise en œuvre pour réussir collectivement la transition écologique, économique, sociale et culturelle des territoires de Jalle Eau Bourde et de Montesquieu autour d'actions concrètes qui concourent à la réalisation d'un projet résilient et durable. Ces contrats mobiliseront l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés. Sur la base du projet de territoire, les dynamiques des dispositifs contractuels existants seront intégrées et articulées.

Le contrat contient les engagements des différents partenaires pour l'ensemble 2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

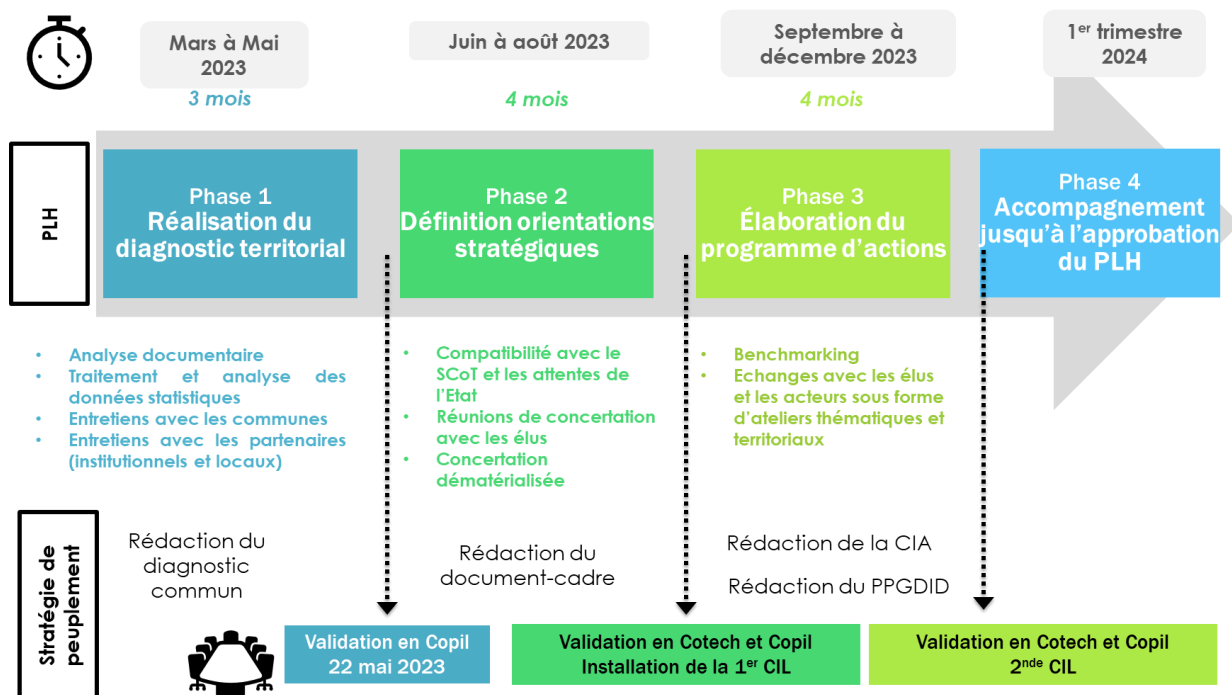
La méthode d'élaboration du diagnostic

LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION

Le diagnostic, première phase de l'élaboration d'un PLH, doit identifier les besoins du territoire, mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Il doit également identifier et traduire en projet politique les ambitions en matière d'habitat, qu'il déclinera dans les orientations stratégiques et le programme d'actions du PLH. Il s'agit donc dans un premier temps d'identifier les besoins et les enjeux du territoire communautaire ainsi que les objectifs qui lui sont imposés tout comme les contraintes et limites qui doivent être prises en compte.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, ont permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire. Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce premier diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été sollicités pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens a permis, outre de disposer d'une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte de leurs objectifs et stratégies propres. D'une manière générale, et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus et des acteurs à la production de ce diagnostic qui constitue la base de la politique communautaire du logement.

L'objectif de cette méthodologie est d'aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l'avantage d'être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans la définition et la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.



LES SOURCES DE DONNÉES MOBILISÉES

Afin de s'inscrire dans une logique d'observation et d'analyse du territoire, les données mobilisées sont issues de sources nationales, dont la fréquence d'actualisation est annuelle, voire selon les données, bisannuelle. Ceci permet une analyse régulière des évolutions de l'ensemble des territoires observés (communes, secteurs, EPCI, et territoires de comparaison).

Les données utilisées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat sont issues des sources suivantes :

EPICOM 2021 : détermine la composition des EPCI.

Insee 2013 et 2019 : données concernant le recensement de la population, les migrations pendulaires et résidentielles, les profils sociodémographique et socio-économique de la population et des ménages, le profil du parc de logements (types de logements, taille des logements, nombre de pièces, etc.) et des résidences principales... pour appréhender les évolutions du profil des habitants et de l'offre en logements.

Filocom 2011 et 2017 : données statistiques sur les logements et leur occupation. Dans le cadre du PLH, cette source a été spécifiquement utilisée pour évoquer la vacance structurelle (de plus de 2 ans) et la date de construction du parc de logements. Le secret statistique étant très important, l'information n'est renseignée qu'à l'échelle des secteurs et de l'EPCI.

Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2022 : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté.

Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social permettant de connaître la composition des demandeurs en logement social, **au 31 décembre 2022**.

Registre national des copropriétés (base de données très récente) : en recensant les copropriétés à usage d'habitat, le registre permet d'accéder à des données statistiques caractérisant le parc des copropriétés (gestion, nombre de lots et taille des lots, étiquettes de consommation d'énergie...). Les données utilisées **s'arrêtent en décembre 2021**.

Sit@del : données relatives au rythme de constructions neuves **pour la période 2011-2021**.

DV3F 2010 - 2021 : données statistiques concernant les marchés immobiliers et des terrains à bâtir.

PARTIE 1 : LE PEUPEMENT ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

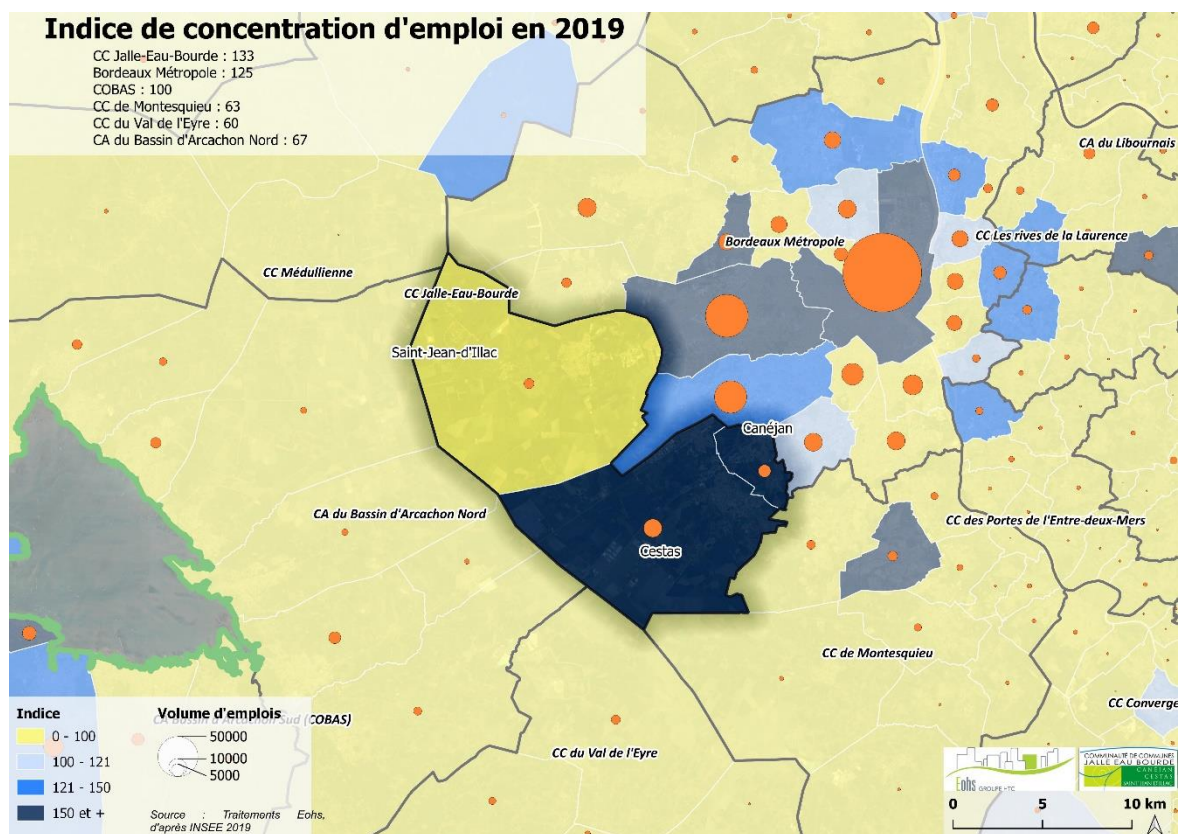
LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET
RESIDENTIELLES AU SEIN DE LA CCJEB

Un territoire à la fonction économique marquée

DAVANTAGE D'EMPLOI QUE D'ACTIFS SUR LE TERRITOIRE

La CC Jalle Eau Bourde compte environ 13 900 actifs occupés sur son territoire en 2019 pour près de 18 300 emplois soit un indicateur de concentration d'emplois de **133 emplois pour 100 actifs occupés** en 2019 - au-dessus de la moyenne départementale de 100,5 emplois pour 100 actifs occupés (INSEE 2019). Le **territoire se situe donc au-dessus de l'indicateur 100, démontrant une fonction économique marquée, en lien avec l'appartenance de la Communauté de Communes au bassin d'emplois de Bordeaux.**

Si plus de la moitié des emplois sont sur Cestas (56% soit 6 721 emplois, avec un indice de 153), la commune de Canéjan a, quant à elle, l'indice de concentration d'emplois le plus élevé : 188 emplois pour 100 actifs. Cette commune est particulièrement bien pourvue en emplois compte tenu de sa taille. Elle possède une majorité d'emploi dans le tertiaire (70%) et dans l'industrie (14,5%). Enfin, même si on dénombre 4 446 emplois à Saint-Jean-d'Ilac, l'activité économique de cette commune doit être développée pour atteindre le niveau du reste du territoire.



Emploi (selon recensement de la population Insee)

Ce nombre d'emplois est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

Indice de concentration d'emplois (Insee)

Rapport entre le nombre d'emplois dans la zone (ici la commune ou l'EPCI) pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

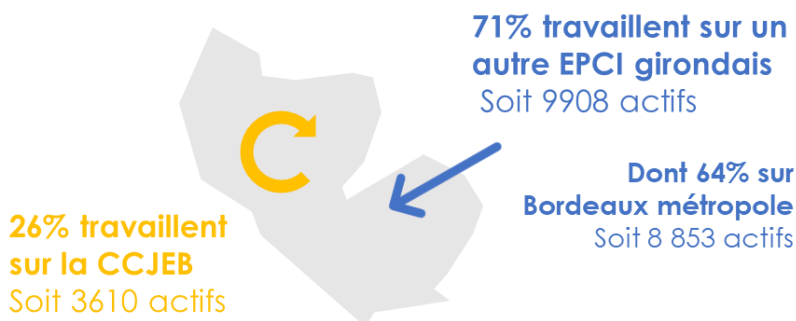
DES ECHANGES AVEC LA METROPOLE IMPORTANTS

Parmi les 13 864 actifs habitant la CC JEB, seulement 26 % travaillent au sein du territoire communautaire, 71% travaillent sur un autre EPCI Girondin, dont 64% d'entre eux sur la Métropole Bordelaise, principalement rive gauche de la Garonne, attire les actifs du territoire. Les 3% restants travaillent en dehors du département.

La proximité géographique de la Métropole Bordelaise par la liaison en transports en commun explique cette forte proportion d'actifs travaillant en dehors des limites de l'EPCI.

Migration professionnelle au sein de la CCJEB entre 2018 et 2019

Sur les 13 864 actifs habitant sur la CCJEB



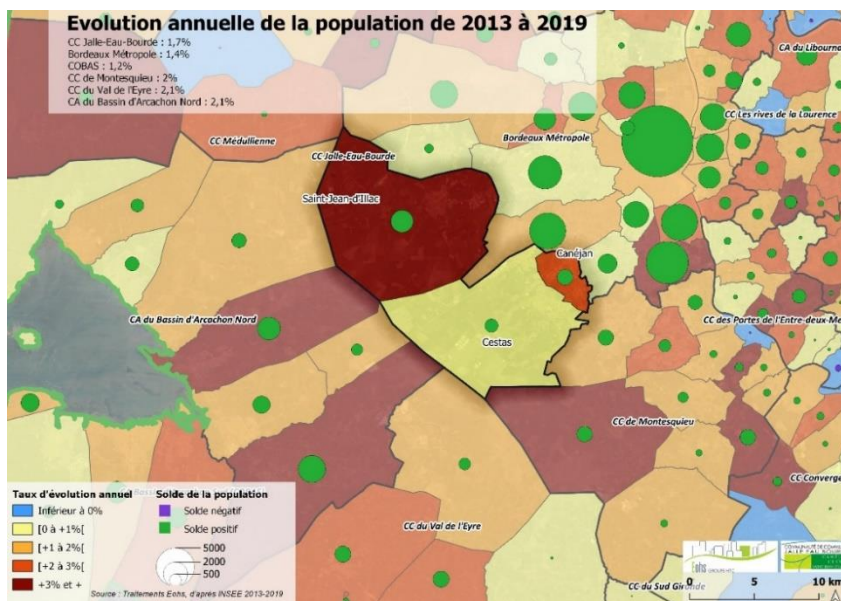
Ces constats traduisent la spécialisation économique de la CCJEB. Ils posent la question de la capacité du territoire, et plus spécifiquement de la ville-centre, à faire résider sur place les personnes qui viennent chaque jour y travailler.

Une croissance démographique importante portée par le solde migratoire

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE

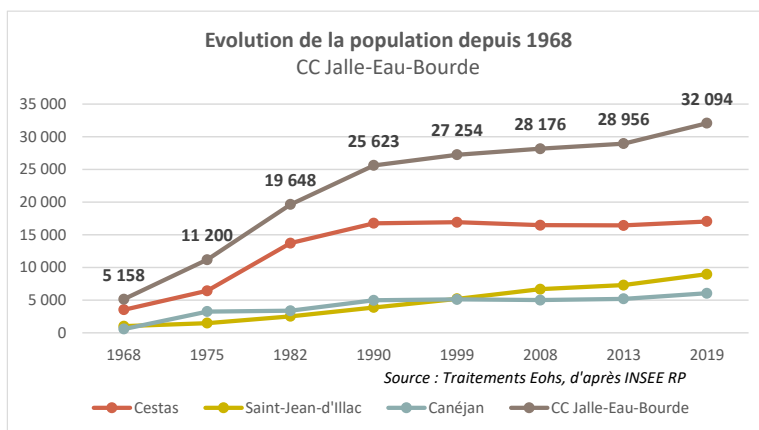
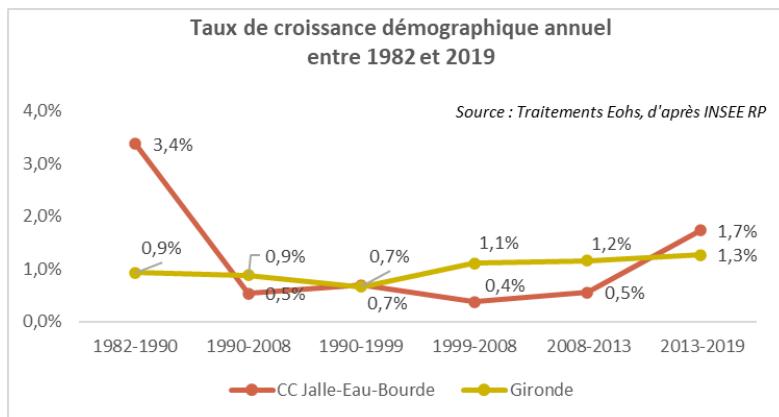
Au premier janvier 2022, la Communauté de communes Jalle Eau Bourde recense **32 094** habitants (INSEE), soit 2% de la population départementale.

A l'instar de la tendance départementale, depuis 1982, la population augmente sur le territoire. En revanche, cet accroissement est proportionnellement plus important sur le territoire qu'à l'échelle de la Gironde.



En effet, depuis 1982, la population croît de 1,3%/an en moyenne sur département.

Sur la dernière période recensée, le taux de croissance atteint 1,7%/an en moyenne entre 2013 et 2019, soit plus de 500 habitants supplémentaires chaque année. Cette croissance démographique se situe **au-dessus de la moyenne départementale** (+1,3% sur la même période) et supérieure à celle de Bordeaux Métropole (0,9%).



UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Solde migratoire

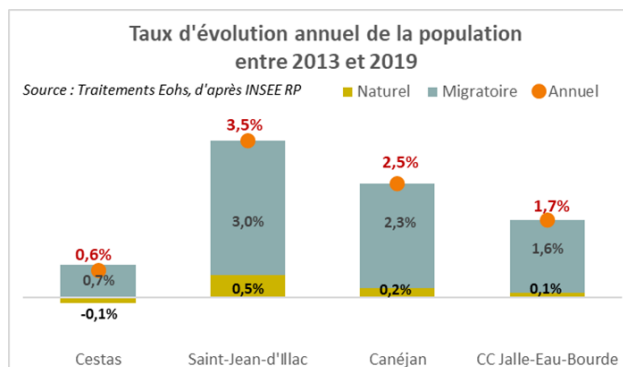
Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Solde naturel

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Cette croissance démographique du territoire est plus largement liée à une forte attractivité. Le solde migratoire est de 1,6% / an sur la période 2013-2019, contre 1%/an sur le Département. En parallèle, le solde naturel est, quant à lui, tout juste à l'équilibre (0,1%/an contre 0,3%/an sur le département).

Sur la période récente, cette croissance démographique est beaucoup plus importante sur la commune de Saint-Jean-d'Ilac (3,5%/an soit 1 677 habitants de plus) et de Canéjan (2,5%/an soit 846 habitants supplémentaires.) en lien avec un solde migratoire très élevé, qui traduit une attractivité importante.



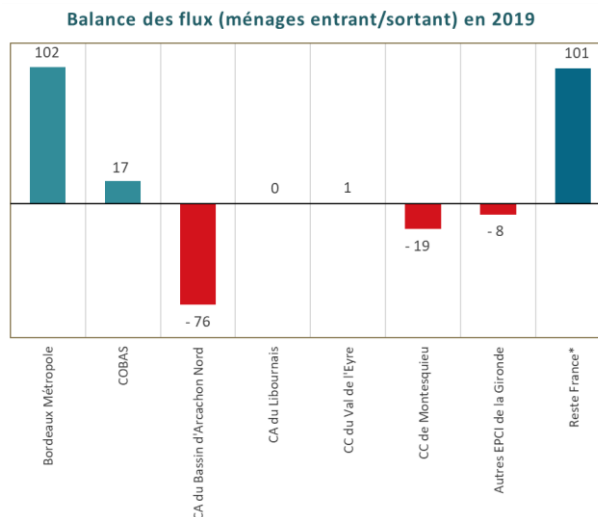
Pour Cestas, la croissance est plus mesurée (0,6%/an soit 615 habitants de plus, à la période précédente (-0,1%/an entre 2008 et 2023). Par ailleurs, le solde naturel est légèrement déficitaire sur la dernière période et cela pose la question du renouvellement générationnel.

UN TERRITOIRE ATTRACTIF AUPRES DES MENAGES VENANT DES EPCI VOISINS

Plus d'un quart des migrations résidentielles du territoire de la CCJEB se font en interne : entre 2018 et 2019, 27% des ménages qui ont emménagé sur la CCJEB habitaient déjà le territoire. Parallèlement, on constate plus d'arrivées de ménages que de départ vers l'extérieur. En effet, en 2019, 1023 ménages ont emménagé sur la CCJEB et 883 ménages l'ont quitté.

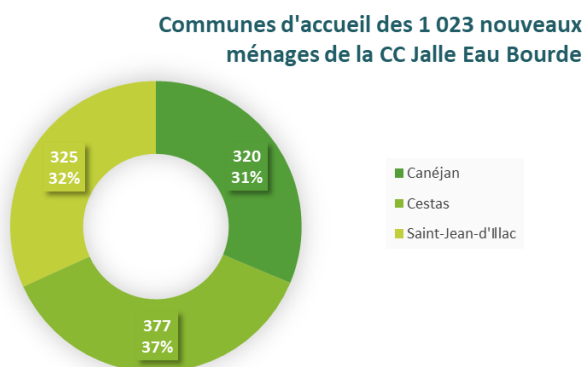
Les migrations résidentielles sont « déséquilibrées » avec les territoires extérieurs avec cependant des spécificités :

- Le solde est excédentaire avec Bordeaux métropole (102 ménages supplémentaires provenant de Bordeaux métropole pour s'installer sur le territoire)
- À l'inverse, le solde des migrations résidentielles est déficitaire avec la CA du Bassin d'Arcachon Nord (76 ménages en moins sur le territoire qui s'installent sur la CA Bassin d'Arcachon Nord)

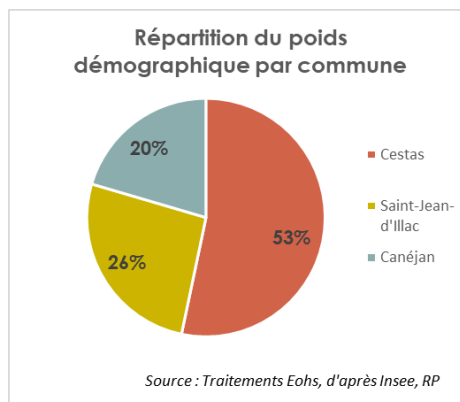


Source : INSEE - MigCom 2019 - Traitements : Eohs

La répartition de l'accueil des 1023 ménages est équitable entre les trois communes avec entre 320 et 377 ménages accueillis. Si l'on compare cette répartition avec celles de la population actuelle des communes, on s'aperçoit que les communes de Canéjan et de Saint-Jean-d'Ilac se renforcent.



Source : INSEE - MigCom 2019 - Traitements Eohs



Source : Traitements Eohs, d'après Insee, RP

UN TERRITOIRE ATTRACTIF AUPRES DES 25-39 ANS AVEC UN PROFIL SOCIOECONOMIQUE FAVORABLE DE LA METROPOLE BORDELAISE

Sur le territoire, les ménages déjà en place se caractérisent par :

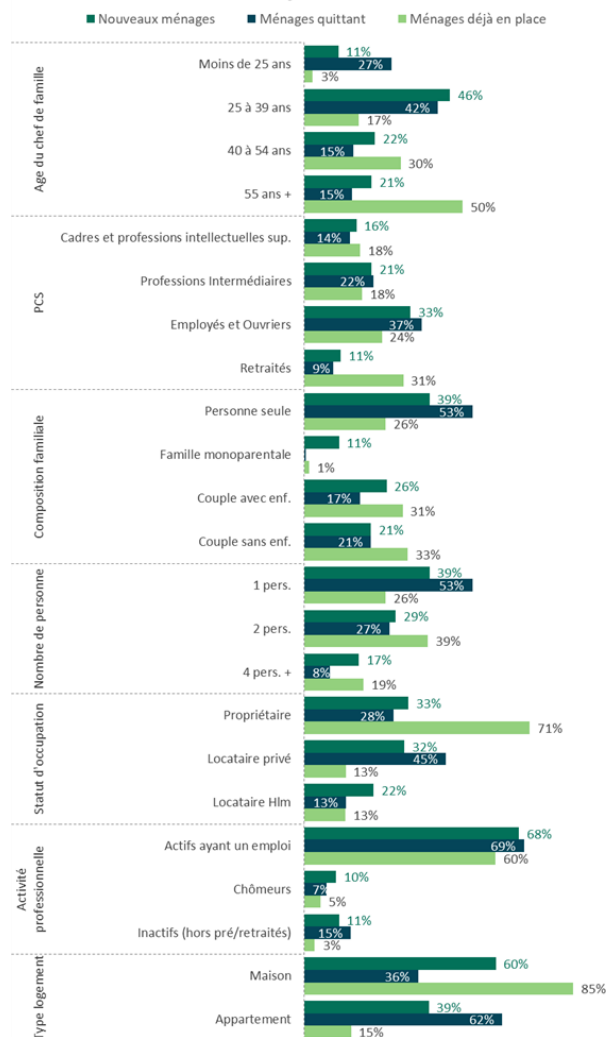
- **Des couples avec ou sans enfants: qui représentent près de deux tiers des ménages (64%)** les couples sans enfant représentent 33% de cette catégorie
- **des personnes plutôt âgées (55 ans et +)** et dans une moindre mesure d'âge intermédiaire (40-54 ans) représentant au total 80% des personnes qui restent
- en très grande majorité des propriétaires vivant dans une maison
- ayant une situation favorable à l'emploi et des retraités

Les nouveaux ménages qui arrivent en revanche sont eux caractérisés par :

- des ménages plutôt âgés de 25-39 ans : plus de la moitié des personnes qui arrivent ont moins de 40 ans
- des CSP+ (cadres et professions intermédiaires)
- des actifs occupés
- recherchant davantage une maison
- Ceux qui partent sont plutôt :
- les moins de 25 ans
- les personnes seules
- les locataires du parc privé
- les ménages plus modestes (employés/ouvriers, chômeurs, retraités, inactifs..)
- les ménages habitant en appartement

Profils comparés des ménages quittant ou s'installant dans la CC Jalle Eau Bourde et ceux habitant déjà le territoire

Source : INSEE - MigCom 2019 Traitements EOH5



Retours d'entretiens communaux

Il existe une réelle difficulté pour les ménages avec de jeunes enfants de se maintenir sur le territoire. Bien que le cadre soit attractif, les prix du foncier et de l'immobilier permettent difficilement aux jeunes couples de s'installer.

Le profil de ces migrations résidentielles est à mettre en corrélation avec celui des occupants. Cela permet de déterminer ainsi une dynamique et les besoins des ménages dans l'optique de pouvoir à la fois maintenir la population déjà présente dans le territoire communautaire, mais également pour pouvoir anticiper les besoins futurs des nouveaux ménages et mieux répondre à la demande face au profil des ménages quittant l'EPCI.

L'attractivité résidentielle devient un véritable enjeu pour maintenir les ménages locaux et ceux venus s'installer, quel que soit leur niveau de ressources.

Un peuplement fortement lié aux caractéristiques du territoire

UNE DIMINUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ILLUSTRANT LE DESSERREMENT DES MENAGES

Le territoire de la communauté de communes Jalle Eau Bourde est marqué par un profil plus familial qu'à l'échelle du département. En effet, on dénombre 41% de ménages avec enfants (contre 34% en Gironde). Cependant ce profil évolue dans le temps.

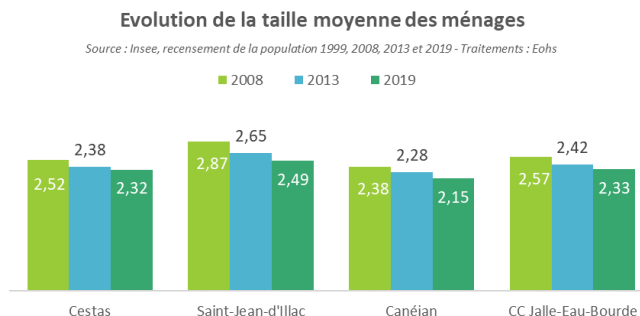
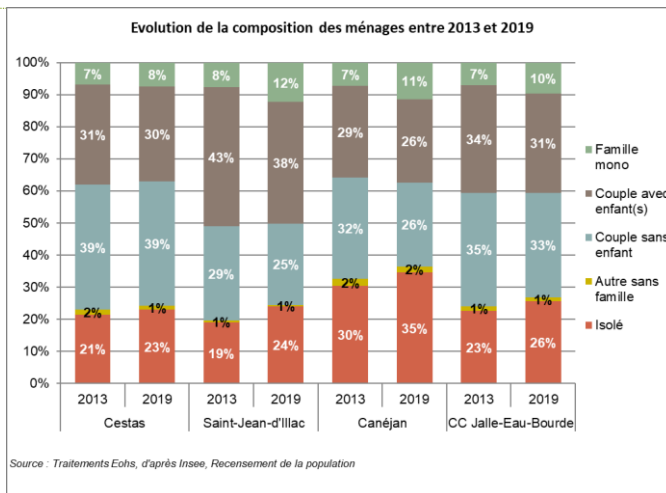
Entre 2013 et 2019, on observe une forte progression des personnes seules (+5%/an) et des familles monoparentales (+9%/an) au détriment des couples avec enfants (+1.1%/an).

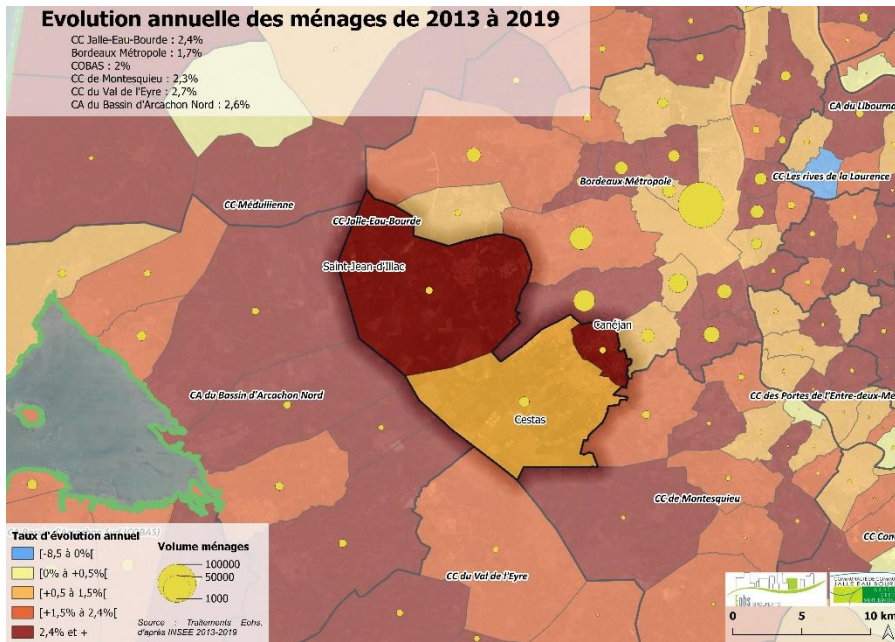
Par conséquent, en 2019, la taille moyenne des ménages s'élève à 2,33 personnes par ménage contre 2,42 en 2013, 2,57 en 2008. Cette évolution du profil de population explique cette diminution de la taille moyenne des ménages.

On observe sur le territoire une baisse du nombre moyen de personnes par ménages. Ce phénomène de desserrement des ménages n'est pas spécifique à la CCJEB, mais est observable partout en France. Ainsi, on trouve une augmentation du nombre de petits ménages (personnes seules notamment) entre 2013 et 2019 liée à ce desserrement. On peut aussi voir une augmentation des familles monoparentales, potentiellement liée à l'augmentation du nombre de divorces en France.

Cette dynamique est plus importante à Saint-Jean-d'Illic où le nombre de personnes par ménages était de près de trois personnes en 2008.

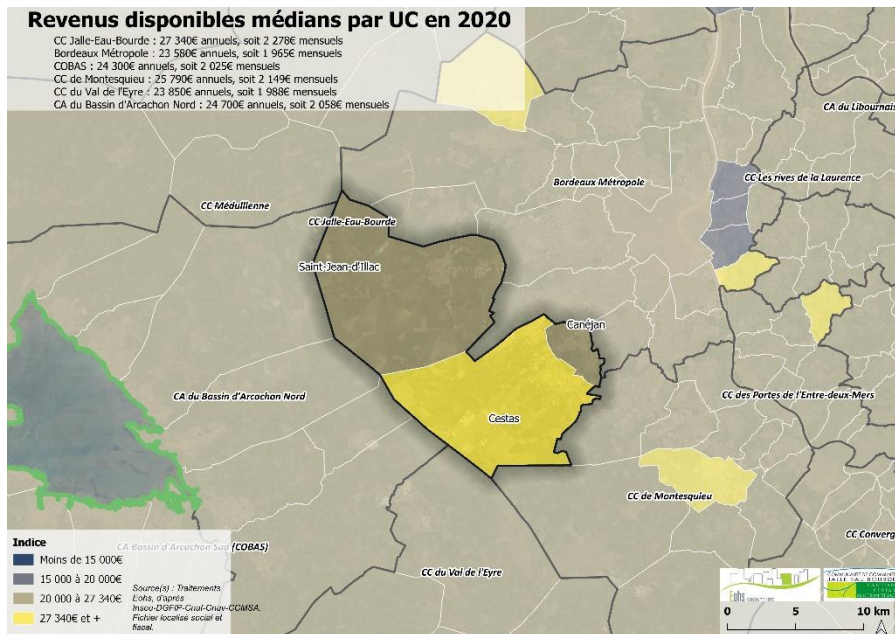
À population constante, il a fallu 75 logements par an pour répondre au besoin de desserrement sur le territoire de la CCJEB. Cela représente près de la moitié de la production neuve.





Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

UN REVENU MEDIAN DISPONIBLE ELEVE, MAIS QUI MASQUE DES DISPARITES



Le revenu médian de la CCJEB est élevé et supérieur par rapport aux autres EPCI du département, avec 2 278€ par mois par unité de consommation en 2020, contre 1 965€/mois à Bordeaux métropole et 2025€ /mois sur la COBAS.

On observe cependant de disparités entre les trois communes du territoire, la commune de Cestas ayant une médiane plus haute que les autres communes : 2 356€/mois contre 2 244€ à Saint-Jean-d'Ilac et 2 102€/mois à Canéjan.

Revenu médian par Unité de consommation (Insee)

La médiane du revenu fiscal partage les personnes en deux groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié présente un revenu supérieur.

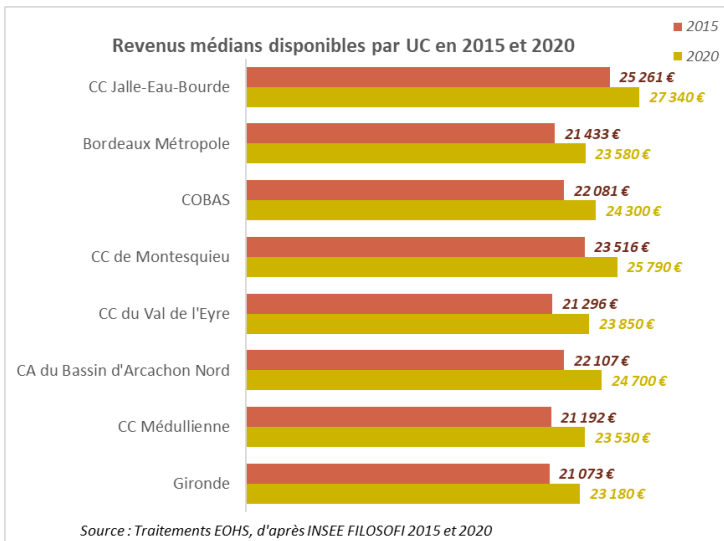
Unité de consommation - UC (Insee)

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Taux de pauvreté (Insee)

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Ainsi il correspond au montant inférieur à 60% du revenu médian national. En 2019, le seuil de pauvreté était de 1 041€ par UC par mois (recensement publié par l'Insee en 2019).

Les ménages les plus aisés perçoivent un revenu 2,7 fois plus élevé que les ménages les plus pauvres (rapport interdécile entre le 1er et 9e décile) Ce rapport est plus faible que celui de la Gironde qui de 3,2. Ainsi, le revenu médian élevé masque des inégalités importantes entre les ménages les plus riches et les plus pauvres.



On peut aussi noter que le taux de pauvreté moyen de l'ensemble de la CCJEB est de 5,5%, bien en dessous du taux du département qui est de 12,4%, mais avec cette fois peu de disparités entre les communes.

Par ailleurs près d'un tiers des ménages de la CCJEB sont éligibles à un logement Hlm (contre 50% en Gironde), tous secteurs concernés et un peu plus de la moitié des demandeurs sont en dessous du plafond PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, attribué aux locataires en situation de grande précarité).

Les plafonds PLUS, PLAI et PLS

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le type de financement ordinaire pour le logement locatif aidé. L'attribution de ces logements est conditionnée au respect d'un plafond de ressources pour le demandeur du logement (plafond PLUS : 1 823€ net mensuel au 1er janvier 2023 pour une personne seule et 3 534€ net pour une famille de quatre personnes).

Un logement financé en PLAI, (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est attribué à une personne seule gagnant moins de 1002€/mois et 1954€ s'il s'agit d'un couple avec deux enfants (plafond PLAI = 60% du plafond PLUS).

Les logements PLS (Prêt Locatif Social) sont des logements locatifs intermédiaires qui sont principalement destinés aux classes moyennes. Il est attribué à une personne seule gagnant moins 2 370€/mois et 4 595 € s'il s'agit d'un couple avec deux enfants.



Enjeux identifiés à l'échelle de la CCJEB

- **Maîtriser la croissance démographique et le développement du territoire**
 - Prévenir les déséquilibres sociaux territoriaux
 - Traduire et différencier les modalités d'intervention pour tenir compte des spécificités communales et intercommunales
 - Garder l'identité du territoire
 - Mener une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire, aux thématiques connexes (transports, économie, services et équipements publics, ...) et en prenant en compte les obligations de production de logements sociaux de la loi SRU

- **Diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins :**
 - Liés au desserrement des ménages
 - Des familles avec enfant(s)
 - Des ménages les plus modestes
 - En termes de typologies, de prix de logement
 - Pour loger prioritairement les populations concernées par le territoire de la CCJEB

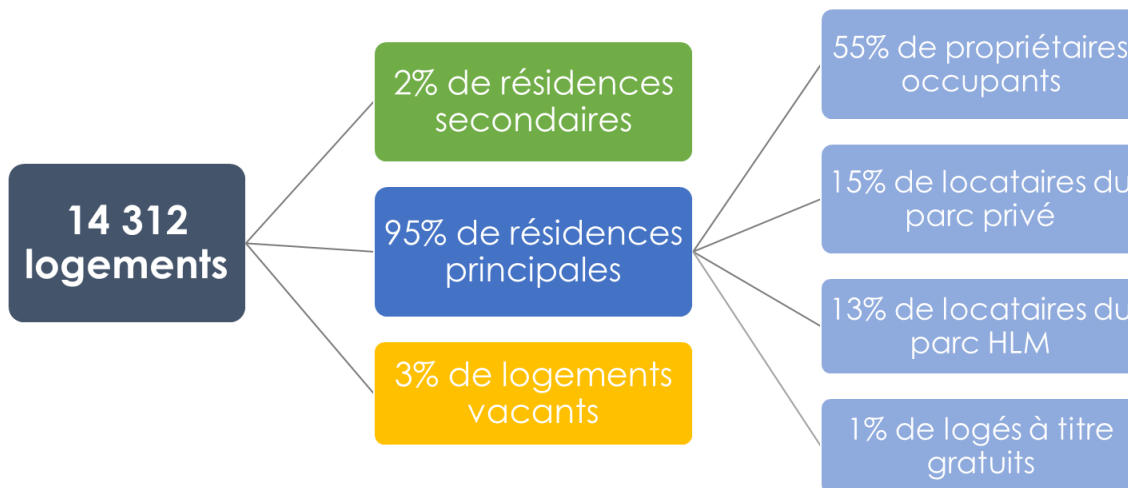


PARTIE 2 : LE PARC DE LOGEMENTS ET SES EVOLUTIONS

Un poids très important des résidences principales

UN PARC DE LOGEMENTS A TRES FORTE DOMINANTE RESIDENTIELLE

La répartition du parc de logements sur la Communauté de communes
 Jalle Eau Bourde

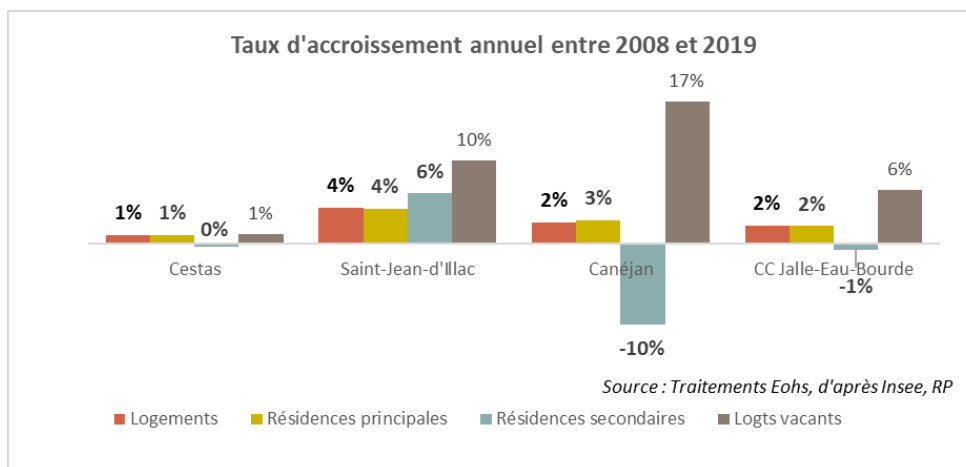


Le parc de logements de la Communauté de communes Jalle Eau Bourde est **constitué en très grande majorité de résidences principales. Ainsi, le poids des logements vacants (3%) et des résidences secondaires (2%) est très faible sur ce territoire.**

En règle générale, le nombre de logements et de résidences principales a augmenté ces dix dernières années.

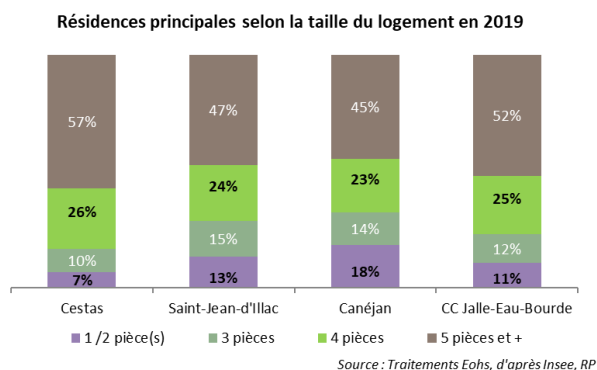
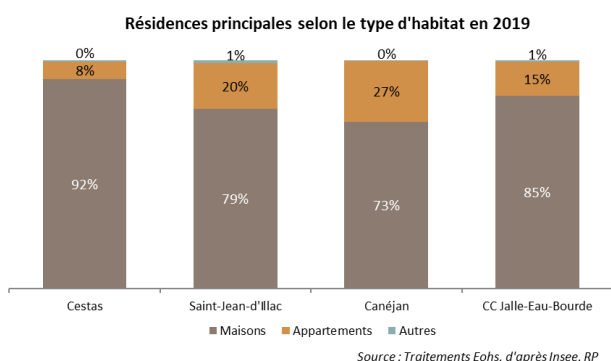
Entre 2008 et 2019, la progression des logements vacants a été plus importante que celle des résidences principales, mais cette tendance ralentie sur la période récente. Cependant cela correspond à un volume faible de logements : au total en 10 ans, seuls 200 logements vacants supplémentaires ont été recensés.

Le nombre de résidences secondaires a quant à lui diminué sur les deux périodes. Cette tendance est portée par la commune de Canéjan qui a perdu 137 résidences secondaires ces dix dernières années.



DES RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIREMENT INDIVIDUELLES ET DE GRANDE TAILLE

À l'échelle du territoire communautaire, la quasi-totalité du parc de résidences principales est en individuel (maison). La part de logements collectifs se situe entre 5% (Cestas) et 19%(Saint-Jean-d'Ilac)



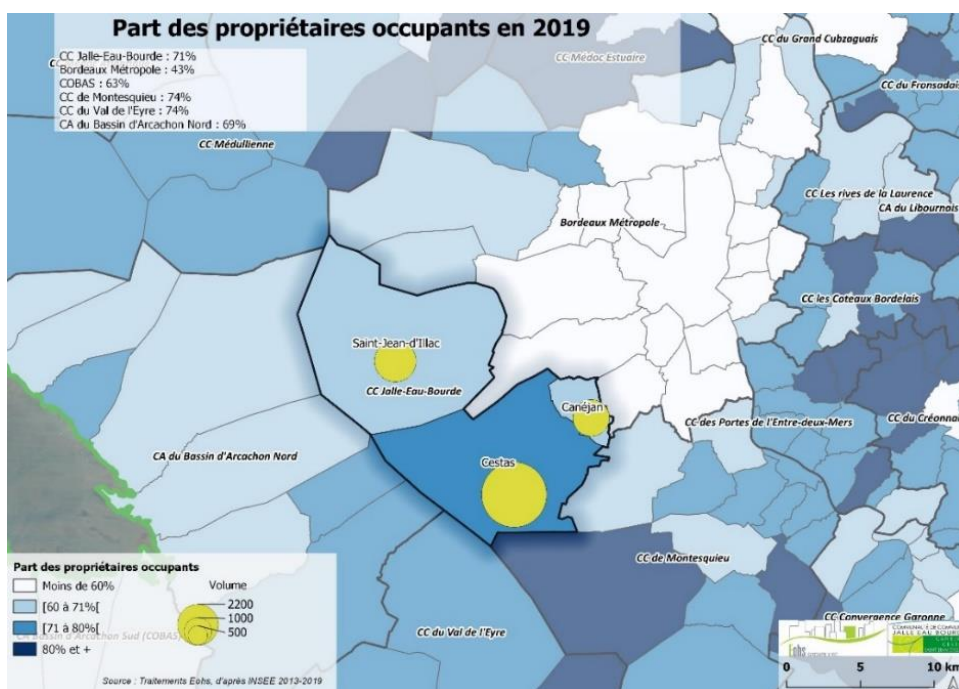
Sur l'ensemble du territoire de la CC Jalle Eau Bourde, près de deux tiers des résidences principales correspondent à un grand logement (T4 et +) Alors qu'on dénombre 26% de personnes seules parmi les ménages. Cette part importante de grands logements peut entraîner une sous-occupation de ces logements, dont la probabilité devient grandissante avec le vieillissement de la population.

À l'inverse, la sous-représentation des petits logements **pose la question des possibilités offertes aux petits ménages, principalement les jeunes ou les personnes âgées avec un souhait de mobilité résidentielle.**

La composition du parc semble ainsi fortement liée au profil de peuplement des différentes communes interrogeant ainsi les questions de mixité de peuplement qui ne pourra être améliorée que par des actions de rééquilibrage de l'offre visant à améliorer les possibilités des ménages et donc à élargir leurs opportunités résidentielles. Néanmoins, l'offre existante peut, au-delà du seul critère de typologie, s'avérer inadaptée aux attentes des ménages pour des raisons liées à l'environnement global du logement, à ses « prestations » (présence d'espace extérieur par exemple) ou encore à sa situation concurrentielle au sein de l'offre communautaire.

UN TERRITOIRE DE PROPRIETAIRE

71% des ménages qui occupent leur logement sont propriétaires de celui-ci, ce qui est un pourcentage plus haut que dans le reste du département, avec un taux plus élevé à Cestas (77%) que dans les deux autres communes 63% à Canéjan et 64% à Saint-Jean-d'Ilac.



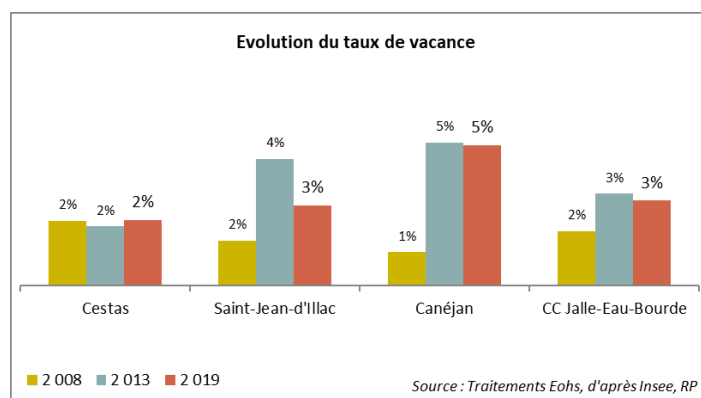
Le parc locatif privé, qui joue un rôle important dans la mobilité résidentielle d'un territoire (les déplacements se font sur le parc locatif), représente à l'échelle de l'intercommunalité 28% de l'offre de logements, dont près de la moitié (42%) est située à Cestas.

Quant au parc locatif public (logements sociaux familiaux), il représente 18% de l'offre (source SRU 2022), parc réparti sur les 3 communes.

Le développement du parc locatif, conventionné ou non, sera un des enjeux du PLH. Ce parc sera à développer permettant ainsi une plus grande liberté d'installation des ménages modestes et permettant également de renforcer la dynamique démographique grâce à une dépendance moindre de la construction neuve. Il s'agira néanmoins d'être attentif aux typologies de logements produites en locatif social afin que le profil de ce parc suscite des rotations. En effet, de grandes maisons en locatif conventionné peuvent susciter des logiques de « propriétaires » et donc une faible rotation ne servant pas la dynamique démographique

UNE VACANCE DE LONGUE DUREE QUASI-INEXISTANTE, TRADUISANT LA TENSION DU MARCHÉ

Un peu plus de 380 logements sont vacants au sein de la CCJEB (source Insee 2019), soit 3% du parc total de logement. Il est habituellement estimé que le seuil acceptable de vacance sur un marché se situe entre 5 et 7%, au-delà, la vacance est considérée comme importante, en dessous cela témoigne d'une tension sur le marché du logement. Depuis 2008 ce taux se maintient à un niveau faible : entre 2 et 3% du parc.



Ce volume est réduit à 65 logements de longue durée (plus de deux ans selon la base de données LOVAC 2021, soit 0,45% du parc total de logement). Une vacance longue durée reflète l'existence d'un parc pouvant connaître un problème d'attractivité, en raison de son état de dégradation, du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande.

Cette faible présence de biens vides de longue durée traduit cependant la tension qui s'exerce sur le parc de logement du territoire.

Une partie du parc nécessitant une vigilance pour la remise à niveau énergétique

UNE PETITE PARTIE DU PARC DE LOGEMENT POTENTIELLEMENT ENERGIVORE

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). La commune de Saint-Jean-d'Ilac est moins concernée avec seulement 6% des logements construits avant 1975.

Si une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux d'amélioration thermique (difficilement quantifiable), cela représente un potentiel de rénovation.

On note également une part importante de logements construits durant les années 1970-1990, correspondant au développement de lotissements. Au global, sur la CC Jalle Eau Bourde 28% du parc s'est développé entre 1971 et 1990.

UNE QUALITE DU PARC POUVANT ENTRAINER DES SITUATIONS DE PRECARITE ENERGETIQUE

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.



UNE PARTIE DU PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

Habitat indigne

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains. Ces logements « 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 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009). Il convient de préciser que les logements vétustes et inconfortables n'entrent pas dans le concept d'habitat indigne.

Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants. *Source Anah-DDT.*

207 résidences privées sont considérées comme potentiellement indignes en 2020, représentant 1,7% des résidences principales privées (RPP). En Gironde le parc privé potentiellement indigne concerne 5,5% des RPP, ce qui situe la CCJEB en dessous de la moyenne départementale.

Bien que peu présent, la question du mal-logement doit constituer une réflexion du PLH, puisque ce sont les pouvoirs publics (plus précisément les communes) qui ont la compétence de protéger la santé et/ou la sécurité des propriétaires occupants et locataires. Un enjeu autour de l'amélioration et de la mise aux normes de ces logements est donc à prévoir afin que ces logements puissent être attractifs sur le marché. L'enjeu pour le PLH sera d'envisager des moyens d'actions opérationnels et d'accompagnement pour lutter contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne, afin de remettre sur le marché ces logements hors d'usage ou non conformes à de l'habitation.

PEU DE COPROPRIETES POTENTIELLEMENT FRAGILES

Sur l'ensemble du territoire on dénombre 78 copropriétés (de plus de 5 logements). Cela représente un total de 1 500 logements, soit 12% du parc de logement. Près de la moitié sont des petites copropriétés de moins de 11 logements,

La moitié se trouvent sur la commune de Saint-Jean-d'Ilac. Seules 9 copropriétés ont été construites avant 1975. Au total 36 copropriétés présentent des situations d'impayés.



Enjeux identifiés à l'échelle de la CCJEB

- **Accompagner l'amélioration de la performance énergétique du parc privé**
 - Surveiller le patrimoine en vigilance (observation, veille, partenariat)
 - Poursuivre la rénovation énergétique (PCAET et le Centre Régional d'Eco-énergétique d'Aquitaine) en ayant une attention particulière sur les ménages les plus modestes
 - Harmoniser/rendre plus lisible les différentes aides mobilisables pour le particulier et les acteurs
 - Apporter une connaissance sur les retours de ménages ayant engagé des travaux de réhabilitation

- **Soutenir la mobilisation du parc existant**
 - Prendre en compte une part de l'évolution législative (loi Climat et Résilience)
 - Poursuivre la politique communautaire sur le renouvellement urbain pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière
 - Développer des outils adaptés à l'échelle communautaire pour développer des réponses à certains besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes en recherche de locatif, etc.)
 - Favoriser l'accession et le locatif dans l'ancien

PARTIE 3 : LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE

Une production de logements en baisse

UNE DYNAMIQUE DE PRODUCTION QUI DIMINUE CES SIX DERNIERES ANNEES

Logements commencés ou mis en chantier (selon l'Insee et Sit@del)

Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Légalement, un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Une « fouille en rigole » est un creusement du sol pour permettre la construction à l'emplacement des « semelles » (parties basses).

La production de logements et les différents types de logements (selon Sit@del)

Quatre grands types de logements sont référencés :

Un **logement individuel** est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Deux sous-types sont distingués :

Le **logement individuel pur**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

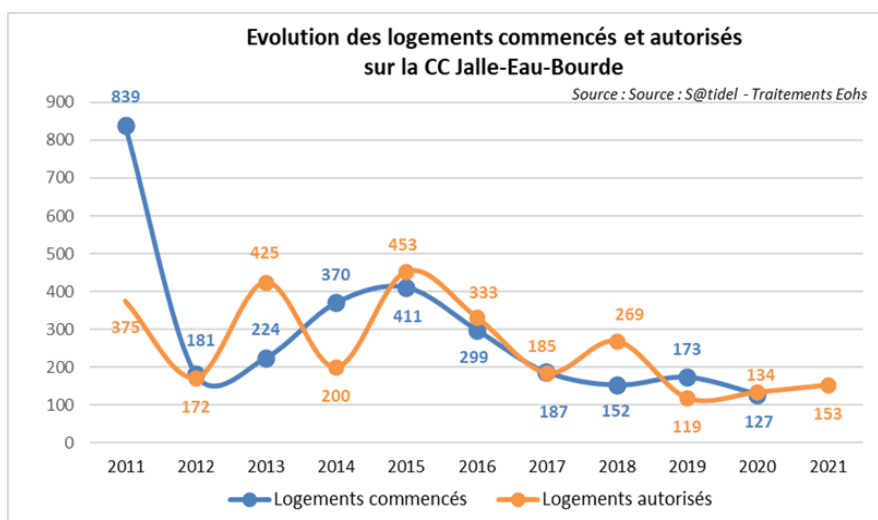
Le **logement individuel groupé**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Le **logement en collectif** est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et des logements collectifs, chacun est comptabilisé dans son type de construction respectif.

Ces deux types de logements constituent les **logements ordinaires** par opposition aux logements en résidence.

Les résidences

Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition ou non de services spécifiques.



On trouve une moyenne de 225 logements ordinaires commencés par an entre 2015 et 2020. Depuis 2015, le rythme de production a diminué progressivement de manière importante :

- **En moyenne 354 logements commencés par an entre 2010 et 2014** (hors résidences)
- **En moyenne 225 logements commencés par an entre 2015 et 2020** (hors résidences)

UNE PRODUCTION PLUS IMPORTANTE SUR LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC

42% des logements commencés ces 5 dernières années concernent la commune de Saint-Jean-d'Ilac contre 31% pour Cestas et 27% pour Canéjan.

L'indice de construction de la CCJEB confirme cette inégale répartition des constructions neuves avec **un indice de 7,6 logements produits pour 1 000 habitants en moyenne** pour le territoire, Canéjan est à 4 logements pour 1000 habitants alors que Cestas et Saint-Jean-d'Ilac ont un indice de plus de 11 logements pour 1000 habitants.

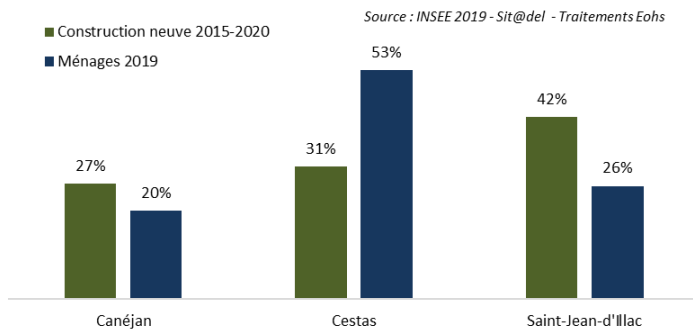
Si l'on compare cette répartition avec celles de la population actuelle des communes, on s'aperçoit que les communes de Canéjan et de Saint-Jean-d'Ilac se renforcent.

Indice de construction

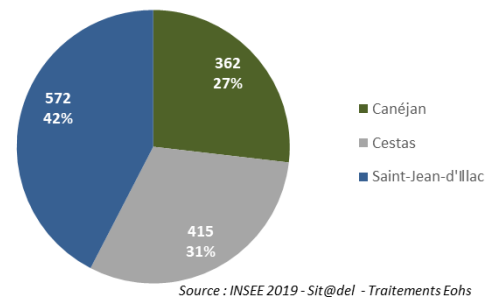
Ratio résultant du rapport entre le nombre de logements mis en chantier par an pour 1 000 habitants.

Ainsi il est important pour l'EPCI d'avoir une meilleure maîtrise de sa production neuve afin de limiter la progression de la vacance tout en répondant au mieux aux besoins de la population. Il est à rappeler également que la majorité de la mobilité résidentielle se fait dans le parc existant.

Poids de la construction neuve

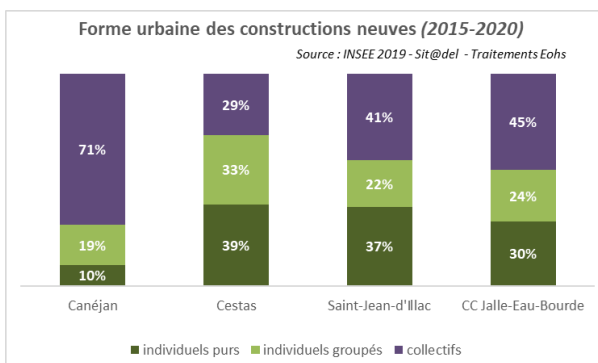


Répartition des logements commencés par commune (2015-2020)



UN REEQUILIBRAGE DES FORMES URBAINES QUI S'OPERE

Forme urbaine des constructions neuves (2015-2020)



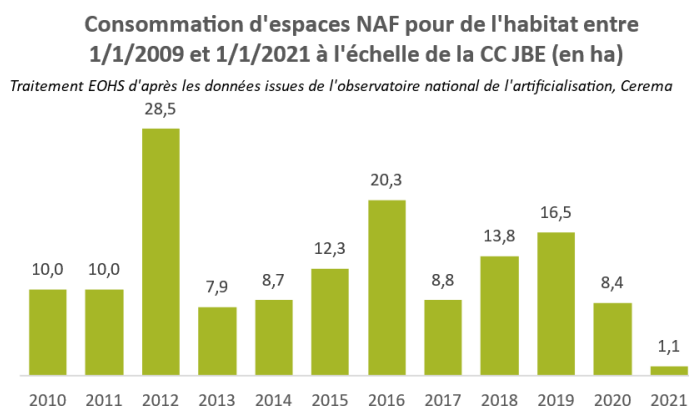
Si le logement individuel reste la forme majoritaire dans la production neuve, on observe ces dernières années un rééquilibrage des formes urbaines. En effet, entre 2015 et 2020, 45% des logements construits sont des logements collectifs contre 41% entre 2009 et 2014. Sur la commune de Canéjan, c'est plus de 7 logements sur 10 qui ont été produit en collectif.

Une consommation foncière importante

DES PICS DE CONSOMMATION SELON LES ANNEES

Au total 496 hectares ont été consommés sur le territoire de la CCJEB entre 2009 et 2021. Parmi eux, 146 hectares ont été consommés pour de l'habitat entre 2009 et 2021 à l'échelle de la CCJEB, soit 29% de la consommation globale. Ainsi, en 12 ans, la consommation foncière moyenne pour de l'habitat est d'environ 12 hectares par an.

On observe des pics au fil des années (2012, 2015, 2019), qui traduisent une dynamique de construction plus fortes ces années -là mais on peut surtout remarquer que la consommation est globalement en baisse depuis 2016.



« L'efficacité » de la consommation foncière est comparable à la Gironde : 24 ménages en plus pour chaque hectare consommé. Ce chiffre est plus élevé à Saint-Jean-d'Ilac où l'on dénombre 36 ménages supplémentaire pour chaque hectare consommé.

Cette consommation foncière est répartie presque équitablement entre les communes, avec un volume d'hectares artificialisé entre 2009 et 2021 plus important à Saint-Jean-d'Ilac : 56 ha, soit 4,7 ha/an contre 46 ha à Cestas.

LES DISPOSITIFS DE STRATEGIE FONCIERE

Il faut prendre en compte la notion d'artificialisation, qu'on entend par un « phénomène [qui] consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...) » (Ministère de la Transition Ecologique). Avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette en 2050, la stratégie foncière doit donc privilégier la sobriété foncière et être harmonisée sur tout le territoire.

Actuellement des conventions bipartites existent entre l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et les communes de Saint-Jean-d'Ilac et de Canéjan. Ces conventions consistent à « fixer un périmètre foncier, une durée d'intervention et une enveloppe financière » pour que l'EPF puisse réaliser des études puis des actions pour requalifier les sites. Une fois celles-ci terminées il les revend aux opérateurs désignés par la collectivité.

Ces conventions visent à définir pour chaque commune un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée.

- **Le périmètre de veille foncière** s'inscrit dans la démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagée par la collectivité. Sur ce périmètre l'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans une logique de projet l'ensemble. Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA sur ce périmètre.
- **Pour les périmètres de projet**, l'EPF peut engager des négociations amiables avec les propriétaires des parcelles et engager une procédure de déclaration d'utilité publique /expropriation si nécessaire.

La convention entre l'EPFNA et la commune de Saint-Jean-d'Ilac a été signée le 3 avril 2018 pour une durée de 6 ans. Cette convention établit des périmètres de veille foncière sur l'ensemble des zones U de la commune et sur le projet « ZAC centre-ville ». L'EPFNA est mobilisé sur ce périmètre de la ZAC centre-bourg pour maximiser la réalisation de programmes de logements, dont des logements locatifs sociaux, et lutter contre la spéculation foncière.

Un avenant a été signé le 19 septembre 2019 a permis d'ajouter des périmètres initiale dans le but de maintenir et faire évoluer l'intervention foncière de l'EPF au-delà du périmètre de la future ZAC centre-bourg et de mettre en conformité la convention initiale dans le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA.

La convention entre l'EPFNA et la commune de Canéjan a été signée le 20 juin 2018 pour une durée de 6 ans. Cette convention établie des périmètres de veille foncière sur l'ensemble des zones UA, UB, UC, 1AU et 2AU de la commune.

Deux zones de projets ont été identifiés :

- **Le projet d'espace commercial de la House**, qui vise à réaliser une opération mixte (commerces et logements). Après les négociations avec le propriétaire, l'EPF a acquis le terrain et l'a cédé à la commune de Canéjan.
- **Le Projet Chemin des Peyrères**. L'acquisition des 5 terrains identifiés par la commune comme emplacements réservés dans le PLU actuellement en révision est en cours par l'EPFNA. Ces tènements permettront à termes de réaliser une opération de logements et de réhabilitation du bâti existant.

Comme pour la commune de Saint-Jean-d'Ilac, un avenant a été signé le 31 janvier 2019 avec Canéjan. Ce dernier a permis d'ajouter des périmètres de réalisation à la convention initiale dans le but d'inclure plusieurs parcelles en centre-bourg en périmètre de réalisation et de mettre en conformité la convention initiale dans le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA.

Enfin les PLU communaux de Canéjan et de Saint-Jean-d'Ilac sont en cours de révision. Le PLU de Cestas a été approuvé le 15 mars 2017.

Analyse rétrospective du point mort sur la CCJEB

UNE PRODUCTION NEUVE AVEC UN FAIBLE IMPACT DEMOGRAPHIQUE

Il est possible d'analyser de manière théorique et rétrospective la production des 1816 logements neufs entre 2013 et 2019 et d'identifier les différentes catégories de besoins satisfaits au regard des évolutions démographiques et du parc de logements :

- **Le desserrement des ménages**, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages : décohabitations, vieillissement, évolution des configurations familiales,
- **Le renouvellement du parc de logement**, c'est-à-dire le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation dans le parc existant
- **L'alimentation des réserves de fluidité** : la part des logements vacants et des résidences secondaires, qui permet également de mesurer la tension du marché (ou la détente en l'occurrence),
- **L'évolution démographique** : c'est la mesure de la fraction de l'offre ayant induit une augmentation de la population.

Estimation du point mort pour la CCJEB entre 2013 et 2019



444 logements construits ont répondu aux besoins de desserrement des ménages

Les besoins liés au desserrement des ménages sont considérés comme endogènes, c'est-à-dire comme répondant directement aux besoins des habitants du territoire, indépendamment des besoins démographiques. La diminution de la taille des ménages induit un besoin en résidences principales plus important pour loger le même nombre d'habitants.

En 2019, la taille moyenne des ménages est de 2,34 tandis qu'elle était de 2,42 en 2013. À population constante, il a fallu 444 logements pour répondre au besoin de desserrement (soit 74 /an). Cela représente 28% de la production neuve.

Néanmoins, cela ne signifie pas que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement des logements neufs. En effet, le desserrement a pu entraîner des libérations de grands logements existants entraînant l'occupation de plus petits logements existants.

Un besoin en renouvellement négatif de 94 logements

Le second besoin endogène est lié au renouvellement du parc de logement. Il correspond à la part des logements neufs n'ayant pas servi à augmenter le stock global de logements, mais qui a remplacé des logements démolis (notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain) ou ayant changé d'affectation (transformations de résidences principales en résidences secondaires par exemple).

Pour évaluer la part de la production neuve qui a servi au renouvellement d'une partie du parc de logement, on compare la différence du nombre de logements entre 2013 et 2019, au nombre de logements construits sur la période. Selon ce calcul, le besoin est négatif de 16 logements par an, ce qui tend à diminuer le volume global de logements pour combler le point mort.

Ce solde négatif traduit la **création spontanée de logements dans le parc existant** (divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements), **supérieure aux suppressions**. De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une **pression forte sur le parc**.

90 logements captés par l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants

Entre 2013 et 2019, la vacance a augmenté de 26 unités selon l'INSEE. Cette croissance vient artificiellement augmenter les besoins liés au point mort¹ de la construction, car cette hausse n'est pas nécessaire. Sur la même période, 63 logements ont été nécessaires pour répondre à la hausse des résidences secondaires.

1302 logements ont contribué à la croissance démographique

Enfin 71% de la production neuve, soit 186 logements / an ont contribué à l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire, par l'apport migratoire de ménages vivant auparavant ailleurs et par le solde naturel des naissances.

¹ Point mort : Il s'agit du nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable. Ce nombre prend en compte le besoin induit par le desserrement des ménages ainsi que celui induit par le renouvellement du parc et la variation du nombre de résidences principales, de logements secondaires et de logements vacants.



Enjeux identifiés à l'échelle de la CCJEB

- **Préserver la qualité urbaine et paysagère du territoire**
 - Garder l'identité du territoire recherchée par les nouveaux habitants

- **Bien calibrer les objectifs territorialisés de développement démographique et résidentiel**
 - En s'appuyant sur les objectifs et réserves foncières issus des PLU...
 - ...tout en évitant une spécialisation de l'occupation du territoire

- **Optimiser les ressources foncières encore disponibles**
 - En prenant en compte une part de renouvellement de l'habitat existant
 - En travaillant sur les densités et les perceptions induites en étant vigilant sur l'équilibre spatial des formes urbaines

- **Une stratégie foncière à définir**
 - Pour orienter quantitativement et qualitativement la production neuve qui passe principalement par le développement du niveau de maîtrise de la ressource foncière
 - Enjeu de négociation avec les promoteurs/aménageurs en amont des projets pour que le montage de telles opérations soit le plus satisfaisant possible pour l'ensemble des acteurs, aux intérêts souvent divergents

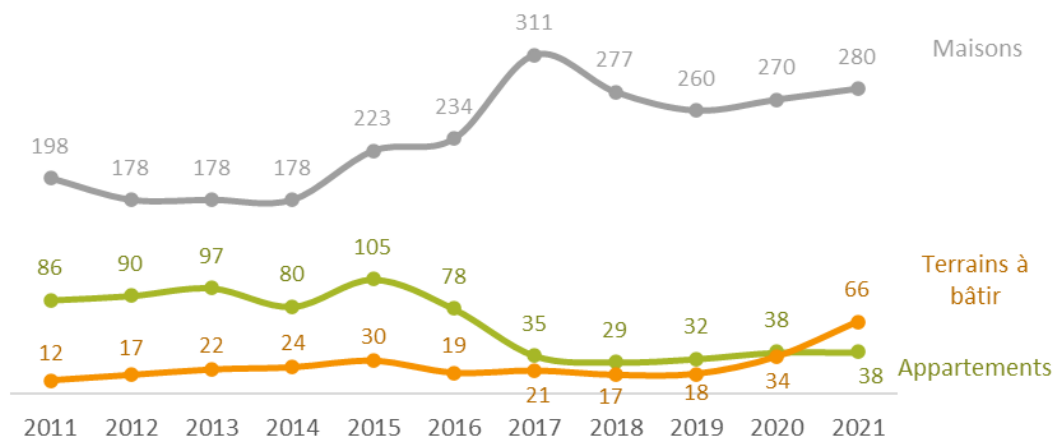
- **Prendre en compte en priorité, les obligations de la loi SRU**
- **Prendre en compte les objectifs et prescriptions de la loi Climat et Résilience**

PARTIE 4 : LE FONCTIONNEMENT ACTUEL DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT – UN MARCHÉ IMMOBILIER QUI REPOND PARTIELLEMENT AUX BESOINS DES MENAGES

Un marché de l'accession en croissance

Evolution du volume des transactions réalisées à l'échelle de la CCJEB depuis 10 ans

Source : Traitement Eohs, d'après DV3F traité par CEREMA



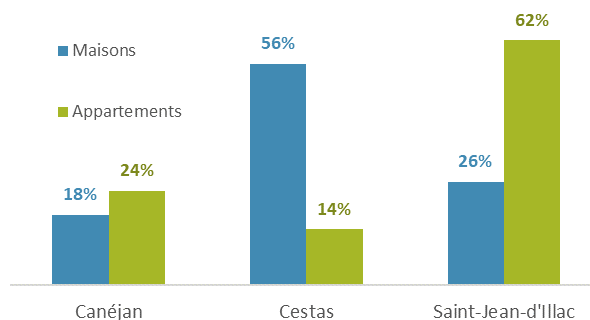
Entre 2011 et 2021, chaque année, ce sont en moyenne 325 transactions qui se sont réalisées, dont 235 pour les maisons, 64 pour des appartements et 25 pour des terrains à bâtir. On observe une hausse plutôt constante de ces transactions ces dix dernières années (qui s'est par ailleurs accentuée depuis 2017).

On observe pour les maisons une augmentation de 41% des ventes entre la période 2011-2017 et 2017-2021. Ces transactions sont majoritairement localisées dans la commune de Cestas (Près de 1450 transactions de maisons entre 2011 et 2021).

Pour les appartements en revanche c'est l'inverse, les transactions sont en très grande majorité réalisées sur la commune de Saint-Jean-d'Ilac, on observe une forte diminution ces cinq dernières années par rapport à la période précédente : -61% entre 2011-2017 et 2017-2021. On compte environ 64 transactions par an en moyenne sur les 10 ans.

Poids de chaque commune dans le total des ventes 2011-2021 par type de bien

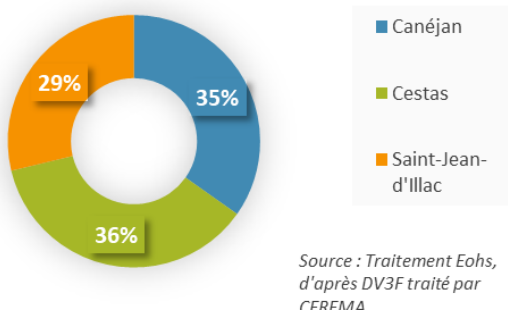
Source : Traitement Eohs, d'après DV3F traité par CEREMA



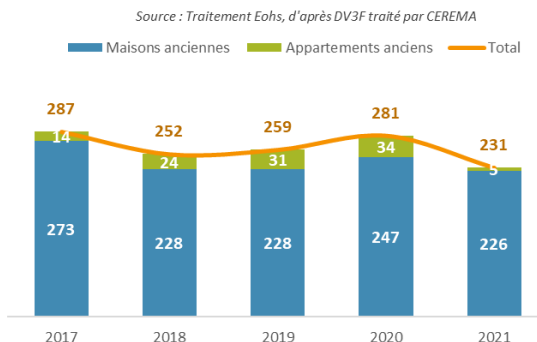
ZOOM SUR LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le marché de l'ancien est le premier marché en accession au sein du territoire de la CC Jalle Eau Bourde : on compte environ 300 ventes par an entre 2017 et 2021, soit 92% des transactions. Les maisons anciennes représentent presque trois quarts de ces ventes (240/an), soit 72% des ventes globales. Les appartements anciens comptabilisent 21 ventes annuelles, soit 6% des ventes globales.

Répartition des ventes de maisons anciennes par commune depuis 2011



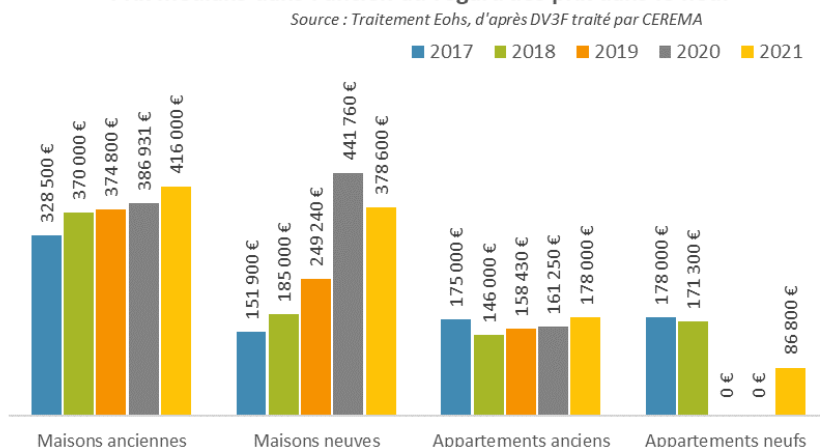
Evolution du nombre de transactions à l'échelle de la CCJEB



Depuis 2011, les ventes de maisons anciennes sont plus importantes sur la commune de Cestas.

Enfin on peut remarquer qu'en 2021, après la crise sanitaire, le marché des maisons est resté dynamique, mais pas celui des appartements : -8,5% de ventes de maisons entre 2020 et 2021 contre -85% de ventes d'appartements. Ceci peut en partie s'expliquer par les impacts que la crise a eus sur les modes d'habiter et les aspirations des ménages.

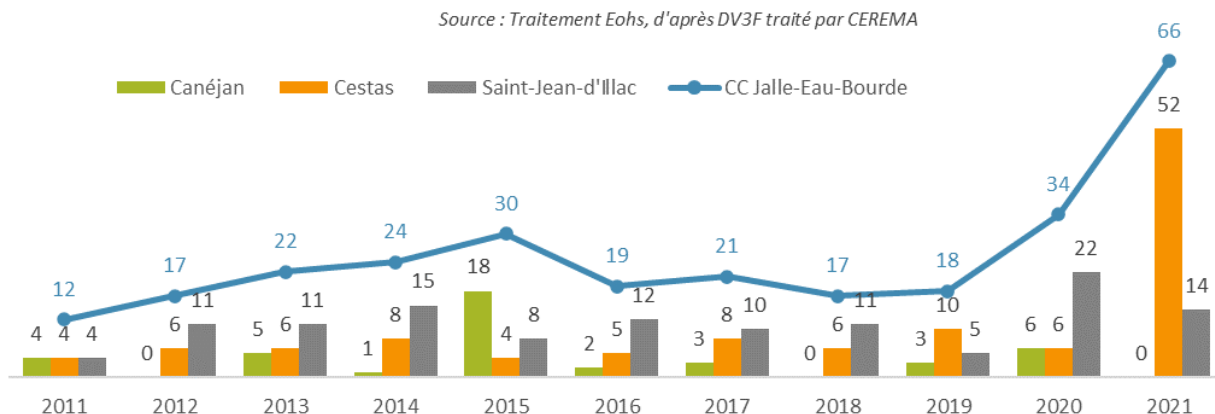
Prix médians dans l'ancien au regard des prix dans le neuf



De fait le prix moyen des transactions pour les maisons augmente régulièrement depuis 2010, les prix des maisons anciennes sont globalement plus élevés que pour les maisons neuves. Même si elle est moins franche, l'augmentation des prix des appartements anciens est constante depuis 2018. En revanche pour les années 2017 et 2018, les prix médians des appartements neufs sont légèrement supérieurs à ceux des appartements anciens.

UNE TENSION DU MARCHÉ FONCIER

Evolutions des transactions des terrains à bâtir par secteur



En lien avec un marché de la revente porté par les biens individuels, l'activité se concentre principalement sur les lots à bâtir (terrain où il est possible juridiquement de faire une nouvelle construction) pour la construction individuelle neuve. Du fait de la rareté des terrains, les transactions foncières sont très onéreuses et il y en a peu.

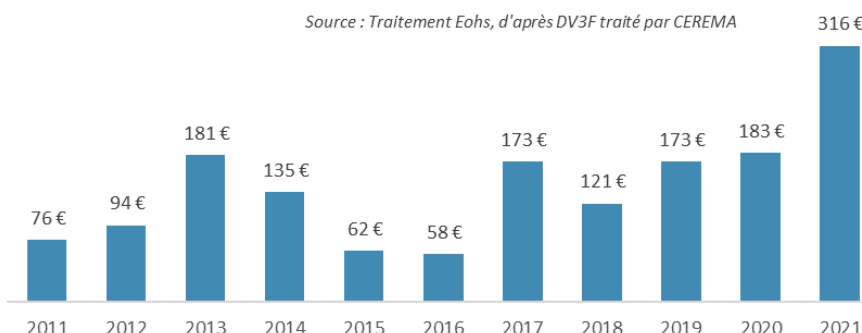
On trouve en moyenne 25 ventes de terrains à bâtir/an entre 2012 et 2021, mais ces ventes se sont renforcées ces deux dernières années (20 ventes/an en moyenne entre 2011 et 2019, 50 ventes/an entre 2020 et 2021, soit +71% des ventes en deux ans). La surface médiane de ces ventes oscille entre 400 et 450 m² entre 2017 et 2021.

Ces terrains à bâtir se vendent moins à Canéjan (environ 3/an) qu'à Cestas (10/an) et Saint-Jean-d'Ilac (11/an)

Le prix médian au m² a quasiment doublé, passant de 100€ / m² à 193€ depuis 2017. Ce prix atteint 316€/m² en 2021. Ces prix élevés s'expliquent à la fois par la rareté du foncier, par les contraintes environnementales du territoire, mais surtout par l'attractivité de l'agglomération bordelaise.

Evolution du prix médian au m² des terrains à bâtir au sein de la CCJEB

Source : Traitement Eohs, d'après DV3F traité par CEREMA




Un marché locatif peu développé

Le marché locatif libre est peu développé sur le territoire. Pour rappel, les logements en location du parc privé représentent 15% des résidences principales (Source Insee 2019).

Les loyers moyens au m² sont plus élevés pour les maisons que les appartements. Pour les appartements, ce loyer moyen varie de 14,2€ à 15,1€/m² s'inscrivant dans la moyenne départementale.

Pour les maisons, ce loyer moyen varie de 15,2€ à 15,8€/m², ce loyer moyen est au-dessus de la moyenne départementale pour les maisons de 12,7€/m².

Tableau récapitulatif des loyers moyen/m² (parc privé) sur la CCJEB

	Basse	Haute	Moyenne
 Canéjan	11,1€	23,4€	14,2€
Cestas	11,4€	24€	14,6€
Saint-Jean d'Ilac	11,6€	22,9€	15,1€

	Basse	Haute	Moyenne
 Canéjan	11,2€	20,4€	15,3€
Cestas	11,0€	20,2€	15,2€
Saint-Jean d'Ilac	11,3€	19,8€	15,8€

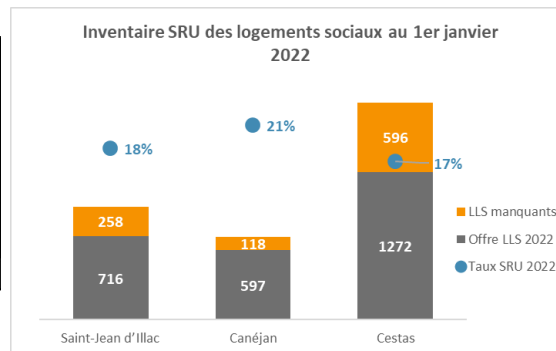
Source: Estimations de prix MeilleursAgents au 1 août 2023



Une offre locative sociale en augmentation s'inscrivant dans les objectifs de la loi SRU

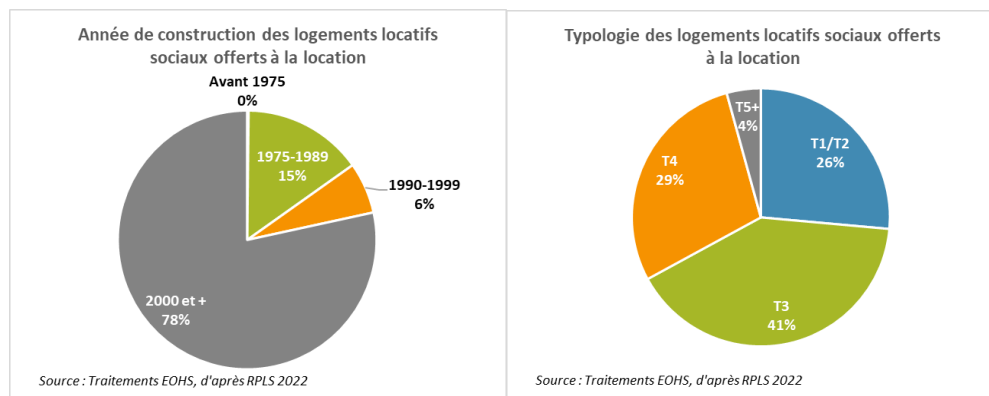
On compte à l'échelle de la CCJEB, 2 585 logements locatifs sociaux, soit plus de 18% des résidences principales du territoire (source SRU 2022). Ce parc se répartit de la manière suivante entre les trois communes composant le territoire :

RP : résidences principales	Nombre de RP (2022)	Nombre de LLS existant (SRU 2022)	Taux de LLS par rapport aux RP	Nombre de de LLS manquants selon l'inventaire SRU de l'Etat
LLS : logements locatifs sociaux				
Inventaire SRU 2022- DDT				
Saint-Jean d'Ilac	3894	716	18,40%	258
Canéjan	2861	597	20,90%	118
Cestas	7473	1272	17,00%	596
CC Jalle Eau Bourde	14228	2585	18,20%	972

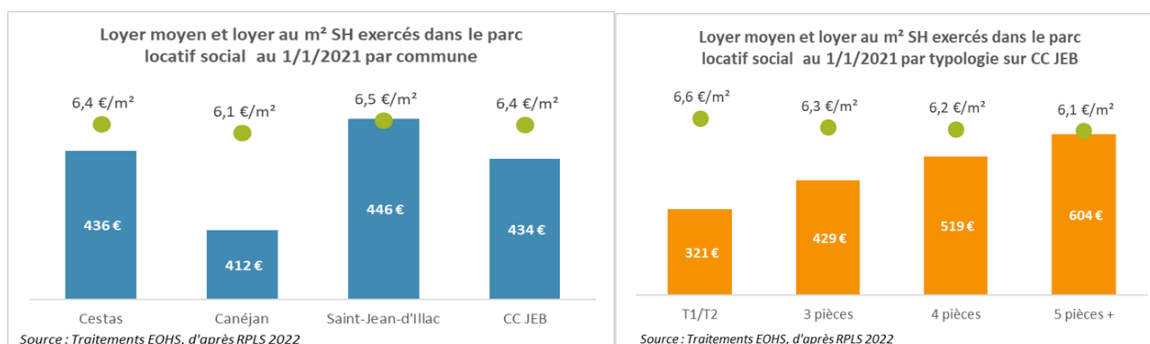


Actuellement, le déficit constaté sur le territoire est de 972 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2022 pour atteindre le seuil fixé par la loi SRU.

Sur le territoire, on compte 10 bailleurs sociaux, dont 5 gèrent 77% du parc (Domofrance, Gironde Habitat, Clairienne Habitat, Mésolia Habitat et le Toit Girondin). Le patrimoine est plutôt récent du fait des obligations SRU : En effet, près de 80% du patrimoine a été construit après 2000. 1 140 logements ont été agréés à l'échelle de la CCJEB depuis 2015, soit 44% de l'offre globale. Il est majoritairement composé de logements individuels de typologies intermédiaires (T3 et T4).



Le loyer moyen est de 6,4€/m² sur la CCJEB (hors charges). Il varie peu entre les communes. Le loyer moyen peut varier fonction de l'ancienneté du parc, ou en raison de la répartition des différents modes de financement. Les loyers moyens au m² sont plus bas pour les plus grands logements

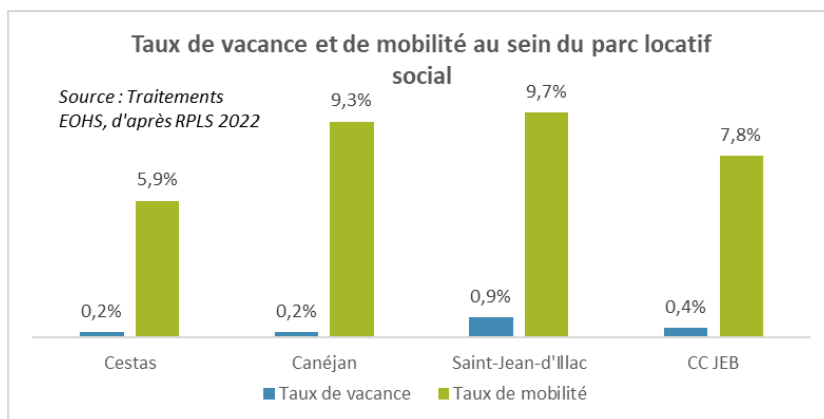


UNE FAIBLE DISPONIBILITE INDUISANT UN MARCHÉ LOCATIF SOCIAL EN TENSION

La rotation est faible au sein du parc social (8% soit 169 nouvelles entrées en 2021). Ceci s'explique en partie par un très faible taux de vacance commerciale : 0,4% sur tout le territoire en 2021, soit une dizaine de logements vacants.

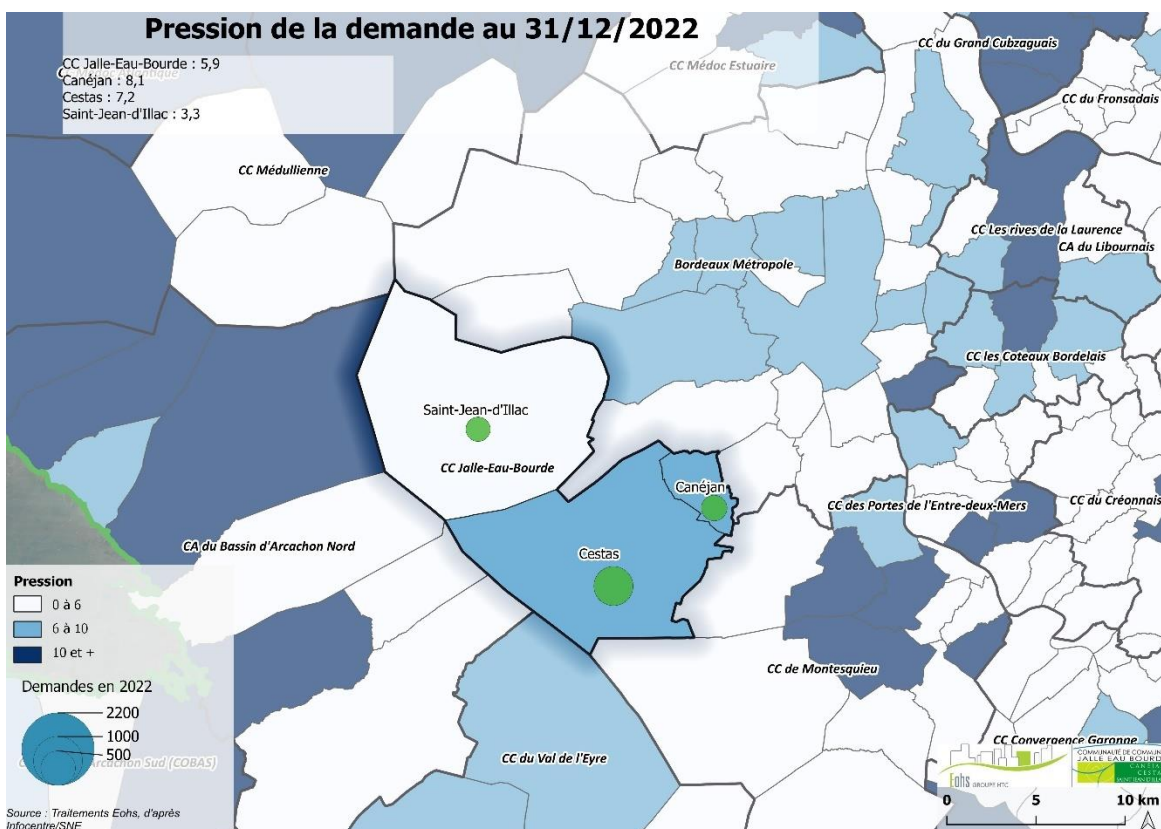
Taux de rotation : taux de changement de locataires dans les logements

Taux de vacance commerciale : part des logements proposés à la location, qui donc ne rentrent pas dans des dispositifs de renouvellement ou réhabilitation, mais vides



Une hausse de la demande constante depuis 2017

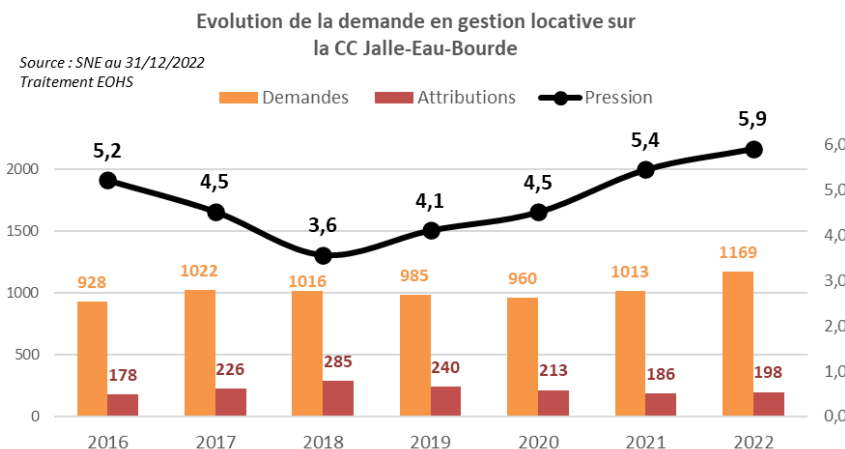
Actuellement, 1 669 personnes (dont 600 sont réellement concernés par le territoire) demandent un logement social sur la CCJEB au 1^{er} janvier 2023 (1^{er} choix). Plus des deux tiers de ces demandeurs (65%) sont des « primo-demandeurs ». 39% sont directement issus de l'EPCI.





Il manque donc plutôt une offre en petits logements pour les primo-demandeurs, offre dite « très sociale », à bas loyers dits aussi des logement PLAi.

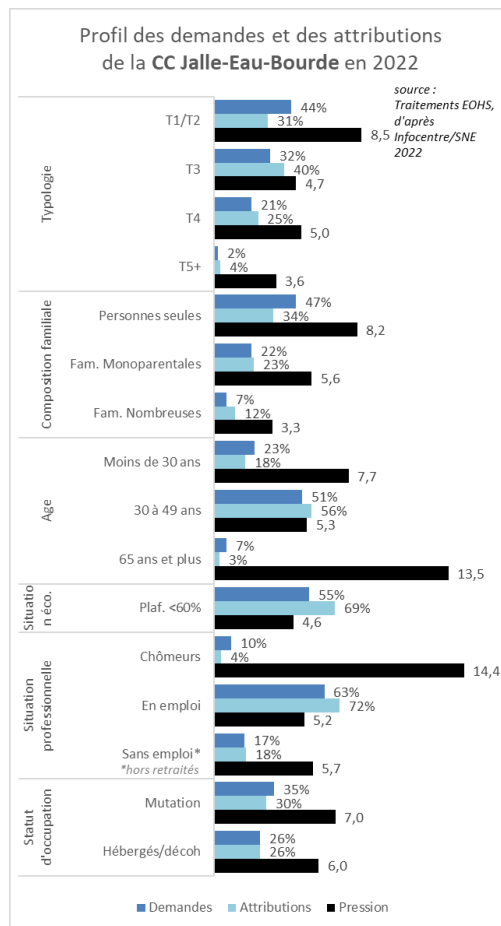
On compte 200 attributions réalisées sur l'année 2022, soit une baisse par rapport aux dernières années (en lien avec la crise sanitaire). La pression est de 5,9, c'est-à-dire qu'on compte pour une attribution 5,9 demandes, c'est un chiffre qui est plus faible que celui du département (6,8) et supérieur à celui du pays (5,2).



On observe en revanche quelques difficultés pour répondre aux demandes des primo-demandeurs, ménages sans emploi ou au chômage, des ménages à la recherche de petites et de grandes typologies, des ménages âgés, et pour les hébergés et les décohabitants.

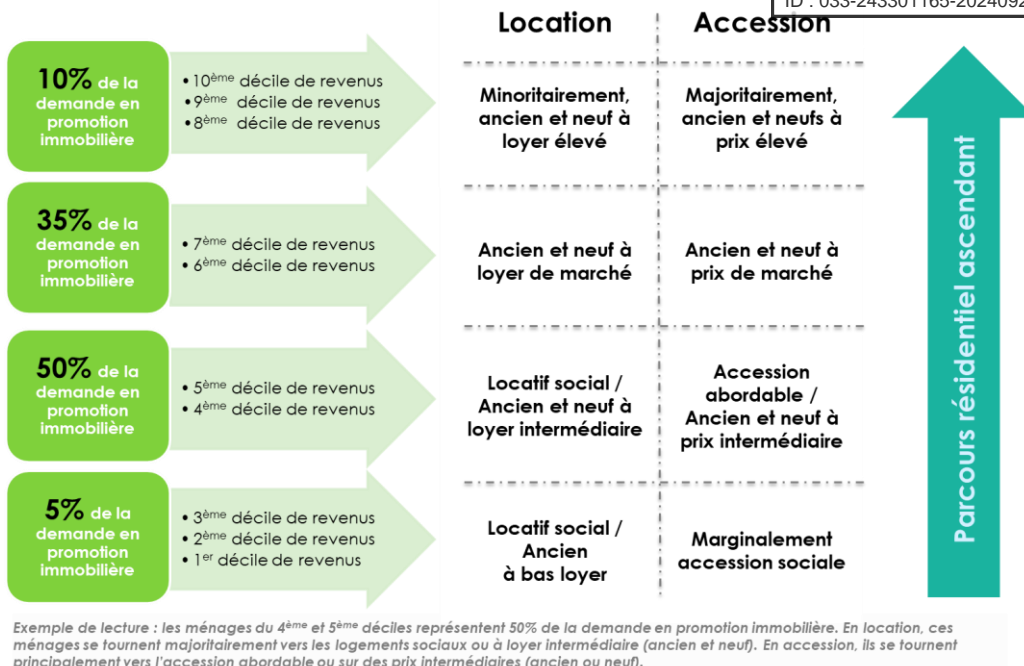
La réponse offerte aux publics prioritaires est satisfaisante : ils représentent 52% des demandes de la CCJEB, soit environ 611 demandeurs, la pression pour ces publics n'est que de 5,5. Cette demande est plutôt constituée de personnes d'âge intermédiaire, de personnes vivant seules ou appartenant à une famille monoparentale et présentant généralement une situation favorable à l'emploi. La plupart des demandes sont plutôt orientées vers les petites typologies.

Enfin pour faire un zoom sur l'approche de l'équilibre territorial au sens de la loi il est important de rappeler que 25% des attributions sur le territoire doivent se faire à destination de publics issus du premier quartile de ressources. Celui-ci est en 2023 de 1130€/mois/UC. Sur le territoire de la CCJEB ce seuil n'est pas atteint en 2022 (21% en 2022), mais a été atteint en 2021 (28%). Le volume d'attribution manquante en 2022 pour atteindre l'objectif n'est que d'une quarantaine de ménages.



L'accès au marché privé

Pour la grande majorité des communes de plus de 2 000 habitants, la statistique INSEE DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par décile de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 10% (les déciles). Le revenu médian est le revenu qui scinde l'échantillon en deux parts égales, de telle façon que 50% des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50% un revenu net plus faible.



Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33% de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 25 ans, avec 10% d'apport. L'apport de 10% correspond aux minimums actuellement exigés par les établissements bancaires.

En ce qui concerne les capacités locatives, le taux d'effort retenu est de 25% hors charges (soit 30% charges comprises) du revenu fiscal net mensuel.

NB : Depuis 2020, la situation économique et sociale tend à entraîner progressivement un resserrement des conditions d'accès aux prêts bancaires, pouvant limiter les possibilités d'achat des ménages modestes.

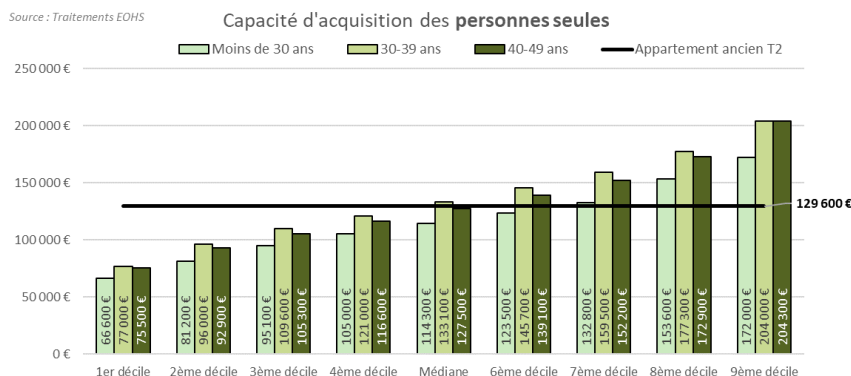
Afin de mieux appréhender les graphiques présentés dans cette partie du diagnostic sur les capacités d'acquisition ou de location, les choix suivants ont été retenus :

- Pour les moins de 40 ans, l'emprunt se fait sur 25 ans ;
- Pour les 40-49 ans, l'emprunt est sur 20 ans.

L'ACCESSIBILITE DU MARCHE PRIVE EXCLUT UNE PARTIE DES MENAGES DU TERRITOIRE

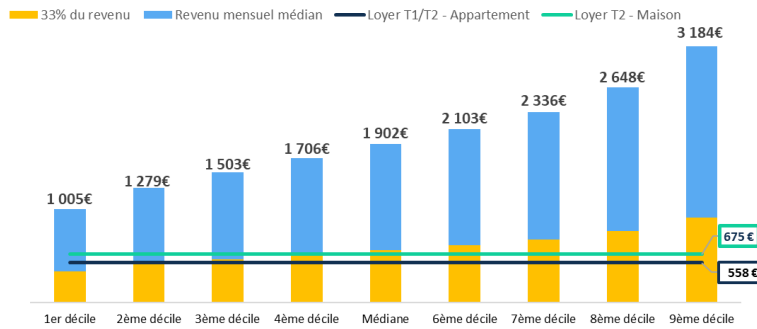
La moitié des personnes seules n'a pas la capacité financière pour acheter un appartement en T2.

Enfin, si on regarde au niveau de la location uniquement, l'offre locative pour les personnes seules n'est accessible qu'à partir du 3^{ème} décile, laissant de côté les plus modestes.



Capacité locative des personnes seules

Source : Traitements EOHS



UN MARCHÉ UN PEU PLUS ACCESSIBLE AUX COUPLES SANS ENFANTS

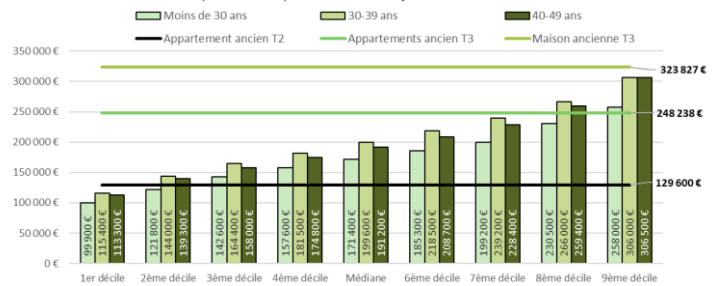
À partir de 30 ans, les logements T2, qu'ils soient dans l'ancien ou dans le neuf, sont accessibles à l'acquisition.

Les T3 en revanche leur sont inaccessibles dans le marché de l'ancien à tous les couples sans enfant, lorsque le bien est une maison. Pour les appartements, ces derniers sont accessibles pour les ménages les plus aisés, du 8ème et 9ème décile et ayant plus de 30 ans.

Cependant l'offre locative en collectif ou individuel est accessible en T3 pour seulement la moitié des couples sans enfants.

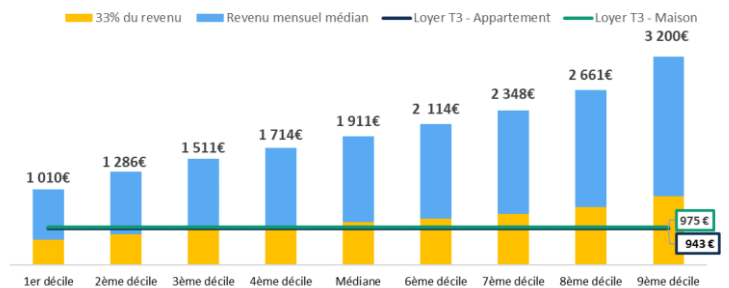
Source : Traitements EOHS

Capacité d'acquisition des couples sans enfant



Capacité locative des couples sans enfant

Source : Traitements EOHS



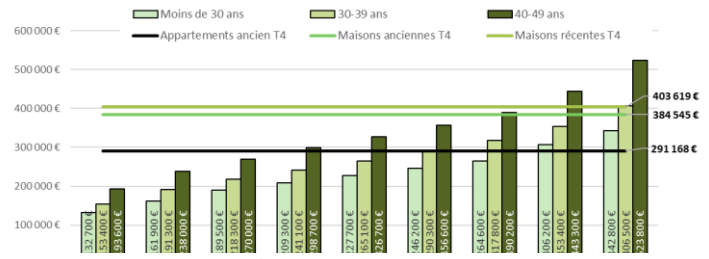
UN MARCHÉ QUI EXCLUT LES JEUNES COUPLES AVEC ENFANT(S)

Les logements en T4 sont inaccessibles pour environ 70% des couples avec 2 enfants (exception tranche 40-49 ans).

En revanche, la location est accessible aux ménages avec deux enfants à partir du 3ème quartile de revenus.

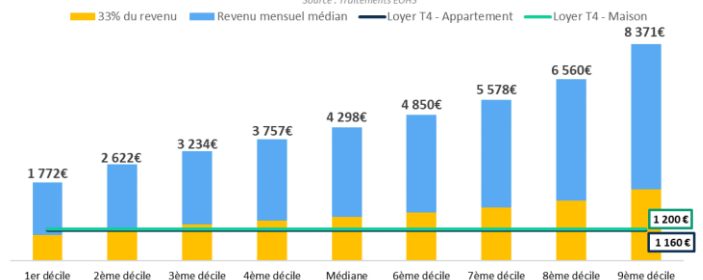
Source : Traitements EOHS

Capacité d'acquisition des couples avec 2 enfants



Capacité locative des couples avec 2 enfants

Source : Traitements EOHS





Enjeux identifiés à l'échelle de la CCJEB

- **Accompagner les parcours résidentiels des ménages**
 - Agir sur les équilibres sociaux et territoriaux
 - Prendre en compte les problématiques connexes au logement comme la précarité énergétique ou le maintien à domicile des seniors et des personnes en perte d'autonomie
 - **Répondre aux besoins locaux**

- **Accompagner et apporter une offre abordable sur le territoire**
 - En mobilisant le parc ancien (locatif via le conventionnement privé)
 - En déployant des formes d'accession (sociale, maîtrisée...)
 - En déployant du locatif social
 - En définissant des objectifs de peuplement (future Convention Intercommunale d'Attributions)
 - En ciblant les primo-accédants, les classes moyennes, les jeunes actifs/ménages, les ménages les plus modestes (1^{er} et 2^e déciles)
 - Garantir de l'immobilier neuf pour répondre à l'ensemble des ménages (à un plus large panel de ménages)

- **Développer de l'intermédiaire dans son financement et dans sa forme**

PARTIE 5 : L'OFFRE ACTUELLE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES DES BESOINS PARTIELLEMENT COUVERTS ET CONNUS

Dans le cadre du PLH, l'offre en matière de logement et d'hébergement à destination de cinq publics dits spécifiques doit être abordée. Elle concerne :

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

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ainsi que le Schéma départemental d'Autonomie et le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGV) encadrent l'offre à destination de ces publics, en proposant un certain nombre de mesures et d'actions pour répondre aux besoins identifiés de ces ménages. La Communauté de communes Jalle Eau Bourde doit s'inscrire dans ces plans ou schémas départementaux.

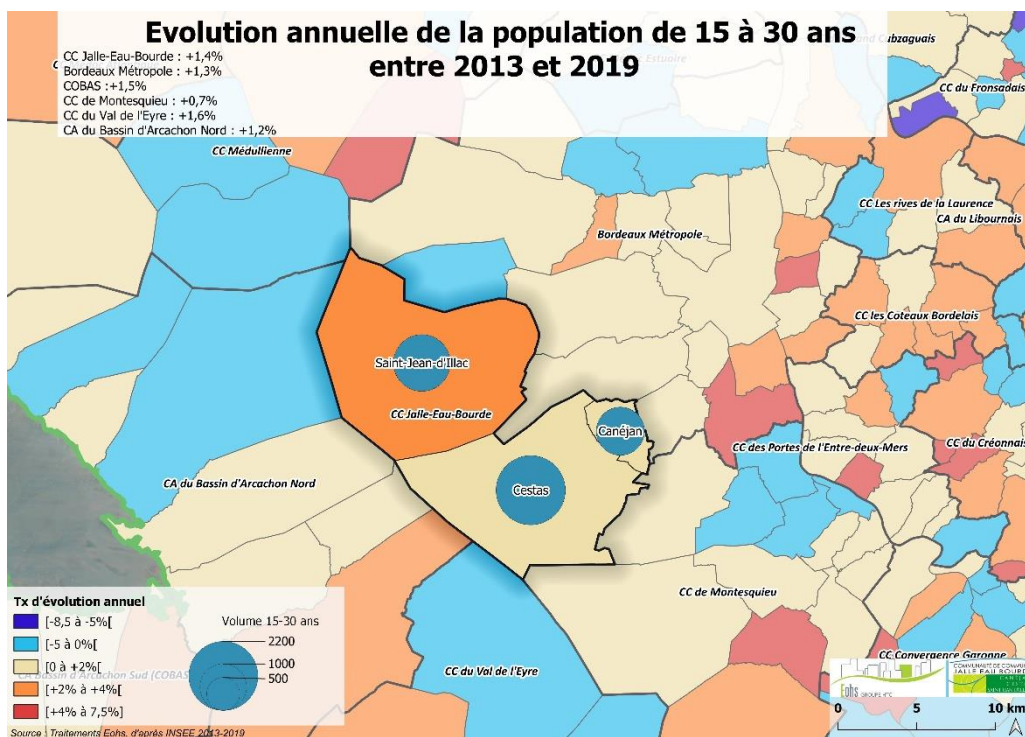
Une difficulté pour maintenir une population jeune sur le territoire

Dans le cadre d'un PLH, ce sont les jeunes de 15- 30 ans qui sont ciblés : un public au profil divers et varié : ils peuvent être à la fois étudiants ou en formation (alternants, apprentis, stagiaires), en situation de rupture, en situation de précarité, handicapés, ou des actifs en difficultés... Ce public relève en partie d'une autre politique mise en œuvre à l'échelle départementale, dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

UNE DIFFICULTE POUR MAINTENIR UNE POPULATION JEUNE

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.

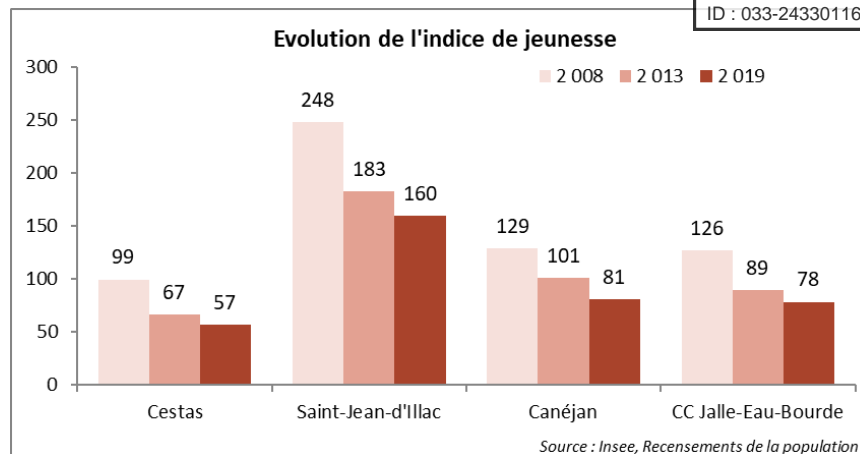
Actuellement on dénombre près de 9 900 personnes qui sont âgées de moins 30 ans, soit plus du tiers de la population intercommunale. Parmi eux, les 15-29 ans, jeunes ayant l'âge de travailler, représentent 15% de la population (près de 4 760 personnes).



Avec un indice de jeunesse de 78, en baisse depuis 2008 (126), la CCJEB s'inscrit de manière plus marquée dans la tendance départementale d'un vieillissement progressif de sa population, en se plaçant au-dessous de la moyenne départementale (93)

Indice de jeunesse (Insee)

Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Plus il est élevé, plus la population est considérée comme jeune. Un indice de 100 indique un équilibre. L'indice de jeunesse doit être mis en corrélation avec les familles avec enfant(s).



On observe une augmentation de la population des 15-30 ans (1,4%/an) équivalente au rythme de l'ensemble de la population (+1,3%/an entre 2013 et 2019) mais bien inférieure aux plus de 65 ans dont la population augmente de 3,7%/an.

L'offre en logements à destination des jeunes s'articule autour :

- Du parc social, qui propose une offre accessible, mais pas toujours adaptée en termes de typologie (l'offre se compose davantage de grands logements) ou encore en termes de procédure avec des délais d'attente qui ne permettent pas toujours de répondre à l'immédiateté du besoin ;
- Du parc privé, qui propose une offre accessible, mais avec des logements pas toujours en bon état et des conditions d'emménagement (dépôt de garantie, frais d'agence, etc.) qui limitent pour des raisons financières la mobilité alors même que c'est une des caractéristiques de ce public ;

Actuellement il n'existe pas d'offre de logement spécifique dédié aux jeunes ménages sur le territoire de la CCJEB



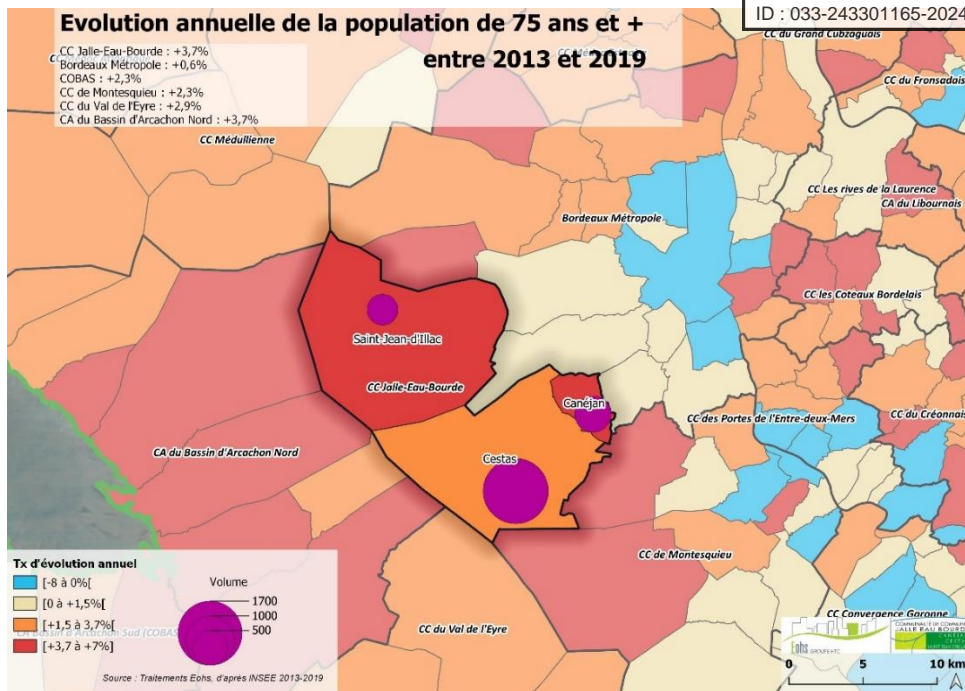
Enjeux du PLH

- **Développer et soutenir une offre abordable et une offre en petits logements (T1-T2)**
- **Poursuivre le partenariat et l'identification des acteurs engagés dans le PLH par la CCJEB**

Un vieillissement de la population induisant des besoins

LA CCJEB FACE A UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La CCJEB fait face à un vieillissement et une gérontocroissance de sa population présente sur le territoire : un peu plus de 2 700 personnes sont âgées de 75 ans ou plus, soit environ 8% de la population, marqués par une hausse de 3,7% par an entre 2013 et 2019. Par comparaison sur le département cette évolution n'est que de 1,4%/an.



Le PLH devra s'attacher à trouver des réponses adaptées pour anticiper le vieillissement de la population. Il s'agira d'une part d'accompagner les ménages dans leur maintien à domicile et d'autre part de développer des réponses intermédiaires entre autonomie et dépendance.

Les différentes solutions possibles au logement des personnes âgées

- **Le maintien à domicile**

Vivre le plus longtemps possible chez soi est le souhait le plus répandu dans la population retraitée française. Afin d'éviter les accidents et de vivre confortablement, cela implique une adaptation du logement, en lien avec les problématiques de santé et les services d'aide à la personne. Étant donné que plus de 7 ménages seniors sur 10 sont propriétaires de leur logement), l'adaptation du logement est un enjeu fort sur le territoire.

Depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV), le maintien à domicile est devenu une priorité nationale.

On retrouve cependant des signes de précarité chez les personnes âgées avec des besoins potentiels en maintien à domicile.

D'après les acteurs en charge des questions des personnes âgées, de plus en plus de seniors vivent seuls, la plupart du temps dans des maisons inadaptées (trop grande, avec des escaliers ou un confort rudimentaire). Ces constats de fragilisation des seniors s'accompagnent généralement d'un accès difficile dans des structures classiques type EHPAD en raison de leur coût élevé ou d'un manque de place.

- **La mobilité vers un logement adapté**

En parallèle des problématiques de santé des ménages vieillissants se posent des problématiques de mobilité, de solitude ou d'isolement. Des structures d'habitat adapté peuvent être développées pour y répondre ; elles peuvent prendre différentes formes (habitat groupé, logements adaptables, foyers-logements, maisons partagées...). Ce sont l'accessibilité du logement et son adaptation à la mobilité réduite qui sont recherchées, mais également sa localisation, à proximité des commerces et services.

Un projet de résidence intergénérationnelle est en cours sur la commune de Canéjan.

- **Les établissements spécialisés à destination des personnes dépendantes**

Ces établissements spécialisés permettent aux personnes âgées dépendantes d'avoir accès à une offre de soins et d'accompagnement dans leur bassin de vie, ou à proximité de membres de la famille. Ainsi, au-delà de l'hébergement des personnes dépendantes, il s'agit bien de proposer différentes solutions d'habitat, adaptées aux souhaits et besoins des ménages. Quelle que soit la situation, les ressources des ménages doivent être prises en compte.

Au-delà des opérations pour le maintien à domicile, différents types de structures accueillent les personnes âgées maillent le territoire et se répartissent en centres de jour, EHPA (établissement d'hébergement pour personnes âgées), EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)² et résidences autonomie. Au 31/12/2020, on recense 132 places de ce type sur le territoire de la CCJEB, concentrées sur la commune de Cestas.

DE PROBABLES BESOINS D'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS

La Communauté de communes fait face dès à présent au besoin d'adapter le parc vieillissant à la fois pour pouvoir maintenir dans son logement les seniors, mais également pour anticiper l'installation des familles dans ces logements occupés depuis plusieurs décennies. Ces logements n'ont pas toujours fait l'objet de réhabilitations et de mises aux normes. En effet, les travaux représentent un budget important. Par ailleurs, les seniors ne sont pas toujours conscients des changements à réaliser dans leur logement, ayant toujours vécu dans un niveau de confort qui leur convenait.



Enjeux du PLH

Accompagner le vieillissement de la population :

- **Maintien à domicile (adaptation des logements, développement des services...) [loi ASV]**
- **Développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées (habitat inclusif, habitat partagé, accession sociale)**

La question du handicap et de la perte de mobilité

En 2021, le nombre d'allocataires adultes handicapés (AAH) concernés est de 350 soit 7% des allocataires CAF. Le public pouvant avoir besoin d'adaptation des conditions d'habitat est potentiellement plus important que ce volume et il subsiste des personnes non reconnues qui rencontrent des difficultés pour vivre dans leur logement.

En parallèle, on note dans le parc locatif social une pression de 4,9 pour les ménages souhaitant un logement pour le motif « Handicap », pour 78 demandes au total. Ce niveau de pression traduit bien l'importance de poursuivre l'adaptation du parc (social, mais aussi privé) au handicap de la population.

Il n'existe pas d'état des lieux sur les logements ayant déjà connu une forme d'adaptation à un handicap. Dans le parc public ou privé, la connaissance de l'offre, de sa localisation, de ses caractéristiques n'est pas mutualisée. La mutualisation de ces connaissances est pourtant cruciale, car elle permet d'éviter l'inadéquation entre offre et demande, qui, trop souvent, conduit les propriétaires à renoncer aux adaptations, de peur d'être en difficulté au moment de la relocation.

² Les EHPA et les EHPAD se différencient par la prise en charge de l'aide médicalisée. Les premiers ne sont pas médicalisés alors que les seconds prennent en charge la dégradation de l'état de santé et la perte d'autonomie des résidents.

Enjeux du PLH

Favoriser l'accès au logement adapté pour les personnes en situation de handicap :

- Encourager le développement d'une offre adaptée, dans le parc existant ou neuf
- Mieux identifier les ménages en situation de handicap (travail partenarial à renforcer notamment dans le cadre des travaux de la CIL)

Les ménages en situation de grande précarité socio-économique

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 CCJEB vivent sous le seuil de pauvreté (Insee 2019), contre 12,4% à l'échelle départementale. 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.

Du fait de la tension des marchés immobiliers locaux, les problématiques affectant ces catégories de ménages concernent aussi bien la question de l'offre de logements disponibles que celle de l'accompagnement social qui peut être apporté en termes d'insertion dans le logement.

Face à cette paupérisation, les acteurs soulignent l'importance à la fois de produire une offre abordable et de proposer de l'accompagnement. Les acteurs sociaux locaux notent l'importance de poursuivre le déploiement de solutions d'accompagnement à ces publics.

Le DALO, en volume, est un enjeu « moindre » sur le territoire communautaire par rapport au reste du département, mais il reste un enjeu fort pour les communes et les bailleurs du territoire dans la politique d'attributions menée actuellement et reste une priorité de l'Etat

En cohérence avec le PDALHPD, l'objectif est d'améliorer le repérage et la prise en compte des besoins des ménages fortement précarisés du territoire, notamment en termes d'accompagnement social.

Actuellement il n'existe pas sur le territoire d'offre spécifique d'hébergement et d'urgence à l'année.



Enjeux du PLH

- Être vigilant à produire une offre adaptée en droit commun (renforcer le PLAi) et/ou en hébergement spécifique
- Engager la démarche de CIA et PPGDID menée dans le cadre de la CIL

L'accueil des gens du voyage

La question des gens du voyage regroupe différentes problématiques sur le territoire

- Les aires d'accueil conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage,
- - les secteurs de sédentarisation sur la commune de Saint Jean d'Ilac.

La communauté de communes Jalle Eau Bourde est, à ce jour, conforme aux obligations prévues dans le cadre du schéma départemental d'Accueil des Gens du voyage (2019-2024) qui prévoit une aire de 30 places pour Cestas et Canéjan et une aire de 24 places pour Saint-Jean-d'Ilac et Martignas.

Dans le cadre du schéma départemental il est prescrit la réalisation d'un diagnostic pré-opérationnel à réaliser à l'échelle de la CCJEB dans un délai de 3 ans sur le fonctionnement et l'occupation de ces aires. Les éventuels ménages en situation de sédentarisation devront être identifiés précisément et des solutions d'habitat et d'accompagnement adapté seront proposées en fonction des besoins.

Les élus observent des problématiques d'installations, depuis plusieurs années, de familles sédentaires sur les territoires dans des conditions précaires, insalubres et/ou illégales. Ces situations révèlent un besoin d'habitat auquel il faut apporter des réponses.

Les élus ont mis en avant la multiplication des stationnements 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.

C'est pourquoi la commune de Saint-Jean d'Ilac a engagé une MOUS (Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale) avec d'une part, une phase de diagnostic approfondi et d'autre part, une phase de montage opérationnel. L'outil MOUS est mobilisé principalement pour venir résorber des zones d'habitat précaires, insalubres et/ou illégales au regard du droit de l'urbanisme.

L'enjeu pour le PLH sera de poursuivre les actions engagées et notamment trouver des leviers de résorption ou de non développement des zones d'habitats sur des terrains non constructibles et mettre en œuvre les actions nécessaires pour répondre aux obligations du schéma d'accueil départemental des gens du voyage.



Enjeux du PLH

S'inscrire dans les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et travailler sur les zones de sédentarisation sur la commune de Saint Jean d'Ilac en lien avec les services de l'Etat.



A RETENIR

SYNTHESE DES PRINCIPAUX CONSTATS

→ **Le peuplement et l'occupation du territoire communautaire**

Une augmentation de la population, comparable à celle du département, liée à la fois au solde naturel, mais aussi au solde migratoire.

La plupart des arrivants arrivent généralement des EPCI voisins, et particulièrement de Bordeaux métropole et sont plutôt de jeunes ménages issus de CSP+ (cadres et professions intermédiaires).

Le territoire a en revanche une fonction économique très marquée, et cela s'illustre notamment par le volume plus important d'emplois que d'actifs sur le territoire. On observe de nombreux échanges entre actifs avec Bordeaux Métropole.

→ **Le parc de logements et ses évolutions**

Une très forte proportion de résidences principales avec une grande majorité de propriétaires occupants.

Un desserrement des ménages renforcé depuis dix ans, induisant de nouveaux besoins en logements.

Une partie du parc existant qui présente des besoins de remise à niveau énergétique (logements énergivores, dégradés, indignes, vacants...)

→ **Une production de logements neufs portée par le logement individuel**

Cette production est consommatrice de foncier et nécessite de bien définir la stratégie foncière du territoire.

Cette production baisse depuis quelques années et se rééquilibre avec une production croissante de logements collectifs

→ **Un marché immobilier qui répond partiellement aux besoins des ménages**

Une augmentation constante des transactions ces dix dernières années, mais surtout portée par les ventes de maisons,

Un marché de la revente dynamique notamment pour les maisons et une chute des ventes des appartements après la crise sanitaire.

De difficultés pour les ménages les plus pauvres et les plus jeunes pour accéder à la propriété.

Une offre locative sociale qui se développe fortement ces dernières années en lien avec les obligations de la loi SRU

→ **Des besoins spécifiques partiellement couverts à destination des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des ménages défavorisés et des gens du voyage**

QUELS ENJEUX POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ?

Au regard des constats et des analyses faites sur le territoire dans le cadre du diagnostic, **six grands enjeux ont été observés avec la priorité de répondre aux obligations de la loi SRU**. La finalité est de s'appuyer sur ces enjeux afin d'élaborer le document d'orientation, définissant la stratégie locale de la collectivité, puis sa déclinaison opérationnelle qui en découle, le programme d'actions.



Soutenir la croissance démographique :

- ▶ En menant une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire,
- ▶ En accompagnant la dynamique de croissance démographique et en tenant compte des spécificités communales,
- ▶ En proposant une offre d'habitat répondant aux différents besoins.



Mobiliser le parc existant comme vecteur d'attractivité du territoire

- ▶ Travailler l'attractivité des centres bourgs pour revaloriser le rôle du parc ancien dans le parcours résidentiel des ménages.



Continuer de produire, mais différemment

- ▶ En préservant la qualité du cadre de vie du territoire,
- ▶ Autour d'une définition d'une politique foncière intercommunale



Accompagner et permettre les parcours résidentiels des ménages

- ▶ En répondant aux besoins locatifs,
- ▶ En développant une offre en accession adaptée aux besoins et attentes des jeunes ménages (pour les garder sur le territoire),
- ▶ En développant une plus grande diversité d'offre de logements en termes de prix, de surface, de typologie et de forme urbaine,



Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques :

- ▶ En accompagnant le vieillissement de la population (maintien à domicile et logement ou hébergement regroupé),
- ▶ En identifiant mieux l'offre pour les personnes en situation de handicap,
- ▶ En proposant une offre adaptée aux jeunes notamment en formation (étudiants, alternants, apprentis) en recensant davantage les besoins, en lien avec les entreprises,
- ▶ En déployant une offre en logements et hébergement d'insertion dans le diffus à destination des ménages les plus fragiles,
- ▶ En apportant une réponse adaptée aux gens du voyage en matière d'offre résidentielle (aire d'accueil et dans le parc existant) et d'accompagnement social et technique sur la commune de Saint Jean d'Illac, en lien avec les services de l'Etat pour limiter les situations d'installations illicites.

SIGLES ET ABBREVIATIONS UTILISES

Alur	Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
Anah	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
ASV	loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement
CC	Communauté de communes
CCAS	Centre communal d'action sociale
CIA	Convention intercommunale d'attribution
CIL	Conférence intercommunale du Logement
CU	Code de l'urbanisme
CUS	Convention d'utilité sociale
DDCS	Direction départementale de cohésion sociale
DDT	Direction départementale des territoires
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
Elan	loi sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPCI	Établissement public de coopération intercommunal
EPF	Établissement public foncier
Filocom	Fichier des Logements à l'échelle Communale
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
Ha	Hectares
HLM	Habitat à loyer modéré
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
LLS	Logement locatif social
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
NR	Non renseigné
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PPDGID	Pan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
PPPI	Parc privé potentiellement indigne
QPV	Quartier politique de la ville
RP	Résidence principale
RNU	Règlement national d'urbanisme
RPLS	Répertoire du parc locatif social (base de données)
SCoT	Schéma de cohérence territorial
SDAHGV	Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage
Sitadel	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les logements et les Locaux
SRU	loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain
UC	Unité de consommation

E | o | h | s



Etude réalisée par Eohs en 2023
26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

Romain LOUYS

Pilote de l'étude

r.louys@eohs.fr

Marie LE PRADO

Chargée d'études Habitat

m.leprado@eohs.fr

Perrine BESSON

Statisticienne-Cartographe

p.besson@eohs.fr

