



Programme Local de l'Habitat de la COBAS 2025-2031

Tome 3. Programme d'actions

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde



□ **ORIENTATION 1 - DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR MIEUX REpondre A L'ENSEMBLE DES BESOINS DANS TOUTE LEUR DIVERSITE**

ORIENTATION 2 - RECHERCHER LA SOBRIETE FONCIERE ET AMELIORER LA QUALITE DU PARC EXISTANT

ORIENTATION 3 - SUIVRE, EVALUER ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Orientation 1 - DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR MIEUX REPONDRE A L'ENSEMBLE DES BESOINS DANS TOUTE LEUR DIVERSITE

Axe 1 : Développer et accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré (privée et sociale) Axe 2 : Produire de l'accession sociale / abordable à la propriété en adéquation avec les capacités d'investissement des accédants, dans le neuf et dans l'existant.

Axe 3 : Développer une offre de logements ou d'hébergement de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation de fragilité.

Orientation 2 - RECHERCHER LA SOBRIETE FONCIERE ET AMELIORER LA QUALITE DU PARC EXISTANT

Axe 1 : Consolider la stratégie foncière intercommunale, notamment afin de favoriser le renouvellement urbain.

Axe 2 : Améliorer le parc privé existant.

Axe 3 : Connaitre les copropriétés et redresser celles qui présentent des fragilités.

Orientation 3 - SUIVRE, EVALUER ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Axe 1 : Finaliser la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et continuer l'évaluation de la politique locale de l'habitat.

Axe 2 : Renforcer l'animation et rassembler les partenaires autour du PLH

Axe 3 : Mettre en œuvre, suivre et évaluer le PPGDID, la CIA et animer la CIL.

Axe 4 : Communiquer auprès des habitants/ informer et orienter les ménages.

Liste des fiches-actions :

- ✓ Fiche-action n° 1 : Élaborer et faire vivre une Charte partenariale en faveur du logement social
- ✓ Fiche-action n° 2 : Veiller à l'adéquation des typologies des nouveaux logements avec les besoins
- ✓ Fiche-action n°3 : Soutenir financièrement la production de logements sociaux
- ✓ Fiche-action n° 4 : Encourager le développement d'une offre locative via le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'ANAH et les dispositifs de sécurisation du dit propriétaire
- ✓ Fiche-action n° 5 : Favoriser le développement d'une offre en accession sociale en privilégiant le Bail Réel Solidaire (BRS)
- ✓ Fiche-action n° 6 : Mieux répondre aux besoins des jeunes, notamment les jeunes actifs et les saisonniers
- ✓ Fiche-action n°7 : Mieux répondre aux besoins des seniors, dans leur diversité et aux besoins des personnes handicapées
- ✓ Fiche-action n° 8 : Encourager le développement de l'intermédiation locative
- ✓ Fiche-action n° 9 : Améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence
- ✓ Fiche-action n°10 : Engager une réflexion sur l'accueil des gens du voyage dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde
- ✓ Fiche-action n°11 : Établir une vraie stratégie foncière intercommunale
- ✓ Fiche-action n°12 : Resserrer la collaboration avec l'EPF Nouvelle Aquitaine
- ✓ Fiche-action n°13 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements
- ✓ Fiche-action n°14 : Faire monter en compétences le guichet « Service Habitat »
- ✓ Fiche-action n° 15 : Poursuivre et renforcer l'OPAH à destination des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs
- ✓ Fiche-action n° 16 : Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique
- ✓ Fiche-action n°17 : Mettre en place une veille active sur le parc existant privé
- ✓ Fiche-action n°18 : Observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat
- ✓ Fiche-action n° 19 : Piloter et animer le PLH
- ✓ Fiche-action n° 20 :
- ✓ Suivre et partager la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur (PPGDID) et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), notamment via une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) annuelle.
- ✓ Fiche-action n° 21 : Communiquer auprès des habitants sur la politique locale de l'habitat déployée par la COBAS et les communes du territoire

Orientation 1

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR MIEUX REPONDRE A L'ENSEMBLE DES BESOINS DANS TOUTE LEUR DIVERSITE

□

Axe 1 : Développer et accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré (privée et sociale)

Orientation 1. Axe 1.

✓ Fiche-action n° 1 : Élaborer et faire vivre une Charte partenariale en faveur du logement social

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- A l'échelle de la COBAS, le volume de logements sociaux a plus que doublé en 20 ans. L'offre en logements locatifs sociaux s'agrandit d'année en année : le territoire comptait 3550 logements sociaux ordinaires en 2017 pour 5067 en 2022 (au 1er janvier, source : RPLS), soit plus de 1500 logements locatifs sociaux en cinq ans et une augmentation de 43% de l'offre. Ce sont généralement entre 100 et 200 logements mis en service par année. Ces résultats sont le fruit d'une politique de production d'une offre sociale ancienne qui a porté ses fruits, répondant autant à un besoin du territoire qu'à une volonté politique de promouvoir un parc accessible aux ménages et de répondre aux obligations de la loi SRU qui impose un taux de 25% de logements sociaux par commune.
- Pour autant, le territoire doit encore répondre à des enjeux en termes d'accès au logement et d'augmentation de l'offre sociale. D'une part, le territoire ne dispose pas d'un stock de logements sociaux suffisants pour couvrir les besoins. D'autre part le faible taux de rotation dans le parc social ne facilite pas l'accès au logement social. Les locataires du parc social ont en effet tendance à y rester (la marche à franchir est trop grande vers l'offre privée) et ne libèrent pas de logements pour de nouvelles attributions.

Enjeux :

- Trouver les ressorts pour maximiser l'offre en logement social sans devoir surproduire et répondre aux impératifs et aux besoins.
- Trouver le juste équilibre entre optimisation de la production et sobriété foncière, entre densification et préservation du cadre bâti.
- Permettre la rotation du parc par la détente du marché et la libération de logements existants.

OBJECTIFS

- 1. Maintenir et améliorer la qualité du parc locatif social**
- 2. Construire autrement pour s'adapter au changement climatique :**
 - Inciter à la sobriété énergétique des opérations
 - Favoriser la durabilité des matériaux et la pérennité du bâti
- 3. Améliorer la qualité d'usage des logements neufs :**
 - Optimiser les qualités fonctionnelles des bâtiments
 - Favoriser la mutualisation des usages
- 4. Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables**
- 5. Tendre vers un rattrapage du déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU sur les communes concernées, tout en préservant les qualités patrimoniales, paysagères et environnementales du territoire.**
 - Atteindre les objectifs quantitatifs de production et de rééquilibrage de l'offre.
 - Orienter la production vers les produits qui répondent le plus à la demande.

6. **Garantir sur chaque commune une production équilibrée par types de produits et par typologies de logement** – cf. fiche-action 2.

7. **Suivre la vente HLM sur le territoire**

- Permettre la vente de logements sociaux là où elle est pertinente.

Il s'agit d'engager un travail partenarial avec les communes et les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs), sous la forme de l'élaboration et de la mise en œuvre d'une Charte, afin de fixer un cadre de la production de logements sociaux sur le territoire.

Une Charte n'a pas vocation à se substituer au PLH et autres documents d'urbanisme réglementaires. Il s'agit pour les opérateurs, de s'adapter au contexte local, de proposer des habitats qualitatifs tant sur le plan de l'expression architecturale que sur celui du confort de vie des futurs habitants, et de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique. Il s'agit pour la COBAS et ses communes-membres d'inscrire sa volonté de co-construire les futurs projets immobiliers en bon partenariat avec les professionnels mais aussi en concertation avec les riverains. L'enjeu est de pouvoir accompagner et encadrer le développement d'une offre de logements respectueuse de son environnement immédiat, répondant aux besoins de chacun, et acceptée par toutes et tous.

- ▶ **Réunir (deux à quatre fois) un groupe de travail avec les opérateurs, les communes et l'EPF afin d'élaborer une Charte partenariale dans le mois qui suit l'entrée en vigueur du nouveau PLH**
- ▶ **Viser une signature de la Charte en 2025.**

MISE EN OEUVRE

La Charte permettra de travailler les thématiques suivantes :

- ▶ Mise en place d'un référentiel qualité dans le cadre de la Charte afin de définir les standards de qualité des logements attendus pour le territoire, en concertation avec les opérateurs.
- ▶ Inciter à la production d'opérations mixant les produits (PLUS/PLS/PLAI) et notamment inscrire un seuil minimum de PLAI dans les opérations.
- ▶ Travailler à la bonne adéquation des typologies avec les besoins du territoire (cf. fiche-action 2)
- ▶ Fixer un cadre d'encadrement des prix en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et en accession sociale, afin d'éviter la concurrence entre opérateurs qui fait monter les prix.
- ▶ Inscrire des objectifs en termes d'accessibilité et d'adaptation aux handicaps.
- ▶ Inciter les opérateurs à produire une offre en habitat inclusif.
- ▶ Travailler sur la prise en charge de l'animation des résidences intergénérationnelles.
- ▶ Fixer un cadre pour les stratégies de vente de patrimoine des bailleurs sociaux, en articulation avec leur CUS (conventions d'utilité sociale), et notamment inciter les bailleurs à faire de la vente HLM en BRS (bail réel solidaire).

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Mieux mobiliser l'utilisation du fonds de minoration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA). ▶ Engager des objectifs de réhabilitation du parc existant. ▶ Travailler sur les représentations véhiculées par le logement social : travailler un changement de sémantique pour nommer les opérations, être démonstrateur dans la conception et les usages.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS et communes
PARTENAIRES	Les bailleurs sociaux, UR HLM, les promoteurs et aménageurs, Conseil Départemental, DDTM, EPF, Action Logement, les AMO environnement et ingénierie pour la RE2020, CAUE,
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	<p>Ingénierie COBAS (0,2 ETP jusqu'à signature de la Charte, puis 0,05 ETP pour suivre sa mise en œuvre).</p> <p>Budget COBAS : 36 000€ sur toute la durée du PLH</p> <p>Nota : une étude préalable a été réalisée en 2018-2019 (financement Etat)</p>
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de réunions du groupe de travail d'élaboration de la Charte - Nombre de signataires de la Charte - Réalisation de la Charte - Indicateurs de mise en œuvre de la Charte

Orientation 1. Axe 1.

✓ Fiche-action n° 2 : Veiller à l'adéquation des typologies des nouveaux logements avec les besoins

<p>CONSTATS ET ENJEUX</p>	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'échelle de la COBAS, Le parc social est composé en majorité de T3 (43%). Il accueille très peu de T1 (2%) et de T5 ou plus (4%). Les T2 et les T3 représentent respectivement 24% et 27% du parc. - La part des T1/T2 a néanmoins tendance à augmenter : ils représentent en effet 54% des agréments délivrés sur la période 2017-2020 (pour un objectif de 35% dans le précédent PLH), reflétant la volonté du territoire de voir se développer ce type de typologie en locatif social. - Les demandeurs de logements sociaux sur la COBAS sont des petits ménages sans enfant (68% des demandes hors mutation et 55% des demandes en mutation). - Les personnes seules sont surreprésentées dans les demandes (55% des demandes) et obtiennent 36% des attributions. - Les personnes de 65 ans et plus représentent 17% des demandes et seulement 6% des attributions. - Les jeunes ménages éprouvent de grandes difficultés à se loger sur le territoire et ont tendance à poursuivre leurs parcours résidentiels ailleurs que sur la COBAS. - Le vieillissement de la population, les séparations conjugales et l'augmentation des familles monoparentales font ainsi apparaître de nouveaux besoins en termes de taille de logement, auxquels le territoire éprouve des difficultés à s'adapter. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à produire des logements en adéquation avec les besoins des ménages du territoire.
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la présence d'une offre de logements sociaux suffisamment diversifiée pour répondre aux différents besoins des ménages et pour fluidifier les parcours résidentiels. • Réorienter qualitativement la production de logements neufs pour mieux répondre à la diversité des besoins et aux évolutions de la société (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, familles recomposées, personnes seules...). • Veiller au maintien de loyers compatibles avec les ressources de ménages.
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Augmenter la production de petites et grandes typologies notamment de T1, T2 voire T1 bis et des T5 et plus pour les familles (cf. fiche-action n°1). ▶ Suivre annuellement la réalisation de l'objectif inscrit dans le document d'orientations de 50% de logements produits en petites typologies (T1 bis/T2) au sein du parc locatif social. La COBAS veillera à la réalisation de cet objectif

	<p>de construction de petites typologies, durant toute la durée du PLH et à l'échelle de chaque opération, tout en restant vigilant sur la production de T1 qui restent des produits pour lesquels des demandes de mutation sont faites rapidement. Ce produit correspond néanmoins à des besoins pour certains types de ménages.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Veiller à la diversification des typologies dans les opérations (cf. fiche-action n°1). ▶ Encourager la modularité des logements et les expériences innovantes : pièce partagée, mutualisation des espaces communs, etc.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS et les communes
PARTENAIRES	Les bailleurs sociaux, UR HLM, Action Logement, Conseil Départemental DDTM, EPF, Promoteurs, Aménageurs.
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	<p>Ingénierie COBAS (0,1 ETP)</p> <p>Budget COBAS : près de 22 000 € sur toute la durée du PLH</p>
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux produits par typologies. - Pourcentage de réalisation de l'objectif de production de 50% de la production en locatif social en petites typologies.

Orientation 1. Axe 1.

✓ Fiche-action n° 3 : Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux

<p>CONSTATS ET ENJEUX</p>	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La COBAS conduit une politique en matière de production de logements sociaux, afin de répondre aux besoins du territoire (cf. fiche-action n°1). - Il s'agit aujourd'hui de repenser et de revaloriser le soutien financier de la COBAS, qui est plus que jamais indispensable à la sortie des opérations de logements sociaux. - La production des logements locatifs sociaux a tendance à se réaliser en VEFA sur le territoire. La COBAS souhaite aider les bailleurs sociaux à pouvoir sortir davantage d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe (MOD), afin de permettre la réalisation d'opérations en 100% social et de travailler sur la qualité de l'offre neuve. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux sur le territoire de la COBAS.
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux pour faciliter la production d'une offre locative abordable sur le territoire. • Simplifier les critères d'attribution et la procédure, pour favoriser la production et réduire le délai entre la demande de subvention, la livraison de l'opération et la demande de paiement du solde. • Favoriser la production des opérations de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) par les bailleurs sociaux.
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La COBAS apporte une aide au logement avec un montant forfaitaire revalorisé à 5000€ en PLAI (en MOD) et à 3500€ en PLUS (en MOD). ▶ Afin de favoriser la production de logement social en maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux, une décote de 50% du montant forfaitaire s'applique sur les opérations en VEFA : soit 2500€ en PLAI et 1750€ pour les PLUS. ▶ La COBAS pourra garantir également les emprunts pour le logement locatif intermédiaire (PLS, PLI).
<p>PORTEUR DE L'ACTION</p>	<p>COBAS</p>
<p>PARTENAIRES</p>	<p>Communes, bailleurs sociaux, UR HLM, Département, DDTM,</p>
<p>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</p>	<p>Ingénierie COBAS (0,25 ETP) Détail des nouvelles aides : Aide forfaitaire de 5000€/logement locatif très social (PLAI) réalisé en MOD du bailleur</p>

	<p>Aide forfaitaire de 3500€/logement locatif très social (PLUS) réalisé en MOD du bailleur</p> <p>Aide forfaitaire de 2500€/logement locatif très social (PLAI) acquis en VEFA par le bailleur</p> <p>Aide forfaitaire de 1750€/logement locatif très social (PLUS) acquis en VEFA par le bailleur</p> <p>Soit un budget COBAS = 600 000€ par an</p>
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none">- Nombre d'aides au logement en PLAI (en MOD, en VEFA, en AA)- Nombre d'aides au logement en PLUS (en MOD, en VEFA, en AA)- Nombre de garanties d'emprunt pour la construction de logements locatifs intermédiaires

Orientation 1. Axe 1.

✓ Fiche-action n° 4 : Encourager le développement d'une offre locative via le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'Agence Nationale de l'Habitat et les dispositifs de sécurisation dudit propriétaire

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

Offre locative sociale via le conventionnement du parc privé

- Un des objectifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) – voir fiche dédiée plus loin - est de participer à remettre sur le marché des logements locatifs privés à loyer conventionné (social et très social) en complémentarité de la production de logement sociaux par les organismes HLM.
- L'OPAH fixe des objectifs quantitatifs de 30 logements conventionnés (avec l'Agence Nationale de l'Habitat – Anah) avec travaux et de 25 logements conventionnés sans travaux sur les 5 ans (2021-2026).
- Dans un contexte de marché tendu, le développement du logement conventionné privé est particulièrement difficile (les résultats de l'OPAH en la matière sont quasi nuls).

Parc locatif privé

- Si le parc locatif privé représente 26% des résidences principales, il ne représente en fait que 10% de l'ensemble du parc de logements du fait de la présence des résidences secondaires.
- Le marché locatif privé connaît des taux de rotation bien plus élevés que la propriété occupante ou le parc locatif social, ce qui en fait en théorie un des plus gros contributeurs d'offre disponible de logement.
- Le territoire manque ainsi d'une offre en locatif privé, notamment pour répondre aux besoins des actifs en mobilité et des ménages n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété mais ayant des revenus trop élevés pour intégrer le parc locatif social.
- Or, certains propriétaires restent réticents à mettre leur bien en location face aux risques d'impayés et de dégradation du logement d'une part et face à l'attrait de la mise en location en meublé touristique d'autre part.

Enjeux :

- Augmenter l'offre locative abordable sur le territoire pour mieux répondre aux besoins.

OBJECTIFS

- Favoriser le développement d'une offre locative abordable au sein du parc privé par le conventionnement avec l'Anah.
- Encourager la production de logements locatifs sociaux dans le tissu urbain.
- Inciter par ailleurs au développement de l'offre locative privée sur le territoire.

MISE EN OEUVRE	<p><i>Offre locative sociale via le conventionnement du parc privé (avec ou sans travaux)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La COBAS souhaite développer le conventionnement privé (avec ou sans travaux) sur l'ensemble du territoire. Cet objectif permet de développer une offre plus intégrée, en diffus, tout en répondant aux exigences de la loi SRU. La COBAS apportera un financement revalorisé pour inciter les propriétaires à conventionner leur logement (avec ou sans travaux) de 2000€ par logement (contre 1000 € antérieurement). ▶ Il s'agira également de mieux communiquer sur les éléments liés à la défiscalisation de ces opérations. ▶ Il s'agira également de mieux communiquer sur le dispositif d'intermédiation locative qui permet de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social. <p><i>Parc locatif privé</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Il s'agira de mieux communiquer sur les dispositifs de sécurisation des propriétaires bailleurs, notamment sur la garantie Visale d'Action Logement. ▶ Il s'agira d'inciter au développement du bail à mobilité (introduit par la loi Elan en 2018) qui permet de proposer une location meublée adaptée à certaines situations (travail saisonnier, mutation professionnelle) facilitant ainsi l'accès au logement des personnes en mobilité professionnelle ou encore des étudiants. > Communiquer sur et organiser « les petits-déjeuners de l'habitat » à destination des propriétaires du territoire afin de communiquer sur l'ensemble de ces dispositifs, en partenariat avec l'ADIL, Action Logement et l'UNPI. Il s'agit d'organiser ces rencontres régulièrement et de façon pérenne, afin de mobiliser le plus grand nombre de propriétaires (ex : un petit-déjeuner par année sur toute la durée du PLH).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, Action Logement, ANAH, Conseil Départemental, ADIL, UNPI, opérateur de l'OPAH
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,05 ETP) Subvention de 2000€/logement conventionné entre un propriétaire bailleur et l'Anah Budget COBAS : près de 53 000€ sur toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements conventionnés. - Nombre de logements locatifs privés. - Nombre de garanties Visale mobilisées sur le territoire.

□

Axe 2 : Produire de l'accèsion abordable à la propriété en adéquation avec les capacités d'investissement des accédants, dans le neuf et dans l'existant

Orientation 1. Axe 2.

✓ Fiche-action n° 5 : Favoriser le développement d'une offre en accession sociale en privilégiant le Bail Réel Solidaire (BRS)

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- Le marché de la promotion immobilière est de moins en moins présent sur le territoire malgré une hausse des prix continue en collectif comme en individuel. La diminution des volumes depuis 2017 en collectif comme en individuel groupé n'est pas la conséquence d'une détente du marché, mais d'une baisse des mises en chantier et d'une raréfaction de l'offre disponible : 438 logements collectifs étaient réservés en 2017 et seulement 91 en 2021 (division quasiment par 5 des ventes en 4 ans).
- La raréfaction de l'offre neuve réalisée en promotion immobilière et en individuel groupé provient d'un ensemble de facteurs cumulatifs : difficultés à équilibrer les opérations du fait de la cherté du foncier et de l'augmentation des coûts de la construction, difficultés à obtenir les préventes au lancement de l'opération, notamment au vu des prix de sortie élevés et en forte augmentation depuis 2019, raréfaction du foncier disponible...
- Dans le même temps, les prix augmentent fortement de sorte que l'offre neuve est de plus en plus inaccessible. Les prix du marché n'ont cessé de progresser sur la décennie précédente, en collectif comme en individuel. Selon les acteurs interrogés, l'explosion des prix est en partie due à l'arrivée d'investisseurs et d'acquéreurs exogènes au territoire, notamment à la suite de la crise sanitaire.
- Une partie des ménages locaux aspire à accéder à la propriété mais ne peut pas réaliser leurs projets sur le territoire faute d'une offre en adéquation avec leur budget.
- Les objectifs du précédent PLH en matière d'accession sociale n'ont pas été atteints. Seulement 2% des 330 logements en accession sociale inscrits au PLH ont été réalisés (en PSLA sur la commune du Teich).
- Le contexte économique actuel rend d'autant plus difficile la sortie des opérations en accession aidée.

Enjeux :

- Veiller à produire des logements en adéquation avec les besoins des ménages du territoire.
- Développer une offre abordable en accession à la propriété, pour offrir une possibilité de parcours résidentiel complet aux ménages sur le territoire, et retenir les ménages familiaux et les actifs.

OBJECTIFS

- Favoriser l'accession à des prix abordables pour des ménages aux ressources limitées pour faire face à la hausse des prix.
- Produire une offre de logements en accession abordable pour des jeunes ménages et des primo-accédants.
- Peser sur les coûts du logement en proposant des montages innovants d'opérations.

- **Développer un parc pérenne de logements abordables.**

- Deux produits principaux existent aujourd'hui en accession abordable : le bail réel solidaire (BRS) en démembrement de propriété et le prêt social location-accession (PSLA) en pleine propriété. Ces deux produits s'adressent à des ménages sous-condition de ressources qui achètent une résidence principale à un prix encadré et bénéficient d'une TVA réduite.
- Le BRS étant inventorié à l'article 55 de la loi SRU de façon pérenne (art. L 302-5 IV du code de la construction et de l'habitation), sa production répondra aussi bien à l'objectif de production de logements abordables que de logements sociaux. La COBAS souhaite favoriser le développement de ce produit.

- ▶ Définir les conditions de recevabilité des produits en accession à prix maîtrisés et les inclure dans la Charte (cf. Fiche-action n°1) : prix de vente, publics-cibles et conditions de ressources, modalités de sélection des candidatures, clauses anti-spéculatives...
- ▶ Suivre annuellement la réalisation des objectifs quantitatifs en accession abordable (PSLA ou BRS) inscrits dans le document d'orientations.
- ▶ **Apporter une aide forfaitaire de la COBAS à la création de logement en BRS dans le neuf et dans l'ancien : subvention de 5000€ par logement en BRS (objectif de 30 logements par an). Cette aide sera versée à l'opérateur.**

Il s'agit soit de reporter le coût du foncier dans le temps, soit de le neutraliser de manière permanente. Dans ce deuxième cas, il est nécessaire de prévoir un « double attelage » : un organisme foncier solidaire (OFS) et un bail réel solidaire (BRS).

L'OFS a pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale. Il s'agit d'organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région.

Le dispositif d'ensemble repose sur :

- Une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée est « rechargeable » en cas de mutation (vente/donation/succession).
- L'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative.
- Un contrôle, par l'OFS, de l'affectation des logements en fonction des ressources des ménages et un accompagnement lors de la mutation des droits réels attachés au BRS.
- L'encadrement du prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable.
- Contrairement aux clauses anti spéculatives habituellement mises en place, inefficaces sur le long terme (« one shot »), le dispositif pérennise l'effet de l'argent public investi en maintenant sur le très long terme le prix abordable des logements aidés.

A noter :

MISE EN OEUVRE

	<ul style="list-style-type: none"> • Le BRS peut être mobilisé dans le cadre de la vente HLM. • Une offre peut également être déployée en viager en OFS-BRS, qui permet de financer la perte d'autonomie des seniors tout en développement du logement abordable pour les jeunes (cf. expérimentation de l'EPFL du Pays basque). <p>La révision flash du zonage A, B, C (avec notamment passage en zone 1 d'Arcachon et Gujan-Mestras) va permettre une augmentation des prix plafonds du BRS et du PSLA (davantage de ménages vont pouvoir y accéder). Ce qui peut avoir un effet levier pour le développement de ces produits, mais qui peut aussi entraîner un effet inflationniste sur les prix de sorties. Il s'agira d'y être vigilant et de suivre les prix de sorties de ces opérations dans le cadre de la Charte partenariale (cf.action n°1).</p>
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, les bailleurs sociaux et leurs filiales accession à la propriété, Action Logement, DDTM, EPF, Aménageurs, Promoteurs, Conseil Départemental
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	<p>Ingénierie COBAS (0,1 ETP)</p> <p>Subvention à l'opérateur de 5000€ par logement en BRS (neuf et ancien)</p> <p>Budget COBAS = 150 000€ par an</p>
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements en PSLA. - Nombre de logements en BRS. - Niveau de prix de sortie des opérations en accession abordable. - Pourcentage de réalisation, par commune et à l'échelle de l'Agglo, des objectifs de production en accession sociale inscrits au document d'orientations. - Suivi des prix de sortie des opérations en accession aidée.

□

Axe 3 : Développer une offre de logements ou d'hébergement de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation de fragilité

Orientation 1. Axe 3.

✓ Fiche-action n° 6 : Mieux répondre aux besoins des jeunes, notamment les jeunes actifs et les saisonniers

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- Pour garantir le renouvellement démographique, il est nécessaire de stabiliser une partie des jeunes ménages sur le territoire. L'économie locale de la COBAS a besoin de ces profils de ménages jeunes et actifs : économie du tourisme et de la restauration, emplois saisonniers, base militaire, etc.
- Or, l'accès au logement est souvent difficile pour ces jeunes ménages qui sont le plus souvent contraints d'aller se loger en dehors du territoire. L'accession à la propriété est quasiment inenvisageable pour les jeunes ménages sur le territoire. Le parc locatif privé correspond assez peu aux besoins de ces profils et reste cher. Le parc locatif social peut constituer une solution, mais avec des temps d'attente longs et des taux de rotation très faibles.
- Les jeunes actifs représentent une population précaire avec des revenus peu élevés. La mobilité nécessaire à un premier emploi ainsi que la précarité des contrats de travail (CDD, intérim...) complexifient la recherche de logement. Le logement des jeunes actifs doit également s'adapter à la diversité de leurs nouveaux statuts : auto-entrepreneurs, stagiaires, volontaires... Les produits doivent s'adapter à cette nouvelle flexibilité, avec l'aspect des ressources en parallèle.
- Beaucoup de jeunes qu'ils soient saisonniers, mais aussi étudiants, stagiaires, en CDD, de passage sur le territoire pour quelques mois en raison de leur activité professionnelle, rencontrent des difficultés à trouver un logement. Cette population « nomade », avec des statuts variés participe au dynamisme économique du territoire et doit être prise en compte.
- L'association Habitat Jeunes du Bassin d'Arcachon fait remonter des difficultés grandissantes pour loger les différents publics jeunes sur le territoire, malgré la construction et la mise en service de deux premiers Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) à La Teste de Buch (« Les Galops », à côté de l'hippodrome) et à Gujan-Mestras (« La Graveta ») et le projet de construction d'un troisième FJT à la Teste de Buch, à proximité du premier.
- La rareté des offres, la flambée des prix immobiliers, et la concurrence des hébergements touristiques créent un cadre de très fortes contraintes pour les travailleurs saisonniers dont la présence est pourtant essentielle au bon fonctionnement de l'économie locale. Le logement des saisonniers s'apparente ainsi souvent au « système D » : les solutions déployées à l'heure actuelle sont peu satisfaisantes aussi bien du point de vue du saisonnier que de l'employeur.

Enjeux :

- Permettre aux publics jeunes, dans leur diversité, de se loger et de s'ancrer sur le territoire.
- Mieux répondre aux besoins en logement des saisonniers.

<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre de logements et d'hébergement en adéquation avec les besoins des publics jeunes. • Structurer une offre de logements et d'hébergement pour les saisonniers en adéquation avec les besoins du territoire.
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<p>La question du logement à destination des jeunes n'est pas simple dans la mesure où les réponses doivent être multiples pour répondre à la diversité de leur situation : jeunes apprentis, étudiants, ménages en début de parcours professionnel, familial et résidentiel, jeunes en rupture sociale, etc.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Une étude a été menée par la COBAS en 2020 afin d'analyser les besoins pour l'accueil des saisonniers sur le territoire. La COBAS poursuivra sa réflexion, afin de mieux répondre aux besoins en logement et en hébergement de ce public. 2. Le développement d'une offre de logements « spécifiques » abordables avec des typologies adaptées, en structures dédiées (de type FJT) permet d'apporter une partie des réponses. Cette stratégie est déjà mise en œuvre par le territoire et sera poursuivie dans le cadre de ce PLH. <ul style="list-style-type: none"> ▶ Aide forfaitaire de la COBAS à la création de logements en Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) = financement PLAI 5000€. 3. Face à l'accroissement des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement, de nombreux dispositifs ont été mis en place nationalement (Loca-Pass, Visale, bail à mobilité). L'enjeu est de s'assurer de leur utilisation par une amélioration de la communication et de l'accès à l'information pour ces publics jeunes et pour les propriétaires bailleurs (cf. fiche-action n°3). Il s'agira notamment de poursuivre le partenariat avec Habitat Jeunes du bassin d'Arcachon et d'envisager une campagne de communication sur les dispositifs existants. 4. Le parc locatif social en petites typologie peut constituer une réponse aux besoins des publics jeunes. C'est pourquoi la COBAS fixe dans le cadre de ce PLH un objectif quantitatif de production de logements sociaux en petites typologies : 50% de la production en locatif social (cf. fiche-action n°2). <ul style="list-style-type: none"> ▶ Produire des logements sociaux en petites typologies. ▶ Veiller à l'accès des jeunes au parc locatif social : suivre et analyser le nombre d'attributions faites aux publics jeunes dans le parc locatif social.
<p>PORTEUR DE L'ACTION</p>	<p>COBAS</p>
<p>PARTENAIRES</p>	<p>Les communes, les bailleurs sociaux, Action Logement, Habitat Jeunes du bassin d'Arcachon, Conseil Départemental</p>
<p>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</p>	<p>Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget COBAS = 215 000€ sur toute la durée du PLH.</p>
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements en FJT. - Nombre de bail à mobilité. - Nombre de logements sociaux produits en petites typologies. - Nombre d'attributions aux publics jeunes dans le parc locatif social.



Orientation 1. Axe 3.

✓ Fiche-action n°7 : Mieux répondre aux besoins des seniors, dans leur diversité et aux besoins des personnes handicapées

<p style="text-align: center;">CONSTATS ET ENJEUX</p>	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La COBAS est particulièrement concernée par le vieillissement de sa population : 39% de la population a 60 ans ou plus en 2019. Ce taux atteint 58% sur la commune d'Arcachon. Ce sont 3280 personnes supplémentaires de plus de 60 ans entre 2013 et 2017 (550 par an), soit la plus forte évolution des tranches d'âge du territoire (+2,2%). L'augmentation constatée est le fruit de plusieurs phénomènes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une avancée en âge de la population déjà résidente sur le territoire et qui n'est pas compensée par la natalité (solde naturel) ou l'arrivée de ménages plus jeunes. ○ Une forte proportion de ménages âgés et retraités parmi les nouveaux entrants sur la COBAS. - Comme beaucoup de territoires, le vieillissement de la population va s'accroître d'ici 2040. - Dans le précédent PLH, il était déjà soulevé des points de vigilance sur le vieillissement d'une partie des propriétaires occupants dont les logements nécessitent des travaux d'adaptation. Il est aujourd'hui évoqué un besoin d'une offre intermédiaire qui se situerait entre le logement autonome et l'EHPAD, qui souffre d'une image peu attractive. - Le territoire accueille une résidence autonomie à La Teste-de-Buch avec actuellement une liste d'attente de 20 personnes, et qui est la seule résidence-autonomie recensée sur le territoire. Malgré une offre de résidences privées pour seniors en hausse, peu affichent des tarifs accessibles et l'offre privée est très onéreuse. Elle attire souvent un public extérieur au territoire. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Massifier l'adaptation de l'offre de logements à la perte d'autonomie, d'autant plus que le maintien à domicile correspond au souhait de la grande majorité des ménages. - Penser un développement cohérent de l'offre de logements dédiés à la diversité des besoins des seniors.
<p style="text-align: center;">OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'adaptation du parc existant pour répondre aux besoins de maintien à domicile. • Proposer une offre diversifiée, innovante et adaptée aux problématiques des personnes vieillissantes et handicapées.
<p style="text-align: center;">MISE EN OEUVRE</p>	<p>Les objectifs du PLH sont de renforcer les dispositifs favorisant le maintien à domicile des logements pour les personnes handicapées et les seniors et de poursuivre le développement maîtrisé de structures spécifiques ou de logements dédiés.</p>

1. Renforcer les dispositifs favorisant le maintien à domicile

- ▶ Cet objectif se traduit par la poursuite, voire le renforcement des aides pour la réalisation de travaux d'adaptation des logements existants au handicap ou à la perte d'autonomie dans le parc privé, dans le cadre de l'OPAH en cours et de celle qui suivra.
- ▶ Dans le parc locatif social, il s'agira d'anticiper l'adaptation du patrimoine notamment dans la mise en œuvre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs sociaux.

2. Développer une offre de logement et d'hébergement dédiée aux seniors et aux personnes handicapées, tels que :

- > **L'habitat inclusif** est une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile isolée et à la vie collective en établissement. Les habitants y vivent dans des logements privatifs, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale. Les initiateurs des projets d'habitats inclusifs sont souvent issus de la société civile (associations représentant ou réunissant les personnes concernées ou les aidants familiaux). Au-delà, les principaux partenaires ou initiateurs de ces projets sont les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les prestataires de services à la personne et les gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux. La réussite de ces projets est souvent liée à la richesse et à la solidité des partenariats conclus et à la participation des personnes elles-mêmes.
- > **L'habitat intergénérationnel** désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées. Les différentes générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projets.
- > **Les résidences autonomie** sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs, souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré.
- ▶ **Inciter les bailleurs sociaux à développer des opérations en habitat inclusif** (ce type d'opérations étant jusqu'à présent plutôt portées par des opérateurs privés) en majorant l'aide de la COBAS en faveur du PLUS et du PLAI.
- ▶ **Engager une réflexion sur le financement de l'animation pour les résidences intergénérationnelle** (sur la base des retours d'expériences des résidences de ce type qui se sont déjà développées sur le territoire et qui manque visiblement d'une réelle animation, nécessaire au bon fonctionnement et à la pérennisation de l'aspect intergénérationnel de ce type de produit).

3. Renforcer l'accès au logement locatif social des publics seniors qui en ont besoin

Le parc locatif social en petites typologie peut constituer une réponse aux besoins des publics seniors ayant moins de revenus. C'est pourquoi la COBAS fixe dans le cadre de ce PLH un objectif quantitatif de production de logements sociaux en petites typologies : 50% de la production en locatif social (cf. fiche-action n°2).

- > **Produire des logements sociaux en petites typologies.**

	<p>> Veiller à l'accès des seniors au parc locatif social : suivre et analyser le nombre d'attributions faites aux publics seniors dans le parc locatif social.</p>
<p>PORTEUR DE L'ACTION</p>	<p>COBAS</p>
<p>PARTENAIRES</p>	<p>Les communes, les bailleurs sociaux, Conseil Départemental, Région, opérateur de l'OPAH</p>
<p>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</p>	<p>Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget COBAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Majoration de + 20% des aides de la COBAS en faveur des logements sociaux (PLUS) et très sociaux (PLAI) [voir la fiche n°3] répondant aux critères de l'habitat inclusif. - Jusqu'à 115 000€ par an pour accompagner les projets d'amélioration de l'habitat, dont les travaux d'adaptation du logement en cas de perte d'autonomie ou de handicap, dans le cadre de l'OPAH (voir fiche plus loin).
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de dossiers d'adaptation de logements dans le cadre de l'OPAH. - Nombre de structures dédiées notamment en habitat inclusif, résidences intergénérationnelles ou résidences autonomie. - Nombre d'attribution en logement locatif social pour des publics seniors en petite typologie.

Orientation 1. Axe 3.

✓ Fiche-action n° 8 : Encourager le développement de l'intermédiation locative

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- L'intermédiation locative (IML) est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.
- Il existe deux formes d'intermédiation locative :
 - > La location/sous-location (ex : Solibail) : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance.
 - > Le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.
- Les avantages de l'intermédiation locative sont :
 - > La sécurité du paiement des loyers et des charges, sans souci de gestion au quotidien.
 - > Une déduction fiscale de 85 % des revenus locatifs (dans le cadre d'une convention avec l'Anah et en respectant des plafonds de loyers et de ressources des locataires – voir la fiche sur le conventionnement plus haut).
 - > L'optimisation des revenus : le loyer est versé que le logement soit occupé ou non.
 - > La gestion professionnelle de tous les aspects de la location par l'association agréée qui assure un suivi et une gestion personnalisée du logement. Elle accompagne le propriétaire dans ses éventuelles démarches (demande d'aide à l'Anah, déclaration fiscale, ...). Elle accompagne au quotidien les ménages logés et veille à une occupation paisible du logement.
 - > Le maintien en état du logement est garanti par l'association qui effectue les travaux d'entretien incombant aux locataires pendant la durée du bail et, si besoin, remet en état le logement au moment de sa restitution (hors vétusté normale).

	<ul style="list-style-type: none"> - L'intermédiation locative est une démarche « solidaire » qui contribue à loger les personnes les plus modestes. - « Développer l'intermédiation locative au travers de la sous-location (parc privé et public) pour accompagner les publics fragilisés vers le logement et au travers du développement des agences immobilières à vocation sociale » est un des objectifs fixés au territoire par le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Gironde (copilotage Etat et Département). <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le développement des dispositifs d'intermédiation locative doit contribuer à faciliter l'accès au logement des ménages modestes sur le territoire.
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mieux faire connaître les dispositifs d'intermédiation locative par les propriétaires bailleurs. • Mobiliser l'intermédiation locative au sein du parc locatif social. • Favoriser l'accès au logement des publics modestes.
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<p>Structurer le recours à l'intermédiation locative au sein du parc locatif social, en partenariat avec les bailleurs sociaux et l'Union Régionale des organismes HLM de Nouvelle Aquitaine et le Conseil Départemental :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Aide revalorisée de la COBAS destinée aux propriétaires bailleurs conventionnant un logement avec la gestion confiée à un organisme d'intermédiation locative (loyer social ou très social) : 2000€/logement, au lieu de 1000 € antérieurement. ▶ En lien avec les organismes d'intermédiation locative, il s'agira de mettre en place une communication très active sur l'intérêt pour les propriétaires bailleurs à conventionner leur(s) logement(s) et à passer par un mécanisme d'intermédiation locative (location/sous-location ou mandat de gestion avec une agence immobilière sociale), que ce soit : <ul style="list-style-type: none"> - Le conventionnement avec travaux (aide financière de l'Anah potentiellement importante pour la réalisation des travaux, abattement fiscal, sécurisation du propriétaire comme du locataire). - Le conventionnement sans travaux (prime d'intermédiation locative de l'Anah et de la COBAS (2000 €/logement conventionné sans travaux) et éventuellement de la commune, abattement fiscal, sécurisation du propriétaire comme du locataire). ▶ Assurer un suivi annuel formalisé des conventions en cours (par de Département, en lien avec la COBAS et les organismes d'intermédiation locative concernés), et systématiser un contact avec les propriétaires bailleurs concernés pour les inciter à renouveler leur(s) convention(s) quand elle(s) arrive(nt) à échéance.
<p>PORTEUR DE L'ACTION</p>	<p>COBAS</p>

PARTENAIRES	Communes, bailleurs sociaux, AR HLM, Action Logement, Conseil Départemental, ADIL, structures agréées pour l'intermédiation locative
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,05 ETP) Budget COBAS = près de 50 000€ sur toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none">- Nombre de places en intermédiation locative par an dans le parc social.- Nombre de places en intermédiation locative par an dans le parc privé.

Orientation 1. Axe 3.

✓ Fiche-action n° 9 : Améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- Les élus communaux sont régulièrement confrontés à des besoins d'urgence concernant des habitants de leurs communes qui se retrouvent sans logement de manière soudaine (départ du domicile pour violences intrafamiliales, sinistres ou incendies, expulsions locatives, rupture familiale des jeunes...).
- Les communes peinent parfois à répondre correctement et rapidement à ces situations faute d'une offre suffisante de logements d'urgence sur le territoire.
- L'article L345-2-2 du code de l'action sociale et des familles précise que "Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence". Une situation d'urgence justifiant une prise en charge peut être la suivante (liste non exhaustive) :
 - > Victimes de violences en particulier intrafamiliales ;
 - > Le logement principal a subi un sinistre le rendant inhabitable suite, par exemple, à un incendie ou une catastrophe naturelle ;
 - > Besoin d'un logement temporaire dans le cadre d'une procédure de divorce, de rupture de PACS ou de concubinage ;
 - > Expulsion locative.
- Outre les logements d'urgence pouvant être proposés par les communes, le diagnostic a montré que le territoire manquait de structures collectives pour accueillir les ménages en difficultés
- Les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, etc. Les résidences sociales sont comptabilisées dans le décompte SRU.

Enjeux :

- **Mieux répondre aux besoins des personnes du territoire qui se retrouvent dans une situation d'urgence (séparation à la suite de violences intrafamiliales, sinistres, incendies, etc.).**

OBJECTIFS

- Améliorer l'offre de logement d'urgence sur le territoire de la COBAS (création de logements dédiés ou réhabilitation de logements d'urgence communaux).

<p>MISE EN OEUVRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La COBAS propose, aux communes qui souhaitent créer ou réhabiliter des logements d'urgence, une aide de 5000€ par logement. Cette aide sera versée directement aux communes. - La COBAS ne participera pas directement au financement d'une résidence sociale ou d'une pension de famille, mais poursuit le partenariat avec les services de l'État et le Conseil Départemental sur le sujet.
<p>PORTEUR DE L'ACTION</p>	<p>COBAS/communes</p>
<p>PARTENAIRES</p>	<p>CCAS, bailleurs sociaux, AR HLM, Action Logement, Conseil Départemental, DDTM, DEETS</p>
<p>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</p>	<p>Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget dédié COBAS</p>
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements d'urgence créés. - Nombre de logements d'urgence réhabilités.

Orientation 1. Axe 3.

✓ Fiche-action n°10 : Engager une réflexion sur l'accueil des gens du voyage dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde

CONSTATS ET ENJEUX	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selon le SDAGV 2019-2024, les communes ont déjà rempli les prescriptions du SDAGV 2011-2017. Le SDAGV 2019-2024 ne prévoit aucune nouvelle aire sur la COBAS. Il ne prescrit pas non plus de Terrains Familiaux Locatifs Publics (TFLP). - Trois aires sont recensées au 1^{er} décembre 2023 sur le territoire : <ul style="list-style-type: none"> - Aire d'accueil saisonnière des gens du voyage du Teich : 13 emplacements - Gestionnaire : Vago - Aire d'accueil des gens du voyage de Gujan-Mestras (Chemin de Malpont, Lieudit Terre Neuve) - 13 emplacements - site fermé au 01/12/2023 ; réflexion en cours. - Aire de Grand Passage de La Teste de Buch (RD 256) - 200 places - Gestionnaire : Vago - Le SDAGV précise que la COBAS engagera, dans un délai de 3 ans à compter de la signature du schéma départemental, un diagnostic pré-opérationnel afin de traiter les situations d'installation durable sur l'aire d'accueil de Gujan-Mestras. - On ne note pas de création nouvelle d'aire d'accueil des gens du voyage en dehors des prescriptions du SDAGV, ni de Terrains Familiaux Locatifs Publics (TFLP). - Comme à l'échelle nationale, on observe une tendance à la sédentarisation des gens du voyage. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage rentrera en révision en 2024. Il s'agira de prendre en compte les préconisations du futur Schéma pour le territoire de la COBAS. - Répondre aux besoins de sédentarisation.
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> • Engager une réflexion sur la mise en conformité avec les obligations réglementaires suite à la révision du Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage. • Améliorer la qualité des aires d'accueil existantes. • Mieux répondre aux besoins de sédentarisation d'une partie des gens du voyage.
MISE EN OEUVRE	<p>1. Répondre aux besoins de sédentarisation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Réfléchir aux besoins de création de places en terrains familiaux locatifs. A noter que ces places participent par ailleurs au décompte SRU.

	<p>2. Poursuivre la réflexion sur l'évolution de l'aire d'accueil de Gujan-Mestras, à l'appui du diagnostic lancé dans le cadre de la MOUS (Maîtrise d'Ouvrage Urbaine Sociale) de la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités - DDETS 33.</p> <p>Le bilan à mi-parcours du PLH devra être l'occasion de définir les actions concrètes à mettre en place, en articulation avec les prescriptions et recommandations du futur Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Gironde</p> <p>3. Engager une réflexion sur la mise en conformité du territoire aux objectifs du SDAGV lorsque celui-ci sera révisé.</p>
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS, communes
PARTENAIRES	DDTM, Conseil départemental
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) 14 500 € pour le diagnostic puis budget (fonctionnement et investissement) dédié COBAS.
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places en terrains familiaux créés. - Réalisation du projet d'évolution de l'aire d'accueil de Gujan-Mestras.

Orientation 2

RECHERCHER LA SOBRIETE FONCIERE ET AMELIORER LA QUALITE DU PARC EXISTANT

Axe 1 : Consolider la stratégie foncière intercommunale, notamment afin de favoriser le renouvellement urbain

Orientation 2. Axe 1.

✓ Fiche-action n°11 : Établir une vraie stratégie foncière intercommunale

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- Afin d'atteindre l'objectif « Zéro Artificialisation Net » (ZAN), le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) définit des enveloppes de consommation foncière en extension pour les prochaines décennies. Il définit également des densités moyennes à la commune pour les constructions nouvelles.
- Pour tendre à terme (2050) vers le « Zéro Artificialisation Net » (ZAN), freiner la consommation des espaces et favoriser la production de logements en renouvellement urbain, il s'agit d'encourager une densification douce, tout en restant cohérent avec la préservation des formes urbaines et de la qualité de vie propres au territoire.
- Le PLH reprend les objectifs de densité communale moyenne fixés par le SCOT arrêté (conseil syndical du 25 mai 2023), soit :
 - **65 logements/hectare pour Arcachon.**
 - **50 logements/hectare pour La Teste.**
 - **40 logements/hectare pour Gujan-Mestras.**
 - **35 logements/hectare pour Le Teich.**
- Nota : Les densités SCoT sont des densités brutes : elles s'apprécient en divisant le nombre de logements prévus par la surface globale du projet, en incluant les infrastructures et espaces verts.

Enjeux :

- Afin de faire face d'une part à la tension du marché du logement, à la rareté et à la cherté du foncier et d'autre part aux obligations réglementaires (objectifs SRU, ZAN), le territoire doit se doter d'une véritable stratégie foncière d'anticipation, combinant une vision à long terme, une réactivité forte aux évolutions du marché, des démarches d'observation précises et des outils opérationnels.
- Consolider une connaissance fine du tissu urbain et de son potentiel d'évolution.

OBJECTIFS

- **Consolider une stratégie foncière au service de la production de logements abordables.**
- **Favoriser une gestion économe de l'espace et la préservation des ressources naturelles.**
- **Améliorer l'efficacité foncière : adéquation des besoins en logement / préservation des zones non urbanisées / espaces naturels, forestiers et agricoles.**
- **Répondre aux objectifs de sobriété foncière.**
- **Agir sur les formes urbaines, tout en préservant l'identité et l'architecture locale.**
- **Favoriser le renouvellement urbain pour créer du logement.**



	<ul style="list-style-type: none"> ● Préserver à long terme les capacités d'aménagement des communes.
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<p>La définition d'une stratégie foncière intercommunale pourrait s'articuler autour de trois principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Une politique foncière qui s'appuie sur une stratégie d'aménagement du territoire cohérente, basée sur l'anticipation et la prospective ; ▶ Une politique foncière qui vise à limiter l'étalement urbain, en privilégiant notamment la production de logements en renouvellement urbain et le respect des densités communales moyennes fixées par le SCoT. ▶ Une politique foncière comme levier de développement de l'habitat abordable. <p>1. Observer et comprendre : Mobiliser et animer l'observatoire du foncier et de l'habitat.</p> <p>Le recensement des gisements fonciers et des sites potentiels d'intervention permettra de négocier les acquisitions et de mettre en place une veille pour suivre les transactions (suivi des prix, analyse de l'opportunité de préempter) et distinguer les différents marchés.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Consolider le référentiel foncier par des visites de terrain et une mise à jour régulière, et des échanges avec les communes et les opérateurs. ▶ Mettre en place une veille sur les secteurs ou espaces potentiellement mutables, et se placer dans une démarche prospective. ▶ Suivre et accompagner la division parcellaire afin de s'assurer que ce phénomène s'accompagne de pratiques vertueuses. ▶ Réfléchir au portage à long terme par l'EPF de certains sites stratégiques pour concevoir et réaliser les opérations de demain. <p>Pour aller plus loin, voir la fiche dédiée sur l'observation foncière.</p> <p>2. Innover dans le montage des opérations</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Identifier des opérations multisites pour faciliter la péréquation financière (entre une opération équilibrée et une opération déficitaire), afin de bénéficier d'économies d'échelles, et d'augmenter l'intérêt pour les consultations. Plusieurs sites pouvant accueillir de petites opérations peuvent ainsi être regroupés dans une unique consultation. ▶ Développer des programmes d'aménagement mixant les usages et contribuant à la densification urbaine (habitat, commerces, tiers lieux...).
<p>PORTEUR DE L'ACTION</p>	<p>COBAS</p>
<p>PARTENAIRES</p>	<p>Les communes, , EPF, SYBARVAL, DDTM,</p>
<p>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</p>	<p>Animation de la stratégie foncière, suivi du référentiel foncier et des études : 0,1 ETP COBAS Budget COBAS : 8000€ par an</p>

INDICATEURS DE SUIVI

- Part de la production de logement réalisée annuellement identifiée au sein et hors du référentiel foncier
- Nombre de DIA reçues (hors et au sein de sites du référentiel foncier)
- Nombre de DIA préemptées (hors et au sein de sites du référentiel foncier)
- Suivi de la densité des opérations
- Nombre et taille des opérations en renouvellement et en extension

Orientation 2. Axe 1.

✓ Fiche-action n°12 : Resserrer la collaboration avec l'EPF Nouvelle Aquitaine

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- L'EPF Nouvelle Aquitaine (EPF d'Etat) intervient pour le compte et en appui des collectivités. Une convention tripartite ville – EPCI – EPF fixe les objectifs sur le territoire. La COBAS a signé une convention d'objectifs 2017-2022 qui définit les engagements et obligations que prennent la COBAS et l'EPF pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités partagées. Au regard des enjeux du territoire, la mobilisation de l'EPF NA répondait aux orientations suivantes :
 - ▶ *La lutte contre la flambée des prix de l'immobilier et du foncier et contre la spéculation foncière ;*
 - ▶ *Appuyer la production de logement social quand elle est attendue par le maire et pilotée par la COBAS ;*
 - ▶ *Le traitement des entrées de ville ;*
 - ▶ *Des interventions en centre-ville ;*
 - ▶ *Une intervention en renouvellement urbain ;*
 - ▶ *Un appui aux communes sur la problématique du trait de côte et de risques de submersion marine ;*
 - ▶ *La protection des Espaces Naturels Sensibles ;*
 - ▶ *La maîtrise de la programmation des opérations immobilières sur les fonciers disponibles et renforce le rôle central du maire dans l'urbanisation de sa commune en mettant à disposition des outils d'intervention foncière permettant de mieux négocier avec les opérateurs.*
- Les communes ont respectivement signé des conventions opérationnelles en faveur de la production de logement : Gujan-Mestras en juillet 2018, La Teste-de-Buch en novembre 2018, Arcachon en février 2021 et Le Teich en janvier 2022.
- Par ailleurs, la ville de Gujan-Mestras a signé en septembre 2018 une convention avec l'EPF ayant pour objectif le développement de la commune. La Teste-de-Buch a également signé une convention avec l'EPF en novembre 2021 pour une intervention en faveur de la production de logement en reconversion.
- À la suite de la prise de l'arrêté de carence pour manquement aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU, l'exercice du droit de préemption urbain dans les périmètres soumis à ce droit a été transféré au représentant de l'État pour les quatre communes membres. L'État a délégué ce droit de préemption à l'EPF Nouvelle Aquitaine. Une convention tripartite État / commune / EPF organise les conditions d'examen des DIA et l'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier nécessaire à la construction de logements sociaux.

Dans le cadre de ces conventions, l'EPF a réalisé des études de gisements sur les communes de Gujan-Mestras (2020), d'Arcachon (2022) et de la Teste-de-Buch (en cours).

	<p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afin de faire face d'une part à la tension du marché du logement, à la rareté et à la cherté du foncier et d'autre part aux obligations réglementaires (objectifs SRU, ZAN), le partage d'une stratégie entre l'EPF et la COBAS est nécessaire pour assurer une collaboration efficace. - La construction d'une stratégie basée sur le partage d'un référentiel foncier et la hiérarchisation des interventions permettra de consolider une connaissance fine du tissu urbain et de son potentiel d'évolution, de clarifier les modalités d'intervention et de permettre la saisie d'opportunités.
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'effort de production engagé en matière d'offre locative sociale, en s'appuyant sur un partenariat renforcé avec l'EPF NA pour soutenir financièrement la production de logements sociaux. • Mobiliser du foncier pour produire les logements nécessaires aux besoins du territoire. • Anticiper afin de maîtriser un foncier convoité. • Se donner un cadre pour l'intervention publique sur les fonciers pertinents.
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<p>La collaboration entre la COBAS et l'EPF NA pourrait se développer sur trois aspects.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se faire accompagner : Mobiliser les capacités d'ingénierie et d'accompagnement de l'EPF NA pour aider les communes carencées à mettre en œuvre leurs contrats de mixité sociale. <ul style="list-style-type: none"> - Partager le référentiel foncier avec l'EPF afin de faciliter le travail d'analyse des DIA - Réaliser un suivi des parcelles ciblées dans le référentiel foncier, en lien avec l'EPF. - Réaliser des études urbaines et ou de capacité sur des sites à enjeux (sites complexes, importants, ou pouvant accueillir des opérations mixtes) pour imaginer de nouvelles formes urbaines et préciser la programmation. - Partager annuellement le bilan du référentiel foncier avec les communes et l'EPF. 2. Anticiper, planifier, mettre en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> - Travailler avec l'EPF pour la mise en œuvre d'un Plan Pluriannuel d'Action Foncière (PPAF) de la COBAS afin de faciliter l'anticipation foncière et la constitution de réserves : acquisitions foncières ponctuelles pour peser dans les futurs projets de développement ; acquisitions de réserves foncières de long terme : réflexion en faveur de montage opérationnel en démembrement de propriété, etc.. <p>La mise sur le marché du foncier intervient sur des temps longs. Anticiper, et non pas raisonner au coup par coup en fonction des seules opportunités foncières, permet d'élaborer des projets cohérents sur le long terme et d'être plus réactif face aux évolutions du marché.</p> 3. Renforcer l'appui financier aux opérations stratégiques : <ul style="list-style-type: none"> - Évaluer la possibilité de l'EPF de faire des opérations 100% sociale

	- Sollicitation plus régulière du fonds de minoration SRU sur les opérations stratégiques.
PORTEUR DE L'ACTION	EPF NA et COBAS
PARTENAIRES	Les communes, DDTM, EPF, SYBARVAL
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget COBAS : 48 000 euros sur toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none">- Nombre de DIA reçues et préemptées (hors et au sein de sites du référentiel foncier).- Volume d'acquisition par l'EPF.

Orientation 2. Axe 1.

✓ Fiche-action n°13 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements

<p style="text-align: center;">CONSTATS ET ENJEUX</p>	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en œuvre des objectifs du PLH reposent sur le partenariat entre la COBAS et ses communes-membres. - Les communes manquent parfois d'ingénierie pour suivre et mettre en œuvre l'ensemble des outils disponibles pour la mise en œuvre de la stratégie habitat et foncière. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les communes pour mettre en œuvre la stratégie foncière et les objectifs du PLH notamment afin de : <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser les opérations et leurs programmes, diversifier un parc de logements, développer certains segments de marché, et en particulier développer de l'accession à la propriété à coût maîtrisé. - Maîtriser les coûts pour développer une offre adaptée à certains ménages. - Maîtriser la localisation et la qualité des opérations de logement. - Optimiser le foncier et améliorer le fonctionnement urbain.
<p style="text-align: center;">OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer une ingénierie foncière aux communes, en partenariat avec l'EPF.
<p style="text-align: center;">MISE EN OEUVRE</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mise à disposition de l'ingénierie communautaire et accompagnement des communes par la COBAS pour : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Traduire les orientations du PLH dans les PLU et intégrer la programmation de logements et les objectifs de mixité sociale. ▶ Mobiliser les outils nécessaires à l'atteinte des objectifs (les servitudes de mixité sociale, les emplacements réservés, prescriptions pour la densité, les formes urbaines, etc.) 2. Innover dans le montage des opérations. 3. Accompagner les communes dans la mise en place d'un urbanisme de projet, afin de traiter la question du logement de manière transversale avec les autres politiques du territoire (environnement, transport, économie). 4. Accompagner les communes dans l'articulation des outils du PLU avec le référentiel foncier : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Proposer aux communes des fiches outils sur les dispositifs des PLU et les procédures d'aménagement (ZAC, AFU, DPU, etc) mobilisables pour accompagner la maîtrise foncière. ▶ Identifier avec les communes les dispositifs à mettre en place sur les sites à enjeux.



PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, DDTM, EPF, SYBARVAL
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,2 ETP) Budget COBAS : 48 000€ sur toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre d'accompagnement en ingénierie des communes par la COBAS.

Axe 2 : Améliorer le parc privé existant

Orientation 2. Axe 2.

✓ Fiche-action n°14 : Faire monter en compétences le guichet « Service Habitat »

<p style="text-align: center;">CONSTATS ET ENJEUX</p>	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La COBAS a créé en 2021 un guichet unique, dénommé SERVICE HABITAT DE LA COBAS, qui a pour mission d'informer, de conseiller et d'accompagner, de façon neutre et gratuite, tous les habitants dans leurs projets d'amélioration de leur logement. Ce service de proximité est ouvert à tous les habitants de la COBAS (propriétaires occupants, bailleurs ou locataires). Des conseillers Habitat et Energie sont à disposition, sur rdv en permanence sur chaque commune ou par téléphone, guider les habitants dans leurs projets. Les thématiques concernées sont : la rénovation énergétique, l'adaptation à l'âge et au handicap, la remise aux normes des habitats dégradés, la rénovation du parc locatif privé conventionné. - Depuis le 1er janvier 2023, le guichet « SERVICE HABITAT de la COBAS » a intégré le réseau des Espaces Conseils France Rénov » déployé par la Région Nouvelle Aquitaine dans le cadre de son Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). - Le conseil et l'accompagnement des propriétaires de revenus intermédiaires et supérieurs est assuré en régie par la COBAS, dans le cadre de l'AMI précité. L'accompagnement des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs est assuré et financé dans le cadre de l'OPAH – voir plus loin. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en œuvre du PLH doit permettre de consolider et de faire monter en compétence le guichet Service Habitat au sein du réseau régional des espaces conseils « France Rénov », afin d'améliorer l'information et l'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation de leur logement. Le guichet SERVICE HABITAT poursuivra ainsi les missions de service public de rénovation de l'habitat.
<p style="text-align: center;">OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Consolider et de faire monter en compétence le guichet Service Habitat au sein du réseau régional des espaces conseils France Rénov.
<p style="text-align: center;">MISE EN OEUVRE</p>	<p>Les Espaces Conseil France Rénov' proposent un service indépendant d'information, de conseil et d'accompagnement des particuliers ayant des projets de rénovation, qu'ils soient propriétaires, locataires ou syndicats de copropriétaires. Les informations et les conseils délivrés sont gratuits et personnalisés. Ils visent à aider les ménages à élaborer un projet de rénovation, à mobiliser les aides financières publiques ou privées ainsi qu'à les orienter vers des professionnels compétents tout au long du projet de rénovation.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ▶ Poursuivre et consolider le service habitat de la COBAS en ayant un service intégré sur toutes les demandes de l'habitat. ▶ Mettre un terme au 29 février 2024 au marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) relatif à l'OPAH dont le cahier des charges ne répond plus aux besoins et mettre en place une nouvelle AMO mixte (OPAH et France



	<p>Rénov) pour renforcer le Service Habitat dans sa mission de service public de rénovation de l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Améliorer l'information en privilégiant une approche « parcours de l'utilisateur ». ▶ Mieux se coordonner au niveau local, en lien avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et le Mal Logement de la Gironde. ▶ Renforcer l'information à destination des publics cibles.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Réseau régional des espaces conseils France Renov, AMO mixte
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS et budget COBAS (cf. fiches-actions OPAH et « Améliorer la performance énergétique »).
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> - Bilan annuel du service habitat de la COBAS (nombre de sollicitations, nombre de conseil et d'orientations réalisés, etc.).

Orientation 2. Axe 2.

✓ Fiche-action n° 15 : Poursuivre et renforcer l'OPAH à destination des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- Une étude pré-opérationnelle sur l'opportunité de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été menée en 2018-2019. Cette étude a confirmé la nécessité de mettre en place une telle opération. Le précédent PLH constatait aussi la nécessité de créer un lieu dédié à l'information et au conseil des habitants notamment sur les politiques et dispositifs d'intervention sur le parc privé..
- L'OPAH a démarré le 1er mars 2021 pour une durée de 3 ans minimum et 5 ans maximum. Elle couvre l'ensemble du territoire de la COBAS. Elle répond à trois enjeux :
 - Améliorer le parc ancien (adaptation des logements au vieillissement et au handicap et lutte contre la précarité énergétique et la lutte contre l'habitation indigne) ;
 - Créer une dynamique de travaux, par l'effet levier des financements publics mobilisables et attendus, qui générera des retombées économiques pour les artisans et entreprises locales de la rénovation et du bâtiment ;
 - Remettre sur le marché des logements privés à loyer conventionné (social et très social) en complémentarité de la construction neuve de logement sociaux.
- le Service Hygiène et Santé (SHS) du SIBA, autorité compétente a recensé seulement 15 signalements de logements non décents sur l'année 2022, portant principalement sur La Teste-de-Buch. 4 ou 5 prescriptions de travaux ont été émises. Les acteurs pressentent que le taux d'habitat indigne est plus important que celui qui est repéré. Peu de repérages proactifs de l'habitat indigne sont conduits par les acteurs sur le territoire. Les situations connues sont davantage issues de signalements réceptionnés par le Service précité.
- Il existe par ailleurs une réelle problématique de relogement des ménages en situation d'habitat indigne en raison de la tension sur le parc, incitant les ménages à ne pas signaler leurs situations. Par ailleurs, de nombreux propriétaires n'auraient pas les moyens d'effectuer les travaux permettant la sortie de la situation d'indignité.
- L'État a mis en place d'un nouvel outil www.histologe.beta.gouv.fr qui permet de saisir en ligne les signalements d'habitat indigne mais également de suivre l'avancement des dossiers.
- Par ailleurs, le Service Locale d'Information sur la Maîtrise de l'Energie (SLIME) est un outil du département de la Gironde qui vise à repérer et accompagner des ménages, locataires ou propriétaires, en situation de précarité énergétique, pour réduire leur consommation en énergie et en eau. Le SLIME 33 constitue une action du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), co-piloté par le Département et la Préfecture. Les assistantes sociales de la CAF dirigent les ménages aux factures énergétiques élevées vers le SLIME départemental. Le SLIME saisit le Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne et le Mal Logement de la Gironde (PDLHIML 33) pour les situations les plus complexes.
- Beaucoup de propriétaires ont été confrontés à une mauvaise expérience locative et sont réticents au conventionnement social. Il y a donc une difficulté de captation des logements pour faire du conventionnement social sur le territoire. Les avantages fiscaux liés à ces dispositifs sont par ailleurs considérés comme peu avantageux par les propriétaires, notamment au regard de la tension du marché et du développement des meublés touristiques.

	<p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller aux conditions d'occupation du parc de logements privés et lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ; - Favoriser l'adaptation du logement à l'âge et aux handicaps ; - Limiter le recours à l'offre privée de mauvaise qualité en favorisant le conventionnement précité avec ANAH (voir fiche dédiée plus haut) ; - Renforcer l'information.
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter le parc existant au vieillissement et aux handicaps. • Améliorer la qualité du parc existant. • Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. • Produire davantage de logements conventionnés. • Favoriser la rénovation énergétique et la remise aux normes du parc ancien privé • Créer une dynamique de travaux, grâce aux financements publics additionnés, qui va permettre de créer de l'emploi pour les artisans et entreprises locales dans le secteur de la rénovation • Remettre sur le marché locatif des logements (rénovés ou non) à loyers abordables.
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Poursuivre l'OPAH jusqu'en 2026 puis la renouveler en la faisant évoluer en fonction des besoins du territoire. <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mettre en place une Veille et Observation des Copropriétés (VOC) – voir fiche dédiée plus loin, pour étudier la pertinence d'intégrer un volet copropriété à la prochaine OPAH. ▶ Mener un bilan quantitatif et qualitatif de l'OPAH 2021-2026 pour définir les contours de la prochaine OPAH. ▶ Renouveler et renforcer l'OPAH en 2026. 2. Améliorer le partenariat et les process de signalements en matière d'habitat indigne. <ul style="list-style-type: none"> ▶ Améliorer le partenariat et la coordination entre les différents acteurs intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne : communes, le Service Hygiène et Santé [SHS] du SIBA, Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et le Mal Logement de la Gironde (PDLHIML33 ; réunissant le Département, l'Association des Maires de Gironde, l'ARS, les parquets près le TGI, la DDTM33, la DDETS33, la CAF 33, l'ADIL 33), travailleurs sociaux et l'OPAH de la COBAS ; ▶ En cas de signalement fait au SHS du SIBA, incorporer dans le courrier du SIBA un paragraphe pour orienter les propriétaires (occupants, bailleurs) vers le Service Habitat pour être informé et conseillé sur les travaux et les aides. 3. Mettre en place une campagne de communication en direction des propriétaires bailleurs pour faire connaître les avantages du conventionnement ANAH. <ul style="list-style-type: none"> ▶ Engager dans un premier temps une campagne de communication en direction des propriétaires ayant déjà conventionné, puis déployer une campagne de communication pour mobiliser de nouveaux propriétaires.
<p>bitat</p>	<p>COBAS</p>



PARTENAIRES	Les communes, AMO « OPAH et France Rénov », EPF, DDTM / délégation locale de l'ANAH, le Conseil Départemental, PDLHIML 33, la CAF, PROCIVIS, Action Logement, La Région Nouvelle-Aquitaine, la MSA, la Fondation Abbé Pierre, SLIME 33							
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,4 ETP) + AMO mixte							
		année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6	TOTAL durée du
	budget COBAS	190 000 €	200 000 €	210 000 €	215 000 €	230 000 €	240 000 €	1 285 000 €
	Le cout recouvre la partie OPAH de l'AMO mixte 2024-2025 + thermicienne COBAS + aides aux travaux OPAH. Evolution + 5% par an (accompagnements et aides)							
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de dossiers d'adaptation de logement. - Nombre de dossiers d'amélioration de l'habitat. - Nombre de logements conventionnés. - Nombre de réunions/de supports de communication réalisés en direction des propriétaires bailleurs. - Nombre de sortie(s) d'insalubrité. - Nombre de signalements d'habitat indigne. 							

Orientation 2. Axe 2.

✓ Fiche-action n° 16 : Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique

<p>CONSTATS ET ENJEUX</p>	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La rénovation énergétique des logements est aujourd'hui une priorité nationale, via le Plan de rénovation énergétique des bâtiments. L'objectif est d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 tout en poursuivant un objectif social de lutte contre la précarité énergétique. - A l'échelle du territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, le secteur résidentiel représente 19% des consommations énergétiques totales et 16% des émissions de gaz à effet de serre totales (année 2020). L'objectif pour 2050 est d'atteindre 680 GWh de consommation énergétique dans le secteur résidentiel. Une étape intermédiaire en 2024 fixe un objectif de baisse à 1033 GWh. - Le dispositif « France Rénov » constitue le point d'entrée national du service public de rénovation énergétique. La prise de contact auprès du service national renvoie systématiquement les particuliers vers les plateformes locales. - Depuis 2021, la COBAS a créé un guichet unique, dénommé SERVICE HABITAT DE LA COBAS, pour répondre à toutes les questions sur la rénovation des logements et simplifier au maximum les démarches des ménages. Neutre, gratuit et indépendant, ce service de proximité est ouvert à tous les habitants de la COBAS (propriétaires occupants, bailleurs ou locataires). Des conseillers Habitat et Energie sont à disposition pour informer, conseiller et accompagner les ménages dans leurs projets. Des évaluations énergétiques peuvent être réalisées. Ces évaluations ne sont ni un audit, ni un diagnostic de performance énergétique qui sont soumis à une réglementation spécifique. Le SERVICE HABITAT DE LA COBAS peut également accompagner les ménages dans leur relation avec les artisans répondant à la certification RGE afin de les aider à trouver les bonnes compétences et à mieux comprendre les devis, sans se substituer toutefois à une maîtrise d'œuvre ou à un assistant à maîtrise d'ouvrage. - Distinctement, le Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME) du département de la Gironde vise à repérer et accompagner des ménages, locataires ou propriétaires, en situation de précarité énergétique, pour réduire leur consommation en énergie et en eau. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les ménages pour les aider à rénover leur logement et ainsi lutter en priorité contre la précarité énergétique et les passoires thermiques.
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Massifier la rénovation énergétique des logements. • Adapter le parc existant au réchauffement climatique. • Accompagner les ménages vers des parcours de rénovation les plus fluides, abordables et incitatifs possibles, pour éviter que la complexité des aides, financements ou incitations ne soient un obstacle à la mobilisation des acteurs. • Lutter contre la précarité énergétique.
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<p>1. Poursuivre et consolider le service habitat de la COBAS</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Information de premier niveau : répondre à toutes les interrogations des ménages sur la rénovation énergétique. ▶ Conseil dédié : à l'issue d'une ou plusieurs information(s) de premier niveau, un rendez-vous peut être proposé en fonction de l'état d'avancement du projet. Une rencontre est alors programmée pour étayer le dossier et permettre aux ménages d'avancer plus sereinement (prédéfinition des travaux de rénovation, information sur les aides mobilisables, présentation des offres de services privées, etc.). ▶ Accompagnement en phase amont des travaux : après le conseil dédié, une visite avec évaluation énergétique voire un audit réglementaire (obligatoire en cas de projet de rénovation globale) seront nécessaires. Cela permettra d'évaluer les travaux d'amélioration énergétique à effectuer, les éventuels scénarios et leurs coûts. Le Service Habitat de la COBAS et son AMO pourront ensuite aider au choix du scénario, finaliser le plan de financement, mettre à disposition une liste de professionnels RGE, etc. ▶ Articulation du service habitat de la COBAS avec les acteurs sociaux et le SLIME du Département de la Gironde. <p>2. Poursuivre et mettre en œuvre l'OPAH.</p> <p>3. Animer des événements de sensibilisation et d'information pour les particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Stand d'information lors d'animations locales ou journées nationales, balade thermographique, visite de chantier, , etc. <p>4. Permettre le développement de l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) en partenariat avec les compagnons bâtisseurs.</p> <p>5. Accompagnement des ménages et promotion de l'utilisation des matériaux biosourcés (aide spécifique créée en 2022 pour les propriétaires occupants ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources « modestes » et éligibles au programme défini par l'Anah.).</p> <p>6. Réfléchir à la mise en application des aides sur l'énergie pour les locataires du parc social.</p>																
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS																
PARTENAIRES	Les communes, Anah, Région, Département, communes, SYBARVAL, ALEC																
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	<p>- Ingénierie COBAS (0,5 ETP) + AMO mixte.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #f4a460;"> <th></th> <th>année 1</th> <th>année 2</th> <th>année 3</th> <th>année 4</th> <th>année 5</th> <th>année 6</th> <th>TOTAL durée du PLH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #f4a460;">budget COBAS</td> <td>110 000 €</td> <td>120 000 €</td> <td>125 000 €</td> <td>130 000 €</td> <td>140 000 €</td> <td>145 000 €</td> <td>770 000 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le cout recouvre la partie "France Rénov» de l'AMO mixte 2024-2025 + thermicienne. Evolution + 5% par an (accompagnements).</p>		année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6	TOTAL durée du PLH	budget COBAS	110 000 €	120 000 €	125 000 €	130 000 €	140 000 €	145 000 €	770 000 €
	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6	TOTAL durée du PLH										
budget COBAS	110 000 €	120 000 €	125 000 €	130 000 €	140 000 €	145 000 €	770 000 €										
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de rénovations énergétiques. - Nombre de rénovations globales. - Nombre d'évènements et de supports de communication en direction des particuliers. - Nombre de ménages informés par le service habitat de la COBAS. - Nombre de ménages accompagnés par le service habitat de la COBAS. 																

Axe 3 : Connaitre les copropriétés et redresser celles qui présentent des fragilités

Orientation 2. Axe 3.

✓ Fiche-action n°17 : Mettre en place une veille active sur le parc existant privé

<p style="text-align: center;">CONSTATS ET ENJEUX</p>	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De manière générale, les copropriétés en difficulté en secteur tendu jouent un rôle de parc de relégation pour des ménages en attente de logement social. La dégradation de certains ensembles immobiliers peut également avoir des effets néfastes à l'échelle plus large du quartier. - Selon le registre d'immatriculation des copropriétés, il y aurait 19 copropriétés potentiellement fragiles sur la COBAS et 100 copropriétés potentiellement éligibles à Ma Prime Renov. Ces données statistiques sont à stabiliser par une étude plus approfondie. - Sur la COBAS, l'étude du Cerema sur les copropriétés de la Gironde (2018) a recensé 135 copropriétés de classe D pour 938 copropriétés recensées dans le fichier (14,4% des copropriétés). - L'étude pré opérationnelle d'OPAH (réalisée à l'échelle du territoire du SYBARVAL) identifie 144 copropriétés potentiellement fragiles à partir de la même source. Trois copropriétés ont par ailleurs été indiquées par les communes sur le territoire de la COBAS comme présentant des fragilités pour 379 logements. - Le registre indique que 159 copropriétés ont un montant d'impayés supérieur à 3000€ dont 47 ayant un montant d'impayés supérieur à 10 000€. - Le traitement de ces situations de fragilités à travers l'OPAH est proposé sous la forme de réalisation à titre spécifique d'audits de gestion, qui permettront d'évaluer les besoins et de mettre en place distinctement les outils ou procédures adaptés. - Par ailleurs, toutes les copropriétés ne remplissent pas le Registre d'Immatriculation des copropriétés (RIC) et la connaissance de ce parc de logements reste souvent un « angle mort » des politiques publiques en matière d'habitat. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mieux connaître les copropriétés du territoire afin d'identifier les besoins d'intervention sur ce segment du parc de logements.
<p style="text-align: center;">OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la connaissance des copropriétés du territoire, afin de définir la pertinence d'une intervention publique sur cette thématique. • Anticiper et prévenir la dégradation du parc privé.
<p style="text-align: center;">MISE EN OEUVRE</p>	<p>Mettre en place une Veille et observation des copropriétés (VOC) afin de mieux connaître le parc des copropriétés du territoire, dans les trois premières années de mise en œuvre du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La VOC est une aide méthodologique et financière au développement des démarches d'observation locales des copropriétés fragiles par les collectivités.

	<p>Elle repose sur la mise en place d'indicateurs, sur un périmètre défini par la collectivité, qui englobe tout ou partie de son territoire. Elle peut ainsi ajuster au mieux sa politique d'intervention et détecter au plus tôt la fragilité de certaines copropriétés.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'objectif de ce dispositif est de prévenir la dégradation afin d'éviter le recours à des dispositifs d'intervention lourd. Ce dispositif permettra de vérifier la situation de fragilité des copropriétés préalablement identifiées. Sa mise en place permettra également de mieux cerner la situation des copropriétés sur le territoire. ▶ L'inscription des copropriétés au Registre d'Immatriculation des Copropriétés (RIC) sera également promue afin de connaître au mieux l'ensemble du parc de copropriétés du territoire ainsi que leur situation financière et leur gestion. ▶ La VOC pourra notamment permettre de déterminer la pertinence (ou non) de la mise en place d'un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) qui est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	ANAH, communes, ALEC
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	<p>Ingénierie COBAS : 0,1 ETP pour le suivi de la VOC</p> <p>20 000 € pour le financement de la VOC (part de la COBAS). Le montant de l'aide ANAH à la collectivité est de 50% de la dépense dans la limite de 60 000 euros d'aides de l'ANAH, pour une durée minimum de trois ans.</p>
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une Veille et observation des copropriétés (VOC) Nombre de copropriétés identifiées et dont les données financières sont connues. - Évolution des indicateurs définis dans le cadre de la VOC.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20250214-DEL-2025-02-005-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/02/2025

□

Adoption du Programme local de l'habitat de la COBAS - Programme d'actions

Orientation 3

SUIVRE, EVALUER ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Axe 1 : Finaliser la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et continuer l'évaluation de la politique locale de l'habitat

Orientation 3. Axe 1.

✓ Fiche-action n°18 : Observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier est une obligation réglementaire qui a été renforcée par la loi Climat et Résilience.
- Avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'observation foncière devient incontournable. Elle a une visée à la fois opérationnelle et prospective : connaître la ressource foncière dans son volume et ses caractéristiques permet de projeter une programmation à la fois en vocation et en densité afin d'en ménager la consommation et d'assurer la réponse aux besoins du territoire.
- Une connaissance actualisée à une échelle fine permet une utilisation opérationnelle de l'observatoire, afin de piloter les actions foncières : saisie des opportunités d'acquisition (notamment via les DIA), anticipation des évolutions des documents d'urbanisme, etc.
- L'observatoire foncier joue également un rôle central dans l'évaluation des objectifs fixés dans les documents de planification (PLH et PLU) : objectifs de densité, de volumes de construction, de typologies.
- Seuls les EPCI dotés d'un PLH ont l'obligation de mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier dans les trois ans après la date à laquelle le PLH devient exécutoire.
- L'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique, en s'appuyant notamment sur l'observatoire (L. 302-1 code de la construction et de l'habitation). Ce bilan annuel comporte, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du PLH et les résultats de l'exercice écoulé.
- L'observation foncière intéressant différents acteurs du territoire (EPCI, communes, EPF, etc.) une approche partenariale peut être mise en place. Certains partenaires peuvent jouer un rôle de mise à disposition de données (par exemple l'EPCI peut diffuser l'information sur la localisation et le contenu des autorisations d'urbanisme, le suivi de la production sociale, les DIA), les autres pouvant avoir la charge de réaliser la mise à jour des analyses et des bilans à partir des données fournies.

Enjeux :

- L'observatoire de l'habitat et du foncier doit répondre à un certain nombre d'obligations réglementaires. Cependant, c'est avant tout un outil au service de la politique du territoire. L'EPCI doit définir le périmètre et les échelles d'analyses pertinentes sur son territoire.
- Au-delà de l'outil de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur le territoire, l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier permet de se doter d'une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH.

OBJECTIFS

- **Consolider et animer un observatoire de l'habitat qui apportera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs (démographie, marchés immobiliers et fonciers, construction neuve, réhabilitation) portant sur l'évolution de la situation du logement sur le territoire, le contenu des projets résidentiels réalisés et le suivi de la production.**
- **Analyser l'avancement des actions du PLH au vu de leur calendrier, les budgets engagés et leurs indicateurs d'évaluation.**
- **Améliorer le suivi de la production de logements.**
- **Améliorer l'observation foncière pour alimenter la stratégie foncière et de l'habitat.**
- **Partager, communiquer les documents liés à l'observatoire de l'habitat**
- **Évaluer la mise en œuvre du PLH et ses impacts**
- **Suivre l'état d'avancement des opérations de logements et la disponibilité foncière**

MISE EN œuvre

1. Finaliser et pérenniser l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier, au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire.

Les actions portées par le PLH ont potentiellement des incidences sur les équilibres socioéconomiques du territoire. Le dispositif d'observation doit mesurer ces phénomènes pour, le cas échéant, proposer des améliorations en fonction des axes d'interventions :

- ▶ Suivi des tendances socio démographiques et économiques pour mesurer les impacts du PLH sur le territoire et ses habitants ;
- ▶ Suivi des projets communaux, des gisements fonciers et de la stratégie foncière ;
- ▶ Suivi des marchés et de la production de logements abordables ;
- ▶ Suivi de la demande sociale, des orientations conduites dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) de logement social ;
- ▶ Suivi des besoins de publics spécifiques ;
- ▶ Suivi de l'évolution des meublés touristiques et des résidences secondaires sur le territoire ;
- ▶ Suivi de l'évolution des loyers privés, conformément à l'article 17 de la loi n°89-562 du 6 juillet 1989. La COBAS s'appuiera sur les outils existants (*Observatoire Local des Loyers* ou la *Carte des loyers* (dits « annoncés ») mise à disposition par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/carte-loyers#cartes-des-loyers-0>.

La mise à jour de l'observatoire du foncier et de l'habitat et surtout la diffusion des résultats se fera au moins une fois par an.

Le référentiel foncier, qui est une des pièces de l'observatoire du foncier et de l'habitat, peut être mobilisé comme outil opérationnel, afin :

- ▶ De coordonner la veille foncière et de piloter les opérations d'acquisition en identifiant les sites prioritaires (négociation) et par croisement avec les DIA (saisies d'opportunités) ;
- ▶ D'enrichir les réflexions de mise à jour des documents d'urbanisme (identification des futures orientations d'aménagement et de programmation [OAP], emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement [PAPA], évolutions des vocations, des règles de densités et d'implantation).
- ▶ La présentation des résultats de l'observatoire pourra être l'occasion d'organiser une journée annuelle du PLH réunissant tous les partenaires du territoire.

Lien avec les autres démarches :

- ▶ La démarche d'élaboration du SCoT ainsi que celle du PDH mettent à disposition un certain nombre d'indicateurs, à des échelles différentes. Il sera intéressant de s'appuyer sur ces observatoires pour disposer de données comparables. Il faudra alors s'assurer que les méthodologies sont compatibles.
- ▶ Participer aux côtés du SIBA à l'observation des meublés touristiques sur le territoire.

Points de vigilance :

- ▶ La réussite de la démarche d'observatoire nécessite une rigueur dans la saisie des données sur les autorisations d'urbanisme. Ainsi, nous conseillons la mise en place d'outils d'ADS permettant la géolocalisation précise des autorisations d'urbanisme, la saisie contrôlée des informations sur les projets (surfaces construites, typologies, produits), et l'extraction des données saisies sans perte d'information.
- ▶ Un lien avec les démarches PDH et SCoT permettra de mutualiser la création de certains indicateurs.

2. Partager les résultats de l'observatoire pour suivre la mise en œuvre du PLH

Il s'agira de partager l'observatoire de l'habitat avec les communes et l'ensemble des professionnels et acteurs de l'habitat. Ainsi, à l'occasion du bilan annuel des actions du PLH, les résultats de l'observatoire de l'habitat et du foncier seront présentés et débattus avec les partenaires lors d'un comité de pilotage annuel. Cette instance pourra éventuellement être couplé à la tenue annuelle de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Le suivi de la mise en œuvre du PLH se déclinera notamment par indicateurs de suivi de l'ensemble des fiches-action du programme d'actions du PLH.

Ce suivi annuel devra permettre de redimensionner certaines actions du PLH, au cours de la mise en œuvre de ce dernier.

3. Évaluer la politique locale de l'habitat

Les travaux d'évaluation des PLH devront permettre de mesurer les réalisations, résultats et impacts de la politique de l'habitat. Au-delà des indicateurs précités, il importera également de dresser et de qualifier l'ensemble des difficultés liées à la mise en œuvre du PLH. Il s'agira d'interroger notamment l'effectivité et l'efficience

	<p>de certaines actions du PLH, en listant les facteurs qui ont pu favoriser ou rendre complexe l'engagement des actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Cadre réglementaire ▶ Capacité de l'ingénierie communautaire mobilisée autour de l'action ▶ Coût de l'action ▶ Stabilité du partenariat avec les opérateurs <p>Une condition de réussite de l'évaluation finale est de pouvoir s'appuyer sur les travaux d'observation et d'évaluation continue tout au long de la mise en œuvre du PLH.</p> <p>Conformément aux obligations réglementaires, une première évaluation sera réalisée à mi-parcours du PLH (3 ans de mise en œuvre) puis à l'issue de la dernière année de mise en œuvre (6 ans après l'approbation du PLH).</p>
<p>PORTEUR DE L'ACTION</p>	<p>COBAS</p>
<p>PARTENAIRES</p>	<p>Les communes, SYBARVAL, DDTM, EPF, Conseil Départemental (PDH), SIBA</p>
<p>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</p>	<p>Ingénierie COBAS (0,25 ETP) + mutualisation avec l'observatoire du SCOT, + observatoire de l'UR HLM Nouvelle Aquitaine + observatoire du PDH.</p> <p>Budget COBAS : 54 000€ pour toute la durée du PLH</p>
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de l'observatoire - Production d'une synthèse annuelle des indicateurs de suivi du PLH - Production de l'évaluation à mi-parcours du PLH et de l'évaluation finale

Axe 2 : Renforcer l'animation et rassembler les partenaires autour du PLH

Orientation 3. Axe 2.

✓ Fiche-action n° 19 : Piloter et animer le PLH

<p>CONSTATS ET ENJEUX</p>	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si l'élaboration du PLH est une compétence de la COBAS, sa mise en œuvre repose en partie sur l'implication de l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat : les communes, les opérateurs publics et privés, le Département, l'Etat, les associations, l'EPE, etc. - La dynamique partenariale est ainsi essentielle à la mise en œuvre effective du programme d'actions du PLH. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A travers ses PLH successifs, la COBAS traduit son ambition politique en matière d'habitat. Que cela soit du point de vue des objectifs quantitatifs ou du point de vue des actions plus qualitatives, la COBAS devra mobiliser l'ensemble de ses moyens pour piloter et animer ce PLH. - L'élaboration de ce PLH a été l'occasion de partager avec les partenaires les problématiques liées au logement sur le territoire et d'envisager la mise en œuvre de solutions adaptées. Il s'agira de poursuivre tout au long du PLH ces rencontres régulières pour s'assurer de l'efficacité, du partage et du co-portage de la politique conduite par la COBAS et ses communes-membres.
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les partenariats entre avec les acteurs institutionnels et locaux de l'habitat • Assurer une véritable ingénierie de projet entre la COBAS et les communes • Créer un lieu de partenariat et de travail autour de l'habitat et des thématiques connexes (foncier, attributions et peuplement, régulation des meublés touristiques, etc.)
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Renforcer la transversalité de la politique locale de l'habitat <ul style="list-style-type: none"> ▶ Il s'agira d'articuler la mise en œuvre du PLH avec les autres compétences de la COBAS, notamment avec le développement économique, les mobilités, l'environnement et la transition écologique, , etc. La COBAS pourra également et articuler les instances de pilotage et les instances techniques propres à chaque dispositif (CIL, Charte, Observatoires, etc.). 2. Poursuivre la relation de confiance avec les communes <p>La COBAS accompagnera les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat.</p> <p>Le service Habitat de la COBAS animera une rencontre annuelle avec les communes afin de partager l'avancée de la programmation inscrite dans le PLH.</p> 3. Pérenniser des groupes de travail thématiques <p>Dans le cadre de l'élaboration du PLH, différents ateliers de travail ont été mis en place pour alimenter la production du diagnostic et contribuer à l'élaboration du programme d'actions. Les acteurs locaux y ont contribué et ont apporté leur</p>

	<p>expertise, en témoignant d'expériences et de démarches conduites sur d'autres territoires.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Constituer et réunir des groupes de travail au cours de la mise en œuvre du PLH et en fonction des besoins, afin de : <ul style="list-style-type: none"> - créer/confronter des réseaux d'acteurs sur différentes thématiques ; - actualiser le diagnostic établi lors de l'élaboration du PLH ; - évaluer les actions menées et définir des ajustements à opérer dans le programme d'actions ; - partager et valoriser les expériences conduites ou identifiées par les différents acteurs. <p>4. Partager les résultats et les impacts de la mise en œuvre du PLH annuellement avec les partenaires de la politique locale de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Animer une fois par an « Les rencontres du PLH » permettant de partager une synthèse du suivi de la mise en œuvre du PLH, de valoriser certaines actions réalisées, d'échanger avec les partenaires sur les difficultés de mise en œuvre de certaines actions, de communiquer sur les évolutions réglementaires, etc.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Communes, bailleurs sociaux, UR HLM, EPF, Sybarval, aménageurs, promoteurs, Action Logement, Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, ANAH, ADIL, Associations et ensemble des partenaires de la politique
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,2 ETP) Budget COBAS : 16 000€ par an (96 000 sur la durée du PLH).
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de réunions d'information et ou thématiques. Nombre de rencontres annuelles du PLH.

□ **Axe 3 : Mettre en œuvre, suivre et évaluer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur (PPGDID), la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de la COBAS**

Orientation 3. Axe 3.

✓ Fiche-action n° 20 : Suivre et partager la mise en œuvre du PPGDID et de la CIA, notamment via une CIL annuelle

<p>CONSTATS ET ENJEUX</p>	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dès 2019, le conseil communautaire de La COBAS a approuvé l'engagement des démarches pour la mise en place de la Conférence Intercommunale du logement. Cette dernière a pour rôle d'élaborer et adopter : <ul style="list-style-type: none"> > le document cadre sur les orientations stratégiques en matière d'attribution des logements sociaux sur le territoire intercommunal ; > la convention intercommunale d'attribution (CIA) qui décline les orientations adoptées par la CIL et qui engage chaque partenaire signataire dans la mise en œuvre d'actions visant l'atteinte des objectifs fixés par la CIL ; > et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur de logement social (PPGDID) et ses conventions d'application - à ce stade, la CIL a été installée le 29 mars 2021. Le document cadre a été approuvé le 5 avril 2023. Il reste à approuver le PPGDID et la CIA (2024) <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La politique locale de l'habitat doit être articulée avec une politique d'attribution du logement social sur le territoire. Il s'agit de mettre en place une politique coordonnée de gestion de la demande et d'attribution des logements locatifs sociaux, à travers la CIA et le PPGDID, en partenariat avec les bailleurs sociaux, les communes et les réservataires (Etat, Département, COBAS, communes, Action Logement).
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Articuler le PLH avec la stratégie intercommunale d'attribution des logements sociaux formalisée dans le cadre de la CIA et du PPGDID.
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La COBAS réunira une fois par an sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour coordonner, suivre, évaluer et partager les effets de cette politique.
<p>PORTEUR DE L'ACTION</p>	<p>COBAS</p>
<p>PARTENAIRES</p>	<p>Communes, bailleurs sociaux, UR HLM, DDETS, Conseil Départemental, Action Logement</p>
<p>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</p>	<p>Ingénierie COBAS (0,2 ETP) Budget COBAS : 16 000€ par an (96 000 euros sur la durée du PLH).</p>
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Animation de la CIL une fois par an.

□

Axe 4 : Communiquer auprès des habitants/ informer et orienter les ménages

Orientation 3. Axe 4.

✓ Fiche-action n° 21 : Communiquer auprès des habitants sur la politique locale de l'habitat déployée par la COBAS et les communes du territoire

<p>CONSTATS ET ENJEUX</p>	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La politique de l'habitat déployée par la COBAS et les communes reste encore mal identifiée par les habitants du territoire. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mieux faire connaître les actions déployées par la COBAS en matière de politique de l'habitat (ingénierie, financement, etc.).
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Communiquer sur la mise en œuvre du PLH. • Communiquer auprès du grand public sur la politique locale de l'habitat et les accompagnements proposés.
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Développer la communication et la sensibilisation autour de l'habitat auprès des habitants. ▶ Poursuivre la communication sur l'accompagnement du guichet Service Habitat de la COBAS et sur le service public de rénovation de l'habitat. ▶ Alimenter régulièrement le site internet de la COBAS sur la mise en œuvre du PLH. ▶ Publier régulièrement dans le magazine de la COBAS « les avancées du PLH ». ▶ Organiser des journées d'information ou réunions de quartier avec les conseils de quartiers sur les actions prévues au PLH.
<p>PORTEUR DE L'ACTION</p>	<p>COBAS</p>
<p>PARTENAIRES</p>	<p>Communes</p>
<p>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ingénierie COBAS (0, 1 ETP) - Budget COBAS : 8000€ par an (48 000 euros sur la durée du PLH).
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de réunions de quartier ou journées d'information - Nombre de publications sur les avancées du PLH.

ANNEXE

Liste des indicateurs de suivi des fiches-actions

Fiche-action N°1	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de réunions du groupe de travail d'élaboration de la Charte - Nombre de signataires de la Charte - Réalisation de la Charte - Indicateurs de mise en œuvre de la Charte
Fiche-action N°2	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux produits par typologies. - Pourcentage de réalisation de l'objectif de production de 50% de la production en locatif social en petites typologies.
Fiche-action N°3	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'aides au logement en PLAI (en MOD, en VEFA, en Acquisition-Amélioration [AA]) - Nombre d'aides au logement en PLUS (en MOD, en VEFA, en AA) - Nombre de garanties d'emprunt pour la construction de logements locatifs intermédiaires
Fiche-action N°4	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements conventionnés. - Nombre de logements locatifs privés. - Nombre de garantie Visale mobilisée sur le territoire.
Fiche-action N°5	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements en PSLA. - Nombre de logements en BRS. - Niveau de prix de sortie des opérations en accession abordable. - Pourcentage de réalisation, par commune et à l'échelle du territoire, des objectifs de production en accession sociale inscrits au document d'orientations. - Suivi des prix de sortie des opérations en accession aidée.
Fiche-action N°6	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements en FJT. - Nombre de logements en résidence hôtelière à vocation sociale. - Nombre de bail à mobilité. - Nombre de logements sociaux produits en petites typologies. - Nombre d'attributions aux publics jeunes dans le parc locatif social.
Fiche-action N°7	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de dossiers d'adaptation de logements dans le cadre de l'OPAH. - Nombre de structures dédiées notamment en habitat inclusif, résidences intergénérationnelles ou résidences autonomie. - Nombre d'attribution en logement locatif social pour des publics seniors en petite typologie.
Fiche-action N°8	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places en intermédiation locative par an dans le parc social. - Nombre de places en intermédiation locative par an dans le parc privé.
Fiche-action N°9	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements d'urgence créés. - Nombre de places d'hébergement d'urgence créés.
Fiche-action N°10	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places en terrains familiaux créés. - Réalisation de la réhabilitation de l'aire d'accueil de Gujan-Mestras.
Fiche-action N°11	<ul style="list-style-type: none"> - Part de la production de logement réalisée annuellement identifiée au sein et hors du référentiel foncier - Nombre de DIA saisies (hors et au sein de sites du référentiel foncier) - Suivi de la densité des opérations

	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre et taille des opérations en renouvellement et en extension
Fiche-action N°12	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de DIA saisies (hors et au sein de sites du référentiel foncier). - Volume d'acquisition par l'EPF.
Fiche-action N°13	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'accompagnement en ingénierie des communes par la COBAS.
Fiche-action N°14	<ul style="list-style-type: none"> - Bilan annuel du service habitat de la COBAS (nombre de sollicitations, nombre de conseil et d'orientations réalisés, etc.).
Fiche-action N°15	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de dossiers d'adaptation de logement. - Nombre de dossiers d'amélioration de l'habitat. - Nombre de logements conventionnés. - Nombre de réunions/de supports de communication réalisés en direction des propriétaires bailleurs. - Nombre de sortie(s) d'insalubrité. - Nombre de signalements d'habitat indigne.
Fiche-action N°16	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de rénovations énergétiques. - Nombre de rénovations globales. - Nombre d'évènements et de supports de communication en direction des particuliers. - Nombre de ménages informés par le service habitat de la COBAS. - Nombre de ménages accompagnés par le service habitat de la COBAS.
Fiche-action N°17	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place la VOC. - Nombre de copropriétés identifiées et dont les données financières sont connues. - Évolution des indicateurs définis dans le cadre de la VOC.
Fiche-action N°18	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de l'observatoire - Production d'une synthèse annuelle des indicateurs de suivi du PLH - Production de l'évaluation à mi-parcours du PLH et de l'évaluation finale
Fiche-action N°19	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de réunions d'information et d'échanges avec les communes. - Nombre de réunions thématiques. - Nombre de Rencontres annuelles du PLH.
Fiche-action N°20	<ul style="list-style-type: none"> - Animation de la CIL une fois par an.
Fiche-action N°21	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de réunions de quartier ou journées d'information - Nombre de publications sur les avancées du PLH.

Liste des thématiques et des indicateurs pour l'observatoire de l'habitat et du foncier :

Thématiques	Sous-thématiques	Exemples d'indicateurs	Données sources
Suivi de la consommation foncière dans la perspective ZAN	Suivi des changements de vocation du foncier	<ul style="list-style-type: none"> > Détail des surfaces changeant d'affectation en valeur absolue > Consommation foncière brute et nette par commune, typologies de commune et à l'échelle de l'EPCI > Densité construite en m² de superficie de plancher, en logement et en emploi sur les surfaces changeant de vocation > Détail de la consommation foncière pour le développement résidentiel, l'activité économique et les infrastructures 	Occupation du sol Données des autorisations d'urbanisme
	Suivi de l'évolution des zonages réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> > Détail de la consommation des zones d'extension > Suivi de la mobilisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les documents d'urbanisme révisés 	Données des autorisations d'urbanisme Zonage des PLU

Connaissance des marchés fonciers et immobiliers	Analyse du marché immobilier résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> > Évolution des prix par type de produit (appartement/maison, nombre de pièces) par commune/territoire > Évolution des niveaux de loyers (parc social et parc privé) > Évolution de la tension locative, du nombre de résidences secondaires 	Données DVF Données de recensement INSEE Clameur Tension locative
Suivi des objectifs de construction du PLH		<ul style="list-style-type: none"> > Mise à jour des hypothèses du PLH : point mort, construction neuve réelle, évolution démographique 	Données de recensement INSEE
	Suivi des objectifs de production	<ul style="list-style-type: none"> > Détail de la construction neuve par type de produit (PLUS, PLAI, PLS, accession sociale, BRS, privé) et comparaison par rapport aux objectifs annuels et objectifs cumulés. > Évolution des typologies, des surfaces par typologie 	RPLS Autorisations d'Urbanisme
	Analyse de la vacance	<ul style="list-style-type: none"> > Évolution brute et nette de la vacance > Analyse de la vacance par type de bien, durée de la vacance, typologies de propriétaires > Analyse de l'évolution de la vacance en fonction d'éventuels périmètres opérationnels (OPAH...) 	LOVAC
	Suivi de la prospective territoriale	<ul style="list-style-type: none"> > Avancement de la mobilisation des sites PLH identifiés dans le référentiel foncier > Analyse du référentiel foncier par échéance et vocation > Comparaison du référentiel foncier avec les objectifs de production 	Référentiel foncier mis à jour MAJIC Autorisations d'urbanisme
Suivi actions du PLH	Suivi de l'utilisation des outils fonciers	<ul style="list-style-type: none"> > Évolution de l'utilisation du fond de minoration foncière 	EPF
		<ul style="list-style-type: none"> > Indicateurs qualitatifs 	Cf. Autres fiches actions