



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programme d'actions

Septembre 2025



1. Rappel de la stratégie habitat de la COBAN pour son premier PLH.....	3	Action 12 : Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage.....	19
2. Programme d'actions.....	4	Action 13 : Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements	20
Action 1 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat.....	5	Action 14 : Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires	22
Action 2 : Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier.....	6	3. Schéma de gouvernance	23
Action 3 : Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux.....	8	4. Moyens mobilisés : budget et moyens humains	24
Action 4 : Créer un guichet unique virtuel pour l'information sur le logement.....	10		
Action 5 : Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables	11		
Action 6 : Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable.....	13		
Action 7 : Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux.....	14		
Action 8 : Inciter à la création d'hébergements d'urgence.....	15		
Action 9 : Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements.....	16		
Action 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter	17		
Action 11 : Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers ..	18		

1. Rappel de la stratégie habitat de la COBAN pour son premier PLH

Avec ce premier PLH, la COBAN pose les bases de sa stratégie pour répondre aux constats et enjeux identifiés dans le diagnostic en matière d'habitat et de logement.

La volonté première et partagée par l'ensemble des élus est de **proposer une offre de logement de qualité, abordable**, permettant à tous les ménages de pouvoir habiter sur le territoire du Bassin d'Arcachon nord.

Ainsi, face à un marché immobilier aux niveaux de prix très élevés et qui ne cessent de progresser, **toutes les communes sont convaincues de la nécessité de produire du logement locatif social**. Cette ambition est motivée par des raisons complémentaires :

- Permettre l'installation des jeunes du territoire ;
- Diversifier la population, en ayant une offre de logement adaptée aux différents besoins ;
- Redynamiser les centres-villes, en développant des logements à proximité des commerces et des services ;
- Favoriser le vivre ensemble et encourager les dynamiques intergénérationnelles.

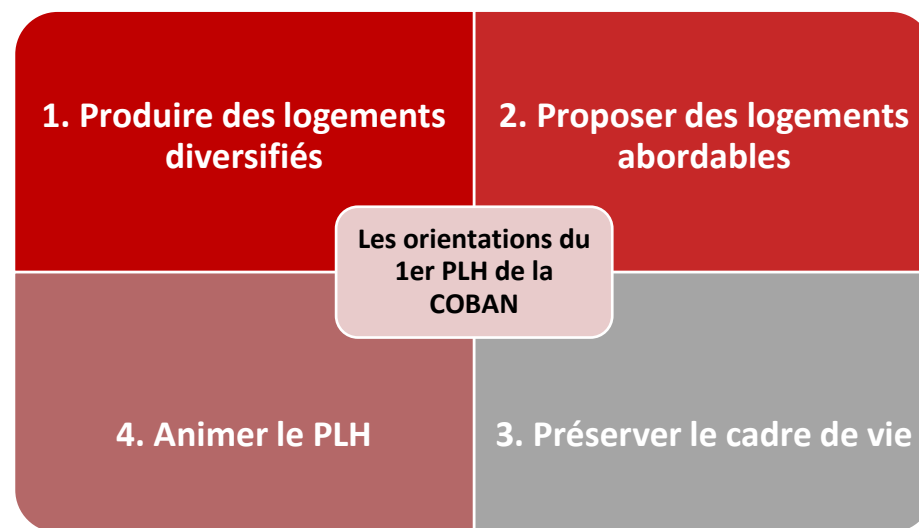
Cette ambition sert aussi **le développement plus global du territoire qui articule habitat, emploi et mobilité**.

En développant une offre de logement abordable, les élus visent aussi à offrir à tous les actifs, notamment les ouvriers et les employés, qui travaillent ou veulent travailler, de se loger sur le territoire. Une telle approche sert ainsi le développement économique du territoire et une mobilité plus durable.

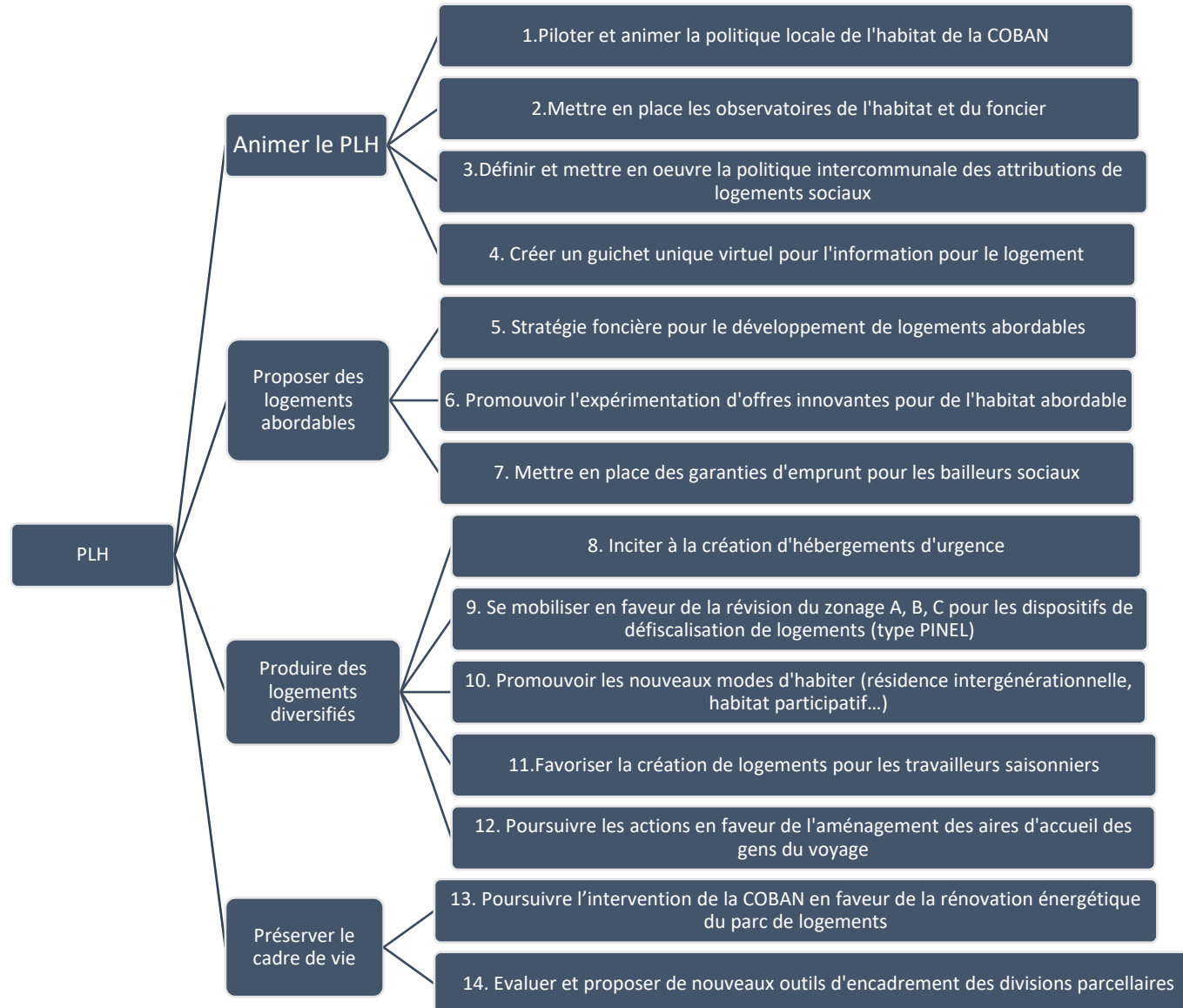
Si le développement de nouveaux logements est indispensable pour répondre aux besoins des ménages, l'ensemble des élus attachent une attention particulière à **la préservation du cadre de vie**. La qualité paysagère, architecturale, les sites remarquables qui composent l'identité des communes du Bassin d'Arcachon nord sont des atouts indéniables que **les élus souhaitent garantir à travers une politique de l'habitat respectueuse de ce cadre de vie**.

Ce premier PLH devra répondre à ces ambitions, en affirmant une vision, des moyens et des outils portés au niveau intercommunal et relayé au niveau communal.

Pour ce faire, la politique habitat de la COBAN s'organise autour de **4 orientations majeures** :



2. Programme d'actions



Action 1 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

CONSTATS	<p>En élaborant son 1^{er} PLH, la COBAN prend pleinement en main sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat.</p> <p>Après une première phase d'élaboration qui s'est échelonnée sur 18 mois, puis une deuxième phase de reprise du PLH entre janvier et septembre 2024, il s'agit désormais d'installer des instances de suivi et de partage de ce PLH qui doivent également servir l'animation d'un réseau d'acteurs locaux en matière d'habitat et de logement.</p>					
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mettre en œuvre la politique locale de l'habitat ; ➤ Faire vivre un réseau de partenaires autour de la politique habitat de la COBAN ; ➤ Mettre en place la gouvernance du PLH ; 					
MODALITES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Création d'un comité de suivi du PLH composé des maires et des partenaires-clefs avec une réunion annuelle d'état d'avancement des actions du PLH ; ➤ Formalisation des bilans annuels et à mi-parcours ; ➤ Présentation du bilan annuel du PLH chaque année en Bureau communautaire ; ➤ Communication auprès des habitants sur les actions mises en œuvre ; ➤ Renforcement du partenariat avec les bailleurs sociaux via, notamment, les garanties d'emprunt (Cf. action 6). 					
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN					
PARTENAIRES	Communes, Bailleurs sociaux, SYBARVAL, Département, Région, Etat, Opérateur plateforme de rénovation énergétique, ...					
CALENDRIER	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Installation du Comité de suivi			Evaluation mi-parcours (bilan triennal)		Bilan définitif du PLH
INDICATEURS	<p>Nombre de réunions du Comité de pilotage/suivi ;</p> <p>Nombre de présentation en Bureau communautaire ;</p> <p>Nombre de réunions avec les habitants.</p>					
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Moyens humains			Moyens financiers		
	COBAN			COBAN		
	Chargée de mission PLH Direction			210 000 €		
LIEN AUTRES ACTIONS	Actions 2, 3 et 6					

Action 2 : Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier

CONSTATS	<p>Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) impose la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier permettant de suivre les actions retenues dans le PLH et d'en mesurer les effets sur le territoire.</p> <p>A ce jour, la COBAN ne dispose d'aucun dispositif d'observation. Cependant, le SYBARVAL, dans le cadre du SCoT, est doté d'outil pour suivre l'évolution de la consommation foncière via un observatoire du foncier développé à l'échelle du territoire Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre incluant la COBAN, la COBAS et la CDC du Val de l'Eyre. Le SYBARVAL a travaillé dans ce cadre-là sur le suivi de la consommation foncière dès 2023. Cet outil sera articulé dès 2025 avec l'observatoire de l'Habitat sur le territoire de la COBAN, avec l'appui de l'A'URBA.</p>												
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Observer les dynamiques du logement et du foncier à vocation habitat sur le territoire ; ➤ Appuyer le pilotage des actions du PLH ; ➤ Aider à piloter l'action publique et accompagner la prise de décision. 												
MODALITES	<p>Mettre en place un observatoire de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Suivi de la production neuve de logements sociaux (volume, financements, niveau de loyer...) ; ➤ Veille sur le parc existant privé (vacance, habitat indigne, performance énergétique ...) ; ➤ Analyse des marchés immobiliers (par commune, communes COBAN nord et COBAN sud) ; ➤ Analyse des dynamiques d'occupation du parc social et des demandes de LLS (profil des ménages occupants, nombre de demandes LLS, nombre d'attribution...). <p>Mettre en place un observatoire du foncier intégré à l'observatoire du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Suivi des gisements fonciers identifiés dans le cadre du diagnostic ; ➤ Suivi des opérations projetées de logements collectifs dont sociaux ; ➤ Suivi de la consommation foncière. <p>La COBAN et le SYBARVAL analyseront les bases de données INSEE, DVF, SITADEL, PPPI, LOVAC...</p> <p>La campagne de recueil de données sera effectuée annuellement, en fonction des millésimes disponibles, par la COBAN sur le volet habitat et en partenariat avec le SYBARVAL sur le volet foncier. La restitution des données sera faite à l'occasion de la tenue du comité annuel de suivi du PLH et permettra d'alimenter les bilans annuels du PLH.</p>												
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN												
PARTENAIRES	SYBARVAL, Communes, Bailleurs sociaux, Département de la Gironde, DDTM et DREAL, A'URBA...												
CALENDRIER	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Mise en place des 2 observatoires (habitat et foncier)</td> </tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Mise en place des 2 observatoires (habitat et foncier)					
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
Mise en place des 2 observatoires (habitat et foncier)													

INDICATEURS

- Mise en place des 2 observatoires du foncier et de l'habitat ;
- Suivi des rencontres prévues annuellement auprès des communes.

**MOYENS
HUMAINS ET
FINANCIERS**

Moyens humains		Moyens financiers
<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>	<i>COBAN</i>
Chargée de mission PLH	Sigiste SYBARVAL A'URBA	3 000 €

**LIEN AUTRES
ACTIONS**

Actions 1, 5 et 11

Action 3 : Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux

CONSTATS	<p>Par le biais de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le législateur a souhaité :</p> <ul style="list-style-type: none">• Introduire plus de lisibilité, de simplification, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution des logements sociaux ;• Confier aux intercommunalités la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux en lien avec les politiques locales de l'habitat sur leur territoire. <p>La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté vient renforcer la réforme initiale en poursuivant deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le vivre ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale ;• Améliorer la mixité sociale à l'échelle des quartiers et des immeubles :<ul style="list-style-type: none">◦ en agissant sur l'occupation du parc social par l'évolution des processus d'attribution et de la politique des loyers ;◦ en favorisant la production diversifiée de logements : loyers accessibles dans tous les territoires et attractivité des quartiers les plus défavorisés. <p>Cette réforme porte en effet certains nouveaux droits pour les usagers :</p> <ul style="list-style-type: none">• Le droit à l'information, en amont de la demande et sur l'avancement du traitement de sa demande, ainsi que l'accueil du demandeur ;• La simplification de la demande de logement social : un dossier unique et dépôt et renouvellement en ligne, via le Système National d'Enregistrement.• Les critères de priorité pour l'accès à un logement du parc social sont précisés. <p>Les principales mesures portent notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none">• Dans les EPCI concernés, l'obligation d'attribuer 25 % des logements en dehors des QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville) aux 25 % de ménages les plus pauvres (le seuil du premier quartile a été fixé par arrêté du préfet). Pour les EPCI sans QPV la règle s'applique sur tout leur territoire ;• L'obligation pour l'ensemble des réservataires de logement (Etat, Département, collectivités, Action logement) de consacrer 25 % de leurs attributions aux publics prioritaires (ménages DALO ou à défaut ménages défavorisés du PDALHPD).
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none">➤ Mettre en œuvre le droit à l'information via le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD). <p>Les objectifs suivants ont été mis en place à partir depuis avril 2023 :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Travail initié en avril 2023 sur la mise en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). La CIL de la COBAN a été installée le 9 janvier 2024. Une mission d'études et d'assistance a été attribuée à un prestataire pour l'élaboration de l'étude de peuplement en matière de logements sociaux et la rédaction des documents associés à la CIL de la COBAN ;➤ Mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution (CIA) ;➤ Réaliser un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID).
MODALITES	<ul style="list-style-type: none">➤ Accompagnement par un prestataire pour mettre en place la politique des attributions de logements sociaux en veillant à avoir un travail itératif avec l'ensemble des partenaires

PORTEUR DE L'ACTION	COBAN					
PARTENAIRES	DDTM 33, DETS, Communes, CCAS, Bailleurs sociaux ...					
CALENDRIER	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Mise en œuvre de la CIA	Mise en place du SIAD				
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de réunions de la CIL ; ➤ Mise en place du Document cadre d'attributions des logements sociaux ; ➤ Mise en place du PPGDID ; ➤ Mise en place du SIAD. 					
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Moyens humains		Moyens financiers			
	<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>	<i>COBAN</i>			
	Chargée de mission PLH Direction	Bureau d'études (Aatiko Conseils) pour l'accompagnement à la définition de la politique du peuplement de la COBAN	50 000 €			
LIEN AUTRES ACTIONS	Action 1					

Action 4 : Créer un guichet unique virtuel pour l'information sur le logement

CONSTATS	<p>Une prise de compétence récente de la COBAN en matière d'habitat ;</p> <p>De nombreux acteurs qui interviennent dans le domaine du logement et de l'habitat (rénovation énergétique, information juridique, conseil architecte, demande de logement social, adaptation du logement, intermédiation locative ...) ;</p> <p>Un manque de visibilité de l'offre de service public en matière de logement et d'habitat pour l'administré ;</p> <p>L'absence de guichet unique rassemblant l'information sur le logement et l'habitat.</p>					
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Informer les administrés des services publics existants et des permanences organisées sur le nord Bassin ; ➤ Informer les administrés sur les aides et dispositifs existants pour le logement (adaptation du logement, rénovation énergétique, 1% logement, Prêt à Taux Zéro...) ; ➤ Informer les employeurs et les travailleurs (dont saisonniers) des solutions de logements existant ; ➤ Proposer des ressources documentaires sur le logement (rénovation énergétique, consommation énergétique du logement, accession sociale, expériences innovantes, ...) ; ➤ Centraliser l'information. 					
MODALITES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mise en place d'une page Web dédiée aux dispositifs relatifs à l'habitat et au logement ; ➤ Appui sur un groupe de réflexion pour définir le cadre et les objectifs de cette plateforme : publics-cibles, dispositifs ciblés, format, contenus, méthode et périodicité d'actualisation... ; ➤ Promotion et communication de ce guichet unique auprès des administrés, des employeurs et des partenaires institutionnels. 					
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN					
PARTENAIRES	Département, Communes, CCAS, CREAQ, ADIL, CAUE, Habitat Jeune Bassin d'Arcachon, AL PRADO, SOLIHA Gironde, panel d'employeurs volontaires ...					
CALENDRIER	2025	2026	2027	2028	2029	2030
INDICATEURS	Nombre de visites du site internet					
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Moyens humains			Moyens financiers		
	COBAN			COBAN		
	Chargée de mission PLH Service Communication Direction			20 000 €		
LIEN AUTRES ACTIONS	Action 11					

Action 5 : Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables

CONSTATS	<p>Le marché immobilier local présente des niveaux de prix très élevés qui ne cessent de progresser. Cette situation entraîne de fait une exclusion de certains ménages qui ne peuvent se loger sur le territoire. L'offre de logement abordable est insuffisante pour répondre à la demande.</p> <p>L'ensemble des maires de la COBAN souhaite développer une offre de logement abordable pour répondre aux besoins des ménages locaux (jeunes, familles notamment).</p> <p>Les prix élevés du foncier complexifient le montage d'opération de logements abordables.</p> <p>L'élaboration du PLH a permis à la COBAN de réaliser un diagnostic des gisements fonciers à vocation habitat, d'identifier le potentiel de logements associés et de déterminer une stratégie d'intervention globale.</p>																	
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Définir une vision partagée des priorités en termes d'intervention sur le volet foncier ; ➤ Identifier des secteurs prioritaires de développement en faveur du logement abordable ; ➤ Hiérarchiser les gisements fonciers à mobiliser pour la création de logements sociaux ; ➤ Mobiliser les moyens et les partenariats nécessaires pour mettre en œuvre une stratégie foncière. 																	
MODALITES	<p>A partir du diagnostic foncier établi durant l'élaboration du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Définir une stratégie foncière globale à l'échelle de la COBAN intégrant notamment une grille de priorisation des fonciers pour hiérarchiser les fonciers stratégiques pouvant accueillir des logements abordables ; ➤ Mettre en place un groupe de travail entre la COBAN, les communes et l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour identifier le niveau de constructibilité des fonciers prioritaires identifiés. <p>Mettre en place les conditions de la mobilisation de ces fonciers :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mettre en œuvre la convention cadre déjà établie avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine ; ➤ Encourager les communes à mettre en œuvre des conventions opérationnelles avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine (3 communes ont déjà une convention : Biganos, Mios et Marcheprime) ; ➤ Encourager les communes à mobiliser les outils adaptés dans leur PLU (OAP, secteur de mixité sociale, emplacement réservé pour la mixité sociale...). 																	
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN																	
PARTENAIRES	Communes, EPF Nouvelle-Aquitaine, SYBARVAL																	
CALENDRIER	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Définition de la grille de priorisation du foncier + Groupe de travail COBAN /EPF NA</td> <td>Mise en œuvre de la stratégie foncière</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Définition de la grille de priorisation du foncier + Groupe de travail COBAN /EPF NA	Mise en œuvre de la stratégie foncière									
2025	2026	2027	2028	2029	2030													
Définition de la grille de priorisation du foncier + Groupe de travail COBAN /EPF NA	Mise en œuvre de la stratégie foncière																	

INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Définition de la stratégie foncière ; ➤ Nombre de réunion de groupe de travail COBAN/EPF Nouvelle Aquitaine ; ➤ Nombre de conventions opérationnelles signées au titre de la création de logements sociaux. 						
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Moyens humains</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;"><i>COBAN</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Autres partenaires</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">Chargée de mission PLH Direction</td> <td style="padding: 5px;">EPF Nouvelle- Aquitaine</td> </tr> </tbody> </table>	Moyens humains		<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>	Chargée de mission PLH Direction	EPF Nouvelle- Aquitaine
Moyens humains							
<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>						
Chargée de mission PLH Direction	EPF Nouvelle- Aquitaine						
LIEN AUTRES ACTIONS	Action 2						

Action 6 : Promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable

CONSTATS	<p>La COBAN a récemment pris la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat.</p> <p>Le diagnostic du PLH a révélé la difficulté à accéder à la propriété, notamment pour les jeunes actifs et primoaccédants.</p> <p>L'offre locative est encore peu développée et ne permet aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire.</p>					
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Inciter à la création de logements abordables ; ➤ Sensibiliser les acteurs locaux dont les communes aux innovations de logements dits abordables ; ➤ Promouvoir de nouvelles formes d'habitat innovantes et abordables : RHVS, pension de famille, ... ; ➤ Accompagner les communes pour mettre en place une offre abordable de logements (recherche de financements, Benchmarking, Sourcing ...) 					
MODALITES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Organiser des rencontres sur l'habitat abordable (Offices Fonciers Solidaires, ...) ➤ Communiquer sur les formes innovantes d'habitat social ➤ Diffuser les bonnes pratiques mises en œuvre dans d'autres territoires similaires à celui de la COBAN ➤ Mettre en relation communes et opérateurs ➤ Veille sur les subventions pour développer le logement abordable 					
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN					
PARTENAIRES	Bailleurs sociaux, OFS, DDTM, DREAL, Communes, Région Nouvelle-Aquitaine, Département, ...					
CALENDRIER	2025	2026	2027	2028	2029	2030
INDICATEURS	<p>Nombre de rencontres organisées ;</p> <p>Nombre de communes accompagnées.</p>					
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	<p>Moyens humains</p> <p>COBAN</p> <p>Chargée de mission PLH</p> <p>Service communication COBAN</p>			<p>Moyens financiers</p> <p>COBAN</p> <p>300 000 € sur période PLH soit 50 000€/an</p>		
LIEN AUTRES ACTIONS	Actions 1, 4 et 10					

Action 7 : Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux

CONSTATS	<p>La COBAN dispose d'un parc locatif social contenu (7.4% de logement locatif social en 2020). Le même constat est partagé sur les 8 communes de la COBAN : les jeunes, les actifs du territoire n'arrivent pas à se loger. Ces derniers sont contraints de quitter le territoire, de s'éloigner et de supporter des temps de déplacement plus long pour pouvoir trouver un logement abordable.</p>											
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Donner de la visibilité à la politique locale de l'habitat de la COBAN, notamment auprès des bailleurs sociaux ; ➤ Permettre à la COBAN d'être un acteur incontournable de la production et de l'attribution de logements sociaux ; ➤ Encourager la production de logements abordables sur le territoire. 											
MODALITES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réfléchir à la mise en place de la garantie d'emprunt proposée par la COBAN pour les bailleurs sociaux en complément/en substitution de celle du Département ; ➤ Mettre en place une convention entre le Département de Gironde et la COBAN en organisant dans un premier temps un groupe de travail entre les 2 collectivités. 											
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN											
PARTENAIRES	CD 33											
CALENDRIER	2025	2026	2027	2028	2029	2030						
	Echanges avec le CD 33											
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de réunions/échanges entre le Département et la COBAN ; ➤ Nombre d'opérations de logements sociaux ayant fait l'objet de la garantie d'emprunt de la COBAN et/ou du Département. 											
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Moyens humains</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COBAN</td> <td>Autres partenaires</td> </tr> <tr> <td>Chargée de mission PLH Direction</td> <td>Département</td> </tr> </tbody> </table>						Moyens humains		COBAN	Autres partenaires	Chargée de mission PLH Direction	Département
Moyens humains												
COBAN	Autres partenaires											
Chargée de mission PLH Direction	Département											
LIEN AUTRES ACTIONS	Action 1											

Action 8 : Inciter à la création d'hébergements d'urgence

CONSTATS	<p>La politique d'hébergement et d'accès au logement menée doit permettre aux personnes en situation d'urgence sociale, aux personnes sans abri ou mal logées d'accéder durablement à un logement digne et adapté.</p> <p>Le PDALHPD de la Gironde 2024-2030 fait état de l'absence d'offre d'hébergements d'urgence sur le territoire de la COBAN. A ce jour, l'offre d'hébergement d'urgence se concentre d'abord sur la métropole bordelaise.</p> <p>De plus, la COBAN étant une intercommunalité de plus de 50 000 habitants, elle se doit de disposer d'une place d'hébergement d'urgence par tranche de 2000 habitants, ce qui reviendrait à ce jour à un total de 34 places à disposition des habitants et à l'échelle communautaire.</p> <p>Pour autant, les 8 communes ont bien identifié le besoin de répondre et d'accompagner ces publics en difficultés.</p>					
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer une offre complémentaire d'hébergements d'urgence sur le territoire du nord Bassin. 					
MODALITES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Travailler avec le Département et les services de l'Etat sur le développement d'une offre d'hébergement d'urgence telle que prévues dans le PDALHPD 2024-2030 de la Gironde : <ul style="list-style-type: none"> ○ Expérimenter un dispositif innovant d'accueil mixte sur des publics particuliers du grand territoire ; ○ Développer une offre complémentaire d'hébergements d'urgence. ➤ Préciser le diagnostic de l'offre et des besoins ; ➤ Intégrer le logement d'urgence dans des dispositifs type RHVS ; ➤ Renforcer les partenariats pour la mobilisation de l'offre en s'appuyant sur les acteurs locaux pour créer un maillage à l'échelle départementale ; ➤ Accompagner le développement d'hébergements d'urgence en cohérence avec les actions menées par le Département (places, dispositif expérimental...). 					
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN					
PARTENAIRES	Etat, Département (DDCS 33, DDTM 33), Communes, opérateurs locaux, associations					
CALENDRIER	2025	2026	2027	2028	2029	2030
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réalisation du diagnostic ; ➤ Nombre de réunions d'échange avec le Département et les services de l'Etat ; ➤ Nombre de places d'hébergement d'urgence développées sur le territoire de la COBAN. 					
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Moyens humains		Moyens financiers			
	COBAN	Autres partenaires	COBAN	Autres partenaires		
	Chargée de mission PLH	Partenaires du PDALHPD	200 000 €	Etat et Département		
LIEN AVEC AUTRES ACTIONS	Actions 1 et 10					

Action 9 : Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements

CONSTATS	<p>Le zonage A/B/C permet d'identifier les zones tendues, et est utilisé pour moduler les dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location.</p> <p>Trois zones distinctes sont représentées sur la COBAN, B1, B2 et C, de fait, les communes ne sont pas impactées de la même manière par les dispositifs dépendant de ce zonage.</p> <p>Le zonage A/B/C est utilisé afin de moduler les plafonds de loyers, de ressources ou les taxes et déterminer l'éligibilité des territoires aux aides pour différents dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dispositif Louer abordable ; ➤ Dispositif d'investissement locatif pour les investisseurs institutionnels : taux de TVA réduit à 10% en zones A et B1 ; ➤ Dispositif d'investissement locatif dans les logements anciens nécessitant des travaux de rénovation « Borloo ancien » : plafonds de loyers et de ressources pour les locataires ; ➤ Prêt à Taux Zéro (PTZ) : plafonds de ressources, tranches, quotités et plafonds d'opération ; ➤ Prêt social de Location-Accession (PSLA) : plafonds de ressources, de loyers et de prix ; ➤ Prêts conventionnés : plafonds de ressources ; ➤ Logement social : plafonds de ressources et plafonds de loyer du Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et plafonds de loyer du PLS ; ➤ Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface en zone A ; ➤ Mobilisation du foncier public. <p>Ces dispositifs visent ainsi à soutenir la production de logements et notamment le développement d'une offre locative intermédiaire particulièrement intéressante sur un territoire sous tension comme la COBAN.</p>												
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Soutenir une révision du zonage intégrant la réalité du territoire de la COBAN ; ➤ Permettre le développement de différents produits, notamment des produits défiscalisés ; ➤ Permettre le développement d'une offre locative privée sur le territoire. 												
MODALITES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Se mobiliser auprès des services de l'Etat locaux et nationaux en faveur d'une évolution du zonage pour des dispositifs de défiscalisation de logements : participation aux réunions dédiées au sujet, contribution auprès des services de l'Etat... 												
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN												
PARTENAIRES	DDTM 33, Sous-Préfecture, DREAL, Communes												
CALENDRIER	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> </tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030						
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de réunions/échanges avec les services de l'Etat ; ➤ Nombre de contributions de la COBAN. 												
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">Moyens humains</td> </tr> <tr> <td>COBAN</td> </tr> <tr> <td>Chargée de mission PLH</td> </tr> <tr> <td>Direction</td> </tr> </table>	Moyens humains	COBAN	Chargée de mission PLH	Direction								
Moyens humains													
COBAN													
Chargée de mission PLH													
Direction													

Action 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter

CONSTATS	<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLH, sont ressortis des nouveaux besoins exprimés par les ménages en termes de logement. Si l'accession à la propriété demeure le premier mode d'habiter, d'autres besoins s'expriment en faveur de l'intergénérationnel, de l'habitat participatif...</p> <p>Si ces besoins représentent de faibles volumes, il n'en demeure pas moins des indicateurs de nouvelles demandes qui s'expriment sur la COBAN.</p>					
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Promouvoir des opérations novatrices pour le territoire : habitat intergénérationnel, habitat participatif, habitat partagé, pension de famille, ... ; ➤ Proposer de nouvelles réponses en matière d'habitat et de logement ; ➤ Faire connaître de nouvelles solutions en termes d'habitat pour répondre aux besoins des ménages. 					
MODALITES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mettre en place des actions de communication et de promotion en faveur de ces nouveaux modes d'habitat auprès des communes, des acteurs locaux, des habitants ; ➤ Organiser des rencontres thématiques et de partage d'expérience ; ➤ Mobiliser des acteurs/opérateurs intervenant sur d'autres territoires. 					
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN					
PARTENAIRES	Bailleurs sociaux, OFS, DDTM, DREAL, Communes, Région Nouvelle-Aquitaine, Département, ...					
CALENDRIER	2025	2026	2027	2028	2029	2030
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre d'actions de communication menées ; ➤ Nombre de réunions organisées. 					
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Moyens humains			Moyens financiers		
	<i>COBAN</i>			<i>COBAN</i>		
	Chargée de mission PLH Service Communication COBAN			150 000 € sur période PLH soit 25 000/an		
LIEN AVEC D'AUTRES ACTIONS	Action 4 et 6					

Action 11 : Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers

CONSTATS	<p>Conventions communales sur le logement des travailleurs saisonniers réalisées en 2021 auprès des 5 communes touristiques de la COBAN à savoir, Andernos-Les-Bains, Arès, Audenge, Lanton et Lège-Cap Ferret ; D'après les estimations réalisées, on compte environ 1 900 emplois saisonniers sur le territoire des 5 communes avec respectivement pour chaque commune entre 67 (Audenge) et près de 895 (Lège-Cap Ferret) emplois saisonniers pour une moyenne de 325 saisonniers par commune. En 2017, sur les 5 communes étudiées, on compte 243,6 emplois saisonniers en ETP, dont 55% à Lège-Cap Ferret, 22% à Andernos-les-Bains, 11% à Lanton, 8% à Arès et 4% à Audenge ;</p> <p>Un coût de l'hébergement en location privée élevé et une offre très faible ;</p> <p>Un parc social qui ne permet pas de loger des travailleurs saisonniers ;</p> <p>Face au manque de logements disponibles, des travailleurs saisonniers qui se logent « à la débrouille » ou dans des hébergements précaires (voiture, camion aménagé, ...) ;</p> <p>Des difficultés pour les employeurs de recruter des saisonniers compte tenu du manque de logements sur le territoire ;</p> <p>Création par la ville de Lège-Cap Ferret d'une aire des saisonniers depuis 2022 proposant 70 emplacements nus aux saisonniers travaillant sur le nord Bassin en saison estivale. Ce dispositif a été soutenu par la COBAN dans le cadre de la saison estivale 2024 complété par un dispositif expérimental sur la commune d'Arès offrant des solutions d'hébergement modulaire pour 24 saisonniers.</p>																							
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Créer un réseau d'acteurs et de connaissances partagées ; ➤ Créer une offre supplémentaire de logements saisonniers ; ➤ Informer les saisonniers et employeurs des solutions à disposition. 																							
MODALITES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Création d'un observatoire de la saisonnalité (en lien avec l'observatoire Habitat) ; ➤ Mise en place d'un guichet unique d'information (page internet référencée sur le site des communes le souhaitant) ; ➤ Animation d'un réseau de partenaires ; ➤ Développement d'une offre avec l'appui des employeurs ; ➤ Réflexions pour incitation à la location dans le parc privé (intermédiation locative). 																							
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN																							
PARTENAIRES	Département, Communes touristiques, Région Nouvelle-Aquitaine, Action Logement, Bailleurs sociaux, OT, Groupements employeurs, UMIH, AL PRADO...																							
CALENDRIER	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 16.6%;">2025</th> <th style="width: 16.6%;">2026</th> <th style="width: 16.6%;">2027</th> <th style="width: 16.6%;">2028</th> <th style="width: 16.6%;">2029</th> <th style="width: 16.6%;">2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> <td style="background-color: #ffff00;"></td> </tr> </tbody> </table>						2025	2026	2027	2028	2029	2030												
2025	2026	2027	2028	2029	2030																			
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de saisonniers logés ; • Nombre de lits créés ; • 1 rapport d'observation annuel sur le logement saisonnier et une restitution des données ; • Nombre de visites sur la page internet. 																							
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="3">Moyens humains</th> <th colspan="3">Moyens financiers</th> </tr> <tr> <th colspan="3">COBAN</th> <th colspan="3">Autres partenaires</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 33%;">Chargée de mission PLH</td> <td style="width: 33%;">Communes touristiques de la COBAN</td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 25%;">960 000 € soit</td> <td style="width: 25%;">160 000 euros/an</td> <td style="width: 25%;">Région Nouvelle-Aquitaine, Département</td> </tr> </tbody> </table>						Moyens humains			Moyens financiers			COBAN			Autres partenaires			Chargée de mission PLH	Communes touristiques de la COBAN		960 000 € soit	160 000 euros/an	Région Nouvelle-Aquitaine, Département
Moyens humains			Moyens financiers																					
COBAN			Autres partenaires																					
Chargée de mission PLH	Communes touristiques de la COBAN		960 000 € soit	160 000 euros/an	Région Nouvelle-Aquitaine, Département																			
LIEN AUTRES ACTIONS	Actions 2 et 4																							

Action 12 : Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage

CONSTATS	<p>La COBAN a la compétence en matière de gestion et aménagement des aires d'accueil des gens du voyage. A ce jour, la COBAN dispose de deux aires d'accueil à Biganos et Audenge et une aire de grand passage à Andernos-Les-Bains. La gestion des aires d'accueil du territoire (maintenance des sites, gestion des déchets, administration des arrivées et des départs) a été confiée, par Délégation de Service Public, à un gestionnaire.</p> <p>A ce jour, la COBAN répond aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, qui n'indique pas de demande de sédentarisation de familles.</p> <p>Selon le rapport d'exploitation de 2023, le taux annuel moyen d'occupation des aires est de 54%.</p>					
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Poursuivre l'action de la COBAN en matière d'accueil des gens du voyage ; ➤ Assurer la conformité de la COBAN aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. 					
MODALITES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Entretien des aires d'accueil des gens du voyage ; ➤ Assurer le suivi de l'activité du gestionnaire en charge de la délégation de service public. 					
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN					
PARTENAIRES	Communes, CCAS, CD 33, Etat, Gestionnaire des aires GDV par voie de Délégation de Service Public ...					
CALENDRIER	2025	2026	2027	2028	2029	2030
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de gens du voyage accueillis ; ➤ Taux d'occupation des aires d'accueil des gens du voyage ; ➤ Présentation du rapport annuel de gestion des aires GDV. 					
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Moyens humains		Moyens financiers			
	<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>	<i>COBAN</i>			
	Chargé(e) de mission COBAN	Gestionnaire aires GDV	150 000 € sur les 6 années du PLH soit 25 000 € par an sur l'investissement Frais de gestion : 235 000 €/an			

Action 13 : Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements

CONSTATS	<p>La COBAN a été retenue à l'issue de l'appel à projets relatif aux Plateformes de Rénovation Energétiques de l'Habitat (PREH) lancé par l'ADEME en 2016. L'animation de la plateforme, dénommée ECO'BAN, a été confiée au CREAQ (Centre Régional Eco-énergétique d'Aquitaine) pour l'ensemble de la durée du projet.</p> <p>Ce service public permet d'orienter et d'accompagner tout particulier dans le projet de rénovation énergétique de son logement en lui apportant des conseils sur les aides financières existantes (crédits d'impôts, ECOPTZ, ANAH, etc.) et les solutions techniques en faveur des économies d'énergie. En parallèle, un travail de sensibilisation et de formation est mené auprès des professionnels du bâtiment sur les thématiques de la rénovation énergétique et des aides.</p> <p>De 2022 à 2024, le dispositif de la Plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) a été mutualisé à l'échelle de la COBAN et de la CDC du Val de l'Eyre et à cet effet, porté par le SYBARVAL pour le compte des deux EPCI.</p>												
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Soutenir la rénovation énergétique performante en poursuivant l'objectif de performance énergétique de niveau « BBC rénovation » ; ➤ Mettre en œuvre les moyens nécessaires au développement de la rénovation performante par étapes et de la rénovation globale performante pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis à l'échelle de chaque territoire d'expérimentation. 												
MODALITES	<p>Pérennisation de la plateforme de rénovation énergétique mise en place depuis 2017.</p> <p>L'animation de la PTRE confiée à un opérateur repose sur les axes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Information, conseil et accompagnement des ménages pour leurs travaux de rénovation énergétique ; ➤ Mobilisation des professionnels locaux de la rénovation énergétique ; ➤ Informations de 1^{er} niveau sur la rénovation énergétique de copropriétés et de locaux du petit tertiaire privé ; ➤ Animations auprès des ménages et des professionnels pour promouvoir la rénovation énergétique du parc privé de logements. 												
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN et SYBARVAL												
PARTENAIRES	Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, ANAH, Communes, CREAQ, CAPEB, FFB, CMAI 33, ADEME, ALEC, CAUE Gironde...												
CALENDRIER	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 16.6%;">2025</th> <th style="width: 16.6%;">2026</th> <th style="width: 16.6%;">2027</th> <th style="width: 16.6%;">2028</th> <th style="width: 16.6%;">2029</th> <th style="width: 16.6%;">2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030						
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
INDICATEURS	<p>Nombre d'informations de 1^{er} niveau auprès des ménages et des copropriétés ;</p> <p>Nombre de ménages conseillés ;</p> <p>Nombre de professionnels sensibilisés ;</p> <p>Nombre de projets de rénovation accompagnés ;</p> <p>Nombre d'animations réalisées auprès des particuliers ;</p> <p>Nombre d'animations réalisées auprès des professionnels ;</p> <p>Nombre de réunions du COPIL.</p>												

**MOYENS
HUMAINS ET
FINANCIERS**

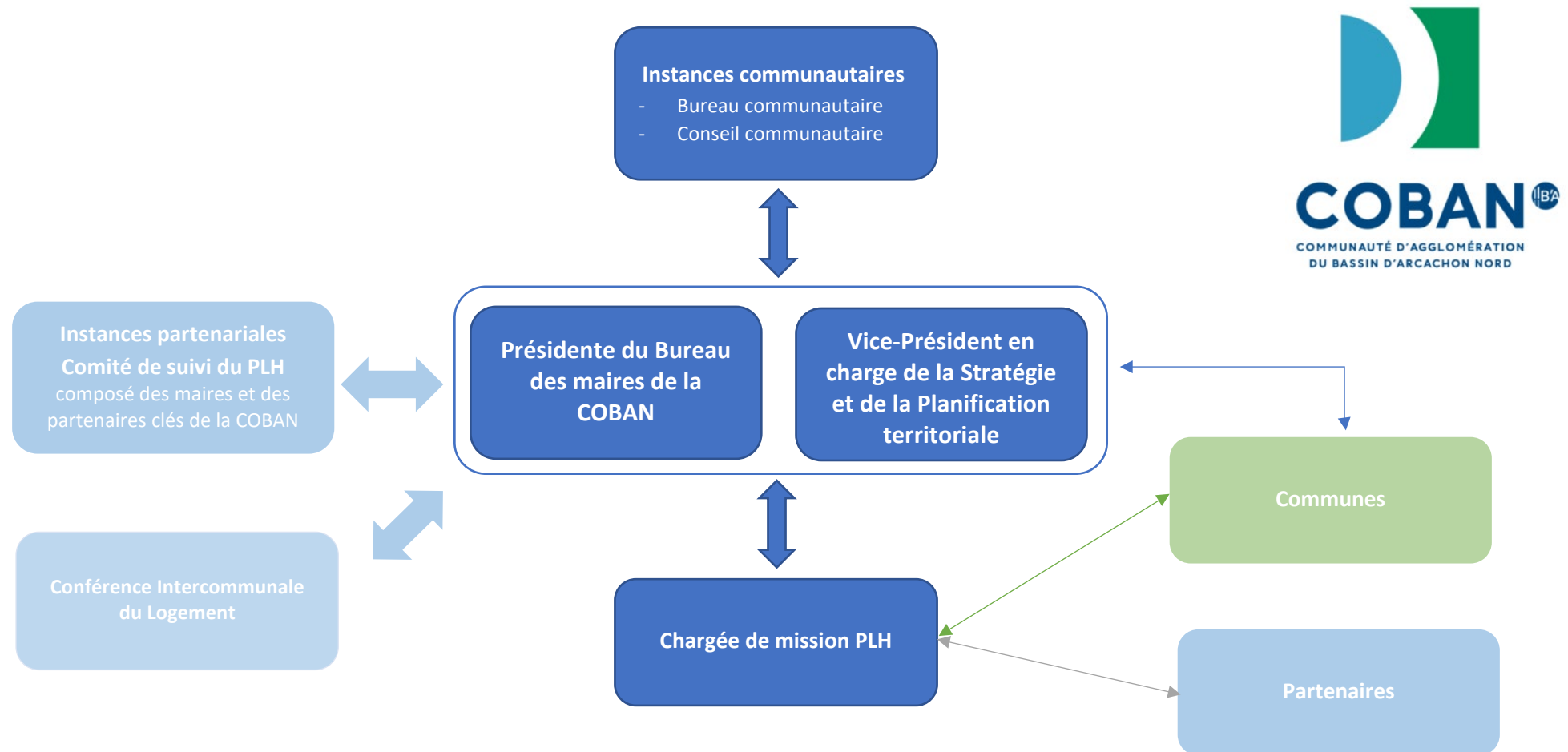
Moyens humains		Moyens financiers	
<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>	<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>
Chargée de mission PLH Direction Service Communication	Opérateur PTRE SYBARVAL	150 000 €	SARE-Région Nouvelle- Aquitaine : 370 000 €

Action 14 : Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires

CONSTATS	<p>La COBAN se caractérise par un cadre de vie exceptionnel et recherché. Les formes d’habitat, la qualité architecturale, l’intégration dans l’environnement sont des préoccupations majeures pour les 8 communes en matière de développement.</p> <p>Face à cela, le territoire connaît une très forte pression démographique et de production de logements qui nécessite une vigilance importante pour assurer le maintien de la qualité du cadre de vie.</p>					
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Disposer d’une vision commune et partagée à l’échelle de la COBAN en matière de préservation du cadre de vie ; ➤ Mettre à disposition des outils pour la préservation du cadre de vie. 					
MODALITES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Décliner le référentiel commun dans les communes en adaptant les modalités d’intervention : travail avec le CAUE, l’Agence d’urbanisme, intégration dans le cadre d’une révision d’un document local d’urbanisme, ... ; ➤ Identifier les outils d’urbanisme mobilisés ou à mobiliser pour préserver le cadre de vie et contenir notamment le phénomène de divisions parcellaires ; ➤ Valoriser les outils déjà mobilisés localement et partagés les retours d’expérience entre les 8 communes. <p>Modalité mise en œuvre en 2025 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Définir un référentiel commun et partagé à l’échelle de la COBAN pouvant être ensuite décliné dans chaque commune. Ce référentiel pourrait prendre la forme d’une charte architecturale et paysagère. 					
PORTEUR DE L’ACTION	COBAN					
PARTENAIRES	Communes, CAUE, Agence d’urbanisme A’URBA					
CALENDRIER	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Mise en œuvre de la charte architecturale et paysagère					
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de rencontres pour définir le référentiel commun ; ➤ Nombre de rencontres entre les communes pour partager les retours d’expérience sur les outils d’urbanisme ; ➤ Nombre de communes ayant mis en œuvre/décliné le référentiel dans leur commune. 					
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Moyens humains			Moyens financiers		
	<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>		<i>COBAN</i>		
	Chargée de mission PLH	CAUE, A’URBA		Adhésions de la COBAN au CAUE et à l’A’Urba : 600 € Livrable charte architecturale et paysagère : 45 000€		

3. Schéma de gouvernance

Pour mener à bien la mise en œuvre du PLH, la COBAN souhaite mettre en place un schéma de gouvernance articulant instances communautaires et instances partenariales. Ce schéma doit permettre des échanges réguliers et fluides entre les différentes instances et acteurs afin de garantir l'opérationnalité du PLH.



4. Moyens mobilisés : budget et moyens humains

Concernant les moyens humains, la COBAN dédiera un poste de chargée de mission pour l'animation du Programme Local de l'Habitat. Par ailleurs, certaines actions seront ponctuellement travaillées en mode projet avec les différentes directions et services supports de l'agglomération.

Actions		Moyens financiers 2025-2030	
		COBAN	Autres partenaires financiers ¹
Animer le PLH			
1	Piloter et animer la politique locale de l'habitat de la COBAN	210 000 €	
2	Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier	3 000 €	
3	Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux	50 000 €	
4	Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement	20 000 €	
Proposer des logements abordables			
5	Stratégie foncière pour le développement de logements abordables		
6	Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable	300 000 €	
7	Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux		
Produire des logements diversifiés			
8	Inciter à la création d'hébergements d'urgence	200 000 €	Etat, Département
9	Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements (type PINEL)		
10	Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...)	150 000 €	
11	Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers	960 000 €	Etat, Région, Département
12	Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage	150 000 € (investissement) 235 000 €/an (fonctionnement)	
Préserver le cadre de vie			
13	Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements	150 000€	370 000 € (Région – SARE)
14	Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires	600 € 45 000 €	

¹ Indicatif et sous réserve de l'évolution des règlements d'intervention des financeurs identifiés



