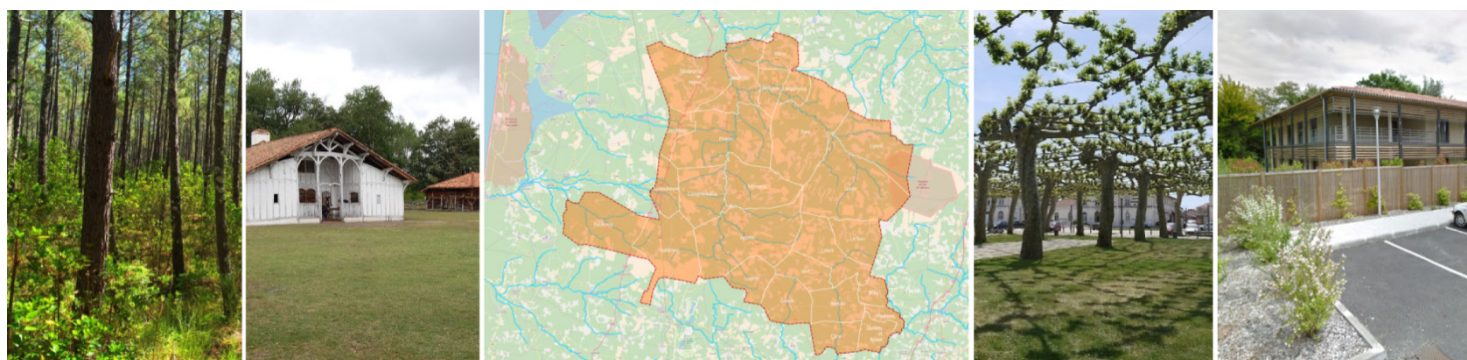


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



9. Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA)

> Dossier approuvé

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	APPROUVÉ
ELABORATION	le 30.03.2017	le 07.12.2023	
VU POUR ETRE ANNEXÉ A LA DECISION EN DATE DU :		LE PRESIDENT DE LA CdC :	

SOMMAIRE

Préambule	1
Synthèse du programme d'orientations et d'actions	2
Déclinaison territoriale des objectifs	3
Action 1 – Accueillir, mieux orienter et diversifier la production de logements sur le territoire, pour une consommation foncière contenue.....	4
Action 2 – Identifier et valoriser le gisement foncier des bourgs pour le développement résidentiel.....	12
Action 3 – Renforcer les moyens d'intervention publique sur le portage foncier	14
Action 4 – Requalifier et rendre plus attractif le parc privé ancien, vacant et/ou dégradé des bourgs.....	16
Action 5 – Maintenir une production de logements sociaux publics orientée sur les petits logements.....	21
Action 6 – Renforcer le parc locatif communal en complément du parc "HLM"	24
Action 7 – Produire une offre en accession à la propriété à prix maîtrisé et abordable pour les jeunes ménages primo-accédants.....	27
Action 8 – Soutenir le maintien à domicile et le développement d'une offre adaptée au vieillissement et aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap.....	29
Action 9 – Développer et améliorer la prise en compte des besoins en hébergement des travailleurs saisonniers agricoles.....	31
Action 10 – Organiser et mutualiser les réponses aux besoins en hébergements temporaires à l'échelle de la CCCHL	33
Action 11 – Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi.....	35
Action 12 – Déployer les moyens dédiés à la mise en œuvre et à la promotion de la politique locale de l'habitat	36

Préambule

Dans le cadre de sa délibération du 30 mars 2017, la **Communauté de Communes Cœur Haute Lande a décidé de prescrire un PLUi tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH).**

Conformément aux articles L151-45 et 46 du Code de l'Urbanisme, un PLUi qui tient lieu de PLH doit comporter un "Programme d'orientations et d'actions" (POA) qui présente les mesures et informations nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat que la collectivité entend poursuivre.

De la même manière que pour un PLH (article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), le POA définit les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

... en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les objectifs du POA et les actions qui en découlent sont définis pour une durée de 6 ans.

En articulation avec la durée d'environ une décennie des orientations d'aménagement et de développement énoncées globalement par le PLUih, la stratégie habitat pourra être prolongée, adaptée ou revue.

Dans cette optique, la politique de l'habitat menée par la collectivité doit faire l'objet d'un suivi et d'un bilan d'application régulier pour évaluer ces besoins d'ajustements : l'article L153-29 du Code de l'Urbanisme prévoit que ce bilan est réalisé par la Communauté de Communes 3 ans au plus tard à compter de la délibération d'approbation du PLUih, et qu'il est organisé ensuite tous les 3 ans dès lors que la PLUih n'a pas été mis en révision.

Le Programme d'orientations et d'actions (POA) énonce la stratégie opérationnelle de la CCCHL en matière d'habitat pour cette première période de 6 ans.

Il présente les actions et mesures opérationnelles qui constituent autant de leviers pour la mise en œuvre des politiques sectorielles portant sur les logements, les hébergements et le foncier associé.

Il précise le cas échéant les objectifs quantitatifs, notamment de production ou de réhabilitation de logements, en cohérence avec les prévisions de développement résidentiel du PLUih.

Il identifie les partenaires à associer et les indicateurs à mettre en place et suivre selon le volet d'action, et évalue les moyens financiers et humains à mobiliser.

Le POA se décline en 12 fiches actions, organisées selon 4 grandes orientations, synthétisées dans le tableau ci-après.

Synthèse du programme d'orientations et d'actions

Orientations	Actions	Synthèse des objectifs
A. Renforcer conjointement la diversité de l'offre d'habitat, la maîtrise du foncier et la reconquête du patrimoine délaissé des bourgs	1. Accueillir, mieux orienter et diversifier la production de logements sur le territoire, pour une consommation foncière contenue	. Maîtriser et orienter le développement urbain . Consolider les bourgs, notamment des communes polarités . Renforcer la production de petits et moyens logements . Répondre aux exigences de moindres consommations d'énergie et d'espaces
	2. Identifier et valoriser le gisement foncier des bourgs pour le développement résidentiel	Mobiliser des terrains en dents creuses ou de renouvellement urbain, contribuant aux enjeux de création de logements neufs en opérations diversifiées et de recentrage des productions dans les bourgs
	3. Renforcer les moyens d'intervention publique sur le portage foncier	. Favoriser la production de logements abordables . Faciliter l'intervention des bailleurs sociaux . Valoriser les sites d'enjeux identifiés en OAP sectorielles . Être en capacité de mobiliser rapidement un outil d'intervention foncière . Faciliter le portage de ce foncier sur le moyen terme
	4. Requalifier et rendre plus attractif le parc privé ancien, vacant et/ou dégradé des bourgs	. Renforcer la connaissance des problématiques des logements anciens . Intervenir sur le parc privé dégradé, délaissé . Favoriser l'adaptation et la modernisation des logements anciens . Contribuer à l'attractivité des bourgs et au renforcement de leurs cœurs à partir de l'habitat existant.
B. Produire une offre en location et en accession abordable, adaptée à l'évolution de la demande	5. Maintenir une production de logements sociaux publics orientée sur les petits logements	. Relancer la production de logements sociaux publics . Diriger prioritairement cette production sur des logements de type T2 ou T3 . Poursuivre les programmes de réhabilitation/amélioration du parc existant
	6. Renforcer le parc locatif communal en complément du parc "HLM"	. Soutenir les communes dans la rénovation de leurs parcs . Faciliter la production de logements communaux . Développer leur conventionnement . Mieux gérer et articuler les offres locales
	7. Produire une offre en accession à la propriété à prix maîtrisé et abordable pour les jeunes ménages primo-accédants	. Favoriser le développement d'offres en accession "sociale" ou "aidée" . Soutenir les projets qui participent à l'aménagement du territoire et aux objectifs qualitatifs communautaires
C. Développer les réponses aux besoins spécifiques amenés à s'accroître	8. Soutenir le maintien à domicile et le développement d'une offre adaptée au vieillissement et aux personnes à mobilité réduite ou en handicap	. Répondre aux besoins d'amélioration de l'habitat des personnes âgées mal logées . Appuyer la création de solutions intermédiaires d'habitat . Compléter l'offre en EHPAD
	9. Développer et améliorer la prise en compte des besoins en hébergement des travailleurs saisonniers agricoles	. Définir et promouvoir des moyens spécifiques d'hébergements . Poursuivre le travail en lien avec les employeurs
	10. Organiser et mutualiser les réponses aux besoins en hébergements temporaires à l'échelle de la CCCHL	. Promouvoir l'offre actuelle en logements temporaires . Renforcer le volume de logements facilitant l'accès à l'emploi et aux formations
D. Piloter, animer et suivre la politique locale de l'habitat	11. Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi	. Disposer des outils de suivi et d'évaluation . Favoriser l'échange de données . Informer sur l'avancement des actions prévues
	12. Déployer les moyens dédiés à la mise en œuvre et à la promotion de la politique locale de l'habitat	. Affirmer la compétence habitat déjà en place au sein de la collectivité . Associer et mobiliser . Rendre accessibles et lisible au public les dispositifs "habitat" sur le territoire . Communiquer sur les actions mises en œuvre

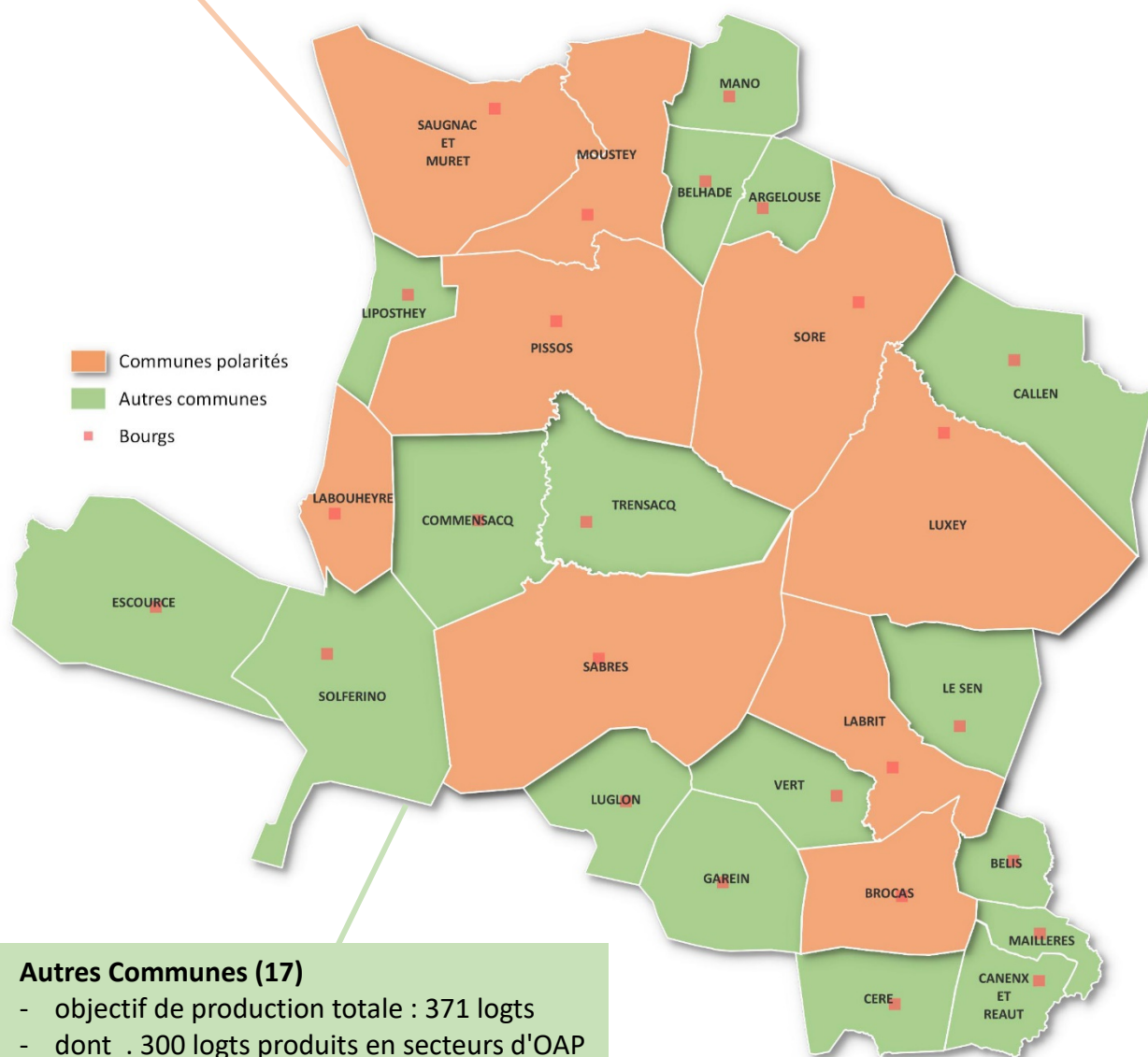
Déclinaison territoriale des objectifs quantitatifs

CCCHL échelle PLUih (26 communes – 11 ans)

- objectif de production totale : 1215 logts
- dont . 828 logts produits en secteurs d'OAP
 - . 110 logts locatifs sociaux publics
 - . au moins 20 logts communaux
 - . au moins 50 logts en accession aidée
 - . env. 33 logts vacants remis sur le marché

Communes polarités (9)

- objectif de production totale : 844 logts
- dont . 528 logts produits en secteurs d'OAP
 - . 88 logts locatifs sociaux publics
 - . au moins 10 logts communaux



Autres Communes (17)

- objectif de production totale : 371 logts
- dont . 300 logts produits en secteurs d'OAP
 - . 22 logts locatifs sociaux publics
 - . au moins 10 logts communaux

Action 1 – Accueillir, mieux orienter et diversifier la production de logements sur le territoire, pour une consommation foncière contenue

1.1 Contexte et Objectifs

A la suite d'une décennie de croissance démographique relativement forte au cours des années 2000 (+1,13% par an entre les recensements INSEE de 1999 et 2008), puis plus modérée jusqu'à la fin des années 2010 (+0,7% entre 2009 et 2019), **l'attractivité résidentielle de Cœur Haute Lande depuis 2019 s'est notablement renforcée** sous l'influence de diffusions croissantes depuis les territoires girondins, du littoral et retro-littoral landais.

Cette attractivité, alimentée par des prix fonciers plus réduits que sur ces territoires, par l'accessibilité de la Haute Lande (très largement automobile) et par les larges ouvertures à la construction permises dans les documents d'urbanisme initiaux, tend à se diffuser au-delà des seules communes positionnées en franges nord et ouest du territoire.

Elle s'est traduit par une croissance forte et subite des délivrances de permis de logements, de 170 relevés en moyenne par an sur les années 2019 à 2022, contre 103 sur les années 2008 à 2018. Les effets de cette croissance en termes d'évolution de la population résidente et des parcs de logements pourront être mesurés dans les prochains recensements INSEE. Les données DGFIP indique d'ores et déjà 16.074 habitants en 2021 sur Cœur Haute Lande, soit + 1,2 % par an depuis 2019.

Ces évolutions passées ont également été marquées par :

- globalement, **la perte relative du poids démographique des principales communes du territoire** (les 9 communes "polarités") au profit des plus petites communes. Il s'agit d'une évolution certes de faible ampleur (de 69% en 1999 à 67% en 2019), mais qu'il s'agit d'enrayer compte tenu du rôle de ces polarités dans le maillage territorial de l'offre en équipements et services ;
- **la diffusion urbaine sur de nombreux secteurs péricentraux et périphériques**, particulièrement sur la décennie 2000 - 2010, facteur de fragilisation des centres-bourgs et de consommation importante d'espaces (estimé entre 1500 à 1600 m² par logement sur la décennie passée) ;

Le scénario de développement résidentiel et de programmations retenu par la collectivité tient compte de ce contexte :

- **Il met l'accent sur une plus forte maîtrise et orientation du développement urbain**, par :
 - la reconfiguration en profondeur des choix de planification antérieurs des documents d'urbanisme communaux,
 - des programmations d'OAP sectorielles qui fixent des objectifs de production ajustés à chaque contexte pour assurer la bonne valorisation du foncier constructible, et qui intègrent des mesures de diversité et mixité de l'offre d'habitat à produire,
 - des dispositions d'OAP et outils réglementaires du PLUi qui visent à assurer une bonne insertion des futures constructions vis-à-vis des tissus bâtis et paysages existants.

- **Il mise avant tout sur la consolidation des bourgs**, au sein ou en continuité des enveloppes avec une politique de l'habitat associant développement d'une offre nouvelle, requalification du parc ancien (cf. action n°4), renforcement de l'offre locative abordable, sociale ou communale (cf. actions n°5, 6 et 7).

Parallèlement, des mesures d'inconstructibilité sont mises en place pour préserver les quartiers agro-forestiers et éviter la diffusion résidentielle sur le territoire ;

- **Il oriente plus fortement le développement sur les communes polarités du territoire** (*Brocas, Labrit, Labouheyre, Luxey, Moustey, Sabres, Sagnac-et-Muret, Pissos, Sore*), tout en permettant dans chaque commune des possibilités de développement ;

- **Il vise à diversifier l'offre en logements en renforçant la production des petits et moyens logements**, pour répondre à la diversité de besoins actuels et prévisibles (petits ménages, personnes âgées souhaitant se relocaliser ...), pour réduire la tension sur le marché (hausse des prix, déficit d'offre ou offre inadaptée), et faciliter les parcours résidentiels.

Il s'agit en particulier d'orienter plus fortement les productions sur les logements de type T2/T3, de tailles adaptés aux ménages de 2 ou 3 personnes qui sont largement majoritaires.

Evolution de la taille des résidences principales sur la CCCHL et objectifs de répartition des productions

Taille des logements	Parc 2008	Parc 2019	objectifs de productions
1 pièce	1,6%	1,1%	1,0%
2 pièce	4,1%	3,8%	12,0%
3 pièce	14,0%	15,2%	20,0%
4 pièce	28,3%	29,9%	37,0%
5 pièce ou plus	52,0%	50,0%	30,0%

Cet accroissement des petits logements doit également contribuer au **développement de l'offre locative sur le territoire**, dont la part tend à baisser (30,6% en 2019 contre 32,7% en 2008 selon l'INSEE) et dont le nombre évolue relativement peu (+144 en 11 ans soit + 7%, contre + 21% pour les logements avec propriétaires occupants).

- **Il vise à répondre aux exigences de moindres consommations d'énergie et d'espaces** : réduction d'au moins 50 % exprimé au PADD des consommations d'ENAF par rapport aux consommations passées, par la conjonction :
 - d'un développement territorial plus maîtrisé,
 - d'une mise en évidence des potentiels en densification (dents creuses, divisions, sites de renouvellement),
 - de productions orientées vers des typologies de logements moins consommateurs d'espace (individuel en petits-moyens lots, individuel groupe ou petit collectifs, selon le type de commune), par le biais des densités prescrites dans les objectifs d'OAP sectorielles, des interventions des collectivités (productions neuves, acquisitions immobilières sur l'ancien) et de l'accompagnement des opérateurs (propriétaires fonciers / aménageurs).

Enfin, ce scénario vise à respecter le cadre des objectifs résidentiels exprimés à ce jour dans le SCOT Haute Lande, estimé pour la CCCHL à 1% par an de croissance démographique, une 100^{aine} logements produits par an, avec un plafond d'environ 12 ha de foncier mobilisable) ... un cadre qui a été établi antérieurement (2018) à la récente dynamique de construction.

D'un point de vue quantitatif, le territoire s'inscrit dans une perspective de croissance démographique **de l'ordre de 1% par an**, pour atteindre une population **d'environ 18.500 habitants à l'horizon 2035**.

Pour répondre à cet enjeu démographique, le projet consiste en la production d'environ **1215 logements entre 2023 et 2035**, évalués en tenant compte de la baisse prévisible de la taille des ménages et des productions déjà réalisées (cf. Rapport de présentation).

Les tableaux ci-dessous synthétisent ces évaluations et objectifs.

	Nombre d'habitants						Evolution démographique			Perspective 2035	
	1999	Poids relatif 2019	2008	Poids relatif 2008	2019	Poids relatif 2019	Tx variation par an 1999-2008	Tx variation annuel 2008-2019	Tx variation annuel 2019-2035	Perspective population 2035	Poids relatif 2035
Communes polarités (9)	9028	68,8%	9892	68,2%	10561	67,3%	1,0	0,6	1,1	12 581	68,0%
Autres communes (17)	4087	31,2%	4613	31,8%	5137	32,7%	1,4	1,0	0,9	5 929	32,0%
CCCHL	13115	100%	14505	100%	15698	100%	1,1	0,7	1,0	18 510	100%

	Taille des ménages			Rés. Principales		Besoins estimés en rés. principales			
	2008	2019	hypothèse 2035	2008	2019	Estimation besoin 2019-2035	Rythme annuel 2019-2035	Construction estimée 2019-2022	Estimation besoin 2023-2035
Communes polarités (9)	2,36	2,21	2,05	4199	4781	1324	83	480	844
Autres communes (17)	2,38	2,26	2,07	1939	2275	591	37	220	371
CCCHL	2,36	2,22	2,05	6138	7056	1915	120	700	1215

1.2 Modalités de mise en œuvre

Les mesures sont intégrées dans les choix de dispositions réglementaires et d'OAP du PLUih, fixées dans le document approuvé en fonction des objectifs du projet démographique et résidentiel, et à ajuster si nécessaire sur son temps d'application (projet à horizon 2035).

Elles sont à accompagner par un suivi, d'une part en amont des projets en lien avec les acteurs / producteurs d'habitat, d'autre part des réalisations effectives dans l'optique d'un bilan tri-annuel.

■ Le calibrage des zones constructibles d'habitat (U et AU)

Le PLUih positionne et régleme les zones constructibles à destination principale d'habitat en cohérence avec les besoins évalués d'accueil de résidences principales et de nouveaux habitants.

Les éventuelles adaptations ou évolutions futures du PLUih (procédures de modifications, mise en compatibilités, révisions) doivent veiller à préserver cette cohérence, en tant compte des paramètres suivants :

- Le maintien de l'objectif prioritaire de renforcement des secteurs de bourgs. Doivent être évitées ou rester exceptionnelles et justifiées par des circonstances particulières, les situations de développement important des quartiers "villages", de densification significative des quartiers "lotissements" existants ou de constructions neuves sur les quartiers "agro-forestiers"
- La tenue des équilibres de développement entre "communes polarités" et "autres communes", le premier groupe devant rassembler au moins 65% du potentiel quantitatif total.

■ La programmation des OAP sectorielles

L'OAP sectorielle est l'outil le plus adapté pour définir des mesures volontaristes et circonstanciées (tenant compte du contexte urbain et environnemental du site concerné) sur les ensembles fonciers libres ou à renouveler, en réponse aux objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis par la collectivité.

Le dispositif mis en place dans le PLUih permet la fixation :

- . d'un objectif chiffré de production, défini comme un seuil à atteindre autour des projets peuvent s'ajuster (-10% maximum ou + 20% maximum ... *cf. explication des modalités d'application*),
- . d'objectifs de diversité et mixité sociale, portant sur la taille des logements, la typologie bâtie et/ou le caractère abordable de l'offre à produire,
- . le cas échéant de dispositions réglementaires particulières adaptées à la configuration du site et aux objectifs de densité recherchés.

Les éventuelles adaptations ou évolutions futures du PLUih (procédures de modifications, mise en compatibilités, révisions) doivent ainsi :

- Envisager la mise en place d'une OAP sectorielle pour **tout ensemble foncier constructible libre ou à renouveler (non concerné par une opération déjà engagée) de plus de 5000 m² ;**
- **Veiller à définir un objectif quantitatif de production et le cas échéant des règles d'urbanisme particulières permettant une densité suffisante et bien insérée.**

Le programme d'habitat ne fixe pas de densités minimales généralisée par type de commune ou de secteur, afin de permettre l'ajustement des projets aux différentes situations de tissus bâtis et paysagers, et à l'existence de contraintes (tel que l'aléa feux de forêt).

Néanmoins, les objectifs de productions fixés doivent favoriser la mise en œuvre de l'hypothèse de répartition des typologies d'habitat illustrée à la partie "Eléments de référence", en visant notamment une densité d'au moins à 10 logements par hectare dans les opérations localisées dans les bourgs des communes "polarités".

- **Orienter une partie de la production des secteurs d'OAP vers de petits logements et/ou une offre abordable**, notamment celles en situation de centralité de bourg et/ou considérées comme à fort enjeu du fait notamment de leur superficie ou leur caractère exceptionnel sur la commune.

Les OAP sectorielles intègrent d'ores et déjà des objectifs :

- . d'environ 27% de petits logements dans les productions en OAP. En effet, 22 des secteurs ouverts à l'urbanisation représentant un potentiel "brut" de 530 logements (sur un total de 880 logements) sont concernées par une orientation de diversité des typologies d'habitat, comprenant notamment l'attente de création d'une part de T2/T3 ;
- . d'environ 13% de logements abordables dans les productions en OAP. En effet, 18 des secteurs ouverts à l'urbanisation représentant un potentiel "brut" de 443 logements (sur un total de 880 logements) sont concernées par une orientation de mixité sociale de l'habitat (logements locatifs sociaux, conventionnés ou communaux, en location-acquisition, en accession sociale).

L'introduction de ces objectifs de programmes diversifiés et/ou mixtes sera envisagée dans d'éventuelles futures OAP. Cela concerne tout particulièrement "les communes polarités" et doit être pris en compte dans la définition des futures OAP de leurs zones 2AU ou AUR prévues pour une future ouverture à l'urbanisation (à Labouheyre, Labrit, Moustey, Sore).

■ L'accompagnement des aménageurs publics et privés

Seront menées :

- La vérification de la bonne mise en œuvre des programmes prévus dans les OAP sectorielles auprès des porteurs de projets publics ou privés ;
- Un travail de négociation avec les propriétaires fonciers et porteurs de projets, pour soutenir les objectifs de densité et de diversité poursuivis.

1.3 Pilotage et partenariats

- Pilotage : CdC Cœur Haute Lande
- Partenaires : Communes, Aménageurs et constructeurs, EPFL

1.4 Moyens financiers et humains

- Moyens financiers généraux intégrés aux coûts d'élaboration et d'évolutions du PLUi
- Financements publics (communaux) ou privés liés au montage et réalisation des opérations
- Moyens humains intégrés au fonctionnement du service urbanisme de la CCCHL

1.5 Indicateurs de suivi

- Nombre d'opérations engagées dans les secteurs d'OAP
- Relevé des densités d'opérations (logements/ha)
- Relevé des typologies de logements produits dans les secteurs d'OAP
- Mobilisation d'espaces par an (ha), distinguant consommation ENAF et terrains en densification

1.6 Éléments de référence

1. Hypothèse de répartition des typologies d'habitat et objectif d'évolution

Typologie de logement	Petit Collectif - Grande bâtisse reconfigurée	Individuel groupé ou semi-groupé	Individuel petits-moyens lots	Individuel moyens-grands lots	Individuel grands lots
Densité indicative	40 logts/h ou plus	18 logts/ha ou plus	12 logts/ha ou plus	7 logts/ha ou plus	4 logts/ha ou moins
Illustration					
Pôle urbain principal - Labouheyre	10%	25%	55%	10%	0%
Autres communes Polarités - Brocas, Labrit, Luxey, Moustey, Pissos, Sabres, Sagnac, Sore	5 à 10%	5 à 15%	40 à 50%	20 à 40%	5 à 7%
Autres communes (17)	1%	1 à 5 %	15 à 35%	50 à 70%	7 à 15%

 **Evolution recherchée**

2. Potentiels estimés par commune issus du PLUih

Commune	nombre de logements en densification et renouvellement	Nombre de logements en consommation d'ENAF	Total PLUih (11 ans)	Nombre de logements sur 6 ans (POA)
ARGELOUSE	2	8	9	5
BELHADE	1	13	14	8
BELIS	2	5	7	4
BROCAS	41	38	80	43
CALLEN	4	12	16	9
CANENX-ET-REAUT	8	0	8	4
CERE	1	28	29	16
COMMENSACQ	14	22	36	20
ESCOURCE	8	40	48	26
GAREIN	30	11	41	22
LABOUHEYRE	156	83	239	130
LABRIT	40	74	114	62
LIPOSTHEY	13	14	27	15
LUGLON	5	14	18	10
LUXEY	7	40	47	26
MAILLERES	3	10	13	7
MANO	0	17	17	9
MOUSTEY	3	27	30	16
PISSOS	56	58	114	62
SABRES	11	31	42	23
SAUGNAC-ET-MURET	31	29	59	32
LE SEN	1	12	13	7
SOLFERINO	28	14	41	23
SORE	18	61	79	43
TRENSACQ	5	28	33	18
VERT	3	16	19	10
Communes polarités (9)	363	441	804	439
Autres communes (17)	127	264	390	213
CCCHL	490	705	1194	651

Nota :

- **Les potentiels sont ici estimés "net"**, c'est-à-dire en tenant compte des facteurs de blocages fonciers éventuels (rétention, temps nécessaires aux montages d'opérations, problématique technique ne pouvant être anticipé ...),
- **les potentiels constructibles en dents creuses (densification) sont ceux identifiés au stade de l'arrêt du projet de PLUih**. Ils seront actualisés au moment de l'approbation pour prendre en compte les constructions engagées entre ces deux dates, notamment celles réalisées au sein des opérations d'aménagement déjà engagées.

3. Programmations et potentiels de logements dans les secteurs d'OAP sectorielles

Commune	nombre de logements prévus en OAP de secteur ouvert à l'urba.
ARGELOUSE	7
BELHADE	13
BELIS	10
BROCAS	45
CALLEN	18
CERE	32
COMMENSACQ	28
ESOURCE	45
GAREIN	38
LABOUHEYRE	168
LABRIT	79
LIPOSTHEY	16
LUXEY	47
MAILLERES	12
MANO	21
MOUSTEY	27
PISSOS	96
SABRES	33
SAUGNAC ET MURET	37
LE SEN	14
SOLFERINO	25
SORE	33
TRENSACQ	20
VERT	16
Total (hors rétention)	880

Le tableau ci-contre synthétise les productions attendues de logements dans les secteurs constructibles ouverts à l'urbanisation soumis OAP sectorielles, généralement classés en zones 1AU, sauf pour 5 secteurs classés en zones U à Bélis, Garein et Labouheyre.

Le potentiel global fixé par les orientations de programmation de ces OAP représente un total objectif de 880 logements (total "brut").

La pondération retenue par le PLUih pour tenir compte des facteurs de blocages fonciers éventuels (rétention, temps nécessaires aux montages d'opérations, problématique technique ne pouvant être anticipé ...) est de 15% pour ces secteurs.

La production effective issue de ces secteurs d'OAP ouverts à l'urbanisation sur le temps de mise en œuvre du PLUih pourra ainsi se situer aux environs de 748 logements (total "net"), dont 480 sur les communes polarités et 268 sur les autres communes.

En ajoutant les secteurs d'OAP non encore ouverts à l'urbanisation (cf. ci-dessous), cette production effective est évaluée à 828 logements (total "net"), dont 528 sur les communes polarités et 300 logements sur les autres communes.

7 secteurs de zones 2AU ou AUR fermées à l'urbanisation dans le PLUih sont destinés en tout ou partie à la réalisation de logements. Leur ouverture future à l'urbanisation devra s'accompagner de la définition d'une OAP sectorielle fixant cet objectif de production de logement, ou d'une reprise et éventuel ajustement de l'OAP sectorielle déjà prévue (dans le cas des secteurs à Luglon et Moustey).

Les potentiels de production "brut" dans ces secteurs, listés ci-dessous, sont estimés à ce jour à environ 95 logements, soit environ 10% du potentiel total en secteurs soumis à OAP sectorielle.

Ce chiffre n'intègre pas le secteur AUR à Labouheyre (délaisés ferroviaires + terrains adjacents) pour lequel les répartitions de vocations (habitat / activités tertiaires / autres activités) restent à préciser.

Commune	Type de zone	nombre de logements estimé
COMMENSACQ	2AU - renouvellement/extension	9
LABRIT	AUR - renouvellement	20
LUGLON	2AU - extension	15
MOUSTEY	2AU - extension	6
SORE	2AU - extension	30
TRENSACQ	2AU - extension	15
LABOUHEYRE	AUR - renouvellement	à définir

Action 2 – Identifier et valoriser le gisement foncier des bourgs pour le développement résidentiel

2.1 Contexte et Objectifs

Les tissus urbanisés des bourgs du territoire recèlent des potentiels fonciers susceptibles d'être valorisés pour une offre nouvelle et attractive, tout en participant à leur revitalisation et à leur mise en valeur.

En effet, les contextes bâtis dans les centralités de la Haute Lande sont souvent peu contraints, du fait de leur relative faible densité actuelle, et permettent d'envisager un effort de densification supplémentaire tout en préservant des espaces intérieurs et extérieurs (collectifs ou privés) confortables.

Cela répond aux aspirations des candidats à l'accession venant s'installer sur le territoire, d'autant que les attentes évoluent vers des terrains plus réduits permettant de limiter les coûts d'acquisition ainsi que l'investissement nécessaire à l'entretien futur d'espaces extérieurs trop spacieux.

Les potentiels en dents creuses (hors lots de lotissements déjà engagés) ou en division de grands terrains déjà bâtis en densification des bourgs demeurent encore relativement importants : ils ont été évalués à environ 30 ha, dont les deux-tiers (soit environ 20 ha) sont estimés être mobilisables sur le temps du PLUih.

Par ailleurs, certains secteurs de bourgs comprennent des emprises délaissées ou friches d'activités pouvant, pour certaines, accueillir des programmes d'habitat ou à caractère mixte.

Le recensement effectué au cours de l'étude du PLUih identifie 13 sites de ce type, avec des réflexions de projets plus ou moins avancées, parfois à engager. Ils représentent un potentiel estimé entre 120 et 130 logements, sans compter le vaste site d'emprises ferroviaires à Labouheyre, qui pourraient être produits sur les années à venir en renouvellement urbain, sous réserve de lever les blocages fonciers et les éventuelles réserves de pollution des sols liées aux anciennes activités (généralement liées au bois et ses dérivés).

Recensement des emprises délaissées et friches d'activités envisagées en tout ou partie pour l'accueil d'habitat

COMMUNE	SITE	SUPERFICIE en m ²	VOCATION ENVISAGEE	ZONAGE PLUi	Etat d'avancement des réflexions ou projets	Potentiel estimé en logements
CalLEN	Ancienne scierie	6 844	Habitat-mixte	1AU	Intention de renouvellement pour secteur mixte. OAP définie au PLUi	5
COMMENSACQ	Ancienne scierie	10 023	Habitat-mixte	2AU	En réflexion. Foncier à débloquent	9
ESOURCE	Ancienne activité	7 415	Habitat-mixte	UF1	Lotissement d'habitat en projet	7
GAREIN	Ancienne scierie	31 428	Mixte	UF1	Projet engagé habitat-activités-services	25
LABOUHEYRE	Emprises ferroviaires	45 397	A préciser	AUR	En réflexion. Foncier à débloquent. OAP définie et PAP délimité au PLUi	à définir
LABOUHEYRE	Anciens silos	3 708	A préciser	AUR	En réflexion (continuité avec site précédent). OAP et PAP délimités au PLUi	à définir
LABOUHEYRE	Anciens silos	2 108	Habitat	UF1	Opération d'habitat prévue	3
LABOUHEYRE	Ancienne activité	7 894	Habitat	UF1	Intention de renouvellement pour habitat. Foncier à débloquent	8
LABOUHEYRE	Ancien Leclerc	3 308	Habitat	UC1	Intention de renouvellement pour habitat. OAP délimitée au PLUi	40
LABRIT	Ancienne activité	9 129	Habitat-mixte	AUR	Intention d'opération d'habitat. Foncier à débloquent	20
LUXEY	Ancienne scierie	9 664	A préciser	N*	En réflexion. Site préservé pour l'instant pour l'accueil de festivaliers	à définir
LUXEY	Ancienne menuiserie	2 118	Habitat-mixte	UF1	Réflexion à engager. Foncier à débloquent	à définir
SORE	Ancienne scierie	9 199	Habitat-mixte	UF1	Intention de renouvellement pour habitat	10

Au-delà des identifications réalisées à ce jour et des mesures mises en place dans le PLUih, l'objectif est mener **un travail de mobilisation des terrains en dents creuses ou de renouvellement urbain, susceptibles de contribuer aux enjeux de création de logements neufs en opérations diversifiées et de recentrage des productions dans les bourgs**.

2.2 Modalités de mise en œuvre

Cœur Haute Lande en liaison avec les Communes assurera :

- **Une veille sur les opportunités foncières en dents creuses des tissus urbains existants des bourgs**, pour cibler celles à caractère stratégique ou relevant d'un enjeu particulier du fait de leur localisation et/ou de leur superficie ;
- **Un travail sur les possibilités de valorisation des propriétés publiques, notamment communales**, répondant aux objectifs de recyclage et/ou de densification résidentielle des bourgs
- **L'accompagnement et suivi concernant la mobilisation des sites de friches** (levée des contraintes foncières ou techniques, définition des programmes) déjà concernés par des intentions ou projets connus, ou restant à préciser ;
- **Un appui méthodologique et technique aux Communes pour l'évaluation des faisabilités**, comprenant :
 - le travail en collaboration avec les propriétaires fonciers pour faciliter les sorties de projets,
 - l'engagement d'acquisitions en direct par celles-ci ou par la mobilisation de l'EPFL (cf. action n°3).
- **La traduction des repérages fonciers et des choix de projets dans le PLUih**, par des mesures d'OAP et/ou réglementaires.

2.3 Pilotage et partenariats

- Pilotage : CdC Cœur Haute Lande
- Partenaires : Communes, Département des Landes, EPFL

2.4 Moyens financiers et humains

- Moyens financiers généraux intégrés aux coûts d'élaboration et d'évolutions du PLUih
- Appui méthodologique du Département (observatoire ...)
- Moyens humains CCCHL dédiés estimés à 0,15 ETP par an

2.5 Indicateurs de suivi

- Superficies potentielles en dents creuses et division de grands terrains divisibles / prise en compte des opérations réalisées à partir des repérages du PLUih approuvé
- Localisations, superficies et potentiels estimés en logements des sites d'enjeux ciblés
- Localisations, superficies et potentiels estimés en logements des sites de friches d'activités
- Nombre d'opérations d'aménagement réalisées réalisés dans les dents creuses et sites de fiches, avec le nombre et la typologie des logements produits

Action 3 – Renforcer les moyens d'intervention publique sur le portage foncier

3.1 Contexte et Objectifs

Les nombreuses réalisations d'opérations neuves (lotissements) par des communes, ou bien d'acquisitions (immobilières et foncières) pour la création de logements communaux, traduisent l'engagement des collectivités de Cœur Haute Lande dans ce domaine.

Toutefois, les réserves foncières destinées à l'urbanisation résidentielle demeurent limitées et sont inégalement réparties. Le travail sur l'élaboration du PLUih a montré que certaines opportunités au sein ou à proximité de cœurs de bourgs ont été perdues par manque d'anticipation ou du fait de la rétention foncière.

L'augmentation des coûts fonciers, notamment sur la période récente, rend plus difficile les négociations avec les propriétaires et l'acquisition de terrains par les collectivités.

Pourtant la création ou reconstitution de réserves foncières est l'un des principaux leviers d'action pour permettre la production de logements à prix maîtrisé, et répondre à des besoins non ou insuffisamment couverts par les acteurs privés du marché.

Les objectifs poursuivis sont ainsi de :

- **Favoriser la production de logements abordables et assurer la mise en œuvre des objectifs de diversification de l'offre**, en neuf ou en réhabilitation de l'ancien ;
- **Faciliter l'intervention des bailleurs sociaux** : la disponibilité foncière rapide et bien positionnée est un facteur souvent décisif dans un contexte de priorité donnée aux productions sur les secteurs en plus forte tension du département, et en raison de relative petite taille des opérations sociales envisageables sur Cœur Haute Lande ;
- **Etre en capacité de mobiliser rapidement un outil d'intervention foncière sur les sites d'enjeux**, notamment ceux identifiés en OAP sectorielles et qui correspondent à des propriétés privées (environ la moitié des sites d'OAP), mais également **sur des opportunités ponctuelles** (foncier nu ou biens immobiliers) ;
- **Faciliter le portage de ce foncier sur le moyen terme**, compte tenu des coûts financiers induits et des temps souvent longs nécessaires au montage d'opérations.

3.2 Modalités de mise en œuvre

■ Cœur Haute Lande prévoit son adhésion à l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) *Landes Foncier*

Dans le cadre des axes et modalités d'actions de l'EPFL, il est notamment attendu de cette adhésion :

- La mise en œuvre d'acquisitions et de portages fonciers et financiers, permettant une mobilisation des biens d'enjeux prioritaires ou d'opportunités sur le moyen terme
- Des interventions sur des contextes variés (foncier nu, terrains bâtis),
- La production de produits d'habitat répondant aux objectifs de diversification de l'offre et de réponses aux besoins sociaux, adaptés aux contextes des différents bourgs du territoire,
- Un appui d'expertise sur les procédures administratives, juridique, financières associées.

■ Cœur Haute Lande favorise la mobilisation de l'EPFL ou d'autres outils, et la constitution d'une réflexion de "stratégie foncière" dans les différentes communes :

- Facilitation des échanges avec l'EPF et de la saisine de celle-ci par les Communes, ou directement par la Communauté à leur demande
- Réactivité de la Communauté et des Communes face aux opportunités, via notamment les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)
- Travail de repérage en amont des assiettes foncières susceptibles d'être mobilisées
- Mise en place d'outils réglementaires, de type Emplacements réservés ou ZAD
- Diffusion d'expériences afin d'encourager "par l'exemple" les Communes à maîtriser leur développement.

3.3 Pilotage et partenariats

- Pilotage : CdC Cœur Haute Lande et Communes
- Partenaires : EPF *Landes Foncier*

3.4 Moyens financiers et humains

- Adhésion à l'EPFL évaluée à environ 100.000 € par an
- Moyens humains CCCHL pour la veille foncière et le rôle d'animation, auprès des communes et en lien avec l'EPLF, estimés à 0,1 ETP par an

3.5 Indicateurs de suivi

- Nombre et localisation d'hectares acquis par l'EPFL ou les Communes
- Nombre d'exercice ou de délégation du Droit de Préemption Urbain
- Nombre d'opérations d'aménagement réalisées suite à une maîtrise foncière publique, avec le nombre et la typologie des logements produits

Action 4 – Requalifier et rendre plus attractif le parc privé ancien, vacant et/ou dégradé des bourgs

4.1 Contexte et Objectifs

Le recensement réalisé auprès de chacune des communes du territoire dans le cadre de l'étude du PLUih (fin 2022- début 2023) a permis de concrétiser quantitativement le ressenti au niveau local sur le 3 à 4 dernières années, c'est-à-dire un net regain d'intérêt pour le parc bâti y compris ancien sur la Haute Lande, dans et en dehors des bourgs, ce qui ont permis le déblocage de nombreuses situations de vacance longue qui perduraient jusqu'alors.

Ce recensement réalisé à partir des données localisées du fichier LOVAC (source Etat) met en effet en évidence un total de 301 logements effectivement vacants depuis plus de 2 ans, soit une vacance évaluée à 3% à l'échelle de la CCCHL et avec deux communes seulement dépassant les 8% de vacance (Belis et Canenx-et-Reault, pour respectivement 8 et 10 logements vacants).

Néanmoins, plusieurs champs de problématiques demeurent sur les parcs de logements anciens, qu'il s'agit de mieux connaître et de traiter sur le moyen et long terme :

- la concentration du parc vacant dans les secteurs de bourgs (173 sur les 301 recensés), en particulier les bourgs des 9 communes "polarités" (141, soit près de la moitié du parc effectivement vacant identifié),
- la persistance de situations de sous-occupations de logements dans les bourgs, soit repérées par les communes (cas de personnes habitant seules dans de grandes bâtisses), soit présumées pour une partie des logements déclarés en résidences secondaires et qui semblent très peu utilisées à l'année (cas de rétention d'un patrimoine familial et/ou de propriétaires éloignés, et sans locations saisonnières),
- une attention à porter le repérage et le traitement des situations de logements qualifiées de potentiellement indignes. Ce type de logements représente un total de 525 sur les 26 communes, soit environ 6% du parc total de logements, dont 145 localisés dans les secteurs de centres-bourgs incluant 95 situés en communes "polarités" (*source fichier DGFIP 2022, logements cat. 7 et 8*).
- de manière générale, la nécessité d'améliorer la qualité et le confort des logements anciens (environ 50% des résidences principales datent d'avant 1970, et 70% d'avant 1990), en accompagnant les projets de rénovation notamment thermiques et énergétiques.

Cette action concerne prioritairement les bourgs - polarités qui concentrent la majeure partie des parcs de logements anciens. Elle vise à :

- **Renforcer la connaissance des problématiques affectant le parc de logements anciens**, pour cibler les dispositifs incitatifs ou coercitifs à engager ;
- **Intervenir sur le parc privé dégradé, délaissé ou présentant des signes de fragilité durable ;**
- **Favoriser l'adaptation et la modernisation des logements anciens ;**
- **Contribuer à l'attractivité des bourgs** et au renforcement de leurs cœurs à partir de l'habitat existant.

4.2 Modalités de mise en œuvre

- **La première mesure prévue consiste au lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH, première étape des interventions à venir sur les parcs dégradés et vacants.**

Cette étude va permettre de déterminer les besoins en termes de rénovation et d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire, en précisant les thématiques et secteurs pertinents d'interventions, ainsi que les potentiels quantitatifs.

Ces éléments constitueront ensuite les axes de mise en œuvre d'une OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat), laquelle pourra être associée à d'autres dispositifs, en déclinaison par exemple d'une ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) à Labouheyre.

Il s'agit ainsi ici de relancer une démarche d'OPAH, telle que dernièrement mise en place entre 2013 et 2016, mais qui n'avait pas donné de résultats probants, en cherchant donc à mieux cibler les financements, volets et lieux d'interventions pour de meilleurs effets leviers.

Cette étude pré-opérationnelle est prévue en 2024-2025.

Son cadre territorial et celle d'une future OPAH sont prévus **sur les bourgs des communes "polarités" (9) et des autres communes (1 à ce jour - Garein) ayant mené un Plan de Référence.**

- **La collectivité donne d'ores et déjà une priorité à la rénovation de logements indignes et à la rénovation -remise sur le marché de logements vacants dans les bourgs concernés.**

Sous réserve des résultats de l'étude et du futur cadre de conventionnement d'OPAH, et compte tenu des données à sa disposition à ce jour, la collectivité envisage les objectifs quantitatifs suivants :

- rénovation en 5 ans avec le soutien des aides publiques d'environ 10% des logements potentiellement indignes recensés et confirmés dans ce statut (101 logements comptabilisés à ce jour dans les 10 centres-bourgs concernés), soit environ 2 logements par an ;
- remise sur le marché en 5 ans avec le soutien des aides publiques d'environ 10% des logements effectivement vacants recensés (146 logements comptabilisés à ce jour dans les 10 bourgs concernés), soit environ 3 logements par an, en considérant qu'il s'agit d'une vacance principalement résiduelle et structurelle, et de biens pouvant nécessiter des interventions lourdes.

- **Des mesures incitatives de soutien, d'accompagnement et de sensibilisation à destination des acteurs de terrains et de la population, seront prolongées :**

- Sur le volet énergétique et thermique, la poursuite de la plateforme PRÉCORÉNO, devenue récemment "ESPACE CONSEIL FRANCE-RENOV". Lancée en 2017, il s'agit d'un service public gratuit de guichet unique en direction des ménages pour les accompagner dans la rénovation thermique de leur logement.

L'élargissement de la plateforme à la CdC des Grands Lacs et la CdC du Pays Morcenais au 1^{er} janvier 2022 correspond à une montée en puissance du dispositif, qu'il s'agit d'accompagner en termes de promotion, d'accès à l'information sur les aides, de déploiement des subventionnements. A titre de référence, le bilan précédent sur 4 ans est de 220 projets soutenus et réalisés, pour 800 € par an de facture énergétique économisée (données d'avant la croissance récente des prix).

- La poursuite du travail de partenariat entre les Communes, la CdC Cœur Haute Lande et le service compétent de l'Etat concernant le signalement des situations d'habitat indigne. dans le prolongement du travail déjà entrepris dans le cadre du Plan Départemental 2019-2022.

- Le déploiement des réflexions communales transversales de type "Plans de référence"(PDR), comportant un volet habitat et renouvellement du bâti ancien à la mesure des enjeux de chaque bourg.

A ce jour, des Plans de référence ont été réalisés ou engagés sur 8 communes : Labouheyre (dans le cadre du programme "*Petites Villes de Demain*"), Brocas, Garein, Labrit, Sabres, Saugnac-et-Muret, Sore, Pissos.

L'objectif est que ce type de démarche ait été réalisé à moyen terme sur l'ensemble des communes "polarités" (à faire sur Luxey et Moustey), le cas échéant sur d'autres communes de taille plus restreinte concernées par des questions d'aménagement de leurs centres (telles que Solférino, Trensacq ...).

Les démarches ont bénéficié et continueront de bénéficier à l'avenir d'un appui méthodologique et technique de la part de CdC Cœur Haute Lande :

- . pour la définition de la stratégie et des programmes d'actions du PDR,
- . pour la mise en œuvre ensuite des opérations et aménagements prévus au plan.

■ Des mesures de nature plus coercitive seront étudiées et pourront être mises en œuvre :

Cela concerne les outils suivants :

- La mise à jour et le déploiement du Droit de préemption urbain, passé à l'échelle intercommunale en vertu de l'article L211-2 du code de l'urbanisme, dont l'exercice permet une veille foncière, les interventions ponctuelles en cas de mutation, ou la mobilisation sur le temps d'ensembles fonciers à rénover ou faire muter ;
- La mobilisation des outils fiscaux que sont la taxe d'habitation sur les logements vacants et la taxe sur les résidences secondaires, pour inciter les propriétaires à la réflexion sur la gestion de leur bien, et encourager les remises sur le marché (mise en location ou en vente).

4.3 Pilotage et partenariats

- Pilotage : CdC Cœur Haute Lande
- Partenaires : Communes, Pôle Haute Lande (PETR), Département des Landes, Région, ANAH, EPFL

4.4 Moyens financiers et humains

- Etude pré-opérationnelle d'OPAH estimée à environ 50.000 €
- Apport de subventions aux propriétaires et financement du suivi-animation dans le cadre d'une nouvelle OPAH estimé à environ 180.000 € et 200.000 € par an, animation et aides financières comprises
- Acquisition et portage d'un bien vacant ou indécrot estimé à environ 120.000 €, soit environ 25.000 € par an dans une hypothèse de remboursement sur 5 ans
- Financement de la plateforme PRÉCORÉNO d'environ 150.000 € par an, réparti entre les collectivités membres
- Moyens humains CCCHL pour le lancement de l'étude pré-opérationnelle et l'encadrement de l'équipe chargée du suivi des dispositifs, estimés à environ 0,2 ETP par an

4.5 Indicateurs de suivi

- Nombre de porteurs de projets rencontrés et accompagnés (OPAH et autres dispositifs) par an
- Nombre de dossier de demande de subventions déposés (OPAH et autres dispositifs) par an
- Nombre de chantiers engagés par an
- Evolution du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans (suivi statistique LOVAC + vérification-enquête auprès des communes)
- Evolution du nombre de logement potentiellement indignes (suivi statistique)
- Nombre de logements confirmés comme indignes (repérage avec les communes)
- Nombre de logements privés conventionnés Anah
- Nombre d'opérations d'acquisitions de foncier bâti réalisées

4.6 Éléments de référence

1. Recensement des logements vacants (sources LOVAC et communes)

Commune	Parc total de logts (source FF 2021)	Logts vacants de + 2ans déclarés (source LOVAC)	Logts vacants confirmés avec les Communes (année 2023)	dont logts vacants en secteur Bourg	Part de logts vacants confirmés (/parc total FF)
ARGELOUSE	64	8	3	0	5%
BELHADE	142	6	2	0	1%
BELIS	94	11	8	1	9%
BROCAS	439	37	16	11	4%
CALLEN	126	16	7	3	6%
CANENX-ET-REULT	93	10	10	3	11%
CERE	205	7	1	1	0%
COMMENSACQ	270	17	9	4	3%
ESCOURCE	531	24	19	7	4%
GAREIN	244	9	6	5	2%
LABOUHEYRE	1498	57	35	35	2%
LABRIT	513	44	10	3	2%
LIPOSTHEY	264	6	4	4	2%
LUGLON	222	10	7	3	3%
LUXEY	466	58	11	5	2%
MAILLERES	113	5	0	0	0%
MANO	104	6	1	0	1%
MOUSTEY	405	22	23	13	6%
PISSOS	923	63	26	24	3%
SABRES	746	65	41	27	5%
SAUGNAC ET MURET	603	33	22	5	4%
LE SEN	118	7	1	0	1%
SOLFERINO	217	21	7	0	3%
SORE	715	73	27	18	4%
TRENSACQ	187	12	4	1	2%
VERT	152	11	1	0	1%
Communes polarités (9)	6308	452	211	141	3%
Autres communes (17)	3146	186	90	32	3%
CCCHL	9454	638	301	173	3%

2. Recensement des logements potentiellement indignes (source fichier DGFIP 2022)

Commune	Logts catégorie 7	Logts catégorie 8	Total logts potentiellement indignes	dont logts secteur centre-bourg (zones UC)
ARGELOUSE	2	1	3	1
BELHADE	8		8	2
BELIS	4	5	9	3
BROCAS	29	4	33	15
CalLEN	12	3	15	2
CANENX-ET-REAUlt	7	2	9	4
CERE	4	1	5	0
COMMENSACQ	11	2	13	1
ESCOURCE	11	4	15	5
GAREIN	19	6	25	6
LABOUHEYRE	46	4	50	24
LABRIT	32	7	39	3
LIPOSTHEY	8	3	11	2
LUGLON	6	1	7	2
LUXEY	29	6	35	9
MAILLERES	4		4	1
MANO	9	1	10	1
MOUSTEY	9		9	2
PISSOS	30	2	32	10
SABRES	55	10	65	14
SAUGNAC ET MURET	19	1	20	5
LE SEN	7	1	8	0
SOLFERINO	18	1	19	6
SORE	41	2	43	13
TRENSACQ	22	2	24	7
VERT	13	1	14	7
Communes polarités (9)	290	36	326	95
Autres communes (17)	165	34	199	50
CCCHL	455	70	525	145

Action 5 – Maintenir une production de logements sociaux publics orientée sur les petits logements

5.1 Contexte et Objectifs

En 2022, le parc locatif social public sur Cœur Haute Lande représente 476 logements, soit environ 5 à 6% des logements. Il est principalement présent sur les communes polarités (85% du parc), principalement 6 d'entre-elles qui accueillent 386 logements de ce type (*Labouheyre* notamment, *Moustey*, *Pissos*, *Sabres*, *Saunac-et-Muret*, *Sore*).

Il s'agit d'un parc plutôt ancien (83% a plus de 20 ans) du fait d'une production récente réduite, dominé par les logements individuels (à 92%) et de plutôt grande taille (deux-tiers de T4 ou plus), au sein de petites opérations comprenant généralement moins de 10 logements.

La demande exprimée en logements locatifs sociaux demeure relativement contenue par rapport à d'autres secteurs du département en plus forte tension : elle représente 2 à 2,5% de la demande totale enregistrée sur le département.

Toutefois, les demandes ne cessent d'augmenter, particulièrement depuis 2021 : leur nombre est passé de 119 en 2017 à 186 en 2022, auxquelles s'ajoute une 40^{aine} de demandes enregistrées de mutations. (source : *Statistiques du portail national de la demande de logement social*). Les requêtes se portent notamment sur des logements T2 ou T3 (deux-tiers des demandes d'installations ou de mutations), ce qui accroît la pression compte tenu de la sous-représentation de ce type de logement dans le parc actuel.

Il s'agit donc de :

- **Relancer la production de logements sociaux publics**, en réponse aux besoins qui apparaissent s'accroître et pour compenser les ventes futures ;
- **Diriger prioritairement cette production sur des logements de type T2 ou T3**, pour rééquilibrer la composition du parc social ;
- **Poursuivre les programmes de réhabilitation/amélioration du parc public existant**, presque exclusivement détenu à ce jour par XL Habitat.

5.2 Modalités de mise en œuvre

- **Cœur Haut Lande envisage la production d'environ 110 nouveaux logements locatifs publics sur son territoire sur la décennie à venir** (temps d'application du PLUi), ce qui représenterait environ 9% de la production totale de logements.

Cet objectif quantitatif global se décline de la manière suivante :

- Une proportion d'environ 80% en production neuve et de 20% en opérations d'acquisition-amélioration, pour favoriser la diversification des modes de production et contribuer aux objectifs de requalification du parc privé ancien ;
- Une proportion d'environ 80% réalisée sur les 9 communes "polarités" et de 20% sur les autres 17 communes, ce qui permettrait un rééquilibrage territorial et de compenser la faiblesse du parc communal dans certaines petites communes.
- Au moins 70% du total dédié à la production de T2/ T3, une proportion à adapter selon le type de commune (plus forte dans les communes "polarités").

- **Différents outils sont à mobiliser pour faciliter ces productions et plus largement de l'offre à caractère social :**
 - Repérage en amont des opportunités foncières et immobilières ;
 - Développement de la maîtrise foncière publique (cf action n°3), par intervention l'EPFL et par l'accompagnement des communes qui interviennent sur l'acquisition et la cession de biens à prix réduits ;
 - Mise en place ou adaptation des mesures d'OAP et/ou réglementaires (Emplacements réservés pour opérations de logements, SMS, définition de conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle dans le Règlement)
 - Encouragement au conventionnement du parc privé réhabilité dans le cadre d'une future OPAH.

5.3 Pilotage et partenariats

- Pilotage : Bailleurs sociaux, CdC Cœur Haute Lande,
- Partenaires : Communes, EPFL

5.4 Moyens financiers et humains

- Moyens humains et financiers intégrés aux autres actions pour ce qui concerne la CCCHL

5.5 Indicateurs de suivi

- Nombre de logements locatifs sociaux publics créés, localisation et typologie
- Nombre de logements locatifs sociaux publics ayant bénéficiés de travaux de réhabilitation

5.6 Élément de référence

Recensement des logements locatifs sociaux publics existants fin 2022

Commune	Parc public LLS (source RPLS 2022)
ARGELOUSE	4
BELHADE	3
BELIS	0
BROCAS	5
CALLEN	2
CANENX-ET-REAUT	0
CERE	8
COMMENSACQ	2
ESCOURCE	0
GAREIN	13
LABOUHEYRE	168
LABRIT	8
LIPOSTHEY	11
LUGLON	0
LUXEY	9
MAILLERES	4
MANO	2
MOUSTEY	27
PISSOS	76
SABRES	56
SAUGNAC-ET-MURET	31
LE SEN	9
SOLFERINO	5
SORE	28
TRENSACQ	5
VERT	0
Communes polarités (9)	408
Autres communes (17)	68
CCCHL	476

Action 6 – Renforcer le parc locatif communal en complément du parc "HLM"

6.1 Contexte et Objectifs

Les logements communaux sont présents dans quasiment toutes les communes du territoire : 202 logements sont dénombrés au total, avec des parcs de 2 à 29 logements par commune.

La répartition territoriale de ces logements, qui constituent pour l'essentiel du locatif social "de fait", crée un certain rééquilibrage par rapport au parc social des bailleurs HLM, puisqu'ils sont au total à peine moins nombreux dans les "petites" communes (92) que dans les "polarités" (110).

Ils répondent ainsi en partie à la difficulté de faire venir les bailleurs sociaux sur ces petites communes et des opérations de faible envergure.

Leur gestion est généralement assurée directement par les communes, tandis que seulement 35% à 40% de ces logements sont conventionnés (estimation à préciser). Ce mode de "prise en main" directe tend à être favorisé par les Communes car considéré comme plus souple, et elles sont nombreuses à souhaiter le préserver et le faire perdurer pour de futurs nouveaux logements communaux.

Toutefois, l'ancienneté et mauvais état de certains logements, ainsi que parfois les conditions d'occupation de ce parc (sous-occupation ou à l'inverse manque de fluidité, adéquation loyer/ressources, choix d'attributions), posent question quant aux capacités à maintenir et gérer ces parcs sur le long terme, et à proposer une offre d'habitat qualitative et adaptée aux besoins.

Il s'agit donc de :

- **Faciliter la production de logements communaux, qui viendront renforcer l'offre dite "abordable" sur le territoire, au côté du parc public HLM, de logements en opérations d'accession aidée, et du parc privé conventionné**
- **Soutenir les communes dans la rénovation de leurs parcs de logements**
- **Développer le conventionnement des logements communaux**
- **Mieux gérer et articuler les offres locales**

6.2 Modalités de mise en œuvre

- **Un Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI)** sera établi avec les Communes pour programmer les travaux de rénovation thermique et énergétique à engager sur les différents parcs de logements communaux.

Il s'agit de répondre à l'objectif, réaffirmé dans la loi Climat et Résilience et intégré au PCAET communautaire, de rénovation massive des logements pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, de sortie des ménages de la précarité énergétique, et d'améliorer du confort de l'habitat.

Un état des lieux de tous les logements communaux du territoire a été engagé en 2023 par la CCCHL, à partir de la collecte des DPE et autres diagnostics immobiliers existants, à actualiser ou à effectuer.

Cet état des lieux permettra de :

- préciser les besoins en travaux,
- caler une stratégie d'intervention,
- définir les conditions d'appui et aides financière par la CCCHL et les partenaires.

- **Cœur Haut Lande envisage la production d'au moins une 20aine de nouveaux logements communaux sur son territoire sur la décennie à venir** (temps d'application du PLUih).

Une dizaine de logements communaux potentiels en acquisition-amélioration, mode de production à privilégier, ont été recensés au cours de l'étude du PLUih. Toutefois, la faisabilité de ces opérations demeure à confirmer, tandis que d'autres opportunités pourront être identifiées dans les années à venir.

La réalisation de ces opérations fera l'objet d'un appui communautaire comportant :

- une aide financière priorisée sur les logements communaux de petite taille (T1 / T2) et faisant l'objet d'un conventionnement,
- un accompagnement technique des Communes sur leurs projets.

- **Une stratégie globale de gestion de l'offre en logements communaux, existants ou à créer, sera définie avec les Communes.**

Cette stratégie sera établie à partir d'un état des lieux de l'occupation de ces logements, et conçue dans une optique de réponses à des besoins spécifiques identifiés à des échelles supra-communales :

- capacités de ce parc à répondre aux besoins saisonniers, temporaires (emplois, formations) ou d'urgence, au côté du rôle de logement à l'année,
- recherche d'articulation des capacités d'accueil entre communes proches.

6.3 Pilotage et partenariats

- Pilotage : CdC Cœur Haute Lande
- Partenaires : Communes, Département des Landes, Région, Banque des territoires, Etat

6.4 Moyens financiers et humains

- Aide à la pierre CCCHL pour la rénovation et pour l'acquisition de logements communaux : 3.000 € par logement plafonnée à 15 logements par an, avec une estimation d'environ 12 logements rénovés et 3 logements créés annuellement.
- Aides financières des partenaires : à préciser avec les structures concernées (CD40, Région, Etat/DETR) et dans le cadre de l'établissement du PPI
- Moyens humains CCCHL pour l'accompagnement des Communes sur leurs projets et le pilotage (PPI, stratégie de gestion), estimés à 0,1 ETP par an

6.5 Indicateurs de suivi

- Nombre de logements communaux créés, localisation et typologie
- Nombre de logements communaux rénovés et montants des investissements
- Nombre de logements communaux conventionnés
- Evaluation des économies en consommation d'énergie après rénovation

6.6 Élément de référence

Recensement des logements communaux existants fin 2022

Commune	Logements communaux recensés	dont conventionnés (estimation)	Taille des logements				
			T1	T2	T3	T4	T5 et+
ARGELOUSE	0	0					
BELHADE	4	0		1		3	
BELIS	6	3		1	4		1
BROCAS	29	7		6	18	4	1
CALLEN	5	4		1	2	2	
CANENX-ET-REAUT	5	1	1	1	2	1	
CERE	5	1	1	2	2		
COMMENSACQ	4	4			1	2	1
ESCOURCE	2	0			2		
GAREIN	11	9		6	4	1	
LABOUHEYRE	9	0				9	
LABRIT	28	18	7	11	10		
LIPOSTHEY	5	0	1		2	2	
LUGLON	5	5		3	2		
LUXEY	10	0		3	2	4	1
MAILLERES	5	2		1	2	2	
MANO	3	0				2	1
MOUSTEY	2	0	1				1
PISSOS	5	4				5	
SABRES	7	7	4		1	2	
SAUGNAC-ET-MURET	3	0			1	1	1
LE SEN	12	9			4	4	4
SOLFERINO	8	0				8	
SORE	17	0		1	7	7	2
TRENSACQ	5	0		1		2	2
VERT	7	5		1	3	1	2
Communes polarités (9)	110	36	12	21	39	32	6
Autres communes (17)	92	43	3	18	30	30	11
CCCHL	202	79	15	39	69	62	17

Action 7 – Produire une offre en accession à la propriété à prix maîtrisé et abordable pour les jeunes ménages primo-accédants

7.1 Contexte et Objectifs

Le marché de l'accession est marqué par une fragilité socio-économique accrue des ménages, du fait de la hausse du coût du foncier et de la construction, de l'instabilité des conditions de financement (récemment avec la hausse subite des taux d'intérêt), et la croissance du coût relatif des dépenses contraintes (énergie, mobilité, remboursements d'emprunts).

Si la situation sur Cœur Haute Lande apparaît à priori moins aigue en termes d'accession à la propriété que sur les secteurs les plus attractifs des départements (agglomérations et secteur proches littoral des Landes et de Gironde), les effets de reports depuis ces secteurs tendent à réduire l'offre sur le territoire, à tendre les marchés locaux, et à orienter les ménages sur un parc ancien énergivore.

L'ensemble des ménages à revenus moyens ou modestes sont potentiellement concernés, toutefois les jeunes adultes actifs sont les plus impactés par ces évolutions.

Un potentiel d'une 50aine de logements à créer prévus selon un dispositif d'accession dite "sociale" (location-accession ou foncier à prix réduit) est d'ores et déjà envisagée sur le territoire, notamment dans le cadre d'opérations identifiées à Escource et à Garein.

Cœur Haute Lande entend :

- **Favoriser le développement d'offres en accession "sociale" ou "aidée" sur son territoire ;**
- **Soutenir les projets qui participent à l'aménagement du territoire et aux objectifs qualitatifs communautaires (renforcement des bourgs, performances énergétiques, qualité architecturale).**

7.2 Modalités de mise en œuvre

- **Cœur Haute Lande engagera une réflexion spécifique sur les types et montages d'opérations en accession sociale, adaptés aux caractéristiques, besoins et orientations du territoire.**

Elle prendra la forme d'une démarche d'étude de conception portant sur :

- la définition de modèle(s) opérationnel(s), à partir des dispositifs et financements existants (PSLA, Bail réel solidaire - BRS, VEFA, Habitat solidaire, PTZ ...),
- la définition d'un ou plusieurs modèle(s) d'habitat, économique viable pour ce type d'opérations et proposant si possible une forme architecturale innovante,
- la possibilité de mise en œuvre d'un programme multi-sites d'opérations pilotes, permettant d'atteindre "une taille critique" suffisante pour l'absorption des coûts fonciers et financiers.

- **Les initiatives et projets des Communes seront soutenues, par :**

- un appui méthodologique et technique sur la faisabilité et le montage des opérations,
- l'octroi par la CCCHL de garanties d'emprunt,
- la facilitation d'accès au foncier par un fond de minoration (EPFL et/ou dispositif similaire sur la CCCHL)

7.3 Pilotage et partenariats

- Pilotage : CdC Cœur Haute Lande
- Partenaires : Communes, Département des Landes dans le prolongement du PDH, EPFL, Opérateurs spécialisés ou expérimentés en accession sociale, Prestataires pour la conception

7.4 Moyens financiers et humains

- Etude de conception : estimée entre 20.000 et 30.000 €
- Aides financières directes des partenaires ou via la modération des coûts fonciers : à préciser
- Moyens humains CCCHL pour l'accompagnement des Communes, estimés à 0,05 ETP par an

7.5 Indicateurs de suivi

- Nombre de logements en accession sociale réalisés

Action 8 – Soutenir le maintien à domicile et le développement d'une offre adaptée au vieillissement et aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap

8.1 Contexte et Objectifs

L'offre en hébergement des personnes âgées sur le territoire est dominée par les EHPAD publics, présents sur 5 communes (Labrit, Luxey, Pissos, Sabres, Sore) et qui comprennent actuellement environ 300 places.

Les besoins vont se développer à l'avenir sous la pression démographique (vieillissement de la génération du *papy boom*), possiblement renforcés par l'attractivité du territoire pour les retraités. A l'échelle du département, on constate que les personnes âgées restent plus longtemps à domicile et rentrent de plus en plus tard en établissement.

Or, l'offre entre logement banalisé et hébergement spécialisé n'est quasiment pas présente, avec une absence de programmes privés de type résidences seniors, tandis que l'aspiration au maintien à domicile se développe.

Il y a ainsi lieu d'intervenir pour :

- **Répondre aux besoins d'amélioration de l'habitat des personnes âgées mal logées ou contraintes par le manque de confort de leur domicile, un objectif qui concerne plus largement les personnes en situation de handicap ;**
- **Appuyer la création de solutions intermédiaires d'habitat ;**
- **Compléter ainsi l'offre en EHPAD, qui demeure un pivot dans le dispositif de réponses publiques territoriales de prise en charge des personnes âgées.**

8.2 Modalités de mise en œuvre

Plusieurs leviers sont à activer pour contribuer à l'amélioration des réponses aux besoins des personnes vieillissantes et en situation de handicap :

- **La poursuite d'amélioration de l'offre en EHPAD**, ce qui concernera en premier lieu la création (prise en compte dans le zonage du PLUi) d'un nouvel établissement de 66 places à Sabres dans un environnement amélioré, associé à la création d'une cuisine centrale
- **L'accentuation de la communication pour faciliter l'accès aux dispositifs d'aides destinés à l'amélioration et l'adaptation des logements**, notamment le PIG départemental
- **La mobilisation du CIAS et d'autres structures publiques (notamment le Département) ou privées spécialisées (associations ...)**, pour s'appuyer sur leur expertise et prolonger leurs actions (tel que recensement des logements accessibles et adaptés dans les différents parcs ...)
- **L'accompagnement des initiatives communales de créations de logements adaptés et de programmes innovants (intergénérationnels ...)**, qui constituent une alternative à l'hébergement en établissement, en veillant au positionnement "centres-bourgs" des projets.

Ces mesures pourront être complétées et ajustées en cohérence avec les orientations des Schémas départementaux de l'autonomie et en faveur des personnes vulnérables

8.3 Pilotage et partenariats

- Pilotage : CdC Cœur Haute Lande
- Partenaires : Communes, CIAS, Département des Landes, Associations

8.4 Moyens financiers et humains

- Création d'un nouvel EHPAD à Sabres : environ 15 M€.
- Moyens humains CCCHL pour l'accompagnement des Communes, estimés à 0,1 ETP par an

8.5 Indicateurs de suivi

- Places d'hébergements, occupations et demandes en EHPAD
- Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux d'amélioration pour personnes âgées et à mobilité réduite
- Nombre de programmes et de logements adaptés créés

Action 9 – Développer et améliorer la prise en compte des besoins en hébergement des travailleurs saisonniers agricoles

9.1 Contexte et Objectifs

Le logement des travailleurs saisonniers agricoles constitue une problématique spécifique, à caractère "massif" sur Cœur Haute Lande.

En effet, les spécificités et tendances de l'agriculture locale, caractérisée par la reconversion de grandes plaines céréalières vers des cultures maraichères spécialisées en biologie industrielle, induisent le recours à une importante main d'œuvre extérieure au territoire, souvent avec de revenus limités (étudiante, étrangère, itinérante).

Une réflexion spécifique à ce sujet menée au cours de l'élaboration du PLUih, en lien avec les employeurs et l'Etat, a permis d'évaluer à environ 1.000 le nombre de saisonniers accueillis chaque année.

L'évaluation réalisée a mis en évidence le fait que le territoire qui n'est pas structuré pour accueillir cette main d'œuvre, du fait d'un déficit structurel et quantitatif de logements adaptés, tandis que les pratiques d'hébergements actuelles (caravanning "sauvage", occupation de campings, de bâtisses vides) générèrent des conflits et localement une acceptabilité sociale difficile.

Il s'agit ainsi de prolonger cette première étape d'évaluation par :

- **La définition et la promotion de moyens spécifiques d'hébergements pour les saisonniers agricoles, bien cadrés en capacités et règlementairement**
- **La poursuite du travail en lien avec les employeurs, pour veiller à la bonne prise en compte de cette problématique et à la décence de l'accueil sur le territoire**

9.2 Modalités de mise en œuvre

- **Plusieurs types de réponses en hébergements sont envisagés et sont à combiner**, compte tenu de l'importante du besoin global évalué (environ 1.000 saisonniers annuellement) : campings "à la ferme", logements existants réhabilités, hôtellerie sociale (RHVS), habitat léger/modulaire, autres éventuelles solutions en secteurs urbanisés.

La collectivité entend soutenir ces différentes solutions d'aménagement, de constructions ou adaptation de logements prévues par les employeurs, dès lors qu'elles sont bien intégrées au contexte local et assurent de bonnes conditions d'accueil des travailleurs.

- **La réalisation d'habitat léger et en lien direct avec les lieux d'exploitation**, constitue une piste à promouvoir.

Pour cela, la CCCHL envisage de **mener une étude de conception de modèle(s) bâti(s)**, intégrant un caractère démontable et en lien avec les produits de la filière bois locale, qui pourront servir de référence dans de futures réalisations.

- **Le cas échéant, des mesures réglementaires spécifiques sont à mettre en œuvre dans le PLUih sur des sites ciblés de projets** (STECAL, changements de destination, ajustements de limites de zonage), dans le cadre de ses orientations générales et du cadre légal ou réglementaire qui s'impose.

Ainsi, le PLUih intègre des zones spécifiques "Ahs", de type STECAL, positionnées sur les territoires de Liposthey et Pissos à proximité de bâtiments existants d'exploitations. Il intègre également en zone UF2 le site d'un ancien hôtel-restaurant-camping à Solférino (Cap de Pin) faisant l'objet d'un projet de mutation à l'initiative d'un groupement d'employeurs agricoles.

Ces sites pourront être complétés ultérieurement par procédures d'ajustement du PLUih.

- **Le pilotage engagé par la CCCHL sera prolongé :**

- poursuite du groupe de travail avec les représentants d'employeurs et de l'Etat,
- suivi des opérations en cours de réalisation
- évaluation des situations locales, occupations et opportunités d'accueil de saisonniers en lien avec les Communes

9.3 Pilotage et partenariats

- Pilotage : CdC Cœur Haute Lande
- Partenaires : Employeurs, Communes, Etat, PETR

9.4 Moyens financiers et humains

- Etude de conception de modèle d'habitat léger : estimée à environ 20.000 €.
- Moyens humains CCCHL pour le pilotage et l'ingénierie, estimés à 0,1 ETP par an

9.5 Indicateurs de suivi

- Nombres de solutions d'hébergements existantes et mises en services par an
- Evaluation du besoin en hébergements non satisfait

Action 10 – Organiser et mutualiser les réponses aux besoins en hébergements temporaires à l'échelle de la CCCHL

10.1 Contexte et Objectifs

Sur Cœur Haute Lande, des possibilités d'hébergements temporaires en logements, notamment publics, existent mais elles sont limitées et surtout peu connues.

Les besoins ponctuels émanant de situations de relogement d'urgence semble correctement couverts en ce qui concerne les principales communes du territoire (via leur parc "social" ou de gîtes), avec toutefois des difficultés liées à la disponibilité ou à l'état du logement proposé.

Les besoins de plus longues durées liés à l'accueil transitoire suite à la prise d'un emploi sur le territoire et à l'accueil de personnes en formation, apparaissent plus problématiques du fait d'un déficit de logements adaptés (meublés ...) et par manque d'information.

L'absence de logement rapidement disponible dans ces situations tendent à aggraver les difficultés de recrutement des entreprises du territoire et obligent les personnes concernées, par défaut, à de longs allers-retours entre le logement initial (foyer familial ou autre) et le lieu d'emploi ou de formation.

Il s'agit ainsi de :

- **Promouvoir l'offre actuelle en logements temporaires en mutualisant sa connaissance**
- **Renforcer le volume de logements disponibles ou réservés facilitant l'accès à l'emploi et aux formations**

10.2 Modalités de mise en œuvre

Plusieurs leviers peuvent être activés pour améliorer les capacités à répondre aux besoins dans ces situations :

- **La mutualisation à l'échelle intercommunale de l'information sur les possibilités d'hébergements d'urgence ou temporaires sur le territoire, et sur les aides à la mobilité résidentielle** (apprentis, alternants, cautionnement des locataires ...)
- **L'identification en lien avec les Communes d'une offre d'environ 4 logements communaux dédiés à l'accueil d'urgence, répartis sur le territoire**
- **La recherche d'un travail de partenariat entre les Chambres consulaires (CCI, CMA), Action Logement et l'intercommunalité**, dans un but de développement des capacités d'accueil en logements temporaires (en parcs publics ou privés) et d'une meilleure communication sur celles-ci.
- **La mise en place d'un "club des employeurs"** pour évaluer et suivre plus largement les difficultés de logements (quantitatifs, typologies) associées à la mobilité professionnelle ou à l'entrée dans la vie active.

10.3 Pilotage et partenariats

- Pilotage : CdC Cœur Haute Lande
- Partenaires : Communes, Pôle Haute Lande (PETR), Chambres consulaires (CCI, CMA), Action Logement, Associations

10.4 Moyens financiers et humains

- Moyens humains CCCHL pour le pilotage et l'ingénierie, estimés à 0,1 ETP par an

10.5 Indicateurs de suivi

- Réalisation des actions (fichier de logements temporaires, logements dédiés à l'accueil d'urgence, rencontres/partenariat d'acteurs)
- Nombre de logements temporaires disponibles emplois / formations

Action 11 – Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi

11.1 Contexte et Objectifs

Un bilan du Programme d'orientations et d'habitat doit être réalisé dans un délai de 3 ans, afin de réajuster les actions si des décalages entre les objectifs et leur réalisation sont constatés. Une instance doit donc organiser ce bilan, sur lequel le Conseil Communautaire délibèrera, et soutenir la dynamique de mobilisation des élus et des partenaires

De plus, le suivi et l'évaluation Programme nécessite l'organisation d'un dispositif d'observation qui permet de piloter durant 6 ans la politique communautaire.

Il s'agit de contribuer à la réussite du présent POA :

- **Disposer des outils de suivi permettant l'évaluation du programme d'habitat**
- **Favoriser l'échange de données**
- **Informar sur l'avancement des actions prévues**

11.2 Modalités de mise en œuvre

- **La mise en place d'un Comité de Pilotage** qui se réunira annuellement sur les bases d'un état des lieux de l'année écoulée.

Ce Comité de Pilotage mobilisera les élus et les principaux partenaires acteurs locaux de l'habitat. Il pourra décider des éventuelles évolutions à apporter aux contenus des actions et le cas échéant revoir ou reformuler les objectifs, en lien avec la Commission Habitat communautaire.

- **La coordination avec les observatoires locaux existants de l'ADACL et du Département des Landes**, en termes de besoins en données sources et de contributions de la CCCHL à ces observatoires.

Les Communes collaborent ici à travers la transmission de données collectées à l'échelle communale, et actualisées annuellement.

11.3 Pilotage et partenariats

- Pilotage : CdC Cœur Haute Lande
- Partenaires : Ensemble des partenaires membres du COPIL, ADACL, fournisseurs de données

11.4 Moyens financiers et humains

- Moyens financiers éventuels en lien avec l'utilisation des observatoires existants (à préciser)
- Moyens humains CCCHL pour le pilotage et l'ingénierie, estimés à 0,1 ETP par an

11.5 Indicateurs de suivi

- Tenue des réunions d'instances (COPIL, Commission Habitat)

Action 12 – Déployer les moyens dédiés à la mise en œuvre et à la promotion de la politique locale de l'habitat

12.1 Contexte et Objectifs

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat appelle une consolidation des moyens humains, techniques et de communication, compte tenu des actions nouvelles qui doivent être impulsées, construites, animées, et suivies.

Il s'agit ainsi de :

- **D'affermir la compétence habitat déjà en place au sein de la collectivité**
- **D'associer et mobiliser selon les besoins les autres services, notamment liés à l'aménagement (urbanisme, transition énergétique, économie) et à l'action sociale**
- **Rendre accessibles et lisible au public les dispositifs "habitat" mis en œuvre sur le territoire**
- **Communiquer sur les actions mises en œuvre**

12.2 Modalités de mise en œuvre

■ **Une personne référente** est chargée de l'engagement et du suivi des actions déclinées dans le programme, notamment sur les volets suivants :

- la constitution puis l'animation des instances COPIL et Commission Habitat
- la mobilisation régulière des partenaires et services, pour faire avancer les actions, identifier et lever les éventuels freins, s'assurer de la consolidation des données d'observatoire
- l'accompagnement des communes dans leurs projets d'habitat, en proposant des services d'ingénierie et de conseils sur les différents aspects prévus au programme
- le suivi des prestations d'études et des opérations importantes mises en œuvre
- l'établissement des bilans permettant les évaluations.

■ **Un "Guichet info-logement"** sera mis en place en s'appuyant sur l'organisation existante de l'espace *France Services*. Il est conçu comme un lieu de regroupement de "prestations de services" en matière d'habitat, en direction des habitants, propriétaires, locataires, pétitionnaires et/ou nouveaux arrivants :

- . conseil en amont dans le cadre du droit du sol (urbanisme)
- . accompagnement et orientation dans la recherche d'un logement abordable
- . accompagnement sur projets de rénovations en lien avec l'OPAH et *PRÉCORÉNO*
- . permanences ABF et CAUE40
- . lieux d'informations ADIL / CAF ...

■ **Des actions de communication sur la politique de l'habitat en Cœur Haute Lande** seront engagées, comprenant notamment la tenue tous les trois ans d'un "séminaire habitat" ouvert à un large public, pour informer sur le rôle des différents acteurs concernés, les objectifs du territoire et les réalisations.

Une action d'information dirigée vers les acteurs économiques locaux de l'habitat (agences immobilières, constructeurs, artisans ...), pour gagner si possible leur implication, apparaît également comme un facteur de réussite.

12.3 Pilotage et partenariats

- Pilotage : CdC Cœur Haute Lande
- Partenaires : Communes, services intercommunaux, partenaires sur le "Guichet info-logement"

12.4 Moyens financiers et humains

- Moyens humains CCCHL dédiés à la politique de l'habitat équivalent à 1 ETP par an (cf. actions précédentes)

12.5 Indicateurs de suivi

- Temps affectés à la mise en œuvre de la politique de l'habitat