SEMAPHORES
Groupe ALPHA

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016-2021

CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)

Diagnostic

Elaborer un PLH en 2015, un nouvel exercice dans un nouveau cadre réglementaire

Qu’est-ce qu’un programme local de l’habitat (PLH)?

Document de référence pour la politique locale de l’habitat, il définit, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

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

en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (CCH article L302-1).

L’Etat produit un Porter à connaissance pour préciser ses attentes sur le PLH

Un document qui organise donc la stratégie et les interventions sur :

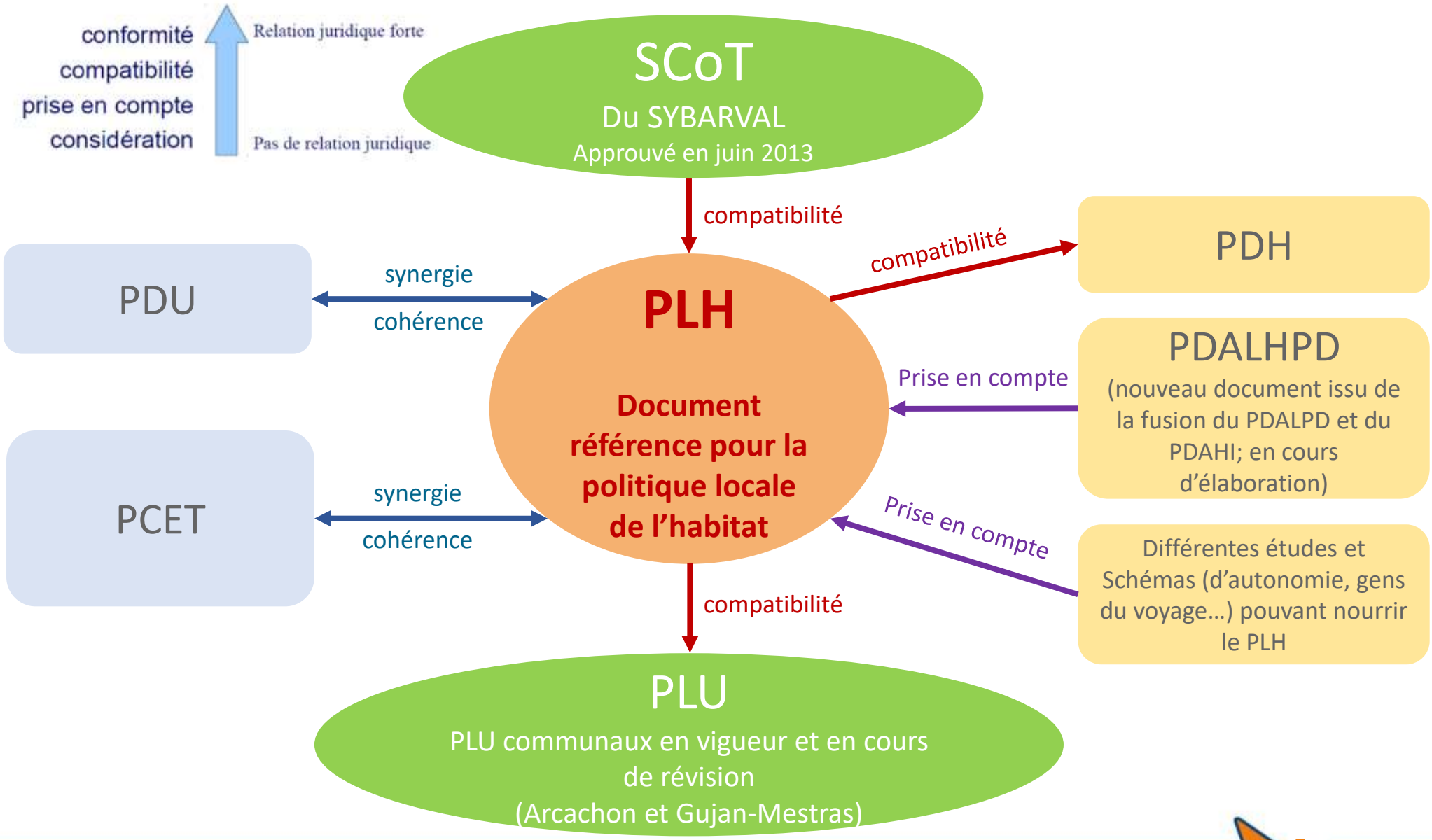
- **le développement quantitatif et qualitatif de l’offre nouvelle, en logement comme en hébergement,**
- **le parc existant, social comme privé**
- **les parcours résidentiels**
- **la gouvernance locale de cette politique**

Un contexte règlementaire qui a évolué depuis le dernier PLH

- **Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social**
  - Passage à un objectif de 20 % à 25% de logements sociaux
  - Précision des objectifs par période triennale de rattrapage et une année butoir de rattrapage 2025 : le PLH est le document à partir duquel s'effectue le bilan triennal
  - Majoration de la pénalité pour les communes carencées qui peut aller jusqu'à 5 fois le montant du prélèvement de base
  - Les EPCI qui ne sont pas délégataire des aides à la pierre ne récupèrent plus les pénalités
  - De nouvelles possibilités de déductions de la pénalité, et des déductions qui peuvent être conservées d'une année à une autre

- **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014**
  - PLUI
  - Suppression du COS
  - Le PLH définit obligatoirement des actions de prévention, d'accompagnement ou de requalification sur les copropriétés en difficultés
  - Peuplement :
    - Conférence intercommunale du logement : facultative pour la COBAS qui n'est pas concernée par un quartier prioritaire politique de la ville, mais tout EPCI doté d'un PLH peut la créer
    - Gestion partagée de la demande
    - PPGDLSID : Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

L'articulation entre le PLH et les autres documents stratégiques, un contexte qui a évolué depuis le dernier PLH



Sommaire

Sommaire

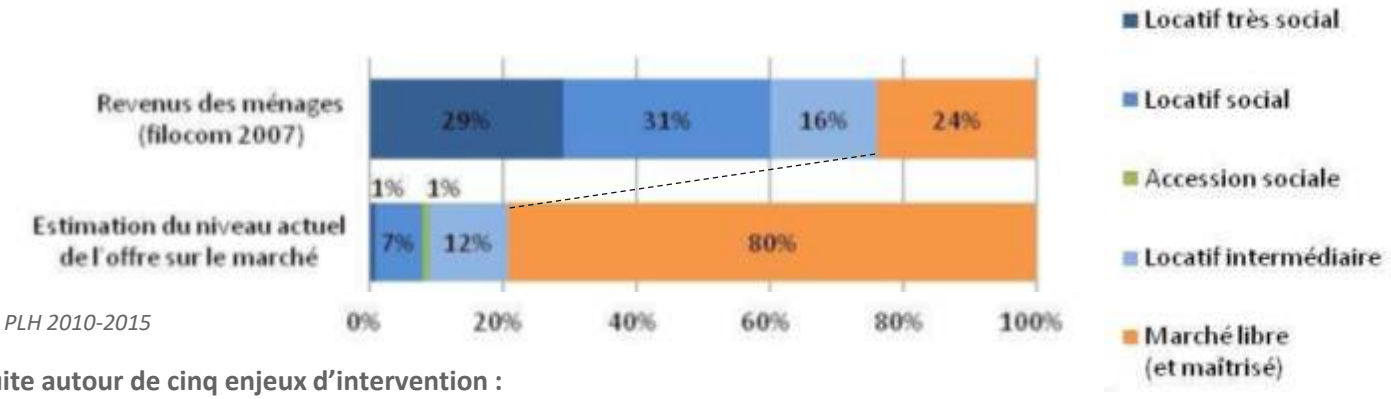
Section	Page
I. Retour sur le chemin parcouru	7
1.1 La stratégie et les outils du précédent PLH	8
1.2 Les résultats obtenus depuis 2010	15
Des rythmes de construction très soutenus	*16*
Des résultats significatifs sur la production locative sociale	*21*
1.3 … mais un manque de diversification qui perdure	31
II. Une spécialisation résidentielle du territoire qui se poursuit	37
2.1 Une sélectivité des marchés toujours à l'œuvre …	38
2.2 … qui alimente le vieillissement du territoire et sa gentrification	47
2.3 … et expose certains publics et certains segments du parc	57
Les locataires du parc privé	*58*
Les jeunes	*61*
Les personnes âgées	*69*
Le parc vieillissant	*75*

I. Retour sur le chemin parcouru depuis 2010

1.1 La stratégie et les outils du précédent PLH

Les constats et enjeux du PLH 2010-2015

- **Trois constats à l'origine de la stratégie 2010-2015 :**
  - Un rythme de construction soutenu qui allait au delà même des objectifs du PLH ;
  - Une offre nouvelle décalée en termes qualitatifs avec trop peu de production aidée et ce, malgré une montée en puissance des projets de logements locatifs sociaux : **80% de la production neuve était ainsi destinée à 24% de la population d'après les analyses du PLH de l'époque ;**
  - Des tensions qui ne cessaient de croître sur le marché de l'habitat.



Source : PLH 2010-2015

- **Une stratégie construite autour de cinq enjeux d'intervention :**
  - **Mettre la question du foncier et de l'aménagement urbain au cœur des préoccupations** : il s'agissait de maîtriser les outils opérationnels pour servir les objectifs de mixité et de développement durable. Un Programme d'Action Foncière avait été conduit concomitamment au PLH et devait permettre d'identifier les potentiels fonciers et de cibler les secteurs à enjeux pour la mise en œuvre autant quantitative que qualitative de ce nouveau Programme Local de l'Habitat.
  - **Garantir la diversité des réponses logements sur l'ensemble du territoire :** l'enjeu de mixité devait être relevé partout, de façon ciblée, pour éviter la segmentation du territoire et répondre aux besoins diversifiés de la population.
  - **Intégrer la problématique de l'habitat dans une préoccupation plus large de valorisation du cadre de vie de l'agglomération en mettant en exergue une exigence de qualité des développements :** entretien des patrimoines existants, performances en matière de développement durable, projets urbains de qualité…
  - **Prendre en compte les évolutions sociodémographiques et plus particulièrement le vieillissement de la population** : outils d'anticipation des évolutions prévisibles de la demande et donc de l'offre de logement.
  - **Poursuivre et amplifier le partenariat entre tous les acteurs de l'habitat** : la dynamique de connaissance et d'animation devait être poursuivie vers un partage des actions sur l'ensemble du territoire et sans doute au-delà, avec les réflexions engagées dans le cadre du SCOT.

Soutenir l'attractivité démographique du territoire

- Un scenario reposant sur une hypothèse de croissance au fil de l'eau, autrement dit sur **un scenario de soutien de l'attractivité démographique** avec :
  - **la moitié de l'offre nouvelle destinée à l'accueil de nouvelle population (329 logts/an),**
  - **un tiers d'offre nouvelle pour répondre aux besoins des ménages locaux (232 logts/an).**

Types de besoins	Hypothèse « fil de l'eau »	Hypothèse « point mort »	Hypothèse « des potentiels fonciers »
Besoins liés à l'évolution démographique *(hors desserrement)*	369 *51%*	0 *0%*	668 *63%*
Besoins liés au desserrement des ménages	232 *32%*	232 *78%*	232 *22%*
Réserves pour la fluidité du parc	60 *8%*	0 *0%*	90 *9%*
Besoins liés au renouvellement du parc	64 *9%*	64 *22%*	64 *6%*
TOTAL	**725** ***100%***	**295** ***100%***	**1 053** ***100%***

Source : PLH 2010-2015

L'hypothèse « point mort » considère les besoins en logements a minima pour maintenir la population en place en répondant aux besoins de desserrement des ménages et de renouvellement du parc. Pour cela, moins de 300 logements par an sont nécessaires. Cette hypothèse est davantage indicative. Il s'agit du volume « plancher » de logements à produire. Mais la COBAS doit continuer de se placer dans une dynamique de développement beaucoup plus ambitieuse.

L'hypothèse « des potentiels fonciers » est une option trop excessive pour le territoire. Elle pointe la nécessité pour la COBAS de maîtriser les nombreux potentiels dont elle dispose pour contrôler son développement en répondant en priorité aux besoins du territoire. La production de 1 050 logements par an conduirait à un taux de croissance de la population d'environ 2% par an selon les types de logements qui seraient mis en marché, impliquant de nombreux besoins annexes (d'équipement, de transport, ...).

L'hypothèse « fil de l'eau » indique le volume de construction qu'induiraient la réponse aux besoins du territoire si les tendances se prolongeaient : poursuivre l'accueil de nouveaux habitants pour maintenir la croissance démographique, satisfaire les besoins de desserrement des ménages et de renouvellement.
Il s'agit sans doute de l'hypothèse de développement la plus réaliste au vu des dynamiques actuelles et des perspectives de développement. Elle conduit à un besoin global de 725 logements par an, c'est-à-dire légèrement supérieur à la construction neuve sur le territoire depuis 2000 (717 logements en moyenne par an) mais inférieur aux potentiels identifiés dans le cadre du Programme d'Action foncière (plus de 1 000 logements par an). Cette hypothèse implique donc de soutenir la construction tout en maîtrisant les développements à venir.

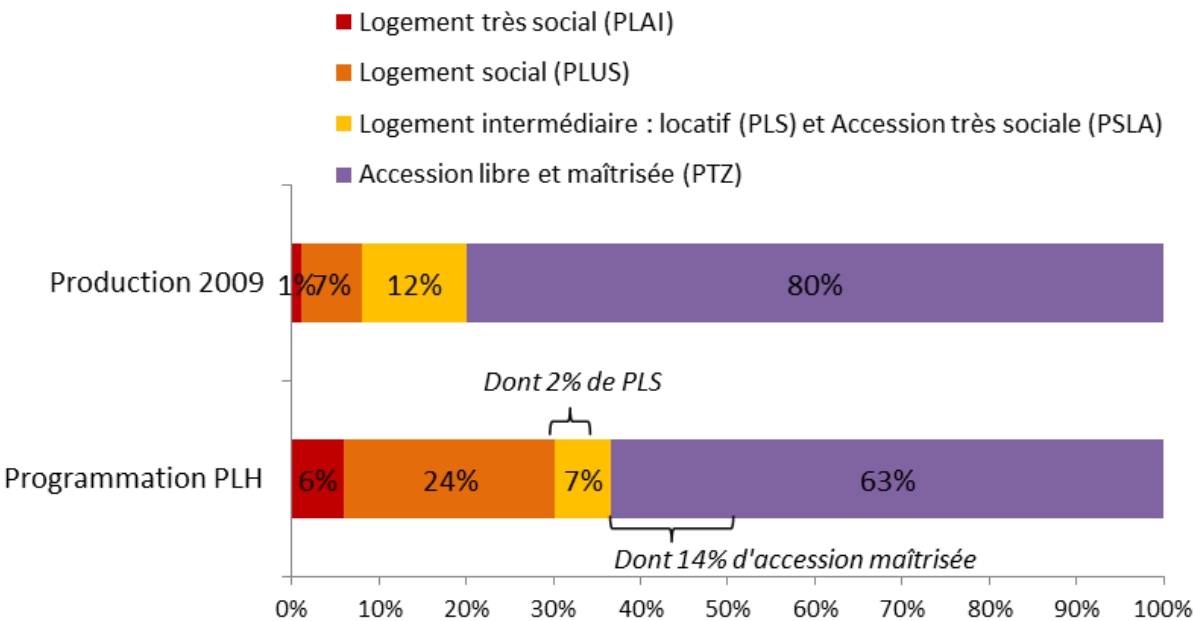
Garantir la diversité des réponses logements sur l'ensemble du territoire

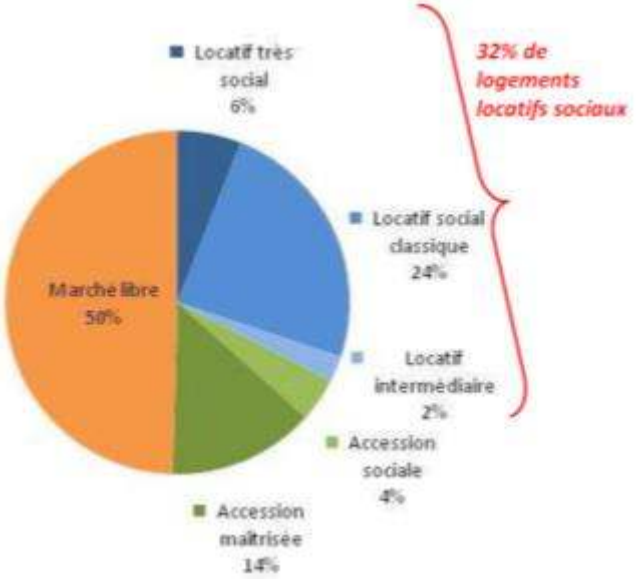
- **Un scenario qui reposait sur une plus grande maîtrise de la production neuve pour passer de :**
  - 20% à 50% d'offre « régulée » (locatif social, accession sociale et maîtrisée) soit 366 logements/an,
  - 20% à 32% d'offre locative sociale stricte (PLAI, PLUS, PLS) soit 236 logements/an,
  - 80% à 50% d'offre libre soit 359 logements/an.
- **Une maîtrise de la production neuve en termes de type et de typologie des logements était également encouragée pour tenter de peser sur les prix du libre et de répondre à certains publics, notamment les jeunes.**

	Total/6 ans	Par an	en %
Locatif social intermédiaire (PLS)	105	18	*2%*
Locatif aidé (PLUS) ou conventionné	1 050	175	*24%*
Locatif très social (PLAi)	260	43	*6%*
Accession sociale	180	30	*4%*
Accession maîtrisée	600	100	*14%*
Marché libre (accession/locatif)	2 155	359	*50%*
TOTAL	**4 350**	**725**	***100%***

Source : PLH 2010-2015

Objectifs de régulation de la production du PLH 2010-2015





Source : Sémaphores d'après le PLH 2010-2015

Mettre la question du foncier et de l'aménagement urbain au cœur des préoccupations

- 70% de la production neuve concentrée sur 2 des 4 communes : Gujan-Mestras (30%) et La Teste-de-Buch (40%).
- 58% de la production locative sociale concentrée sur Gujan-Mestras et La Teste-de-Buch, 14% sur Le Teich, 28% sur Arcachon.
- Une offre locative sociale neuve qui devait représenter :
  - 54% de l'offre neuve sur Arcachon,
  - 35% de l'offre neuve sur Gujan-Mestras,
  - 35% de l'offre neuve sur Le Teich,
  - 21% de l'offre neuve sur La Teste-de-Buch.

	Objectif total de production sur 6 ans	Logement locatif social			dont accession sociale / PSLA	dont accession maîtrisée	dont marché libre (par différence)
		dont intermédiaire PLS	dont PLUS / conventionné privé	dont PLAI / conventionné PST			
Arcachon	740 *100%*	52 *7%*	300 *41%*	50 *7%*	0 *0%*	90 *12%*	248 *33%*
	17%	50%	29%	19%	0%	15%	11%
Gujan Mestras	1 305 *100%*	31 *2%*	320 *25%*	100 *8%*	63 *5%*	180 *14%*	611 *47%*
	30%	30%	30%	38%	35%	30%	28%
Le Teich	566 *100%*	5 *1%*	161 *28%*	30 *5%*	36 *6%*	90 *16%*	244 *43%*
	13%	5%	15%	12%	20%	15%	11%
La Teste de Buch	1 740 *100%*	17 *1%*	269 *15%*	80 *5%*	81 *5%*	240 *14%*	1 053 *61%*
	40%	16%	26%	31%	45%	40%	49%
COBAS	4 350 *100%*	105 *2%*	1 050 *24%*	260 *6%*	180 *4%*	600 *14%*	2 155 *50%*
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : PLH 2010-2015

Communes	Potentiel de logements (PAF)			Objectifs totaux de production de logements	Objectifs LLS pour 6 ans	Solde production totale	Solde production LLS
	Nb de logements potentiels horizon 2015	Dont des logements aidés					
		LLS	dont opérations en cours				
Arcachon	**716**	357	120	740	402	- 24	- 45
Gujan Mestras	**824**	282	101	1 305	451	- 481	- 169
Le Teich	**1 328**	204	97	566	196	762	8
La Teste de Buch	**3 492**	961	303	1 740	366	1 752	595
COBAS	**6 360**	**1 804**	**621**	**4 351**	**1 415**	**2 009**	**389**

Source : PLH 2010-2015

- **Une territorialisation basée sur *« les tendances récentes, les ambitions et les potentiels des communes » (source : PLH)***
- **Un potentiel de constructibilité identifié par le PAF <u>à l'échelle de la COBAS</u> au moment de l'élaboration du PLH qui permettait de satisfaire :**
  - **aux objectifs globaux avec un potentiel identifié de 6360 logements pour un besoin de 4351 logements,**
  - **aux objectifs de logements aidés avec un potentiel identifié de 1804 logements pour une besoin de 1415 logements.**
- **Mais :**
  - **Des potentiels de constructibilité inférieurs aux objectifs sur les communes d'Arcachon et de Gujan-Mestras nécessitant un effort de maîtrise foncière supplémentaire sur ces deux communes pour atteindre leurs objectifs.**

Une polarisation des outils d'intervention de la COBAS sur la production neuve

- **De nombreuses actions sur :**
  - **la production neuve**
  - **le travail partenarial :**
    - entre la COBAS et les acteurs locaux,
    - entre la COBAS et les communes,
    - entre les communes.

- **Un besoin réaffirmé de pilotage de la politique locale de l'habitat par la création d'outils d'observation et l'animation du PLH**

- **Des sujets plus en retrait :**
  - **Le parc existant :** moindre acuité de cette problématique en regard des besoins sur le neuf, notamment en locatif social
  - **Le peuplement :** un sujet qui n'était pas d'actualité, localement en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale en stock et en flux, nationalement en comparaison de son introduction récente dans la loi ALUR

Représentation synthétique du programme d'actions du PLH 2010-2015

Source : Sémaphores d'après le programme d'actions du PLH 2010-2015

METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION DU PLH

Les applications du principe de mixité

- Accompagner les communes dans le suivi de la programmation
- Poursuivre l'aide à la construction de locatifs sociaux (avec éco-conditionnalité)
- Mettre en place expérimentale du Pass Foncier dans le cadre d'opérations ciblées (20 logements / an)
- Signature d'une convention avec les bailleurs (contrat d'objectifs de production en LS et PSLA)

L'action foncière comme préalable

- Elaboration d'un Programme d'Action Foncière
- Aide financière ponctuelle et ciblée sur l'acquisition foncière

L'articulation Habitat, Aménagement, Développement durable

- Accompagner les communes pour la modification de leurs PLU afin de permettre la réalisation des objectifs du PLH
- Accompagner les communes pour engager des démarches AEU dans le cadre des études d'aménagement et de planification

PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DE LA POPULATION DANS SA DIVERSITE

Les jeunes

- Poursuivre l'animation autour de la maison des saisonniers
- Travailler à la mobilisation des places d'internats scolaires (publics et prives)
- 20% de T1 et T2 dans les programmes neufs de logements locatifs sociaux
- Organiser une bourse au logement des jeunes sur les logements privés
- Négocier avec les promoteurs privés pour une production adaptée au budget des primo-accédants

Les ménages en grande précarité et en rupture

- Réfléchir à la formalisation d'un projet d'hébergement avec Habitat Jeunes
- Participation au financement d'une structure dédiée

Les personnes âgées

- Parc privé existant : animer le partenariat avec les acteurs concernés
- Neuf : 20% du locatif aidé neuf PLUS et PLAI (44 logements / an).

Les personnes handicapées

- Neuf : 5% de logements adaptés dans la programmation en PLUS et PLAI (11 logements / an).
- Contribuer financièrement pour participer au surcoût de construction (1000 € / PLAI adapté)

Les gens du voyage

- Accompagner la mise en œuvre du SDAGV

Mettre à niveau le parc privé existant

- Relance d'un programme animé d'amélioration de l'habitat visant la précarité énergétique (en adaptant les moyens opérationnels au regard du bilan du PIG)

S'assurer du niveau de confort du parc social ancien

- Participation à la rédaction de conventions avec les bailleurs HLM du territoire

VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DU PARC EXISTANT

Suivre la production et ses effets

- Mettre en place un dispositif de suivi et d'observation
- Etudier l'opportunité de prise de la délégation des aides à la pierre

Animer le partenariat autour du PLH

- Animer des réunions partenariales
- Organiser des ateliers des projets entre les communes

ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITQUE

1.2 Les résultats obtenus depuis 2010

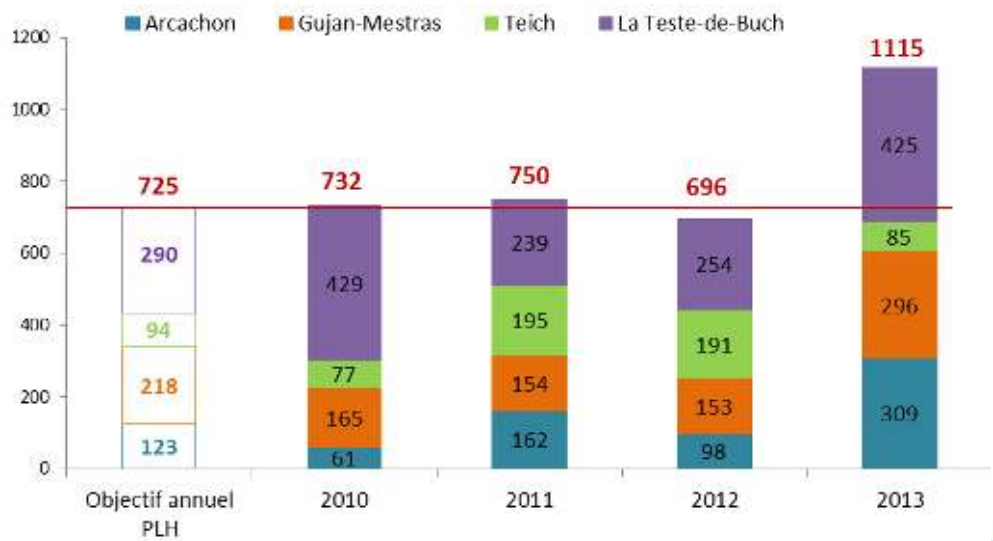
Des rythmes de construction très soutenus

Des rythmes de production supérieurs aux objectifs du PLH

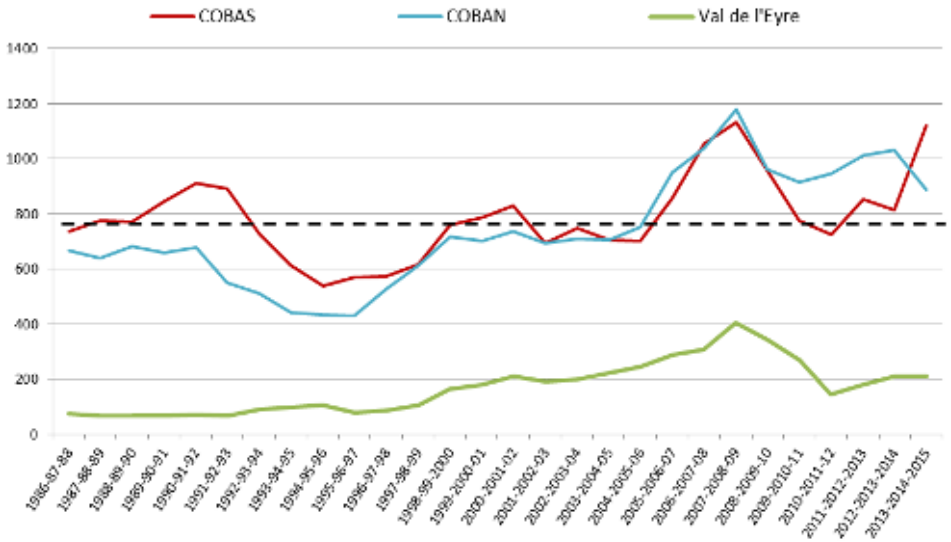
Attention : les données utilisées sont les données Sitadel. Ces dernières comportent des biais statistiques. Afin de limiter ces incertitudes et de s'approcher au plus près de la réalité, nous avons choisi de baser nos analyses sur la base des logements autorisés, en faisant l'hypothèse que les logements autorisés en année N-2 (ex : 2008) étaient réalisés en année N (2010). Les analyses suivantes sont donc à confirmer avec l'analyse des données des permis de construire qui devraient être transmises prochainement.

- Un rythme de production annuel moyen de **823 logements réalisés par an** (source : Sitadel, logements autorisés N-2)) sur la période 2010-2013 soit 98 logements de plus par an que l'objectif fixé dans le PLH.
- L'analyse des logements autorisés entre 2012 et 2013 laisse par ailleurs présager d'une accélération de la construction avec pas moins de 1126 logements autorisés par an sur ces 2 dernières années du PLH. En effet, les premières années sur PLH ont été marquées par les répliques de la crise de 2008.
- Les dernières années marquent cependant une reprise et tendent à montrer que **le rythme de construction reste globalement soutenu à l'image de ce qui s'est produit sur la première décennie des années 2000 avec pas moins de 875 logements autorisés par an**.
- La COBAS reste globalement à **un rythme de production identique à celui observé lors du précédent PLH (2003-2008), rythme qui est d'ailleurs supérieur de près 145 logts/an à celui observé sur la décennie précédente.**
- Or, ces rythmes de production autour de 800 logements/an restent bien supérieurs aux objectifs de maîtrise affiché dans le SCoT qui recherche l'atteinte d'un rythme de production de **490 logements/an sur la COBAS.**

Rythmes annuels de construction 2010 - 2013 estimés à partir des logements autorisés sitadel N-2 (ex : autorisations 2008 = réalisations 2010) confrontés aux objectifs du PLH (source : Sitadel, logements autorisés)

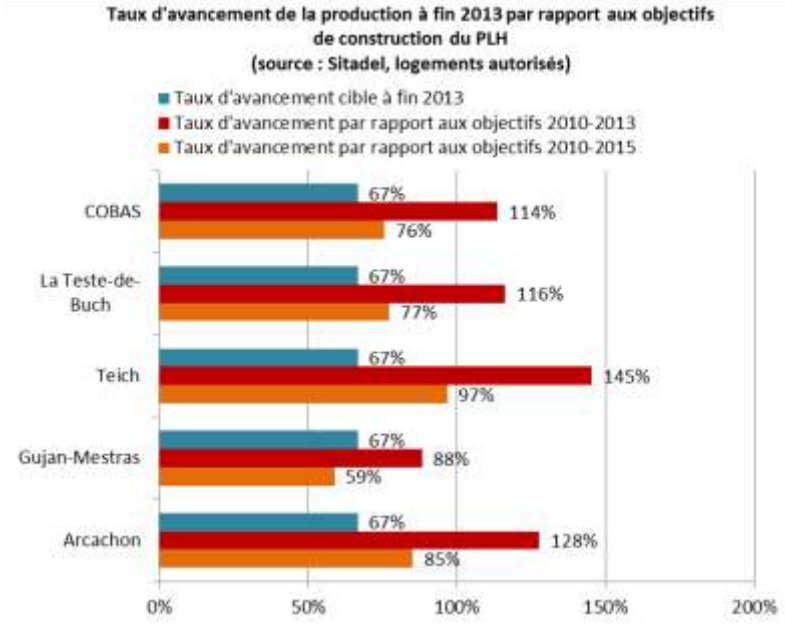


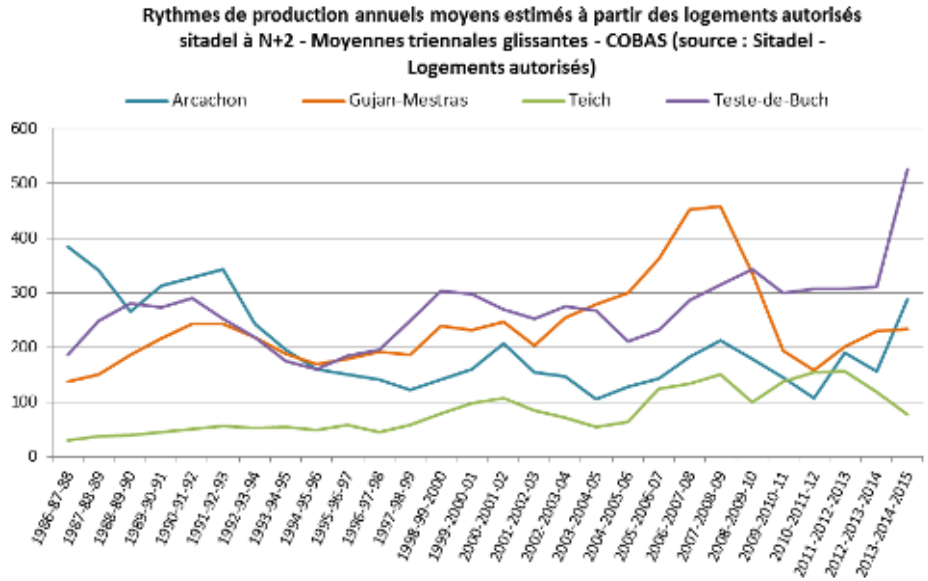
Rythmes de construction annuels moyens estimés à partir des logements sitadel autorisés à N +2 - Moyennes triennales glissantes - EPCI du SYBARVAL - 1984-2013 (source : sitadel, logements autorisés)



Des rythmes de production supérieurs aux objectifs du PLH

- A fin 2013, la COBAS a ainsi déjà atteint **76% de l'objectif global de construction fixé pour les 6 ans du PLH (4350 logements) soit 9 points de pourcentage de plus que le taux cible (67%).**
- **Le constat est valable sur 3 des 4 communes :** seul Gujan-Mestras est « en retard » sur ses objectifs de production. Les trois autres communes réalisent plus de 100% de leurs objectifs à fin 2013 et sont déjà au trois quart de leurs objectifs à 6 ans.
- Ce constat est toutefois plus marqué sur la commune de la Teste qui, à fin 2013, atteint déjà 97% de son objectif total.
- En effet, le constat global d'un maintien du niveau de production à un niveau élevé à l'échelle de la COBAS varie sensiblement d'une commune à l'autre.
- Tandis que les communes d'Arcachon et de La Teste ont connu un surcroît d'activité sur la période récente, le rythme de production a ralenti sur les communes de Gujan et du Teich.



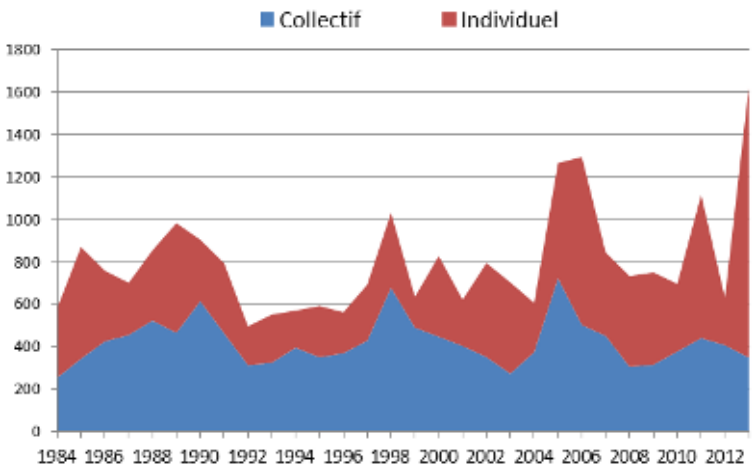


Hypothèse réalisation N+2	Logements autorisés 2008 = Réalisations 2010	Logements autorisés 2009 = Réalisations 2011	Logements autorisés 2010 = Réalisations 2012	Logements autorisés 2011 = Réalisations 2013	Logements autorisés 2012 = Réalisations 2014	Logements autorisés 2013 = Réalisations 2015
Arcachon	61	162	98	309	64	490
Gujan-Mestras	165	154	153	296	238	166
Le Teich	77	195	191	85	78	68
La Teste-de-Buch	429	239	254	425	250	899
COBAS	732	750	696	1115	630	1623

Un développement de l'habitat plus vertueux

- Une évolution de la tâche urbaine depuis 1948 qui montre que c'est à partir des années 90, et plus spécifiquement depuis les années 2000, que le développement de l'habitat sur le territoire est sorti du « tout extension ».
- Un développement plus vertueux en matière d'artificialisation des sols avec une réduction drastique de la surface constructible et des tailles moyenne des parcelles qui sont respectivement passées de 401 ha et 556 m² sur la période 1990-1999 à 276 ha et 424 m² entre 2000 et 2009.
- Une évolution notamment liée à la progression de la part de collectif dans la production neuve qui se situe autour de 60% depuis 2010.
- **Une évolution qui permet à la COBAS d'afficher la densité moyenne la plus élevée (24 logt/ha) et le poids de l'urbanisation récente dans l'artificialisation des sols la plus faible du SCoT.**
- **Un constat global à l'échelle communautaire qui recèlent toutefois des disparités entre les communes.**

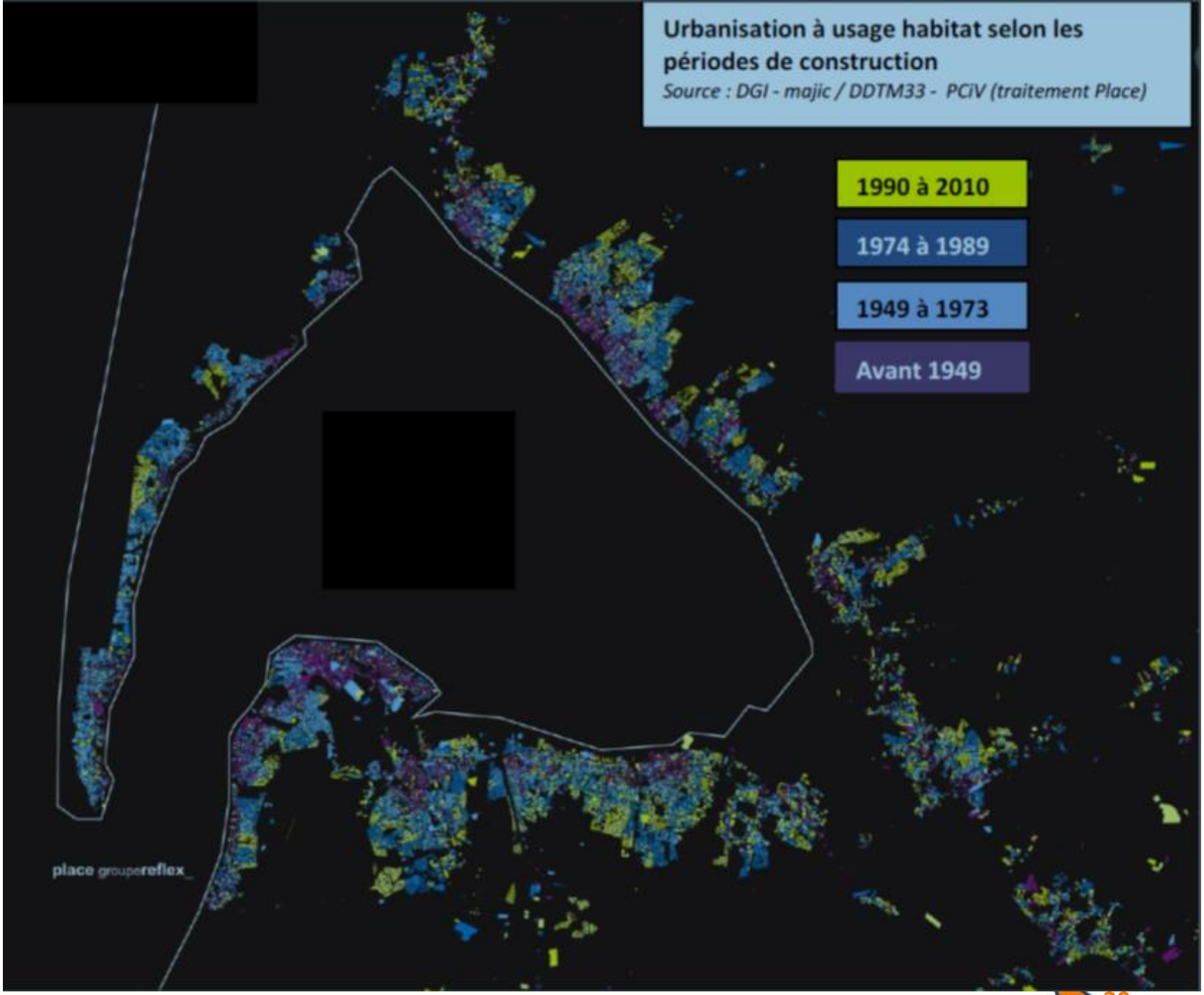
Evolution de la part du collectif et de l'individuel dans la construction neuve - COBAS (source : Sitadel, logements autorisés)



source : majic3 2009 - DDTM33	Logements construits [1990-1999]	Logements construits [2000-2009]	Surf. Cons. HA [1990-1999] total	Surf. Cons. HA [1990-1999] rythme	Surf. Cons. HA [2000-2009] total	Surf. Cons. HA [2000-2009] rythme	taille des parcelles (1990-1999)	taille des parcelles (2000-2009)	nb log / ha (2000-2009)	poids urbanisation récente ds l'artificialisation des sols
CC DU VAL DE L'EYRE	966	1 686	117 ha	12 ha	188 ha	21 ha	1210 m²	1116 m²	9 logt/ha	33%
COBAN ATLANTIQUE	5 662	6 432	433 ha	43 ha	456 ha	51 ha	766 m²	709 m²	14 logt/ha	19%
COBAS	7 223	6 505	401 ha	40 ha	276 ha	31 ha	556 m²	424 m²	24 logt/ha	15%
Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre	13 851	14 623	952 ha	95 ha	920 ha	102 ha	687 m²	629 m²	16 logt/ha	19%

Part du collectif au sein de la construction neuve (source : sitadel, logements autorisés)

	2003-2009	2010-2013
Arcachon	75%	88%
Gujan-Mestras	45%	25%
Teich	46%	36%
Teste-de-Buch	51%	70%
COBAS	53%	61%



Source : PDH 33

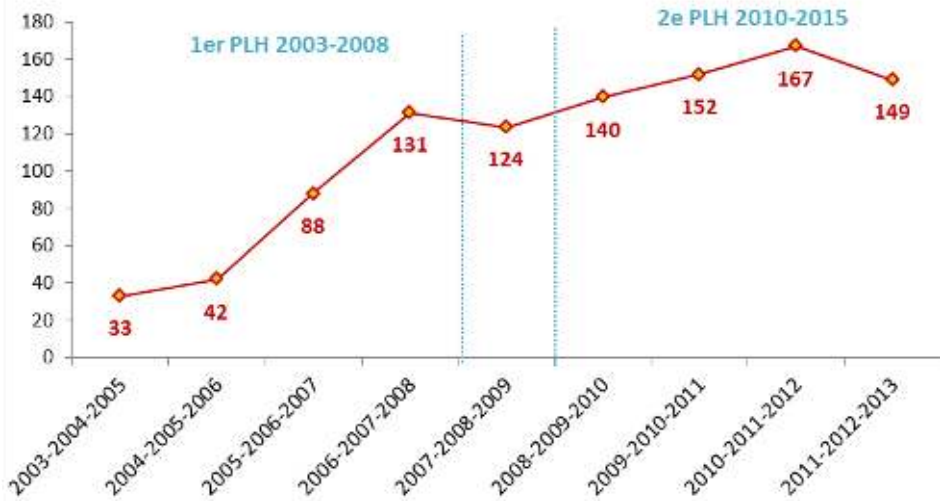
Des résultats significatifs sur la production locative sociale

Une production locative sociale annuelle multipliée par 2…

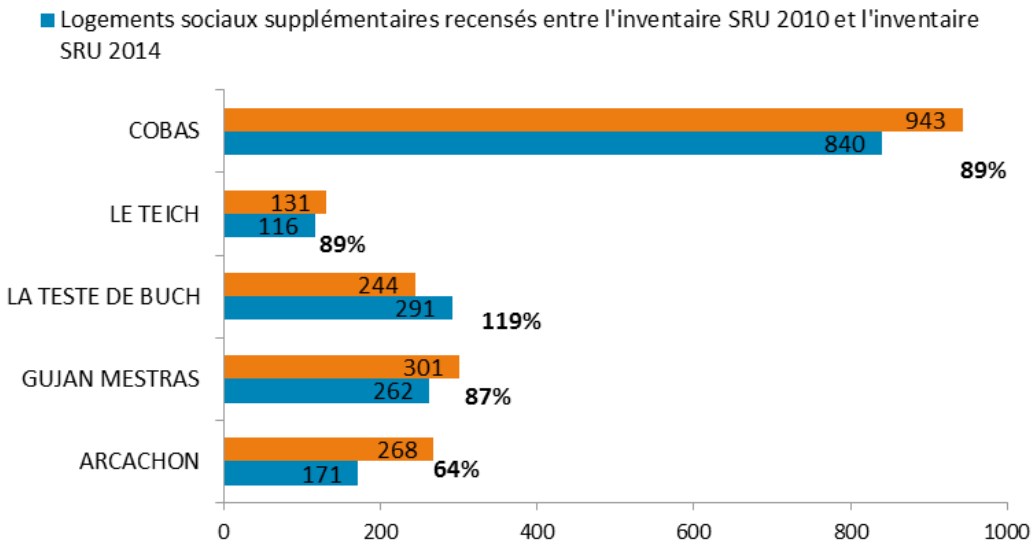
- Le rythme de production annuel moyen de logements locatifs sociaux est passé **de 82 logements par an entre 2003 et 2008 (1er PLH) à 171 logements locatifs sociaux par an entre 2010 et 2013 (source : RPLS, année d'achèvement de la construction).**

- Cette progression du rythme de production a permis aux communes d'Arcachon (139%), de Gujan-Mestras (172%) et de la Teste de Buch (261%) de largement dépasser leurs objectifs de rattrapage triennaux pour la période 2011-2013 et à la commune du Teich de s'en approcher fortement (78%) (source : DDTM).

Evolution de la production locative sociale annuelle moyenne COBAS - Moyennes triennales glissantes - 2003-2013 (source : RPLS, année d'achèvement de la construction)



Bilan de la progression du parc social au regard des objectifs du PLH



Source : Sémaphores, d'après données RPLS

- **A fin 2013, si l'on compare les objectifs du PLH à la progression annuelle du parc locatif social telle que recensé chaque année par la DDTM au titre de l'article 55, la COBAS atteint 89% de son objectif de création de logements sociaux**.

- A l'exception d'Arcachon qui, à cette même date atteint 64% de son objectif, les communes du Teich et de Gujan-Mestras s'approchent de leur objectif, la commune de La Teste dépassant même son objectif à date.

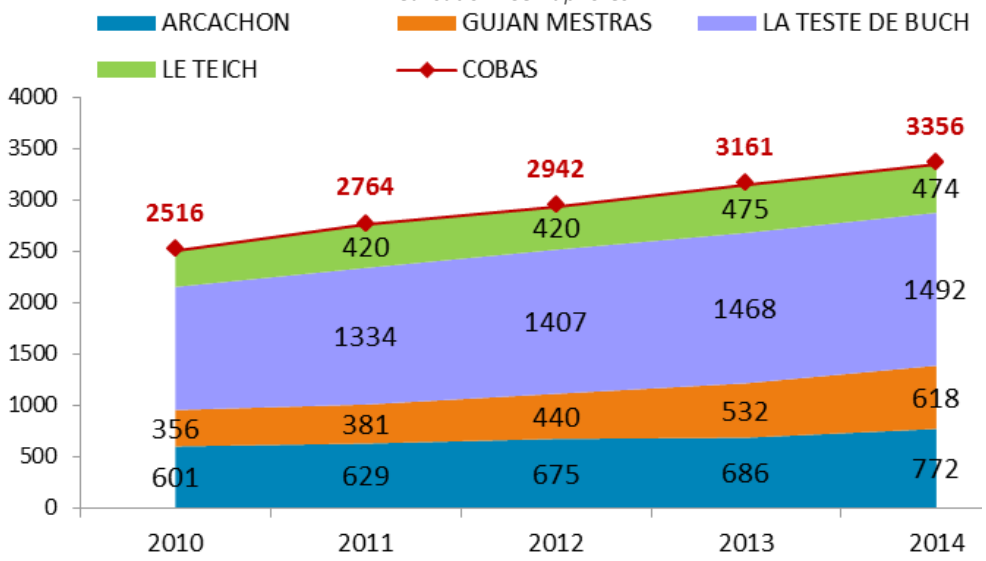
… qui a permis de faire progresser le parc social d'un tiers en 4 ans

- L'intensification du rythme de production de logements locatifs sociaux ces 4 dernières années a permis **au parc de la COBAS de progresser de 33%, soit un supplément de 840 logements locatifs sociaux entre 2010 et 2013.**

- Cela représente annuellement **une progression du parc de près de 210 logements/an à l'échelle de la COBAS** :
  - 43 LLS/an sur Arcachon,
  - 66 LLS/an sur Gujan-Mestras,
  - 73 LLS/an sur La Teste-de-Buch,
  - 29 LLS/an sur Le Teich.

Evolution du nombre de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de loi SRU (source : DDTM Gironde)

Réalisation : Sémaphores



Evolution de la part du parc social évalué (source : DDTM Inventaire)

Réalisation : Sémaphores

	2010	2011	2012	2013	2014
ARCACHON	8%	9%	9%	9%	10%
GUJAN MESTRAS	4%	4%	5%	6%	6%
LA TESTE DE BUCH	10%	11%	12%	12%	12%
LE TEICH	13%	15%	15%	16%	15%
COBAS	8%	9%	9%	10%	10%

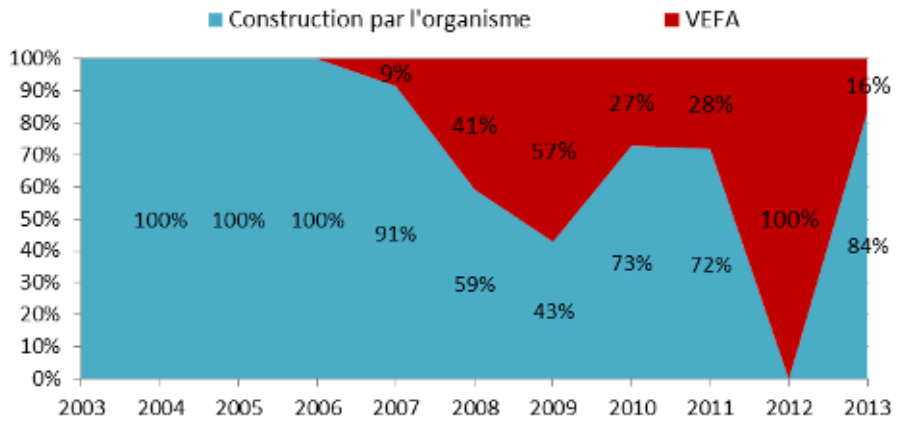
- Sur l'ensemble du territoire et à l'échelle des 4 communes, cela a permis de voir **la part de logements locatifs sociaux progresser de 2 points de pourcentage pour atteindre 10% du parc des résidences principales en 2014.**

- **Cette intensification du rythme n'a toutefois pas permis d'atteindre l'objectif de 11,2% fixé dans le PLH qui impliquait que les communes tiennent, et leurs objectifs de production de logements sociaux et leurs objectifs de maîtrise de la production totale.**

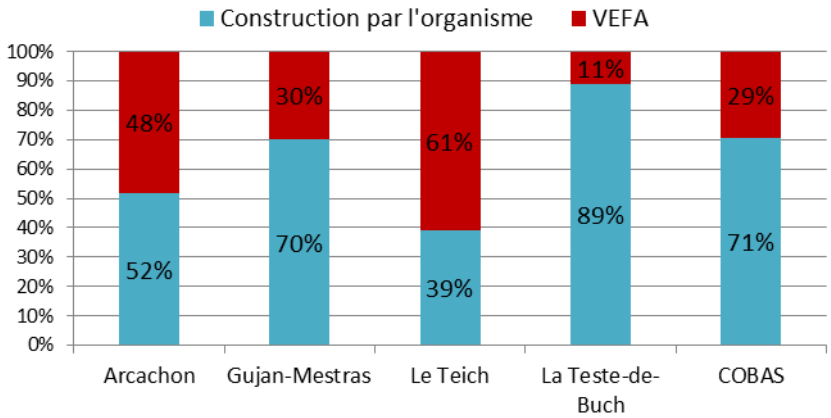
Les premiers résultats d'une amorce de maîtrise publique…

- Ces résultats témoignent :
  - **des effets du travail déjà engagé dans le premier PLH** qui avait déjà vu le rythme de production progresser et qui s'est renforcé durant ces 4 dernières années. A ce titre, l'ensemble des pénalités SRU des communes ont été réinvesties dans l'aide communautaire mise en place pour soutenir la production locative sociale.
  - **D'une plus grande maîtrise publique du développement**, comme l'indique la part de la production sociale réalisée en VEFA.
- En moyenne, **entre 2007 et 2013, 30% de la production s'est réalisée en VEFA et 70% a été assurée en maîtrise d'ouvrage directe par les opérateurs sociaux.** Sur le territoire de la CA Côte Basque Adour qui rencontre des problématiques similaires à la COBAS, la part de production sociale en VEFA atteint 50% en moyenne et même 70% ces dernières années.
- Sur un territoire avec un tel niveau de tension, conserver une part de 70% de la production en maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs n'est possible qu'à deux conditions : que la collectivité facilite l'accès au foncier ou qu'elles disposent déjà de réserves foncières. En l'occurrence, **c'est en grande partie par l'action des communes que ces résultats ont pu être obtenus.**

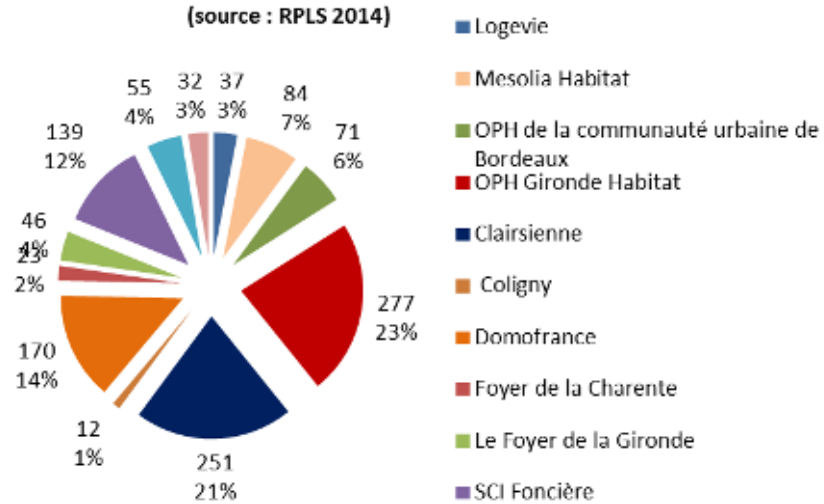
Mode de production des logements locatifs sociaux - COBAS - 2003/2013 (source : RPLS 2014)



Part de la VEFA dans la production locative sociale 2007-2013 (source : RPLS 2014)



Bailleurs ayant construit sur la COBAS entre 2003 et 2013 (source : RPLS 2014)



… résultante du travail de mise en œuvre mené par les communes

- **Un travail fin de repérage foncier avait été réalisé dans le cadre du précédent PLH qui avait identifié les potentialités mais aussi les leviers pour atteindre les résultats visés, en particulier en matière de diversification de l'habitat.**
- Les communes ont mis en place un certain nombre de ces recommandations, principalement par le biais d'outils règlementaires de type DPU renforcé, secteurs et périmètres de mixité sociale. Ce travail de transcription dans les PLU s'est accompagné d'un travail de négociation avec les opérateurs et la mobilisation pour les communes qui en disposaient encore de réserves foncières pour permettre à des bailleurs de réaliser des opérations en maîtrise d'ouvrage directe.
- Ces éléments montrent cependant que les résultats observés à l'échelle communautaire résultent de la somme des efforts communaux.

Les outils d'urbanisme mis en place par les communes pour favoriser la diversification de l'offre d'habitat

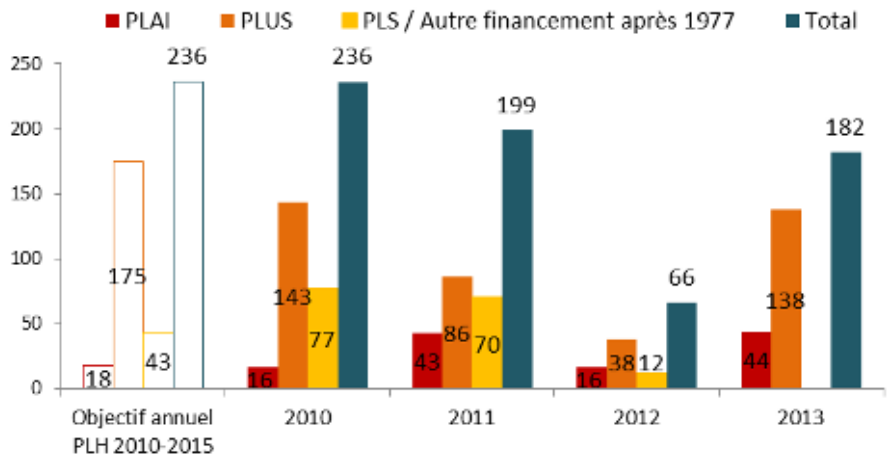
	Arcachon	Gujan-Mestras	La Teste-de-Buch	Le Teich
Outils mis en place dans le PLU	DPU renforcé sur toute la commune Exercice du droit de préemption dans le cadre de la ZAC SMS : 35% de LLS dans toute opération de plus de 15 logements	Un DPU mis en œuvre dans le cadre d'une convention entre l'Etat, la commune et les bailleurs sociaux Une modification du PLU qui a mis en œuvre divers ER Confirmation des SMS et périmètres de mixité sociale	Confirmation dans la révision du PLU en 2011 des SMS, périmètres de mixité sociale et ER : 50% de LLS dans les opérations programmées 35% de logements sociaux dans les zones AU 25% de logements sociaux dans les opérations > 2500 m² SHON	Périmètre de mixité sociale DPU Mobilisation de réserves foncières
Perspectives	PLU en cours, pas d'information à ce stade	Servitudes de mixité sociale : 361 logements dont 120 LLS sur 29,7 ha Périmètres de mixité sociale : 332 logements dont 43 LLS sur 83,52 ha	Servitudes de mixité sociale : 292 logements dont 156 LLS sur 5,86 ha Périmètres de mixité sociale : 2072 logements dont 673 LLS sur 163,76 ha Autres secteurs AU et 2AU : 804 logements dont 294 LLS sur 33,43 ha	3 secteurs en zone UA du PLU : 556 logements dont 167 LLS Secteur 2AU en limite du secteur UA : 100 logements dont 30 LLS

Source : Sémaphores, d'après entretiens communes

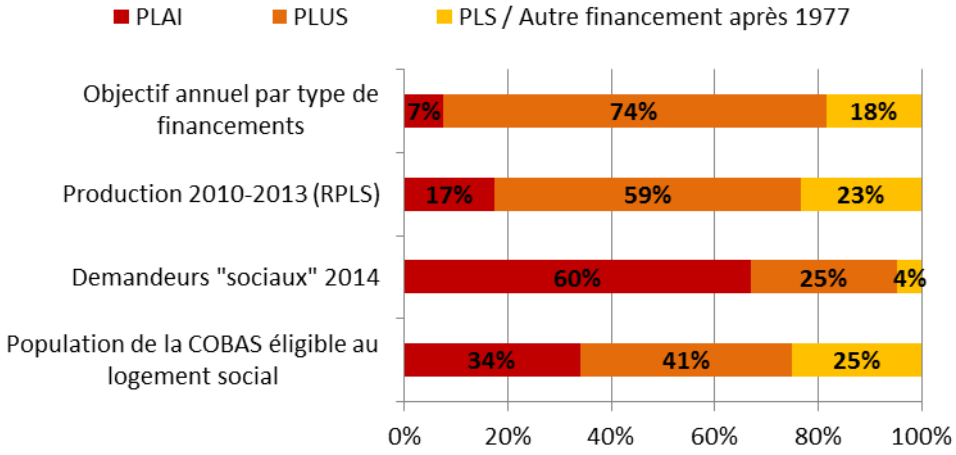
Une offre plus équilibrée en termes de produits développés…

- **La répartition de la production de logements locatifs sociaux par type de financements (PLAI, PLUS, PLS) entre 2010 et 2013 s'avère en réalité plus équilibrée que la répartition visée dans les objectifs du PLH.**
- **La part des logements locatifs PLAI (17% dans la production récente) est supérieure aux objectifs (7%).** En définitive cela a permis de faire progresser le parc très social de 2% en 2008 à 5% en 2013.
- Dans le même temps, la part de PLS produits entre 2010 et 2013 s'est avérée elle aussi supérieure aux objectifs (23% contre 18%), ce qui a en définitive a fait reculer la part des logements sociaux PLAI/PLUS de 94% à 90%.
- **En flux comme en stock, la répartition actuelle du parc par financements n'est pas en adéquation avec le profil de la demande sociale, dont 60% entre dans les plafonds du PLAI et de la population dans son ensemble dont 34% est éligible au PLAI et 41% au PLUS**.
- En outre, cette répartition de l'offre neuve n'est pas en adéquation avec les nouveaux objectifs législatifs qui fixent à 30% la part minimum de PLAI au sein de la production et à 20 % la part de PLS.

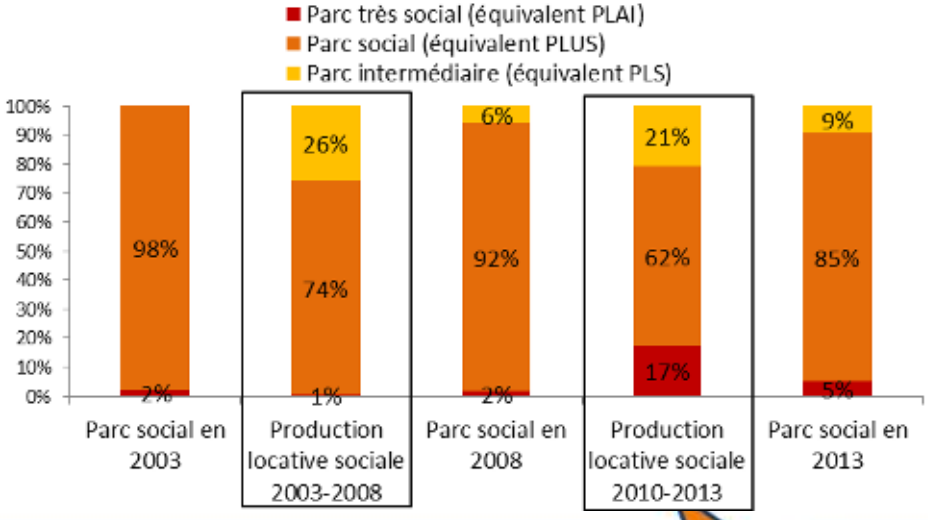
Evolution de la production locative sociale par type de financements - COBAS (source : RPLS 2014)



Répartition de la production locative sociale 2010-2013 par type de financements au regard des objectifs du PLH (source : RPLS 2014)



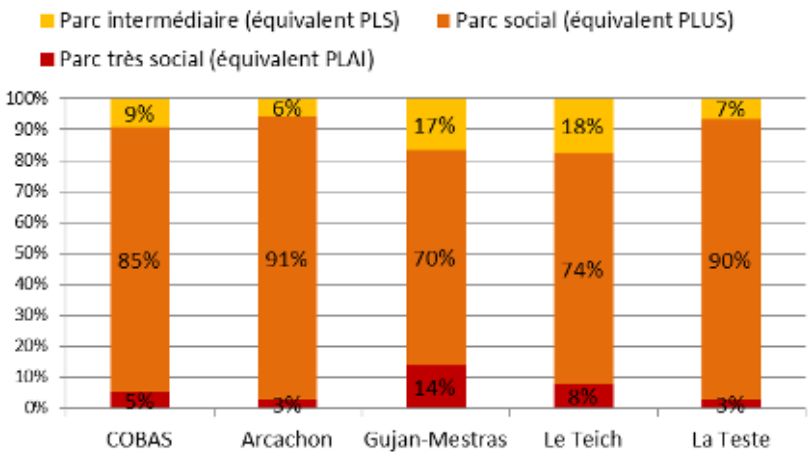
Evolution de la répartition du parc et de la production par type de financements - COBAS - 2003/2013 (source : rpls)



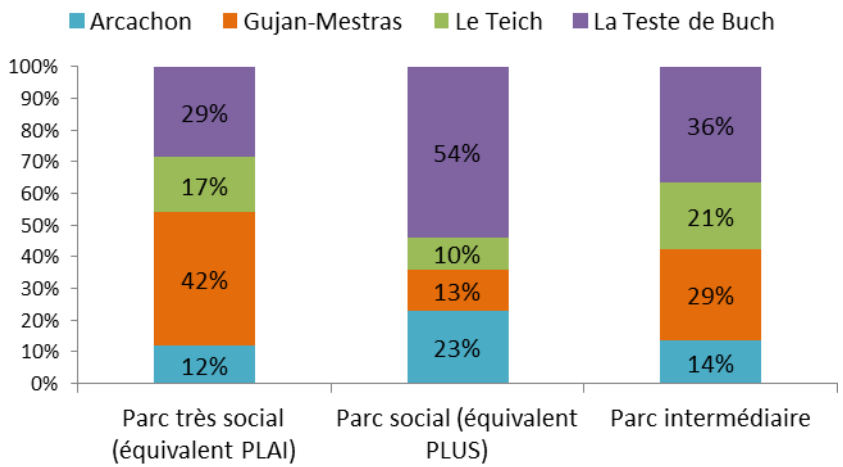
… moins en termes de répartition territoriale

- Outre son inadéquation avec la demande, exprimée ou non, la répartition du parc par type de financements n'est pas tout à fait équilibrée sur l'ensemble de la COBAS :
  - **42% du parc très social est ainsi concentré sur la commune de Gujan-Mestras qui regroupe pourtant 18% du parc social de la COBAS,**
  - **de la même manière, 17% du parc très social se concentre sur la commune du Teich qui regroupe 14% du parc social de la COBAS.**
  - **La commune de La Teste qui regroupe 45% du parc social de la COBAS concentre la moitié du parc social équivalent au PLUS dont 35% relève d'anciens financements de type HLM/O.**
- **La moitié de la production 2003-2013 de logements très sociaux (PLAI) a ainsi été portée par la commune de Gujan-Mestras qui a représenté 30% de la production sur ces 10 années.** La commune du Teich a représenté 15% de la production très sociale 2003-2013 pour 13% de la production totale.
- **La commune de La Teste-de-Buch qui a porté près de 40% de la production sur cette période n'en a représenté que 19%. Le PLAI n'a représenté que 5% de sa production récente, l'essentiel ayant été réalisé en PLUS (72%).**
- Enfin la commune du Teich compte une part élevée de PLS dans sa production récente (41%) qui porte à 18% la part de locatif intermédiaire sur la commune, la plus élevée juste devant Gujan.

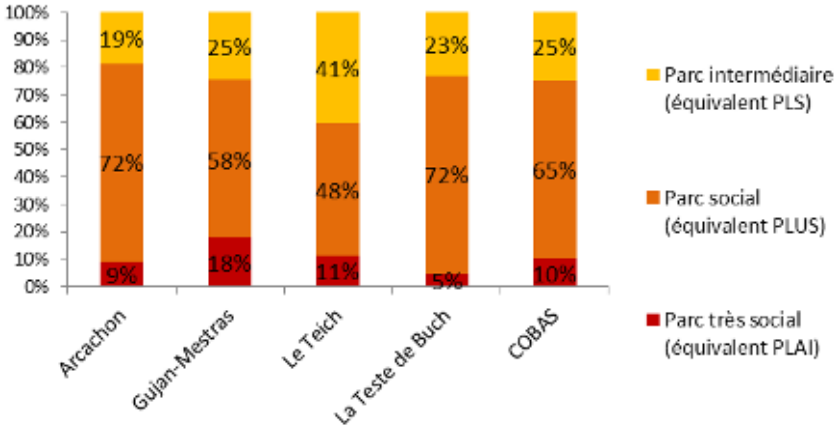
Répartition du parc social par type de financements - COBAS - 2013 (source : rpls)



Répartition des différentes catégories de parc social par commune - COBAS - 2013 (source : RPLS)



Répartition de la production récente par type de financements dans la production neuve 2003-2013 (source : RPLS)



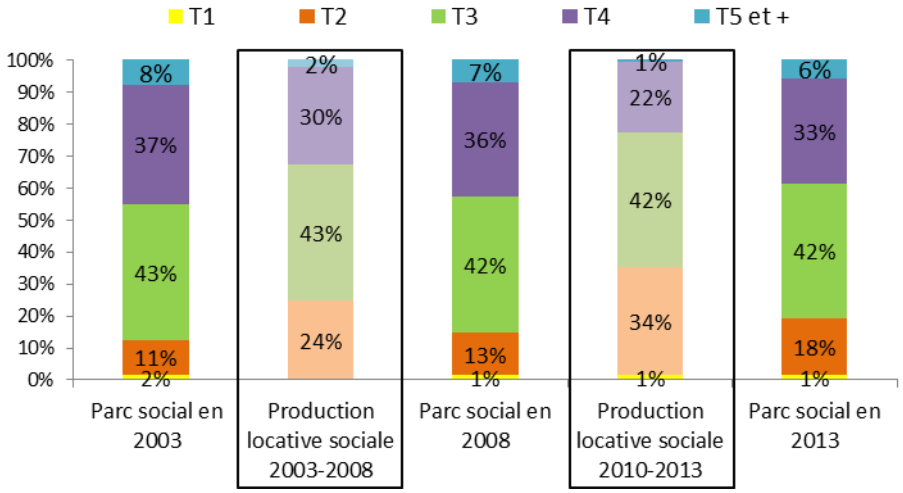
Une offre mieux ciblée en termes de typologies dans le parc social…

- La COBAS s'était fixée un objectif de production de 20% de T1 et T2 dans les programmes neufs de logements locatifs sociaux afin de répondre à la demande des jeunes ménages.

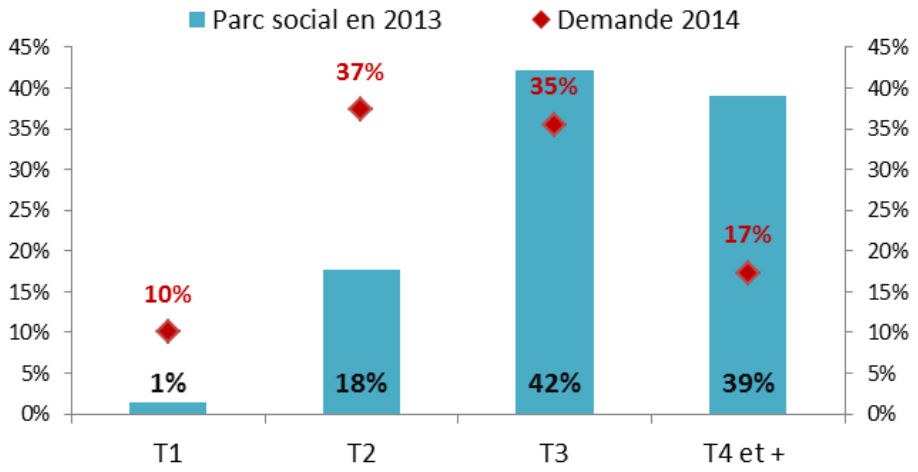
- Un objectif largement atteint **puisque 35% de la production 2010-2013 a été consacré aux logements de 1 et 2 pièces (contre 24% entre 2003-2008) mais exclusivement axée sur les T2 qui représentent 34% de la production 2010-2013.** Cela a permis de faire progresser la part des T2 qui est ainsi passée de 13% en 2003 à 18% en 2013.

- L'offre reste cependant en deçà de la demande sociale qui se porte en 2013 à 10% sur des T1 pour seulement 1% de l'offre et 37% sur des T2 pour 18% de l'offre (source : DDMT, SNE).

Evolution de la typologie du parc social et des logements produits - COBAS - 2003/2013 (source : RPLS)



Comparaison entre la répartition du parc social par typologie de logements et la demande locative sociale par typologie en 2014 (source : RPLS, SNE)



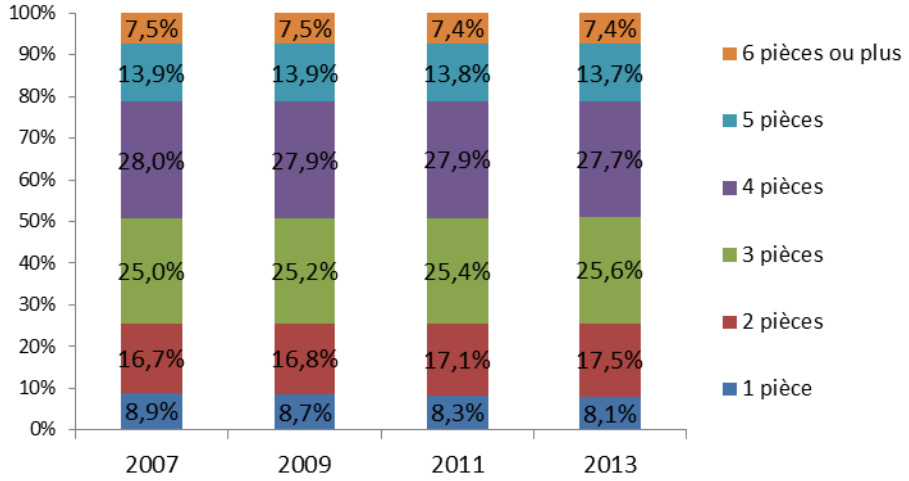
… mais des manques qui persistent à l'échelle de l'ensemble du parc

- **La répartition de l'ensemble du parc de logements par typologie est quant à elle restée quasiment inchangée** à l'échelle de la COBAS.

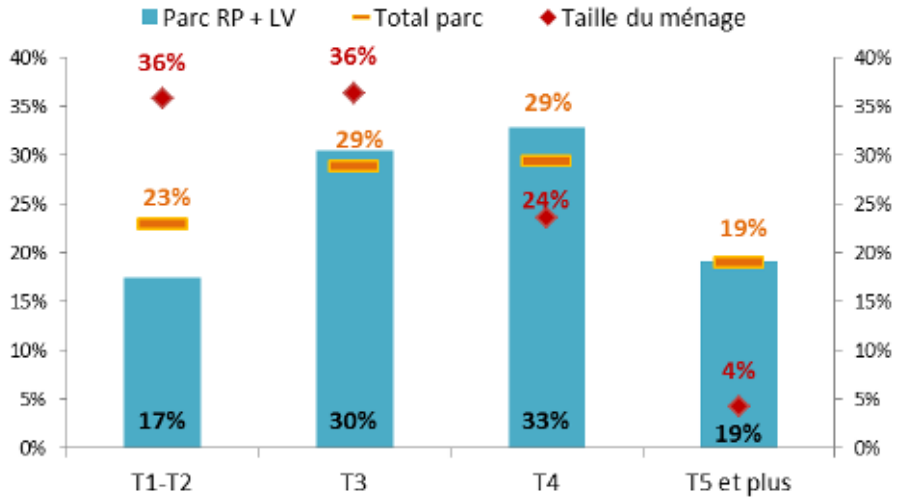
- La part de T2-T3 a toutefois sensiblement progressé sur la commune du Teich passant de 19% à 24% entre 2007 et 2013. Elle a progressé plus modérément sur les communes de La Teste et de Gujan-Mestras (+3 points) et est restée identique sur Arcachon.

- **Cette répartition demeure toutefois en décalage avec le profil des ménages locaux dont 36% (ménages de 1 personne) peut prétendre à un logement de 1 ou 2 pièces pour seulement 17% de l'offre aujourd'hui disponible <u>si l'on exclut les résidences secondaires.</u>** Le même constat s'opère sur les 3 pièces.

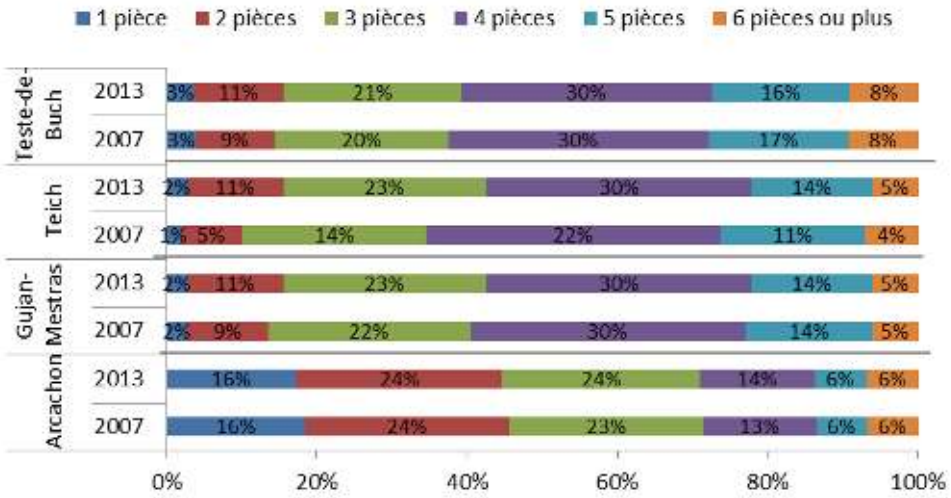
Evolution de la répartition du parc de logements par typologie - COBAS - 2007-2013 (source : Filocom)



Comparaison entre la taille des ménages de la COBAS et la typologie des logements du parc de logements <u>hors et avec résidences secondaires</u>

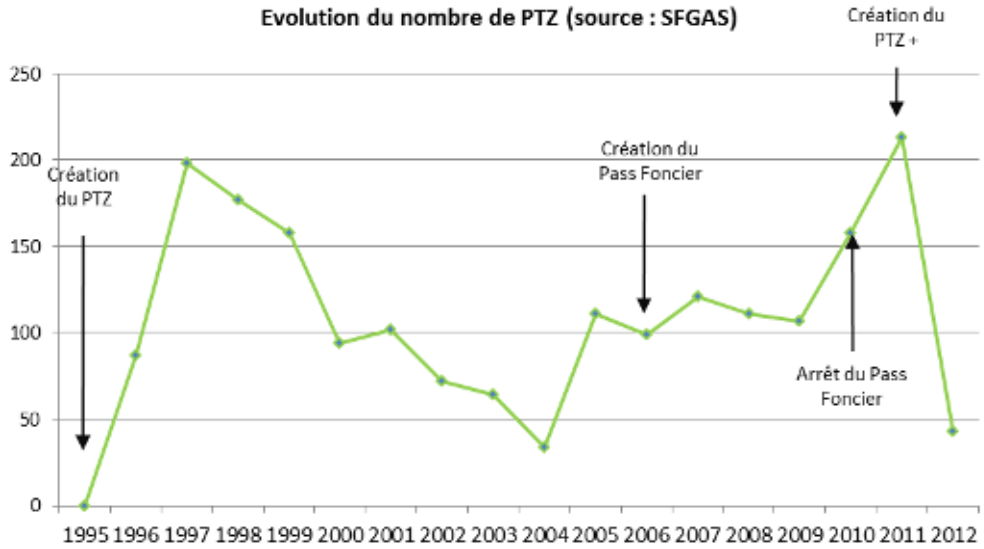


Evolution de la répartition du parc de logements par typologie et par commune - COBAS - 2007/2013 (source : Filocom)



Accession sociale : des résultats en deçà des objectifs visés

- **Des objectifs d'accession sociale à la propriété qui reposaient principalement sur les dispositifs nationaux (PTZ, Pass Foncier)** avec un objectif de 600 acquisitions appuyées par le PTZ sur 6 ans soit une centaine par an…
- … complétés par un objectif de réalisation de 180 logements en PSLA ou accession sociale sécurisée sur 6 ans.
- **130 PTZ octroyés entre 2009 et 2012 sur le territoire de la COBAS.**
- Une reprise de la mobilisation du PTZ à partir de 2005, date à partir de laquelle le PTZ avait été étendu à l'acquisition d'un logement ancien sans travaux : **71% des PTZ octroyés entre 2009 et 2011 ont concerné l'achat d'un logement ancien.**
- Une chute brutale du PTZ à partir de 2012, date à laquelle le PTZ a de nouveau été principalement recentré sur l'acquisition dans le neuf.



- **Aucune opération en PSLA recensée.**
- **15 logements sociaux vendus entre 2009 et 2013**
- **102 logements sociaux actuellement proposés à la vente au sein du parc social.**

Logements sociaux vendus et reste à vendre à fin 2013

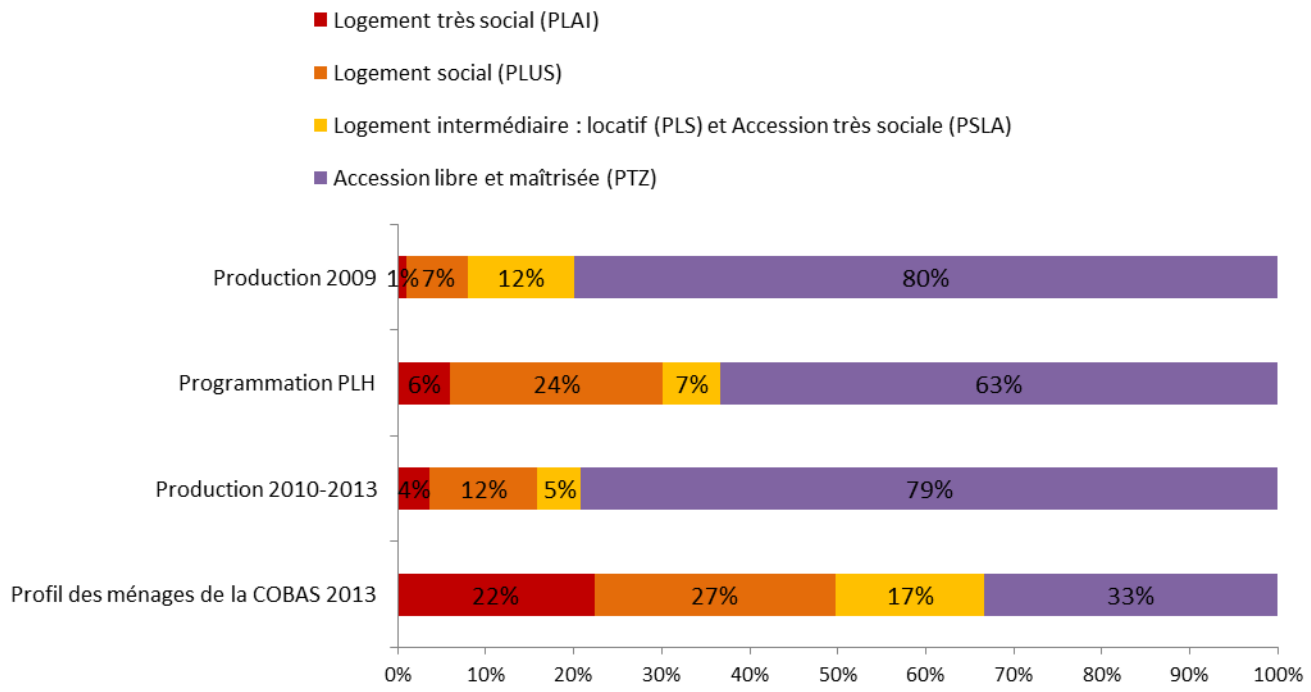
Commune	Nom de l'ensemble vendu	Organisme	Date d'accord de mise en vente	Type de logts	Nb de logts	Logts vendus < 2008	Ventes 2008-2013	**Reste à Vendre**	Rythme annuel de vente depuis la mise en vente
Gujan-Mestras	La Berle (*)	Gironde Habitat	1998	Individuel	62	36	6	**20**	3
La Teste de Buch	C. Ramond	Gironde Habitat	2000	Individuel	21	15	0	**6**	1
La Teste de Buch	Zac Miquelots 1 et 2	Coligny	1995	Individuel	71	57	2	**12**	3
Le Teich	Grangeneuve 1	Gironde Habitat	2002	Individuel	50	19	7	**24**	2
Le Teich	Grangeneuve 2	Gironde Habitat	2005	Individuel	40	0	0	**40**	0

1.3 … mais un manque de diversification qui perdure

Une production récente « bicéphale »

- Avec un production locative sociale multipliée par 2 et des objectifs de rattrapage triennaux atteints sur la période 2011-2013, l'effort en direction du renforcement du parc locatif social a été globalement fourni.
- La programmation neuve, compte-tenu de l'ampleur de l'effort à fournir ainsi que de l'importance et l'urgence des besoins auxquels il fallait répondre, s'est toutefois polarisée sur l'offre locative sociale et explique que la politique de l'habitat conduite jusqu'à présent est été avant tout *« une politique sociale de l'habitat ».*
- Une diversité de produits à développer qui, en conséquence, n'a pas été explorée, en particulier sur l'accession sociale.
- Un objectif de rééquilibrage de l'offre pour la faire correspondre au profil des ménages qui perdure.

Comparaison entre la production récente, la programmation du PLH 2010-2015 et le profil des ménages de la COBAS en 2013 (source : Sitadel logements autorisés, RPLS, filocom)



Bilan de la mise en œuvre des actions du PLH

METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION DU PLH

Les applications du principe de mixité

- Accompagner les communes dans le suivi de la programmation
- Poursuivre l'aide à la construction de locatifs sociaux (avec éco-conditionnalité)
- Mettre en place le Pass Foncier dans le cadre d'opérations ciblées (20 logements / an)
- Signature d'une convention avec les bailleurs (contrat d'objectifs de production en LS et PSLA)

L'action foncière comme préalable

- Elaboration d'un Programme d'Action Foncière
- Aide financière ponctuelle et ciblée sur l'acquisition foncière

L'articulation Habitat, Aménagement, Développement durable

- Accompagner les communes pour la modification de leurs PLU afin de permettre la réalisation des objectifs du PLH
- Accompagner les communes pour engager des démarches AEU dans le cadre des études d'aménagement et de planification

PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DE LA POPULATION DANS SA DIVERSITE

Les jeunes

- Poursuivre l'animation autour de la maison des saisonniers
- Travailler à la mobilisation des places d'internats scolaires (publics et prives)
- 20% de T1 et T2 dans les programmes neufs de logements locatifs sociaux
- Organiser une bourse au logement des jeunes sur les logements privés
- Négocier avec les promoteurs privés pour une production adaptée au budget des primo-accédants

Les ménages en grande précarité et en rupture

- Réfléchir à la formalisation d'un projet d'hébergement avec Habitat Jeunes
- Participation au financement d'une structure dédiée

Les personnes âgées

- Parc privé existant : animer le partenariat avec les acteurs concernés
- Neuf : 20% du locatif aidé neuf PLUS et PLAI (44 logements / an).

Les personnes handicapées

- Neuf : 5% de logements adaptés dans la programmation en PLUS et PLAI (11 logements / an).
- Contribuer financièrement pour participer au surcoût de construction (1000 € / PLAI adapté)

Les gens du voyage

- Accompagner la mise en œuvre du SDAGV

VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DU PARC EXISTANT

Mettre à niveau le parc privé existant

- Relance d'un programme animé d'amélioration de l'habitat visant la précarité énergétique (en adaptant les moyens opérationnels au regard du bilan du PIG)

S'assurer du niveau de confort du parc social ancien

- Participation à la rédaction de conventions avec les bailleurs HLM du territoire

ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITQUE

Suivre la production et ses effets

- Mettre en place un dispositif de suivi et d'observation
- Etudier l'opportunité de prise de la délégation des aides à la pierre

Animer le partenariat autour du PLH

- Animer des réunions partenariales
- Organiser des ateliers des projets entre les communes

Légende

Mise en œuvre | Partiellement mise en œuvre | Non mise en œuvre

Une polarisation des outils d'intervention de la COBAS sur la production neuve

- Un programme d'actions qui comprenait :
  - De nombreuses actions sur :
    - **la production neuve**
    - **le travail partenarial**
      - entre la COBAS et les acteurs locaux,
      - entre la COBAS et les communes,
      - entre les communes.
  - Des sujets plus en retrait :
    - **Le parc existant :** moindre acuité de cette problématique en regard des besoins sur le neuf, notamment en locatif social au moment de l'élaboration du PLH
    - **Le peuplement :** un sujet qui n'était pas d'actualité, localement en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale en stock et en flux, nationalement en comparaison de son introduction récente dans la loi ALUR

- Le bilan qui peut en être tiré à fin 2014 :

⇨ Des actions globalement mises en œuvre sur le volet production neuve mais une stratégie foncière qui semble s'être « épuisée »

⇨ Un besoin réaffirmé de pilotage de la politique locale de l'habitat par la création d'outils d'observation et l'animation d'instances partenariales autour de la mise en œuvre du PLH

⇨ Des actions sur le parc existant qui n'ont pas été relancées dans l'attente de la fin du PIG dont les derniers dossiers ont été passés en 2013

⇨ Des outils de maîtrise du foncier et de l'aménagement encore insuffisamment mobilisés (DUP, ZAC, ZAD)

Des marges de progression vers l'effort de diversification

- **Un manque de diversification persistant qui traduit la nécessité de renforcer encore la maîtrise publique du développement.**

Recensement des fonciers disponibles à l'échelle de la COBAS

Foncier disponible zone U	237ha
Foncier disponible zone Auc (majoritairement 1AU, 1NA et leur déclinaison)	188ha
Foncier disponible Aus (majoritairement 2AU, 2NA et leur déclinaison)	333ha
Foncier disponible zone Nh constituée de hameaux	0ha
Total foncier libre	**757ha**

Source : PDH 33

- **Deux illustrations :**

➢ Le foncier et sa mise à disposition :

- Un potentiel foncier inscrit dans les documents d'urbanisme toujours significatif (plus de 750 ha);
- Une maîtrise foncière publique modeste : 9% du foncier disponible ;
- Un potentiel en extension qui reste majoritaire et qui comporte le risque de voir les opérateurs s'orienter vers celui-ci au détriment du potentiel en renouvellement urbain ;
- Un potentiel en renouvellement urbain qui, si on y applique la densité moyenne observée ces dernières années sur le territoire, pourrait accueillir plus de 6 500 logements.

➢ La question de la mobilisation des outils de maîtrise publique règlementaires et opérationnels qui reste encore « timide ».

Des outils de maîtrise encore insuffisamment mobilisés

	Types d'outils	Arcachon	Gujan-Mestras	La Teste-de-Buch	Le Teich
Outils de maîtrise foncière et urbaine	**DPU/DPU renforcé**	Mis en place, tentative de délégation aux bailleurs avortée à casue du prix	Mis en place dans le cadre d'une convention entre l'Etat, la commune et les bailleurs sociaux	Mis en œuvre	Mis en place mais plus en mesure de l'assumer financièrement
	OAP	Pas d'OAP Habitat	Pas mis en œuvre	On avait une OAP Habitat sur les zones UA, UB et 1Au : 2 500 m² de SP, 25% de LLS mais trop facilement contournable	Sur les zones 1 AU surtout voiries pour éviter situations d'enclave
	Définir et développer des opérations d'aménagement : ZAC, permis d'aménager, PUP…	Pas mis en œuvre	Pas mis en œuvre	Maîtrise publique sur le projet de l'hôpital : cahier des charges et concours Opération sur 2 ha : aide à la maîtrise foncière des opérateurs. Cazaux aussi	1 PUP sur Manustock
	Zones protégées à règlement particulier, secteurs à plan masse…	Secteur de la place Peyneau autour du Casino et Aquarium/univcersité mais pas de logements (éventuellement résidences)	Pas mis en œuvre	Servitude d'aménagement dans le PLU pour les bloquer, on travaille à des secteurs de plan masse	Pas mis en œuvre
	Secteurs à plan masse, périmètre d'étude/sursis à statuer, cahier de recommandations architecturales	1 charte architecturale, paysagère, schéma de coloration, règlement enseigne et publicité, éléments remarquables du bâti	Pas mis en œuvre	Pas mis en œuvre	Pas mis en œuvre
	Constituer des réserves foncières	Pas mis en œuvre, beaucoup trop cher	Pas mis en œuvre	On continue à constituer des réserves foncières via le DPU renforcé. Budget : portage sur 1 M€ par an.	Epuisement des réserves foncières
	ZAD, périmètres de projets	Pas mis en œuvre	Pas mis en œuvre	Eco-quartier en cours	Plus de ZAD et pas d'autres procédures
	Négocier en direct avec les propriétaires privés, associer les bailleurs	Mis en œuvre	Mis en œuvre	Mis en eouvre et en plus intervient parfois en surcharge foncière	Mis en œuvre

Source : Sémaphores, d'après entretiens communes

Des outils de maîtrise encore insuffisamment mobilisés

	Types d'outils	Arcachon	Gujan-Mestras	La Teste-de-Buch	Le Teich
Outils de diversification de l'habitat	**Inscrire des secteurs de mixité**	Mis en œuvre	Mis en œuvre à géométrie varaible sur	Mis en œuvre	Mis en œuvre : plus de 15 lots, 30% .
	OAP	Pas mis en œuvre	Pas mis en œuvre	Mis en œuvre	Sur les zones 1 AU
	Instituer ponctuellement des emplacements réservés	Mis en œuvre mais plus de nouveau ER, potentiel	Mis en place mais il n'y en a plus	6 ou 7 et il nous en reste 3. Fonctionne pas énormément. Blocage.	Pas mis en œuvre pour le logement
	Prendre des DUP sur certains sites	Non	Pas mis en œuvre	Pas mis en œuvre	Pas mis en œuvre pour le logement
	Exonération totale ou partielle de la taxe d'aménagement	TA à 5% sauf pour LLS (1,8%)	Pas mis en œuvre, TA à 5% et secteurs à 15%	TA à 5%, juste éxonération légale sur PLAI, ni sur taxe de stationnement	Mis en œuvre pour le LLS
	Majoration des règles de construction pour le logement social	Mis en œuvre	Pas mis en œuvre	On avait un bonus de constructibilité mais on ne fera pas plus pour pas que cela fasse une différence avec le privé	Plus mis en œuvre mais avec le COS nous l'avions fait
	Allègement de l'obligation de places de stationnement et participations (assainissement collectif)	LLS : 1 place par logement en zone Um pour individuel LLS collectif : 0,5 place par logements LLS mixité sociale : 0,5 pour LLS Pas valable en zone Up mais 1 place par logement pour LLS et 1,5 pour privé	1 place logement social sinon 2 par logements	1 place de logement social. 1,5 pour le privé, voire 2.	1 place pour le LLS mais pas d'efffort en plus
	Servitude de taille des logements	En zone Um : interdiction 1 et studio et T2 ne doivent pas éxcéder 1/3 du total de l'opération sauf opération spécifique (type T2 pour personnes âgées ou logements saisonniers).	Pas mis en œuvre	Pas mis en œuvre mais on négocie	Pas formellement mis en œuvre mais négocier avec les opérateurs
	Utilisation des baux	Pas mis en œuvre	Pas mis en œuvre	Pas mis en œuvre	Pas mis en œuvre

Source : Sémaphores, d'après entretiens communes

II. Une spécialisation résidentielle du territoire qui se poursuit

2.1 Une sélectivité des marchés toujours à l’œuvre …

Des profils de marchés différenciés

- Un taux de vacance de 6% sur l'ensemble de la COBAS dont la moitié est constitué par de la vacance frictionnelle (inférieure à 1 an). Un taux de vacance relativement faible qui est un premier indice des niveaux de tension qui s'exercent sur les marchés locaux.
- 3 profils de marchés à l'œuvre sur le territoire de la COBAS :
  - **touristique sur Arcachon,**
  - **semi-résidentiel sur La Teste-de-Buch,**
  - **résidentiel sur Gujan-Mestras et Le Teich.**
- La moitié du parc de la commune d'Arcachon est dévolue au marché de la résidence secondaire. 64% des résidences secondaires de la COBAS sont regroupées sur la seule commune d'Arcachon. Aux dires des acteurs immobiliers locaux, 90% du marché de l'ancien sur la commune serait dévolu à de la résidence secondaire.
- Le marché est par ailleurs dominé par le collectif qui représente 68% du parc de logements et l'ancien, la moitié du parc datant d'avant 1975.
- Le parc de résidences principales reste majoritaire sur la commune de la Teste de Buch (75%) mais la commune concentre cependant 24% des résidences secondaires de la COBAS. Après Arcachon, c'est le deuxième lieu de villégiature privilégié sur le territoire. La commune a elle aussi connu un développement antérieur avec 41% du parc datant d'avant 1975.
- Les deux communes comptent respectivement 1/3 de leur parc en locatif privé mais dont une part significative est réservée à de la location touristique saisonnière. Les nombreux programmes en défiscalisation qui sont sortis sur la commune de La Teste ont toutefois permis de restaurer du locatif privé à titre de résidence principale sur la commune d'après les acteurs immobiliers locaux.
- Les communes de Gujan et du Teich conserve pour l'heure une vocation quasi-exclusivement résidentielle, en propriété occupante comme en locatif. La commune du Teich présente d'ailleurs un développement très récent avec 44% du parc construit après 2000.
- Le marché des résidences secondaires s'y étend toutefois progressivement : les deux communes ont ainsi connu les plus fortes progressions du nombre de résidences secondaires entre 2007 et 2013.

Source : Filocom 2013	Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich	La Teste-de-Buch	COBAS
Résidences principales	44%	83%	88%	75%	**67%**
Résidences secondaires	**51%**	12%	5%	19%	**27%**
Evolution du nb de résidences secondaires entre 2007 et 2013	5%	**11%**	**23%**	5%	**6%**
Logements vacants	6%	5%	7%	6%	**6%**
dont par de la vacance frictionnelle (moins de 1 an)	47%	59%	73%	55%	**54%**
Evolution de la vacance structurelle entre 2007 et 2013	13%	-7%	59%	3%	**6%**
Collectif	**68%**	18%	19%	25%	**38%**
Individuel	32%	**82%**	**81%**	**75%**	**62%**
Locatif privé	33%	30%	25%	31%	31%
Locatif social	8%	4%	11%	8%	7%
Propriété occupante	59%	67%	64%	61%	62%
Avant 1949	**31%**	14%	11%	**16%**	20%
1949-1974	**23%**	14%	11%	**25%**	20%
1975-1990	26%	20%	19%	24%	23%
De 1990 à 1999	10%	19%	14%	12%	13%
Après 2000	10%	34%	**44%**	23%	23%

Un parc locatif privé qui se développe sans pour autant se détendre

- Le parc locatif privé représente 30% du parc des résidences principales de la COBAS dont 51% en collectif et 40% en individuel. Sa part a progressé depuis le dernier PLH où celui-ci représentait environ 27% du parc. Le segment locatif privé a en effet progressé d'environ 3% chaque année entre 2007 et 2013.

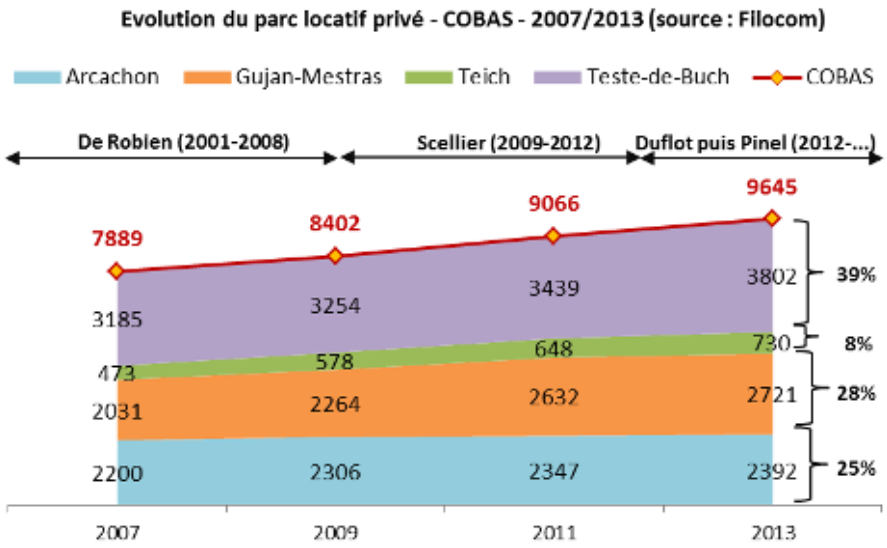
- Le diagnostic du précédent PLH constatait en effet déjà un développement de ce parc par le biais des dispositifs de défiscalisation notamment du dispositif De Robien (source : étude DDTM 2007 sur l'évaluation du dispositif De Robien). Un constat partagé par les acteurs immobiliers locaux, en particulier sur la commune de La Teste, où ils observent une restauration du segment locatif en résidence principale par le biais de ces dispositifs de défiscalisation.

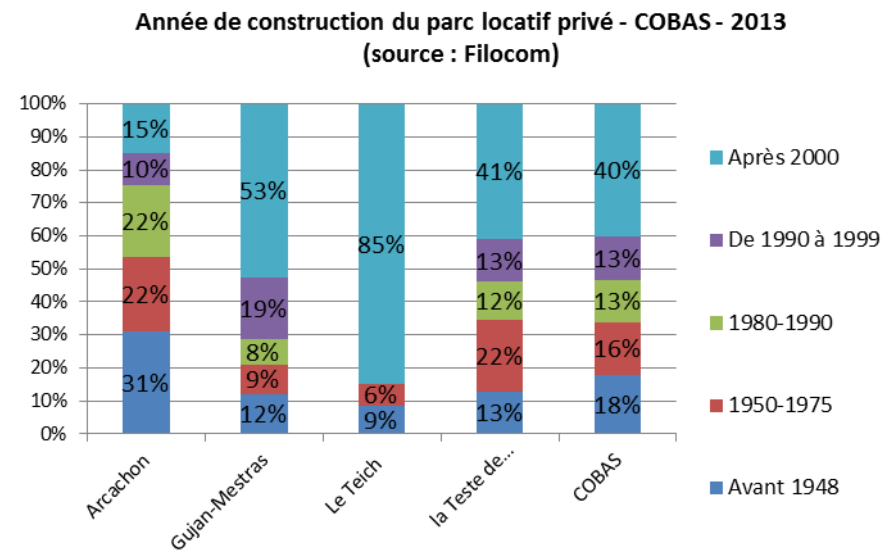
- 40% du parc locatif privé de la COBAS a ainsi été construit depuis moins de 15 ans. C'est également le cas sur la commune de La Teste de Buch. Cette part se situe à 50% sur la commune de Gujan-Mestras et même à 82% sur la commune du Teich où le parc locatif privé a progressé le plus fortement durant cette période. Elle n'est en revanche que de 15% sur la commune d'Arcachon.

- La progression du parc n'a toutefois que faiblement contribué a détendre le marché locatif local, en particulier sur Arcachon où 80% du parc locatif privé est utilisé à des fins de locations saisonnière d'après les acteurs locaux. Le parc locatif saisonnier est moindre sur la commune de La Teste mais reste toutefois important. Ainsi, sur ces deux communes, le parc locatif privé reste en réalité étroit. C'est beaucoup moins le cas sur Gujan et Le Teich qui demeure des communes résidentielles avant d'être des communes touristiques.

- La location touristique reste toutefois toujours plus attractive, le loyer perçu pour une semaine de location saisonnière correspondant globalement au loyer mensuel sur le marché de la résidence principale soit 400 € pour un studio, 600 € pour un T2, 900 € pour un T3 et entre 1300 et 1500 € pour une villa avec 3 chambres.

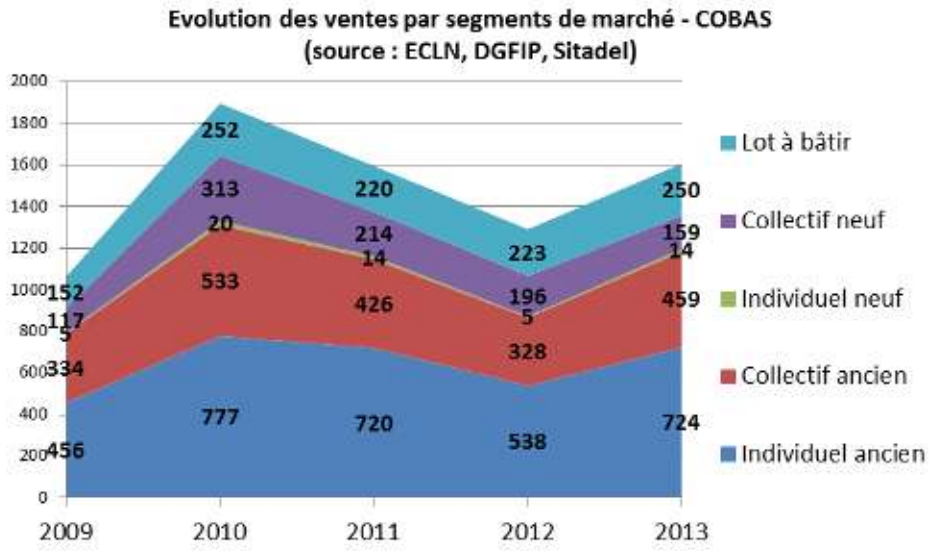
- L'attrait de la location touristique conduit ainsi à un appauvrissement du parc ainsi qu'à sa précarisation n'étant pas rare de voir des baux rompus par les propriétaires dès le début de la saison.

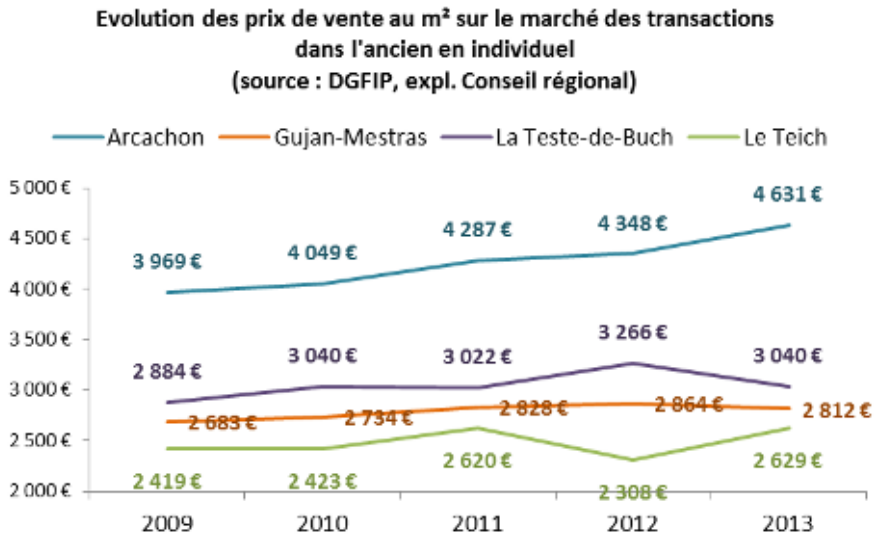


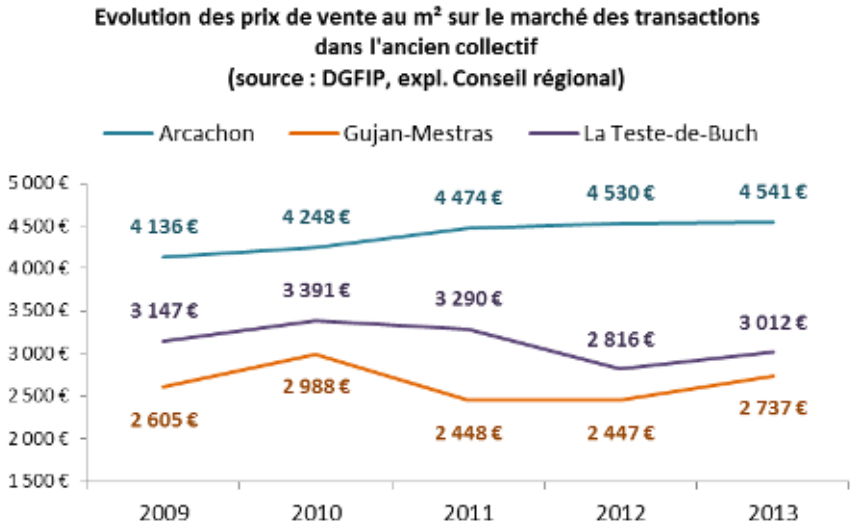


Un marché de la revente dynamique et qui se maintient

- Le marché de la revente représente entre 70% et 75% des acquisitions. Il est principalement porté par l'individuel qui représente entre 45% et 50% des ventes.
- En 5 ans, le volume des ventes ainsi que celui des prix est resté relativement stable.
- En 2013, le prix moyen constaté sur la COBAS en individuel est de 3133€/m² en individuel soit 5% de plus qu'en 2009. Il est de 3871€/m² en collectif soit 4% de plus qu'en 2009.
- Récemment, le marché de la revente a commencé à être alimenté par l'arrivée sur le marché des biens sortis des dispositifs de défiscalisation. D'après les acteurs immobiliers locaux, certaines résidences seraient aujourd'hui mises en ventes presqu'au tiers. Ces biens seraient vendus en moyenne moins cher que leur prix d'achat et moins cher que l'ancien : un T3 vendu à 140 K€ sur La Teste alors qu'il se vend en moyenne 180 K€ sur le marché de la transaction.





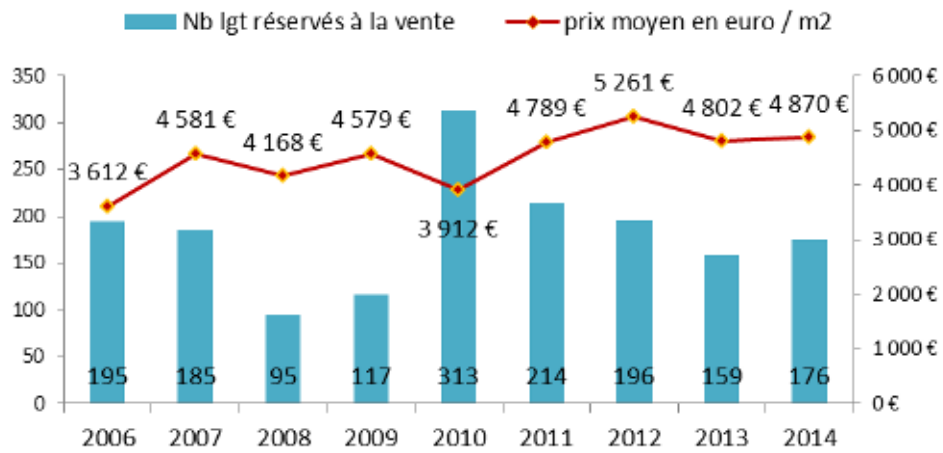


Un marché du neuf toujours plus inaccessible …

- Un prix de vente moyen de 4 994€/m² en collectif neuf sur les 3 dernières années (2012-2014) à l'échelle de la COBAS.
- Une moyenne qui cache de fortes disparités et qui est tirée à la hausse par le marché arcachonnais puisque sur la même période, le prix de vente moyen atteint :
  - 5 917€/m² sur la commune d'Arcachon (soit 20% de plus la moyenne de l'agglomération),
  - 3 349€/m² sur la commune de La Teste de Buch (soit 30% de moins que la moyenne de l'agglomération),
  - aux alentours de 3000 €/m² sur les communes de Gujan et du Teich.

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m² (hors parking)		Evolutions	Prix de vente au m² (hors parking)		Evolutions
	T4 2013	T4 2014	T4 2014 / T4 2013	2013	2014	2014 / 2013
CA Bassin d'Arcachon	4 267 €	4 441 €	+4,1%	4 221 €	4 464 €	+5,8%
CA d'Angers-Loire Métropole	3 044 €	3 141 €	+3,2%	2 971 €	3 128 €	+5,3%
CU de Strasbourg	3 292 €	3 309 €	+0,5%	3 281 €	3 371 €	+2,7%
Grenoble Métropole	3 335 €	3 519 €	+5,5%	3 489 €	3 567 €	+2,2%
AU de Toulouse	3 322 €	3 349 €	+0,8%	3 284 €	3 349 €	+2,0%
Métropole Nice Côte d'Azur	5 013 €	5 273 €	+5,2%	5 066 €	5 154 €	+1,7%
CA de Besançon	2 818 €	3 014 €	+7,0%	2 991 €	3 042 €	+1,7%
Ile-de-France	4 495 €	4 617 €	+2,7%	4 595 €	4 658 €	+1,4%
CU de Nantes Métropole	3 474 €	3 457 €	-0,5%	3 459 €	3 473 €	+0,4%
AU de Lyon	3 698 €	3 860 €	+4,4%	3 724 €	3 738 €	+0,4%
CA de Montpellier	3 666 €	3 619 €	-1,3%	3 625 €	3 636 €	+0,3%
CU Bordeaux	3 515 €	3 507 €	-0,2%	3 513 €	3 515 €	+0,1%
CA de Rennes	3 236 €	3 359 €	+3,8%	3 303 €	3 302 €	-0,0%
CA de Tours	3 143 €	3 295 €	+4,8%	3 176 €	3 170 €	-0,2%
CA d'Orléans-Val de Loire	2 963 €	2 970 €	+0,2%	3 044 €	3 036 €	-0,3%
CA de St Malo	3 221 €	3 278 €	+1,8%	3 428 €	3 386 €	-1,2%
SCOT de Lille	3 275 €	3 194 €	-2,5%	3 250 €	3 198 €	-1,6%
CA de Caen	2 869 €	2 937 €	+2,4%	3 072 €	3 015 €	-1,9%
CA de Rouen	3 093 €	3 022 €	-2,3%	3 243 €	3 177 €	-2,0%
Marseille Provence Métropole	3 860 €	3 766 €	-2,4%	3 912 €	3 819 €	-2,4%
CA de Nîmes Métropole	3 033 €	3 288 €	+8,4%	3 205 €	3 126 €	-2,5%
CA de Clermont-Ferrand	3 070 €	2 875 €	-6,4%	3 070 €	2 924 €	-4,8%
CA du Havre	3 540 €	2 719 €	-23,2%	3 262 €	2 793 €	-14,4%

Evolution des ventes en collectif neuf et des prix moyens en euros/m² - COBAS (source : ECLN)

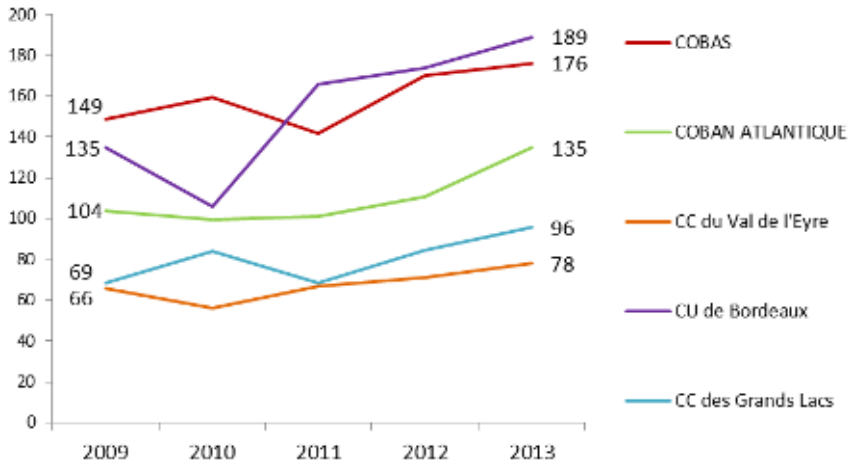


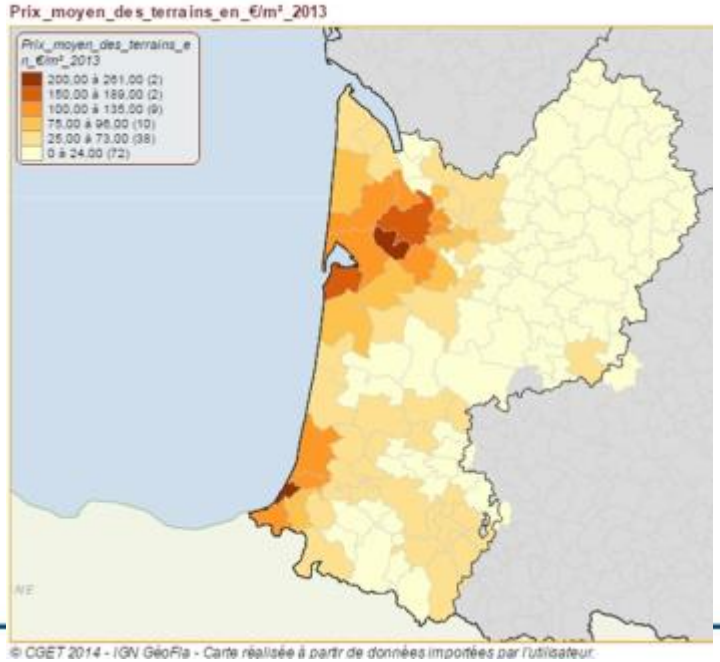
- La période récente a été marquée par une plus forte progression des prix :
  - + 15% par rapport à la période 2009-2011 où le prix moyen était de 4 324€/m² ce qui représentait une augmentation de 5% par rapport au prix moyen sur la période 2006-2008 (4100€/m²),
  - cela représente une augmentation de 22% du prix de vente moyen entre 2006-2008 et 2012-2014.
- Une progression des prix qui situe aujourd'hui la COBAS parmi les territoires urbains les plus chers de France d'après les données de l'observatoire de la FPI.
- Le prix moyen au m² habitable sur la COBAS en 2014 est supérieur à celui de la CUB (3 474€).

Un marché du neuf toujours plus inaccessible …

- Le constat est identique sur le marché de l'individuel. Avec un prix de vente moyen au m² des terrains nus à 176 €/m² en 2013, le marché du lot à bâtir a connu une progression de 18% depuis 2009.
- Là encore, la moyenne cache des disparités puisqu'en 2013 le prix moyen au m² des terrains nus était de 214€/m² sur la commune de La Teste de Buch (source : Perval, Porter à connaissance).
- Cela positionne clairement la COBAS parmi les territoire les plus chers en Aquitaine. Les prix moyens observés sont d'ailleurs supérieurs à ceux constatés sur la COBAN et à peine moins cher que ceux constatés sur la CUB.
- Avec une surface moyenne des terrains de 800 m², le prix total d'un terrain nu se situe entre 135 K€ et 145 K€ sur le territoire quand il se situe aux alentours de 87 K€ sur le Val de l'Eyre, de 75 K€ sur la CC des Grands Lacs.
- La COBAS s'approche ainsi des niveaux de prix constatés sur l'agglomération Côté Basque Adour où le prix moyen au m² observé est de 191 €/m² sur la période 2011-2013 pour 165 €/m² sur la COBAS.

Evolution des prix de vente au m² des terrains à bâtir (source : EPTB)



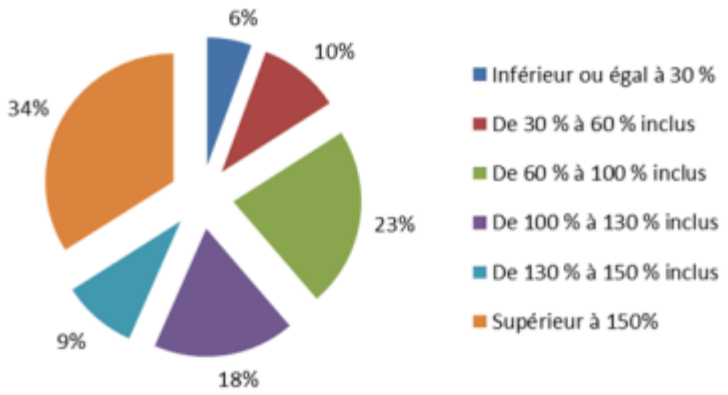


Données Enquête Prix Terrains à bâtir	Prix moyen pondéré des terrains en € sur la période 2011-2013	Prix moyen pondéré des maisons en € sur la période 2011-2013
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	**137 744 €**	**167 028 €**
CC du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (COBAN ATLANTIQUE)	116 739 €	144 102 €
CC du Val de l'Eyre	87 218 €	116 955 €
CU de Bordeaux	119 549 €	151 569 €
CC des Grands Lacs	75 920 €	120 027 €
CA Agglomération Côte Basque Adour	144 970 €	198 770 €
CA Sud Pays Basque	145 632 €	195 293 €

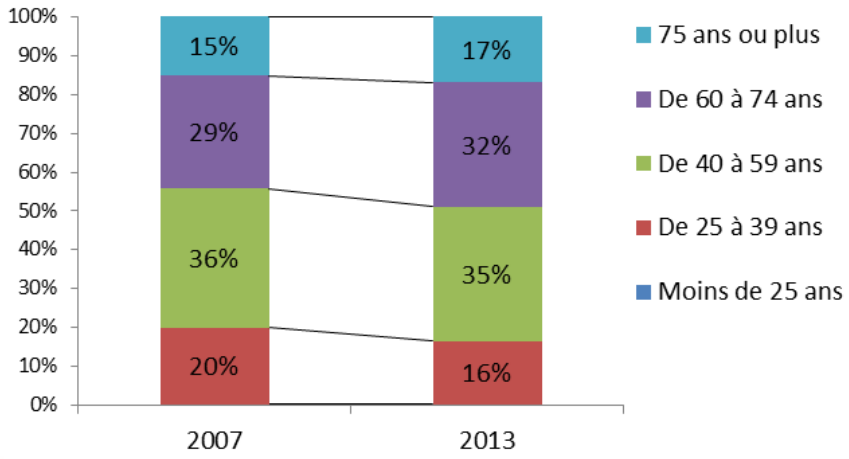
… qui se ferme progressivement aux jeunes ménages

- Entre 2010 et 2013, 1/3 des ménages qui ont acheté un bien sur le territoire (en première ou seconde accession, à titre de résidence principale ou secondaire) percevaient des revenus supérieurs à 150% des plafonds HLM PLUS.
- Sachant qu'il s'agit principalement de ménages de 1 et 2 personnes (67%), cela équivaut à des revenus supérieurs à 2 765€ nets mensuels pour 1 personne et 3 692€ nets mensuels pour 2 personnes.
- La part des jeunes ménages est faible : les moins de 25 en représente moins de 1%, quant aux 25-39 ans, ils représentent 16% des accédants.
- Cette part est en recul entre 2007 et 2013 : elle est passée de 20% à 16%, au profit des ménages de plus de 60 ans dont la part parmi les accédants est passée de 44% à 49%.
- La part des 40-59 ans reste stable, de même que celle des ménages de 3 personnes et plus montrant que l'accession se maintient pour des ménages familiaux à plus forte maturité économique.

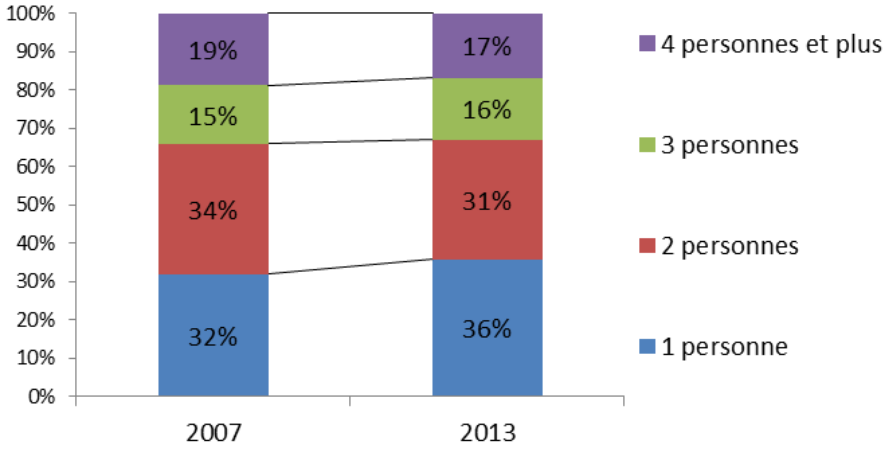
Revenus des ménages ayant acheté entre 2010 et 2013 sur le territoire de la COBAS (source : Filocom)



Evolution de la répartition par âge de la personne de référence des ménages ayant acheté dans les 4 années précédentes en 2007 et 2013 - COBAS - (source : Filocom)



Evolution de la répartition par taille des ménages ayant acheté sur le territoire dans les 4 années précédente en 2007 et 2013 (source : Filocom)

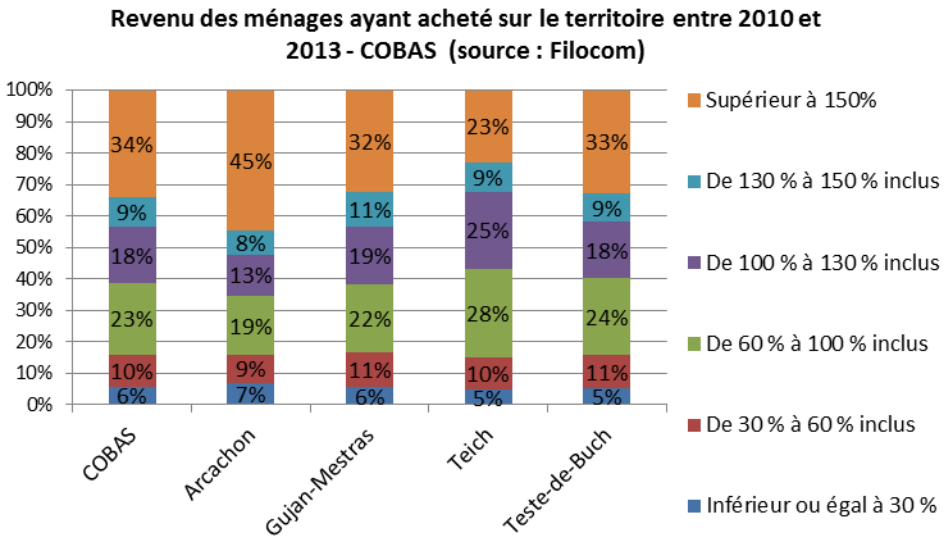


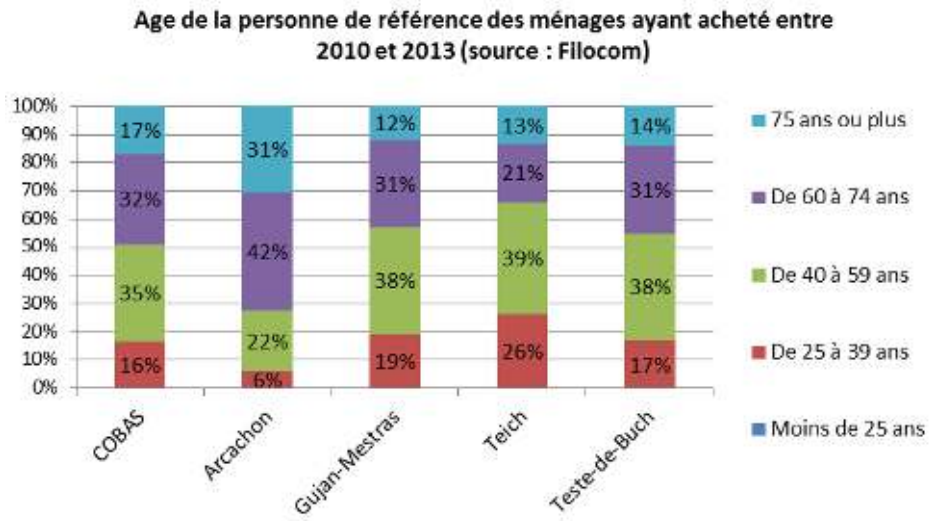
… de manière plus ou moins forte selon les communes…

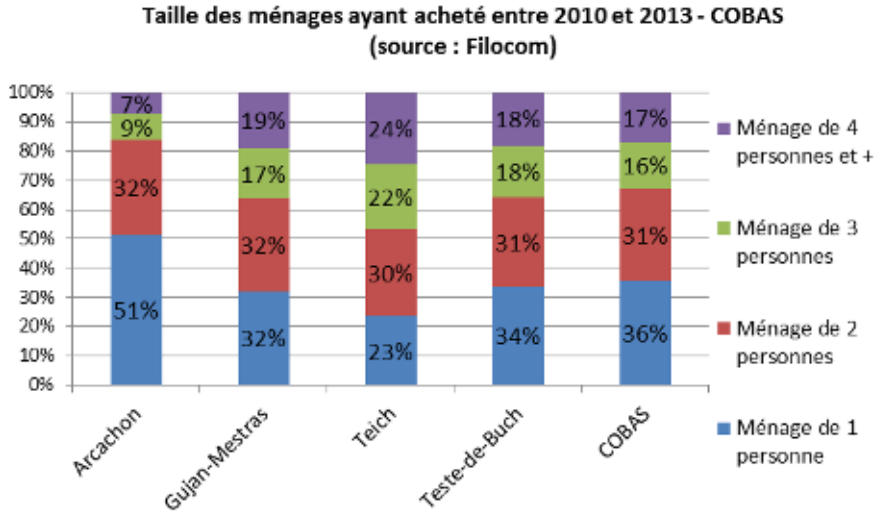
- Ces constats varient sur deux communes en particulier : Arcachon et Le Teich. Les communes de Gujan-Mestras et de La Teste-de-Buch montrent en effet un profil d'accédants relativement similaire à la moyenne de l'agglomération.

- Logiquement, la commune d'Arcachon où les prix de marché sont les plus élevés affiche une part plus importante de ménages accédants aux revenus supérieurs à 150% des plafonds HLM PLUS. Les ¾ des accédants ont plus de 60 ans (contre la moitié sur l'agglomération).

- A l'inverse, la commune du Teich offre davantage de possibilité aux jeunes ménages, les 25-39 ans représentant un quart des accédants contre 16% à l'échelle de l'agglomération. La part des moins de 60 ans y est la plus importante (65%). De même, les ménages familiaux sont plus nombreux accéder : 46% de ménages de 3 personnes et plus contre 33% à l'échelle de l'agglomération.

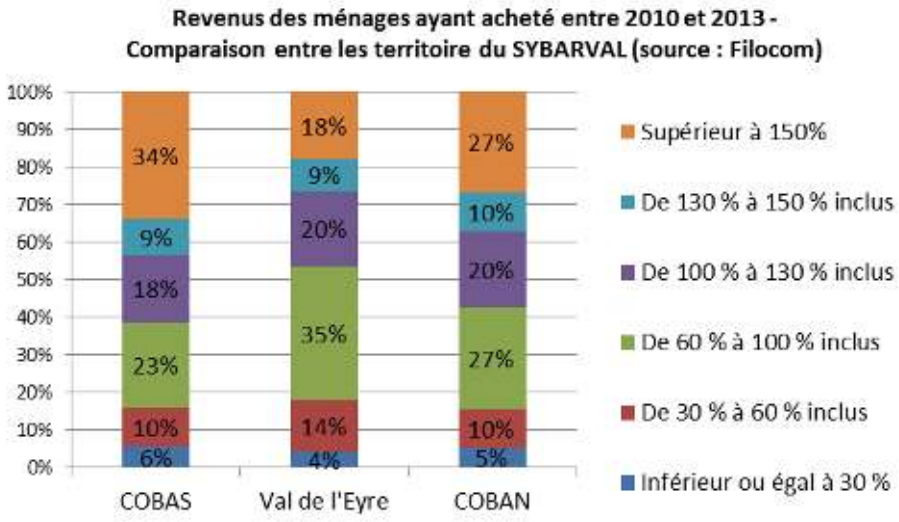


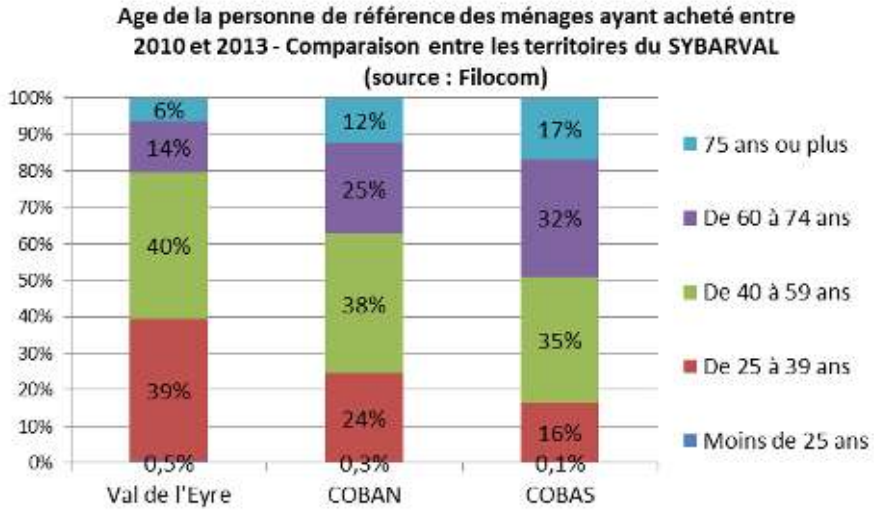


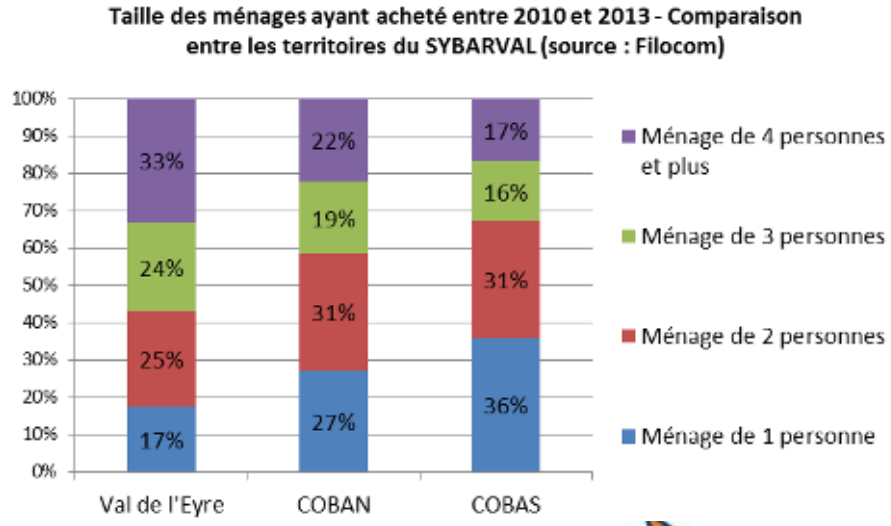


… et qui entretient la spécialisation résidentielle du territoire

- Les écarts de prix constatés entre les 3 territoires du SYBARVAL se reflètent dans le profil des ménages accédants.
- Le Val de l'Eyre figure comme un territoire privilégié d'accession pour de jeunes ménages familiaux aux revenus moyens.
- Le profil des ménages accédants sur la COBAN est proche de celui de la COBAS mais affiche des différences en termes de revenus avec des ménages un peu moins aisés et moins âgés.



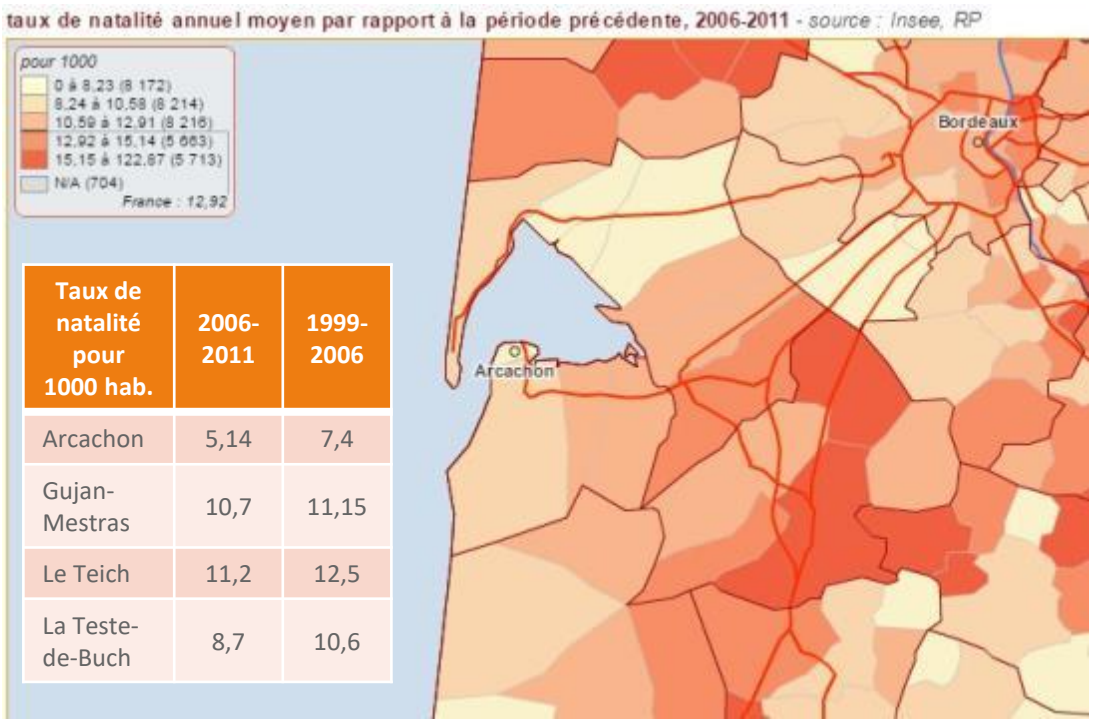




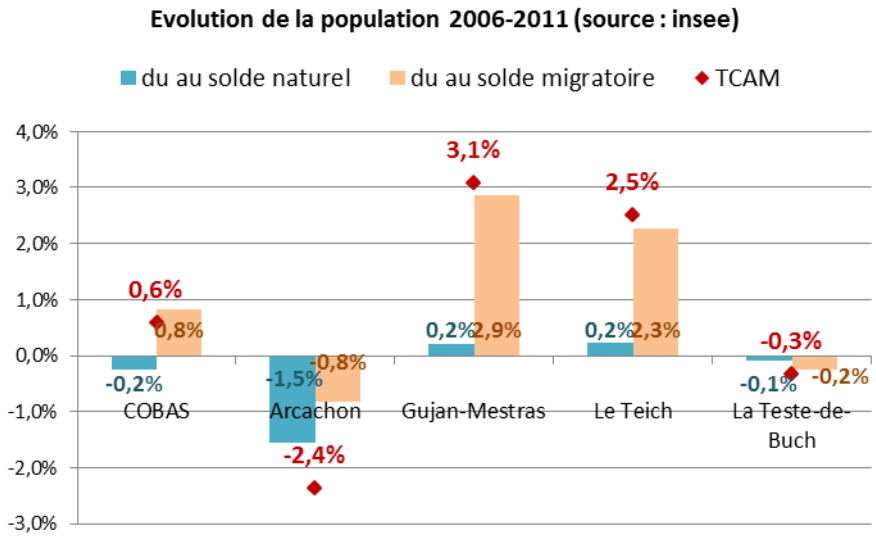
2.2 … qui alimente le vieillissement du territoire et sa gentrification

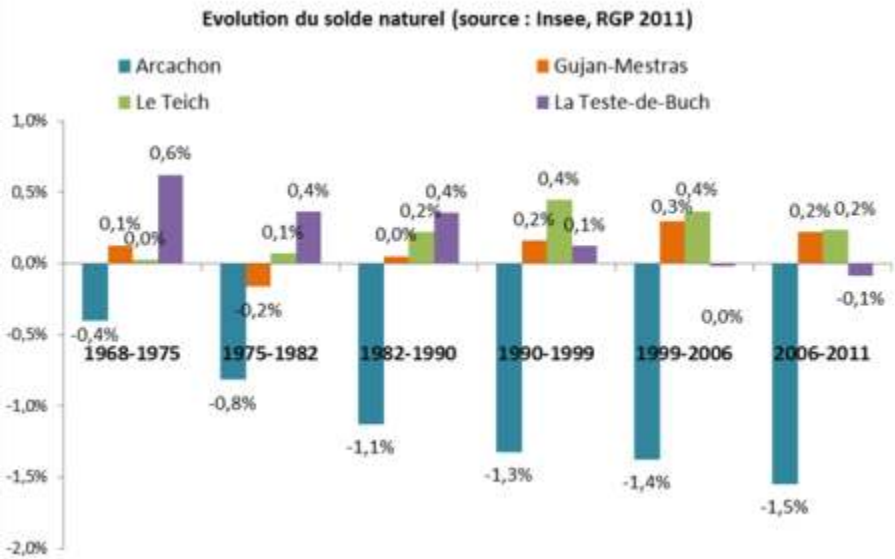
De moins en moins d'enfants naissent sur le territoire

- Un solde naturel toujours déficitaire à l'échelle de la COBAS (-0,2%) :
  - qui s'est creusé sur Arcachon,
  - qui est devenu déficitaire sur La Teste,
  - qui a diminué sur les communes de Gujan et du Teich,
- Des taux de natalité pour 1000 hab. inférieurs à la moyenne nationale (12,8) et départementale (11,8) et en baisse.
- 1 283 naissances en moins entre 2006-2011 (2710 naissances) et 1999-2006 (3993) : depuis 1999, cela représente 32% de naissances en moins sur le territoire (-43% depuis 1990).



Taux de natalité pour 1000 hab.	2006-2011	1999-2006
Arcachon	5,14	7,4
Gujan-Mestras	10,7	11,15
Le Teich	11,2	12,5
La Teste-de-Buch	8,7	10,6



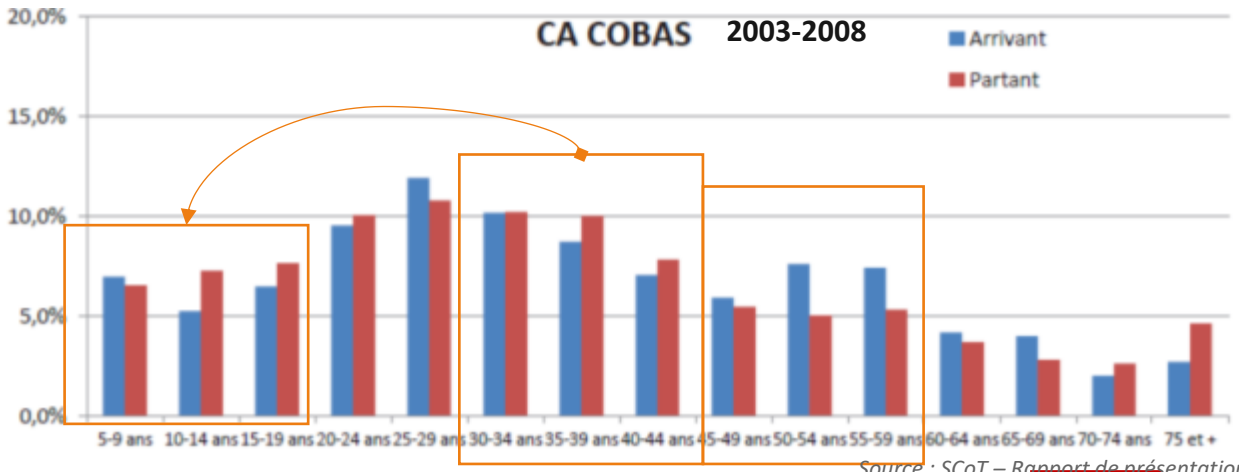


Une croissance majoritairement portée par des ménages âgés et aisés, extérieurs au territoire …

- Une croissance (+0,6%) qui reste principalement portée par le solde migratoire (+0,8%)

- De nouveaux arrivants qui présentent 2 profils majoritaires :
  - Des cadres supérieurs quarantenaires avec enfants mais dont l'arrivée ne compense pas le départ des ménages familiaux trentenaires,
  - Des pré-retraités et des jeunes retraités alors qu'on note à l'inverse un départ des plus de 70 ans.

- Près de 70% de ces nouveaux arrivants viennent de l'extérieur du département.



Source : SCoT – Rapport de présentation

Ménages venant de l'extérieur de la Gironde	Vers la CUB	Vers le BA-VAL	Vers la COBAN	Vers la COBAS	Vers le VAL
Cadres	28%	17%	17%	17%	15%
Prof. Inter	28%	21%	21%	21%	24%
Employés	21%	18%	17%	19%	21%
Ouvriers	16%	13%	12%	12%	22%
Retraités	8%	30%	33%	31%	19%
Source INSEE mobilités	100%	100%	100%	100%	100%

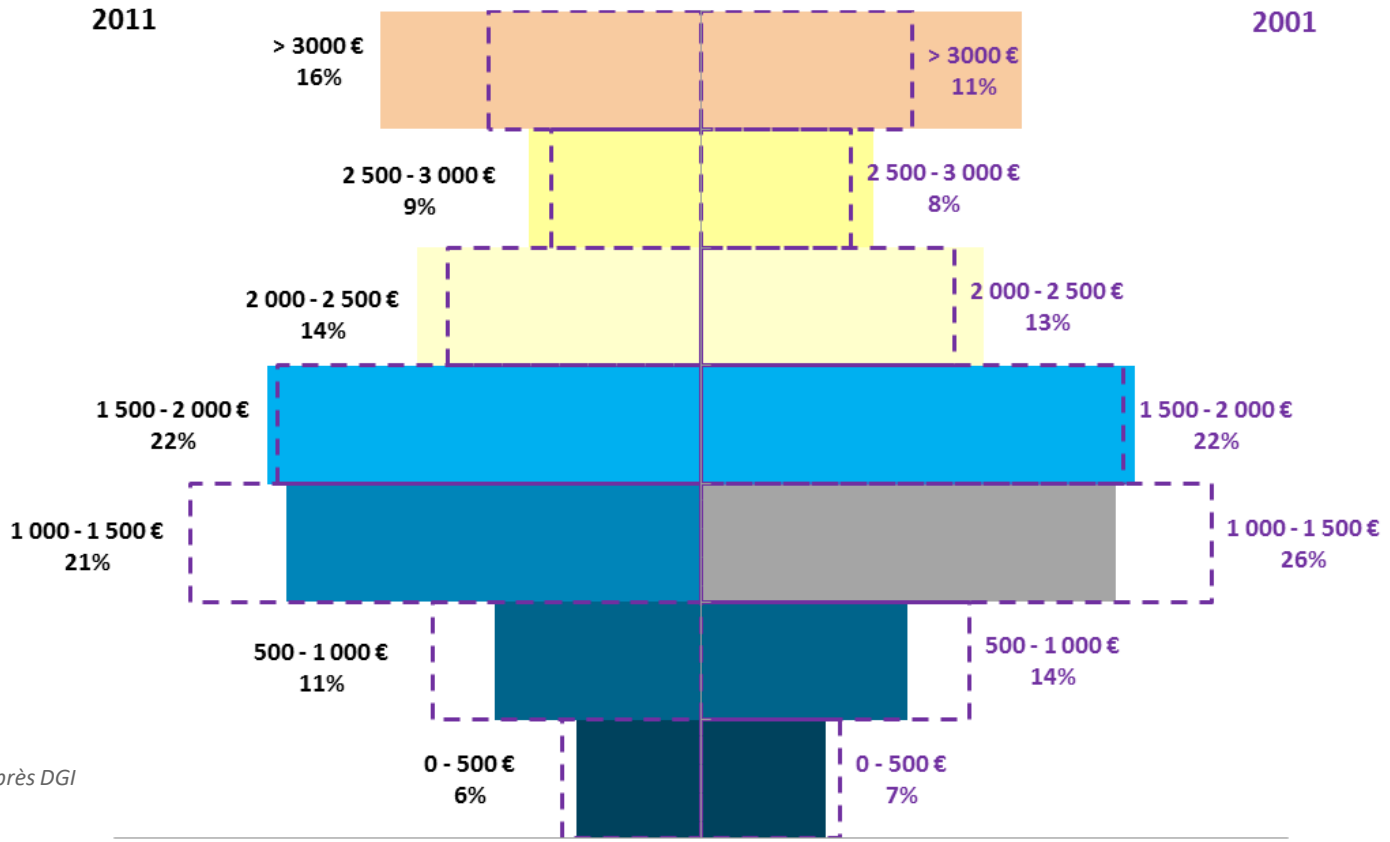
Source INSEE : Mobilités résidentielles 2008	D'où viennent les nouveaux entrants sur le territoire BA-VAL ?					
	total entrants		Hors Gironde	Sysdau (CUB)	Sysdau (Hors CUB)	Gironde (Hors Sysdau)
CC DU VAL DE L'EYRE	1341	100%	50%	**34%**	**11%**	5%
COBAN ATLANTIQUE	4618	100%	53%	**34%**	6%	**8%**
COBAS	4987	100%	**69%**	20%	6%	5%

Source : PDH - Diagnostic

… dont résulte une « gentrification » du territoire…

- En 10 ans, le revenu mensuel médian par unité de consommation de la COBAS a progressé de 12% passant de 1 561€/mois/unité de consommation à 1 747€/mois/UC.
- La comparaison de la répartition par tranches de revenus de la population de la COBAS en 2001 et en 2011 montre ainsi une « rupture » à partir 1500€ de revenus mensuels avec :
  - Un effritement de la pyramide en dessous de 1500€ de revenus mensuels/UC : la part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 1500€/mois/UC étant passée de 47% à 38%,
  - Un élargissement de la pyramide au dessus de 1500 € de revenus mensuels/UC, en particulier au dessus de 3000 € : la part des ménages gagnant plus de 1500€/mois/UC de 54% à 61%, celle des ménages percevant des revenus supérieurs à 3000€/mois/UC a progressé de 5 points de pourcentage pour représenter 16% des ménages du territoire en 2011.

Evolution comparée de la répartition de la population par tranches de revenus entre 2001 et 2011 - COBAS

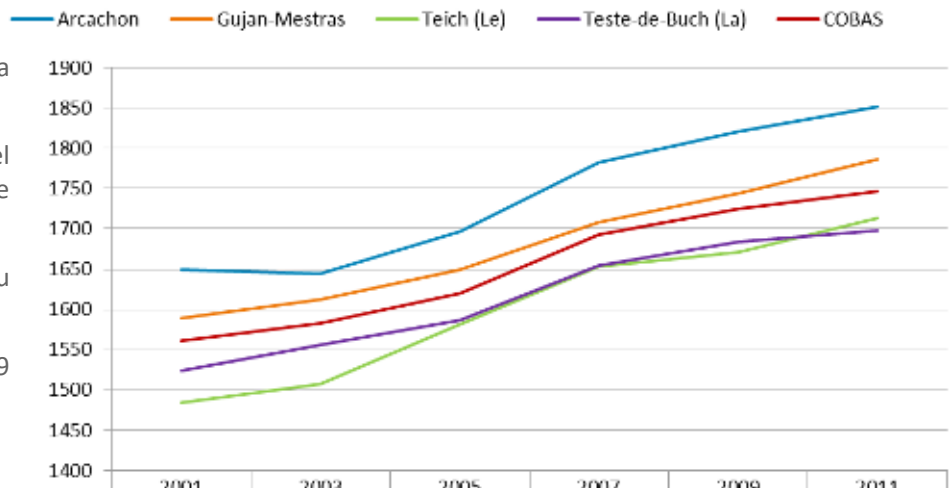


Source : Sémaphores, d'après DGI

… dans son ensemble …

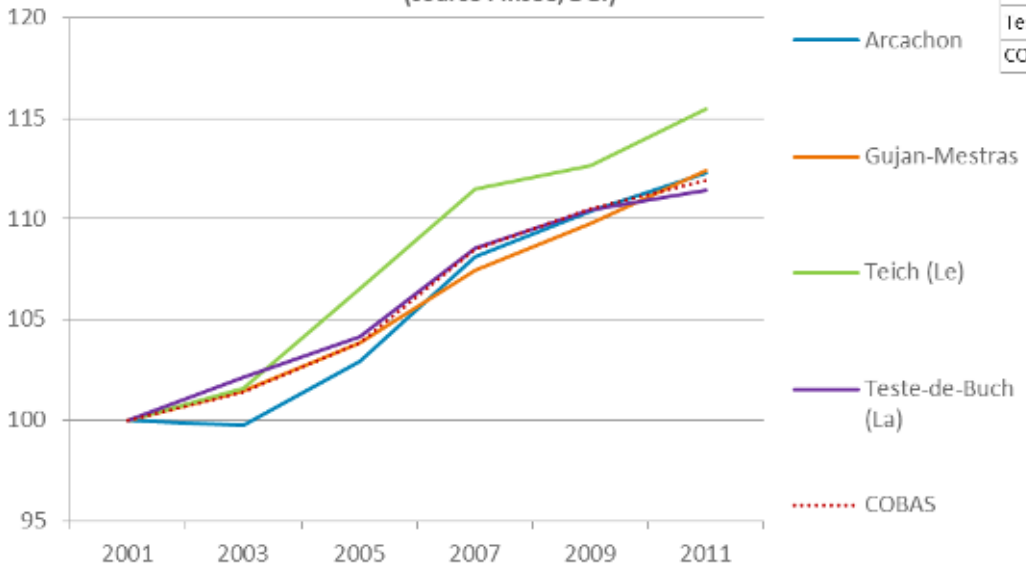
- Les 4 communes de la COBAS sont concernées par ce processus de gentrification de la population, avec cependant une acuité différente.
- La commune du Teich a ainsi connu la plus forte progression de son revenu mensuel médian par UC (+15%) qui lui permet dès 2005 de rejoindre le niveau de la commune de La Teste-de-Buch et de légèrement le dépasser en 2011.
- Les trois autres communes ont quant à elles connu des rythmes de progression du revenu médian relativement identiques les unes des autres.
- La commune de La Teste a toutefois vu sa progression légèrement ralentir entre 2009 et 2011.

Evolution comparée du revenu mensuel médian par unité de consommation en euros constants des communes de la COBAS - 2003-2011 (source : Insee, DGI)



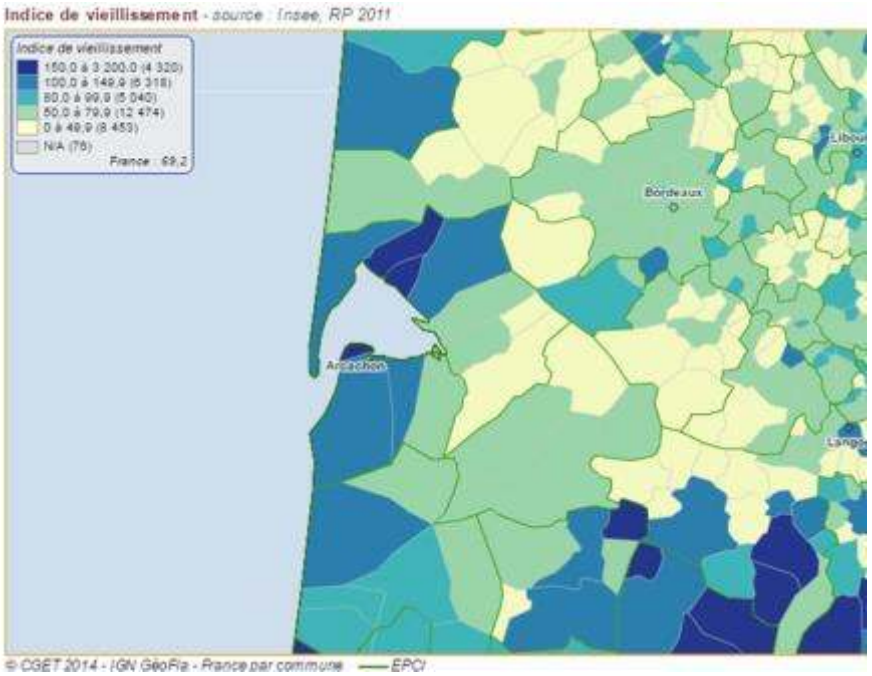
	2001	2003	2005	2007	2009	2011
Arcachon	1649	1645	1697	1783	1821	1851
Gujan-Mestras	1589	1612	1650	1708	1745	1786
Teich (Le)	1484	1507	1581	1654	1672	1714
Teste-de-Buch (La)	1524	1556	1587	1654	1684	1699
COBAS	1561	1582	1620	1693	1725	1747

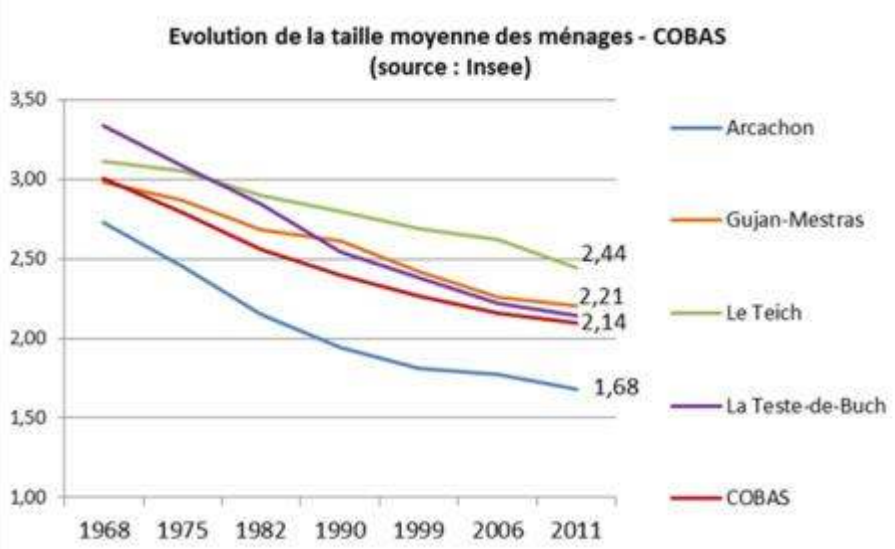
Evolution comparée en base 100 du revenu mensuel médian par unité de consommation des communes de la COBAS et à € constant - 2003-2011 (source : Insee, DGI)



… et un vieillissement accéléré de la population

- Le nombre de plus de 60 ans a progressé de 18% entre 2006 et 2011. Les plus de 60 ans représentent 35% de la population en 2011 soit environ 21 000 individus contre 30% en 2006.
- La progression s'est montrée légèrement plus forte sur les plus de 75 ans (+19%) que sur les 60-75 ans (+17%).
- La COBAS affiche ainsi un indice de jeunesse inférieur à celui du département, du Val de l'Eyre mais aussi de la COBAN.
- L'indice de jeunesse est particulièrement bas sur la commune d'Arcachon (0,22) où les plus de 60 ans représentent plus de la moitié de la population en 2011 (54%), dont 29% de plus de 75 ans.
- La commune du Teich continue d'afficher l'indice de jeunesse le plus élevé (1,27). Celui-ci est même supérieur à l'indice de jeunesse départemental (1,02). C'est cependant la commune qui a connu la diminution la plus forte. Le nombre de plus de 60 ans y a progressé de 30% entre 2006 et 2011 faisant passer la part des plus de 60 ans de 18% à 21%.
- Un vieillissement qui accélère le desserrement des ménages.

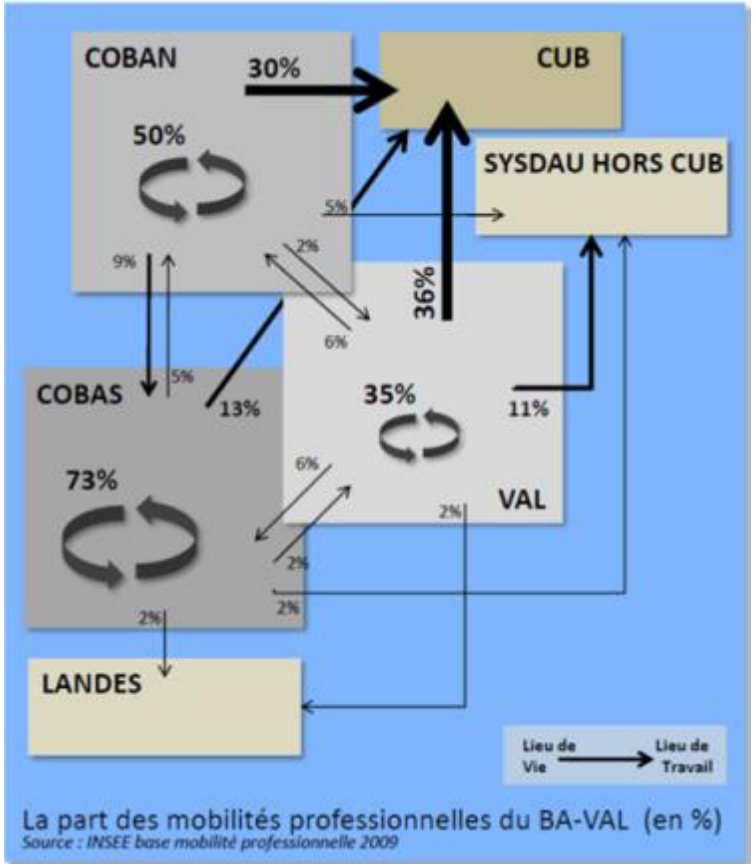




Evolution de l'indice de jeunesse (source : Insee)	Indice de jeunesse 2006	Indice de jeunesse 2011	Evolution 2006/2011
Arcachon	0,32	0,22	- 0,10
Gujan-Mestras	0,82	0,67	- 0,15
Le Teich	1,57	1,27	- 0,30
La Teste-de-Buch	0,77	0,64	- 0,13
COBAS	0,69	0,57	- 0,12
CC du Val de l'Eyre	1,44	1,34	- 0,10
COBAN	0,88	0,77	- 0,11
SYBARVAL	0,83	0,72	- 0,11
Gironde	1,12	1,02	- 0,10

Deux moteurs pour l'économie locale …

- Cette attractivité démographique présente sans conteste des atouts pour l'économie locale et contribue à faire du territoire de la COBAS un bassin d'emploi relativement autonome et dynamique.
- En effet, on constate que ¾ des mobilités professionnelles émanant d'actifs de la COBAS se réalisent sur le territoire de la COBAS (pourtant relativement restreint), part significativement plus importante que les autres territoires du SYBARVAL.
- D'autre part, selon une étude de l'INSEE Aquitaine datant de 2012, la zone d'emploi de La Teste-de-Buch (à laquelle la COBAS appartient) est considérée comme en « bonne santé », c'est-à-dire attractive et en situation favorable. Il s'agit de la deuxième en termes d'emplois et la plus peuplée en région Aquitaine. C'est l'aire qui présente le plus fort taux d'actifs stables (75 %). L'afflux de nouveaux habitants et l'attractivité touristique ont favorisé une forte progression de l'emploi, notamment dans les activités tertiaires. Cette aire connaît par exemple, la plus forte progression de l'emploi dans le commerce : + 46 % entre 1999 et 2008, pour une moyenne de + 34 % pour l'ensemble des autres aires.
- Cette dynamique globale à l'échelle de la zone d'emploi est confirmée à l'échelle plus restreinte de la COBAS comme en témoignent les trois indicateurs ci-dessous.
- Ainsi, la COBAS a vu au cours de la décennie 2000 progresser plus rapidement que des agglomérations de taille comparable et même que l'ensemble des agglomérations françaises à la fois le nombre d'établissement et l'emploi salarié privé. Dans le même temps, cette évolution a vu diminuer la part d'emplois salariés privés des secteurs fragiles déjà plus faible qu'ailleurs.



La part des mobilités professionnelles du BA-VAL (en %)
Source : INSEE base mobilité professionnelle 2009

Source : PDH 33

	Evolution des établissements 2000 - 2010 (en %)	Evo. emplois salariés privés 1993-2009 (en %)	Part emplois salariés privés secteurs fragiles dans l'emploi salarié 2009 (en%)
COBAS	**56%**	**50%**	**5%**
Ensemble agglomération de moins de 100 000 habitants	36%	20%	8%
Ensemble des agglomérations	39%	26%	7%

Source : ADCF, 2013

… mais qui traduisent une part grandissante du résidentiel dans le développement

- L'examen des parts respectives des revenus productifs et résidentiels dans l'ensemble des revenus captés par la COBAS témoigne de la forte dépendance du territoire aux revenus résidentiels qui représentent ¾ des revenus captés, soit 16 points de plus que les agglomérations de taille comparable.
- Une part largement alimentée par les revenus issus des pensions de retraites.

	Part des revenus productifs dans l'ensemble des revenus captés en 2006 (en %)	Part des revenus résidentiels dans l'ensemble des revenus captés en 2006 (en %)	Part des pensions de retraites dans l'ensemble des revenus captés en 2006 (en %)
COBAS	**8%**	**74%**	**32%**
Ensemble agglomération de moins de 100 000 habitants	14%	58%	27%
Ensemble des agglomérations	15%	57%	27%

Source : ADCF, 2013

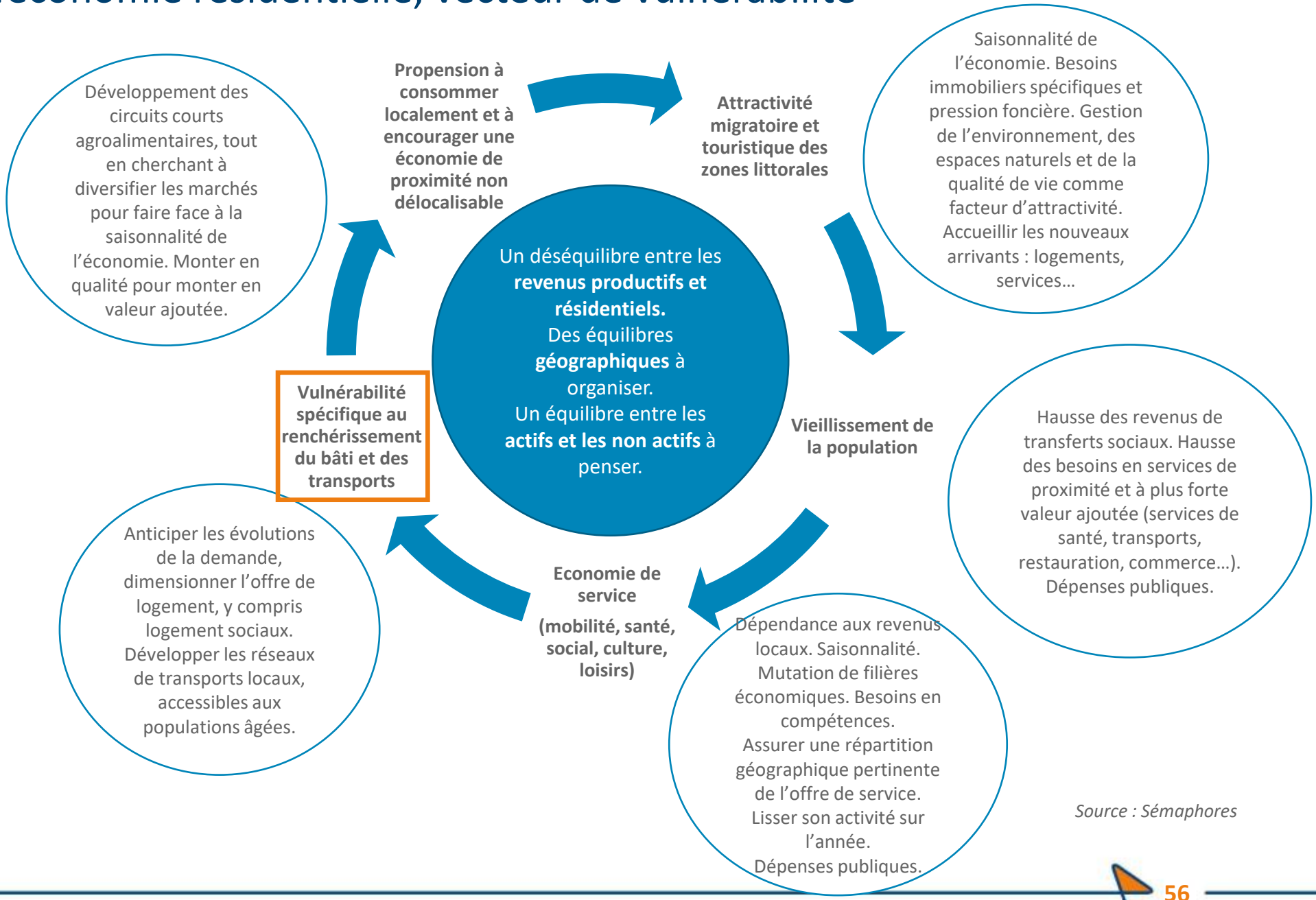
- L'économie résidentielle contribue à la croissance d'un territoire par la captation de revenus extérieurs publics et privés. C'est un facteur de renforcement de l'autonomie et de la stabilité de l'économie locale vis à vis des chocs extérieurs. C'est un facteur de réduction des déséquilibres entre régions car les inégalités résidentielles sont souvent de sens opposé aux inégalités productives. C'est aussi un facteur d'élargissement du champ des politiques de développement local.
- Mais l'économie résidentielle ne peut jouer le rôle de moteur central pour le développement régional. D'abord, elle exerce des effets induits sur la croissance locale plus faibles que ce que suggère sa part dans l'emploi, aussi bien du côté de l'offre que du côté de la demande. En outre, son extension risque de nuire au développement local en favorisant le départ des jeunes les plus formées, en renchérissant le prix de l'immobilier et en générant des oppositions à l'essor de la sphère productive. Enfin, ses capacités d'expansion ne sont pas illimitées, notamment en cas de ralentissement des transferts publics et sociaux et d'apparition de phénomènes localisés d'encombrement.

Economie résidentielle et développement local : les effets positifs et négatifs

Effets positifs	Effets négatifs
Une croissance locale par captation de revenus extérieurs	Un impact faible sur l'économie locale (gains de productivité limités, rémunérations faibles, contribution aux finances locales limitée)
Une autonomie des territoires par rapport à la mondialisation	Un développement dépendant, en concurrence avec d'autres territoires, non généralisable au niveau national
Un développement stable basé sur des éléments durables (localisation des ménages)	Un développement dissuasif pour les activités productives (protection de l'environnement et qualité de vie)
Une solution pour des régions peu attractives pour les activités productives	Un développement risqué (évolution des transferts publics, effet de congestion, risques environnementaux)

- C'est d'ailleurs une partie de ces risques que l'INSEE Aquitaine pointe dans son étude sous forme de défi pour la zone d'emploi de la Teste-de-Buch. « *Cette zone d'emploi aura deux défis à relever : le fort vieillissement de la population et le maintien des emplois au plus près du domicile des actifs. Les résidents permanents sont déjà particulièrement âgés, tout comme les populations retraitées venant s'installer. Les départs de très jeunes adultes se limitent [pour l'heure ?] aux populations suivant des études supérieures.* »

L'économie résidentielle, vecteur de vulnérabilité



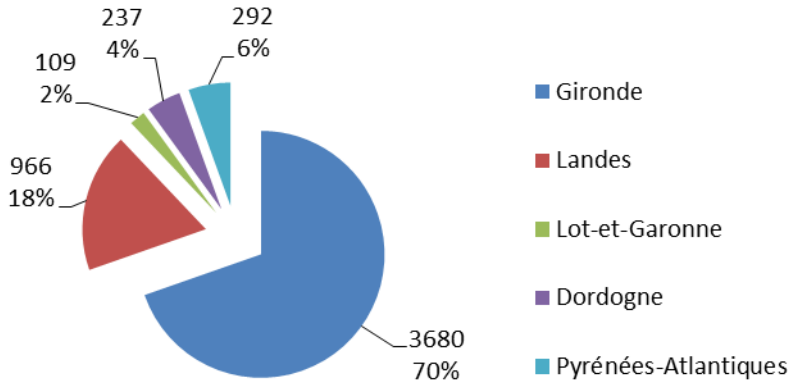
Source : Sémaphores

Des effets induits qui font porter des risques à terme sur le maintien des « forces vives » du territoire

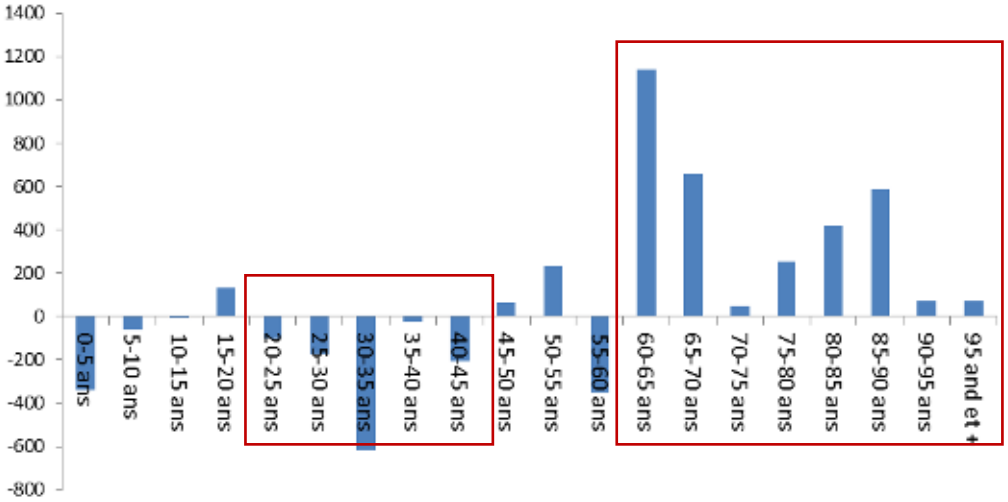
- L'analyse des migrations résidentielles et l'évolution de la population par tranches d'âges fait ressortir les éléments suivants :
  - 70% des individus qui ont quitté le territoire entre 2003 et 2008 se sont installés ailleurs en Gironde et 18% dans les Landes,
  - 43% des individus qui sont restés en Gironde ont gagné la CUB et 30% la COBAN,
  - 63% des individus qui se sont installé dans les Landes se sont installés sur le territoire voisin de la CC des Grands Lacs,
  - entre 2006 et 2011, la COBAS a perdu 11% des ses 20-35 ans dont 70% de 30-35 ans .

- Des données que le SCoT est venu réaffirmer à travers la mise en évidence d'une spécialisation résidentielle à l'échelle du SCOT, la COBAS se spécialisant dans l'accueil de ménages de 40 à 59 ans (et plus de 60 ans pour Arcachon) alors que la COBAN accueillerait de manière privilégiée les plus de 60 ans et le Val de l'Eyre demeurant le seul espace d'accueil des familles.

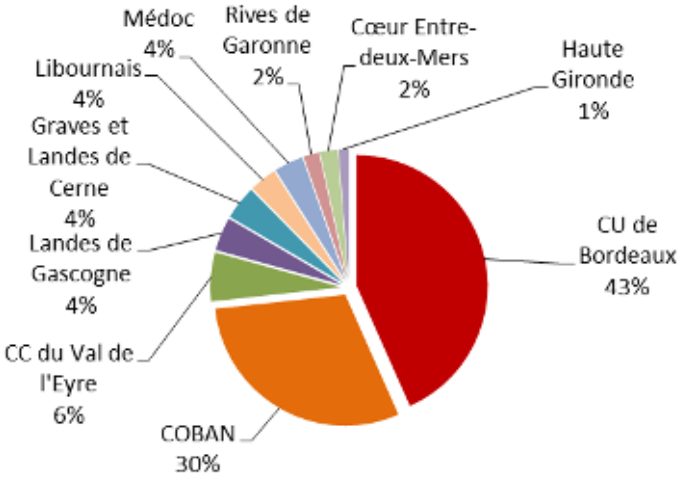
Département d'installation des individus ayant quitté le territoire de la COBAS entre 2003 et 2008 (source : Insee, Exploit compl MRE)



Evolution de la population par tranches d'âges - COBAS 2006-2011 (source : Insee)



EPCI d'installation des individus ayant quitté le territoire de la COBAS entre 2003 et 2008 et restés en Gironde (source : Insee, MRE)



2.3 … et expose certains publics et certains segments du parc

Les locataires du parc privé

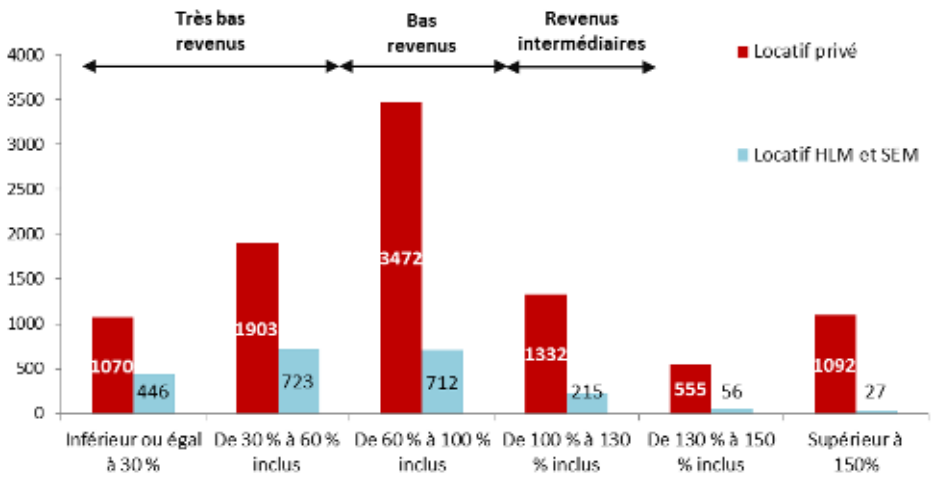
Des ménages vulnérables, précarisés par le marché local

- 68% des locataires actuels du parc privé disposent de revenus modestes, dont 31% disposent de revenus très modestes. Ils représentent au total près de 6 645 ménages.

- Les ménages à bas et très bas revenus de la COBAS sont aujourd'hui plus nombreux à être logés dans le parc privé que dans le parc social : 77% des ménages modestes de la COBAS sont locataires du parc privé. C'est 3,5 fois plus que dans le parc social.

- Pour une partie de ces ménages, compte-tenu des niveaux de loyers actuels pratiqués sur le marché locatif de la COBAS, être logés dans le parc locatif privé constitue une vraie contrainte.

Répartition des ménages locataires du parc privé par tranches de revenus en fonction des plafonds HLM - COBAS - 2013 (source : Filocom)



Taux d'effort estimatif des ménages "vulnérables" (dont les revenus se situent à 60% du revenu médian par UC et par taille de ménage)

	Studio et 1 pièce 400 €/mois	2 pièces 600 €/mois	3 pièces 850 €/mois	Maisons 4 chambres 1400 €/mois
1 pers 930€ nets / mois	43%	65%		
2 pers 1190€ nets /mois		50%	71%	
3 pers 1046€ nets/mois			81%	134%
4 pers 1035€ nets /mois				39%

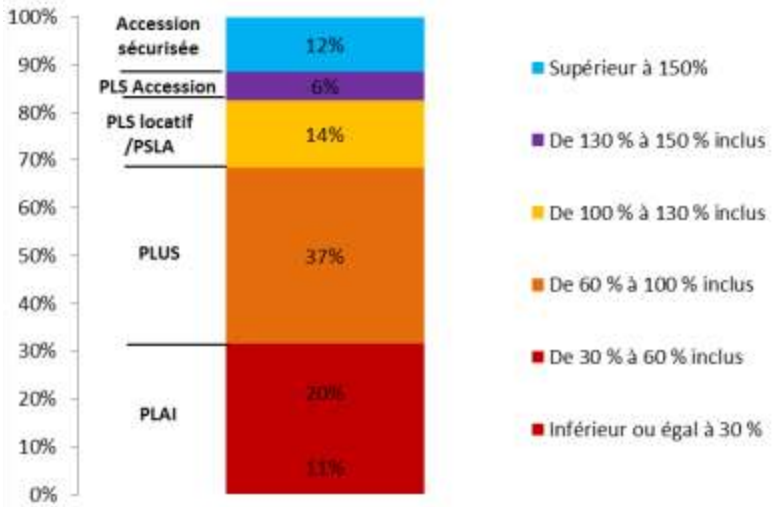
- En procédant à des estimations des taux d'effort théoriques des différentes catégories de ménages à faibles revenus (60% du revenu médian par UC), on s'aperçoit que la part des revenus consacrée par les ménages pour se loger dépasse rapidement 30% de leurs revenus.

- En 2013, 33% des locataires privés, allocataires de la CAF et bénéficiant d'une allocation logement conservaient ainsi un taux d'effort supérieur à 30% (source : CAF).

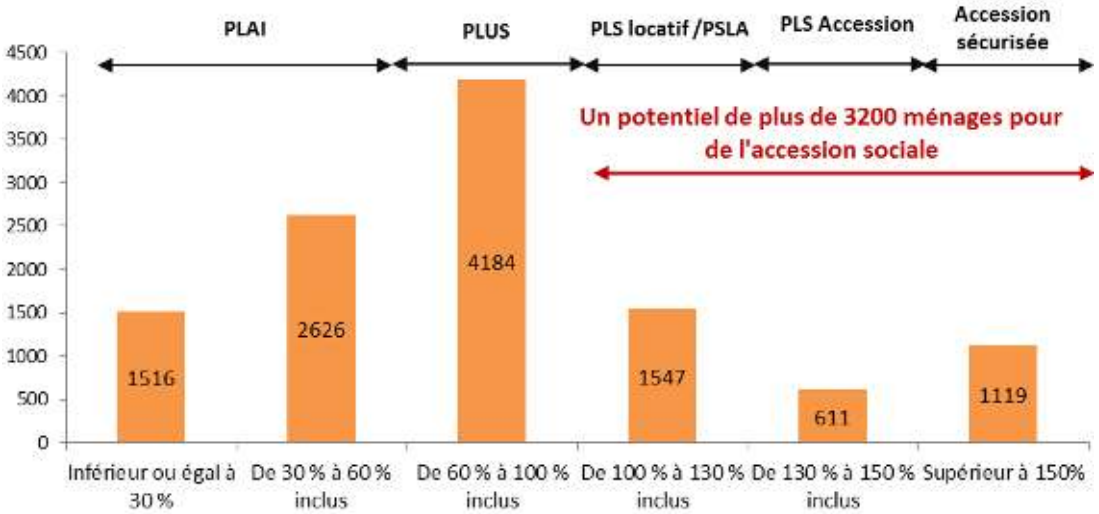
… alors qu'ils pourraient prétendre à d'autres solutions

- En location comme en accession, une grande partie des ménages actuellement logés dans le parc privé pourraient prétendre, au titre de leurs revenus, à d'autres solutions logement.
- Les locataires représentent 44% des demandeurs de logements sociaux (2 180 en 2014), 51% si on y ajoute les ménages en sous-locations ou hébergés temporairement. Un quart des demandes de logements social sont motivées par la cherté du logement, 5% parce que le logement a été repris.
- Hors PLS, 68% des locataires actuels du parc privé sont éligibles au parc locatif social dont 31% éligibles au parc locatif le plus social (PLAI). Il s'agit à 74% de ménages de 1 et 2 pers, dont 50% de ménages seuls, âgés entre 25 et 60 ans (68% dont 39% âgés de 40 à 59 ans).
- En outre, 3 200 ménages locataires (privés et sociaux) disposent de revenus supérieurs à 100% des plafonds du logement social et constituent, au regard de leurs revenus, une cible pour de l'accession sociale qui peut être élargie à une partie des ménages compris dans les plafonds PLUS.
- Le développement de ce type de produit constitue par ailleurs un outil de plus grande rotation du parc locatif social.

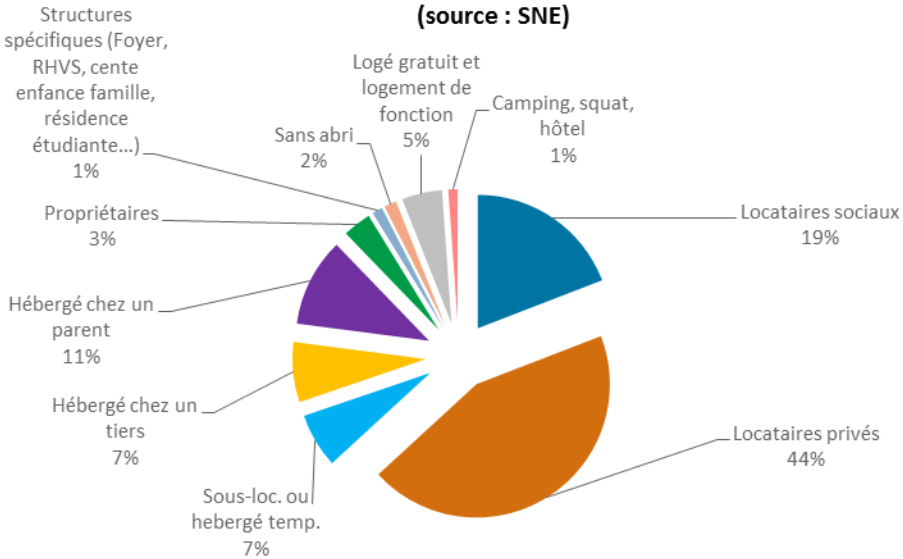
Répartition des locataires du parc privé par tranches de revenus - COBAS - 2013 (source : Filocom)



Répartition des ménages locataires par tranches de revenus en fonction des plafonds HLM - COBAS - 2013 (source : Filocom)



Situation de logement des demandeurs COBAS - 2014 (source : SNE)

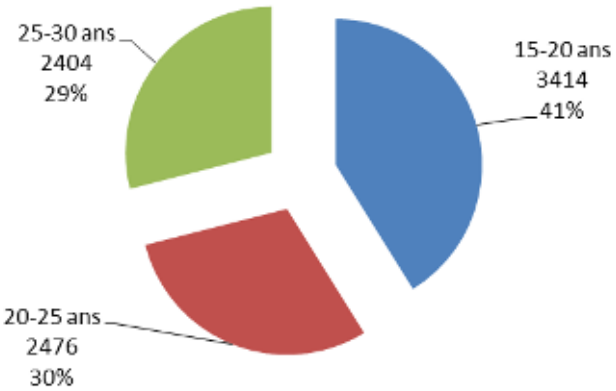


Les jeunes

« Toutes les catégories de publics jeunes sont présentes sur le territoire et éprouvent des difficultés à se loger »

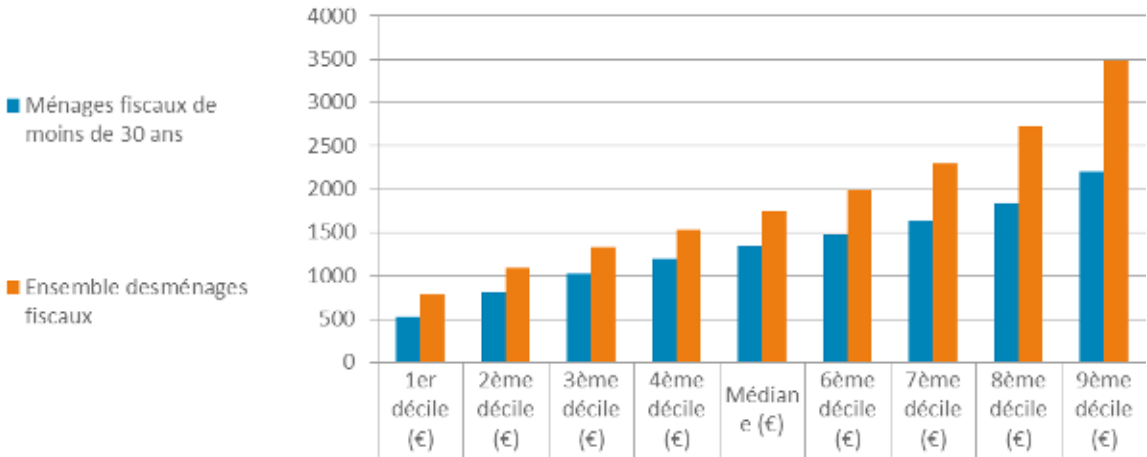
- Dans le cadre du groupe de travail formé sur la Résidence sociale FJT de l'hippodrome de La Teste de Buch, trois natures de besoins en logement ont été identifiées concernant le public jeunes :
  - Des besoins liés au rapprochement du lieu de travail ou de formation
  - Des besoins liés à la décohabitation ou au relogement
  - Des besoins liés à la prévention et à l'accompagnement des situations de grande précarité
- Sur la COBAS, d'après le dernier recensement, 8 293 individus sont âgés de 15 à 30 ans dont les trois quarts de moins de 25 ans. Ils représentent 13% de la population totale de la COBAS. Cette population est en légère baisse puisqu'ils étaient 141 de plus en 2006.
- La majorité (56%) suit encore des études (97% des 15-17 ans, 41% des 18-24 ans) mais 44% des 15-25 ans sont toutefois déjà entrés dans la vie active.
- 3400 jeunes se forment sur la COBAS : 61% d'entre eux y résident. 4000 jeunes travaillent sur la COBAS et 72% y vivent. Arcachon représente le 1er site de formation, La Teste le 1er site d'emploi (source : URHAJ/Habitat Jeunes)

Population des 15 - 30 ans de la COBAS (source : Insee, 2011)



- Un quart de ces actifs de moins de 25 ans est toutefois au chômage sur le territoire de la COBAS : 23% chez les jeunes hommes, 30% chez les jeunes femmes.
- 20% d'entre eux sont employés, 14% ouvriers, 6% professions intermédiaires. 27% occupent un emploi précaire et 19% travaillent à temps partiel. En outre, la moitié des saisonniers ont moins de 26 ans. Leur salaire net horaire moyen des 15 – 25 ans est de 8,3 € à temps partiel, 8,8 à temps complet.
- Le revenu mensuel médian par unité de consommation est de 30% inférieur au revenu médian du territoire : 1 339€/mois/UC contre 1 747€/mois/UC. Le revenu médian des jeunes effectuant une demande de logement auprès d'habitat Jeunes est de 700€/mois.
- 93% de ceux qui disposent d'un logement autonome sont locataires du parc privé, avec des taux d'efforts très largement supérieurs à 30% de leurs revenus.
- 20% des demandeurs de logements sociaux sont ainsi âgés de moins de 30 ans.

Répartition des revenus des ménages fiscaux de moins de 30 ans - COBAS (source : Insee, DGI 2011)



	1er décile (€)	2ème décile (€)	3ème décile (€)	4ème décile (€)	Médiane (€)	6ème décile (€)	7ème décile (€)	8ème décile (€)	9ème décile (€)
Ménages fiscaux de moins de 30 ans	532	804	1023	1191	1339	1484	1636	1837	2204
Ensemble desménages fiscaux	784	1095	1329	1539	1747	1991	2296	2721	3494

« Toutes les catégories de publics jeunes sont présentes sur le territoire et éprouvent des difficultés à se loger »

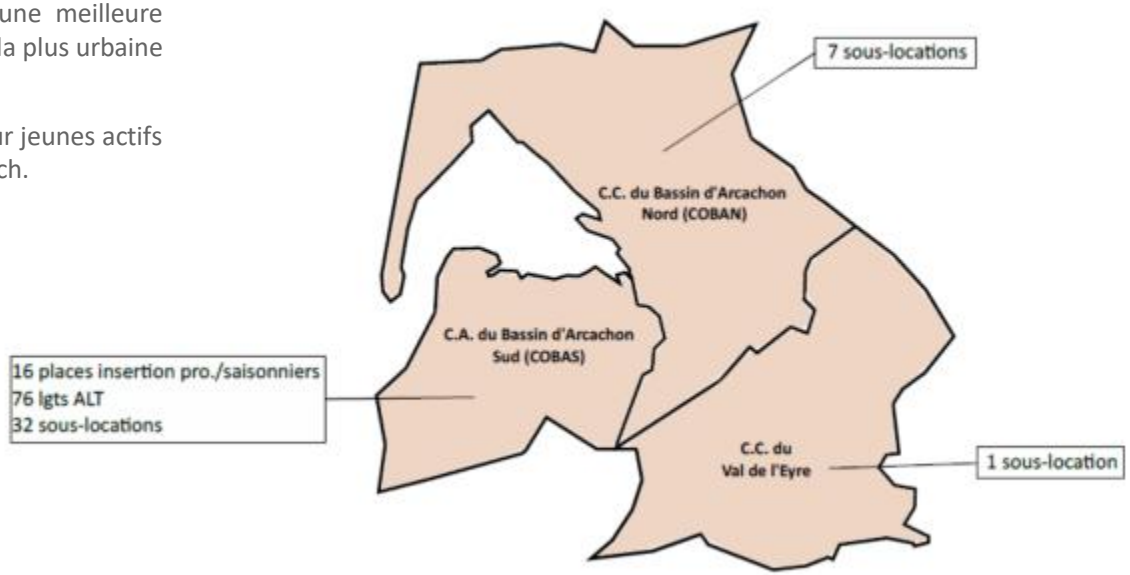
PROFILS	CARACTERISTIQUES	ENJEUX EN TERMES DE LOGEMENT
Jeunes insérés sur le marché du travail	▪ Volonté d'ancrage territorial/construction d'un projet de vie ▪ Une solvabilité fragile compte-tenu de la plus ou moins grande stabilité professionnelle	▪ Logement autonome ▪ Diversité des réponses locatives
Jeunes en stage ou formation professionnelle	▪ Forte mobilité résidentielle et professionnelle	▪ Offre d'hébergement ou de logement temporaire au plus près des services et transports
Saisonniers	▪ Saisonniers non-résidant du territoire qui ont besoin d'une solution d'hébergement ▪ Saisonniers résidant dans les territoires dont la modestie des ressources contraint l'accès au logement	▪ Offre de logement ou d'hébergement temporaire financièrement accessible
Jeunes en rupture d'insertion professionnelle et sociale	▪ Grande précarité ▪ Cumul de difficultés sociales, psychologiques, santé…. ▪ Des situations de sédentarisation ou à l'inverse des parcours de mobilité (itinérance, errance)	▪ Solutions différenciées et graduées : de l'urgence à l'hébergement temporaire ▪ Accompagnement financier et social
Jeunes confrontés à des problématiques spécifiques de mobilité résidentielle	▪ Public majoritairement issu de l'immigration ▪ Souhait développer des parcours de mobilité liés à leur avancée en âge ou à la prise d'autonomie professionnelle ▪ Une fermeture du marché du logement liée à leur origine ethnique	▪ Logement autonome de droit commun ▪ Accueil en hébergement

Source : Sémaphores

L'offre la plus importante du bassin mais qui reste insuffisante par rapport aux besoins

- La COBAS concentre l'essentielle de l'offre d'hébergement du Bassin d'Arcachon. Ce constat était notamment fait par le précédent PDAHI qui invitait à une meilleure répartition de l'offre notamment en direction de la COBAN dans la partie la plus urbaine qui concentre la demande (de Mios à Lège).
- Depuis le précédent PLH, seule 1 résidence de 20 logements meublés pour jeunes actifs (résidence Izidom) a vu le jour en 2014 sur la commune de La Teste de Buch.
- Un projet de FJT est en cours d'étude sur le site de l'hippodrome

L'offre AHI au sein du territoire du Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre



Source : PDAHI 33

- L'association Habitat Jeunes gère actuellement 39 logements en ALT et 22 logements en sous-locations. L'association Prado 33 qui intervient également sur le territoire gère quant à elle 24 logements en ALT et 10 en sous-location.

- L'offre en hébergement d'urgence reste cependant faible au regard des besoins. Elle se composent aujourd'hui de 10 places sur Gujan et 36 places sur la commune du Teich avec le récent projet des Chalets Emmaüs devant également pouvoir servir aux travailleurs saisonniers.
- A titre d'exemple en 2012, sur les 36 demandes reçues par HJBA au titre de l'hébergement d'urgence, une vingtaine est restée sans réponse. Sur les autres natures de demandes, mobilité et décohabitation, ce sont respectivement 50 demandes sur 100 et 50 sur 95 qui n'ont pas trouvé de réponse en 2012. En 2013, la Maison des Saisonniers n'a pas pu répondre à près de 75 demandes.
- **Les besoins de logement pour les jeunes de la COBAS concernent en définitive l'ensemble des segments du parc de logement depuis l'hébergement jusqu'à l'accession sociale en passant par le locatif social et privé. L'insatisfaction de leurs besoins impactent aujourd'hui fortement la capacité de ces derniers ont à s'implanter ou à rester vivre sur le Bassin.**

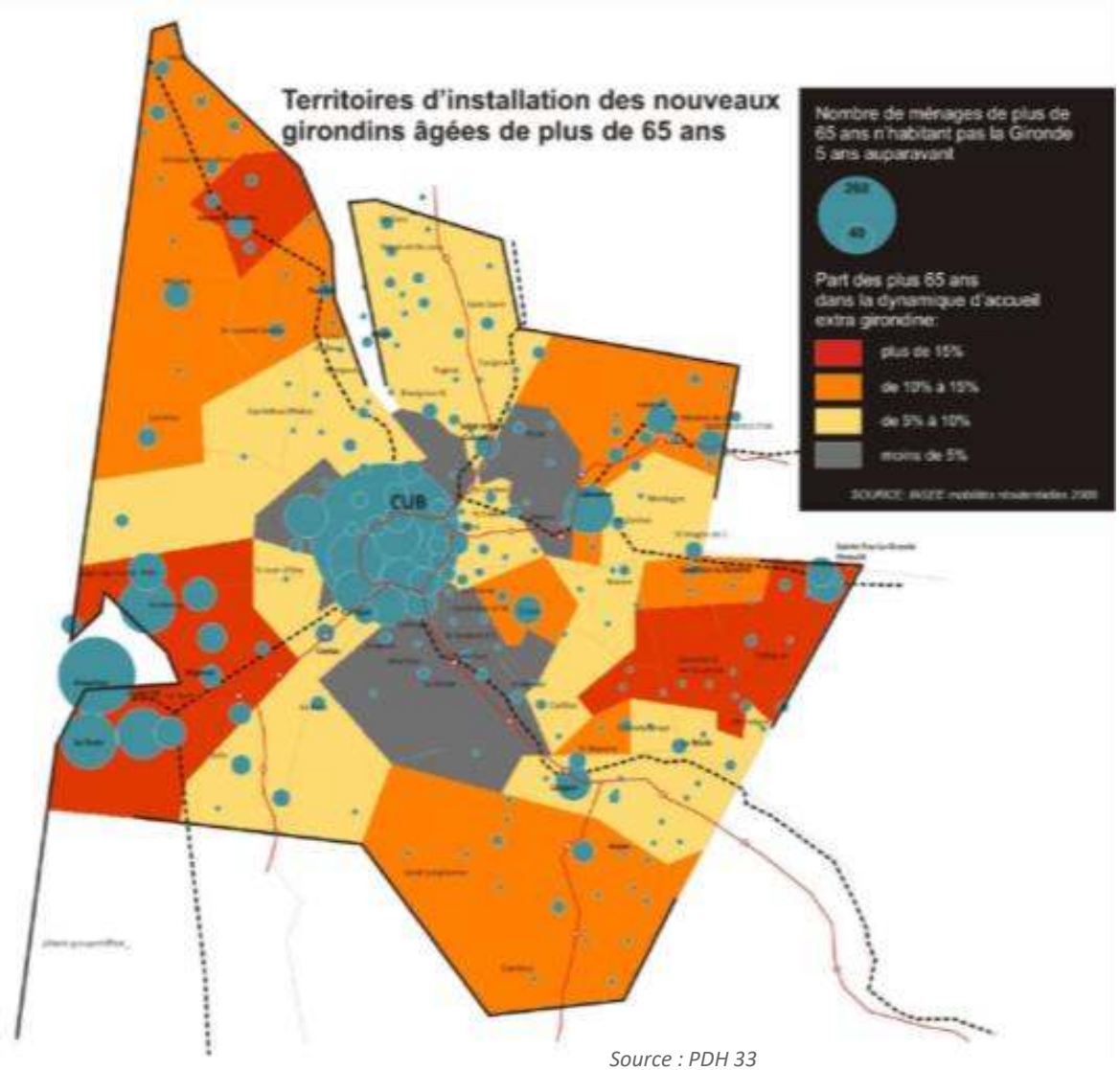
Logement intermédiaire et adapté : ALT sur COBAS au 31/12/14 :
CCAS Arcachon : 4
CCAS La Teste : 9
Habitat jeune Arcachon : 39
ALP Prado la Teste : 24
TOTAL : 76

Les personnes âgées

Un moteur puissant de la croissance démographique locale

- Un territoire attractif pour de « jeunes » seniors à la recherche d'un cadre de vie valorisé et disposant d'une certaine aisance financière

- Une attractivité qui contribue :
  - à la sélectivité croissante des marchés immobiliers locaux,
  - à la spécialisation sociodémographique du territoire qui s'affirme de plus en plus à travers le vieillissement de la population locale qu'accélère l'arrivée de personnes âgées.

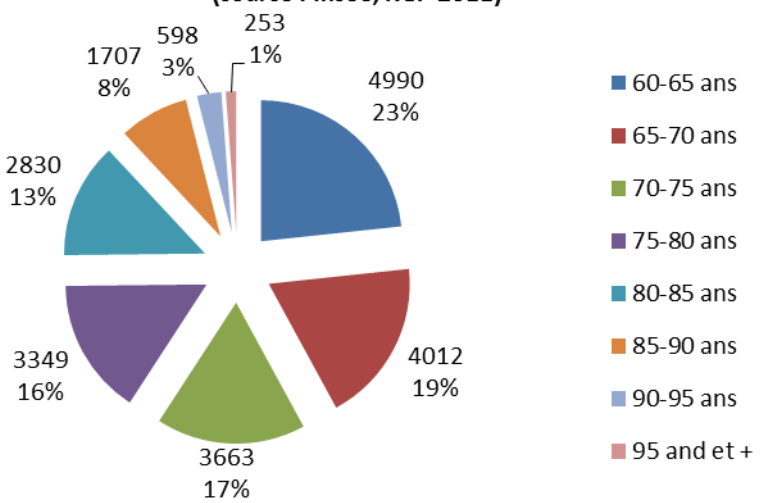


Source : PDH 33

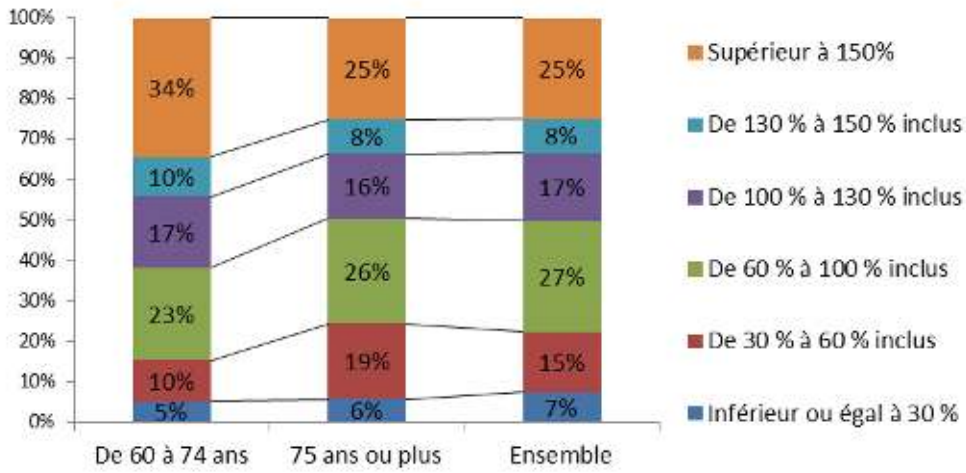
Une avancée en âge synonyme de perte de revenus pour de nombreux seniors

- Les plus de 60 ans représentent 35% de la population en 2011 soit environ 21 000 individus :
  - 42% sont âgés de 60-70 ans,
  - 33% de 70-80 ans,
  - 25% de plus de 80 ans, dont 74% sont installées sur les communes de La Teste-de-Buch et d'Arcachon.
- Au-delà des problématiques liées à la perte d'autonomie avec l'avancée en âge, cette population retraitée présente de vraies disparités de revenus. En effet, si le revenu mensuel médian des 60-74 ans est supérieur au revenu mensuel médian de l'ensemble de la population, on note en revanche une sensible perte de revenus avec l'avancée en âge.
- Ainsi, la moitié des ménages de 75 ans et plus peuvent être considérés comme des ménages à bas revenus (revenus inférieurs à 100% des plafonds HLM), dont 25% de ménages à très bas revenus.
- 21% des demandeurs de LLS sont âgés de plus de 60 ans. C'est autant que les m 30 ans. 18% des demandeurs sont retraités.

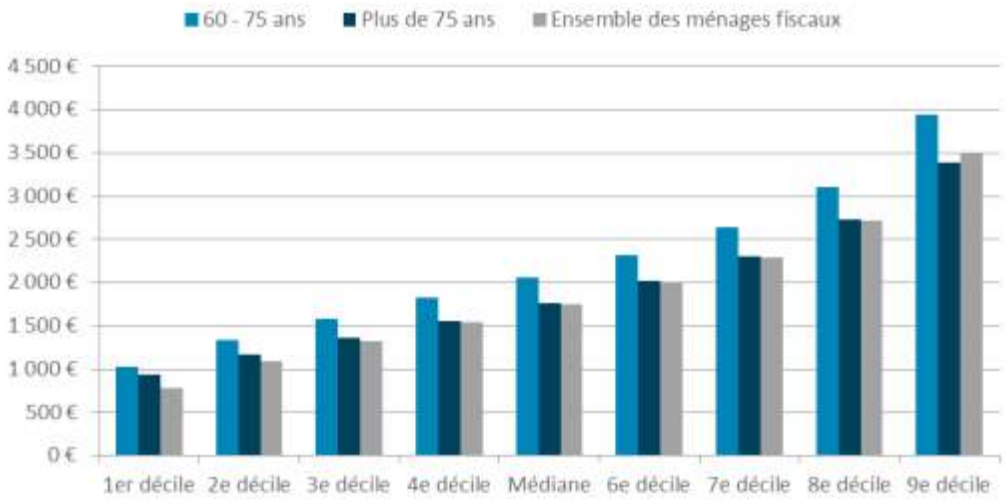
Répartition par âge des plus de 60 ans - COBAS (source : Insee, RGP 2011)



Revenus des ménages de plus de 60 ans - COBAS - 2013 (source : Filocom)



Distribution des revenus nets mensuels des ménages fiscaux de plus de 60 ans - COBAS - 2011 (source : Insee, DGI)



Les structures d'accueil dédiées

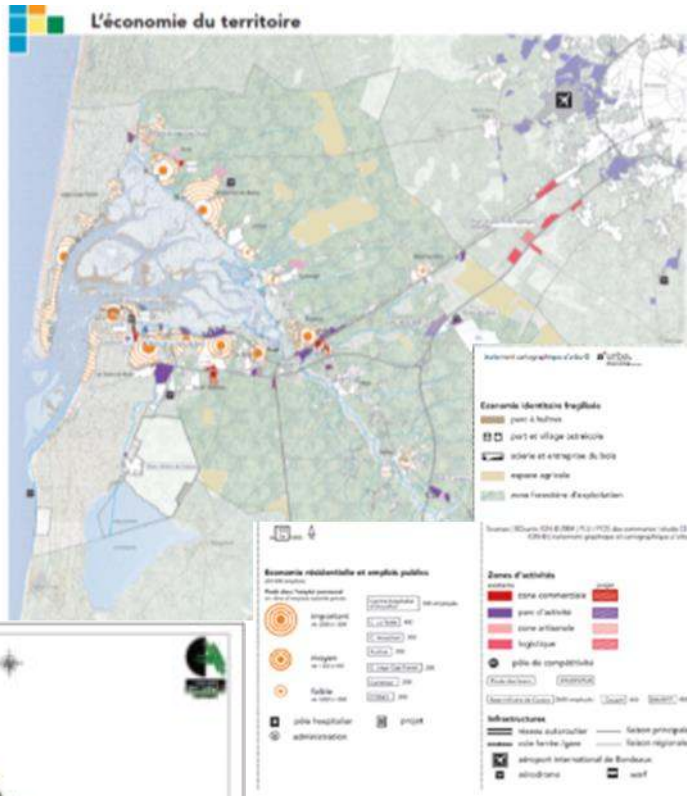
Etablissement	Commune	Date d'ouverture	Statut	Tarification	Activités	Clientèles	Capacités
EHPAD L'AROUSINEY	GUJAN MESTRAS	2012	Fondation	ARS/PCG, Tarif partiel, habilité aide sociale sans PUI	Hébergement complet Accueil temporaire Accueil de jour	Personnes âgées dépendantes Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	90
EHPAD GALLEVENT	LE TEICH	1994	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	ARS/PCG, Tarif partiel, habilité aide sociale sans PUI	Hébergement complet Accueil temporaire	Personnes Agées dépendantes	81
EHPAD LA VILLA TCHANQUÉE	ARCACHON	2000	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	ARS/PCG, Tarif partiel, non habilité aide sociale sans PUI		Personnes Agées dépendantes	68
FOYER LOGEMENTS EYSSARTIER	ARCACHON	1968	Etablissement Public Communal d'Hospitalisation			Personnes Agées Autonomes	7
EHPAD SAINT DOMINIQUE	ARCACHON	1909	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	ARS/PCG, Tarif partiel, habilité aide sociale sans PUI		Personnes Agées dépendantes	99
EHPAD SAINT JOSEPH	ARCACHON	1963	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	ARS/PCG, Tarif partiel, habilité aide sociale sans PUI	Hébergement complet Accueil temporaire Accueil de jour	Personnes Agées dépendantes	38
EHPAD ST GEORGES	LA TESTE DE BUCH	1927	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	ARS/PCG, Tarif partiel, habilité aide sociale sans PUI	Hébergement complet Accueil temporaire	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées Personnes âgées dépendantes	87
EHPAD L'OASIS	ARCACHON	1950	SARL	ARS/PCG, Tarif partiel, non habilité aide sociale sans PUI		Personnes Agées dépendantes	45
EHPAD FONDATION LARRIEU	ARCACHON	1968	Etablissement Public Communal d'Hospitalisation	ARS/PCG, Tarif partiel, habilité aide sociale sans PUI		Personnes Agées dépendantes	80
R P A LOU SAUBONA	LA TESTE DE BUCH	1987	CCAS	Etablissement Tarif Libre		Personnes Agées Autonomes	57
EHPAD RESIDENCE LA SAVANE	GUJAN MESTRAS	1988	SAS	ARS/PCG, Tarif partiel, non habilité aide sociale sans PUI	Hébergement complet Accueil temporaire	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées Personnes âgées dépendantes	86
EHPAD RES DE PYLA/MER	PYLA SUR MER	1989	SARL	ARS/PCG, Tarif partiel, non habilité aide sociale sans PUI	Hébergement complet Pôle d'activité et de soins adaptés	Personnes Agées dépendantes Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	60
EHPAD LES ROSES DU BASSIN	LA TESTE DE BUCH	1990	SAS	ARS/PCG, Tarif partiel, non habilité aide sociale sans PUI		Personnes Agées dépendantes"	50

Source : FINESS

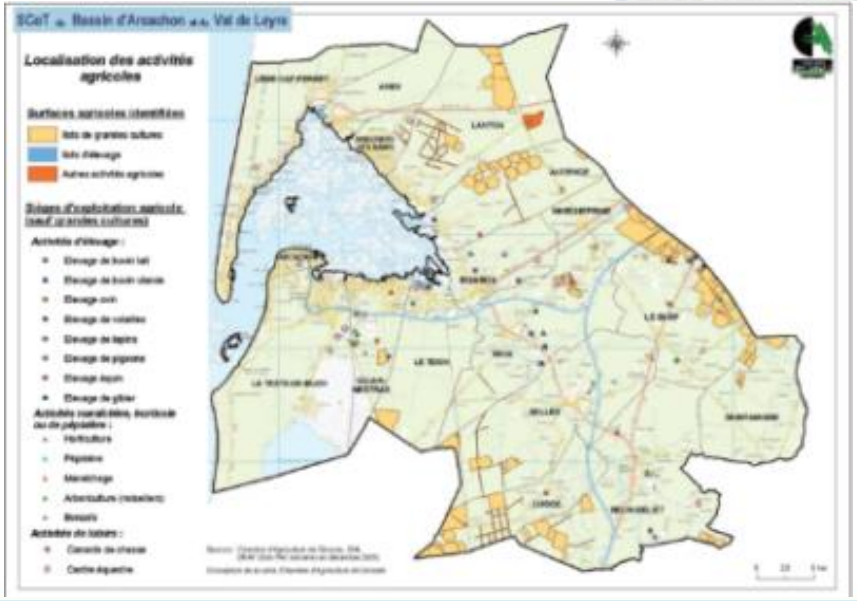
Les métiers « fragiles »

Economie de la mer et tourisme: des métiers fragiles, des actifs vulnérables sur le marché du logement

- Des activités agricoles fragilisées et vulnérables en raison des crises à répétition et de la dépendance vis-à-vis de la qualité des eaux, en particulier pour la filière ostréicole et la pêche.
- Environ 250 actifs vivant des activités de la mer et de l'agriculture encore présents sur le territoire (source : Insee) ;
- 389 marins enregistrés (source : SCoT) ;
- 277 emplois liés à l'agriculture : seul secteur où le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs résidents ;
- 485 établissements actifs dans ce secteur d'activité soit 6% de l'ensemble des établissements présents sur la COBAS.



- Une fragilisation de ces métiers qui se répercute sur le logement.
- Des ménages vivant de ces activités qui n'ont plus la possibilité de se loger dans des conditions « normales » : des situations de grandes précarités liées à l'habitat identifiées par la Direction Mer et Ports et par le Conseil Général.
- Un enjeu de protection pour la « ville des neufs ports »

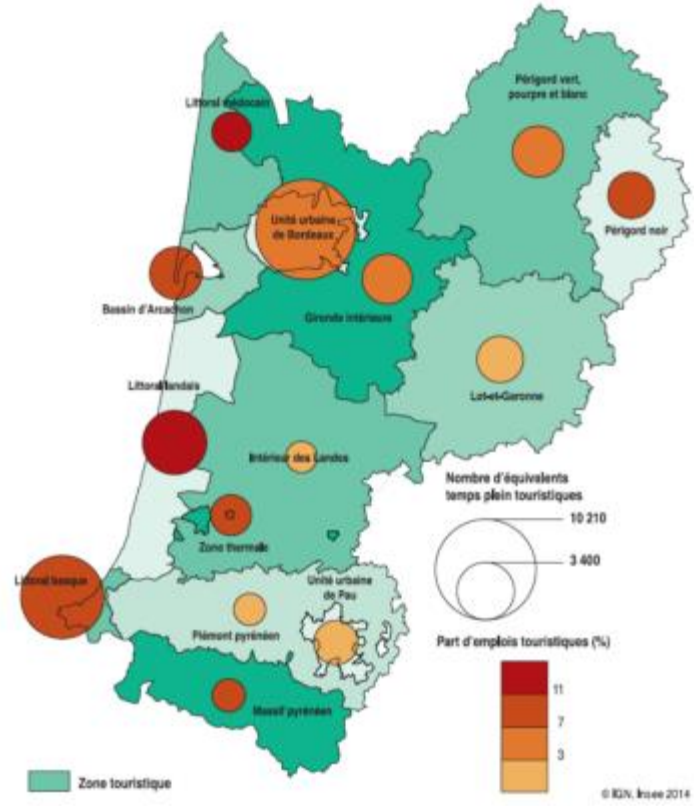


Tourisme, pêche, sylviculture : des métiers fragiles, des actifs vulnérables sur le marché du logement

- Des activités liées à la sphère présentielle, qui participent au développement local mais qui restent faiblement rémunératrice.
- Au cours des quinze dernières années, l'économie résidentielle a contribué de manière significative au développement local. Toutefois, l'efficacité économique de cette sphère en terme de distribution de revenus est moins élevée que celle de la sphère productive. Les activités résidentielles sont toutefois celles qui versent, en moyenne, la rémunération annuelle la plus faible par salarié à temps plein. Lorsqu'un salarié à temps plein sur l'année gagne 100 euros dans la sphère résidentielle, il perçoit 111 euros dans la sphère publique et 127 euros dans la sphère productive. La précarité d'une partie des emplois liés à l'activité touristique est ainsi une problématique cruciale du bassin dans son ensemble.
- 3 400 emplois relèvent de l'activité touristique sur le bassin ce qui représente 10% de l'emploi total. La bassin se positionne derrière le littoral basque qui compte près de 8 500 emplois touristiques et présente également une plus forte saisonnalité : le nombre d'emplois est multiplié par 3 entre janvier et août.
- Localement et en comparaison du reste du département girondin, le tourisme du bassin est moins tourné vers l'hébergement et la culture et davantage vers la restauration ainsi que les sports et loisirs. Un emploi touristique sur deux est occupé par une femme. Ces dernières sont particulièrement présentes dans le secteur des soins et les offices de tourisme. 30% des emplois touristiques sont à temps partiel.
- Concernant les saisonniers, 1 saisonnier sur 2 a moins de 26 ans. Il s'agit principalement de jeunes locaux puisque 6 sur 10 environ résident dans un périmètre de 20 km autour de leur lieu d'emploi.
- Comme pour les salariés vivant des activités de la sphère présentielle, en particulier de la sphère touristique, la première problématique de ce public demeure la précarité des salaires qui ne permet pas d'accéder au logement de « droit commun » contenu des prix de marché, à plus forte raison en période estivale. La seconde est le logement des saisonniers éloignés, en particulier des saisonniers non professionnel confrontés à la fois à la précarité de l'emploi et à l'absence de réseaux professionnels.
- Avec l'arrêt de la collaboration avec le lycée de la Mer, les solutions en matière d'hébergement des saisonniers se sont à nouveau fortement réduites sur la COBAS.

5 Très forte proportion d'emplois touristiques sur les littoraux médocain et landais

L'emploi touristique en équivalent temps plein et sa part dans l'emploi total en 2011



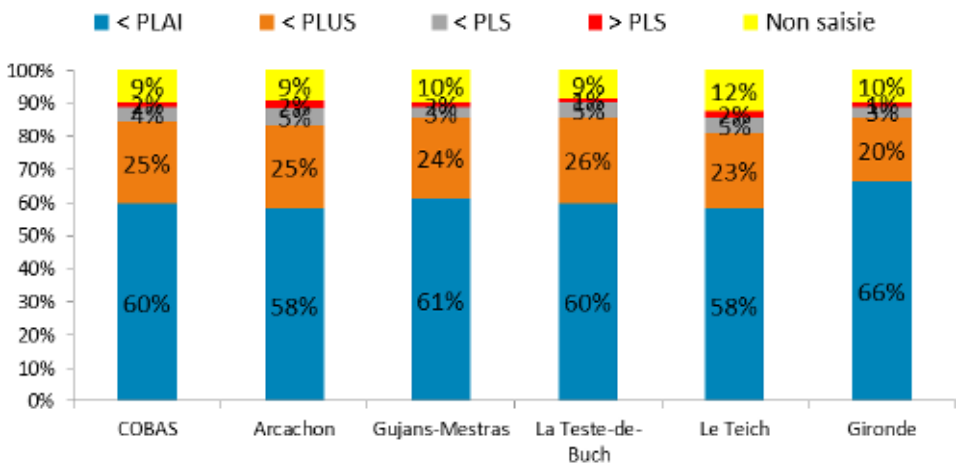
Champ : emplois touristiques salariés et non salariés, hors transport
Sources : Insee, DADS ; Acoss, 2011

Des demandeurs de logements sociaux dont le profil reflète en la précarisation d'une partie des actifs résidents

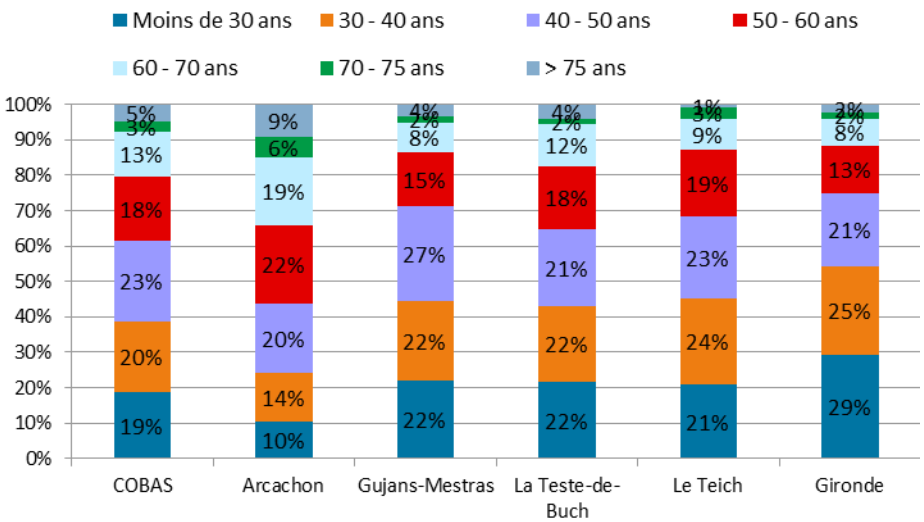
- Une demande locative sociale stable qui représente 5% des demandes du département
- Une demande locative sociale plus « âgée » mais tout aussi modeste que sur le département :
  - 43% des demandeurs ont entre 30 et 50 ans et émane à 76% de ménages de 1 et 2 personnes dont 49% de ménage de 1 personne.
  - 60% des demandeurs étant éligible au PLAI, 25% au PLUS.
  - La part des demandeurs en CDI (35%) est supérieure à celle des actifs au chômage (20%).

		2012	2013	2014
Gironde	nombre de demandes	45977	43011	44253
	% Région	*61,73%*	*59,61%*	*60,38%*
CA du Bassin d'Arcachon Sud - Pôle Atlantique	nombre de demandes	2 235	2 220	2 180
	% Département	*4,86%*	*5,16%*	*4,93%*

Revenus des ménages demandeurs de logements sociaux - COBAS - 2014 (source : SNE)



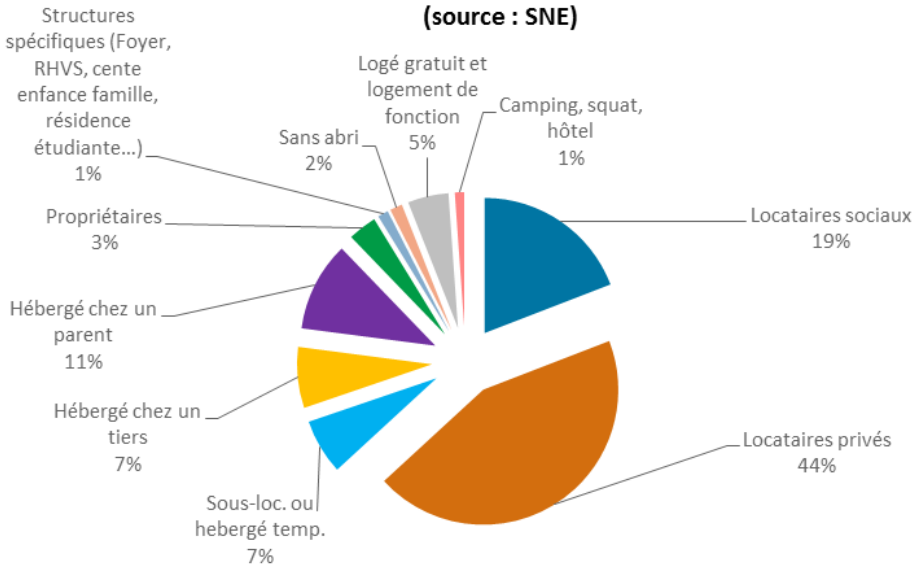
Age de la personne de référence des demandeurs de logements sociaux - COBAS - 2014 (source : SNE)



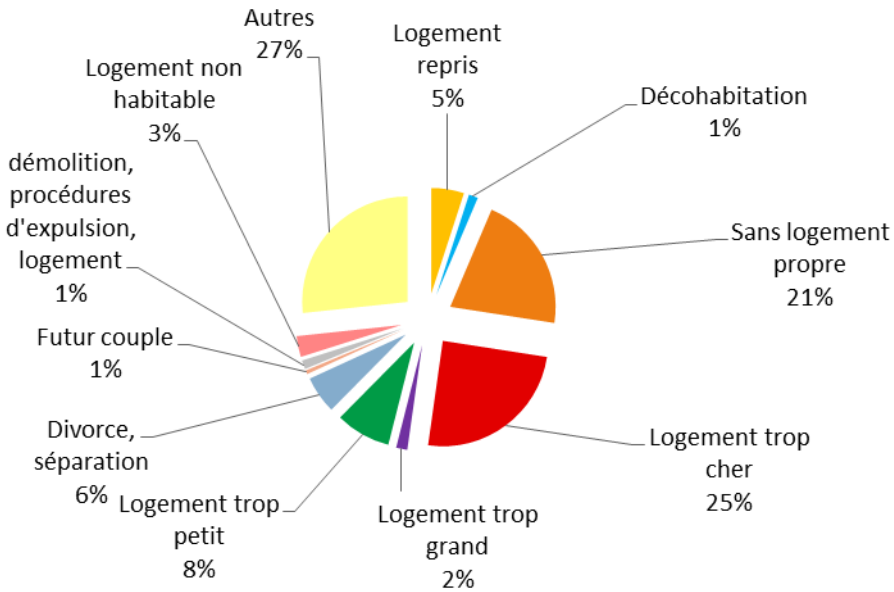
Une demande locative sociale plus « âgée » mais tout aussi modeste que sur le reste du département

- 44% des demandeurs sont logés dans le parc locatif privé, 7% sont en sous-location ou hébergé temporairement.
- 18% sont hébergé chez un tiers ou un parent.
- Un quart de la demande est motivée par le prix trop élevé du logement. 21% par le fait de ne pas disposer d'un logement propre auquel s'ajoute les 5% de demandes motivées par le fait que le logement a été repris.
- Par ailleurs, un quart des allocataires soit près de 2000 allocataires, ont au moins 50% de leurs ressources constituées par les prestations CAF (à titre de comparaison c'est 28% à l'échelle nationale)

Situation de logement des demandeurs COBAS - 2014 (source : SNE)



Motif de la demande de logement social - COBAS - 2014 (source : SNE)



Des évolutions législatives qui invitent se saisir à l'échelle intercommunale de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

3 volets à la politique de gestion de la demande et des attributions

Localisation et structuration de l'offre

- Territorialisation
- Production d'une offre à loyers minorés
- Remise en ordre des loyers

Attractivité et qualité des différents patrimoines

- Plan Stratégique de Patrimoine des bailleurs
- Convention d'Utilité Sociale
- Orientations partagées

Orientations en termes de peuplement (critères de priorité, déclinaison géographique des attributions, etc.)

Coopération inter-bailleur et inter-réservataire

Accord collectif intercommunal / CIL ?

Rapprochement de l'offre et de la demande

Plan de gestion partenarial de la demande

Obligatoires

- Information des demandeurs
- Fichier de gestion partagée

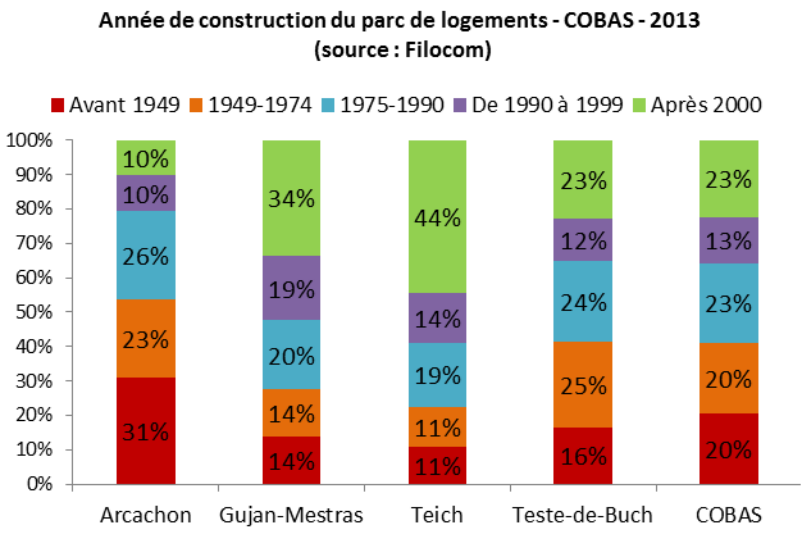
- Gestion des attributions et des mutations
- Accompagnement

Optionnelles

Le parc vieillissant

Près de 5000 ménages potentiellement en situation de « vulnérabilité énergétique »

- 41% du parc de la COBAS a été construit avant 1975, date d'entrée en vigueur de la première réglementation thermique.
- Ces logements sont beaucoup plus énergivores : une maison de 70 à 100 m² construire entre 1950 et 1975 coût deux fois plus cher en chauffage que la même maison construit après 1999 soit 1300 €/an contre 600 €/an (source : Etude Insee, « 300 000 ménages touchés aquitains fragilisés par les coûts de l'énergie »).
- Celui-ci se concentre à 80% sur les communes d'Arcachon (45%) et de La Teste (35%).
- Un tiers de ce parc est aujourd'hui occupé à titre de résidences secondaires.
- Le locatif privé représente 25% du parc d'avant 1975, la propriété occupante 65%.
- 5284 ménages disposant de revenus inférieurs à 100% des plafonds sont actuellement logés dans le parc privé d'avant 1975 (10% des ménages logés dans le parc privé)
- 38% sont locataires et 62% sont propriétaires.
- Cela concerne principalement des ménages âgés de 25 à 60 ans en locatif privé et des ménages de plus de 60 ans en propriété occupante.
- La moitié des aides octroyées au titre du FSL en 2013 l'ont été au titre du règlement des factures d'énergie.

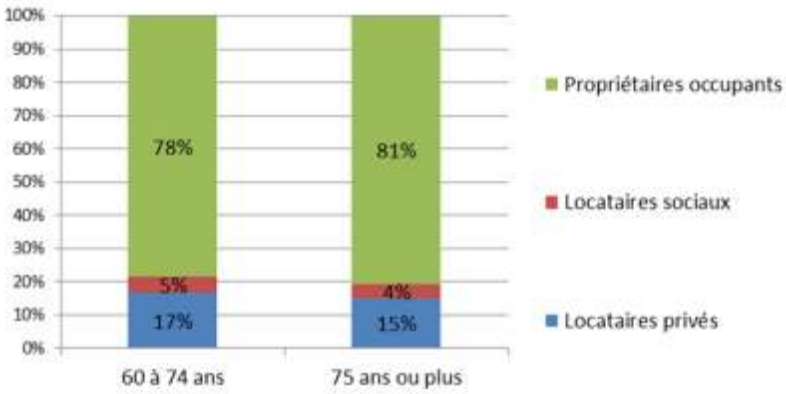


	Revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (= PLAI)		Revenus compris entre 60% et 100% des plafonds HLM PLUS		Revenus supérieures à 100% des plafonds HLM		Total ménages
	Propriétaires occupants	Locataires privés	Propriétaires occupants	Locataires privés	Propriétaires occupants	Locataires privés	
Avant 1948	712	631	876	468	1941	318	4946
1948-1975	671	430	986	510	2326	468	5391
1975-1990	565	397	1195	353	3431	340	6281
1990-2000	301	385	613	464	2018	360	4141
Après 2000	302	1076	820	1390	2782	1183	7553
Total ménages	2551	2919	4490	3185	12498	2669	28312

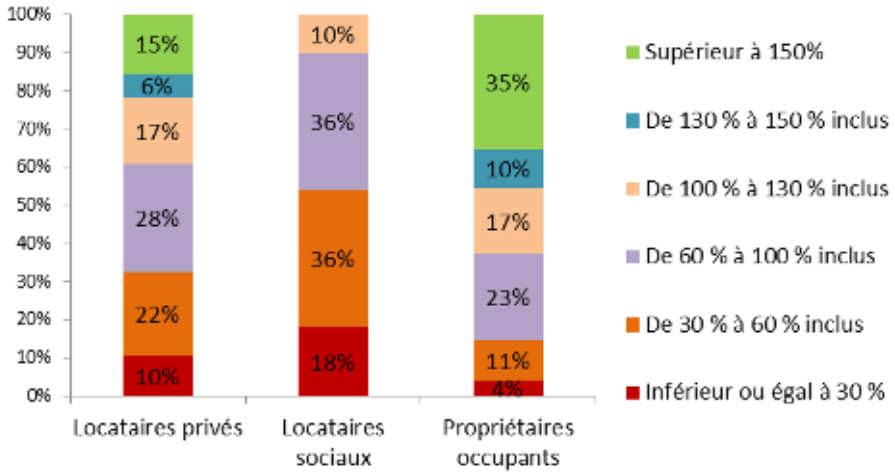
Vieillissement et perte de revenus : des phénomènes qui interpellent directement la capacité d'entretien du parc

- Propriétaires occupants pour près de 80% d'entre eux, la perte des revenus associée à l'avancée en âge interpelle directement les questions d'adaptation et d'entretien du parc existant.
- Un peu plus d'un tiers (36%) des propriétaires occupants âgés de plus de 60 ans disposent de revenus inférieurs à 100% des plafonds HLM PLUS et peuvent être considérés comme des ménages à bas revenus.
- 57% d'entre eux sont des ménages de plus 75 ans.
- Or, 55% des propriétaires occupants de plus de 75 ans sont logés dans des logements construits avant 1975, dont un quart avant 1948.
- Si l'année de construction des logements ne dit rien de la qualité des logements et des aménagements qui ont pu y être apportés, ces chiffres doivent servir de point de vigilance : 30% des ménages qui habitant aujourd'hui dans des logements construits avant 1948 sont âgés de plus de 75 ans, cette part grimpe à 68% si on y ajoute les 60-75 ans.
- Enfin, au-delà de l'année de construction des logements, l'usage antérieur du logement constitue également un point d'alerte : la transformation en résidences principales de résidences secondaires interpelle sur l'adaptation des logements à ce nouvelle usage, notamment en termes de consommation énergétique.

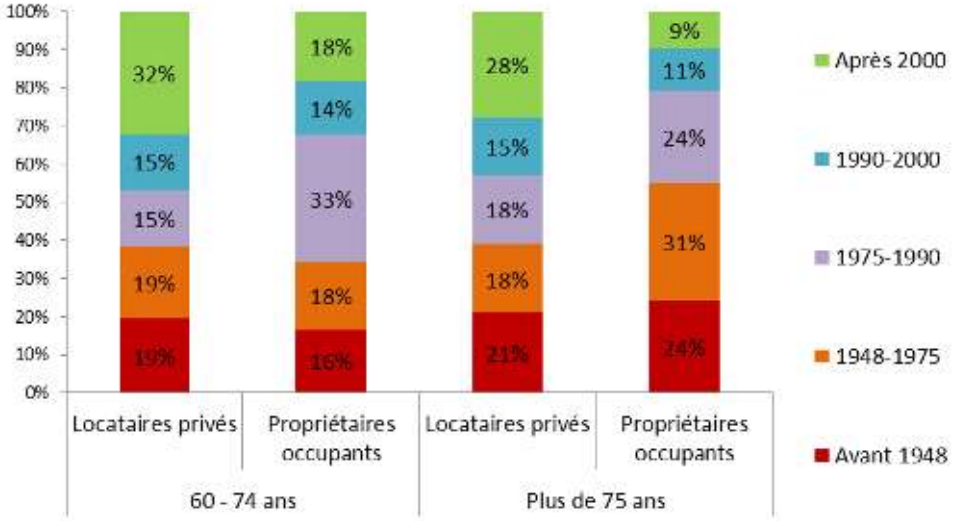
Statut d'occupation des ménages dont de plus de 60 ans - COBAS - 2013 (source : Filocom)



Répartition des revenus des ménages de plus de 60 ans par statut d'occupation - COBAS - 2013 (source : Filocom)



Années de construction des logements et statuts d'occupation des ménages de plus de 60 ans - COBAS - 2013 (source : Filocom)



140 copropriétés aux besoins potentiels d'intervention

- D'après les études conduites par la DDTM, 140 copropriétés potentiellement dégradées sont recensées sur le territoire de la COBAS soit 26% du parc total étudié. Il est principalement situé sur le territoire de la commune d'Arcachon qui comprend 59% du parc de copropriétés les plus dégradées et, dans une moindre mesure sur les communes de La Teste (24%), de Gujan (14%) et du Teich (2%).

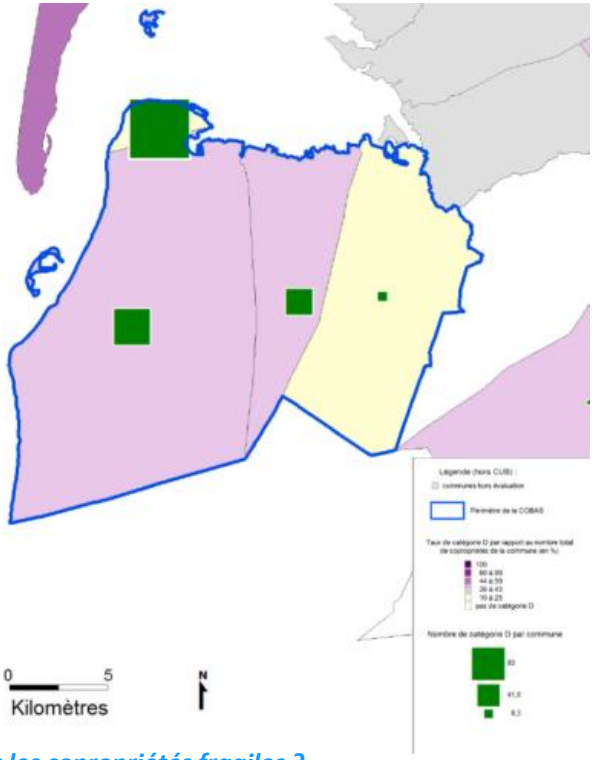
- La moitié d'entre elles a vu sa situation se dégrader entre 2007 et 2011 tandis que 42% voyait sa situation restait stable sur la même période.

- Ce parc de copropriétés potentiellement dégradées est essentiellement composé de très petites copropriétés comprenant entre 2 et 11 logements (71% du parcdecopropriétés dégradées).Le parc de très grandes copropriétés dégradées est ultra minoritaire : le territoire de la COBAS comprend une seule copropriété dégradée de plus de 200 logements et plus, une seule copropriété de 101 à 199 logements et, enfin, 4 copropriétés de 51 à 100 logements.

- Les 4 copropriétés les plus dégradées du territoire se trouvent sur Arcachon pour deux d'entre elles et sur La Teste de Buch pour les deux autres.

- Pour deux de ces copropriétés, la situation s'est dégradée du fait d'une forte paupérisation des propriétaires qui occupent les logements à près de 80% : c'est notamment le cas de la copropriété la plus dégradée du territoire située sur la commune de La Teste.

- Pour la troisième, située sur Arcachon, la dégradation résulte de l'aggravation de 3 phénomènes : paupérisation des occupants (en majorité des locataires), progression de la sur-occupation et de la vacance de longue durée.



Comment sont repérées les copropriétés fragiles ?

La DGLAN et l'ANAH ont confié au CETE Nord-Picardie une mission d'étude visant la création d'un outil de repérage des copropriétés fragiles. A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM), 514 659 copropriétés sont évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

Des critères relatifs à la situation socio-économique des occupants, à l'état du bâti, au positionnement sur le marché et à la présomption de marchand de sommeil sont regardés en fonction de leur capacité à déterminer la fragilité d'une copropriété. Pour chaque copropriété, une note de -10 à +10 est attribuée à chacun des critères de difficulté retenus en fonction de leur situation par rapport à la valeur observée pour l'ensemble du parc de référence et à son évolution. Chaque copropriété se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chaque critère de difficulté.