

ORDRE DU JOUR

DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 29 FÉVRIER 2024

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 14 DECEMBRE 2023

DÉCISIONS PRISES DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

N° ORDRE	INTITULÉS DES DÉLIBÉRATIONS	RAPPORTEURS
HABITAT ET COHESION SOCIALE		
1	VALIDATION DU PROJET DU NOUVEAU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2024-2030	P. BERILLON
2	AIDES EN FAVEUR DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ANCIEN AU PROFIT DE DIVERS PROPRIÉTAIRES, DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT INTERCOMMUNALE	P. BUSSE
ADMINISTRATION GÉNÉRALE		
3	INSTALLATION D'UN CONSEILLER COMMUNAUTAIRE SUITE À LA DÉMISSION DE VALENTIN DEISS	M-H. DES ESGAULX
TRAVAUX ET EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES		
4	TRAVAUX D'EXTENSION / REHABILITATION DE L'ALSH (ACCUEIL DE LOISIRS SANS HEBERGEMENT) DE LA COBAS ET CONSTRUCTION D'UNE MICRO-FOLIE : APPROBATION DE L'APD (AVANT-PROJET DEFINITIF), DE L'AVENANT N°1 AU MARCHÉ DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE L'AVENANT N°1 AU MARCHÉ DE MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE (MOD)	K. DESMOULIN
5	ACQUISITION DES PARCELLES BA 168 et BA 169 SITUÉES SUR LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS	C. DABE
6	VOIRIE COMMUNAUTAIRE : TRAVAUX DE REHABILITATION DE L'ALLÉE MANSART A GUJAN MESTRAS : CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UNE PARCELLE CADASTREE DK 07 AU PROFIT DE LA COBAS	I. DEVARIEUX
GESTION DES DECHETS ET ENVIRONNEMENT		
7	ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE PREVENTION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES (PLPDMA) 2024-2029 ET CONSTITUTION D'UNE COMMISSION CONSULTATIVE D'ELABORATION ET DE SUIVI DU PROGRAMME	G. SAGNES
8	CONSTRUCTION D'UN ECO-POLE ENVIRONNEMENT A LA TESTE DE BUCH : ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE SERVICE D'ORDONNANCEMENT PILOTAGE COORDINATION (OPC)	P. DAVET
9	REALISATION D'UNE ETUDE D'AIRE D'ALIMENTATION DE CAPTAGE (AAC) POUR LA PRISE D'EAU DU LAC DE CAZAUX - CONSTITUTION D'UN GROUPEMENT DE COMMANDE	J-F. BOUDIGUE

10	MUTUALISATION INTERCOMMUNALE DES COMMANDES RELATIVES AUX GARAGES ET SERVICES TECHNIQUES : FOURNITURE ET ENTRETIEN DES PNEUMATIQUES DES PARCS DE VÉHICULES DE LA COBAS, DES COMMUNES D'ARCACHON, DE LA TESTE DE BUCH ET DE GUJAN-MESTRAS	E. DONZEAUD
EMPLOI, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET PROMOTION DU TERRITOIRE		
11	PAYS BASSIN D'ARCACHON - VAL DE L'EYRE, BUDGET PRÉVISIONNEL 2024	Y. FOULON
12	PARTICIPATION FINANCIÈRE À LA NEUVIÈME ÉDITION DU SALON NAUTIQUE 2024	C. JECKEL
13	ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS AUX ENTREPRISES ELIGIBLES AU PROGRAMME CHEQUE NUMERIQUE	G. BORDEDEBAT
14	ATTRIBUTION D'UN MARCHÉ PUBLIC PORTANT SUR L'ACCOMPAGNEMENT DES ENTREPRISES ET START-UPS INNOVANTES	M-H. DES ESGAULX
15	NOUVEAUX TARIFS PORTANT SUR L'HÉBERGEMENT EN CENTRE D'AFFAIRES ET RÉVISION DES TARIFS DE REPROGRAPHIE	S. BANSARD
SOLIDARITE, SANTE ET PREVENTION		
16	PARCOURS DE FORMATION BAFA - CTG : CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'IFAC - ANNÉE 2024	V. COLLADO
17	GENS DU VOYAGE : MISSION DE COORDINATION DÉPARTEMENTALE DES GRANDS PASSAGES ESTIVAUX 2024-2026	B. COLLINET
18	CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA COBAS ET L'ASSOCIATION ADAV 33 - ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ANNÉE 2024	B. GRONDONA
TRANSPORT, DEPLACEMENTS ET INTERMODALITE		
19	PROGRAMMATION 2024 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT PISTES CYCLABLES	E. BERNARD
20	PISTES CYCLABLES : APPROBATION DE LA CONVENTIONS DE MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE RELATIVE A L'AMÉNAGEMENT CYCLABLE ENTRE LA VILLE DE GUJAN-MESTRAS ET LA COBAS SITUE SUR L'ALLEE DES PLACES « 3EME TRANCHE » À GUJAN-MESTRAS	S. DEVILLIERS
FINANCES ET ADMINISTRATION GENERALE		
21	MISE A JOUR DU TABLEAU DES EFFECTIFS AU 01/03/2024	M-H. DES ESGAULX
22	CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA COBAS ET L'ASSOCIATION COSEL AU TITRE DE L'ANNÉE 2024	P. DE LAS HERAS
23	CLÔTURE D'AUTORISATIONS DE PROGRAMME ET DE CRÉDITS DE PAIEMENT (AP-CP) DU LOGEMENT SOCIAL	X. PARIS



N° DEL-2024-02-003

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Marie-Hélène DES ESGAULX

N° DEL-2024-02-003

INSTALLATION D'UN CONSEILLER COMMUNAUTAIRE SUITE À LA DÉMISSION DE VALENTIN DEISS

Mes Chers Collègues,

Suite à la démission de Monsieur Valentin DEISS, conseiller communautaire, un siège de conseiller communautaire devient vacant.

Aux termes de l'article L.273-10 du Code électoral : « lorsque le siège d'un conseiller communautaire devient vacant, pour quelque cause que ce soit, il est pourvu par le candidat de même sexe élu conseiller municipal suivant sur la liste des candidats aux sièges de conseiller communautaire sur laquelle le conseiller à remplacer a été élu ».

Ainsi, lorsque le siège d'un conseiller communautaire devient vacant, pour quelque cause que ce soit, il est fait appel au suivant de la liste communautaire qui doit être de même sexe, élu conseiller municipal, et appartenant à la liste communautaire correspondante (sur laquelle le conseiller à remplacer a été élu) conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En l'espèce sur la commune de La Teste de Buch, 18 sièges de conseillers communautaires sont fixés.

Monsieur Valentin DEISS, de la liste « Engagement écologique et social », a remis sa démission par courrier reçu le 2 février 2024 par la ville de La Teste de Buch, conformément à l'article L.2121-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

C'est donc Monsieur Alain CHAUTEAU, candidat de même sexe, qui va lui succéder.

À ce titre, Monsieur Alain CHAUTEAU est installé conseiller communautaire et désigné dans les commissions suivantes, où siégeait Monsieur DEISS, en qualité de :

- membre des commissions thématiques :
 - . Transports, déplacements et intermodalité
 - . Gestion des déchets et environnement
- membre du Conseil d'exploitation de la régie de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés
- membre de la commission réglementaire : Commission de Délégation de Service Public (CDSP)



VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-1 et L.5216-5,
VU le Code électoral et notamment les articles L.228, L.270, L.273-5 et L.273-10,
VU les résultats des élections municipales du 15 mars 2020 et 28 juin 2020 et l'affichage de la liste des conseillers élus,
VU la délibération n° DEL-2020-07-013 du Conseil Communautaire du 22 juillet 2020 portant sur l'élection des membres de la Commission de Délégation de Service Public (CDSP),
VU la délibération n° DEL-2020-07-015 du Conseil Communautaire du 22 juillet 2020 portant sur la constitution et la désignation des membres des commissions thématiques,
VU la délibération n° DEL-2020-07-016 du Conseil Communautaire du 22 juillet 2020 portant sur la désignation des membres et mise à jour des statuts du Conseil d'exploitation de la régie de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de la COBAS,
VU le courrier de Monsieur Valentin DEISS, relatif à sa démission, reçu le 2 février 2024 par la ville de La Teste de Buch,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers collègues, de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** de l'installation de Monsieur Alain CHAUTEAU de la liste « Engagement écologique et social », dans les fonctions de conseiller communautaire de la COBAS, faisant suite à la démission de Monsieur Valentin DEISS de ses mandats communautaires.

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le 04 MARS 2024





COBAS



Communauté d'Agglomération

Bassin d'Arcachon Sud



N° DEL-2024-02-001

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Alain CHAUTEAU, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services

Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

29 présents

9 procurations

6 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Pascal BERILLON

N° DEL-2024-02-001

**VALIDATION DU PROJET DU NOUVEAU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)
2024-2030**

Mes Chers Collègues,

Par délibération n° DEL-2020-12-161 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020, la procédure d'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvée et engagée.

Conduite avec l'appui de l'AMO VILLE et HABITAT, la démarche a été jalonnée de nombreuses réunions partenariales associant à la fois les communes membres, l'Etat, le Département de la Gironde, la Région Nouvelle-Aquitaine, l'Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine et nombre d'autres acteurs publics et privés impliqués localement dans le domaine du logement.

Conformément à la réglementation, cette procédure d'élaboration entre désormais dans sa dernière phase de validation administrative, avec les prochaines étapes suivantes :

1. L'arrêt du projet de PLH (objet de la présente délibération) ;
2. Le recueil de l'avis des communes et du SYBARVAL en charge du Schéma de Cohérence Territoriale dans un délai de deux mois ;
3. L'adoption du projet de PLH après avis des communes et du SYBARVAL par une seconde délibération communautaire ;
4. Le recueil de l'avis de l'Etat et celui du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement ;
5. L'approbation définitive du PLH (si avis favorable) par une troisième délibération communautaire et les mesures de publicité (1 mois).

Le projet du nouveau PLH se compose de quatre parties :

- le diagnostic,
- le document d'orientations,
- le programme d'actions communautaires,
- et ses annexes : le projet de règlement d'intervention en faveur du logement social et le référentiel foncier.



Ce PLH 2024-2030, 4^{ème} de la COBAS, marque une nouvelle étape dans la poursuite et le renforcement de la politique locale de l'habitat que le territoire a engagée depuis l'adoption du 1^{er} PLH il y a 20 ans.

Il s'inscrit dans un contexte marqué par une dynamique de construction à la baisse depuis 2019, après une période de forte hausse qui a contribué progressivement au rééquilibrage du parc et notamment à l'augmentation du parc social (+30% entre 2017 et 2020).

Cette baisse récente de la construction met aujourd'hui en difficulté les secteurs de la promotion immobilière et du logement social.

La dynamique démographique demeure en hausse (+1% entre 2014 et 2020), ce qui a pour effet de maintenir la tension des marchés, dont les prix - dans l'ancien comme dans le neuf - ont connu une hausse importante.

Le nombre de ménages âgés a augmenté sous l'effet du vieillissement de la population locale mais aussi de l'attractivité du territoire pour des ménages plutôt âgés qui se portent vers l'accession.

Par ailleurs, il est observé un phénomène de spécialisation des parcs et des besoins qui s'accroissent pour certains ménages dont les capacités financières ne suivent pas la hausse des prix et qui se reportent vers les territoires voisins.

Le parc social permet de répondre à la demande locale et propose des solutions pour les ménages à faibles ressources. Ainsi 81% des attributions de logements sociaux ont bénéficié à des résidents de la COBAS. Cependant, face aux difficultés précitées, les opérateurs sociaux ont plus que jamais besoin de l'aide financière des collectivités pour équilibrer financièrement les nouveaux programmes.

Malgré l'effort de production de logement sociaux et les outils d'intervention foncière mis en place, les résultats n'ont pas été à la hauteur des objectifs du précédent PLH. Voir le bilan du précédent PLH (2017-2023) en annexe.

Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et maîtrisé et d'incitation réglementaire à la sobriété foncière (trajectoire Zéro Artificialisation Nette [ZAN]), il est posé la question de l'équation insoluble à trouver entre intensifier la production de logements sociaux tout en limitant la production de logement.

Pour relever les défis qui attendent le territoire dans les six prochaines années, les élus de la COBAS ont souhaité que ce nouveau PLH soit le fruit d'un travail partenarial de partage du diagnostic et de co-construction entre la COBAS, les communes membres et l'ensemble des personnes publiques associées précitées.

Ce nouveau PLH vise à répondre à la fois aux obligations réglementaires et enjeux à travers les nouvelles orientations stratégiques du territoire en matière d'habitat, à savoir :

- Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité ;
- Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant ;
- Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat.



C'est au regard de ces enjeux et orientations générales qu'il vous est proposé de retenir les 21 actions intercommunales suivantes au titre du PLH 2024-2030 :

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-2, R.302-1 à R.302-1-3 et R.302-8 et suivants dont les extraits utiles sont reproduits en annexe,



VU la délibération n° DEL-2020-12-161 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020 relative à l'engagement de la procédure d'élaboration du futur PLH de la COBAS,
VU la délibération n° DEL-2022-06-074 du Conseil Communautaire du 23 juin 2022 relative à l'avancement de la procédure d'élaboration du futur PLH de la COBAS,
VU la délibération n° DEL-2023-06-054 Conseil Communautaire du 22 juin 2023 relative à la prorogation du Programme Local de l'Habitat 2017-2023,
VU le projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2030 et ses annexes jointes à la présente délibération (à l'exception du règlement d'intervention précité qui fera l'objet d'une délibération ultérieure),
VU l'avis favorable de la Commission habitat et cohésion sociale du 21 février 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** l'arrêt du projet du Programme Local de l'Habitat 2024-2030 ci-joint ;
- **AUTORISER** la Présidente à transmettre pour avis le présent projet aux communes membres, au SYBARVAL et à l'Etat ;
- **AUTORISER** la Présidente à prendre toutes dispositions et à signer tous documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 38

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le **04 MARS 2024**

Annexe 1 – cadre procédural

Extraits  de la construction et de l'habitation

Version en vigueur au 31 janvier 2024

1. CONTENU DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Article R302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Article R302-1-1

Le diagnostic comprend :


a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;
- l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :



- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre ;
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- le bilan des actions réalisées  regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

Article R302-1-2

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;

h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

Article R302-1-3

Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier mentionné au III de l'article L. 302-1 ;

b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

2. ETABLISSEMENT DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Article L302-2 du code de la construction et de l'habitation

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, nécessaires pour l'application du second alinéa du II de [l'article L. 302-1](#).

L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à [l'article L. 143-16](#) du code de l'urbanisme, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés ainsi que le représentant des organismes mentionnés à l'article [L. 411-2](#) du présent code et des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article [L. 481-1](#) qui sont propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat, désigné par les associations placées sous le régime de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association qui les regroupent et toute autre personne morale qu'il juge utile.

Pendant toute la durée de son élaboration, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. A l'issue de la concertation, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale en arrête le bilan, qui est joint au projet de programme local de l'habitat.

Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme mentionnés au deuxième alinéa, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées.

Article R302-8

Le projet de programme local de l'habitat est arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article R302-9

Après avoir été arrêté, le projet de programme local de l'habitat est soumis par le président de l'établissement public de coopération intercommunale aux communes membres et, s'il y a lieu, aux organes compétents chargés de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme.

Les conseils municipaux des communes et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'alinéa précédent délibèrent notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du programme local de l'habitat.

Faute de réponse dans un délai de deux mois, à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis est réputé favorable.

Article R302-10

Au vu des avis exprimés en application de l'article R. 302-9, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au préfet. Celui-ci le transmet au représentant de l'Etat dans la région afin qu'il en saisisse pour avis le comité régional de l'habitat, qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est transmis au préfet du département intéressé.

Article R302-11

L'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les demandes motivées de modifications présentées, le cas échéant, par le préfet. S'il les accepte, il transmet pour avis le projet ainsi modifié aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale suivant les modalités prévues à l'article R. 302-9.

Le programme local de l'habitat est adopté par l'établissement public de coopération intercommunale. Sa délibération est transmise aux personnes morales mentionnées à l'article R. 302-9.

Le programme local de l'habitat adopté, accompagné des avis exprimés en application des articles R. 302-9 et R. 302-10, est transmis pour information aux personnes morales associées à son élaboration.

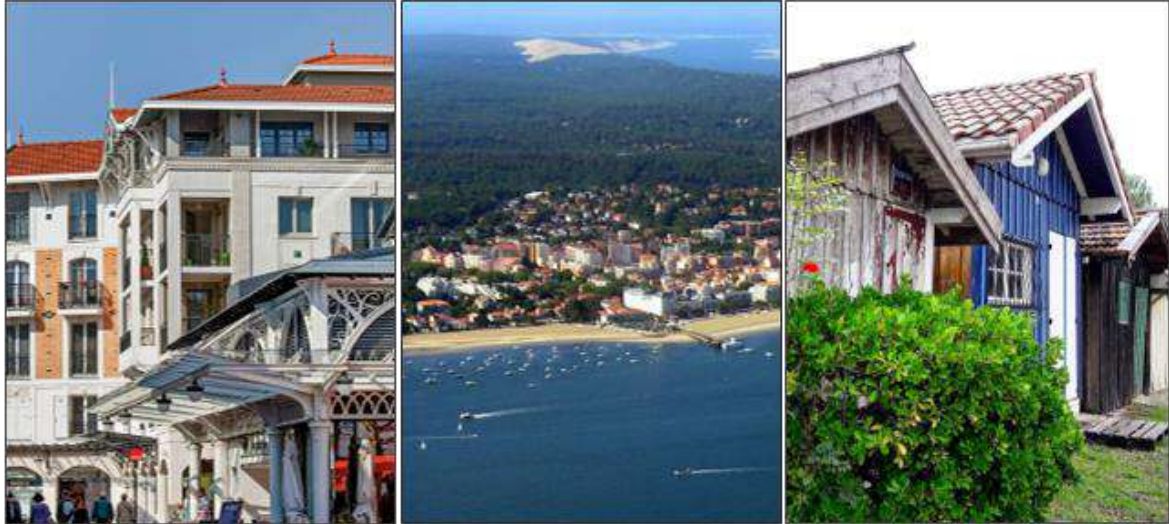
Article R302-12

La délibération adoptant le programme local de l'habitat est affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres. Mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le ou les départements intéressés.

Le programme local de l'habitat adopté est tenu à la disposition du public au siège de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les mairies des communes membres, à Paris, Marseille et Lyon, dans les mairies d'arrondissement, ainsi qu'à la préfecture du ou des départements intéressés.



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud



Bilan du PLH 2017-2023 de la COBAS

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde



Table des matières

Synthèse du bilan		3
Bilan du PLH 2017-2023		5
Axe 1 : Des actions concrètes pour une diversification de l'offre de logements proposée pour répondre aux attentes du territoire		6
Orientation 1 : Assurer, au sein d'un volume de production maîtrisé, la diversification de l'offre nouvelle de logements afin d'offrir une réponse à toutes les catégories de ménages du territoire, en particulier aux ménages les plus exposés		6
• Les objectifs du PLH 2017-2023.....		6
• Bilan de l'orientation 1.....		7
Orientation 2 : investir le parc existant en mettant en place une intervention « justement » calibrée ..		17
• Attendus et objectifs		17
• Bilan de l'orientation 2.....		17
Orientation 3 : organiser l'information des habitants sur les différents aspects de la politique locale de l'habitat		19
• Attendus et objectifs		19
• Bilan de l'orientation 3.....		19
Orientation 4 : faire vivre la politique communautaire en lien étroit avec les communes et les partenaires		22
• Attendus et objectifs		22
• Bilan de l'orientation 4.....		22
ANNEXE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLH 2017-2023		24

Synthèse du bilan



- ▶ **Axe 1 : Des actions concrètes pour une diversification de l'offre de logements proposée pour répondre aux attentes du territoire**
 - **Orientation 1 : Assurer, au sein d'un volume de production maîtrisé, la diversification de l'offre nouvelle de logements afin d'offrir une réponse à toutes les catégories de ménages du territoire, en particulier aux ménages les plus exposés**
 - Le PLH visait un objectif de production de 570 logements par an et un objectif de construction de 2090 logements locatifs sociaux sur toute la durée du PLH.
 - > **Les objectifs de production globale de logements ont été dépassés** pour l'ensemble des communes (sur la période 2017-2020, 326 logements commencés de plus par an par rapport à l'objectif annuel du PLH). La production de logements reste ainsi difficile à maîtriser face à la spéculation foncière et la division parcellaire. On note cependant un ralentissement de la production à partir de 2019.
 - > **L'offre en logements locatifs sociaux s'agrandit d'année en année sur le territoire de la COBAS** qui comptait 3550 logements sociaux ordinaires en 2017 pour 4826 en 2023 (source RPLS), soit 1276 de plus en six ans et une augmentation de 36% de l'offre.
 - > Malgré une politique volontariste de la COBAS pour produire du logement social, le nombre d'agrément délivrés n'atteint pas les objectifs fixés dans le cadre du PLH : **ce sont près de 438 logements locatifs sociaux manquants à l'échelle de la COBAS pour atteindre l'objectif de 2090, soit un taux de réalisation de l'objectif de 79% en 2023.**
 - > Au regard des objectifs de l'État, ce niveau de rattrapage est également toujours en deçà des objectifs SRU. Le rattrapage des objectifs SRU comprend cependant en soi une difficulté : **face à l'augmentation importante du nombre de résidences principales privées sur le territoire, le volume de logement à créer pour atteindre le taux SRU est toujours plus important d'année en année. Ce qui renforce l'impératif de maîtrise de la production globale.**
 - Plusieurs outils ont pourtant été mobilisés : des outils d'urbanisme (servitudes de mixité sociale, seuil avec % de logements sociaux, emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation), une stratégie d'intervention foncière volontariste qui prévoit des seuils minimums de logements sociaux dans les opérations pour atteindre l'objectif (dont des seuils souvent supérieurs à 50%), un appui de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA) dans la mobilisation du foncier et la maîtrise foncière dans le cadre de la convention d'objectifs signée en 2018 et des conventions communales signées entre 2018 et 2021, une aide à la production de 2500€ / PLUS et 4500€ / PLAI (selon des conditions spécifiques), une intervention de l'EPF liée à l'état de carence avec trois Contrats de Mixité Sociale (CMS) et un droit de préemption urbain délégué à l'EPF par le préfet.
 - Le PLH fixait également des objectifs de production de logements en accession sociale (325 logements sur toute la durée du PLH).
 - > Le taux de réalisation de cet objectif est seulement de 2%.
 - Des opérations en Bail Réel Solidaire (BRS) sont cependant en cours sur le territoire.
 - Un des objectifs du PLH 2017-2023 était d'attirer des jeunes et des familles et de freiner la diminution de la taille moyenne des ménages.
 - > La tendance a plutôt été inverse :
 - Un rythme de **diminution de la taille moyenne des ménages** qui s'accroît sur la période 2013-2019 : 1,96 en 2019 contre 2,07 en 2013 et 2,14 en 2008.
 - Une **forte augmentation des ménages d'une personne**, liée au vieillissement de la population principalement : +4% par an en moyenne (taux de variation annuelle moyenne [TVAM] 2013-2019) pour une évolution de + 2% des ménages. Soit 39% de ménages d'une personne en 2019.

- **Un vieillissement marqué de la population résidente** : +2,2% d'individus de plus de 60 ans par an (TVAM 2013-2019).
- Une diminution de couples avec enfant(s) (-0,4% par an sur la période 2013-2019), mais une augmentation des familles monoparentales (+2,2% par an sur la période 2013-2019).
- > On observe également une tension croissante des marchés immobiliers et fonciers qui freinent l'accès au logement des publics les plus modestes et plus particulièrement : les saisonniers, les travailleurs aux revenus modestes et les jeunes ménages.

o **Orientation 2 : Investir le parc existant en mettant en place une intervention « justement » calibrée**

- Les enjeux identifiés par le PLH sur le parc privé étaient le vieillissement et la précarité d'une partie des propriétaires occupants ; et la potentielle fragilisation de certaines copropriétés.
- > Une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été réalisée en 2018/2019 et **l'OPAH a démarré en mars 2021**. Les objectifs de l'OPAH sont de 62 dossiers de propriétaires occupants par an (dont 24 en adaptation) et 11 propriétaires bailleurs. Les résultats sont inférieurs aux objectifs, mais la montée en puissance d'une OPAH est souvent progressive. Les principaux freins identifiés sont :
 - o les propriétaires occupants en dessous des plafonds ANAH sont moins présents sur le territoire que sur le reste du Département ;
 - o le conventionnement ANAH reste peu attractif pour des propriétaires bailleurs sur le territoire en raison de la tension du marché.
- > Une thermicienne a été recrutée par la COBAS pour informer, conseiller et accompagner les ménages dans le montage de leurs dossiers. De plus, cette dernière a été renforcée par un AMO pour l'assister dans la mise en œuvre de l'OPAH.

o **Orientation 3 : Organiser l'information des habitants sur les différents aspects de la politique locale de l'habitat**

- Le PLH prévoyait la création un « Espace de l'habitat » et la mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur de logement social (PPGDID).
- > Dénommé « **SERVICE HABITAT DE LA COBAS** », la configuration du nouveau guichet a été finalisée en 2020. Le service est opérationnel depuis mars 2021. Il répond principalement aux enjeux du parc privé. Entre mars 2021 et décembre 2023, le Service Habitat a reçu 1161 demandes, dont 282 éligibles à l'OPAH.
- > **La CIL de la COBAS a été installée** le 29 mars 2021. Le document-cadre de la CIL a été approuvé par le conseil communautaire du 22 juin 2023.
- > **L'élaboration du PPGDID a été engagée**. L'arrêt du projet de PPGDID est projeté au 1er semestre 2024. Le projet de CIA sera élaboré et approuvé dans la même temporalité.

o **Orientation 4 : Faire vivre la politique communautaire en lien étroit avec les communes et les partenaires**

- Cette orientation porte sur la gouvernance et l'animation de la mise en œuvre du PLH.
- > Concernant la coordination technique, **il a été mis en place une instance technique « COBAS / Communes »** composée des référents techniques désignés par chaque entité. Cette instance a été réunie à plusieurs reprises sur des sujets techniques (mise en place du SERVICE HABITAT et de l'OPAH ; la cotation, etc).
- > En termes de communication, **il est produit chaque année par la COBAS différents rapports** (rapport d'activité, rapport de développement durable) **et supports** (Mag Agglo) faisant état des avancées et réalisations significatives au titre de la politique locale de l'habitat.
- > **Le groupe de suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA)** a été substitué par la veille sur les DIA assurée par l'EPF dans le cadre des conventions conclues avec les communes.
- > Le travail sur l'observatoire de l'habitat et du foncier reste à consolider.

Bilan du PLH 2017-2023

Marie-Hélène DES ESCAULX, Présidente de la COBAS

Le 3^{ème} PLH de la COBAS, approuvé le 10 juin 2017, est devenu exécutoire le 5 septembre 2017, pour une période de 6 ans, jusqu'au 5 septembre 2023. Il se décline en 10 actions réparties en 4 orientations stratégiques, que l'on peut regrouper en 2 axes stratégiques :

Axe 1 : Des actions concrètes pour une diversification de l'offre de logements proposée pour répondre aux attentes du territoire

<p>Orientation 1 : assurer, au sein d'un volume de production maîtrisé, la diversification de l'offre nouvelle de logements afin d'offrir une réponse à toutes les catégories de ménages du territoire, en particulier aux ménages les plus exposés.</p>	1. Accompagner les communes dans la mobilisation des outils fonciers et réglementaires nécessaires à la progression du parc locatif conventionné
	2. Soutenir la progression du parc locatif conventionné
	3. Assurer le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques des publics jeunes, des personnes âgées et handicapées, des métiers fragiles, des gens du voyage et poursuivre les actions d'accompagnement associées
<p>Orientation 2 : investir le parc existant en mettant en place une intervention « justement » calibrée.</p>	4. Devenir un relais d'animation des dispositifs départementaux et nationaux d'intervention sur le parc privé
	5. S'engager dans la lutte contre la précarité énergétique
	6. Mettre en place une veille active sur le parc existant privé et social

Axe 2 : une animation de la politique de l'habitat au service des habitants

<p>Orientation 3 : organiser l'information des habitants sur les différents aspects de la politique locale de l'habitat.</p>	7. Créer un Espace de l'habitat
	8. Mettre en place le PPGDID
<p>Orientation 4 : faire vivre la politique communautaire en lien étroit avec les communes et les partenaires.</p>	9. Piloter et animer la politique de l'habitat
	10. Observer et étudier la politique de l'habitat

Le PLH 2017-2023 se voulait « résolument au service des habitants ». Il a ainsi été pensé pour être calibré sur la satisfaction des besoins des habitants et non sur la seule atteinte des obligations réglementaires. Afin d'y parvenir, il affichait une politique placée « sous le signe du réalisme et de l'opérationnalité ».

Axe 1 : Des actions concrètes pour une diversification de l'offre de logements proposée pour répondre aux attentes du territoire



Orientation 1 : Assurer, au sein d'un volume de production maîtrisé, la diversification de l'offre nouvelle de logements afin d'offrir une réponse à toutes les catégories de ménages du territoire, en particulier aux ménages les plus exposés

« Maîtrise » et « diversification » sont les deux maîtres mots du scénario de développement de l'offre du PLH 2017-2023.

La notion de « maîtrise » répond à la volonté de ralentir la hausse démographique et le rythme de construction « effréné » et peu contrôlé, au nom de la soutenabilité environnementale, foncière et financière.

La notion de « diversification » invite à « développer des solutions de logements multiples et diversifiées, à même de satisfaire les besoins du plus grand nombre ». Derrière cette notion se cache la nécessité d'apporter une offre sociale et accessible pour davantage de ménages, y compris les nombreux profils spécifiques ou modestes se trouvant déjà en difficulté dans l'accès au logement.

- > L'ambition était donc de **répondre à la fois aux enjeux du territoire et aux obligations réglementaires de la loi SRU** auxquelles sont soumises les quatre communes. Le PLH affirmait vouloir insister sur la production d'une offre sociale, en location comme en accession, notamment afin d'attirer des jeunes et des familles.
- > Cependant, le PLH 2017-2023 soulignait déjà la difficulté de concilier objectif de rattrapage et maîtrise du développement. Il était ainsi proposé de faire abstraction des objectifs de rattrapage triennaux et de se situer dans une démarche « réaliste ».
- > **Les objectifs fixés équivalaient ainsi à la réalisation de plus de 75% des objectifs SRU** tels qu'initialement proposés par les services de l'État : soit **une multiplication de la production annuelle de logements locatifs sociaux par 2,5** en comparaison des rythmes observés sur la période du PLH 2010-2015 qui avait déjà vu la production multipliée par 2.
- > Par ailleurs, la définition des objectifs s'inscrivait dans une volonté « d'efficacité démographique des logements construits » en maximisant la croissance de résidences principales dans l'offre neuve et avec pour ambition d'attirer dans ces logements neufs des ménages jeunes et des familles, soit des ménages plus nombreux.

• Les objectifs du PLH 2017-2023

La COBAS visait un **objectif de production de 570 logements** par an environ, décliné de la façon suivante :

objectifs PLH COBAS par année	résidences principales supplémentaires	dont logements locatifs sociaux			dont logements en accession sociale (PSLA, etc)	dont logements en accession libre et lgts en accession maîtrisée
		total	logement très social (PLAI)	logement social (PLUS)		
Arcachon	96	75	23	53	5	16
Gujan-Mestras	189	133	40	93	20	35
Le Teich	90	33	10	23	10	46
La Teste-de-Buch	194	107	32	75	20	67
COBAS (par année)	568	348	105	244	55	164
par rapport au total COBAS :		61%			10%	29%

objectifs 2017-2023 sur 6 ans	résidences principales supplémentaires	Logements Locatifs sociaux de la COBAS			Logements en accession sociale		dont logements en accession libre et lgts en accession maîtrisée
		total	logement très social (PLAI)	logement social (PLUS)	(PSLA, etc)		
Arcachon	576	450	135	315	30	96	
Gujan-Mestras	1131	800	240	560	120	211	
Le Teich	538	200	60	140	60	278	
La Teste-de-Buch	1161	640	192	448	120	401	
COBAS	3406	2090	627	1463	330	986	
par rapport au total COBAS :		61%			10%	29%	

► Bilan de l'orientation 1

Une dynamique de construction forte et peu maîtrisée

Les objectifs de production globale de logements ont été atteints (ou dépassés) pour l'ensemble des communes au bout de 4 ans de mise en œuvre du PLH (du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2020) : 110% des objectifs atteints pour Arcachon, 99% pour La Teste-de-Buch, 105% pour Gujan-Mestras et 113% pour le Teich. Sur la période 2017-2020, 326 logements commencés de plus par an par rapport à l'objectif annuel du PLH.

La production reste difficile à maîtriser face à la spéculation foncière et la division parcellaire : 16% de la production de logement se fait en division parcellaire sur la décennie 2009-2018 (étude CAUE). Or, les outils d'urbanisme peinent à endiguer le phénomène malgré la volonté des communes de la limiter.

	nombre de division parcellaire entre 2009 et 2018	nombre de lots/logements créés par division parcellaire entre 2009 et 2018	nombre total de logements créés entre 2009 et 2018 (source : Sitadel)	part de logements créés par division parcellaire
Arcachon	84	111	2320	5%
Gujan-Mestras	547	742	2863	26%
La Teste de Buch	360	560	4166	13%
Le Teich	237	369	1638	23%
sous total COBAS	1228	1782	10987	16%
...				
SCOT (2009-2018)	3013	4609	22565	20%
SCOT/an	301	461	2257	20%

source : projet de diagnostic du SCOT (oct. 2019) - étude CAUE


L'ambition affichée dans le PLH était de freiner la dynamique de production. Ce qui est le cas depuis 2017. Ce ralentissement est dû à plusieurs facteurs qui ne sont pas tous liés à une maîtrise par la puissance publique de la dynamique de production. On constate une forte baisse entre 2018 et 2019 (de 1142 en 2018 à 583 en 2019). La crise sanitaire a par ailleurs occasionné un ralentissement des mises en chantier en 2020.

On relève ainsi une baisse progressive des mises en chantier : un volume de 895 logements commencés par an sur la période 2017-2020 contre 1017 sur la période 2013-2016 et une forte diminution des mises en chantier sur les deux années 2019 et 2020 qui sont inférieures à 700 par an.

Données Sitadel, logements commencés

	Volumes totaux				Moyennes annuelles		
	2017- 2020	Objectifs PLH	Différence / objectif	Taux de réalisation	2017- 2020	Objectifs PLH	Différence / objectif
COBAS	3578	3406	+172	105%	895	568	+327
Arcachon	632	576	+56	110%	158	96	+62
La Teste-de-Buch	1148	1161	-13	99%	287	194	+93
Gujan-Mestras	1191	1131	+60	105%	298	188	+110
Le Teich	607	538	+69	113%	152	90	+62

Un effort de production de logements locatifs sociaux remarquable bien qu'en baisse sur les dernières années

Le volume de logements sociaux a  **le doublé en 20 ans**. L'offre en logements locatifs sociaux s'agrandit d'année en année : le territoire comptait 3550 logements sociaux ordinaires en 2017 pour **4826 en 2023** (au 1^{er} janvier, source : RPLS), soit 1276 de plus en six ans et une **augmentation de 36% de l'offre**. Ce sont généralement entre 100 et 200 logements mis en service par année. Ces résultats sont le fruit d'une politique de production d'une offre sociale ancienne qui a porté ses fruits.

De fait, on note également une évolution forte des logements recensés à l'inventaire SRU sur la période 2017-2020 : +1144 logements décomptés dont près de 50% sur le Teich et Gujan-Mestras. Soit un taux d'évolution de 30% en 4 ans.

Cependant, les chiffres des agréments délivrés laissent apparaître une dynamique différente avec un retard important pour toutes les communes.

Mises en service de logements locatifs sociaux entre 2017 et 2022 (logements ordinaires conventionnés, données RPLS)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Moyenne 2017-2022	Total 2017-2022
Arcachon	0	110	24	31	35	0	33	200
La Teste-de-Buch	53	153	55	72	76	14	70	423
Gujan-Mestras	96	32	42	38	84	80	62	372
Le Teich	14	185	45	0	0	0	41	244
COBAS	163	480	166	141	195	94	206	1239

... mais une dynamique de production qui ne satisfait pas les objectifs du PLH et de l'État

Au regard des objectifs du PLH

- > Au regard des objectifs du PLH, le nombre d'agréments délivrés n'atteint pas les objectifs souhaités. **Ce sont près de 438 logements locatifs sociaux manquants à l'échelle de la COBAS pour atteindre l'objectif de 2090 fixé par le PLH, soit un taux de réalisation de l'objectif de 79% en 2023.**

Voir le tableau « *Détail des agréments délivrés sur la période 2017-2023* » en annexe.

- > Le taux de réalisation de l'objectif de production de logements en accession sociale est seulement de 2% (6 agréments délivrés sur un objectif de 325). Les communes ont exprimé à ce sujet un contre-effet du rattrapage SRU qui les incite à se focaliser uniquement sur l'offre locatifs sociale (les PSLA et BRS n'ayant été pris en compte dans le décompte SRU qu'à la suite de la loi ELAN du 23 novembre 2018, soit en novembre 2018 pour les PSLA et au 1^{er} janvier 2019 pour les BRS).

Au regard des objectifs de l'État

Au regard des objectifs de l'État : **un niveau de rattrapage toujours en deçà des objectifs SRU** sur la période 2017-2022 : au 1^{er} janvier 2023, un taux SRU de 12,89 % pour Arcachon, 14,52 % pour la Teste-de-Buch, 10,81 % pour Gujan-Mestras et 16,48 % pour Le Teich.

Voir les tableaux en annexe.

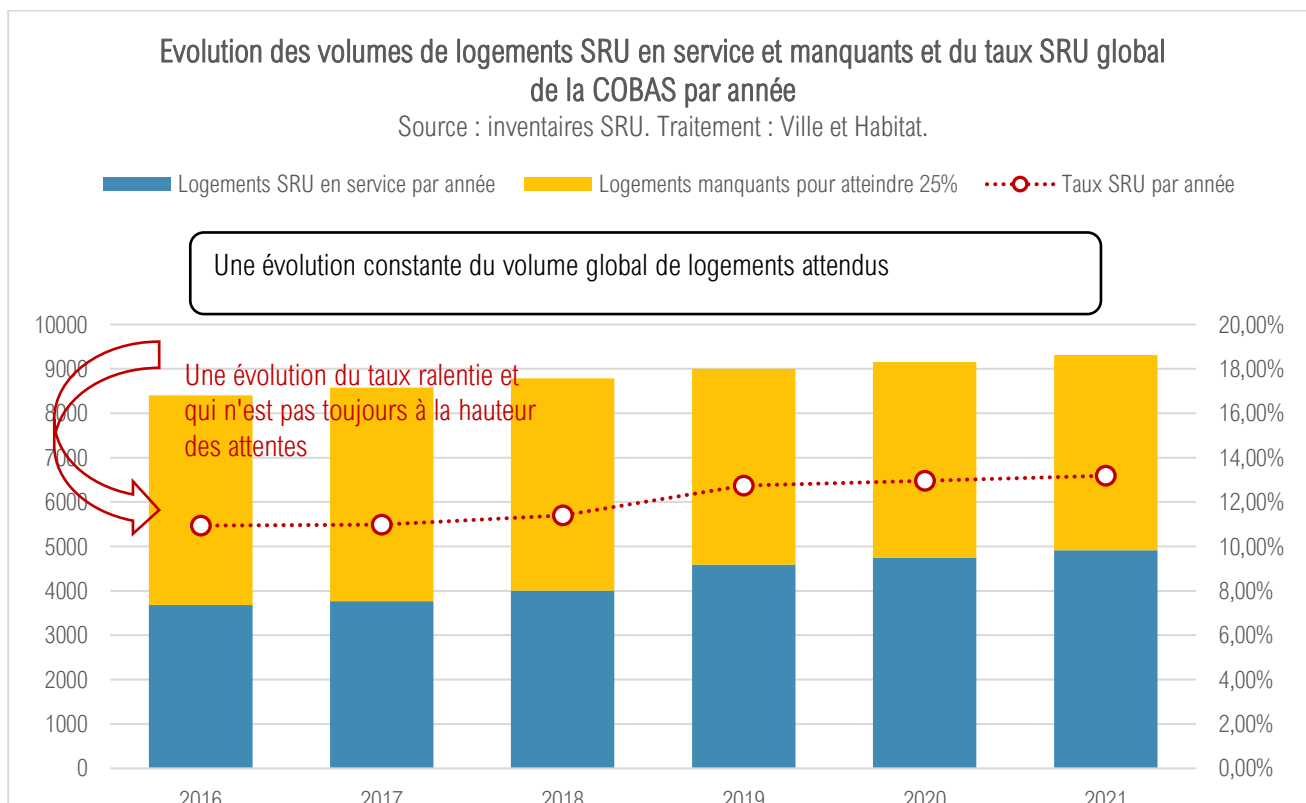
L'inventaire SRU se fait sur les logements *en service*. Ce sont donc évidemment des opérations initiées dans les années précédentes qui sont livrées sur la durée du PLH et mises en service lors du décompte.

Volumes supplémentaires de logements sociaux SRU sur la période 2017-2022 (au 1^{er} janvier 2024)

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

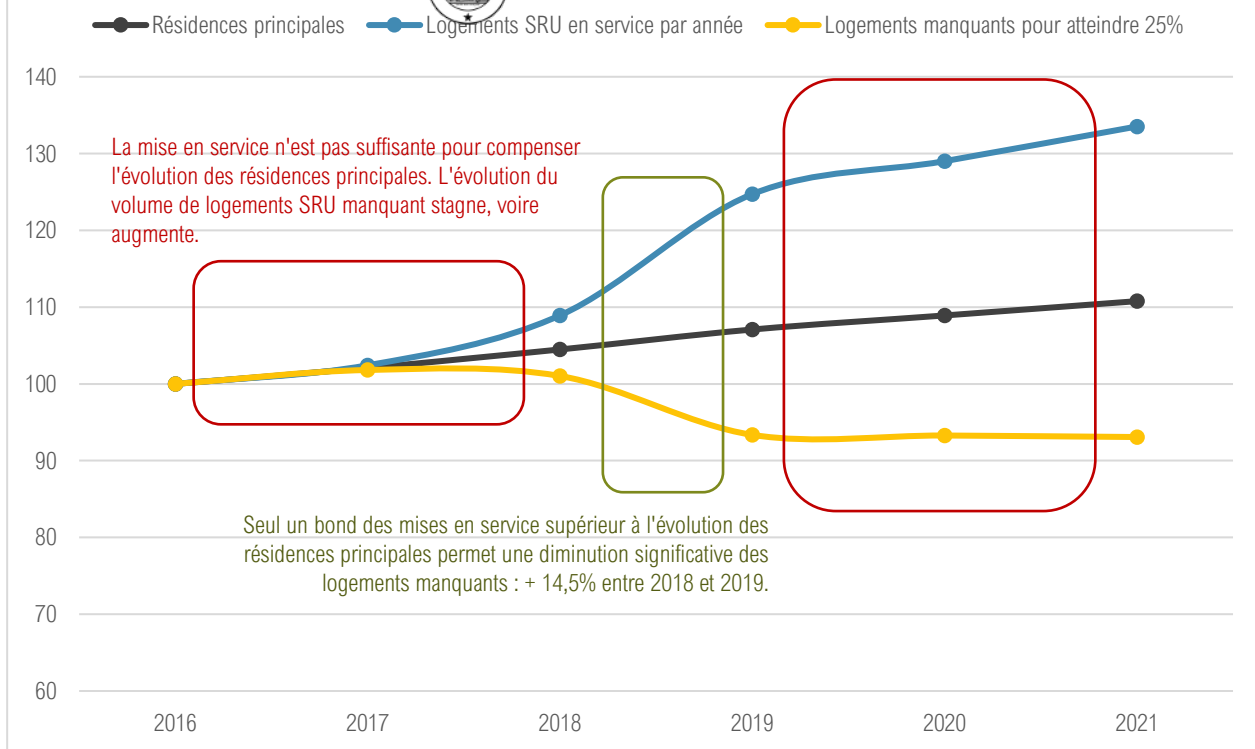
	Volumes supplémentaires de logements sociaux SRU sur la période 2017-2022				Moyennes annuelles		
	2017-2022	Objectifs PLH sur 6 ans	Différence / objectif	Taux de réalisation	2017-2022	Objectifs PLH	Différence / objectif
Arcachon	139	450	311	31%	23	75	52
La Teste-de-Buch	452	640	188	71%	75	107	32
Gujan-Mestras	488	800	312	61%	81	133	52
Le Teich	230	200	-30	115%	38	33	-5
Total COBAS	1309	2090	781	63%	218	348	130

Le rattrapage des objectifs SRU comprend en soi une difficulté : face à l'augmentation du nombre de résidences principales privées important sur le territoire, le volume de logement à créer pour atteindre le taux SRU est toujours plus important d'année en année. Or, seul un bond important de l'offre sociale, nettement supérieure à celle des résidences principales privées, permettrait de diminuer significativement l'offre manquante de logements sociaux SRU. La complexité se trouve renforcée par le fait que la dynamique d'évolution du logement social est en partie liée à la dynamique d'évolution de la promotion immobilière (qui favorise le privé) et qu'il est compliqué de décorrélérer les deux courbes.



Evolution en indice base 100 des résidences principales et des logements sociaux SRU

Source : Mairies SRU. Traitement : Ville et Habitat.

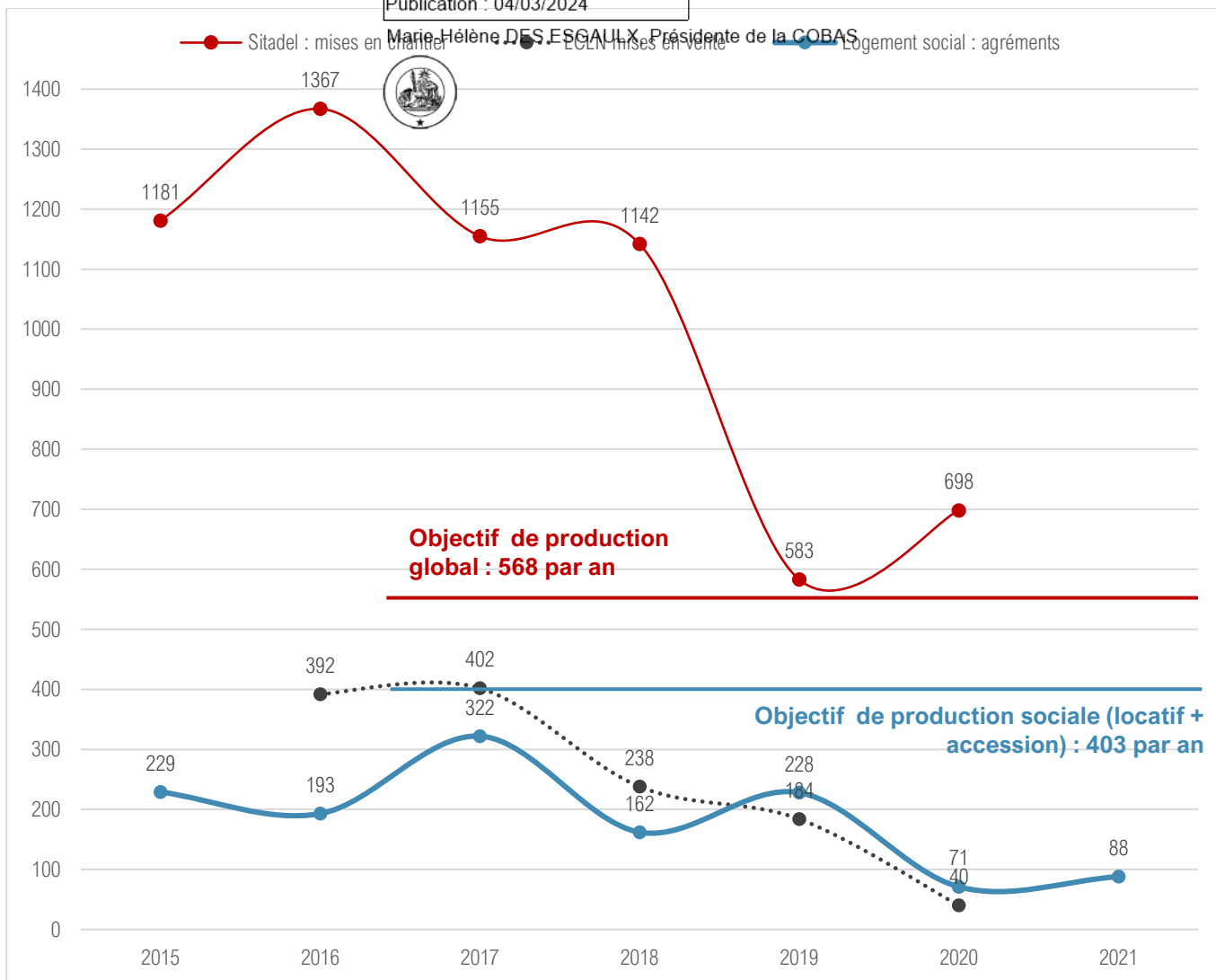


Une incapacité à atteindre les objectifs malgré une stratégie volontariste et l'efficacité des outils mobilisés

Ainsi, comme le résume le graphique ci-dessous, la politique n'est pas parvenue à atteindre les objectifs ambitieux du PLH du fait d'une dynamique de production au-dessus des objectifs (en rouge sur le graphique) et d'une dynamique de production de logements sociaux en dessous des objectifs du PLH (en bleu sur le graphique). Celui-ci met aussi en évidence la dépendance de la production sociale à la dynamique de promotion immobilière.

Définitions :

- > Logement social agréés/agréments : Données sur les logements sociaux qui ont eu un agrément, soit une autorisation de financement, mais qui ne sont pas encore mis en chantier.
- > Mises en chantier : Données sur les logements mis en chantier.
- > ECLN Mises en vente : Données sur la commercialisation de logements neufs auprès des particuliers.



Pourtant, plusieurs outils ont été mobilisés pour satisfaire les objectifs :

- Des outils d'urbanisme (action 1 du PLH). Les stratégies sont différentes selon les communes, compétentes en matière d'urbanisme, mais elles ont toutes mis en place des servitudes de mixité sociale [SMS] (avec un % de logements sociaux), des emplacements réservés et/ou des orientations d'aménagement et de programmation [OAP].
- Une stratégie d'intervention foncière volontariste qui prévoit des seuils minimums de logements sociaux dans les opérations pour atteindre l'objectif, dont des seuils souvent supérieurs à 50%.
- Un appui de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA) dans la mobilisation du foncier et la maîtrise foncière dans le cadre de la convention d'objectifs signée en 2018 et des conventions communales signées entre 2018 et 2021.
- Une aide à la production (action 2) de 2500€ / PLUS et 4500€ / PLAI (selon des conditions spécifiques), qui fonctionne avec des opérateurs sociaux qui répondent toujours présents (et des nouveaux venus), mais avec de plus en plus de difficulté pour capter le foncier et équilibrer financièrement les opérations. On note par ailleurs un recours à l'Usufruit Locatif Social, bien qu'en baisse récemment.
- Une intervention de l'EPF liée à l'état de carence avec trois Contrats de Mixité Sociale et un droit de préemption urbain délégué à l'EPF par le préfet.

- À noter aussi qu'une étude sur une charte partenariale pour la production de logements sociaux sur le territoire de la COBAS a été menée en 2019.



Synthèse de l'état des documents d'urbanisme

Commune	Document	Date de dernière mise à jour
Arcachon	PLU approuvé en 2017 (approbation révision)	11/09/2019
La Teste-de-Buch	PLU approuvé en 2011	Révision en cours
Gujan-Mestras	PLU approuvé en 2005	Révision en cours (délibération municipale du 20/06/2023)
Le Teich	PLU adopté le 2 mars 2023 (exécutoire depuis le 16 avril 2023)	

Les outils au sein des PLU

Commune	Servitudes de mixité sociale (SMS)	Emplacements Réservés pour le logement	Orientations d'Aménagement (OAP)	DPU
Arcachon	Oui (zone UM) : % minimum LLS pour les opérations de logements collectifs sup. à 8 logements ; majoration des droits à bâtir	3 (réalisés)	1 (Equipement)	DPU renforcé, délégué à l'EPF
La Teste-de-Buch	Oui (5 périmètres - 50% LLS)	Non	7	DPU délégué à l'EPF
Gujan-Mestras	Oui (40 à 70% LLS)	4		DPU délégué à l'EPF
Le Teich	Oui (7)	Non	6	DPU délégué à l'EPF

L'intervention de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPF NA)

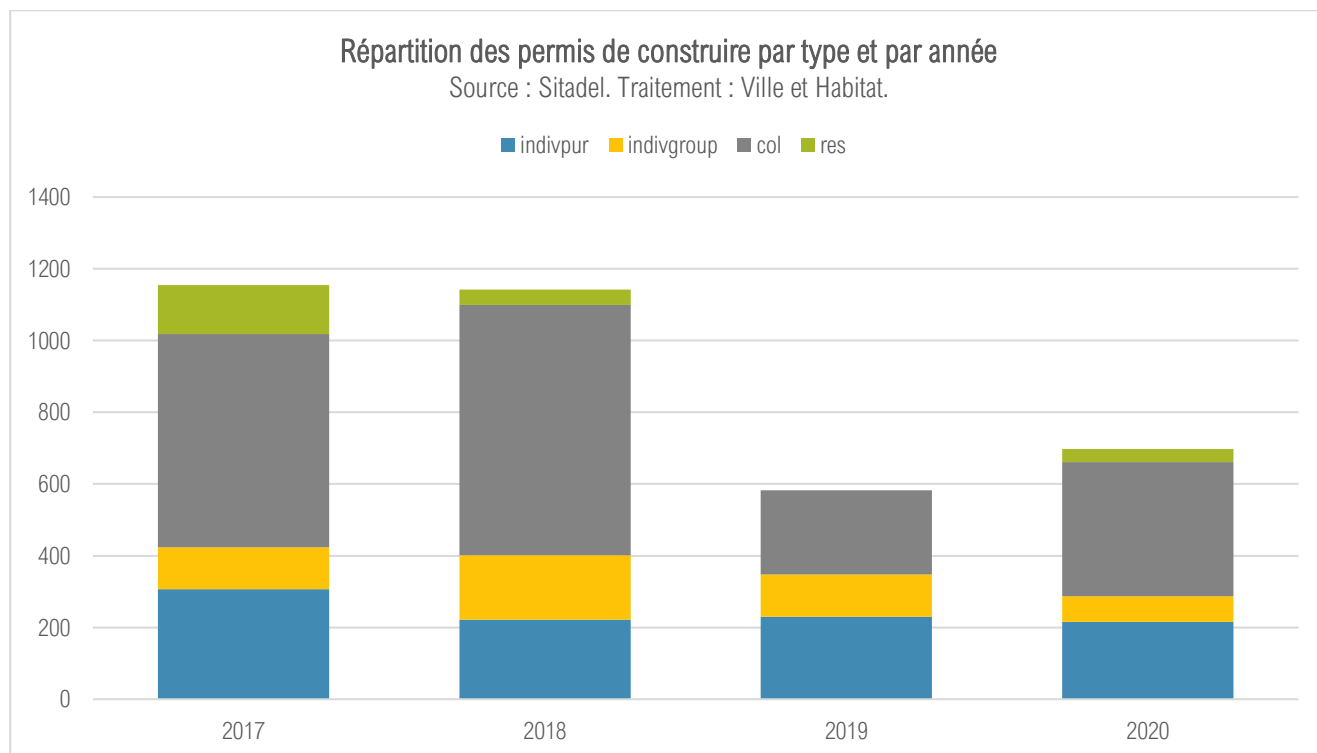
Les conventions sont relativement récentes. Il faut compter 4/5 ans entre les premières acquisitions et la livraison des opérations. L'EPF NA intervient uniquement en zone urbaine (U).

Commune	Périmètre de ville	Périmètres d'intervention économique	Périmètres d'intervention Logement Social	Estimation du stock EPF
Arcachon	U et AU	non	Non	8 000 000 € (depuis 2020)
La Teste-de-Buch	U et AU	non	4	9 500 000 € (depuis 2020)
Gujan-Mestras	U et AU	4	Non	12 500 000 € (depuis 2018)
Le Teich	Zone UA (zone urbaine mixte)	non	6	--- (depuis 2021)

L'acquisition par l'EPF n'est pas systématique s'il y a des garanties sur la sortie de l'opération en logement locatif social.

Une équation insoluble ?

La maîtrise de la production est compliquée et fait face à un phénomène de division parcellaire qui, par sa nature, crée une offre privée et peu dense. Ainsi, le ralentissement de la dynamique de production se réalise aujourd'hui davantage au niveau de l'offre collective que dans l'individuel diffus.



Réduire véritablement la production revient donc à empêcher significativement la création de logements sociaux pour deux raisons principales :

- Aujourd'hui, la construction de logements sociaux dépend de plus en plus de la promotion immobilière et celle-ci est en forte baisse sur les dernières années observées ;

- L'EPF (demandait) une répartition 50/50% entre secteur libre et social dans ses opérations pour pouvoir équilibrer ses bilans.



Dans le même temps, les injonctions de sobriété foncière liées à la loi Climat et Résilience, en vue de l'atteinte du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), contraignent encore plus la production de logements, surtout en extension urbaine, incitant à des niveaux de densité encore plus forts par opérations et qui ne sont pas souhaités par les communes.

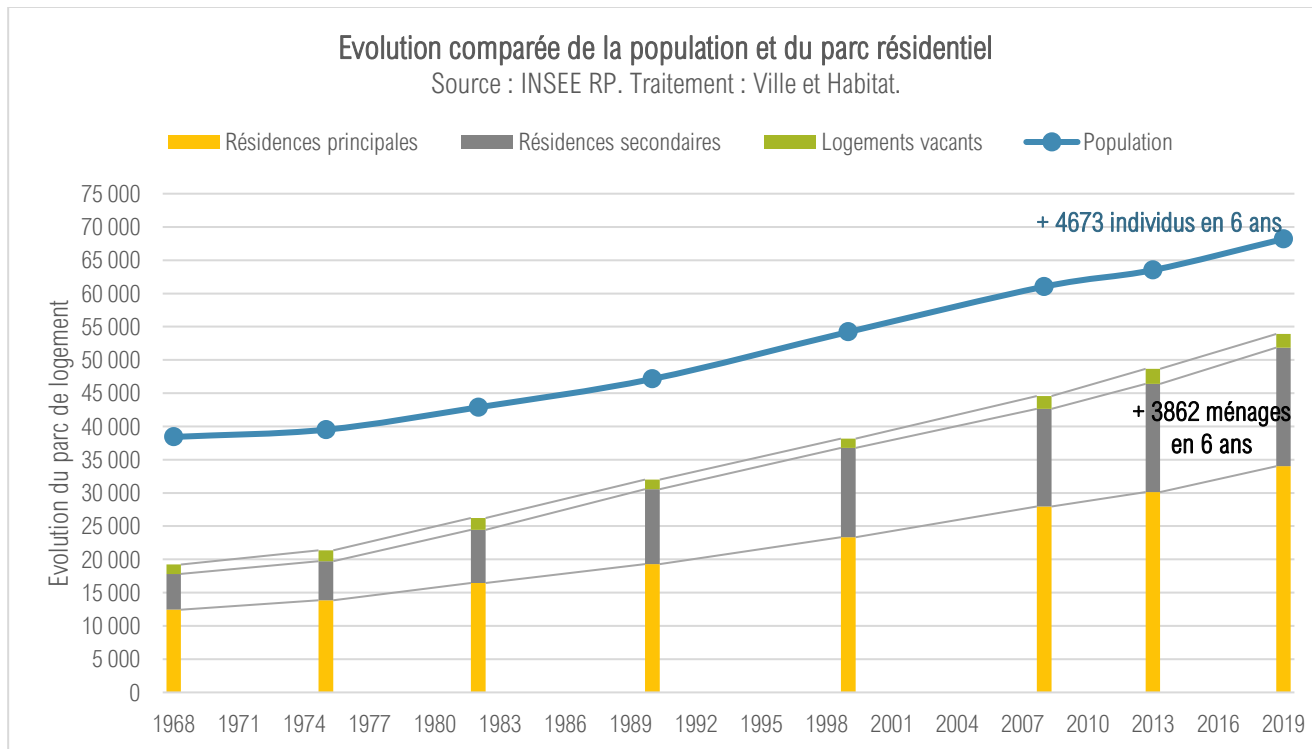
Par ailleurs, la politique de l'EPF (et ledit critère de 50/50%) se concilie difficilement avec un rattrapage des objectifs SRU comme nous l'avons expliqué.

Dynamique démographique : une évolution forte, mais des tendances qui vont vers un ralentissement de la croissance démographique dans les années à venir

Avec une augmentation de 644 résidences principales par an (période 2013-2019) contre 265 résidences secondaires, les résidences principales augmentent plus vite et regagnent progressivement leur place dans le parc (+2% contre + 1,6%), malgré le développement simultané et l'attractivité de l'offre en meublé touristique.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Logements
2019	34 011	17 839	2 053	53 904
2013	30 149	16 247	2 289	48 685
Variations	644	265	-39	870
TVAM	2,0%	1,6%	-1,8%	1,7%
Variations en points	1,17	-0,28	-0,89	

La croissance démographique est, de fait, élevée avec près de 780 habitants supplémentaires par an sur la période. Le taux de variation annuel moyen est +1,2%, mais elle devrait aller vers un ralentissement selon les estimatifs du SCoT qui l'évalue à +1% par an dans la décennie à venir.



Des tendances qui ne se sont pas inversées : évolution des caractéristiques sociodémographiques des ménages : un objectif limité par des dynamiques structurelles



Un des objectifs du PLH 2017-2023 était d'attirer des jeunes et des familles et de freiner la diminution de la taille moyenne des ménages. La lecture des indicateurs statistiques sociodémographiques montre que la tendance a plutôt été inverse. En effet, on constate sur la période 2013-2019 :

- Un rythme de diminution de la taille moyenne des ménages qui s'accroît : 1,96 en 2019 contre 2,07 en 2013 et 2,14 en 2008.
- Une forte augmentation des ménages d'une personne, liée au vieillissement de la population principalement : +4% par an en moyenne (TVAM 2013-2019) pour une évolution de + 2% des ménages. Soit 39% de ménages d'une personne en 2019.
- Un vieillissement marqué de la population résidente : +2,2% d'individus de plus de 60 ans par an (TVAM 2013-2019). Cette tendance est liée au vieillissement de la population du territoire autant qu'à l'accueil d'une population exogène âgée.
- Une diminution des couples avec enfant(s) (-0,4% par an sur la période 2013-2019), mais une augmentation des familles monoparentales (+2,2% par an sur la période 2013-2019).

On observe également une tension croissante des marchés qui accentue le besoin de certains publics et freine l'ambition de diversification de l'offre :

- Une hausse constante et importante des marchés immobiliers et fonciers sur les dernières années.
- Une politique qui s'est concentrée sur le logement locatif social, mais peu sur l'accession sociale.

Par conséquent, le diagnostic mis à jour du territoire (voir ledit document) fait état de besoins d'une offre de logements ou d'hébergement, constatée par l'ensemble des acteurs interrogés, sur certains publics :

- Un besoin pour les travailleurs locaux, en particulier ceux aux revenus modestes ;
- Un besoin pour les ménages jeunes, dont les jeunes actifs ;
- Un besoin en hébergement temporaire pour les saisonniers.

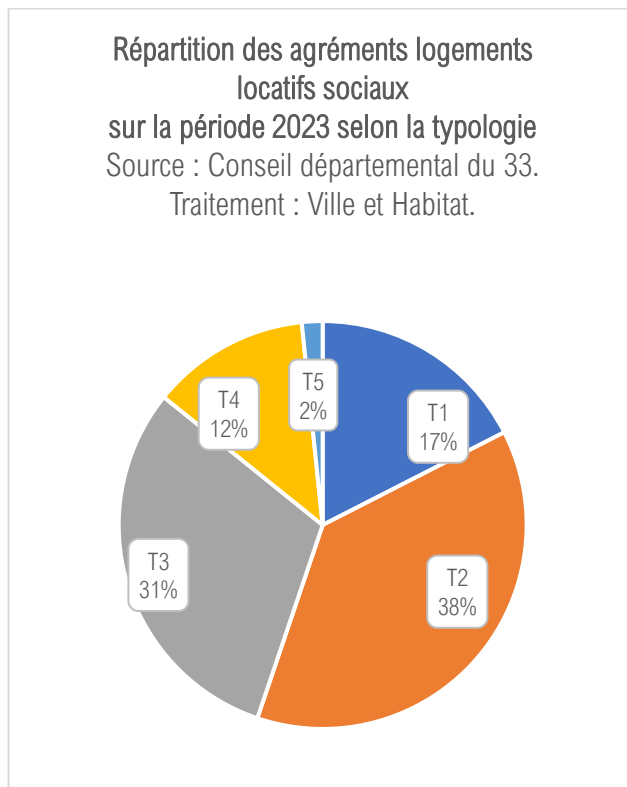
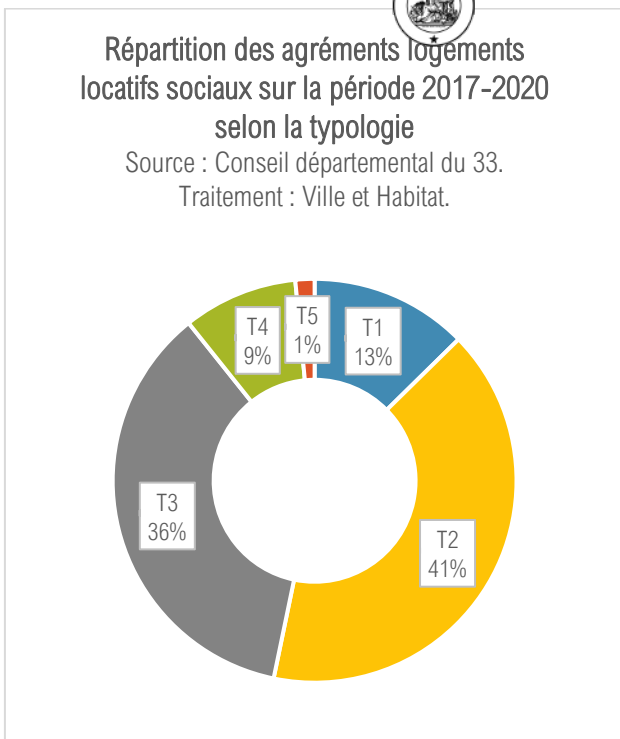
En 2019, le revenu médian déclaré (par unité de consommation) est de 2010 € par mois contre 1881€ sur la Gironde. Cependant, 25% des ménages (répartis en unité de consommation) gagnent moins de 1801€ par mois (revenus déclarés par unité de consommation en 2019). Les difficultés d'accès au logement semblent se renforcer sur le territoire de la COBAS.

Un effort de développement de l'offre accentué sur les petites typologies et une offre spécifique qui se concentre sur la réponse aux besoins des jeunes et des travailleurs

La volonté des communes d'attirer de jeunes ménages et/ou des ménages en forte mobilité avec des revenus limités pousse celles-ci à promouvoir les petites typologies plus accessibles pour ces profils et correspondant généralement à leurs besoins.

- > Sur la période 2017-2020 : Les agréments concernent pour 54% de T1/T2 par rapport à un objectif de 35%. Le taux de réalisation de logements très sociaux (PLAI), 55% de l'objectif réalisé, permet d'apporter une offre accessible à ces ménages.

- > Sur l'année 2023 : les agréments concernent 55% de petites typologies (T1/T2). On constate 43 agréments de PLAI sur 366 agréments en 2023, soit 12% des agréments de l'offre locative sociale.



- > A noter : Les petits logements n'ont pas uniquement vocation à accueillir des ménages jeunes. Les attributions vont aussi beaucoup dans le sens d'une réponse au besoin des ménages isolés, qui représentent une part prépondérante dans la demande de logements sociaux (source : diagnostic de la CIL).
- > La politique sur l'adaptation au vieillissement et au handicap se concrétise d'une part à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Et d'autre part, une offre pour séniors se développe progressivement avec une hausse du nombre de résidences privées séniors caractéristique des territoires côtiers attractifs pour ce type de produit et des premières réalisations de logements à vocation intergénérationnelle (Résidence Les Esteys de Gallieni à La Teste-de-Buch et La Molène au Teich).
- > Il est par ailleurs constaté un manque de logements pour personnes handicapées par les structures locales (GIHP Aquitaine) avec un bilan de 12 aides majorées au logement adapté mobilisées entre 2018 et 2022.
- > La notion de logement adapté au handicap n'est pas une réponse en soi à toutes les formes de handicaps ; certains logements « ordinaires » peuvent correspondre au besoin de certains publics porteurs de handicaps.
- > Concernant l'accueil des Gens du Voyage, les équipements actuels (aires d'accueil des Gens du Voyage et en aire de Grand Passage) satisfont les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2019-2024 (SDAGV33). Les services de l'État ont relevé que l'aire d'accueil de Gujan-Mestras est toujours fermée, à la suite de dégradations importantes. Une réflexion sur cette aire est en cours (au 1^{er} janvier 2024).

Le territoire manque également d'une offre en hébergement d'urgence. Aucune structure n'a été créée ou initiée sur la durée du PLH.

Orientation 2 : investir le parc existant en mettant en place une intervention « justement calibrée »



• Attendus et objectifs

Enjeux identifiés par le PLH sur le parc privé :

- le vieillissement et la précarité d'une partie des propriétaires occupants ;
 - et la potentielle fragilisation de certaines copropriétés.
- > Durant le 1er PLH (2003-2008), il avait été mis en place en 2005 un Programme d'Intérêt Général (PIG) destiné à lutter contre le mal-logement et à favoriser la production de logements à loyers maîtrisés sur le territoire de la COBAS.
 - > Face aux résultats décevants de ce PIG achevé (et non reconduit) en 2009 et de la faible mobilisation des dispositifs d'aides existants faute d'ingénierie, la COBAS a souhaité réinvestir la question du parc existant, « mais selon un principe de prudence et en procédant par étape ».
 - > Avant d'envisager un dispositif opérationnel (type OPAH), la COBAS a souhaité mettre en place un service local qui fasse office de relais des dispositifs nationaux et locaux existants.

► Bilan de l'orientation 2

1. Le recrutement d'une ressource interne afin de conseiller les ménages et les accompagner dans le montage de leurs dossiers

Une grande partie des modalités de mise en œuvre de l'orientation 2 sont issues de l'action 7 (« Créer un Espace de l'Habitat ») contenue dans l'orientation 3.

Conformément aux objectifs de l'action 7, la COBAS a lancé le recrutement d'une thermicienne expérimentée. Cette dernière a pris ses fonctions en mars 2021. Elle a pour mission d'informer, conseiller les ménages et les accompagner dans le montage de leurs dossiers.

Sa mission s'adresse à tous les propriétaires d'une résidence principale sur le territoire de la COBAS. Sa mission recouvre :

- L'information sur les travaux éligibles, les aides mobilisables, les démarches à engager ;
- Le conseil et l'accompagnement technique : diagnostic technique, évaluation énergétique, élaboration des scénarios de travaux, aide au montage des demandes de subvention, etc.

Elle assure en outre le pilotage technique de l'OPAH.

Sa mission est pour partie incluse et prise en charge par l'Anah, dans le cadre de la convention de financement d'OPAH. Voir ci-dessous.

2- La mise en place d'un dispositif d'intervention sur le parc privé propre à la COBAS

Au vu de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2018-2019, le conseil communautaire de la COBAS a pris acte de l'opportunité de mettre en place une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le territoire de la COBAS, par délibération n°DEL-2020-07-031 du 22 juillet 2020.

Puis, par délibération n°DEL-2021-02-001 du 25 février 2021, ledit conseil a doublement approuvé le programme d'aides de la COBAS en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien et la convention de financement de l'OPAH intercommunale.

Cette convention a pris effet le 1^{er} mars 2021 pour une durée de 3 ans minimum et 5 ans maximum.

Les objectifs de l'OPAH sont de 62 dossiers de propriétaires occupants par an (dont 24 en adaptation) et 11 propriétaires bailleurs. Soit 365 dossiers sur la durée de la convention de l'OPAH (5 ans).



Bilan 2021-2023 de l'OPAH

Entre mars 2021 et décembre 2023, le Service Habitat a reçu 1161 demandes, dont 282 éligibles à l'OPAH ont été transmises et prises en charge par notre AMO (SOLIHA).

Tableau 1 - Évolution des demandes reçues par le Service Habitat de la COBAS relevant de l'OPAH (de mars 2021 à déc. 2023)

	2021 mars à décembre	2022	2023
Demandes de conseil / accompagnement	203	458	500
Dont dossiers relevant de l'OPAH	47	91	144

Les résultats détaillés sont joints en annexe.

3- Le travail de repérage des copropriétés vulnérables sur le territoire

L'étude pré-opérationnelle (sur l'opportunité de mettre en place une OPAH) avait abordé la question des copropriétés. Suivant les données disponibles à la date d'élaboration de l'étude (2018), elle estimait à **146 le nombre de copropriétés potentiellement fragiles** (dont 76 à Arcachon, 43 à La Teste-de-Buch et 22 à Gujan-Mestras), au regard de différents critères (situation socio-économique des occupants ; état du bâti ; vacance de longue durée) tirés de l'Observatoire des copropriétés de l'Anah. Ces copropriétés ne sont pas forcément dégradées, mais demandent donc une surveillance et une observation approfondie.

En dehors de l'étude de 3 cas « tests » (« Arcachon Marine » à cheval sur La Teste-de-Buch et Arcachon ; « le Marsouin » 1 rue Camille Dignac à Gujan-Mestras ; et « Les jardins de la Mer », 95 rue E. Daubic à Gujan-Mestras), **il n'avait pas été fourni un inventaire détaillé des copropriétés visées**. Par conséquent, il avait été convenu d'**explorer ce sujet dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH**, afin de poursuivre ce travail de repérage et d'identification de bâtiments nécessitant des travaux de rénovation.

A cet effet, le marché d'AMO de l'OPAH offrait la possibilité de réaliser **des audits de gestion de copropriété**, sur commande. Au 31/12/2023, aucune analyse ou audit de copropriété n'a été réalisé, faute de demande. Il faut préciser que le partenariat noué avec l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat depuis le 1^{er} janvier 2023 a permis d'orienter les demandeurs vers cette structure spécialisée sur la rénovation (collective) des copropriétés. C'est l'ALEC qui a pu collecter les informations générales sur les copropriétés et leurs éventuels projets. Dès lors, il n'est pas apparu nécessaire de lancer de tels audits dans le cadre du marché d'OPAH.

Nota : Les missions de conseils et accompagnement de l'ALEC sont prises en charge par la Région Nouvelle Aquitaine dans cadre de la convention de partenariat noué par celle-ci avec le CREAQ en 2023. La convention est en cours pour 2024.

Selon les dernières données disponibles (DREAL - 2021), il y aurait **seulement 19 copropriétés potentiellement fragiles sur la COBAS** et 100 copropriétés potentiellement éligibles à Ma Prime Renov.

Au vu des écarts de chiffres entre 2018 et 2021, il paraît nécessaire d'étudier de façon approfondie le sujet des copropriétés potentiellement fragiles.

Orientation 3 : organiser l'information des habitants sur les différents aspects de la politique locale de l'habitat



• Attendus et objectifs

Au-delà des obligations réglementaires de la loi ALUR (PPGDID), le PLH avait estimé que « les habitants sont en demande d'une information généralisée sur tout ce qui touche à un sujet, le logement, qui constitue avec l'emploi une de leurs priorités ». L'orientation 3 conforte l'ambition du PLH d'être avant tout au service des habitants en améliorant le service public d'information et de conseil sur différents aspects de la politique de l'habitat.

Dans cette optique, les élus ont souhaité engager une réflexion sur la création d'un lieu partenarial et unique d'information des habitants sur toute question liée à l'habitat. Tel que défini par le PLH, ce lieu uniquement répondrait à plusieurs objectifs croisés :

- Informer les demandeurs de logements sociaux (dans le cadre de l'élaboration du PPGDID)
- Donner accès à une information sur les dispositifs d'accession sociale à la propriété ;
- Informer et accompagner les ménages au montage de dossiers de travaux dans le cadre des programmes d'intervention sur le parc privé ;
- Concernant les jeunes, les saisonniers ou encore les personnes âgées, apporter une information concernant l'offre disponible selon les besoins ainsi que les services attachés (santé, lieu de formation, service d'aide à domicile ...).

Cette orientation se décline en deux actions :

- Créer un Espace de l'habitat [action 7] ;
- Mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) – [action 8].

• Bilan de l'orientation 3

1. Création d'un « SERVICE HABITAT DE LA COBAS » : un guichet unique au service des habitants sur toutes les questions liées à l'habitat

Il s'agit de l'action 7, qui fait référence à d'autres actions du PLH, notamment les actions 4 et 5 de l'orientation 2 et les actions 9 et 10 de l'orientation 4.

La configuration du projet initial « (d') espace Habitat » a été finalisée en 2020. Puis il a été créé sous le nom de « **SERVICE HABITAT DE LA COBAS** » par délibération de février 2021. **Il est opérationnel depuis mars 2021.**

Le SERVICE HABITAT DE LA COBAS est la « **tête de pont** » de la politique Habitat de la COBAS. Conçu comme un guichet unique, il a pour missions de :

- accueillir, informer et orienter le cas échéant (vers le partenaire compétent) les habitants de la COBAS sur toute problématique en lien avec l'habitat ;
- et, à titre spécifique, conseiller et accompagner les habitants concernant leurs projets de :
 - rénovation énergétique ;
 - adaptation du logement liée à l'âge ou au handicap ;
 - travaux lourds (sortie d'insalubrité, habitat indigne).

Le SERVICE HABITAT compte 3 agents (C 2 5 ETP).



Marie-Hélène DES ES GAULX, Présidente de la COBAS

- un chef de service qui supervise la bonne exécution des missions du service et le pilotage des contrats liés ;
- une chargée de mission Habitat et Energie, thermicienne, dont les missions sont détaillées plus haut ;
- une chargée d'accueil Habitat (depuis 09/2021).

L'équipe bénéficie de l'appui d'un AMO (SOLIHA) en charge de l'OPAH (voir plus haut), en vertu d'un marché ayant pris effet le 1^{er} mars 2021. La même année, elle a bénéficié d'un second appui de façon transitoire du CREAQ (pour les projets ne répondant pas aux critères de l'OPAH). Voir ci-dessous.

Nota : le marché d'AMO avec SOLIHA prend fin le 29/02/2024. Une consultation en vue de la désignation d'un nouvel AMO pour la mise en œuvre du service public de la rénovation de l'Habitat a été lancée en janvier 2024. Le futur marché recouvrira les missions relatives à l'OPAH et – nouveauté - à France Rénov).

En termes de fonctionnement, les missions du SERVICE HABITAT comprennent :

- le 1^{er} contact pour donner les informations préalables ;
- un rdv conseil pour approfondir le projet ;
- et l'accompagnement amont du projet de rénovation, incluant l'évaluation énergétique du logement.

Dans le cas d'un propriétaire éligible à l'OPAH, la mission recouvre également la réalisation d'un diagnostic dédié, le montage des demandes de financement et l'accompagnement du propriétaire jusqu'au paiement des subventions.

Le SERVICE HABITAT assure par ailleurs des animations régulières (réunions de quartiers, réunions publiques, ..) sur le territoire des quatre communes, afin d'informer et sensibiliser la population sur les dispositifs existants.

Il est spécifié que le SERVICE HABITAT DE LA COBAS s'articule avec le POINT JUSTICE de la COBAS qui accueille des permanences d'information sur le droit au logement assurées par l'ADIL33 dans le cadre d'une convention de financement spécifique.


L'intégration du réseau régional des « plateformes territoriales de rénovation énergétique » (PTRE) aujourd'hui dénommées « Espaces Conseils France Rénov »

Initialement, la COBAS a conclu une convention de partenariat avec l'association CREAQ en vue de la mise en place d'une « plateforme (de rénovation énergétique) en devenir », conformément à la délibération n°DEL-2020-12-162 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020. Cette convention s'inscrivait dans le cadre fixé par le 1^{er} Appel à Manifestation d'Intérêt lancé en septembre 2020 par la Région pour déployer un réseau de plateformes de rénovation énergétique. C'est ainsi que dès son démarrage, le SERVICE HABITAT a pu bénéficier de l'appui d'une thermicienne de l'association du CREAQ pour conseiller les habitants de la COBAS. Ladite convention de partenariat n'a pas été renouvelée en 2022, la COBAS ayant fait le choix de porter entièrement ces missions. La même année, la COBAS s'est jointe à la candidature portée par le SYBARVAL, pour le compte des trois intercommunalités membres (COBAN, COBAS et Val de l'Eyre) en réponse au nouvel AMI lancé par la Région pour l'année 2023. Le SERVICE HABITAT de la COBAS est ainsi devenu l'Espace Conseil France Rénov identifié sur le territoire depuis le 1^{er} janvier 2023.

La COBAS a candidaté à nouveau aux côtés du SYBARVAL, de la COBAN et du Val de l'Eyre en octobre 2023 pour l'année 2024. La COBAS poursuit ses missions en tant qu'Espace Conseil France Rénov au titre de l'année 2024.

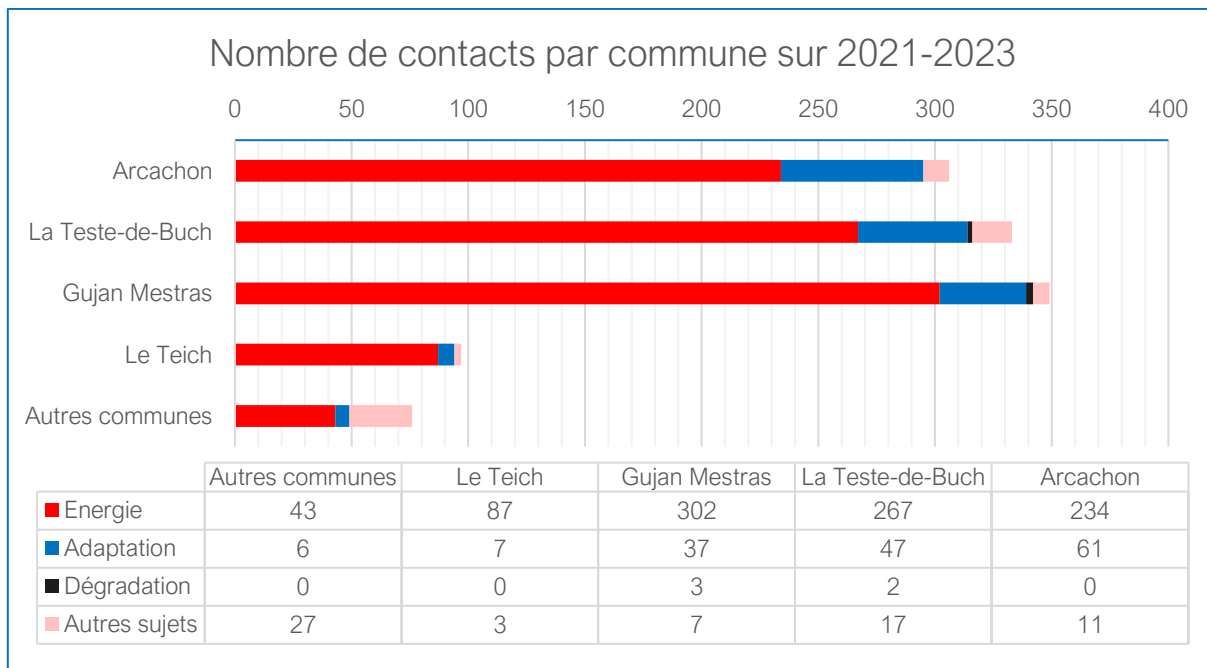
Bilan d'activité :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Sur la période écoulée (2021-2023)  les demandes relatives à des travaux d'adaptation sont nombreuses sur le secteur de la ville d'Arcachon, du notamment du dispositif (préexistant) *Arcachon Bien Vivre* porté par son CCAS.

Les demandes concernant la rénovation énergétique sont localisées davantage sur les communes de La Teste-de-Buch et de Gujan-Mestras.

Suite aux actions d'information et d'animations réalisées depuis 2021, cette répartition a tendance à se rééquilibrer au fil des années, comme le fait apparaître le graphique ci-dessous.



2. Le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID)

La question de l'information des demandeurs de logements sociaux relève de l'action 8.

Par délibération n°19-71 du 11 avril 2019, le Conseil Communautaire de la COBAS a approuvé l'engagement des démarches pour la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement [CIL] (article L441-1-5 du code de la construction et de l'habitation).

La CIL est une instance coprésidée par la Présidente de la COBAS et le Préfet de département ou son représentant. Elle rassemble l'ensemble des parties prenantes de l'attribution de logements sociaux : communes membres, Etat, Département, professionnels intervenant dans le champ de l'attribution du logement social et représentants des usagers et associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Au total, 35 membres de droit, répartis en trois collèges, sont associés à cette démarche.

Cette CIL a pour rôle d'élaborer et adopter :

- **le document cadre sur les orientations stratégiques en matière d'attribution des logements sociaux sur le territoire intercommunal ;**

- **la convention intercommunale d'attribution (CIA)** qui décline les orientations adoptées par la CIL et qui engage chaque partenaire signataire dans la mise en œuvre d'actions visant l'atteinte des objectifs fixés par la CIL ;
- **et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur de logement social (PPGDID)** et ses conventions d'application. C'est ce document qui définit les orientations et les actions destinées à satisfaire le droit à l'information du demandeur sur le territoire et à assurer la gestion partagée de la demande, notamment pour organiser le Service d'Accueil, d'Information du Demandeur et traiter les situations qui justifient un examen particulier. C'est le PPGDID qui fixe également le système de cotation de la demande à mettre en place sur le territoire, dans le respect des priorités et des critères définis par la loi.



La CIL de la COBAS a été installée par la COBAS le 29 mars 2021.

À la suite du diagnostic lancé par cette dernière et aux travaux qui s'ensuivent jusqu'en 2022, il a été d'abord dressé un état précis sur les caractéristiques du parc social, sur son occupation sociale, sur la demande de logement social et sur les attributions.

Puis, sur la base de ce diagnostic partagé avec les différents partenaires, il a été élaboré et discuté des orientations stratégiques envisagées sur le territoire intercommunal. Ces orientations sont au nombre de 4 :

1. Conforter le partenariat autour du processus de l'attribution en cours d'évolution ;
2. Tenir les objectifs de la loi en matière d'accueil des ménages prioritaires et des ménages les plus fragiles financièrement (le 1^{er} quartile) ;
3. Optimiser l'information des demandeurs et la qualification des demandes ;
4. Optimiser la rotation du parc et la fluidité des parcours résidentiels.

Le projet de document cadre a été présenté à la plénière de la CIL du 5 avril 2023 et a reçu un avis favorable de cette dernière. Il a ensuite été approuvé par le conseil communautaire du 22 juin 2023, par délibération n° DEL-2023-06-055.

L'élaboration du PPGDID a été engagée par la délibération précitée. L'arrêt du projet de PPGDID est projeté au 1^{er} semestre 2024. Le projet de CIA doit être élaboré et approuvé d'ici fin 2024.

Orientation 4 : faire vivre la politique communautaire en lien étroit avec les communes et les partenaires

- **Attendus et objectifs**

Précédemment, il avait été constaté que l'animation du PLH 2010-2015, tant vis-à-vis des partenaires que des communes, était ressortie comme l'un des principaux points faibles de ce dernier.

Partant de ce constat, l'orientation n°4 se décline en deux actions 9 et 10, dont le bilan est dressé ci-dessous.

- **Bilan de l'orientation 4**

- 1. **Piloter et animer la politique locale de l'habitat [action 9]**

L'action 9 du PLH prévoyait la mise en place de :

- une instance partenariale de suivi du PLH à laquelle sera fait un compte rendu annuel du bilan du PLH ;

- une instance technique COBAS / Communes, conçue comme une instance d'échanges et d'articulation sur les actions communales et communautaires ;
- un groupe de suivi technique DIA ;
- un groupe de travail sur le foncier PGDID ;
- et la réunion de la conférence des Maires une fois par an sur le PLH et les actions mises en œuvre.

Au préalable, il est souligné que le pilotage est assuré par **un comité de pilotage dédié au PLH** composé de la Présidente de la COBAS, du Vice-Président de la COBAS délégué à l'Habitat et la Cohésion sociale, des Maires ou des représentants désignés pour chaque commune ainsi que des représentants désignés et services associés de l'État, de la Région, du Conseil Départemental et de l'Union régionale HLM Nouvelle Aquitaine.

Concernant la coordination technique, **il a été mis en place une instance technique « COBAS / Communes »** composée des référents techniques désignés par chaque entité. Cette instance a été réunie sur les dossiers en cours (en janvier 2021 sur la mise en place du Service Habitat ; en 2023 sur la grille de cotation ; etc.).

En termes de communication, **il est produit chaque année par la COBAS différents rapports** (rapport d'activité, rapport de développement durable) **et supports** (Mag Agglo) faisant état des avancées et réalisations significatives au titre de la politique locale de l'habitat.

Le groupe de suivi des DIA n'a pas été mis en place. La veille sur le DIA est assurée par l'EPFNA dans le cadre des conventions (relatives au transfert du droit de préemption à ce dernier) conclues par les communes.

2. Observer et évaluer la politique locale de l'habitat de la COBAS – [action 10]

Le système d'observation repose en l'état sur :

- Le bilan à mi-parcours du PLH dressé en 2021 (bureau communautaire et COPIL PLH du 22/11/2021)
- et le présent bilan final du PLH 2017-2023.
- Les éléments de bilan ont été présentés aux élus et partenaires institutionnels lors des instances communautaires et COPIL PLH.

Concernant le **projet d'observatoire du PLH**, un travail de structuration de ce dernier reste à réaliser.

La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier est une obligation réglementaire. Aux anciens dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier, l'article 205 de la loi Climat et Résilience a substitué les Observatoires de l'Habitat et du Foncier. Il est mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire.

Le décret du 12 octobre 2022 a précisé la teneur des Observatoires de l'Habitat et du Foncier comprenant des attendus visant surtout l'observation de l'évolution des marchés fonciers et la consommation foncière. Il n'apporte pas d'informations sur la forme que peuvent prendre ces observatoires.

ANNEXE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLH 2017-2023



- Indicateurs relatifs aux actions n°1 et 2

Evolution du parc locatif conventionné sur l'ensemble du territoire

1 - Nombre de logements sociaux projetés et objet d'une délibération accordant une aide de la COBAS aux opérateurs sociaux entre 2017 et 2022

COBAS	Total	2017				2018				2019				2020				2021				2022			
		total	dont PLAI	dont PLUS	dont ULS	total	dont PLAI	dont PLUS	dont ULS	total	dont PLAI	dont PLUS	dont ULS	total	dont PLAI	dont PLUS	dont ULS	total	dont PLAI	dont PLUS	dont ULS	total	dont PLAI	dont PLUS	dont ULS
CDC HABITAT (ex COLIGNY)	11	10	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CLAIRSIENNE	148	0	0	0	0	63	25	38	0	16	6	10	0	55	33	22	0	14	0	14	0	0	0	0	0
DOMOFRANCE	149	18	6	12	0	62	22	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	7	7	6
GIRONDE HABITAT	662	148	50	98	0	166	99	67	0	150	56	94	0	0	0	0	0	55	21	34	0	0	0	0	0
ICF HABITAT	111	32	13	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	52	6	3	3	0	15	6	9	0	21	9	7	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MESOLIA	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1182	214	76	138	0	306	152	134	20	187	71	111	5	55	33	22	0	70	22	48	0	20	7	7	6

2 - Nombre de logements sociaux projetés qui ont fait l'objet d'un agrément du Conseil Départemental (délégué des aides à la pierre) entre 2017 et 2020

Détail des agréments délivrés sur la période 2017-2023 (Source : Conseil départemental du 33)

	Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich	La Teste-de-Buch	COBAS
Logements locatifs sociaux	258	574	105	715	1652
Différence/Objectif	192	226	95	-115	438
% atteinte des objectifs	54%	71%	52%	112%	79%

Programmation 2023

	Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich	La Teste-de-Buch	COBAS
LLS	33	47	39	247	366
VEFA	29	42	0	107	176
PLAI	6	21	12	79	118
PLAI AA	0	0	0	0	0
PLAI struct	0	0	0	43	43
PLUS	5	19	17	107	148
PLS FAM	22	7	10	18	57
T1	5	8	10	41	64
T2	13	22	24	79	138
T3	14	10	5	83	112
T4	1	7	0	38	46
T5	0	0	0	6	6

Programmation 2022

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich	La Teste-de-Buch	COBAS
LLS	62	133	51	168	414
VEFA	0	96	51	80	227
PLAI	22	48	15	65	150
PLAI AA	0	0	0	0	0
PLAI struct	0	0	0	0	0
PLUS	29	67	21	79	196
PLS FAM	11	16	15	24	66
PALULOS	0	2	0	0	2

Inventaire des LLS en 2023

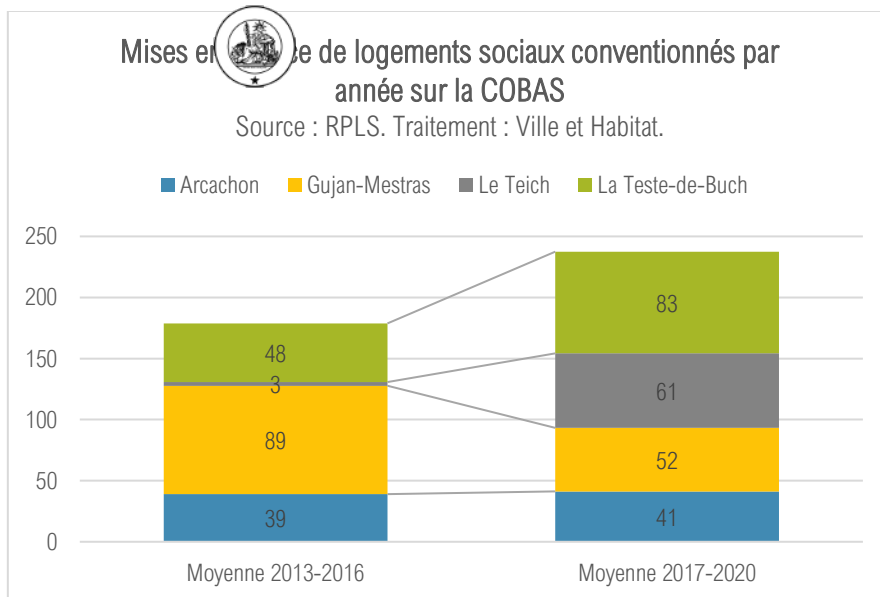
	Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich	La Teste-de-Buch	COBAS
Logements sociaux ordinaires	905	1113	633	2039	4690
Dont logements conventionnés ANAH	3	8	1	9	21
Equivalents-logements pour les structures (foyers, RPA, CHR, CADA...)	84	102	80	114	380
Logements en Inter médiation locative (IML)					
Logements sous location Non conventionnés ANAH	0	0	0	0	0
Logements en accession sociale PSLA	0	0	0	0	0
Logements en Bail réel Solidaire (BRS)	0	6	0	0	6
Terrains Familiaux GDV – Equivalents logements	0	0	0	0	0
Total de logements	989	1221	713	2153	5076

3 - Nombre de logements sociaux mis en service (source : inventaire SRU)

données au 1er janvier	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
e logements locatifs sociaux	3 678	3 767	4 006	4 587	4 745	4 911	5 067	5 076
Variation année N/N-1	2,71%	2,42%	6,34%	14,50%	3,44%	3,50%	3,18%	0,18%
différence année N/N-1	97	89	239	581	158	166	156	9
Arcachon	779	850	900	950	934	965	989	989
La Teste	1 680	1 701	1 783	1 938	1 993	2 100	2 142	2 153
Gujan Mestras	734	733	829	1 020	1 094	1 122	1 215	1 221
Le Teich	485	483	494	679	724	724	721	713

Mises en services de logements locatifs sociaux entre 2017 et 2021 (source : RPLS)

Marie-Hélène DES ESCAULX, Présidente de la COBAS



4 – Part de logements sociaux par rapport au total de résidences principales (source : inventaire SRU ; traitement COBAS)

au 1er janvier	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Arcachon	10,58%	11,49%	12,12%	12,75%	12,52%	12,85%	12,89%	12,89%
La Teste	12,85%	12,80%	12,99%	13,75%	13,84%	14,39%	14,45%	14,52%
Gujan Mestras	7,43%	7,19%	7,94%	9,59%	10,15%	10,22%	10,75%	10,81%
Le Teich	14,69%	14,04%	13,97%	17,73%	18,19%	17,40%	16,66%	16,48%
COBAS	10,94%	10,98%	11,40%	12,74%	12,96%	13,18%	13,29%	13,31%

5 – Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre le seuil de 25% du total de résidences principales (source inventaire SRU ; traitement COBAS)

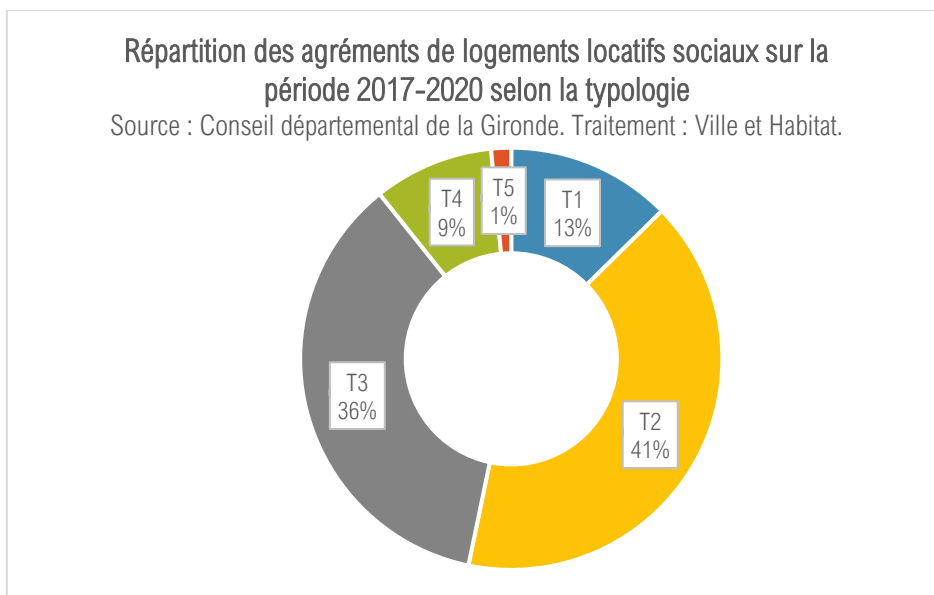
au 1er janvier	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
COBAS	4728	4814	4777	4414	4410	4401	4463	4455
Arcachon	1062	999	956	913	931	912	928,5	929
La Teste	1588	1621	1649	1585	1607	1550	1563,8	1554
Gujan Mestras	1737	1817	1782	1638	1602	1623	1609,8	1604
Le Teich	340	377	390	278	271	316	361,0	369

6 – Répartition des logements sociaux en fonction du type de financement (PLUS, PLAI...) – source RPLS

	2018					2020					évo 2020/2018	
	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	Total	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	Total		part (%)
PLUS (ou financements anciens correspondants)	612	1608	599	275	3094	674	1554	642	424	3294	77%	+6%
PLAI (ou financements anciens correspondants)	41	103	183	47	374	55	159	209	120	543	13%	+45%
PLS (ou financements anciens correspondants)	41	158	85	64	348	99	181	87	64	431	10%	+24%
					3816					4268		

7 – Répartition des logements sociaux en fonction de la typologie (T1, T2, T3, etc) – source RPLS

Nombre de pièces	2018					2020					évo 2020/2018
	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	Total	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	Total	
1	25	13	25	1	64	27	25	15	7	74	+16%
2	153	297	210	77	737	214	258	392	164	1028	+39%
3	292	823	384	173	1672	347	404	816	281	1848	+11%
4	183	639	232	111	1165	199	235	585	132	1151	-1%
5	33	96	16	24	169	33	16	85	24	158	-7%
6	8	1			9	8		1		9	0%
					3816					4268	+12%



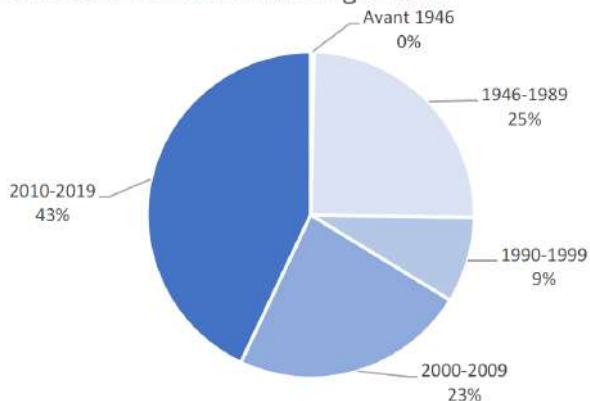
8 – Répartition des logements sociaux par bailleur social (source RPLS)

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	2018				2020					
	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	Total	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	Total
OPH Gironde Habitat	307	347	521	195	1370	331	398	520	372	1621
SA HLM Domofrance / LOGEVIE	112	668	27	85	892	209	821	27	117	1174
SA HLM Clairisienne	7	421	204	38	670	7	421	236	38	702
OPH de la CUB / AQUITANIS	137	42	43	7	229	137	42	43	7	229
Mesolia Habitat	77	9	10	30	126	90	9	32	43	174
Société Nationale Immobilière / CDC Habitat		344			344		166			166
SCI Foncière DI 01/2007-2008-2009-2011	31	27	62	19	139	31	27	62	19	139
SA HLM de Coligny / CDC Habitat social SA HLM		11		12	23		10		12	22
SA HLM le Foyer de la Charente / NOALIS	23				23	23				23
Immobilier Atlantic Aménagement								18		18
					3816					4268

9 – Répartition des logements sociaux par période de construction -source RPLS

Date de construction des logements



B. Évolution du parc conventionné en PLAI – source RPLS

	2018				2020				part (%)		
	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	Total	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS		LE TEICH	Total
PLAI (ou financements anciens correspondants)	41	103	183	47	374	55	159	209	120	543	13%

C. Évolution du nombre de demandeurs externes au parc social

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Evolution de la demande sur le territoire de la COBAS (source : COPIL SNE infocentre + CD33 [2023])

	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Ratio demande/attribution
2023	3 148	487	6,50
2022	3051	386	7,90
2021	2910	439	6,63
2020	2936	351	8,36
2019	2914	411	7,09

Origine géographique des demandeurs en 2022 (source COPIL SNE avril 2023 – données arrêtées au 31/12/2022)

EPCI recherché	EPCI d'origine	Nombre de demandes	Part en %
CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)	Bordeaux Métropole	235	8%
	CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)	2154	71%
	CA du Bassin d'Arcachon Nord	119	4%
	CA du Libournais	20	1%
	CC de Montesquieu	9	0%
	CC du Grand Cubzaguais	4	0%
	CC du Pays Foyen	4	0%
	CC Jalle-Eau-Bourde	11	0%
	Autres	495	16%

Provenance des attributaires (source SNE 2020)

Provenance des attributaires 2020	En Mutation	Hors Mutation	Total
COBAS	48 76%	237 82%	285 81%
Reste du Département de la Gironde	8 13%	37 13%	45 13%
Autres provenances	7 11%	14 5%	21 6%
Total	63	288	351

Source : SNE 2020

D. Évolution du nombre de logements conventionnés dans le parc privé

Inférieur à 10 logements conventionnés privés sur la COBAS

Source : Anah / extrait du tableau de bord Habitat en Gironde – A'urba

E. Evolution nombre de logements en accession sociale commercialisés et vendus

6 logements sociaux en location accession (PSLA) agréés sur la commune du Teich

- Indicateurs relatifs à l'action 3-1 - Assurer le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques des publics jeunes (...)



1 Evolution du nombre de demandeurs de logements sociaux de moins de 30 ans

1.1 - ... parmi les demandes de mutation au sein du parc social (COFIL SNE – 04.2023 – au 31/12/2022)

CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)					
	Age du demandeur				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression En cours/Satisfaites
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	
- de 20 ans	0	0%	0	0%	
20 - 34 ans	115	15%	17	25%	6,76
35 - 49 ans	244	32%	27	40%	9,04
50 - 65 ans	255	33%	13	19%	19,62
65 - 75 ans	110	14%	10	15%	11,00
75 ans et +	39	5%	1	1%	39,00
Incohérent	0	0%	0	0%	

- Age moyen : 46 ans

1.2 - ... parmi les demandes hors mutation (COFIL SNE – 04.2023 – au 31/12/2022)

CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)					
	Age du demandeur				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression En cours/Satisfaites
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	
- de 20 ans	29	1%	0	0%	
20 - 34 ans	713	31%	138	43%	5,17
35 - 49 ans	662	29%	99	31%	6,69
50 - 65 ans	535	23%	65	20%	8,23
65 - 75 ans	241	11%	11	3%	21,91
75 ans et +	108	5%	5	2%	21,60
Incohérent	0	0%	0	0%	

- Age moyen : 41 ans

2 - Part des ménages de moins de 30 ans au sein des attributions de logements sociaux

Cf. supra

3 - Evolution du nombre et de la part des moins de 30 ans au sein de la population de la COBAS

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	61 317	100,0	64 353	100,0	68 175	100,0
0 à 14 ans	9 165	14,9	8 987	14,0	8 635	12,7
15 à 29 ans	8 393	13,7	8 468	13,2	9 006	13,2
30 à 44 ans	10 594	17,3	10 218	15,9	9 898	14,5
45 à 59 ans	12 928	21,1	13 070	20,3	14 104	20,7
60 à 74 ans	11 853	19,3	14 404	22,4	16 032	23,5
75 ans ou plus	8 384	13,7	9 206	14,3	10 500	15,4

Source : Insee – dossier complet – paru le 02/02/2024

- Indicateurs relatifs à l'action 3.2 - Assurer le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques des publics (...) personnes âgées et handicapées



1 - Evolution du nombre (géronto-croissance) et de la part des ménages (vieillesse) des plus de 60 ans dans la population

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	61 317	100,0	64 353	100,0	68 175	100,0
0 à 14 ans	9 165	14,9	8 987	14,0	8 635	12,7
15 à 29 ans	8 393	13,7	8 468	13,2	9 006	13,2
30 à 44 ans	10 594	17,3	10 218	15,9	9 898	14,5
45 à 59 ans	12 928	21,1	13 070	20,3	14 104	20,7
60 à 74 ans	11 853	19,3	14 404	22,4	16 032	23,5
75 ans ou plus	8 384	13,7	9 206	14,3	10 500	15,4

Source : Insee – dossier complet – paru le 02/02/2024

2 - Evolution du nombre de logements adaptés dans le parc social et dans le parc privé (dossier adaptations)

2.1 – ... dans le parc privé

Donnée manquante

2.2 ... dans le parc public

Donnée manquante

3 - Évolution du nombre de structures médicalisées et non médicalisées

3.1 – EHPAD

VILLE	STATUT	HABILITE AIDE SOCIALE	EHPAD	2017 - 2018 - 2019 (données inchangées)				2020			
				Capacité installée	Hébergement permanent	Hébergement temporaire	Accueil de jour	Capacité installée	Hébergement permanent	Hébergement temporaire	Accueil de jour
ARCACHON	Public Hospitalier	Oui	EHPAD "Fondation Lamiou"	80	80			80	80		
ARCACHON	PUV	Oui	Foyer Logements Eyssartier	7	7			7	7		
ARCACHON	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Saint Dominique	99	99			99	99		
ARCACHON	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Saint Joseph	38	26	1	12	12	0	0	12
ARCACHON	Privé Non Habilité	Non	EHPAD Villa Tchanquée	73	73			73	73		
GUJAN MESTRAS	Privé Non Habilité	Non	EHPAD La Savane	86	78	2	6	86	78	2	6
GUJAN MESTRAS	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Résidence L'Arousiney	90	80	4	6	90	80	4	6
LA TESTE DE BUCH	USLD	Oui	EHPAD USLD Les Arbousiers	80	80			80	80		
LA TESTE DE BUCH	Privé Non Habilité	Non	EHPAD Les Roses du Bassin	50	50			50	50		
LA TESTE DE BUCH	Privé Non Habilité	Non	EHPAD Résidence de Pyla sur Mer	60	60			71	71		
LA TESTE DE BUCH	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Résidence Saint Georges	87	76	5	6	87	76	5	6
LE TEICH	Privé Non Habilité	Non	EHPAD L'OASIS	45	45			45	45		
LE TEICH	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Résidence Gallevant	81	80	1		81	80	1	
TOTAL				876	833	13	30	861	819	12	30

3.2 - Etablissements

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ÉTABLISSEMENT						
	NOM DE L'ÉTABLISSEMENT	ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT	TYPE D'HANDICAP	CAPACITE Installée	Médicalisé ou non	Evolution entre 2016 et 2020
Ass. Dep des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés	FOYER LE PIN FRANC	27, Cours de Verdun 33470 GUJAN-MESTRAS 05.40.70.90.37.	Handicap mental et psychique	30 dont (1 AT)	NON	non
Ass. Dep des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés	LES GENÊTS	Allée des Corsaires 33470 GUJAN-MESTRAS 05.57.73.10.80.	Handicap mental	43 dont (1 AU) (2 AT)	NON	non
Ass. Dep des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés	FOYER LES GENÊTS	Allée des Corsaires 33470 GUJAN-MESTRAS 05.57.73.10.80.	Handicap mental	12	OUI	non
Ass. Dep des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés	"LES GENÊTS" ACCUEIL DE JOUR	Allée des Corsaires 33470 GUJAN-MESTRAS 05.57.73.10.80.	Handicap mental	8	NON	non

Figure 1 - Source : Conseil Départemental de la Gironde

4 - Evolution du nombre de ménages touchant l'APA à domicile et en GIR 1 et 2

Nombre de bénéficiaires APA domicile sur le territoire de la COBAS de 2016 à 2020

	Gir 1	Gir 2	Gir 3	Gir 4	Somme :
2016	32	249	411	800	1492
2017	28	245	381	818	1472
2018	23	252	364	888	1527
2019	21	257	378	901	1557
2020	19	271	371	918	1579

Figure 2 - Conseil Départemental de Gironde

- **Indicateurs relatifs à l'action 3.3 : Assurer le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques des publics précarisés (...)**



1 - Offre d'hébergement d'urgence

Quantité : 26

Source : Préfecture de la Gironde au 28/10/2020 / extrait du tableau de bord Habitat – A'urba

2 - Nombre de personnes accueillies

Donnée manquante

3 - Nombre de personnes hébergées

Donnée manquante

4 - Sollicitation du FSL accès et maintien dans le logement

Nombre de ménages aidés : 100 (0,3% des ménages)

Source : FSL 2019 / extrait du tableau de bord Habitat – A'urba

- **Indicateurs relatifs à l'action 3.4 : Assurer le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques des publics gens du voyage (...)**

1 - Respect des obligations du Schéma d'Accueil des Gens du voyage

- Trois aires sont recensées au 1^{er} décembre 2023 sur le territoire :
 - Aire d'accueil saisonnière des gens du voyage du Teich : 13 emplacements - Gestionnaire : Vago
 - Aire d'accueil des gens du voyage de Gujan-Mestras (Chemin de Malpont, Lieudit Terre Neuve) - 13 emplacements - Gestionnaire : site fermé au 01/12/2023 ; réflexion en cours.
 - Aire de Grand Passage de La Teste de Buch (RD 256) - 200 places - Gestionnaire : Vago

2 - Nombre d'habitats adaptés pour d'éventuelles demandes de sédentarisation

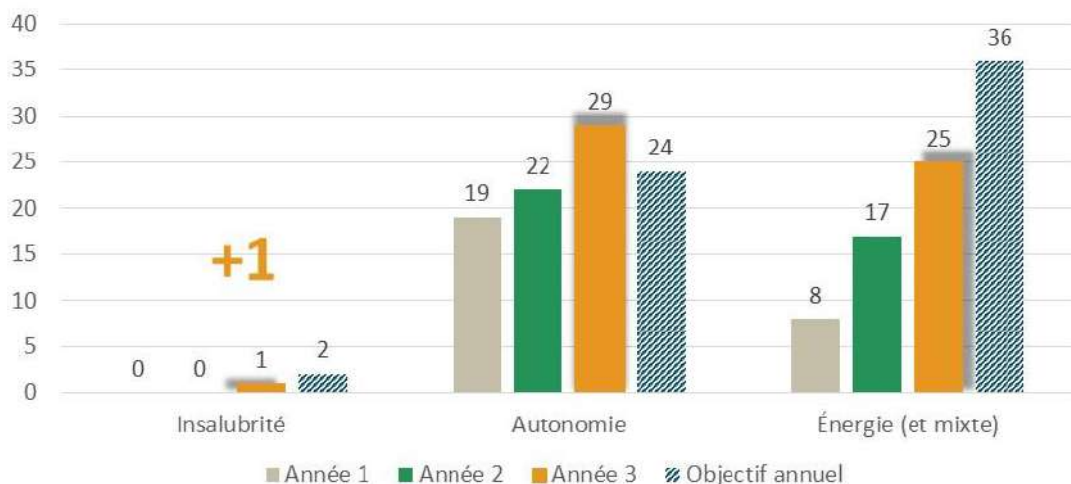
Pas de création de Terrains Familiaux Locatifs Publics (TFLP).

- Indicateurs relatifs à l'action 4 : devenir un relais d'animation des dispositifs départementaux et nationaux d'intervention sur le parc privé

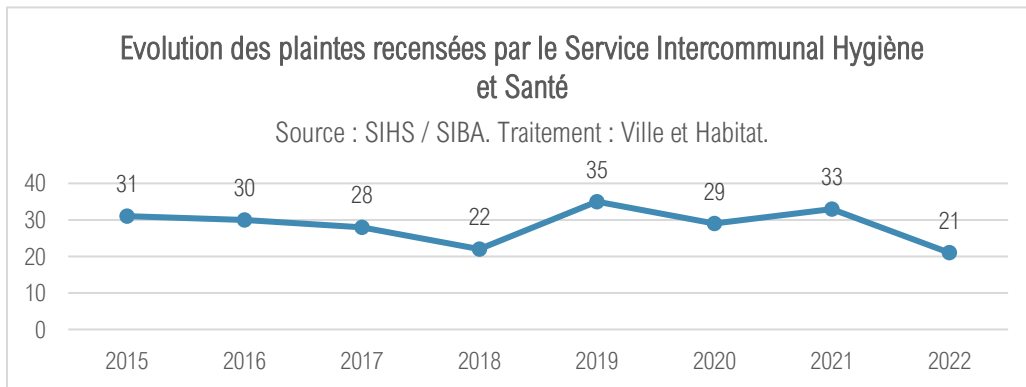


1 - Nombre total des dossiers montés (dans le cadre de l'OPAH)

Evolution du nombre de projets de travaux montés dans le cadre de l'OPAH (situation au 5 février 2024)



2 - Nombre de situation d'habitat indigne repérées



Source : Service Intercommunal Hygiène et Santé (SIHS) du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon

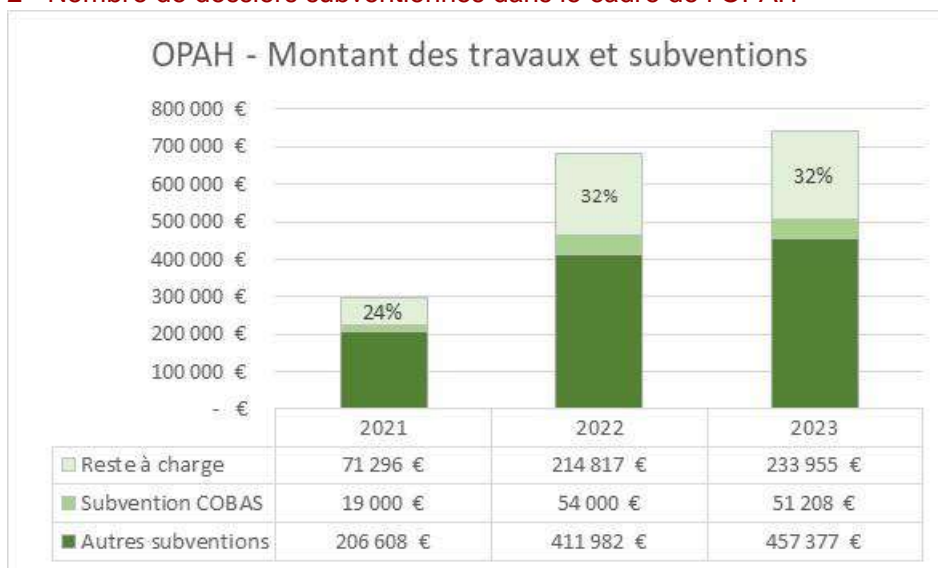
- Indicateurs relatifs à l'action 5 : s'engager dans la lutte contre la précarité énergétique



1 - Sollicitations du FSL « Factures énergétiques »

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Arcachon	49	50	46	20	28	193
La Teste-de-Buch	106	121	88	67	59	441
Gujan-Mestras	38	35	32	30	25	160
Le Teich	31	18	17	21	30	117
COBAS	224	224	183	138	142	911

2 - Nombre de dossiers subventionnés dans le cadre de l'OPAH



- Indicateurs relatifs à l'action 6 : mettre en place une veille active sur le parc existant privé et social

1 - Evolution du nombre de copropriétés à risque

Voir ci-avant.

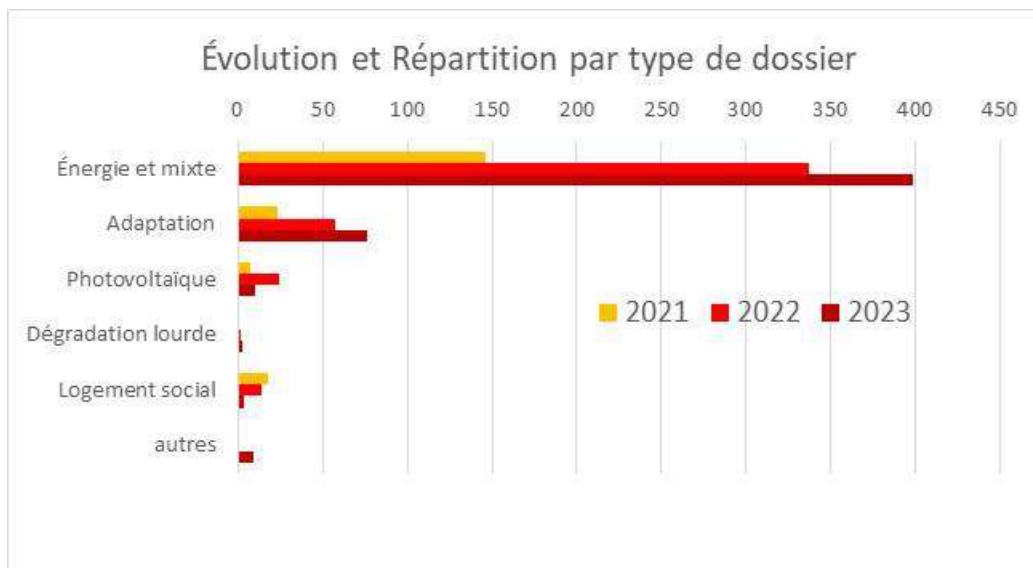
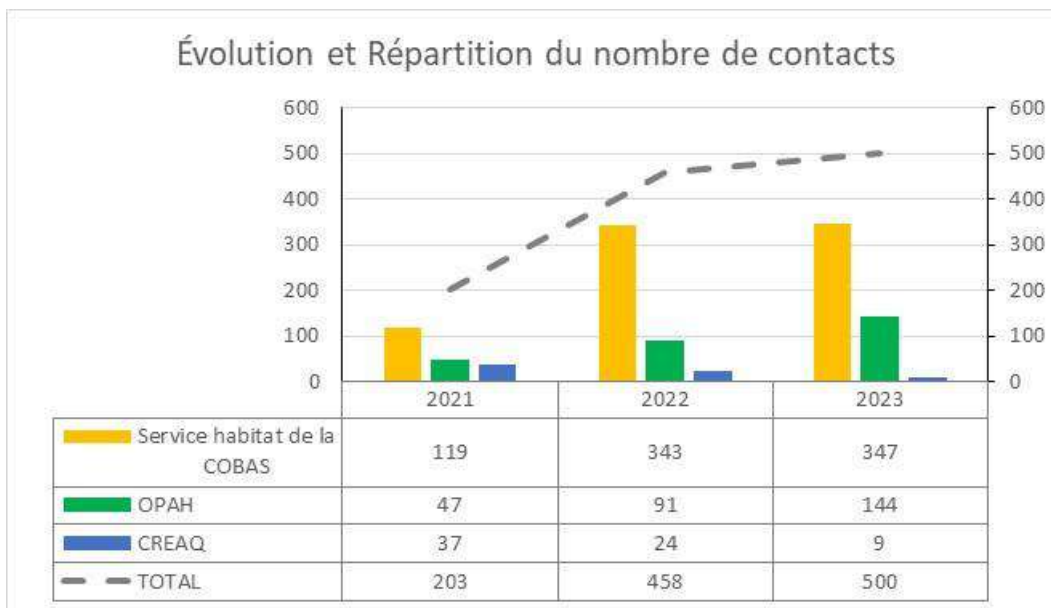
2 - Evolution des indicateurs définis dans le cadre de l'outil « Veille et Observation des Copropriétés » (VOC)

Sans objet (VOC non mise en place).

- Indicateurs relatifs à l'action 7 : **Créer un Espace de l'habitat (dénommé à présent SERVICE HABITAT DE LA COBAS)**



1 - Suivi d'activité



- Indicateurs relatifs à l'action 8 : **Mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur**

PPGDID non mis en place en l'état

- Indicateurs relatifs aux actions 9 et 10 : **Piloter et animer, observer et évaluer la politique de l'habitat**

Pas d'indicateur



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud



Programme Local de l'Habitat de la COBAS 2024-2030

Tome 1. Diagnostic

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde




Ville &
Habitat



Table des matières

SYNTHESE.....	4
PARTIE I. INTRODUCTION	6
Le contenu du PLH, cadre réglementaire et législatif	6
La méthodologie d'élaboration du PLH.....	7
• Une analyse statistique du territoire.....	7
• Une analyse qualitative des dires des acteurs du territoire.....	7
PARTIE II. LES POLITIQUES SECTORIELLES DU LOGEMENT ET LES DOCUMENTS À PRENDRE EN COMPTE.....	9
• Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	9
• Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)	10
• Le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde	10
• Le PDALHPD de la Gironde	11
• Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV)	13
• L'OPAH intercommunale 2021-2026.....	13
• Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)	14
• L'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA)	14
PARTIE III. LE DIAGNOSTIC.....	15
Le contexte territorial et institutionnel	15
• Le contexte institutionnel.....	15
• Le contexte territorial	15
• L'attractivité du territoire et le développement économique	17
Le parc de logements.....	19
• Les caractéristiques du parc et de l'offre de logement.....	20
• La vacance résidentielle et le parc inoccupé	24
• Le parc privé	24
• Le parc en copropriété.....	26
• Le parc social	28
Les marchés immobiliers et fonciers.....	30
• Le marché du logement neuf et la dynamique de production	30
• Le marché de l'accession dans l'ancien.....	35
• Le marché locatif privé.....	40
• Le marché locatif social.....	41
• Mises en service de logements locatifs sociaux entre 2017 et 2022 (logements ordinaires conventionnés, données RPLS).....	41
• L'offre d'hébergement touristique	44

Les logiques résidentielles face au fonctionnement des marchés immobiliers : tension et accessibilité du parc de logement 47

- L'attractivité du territoire  mobilités résidentielles extracommunautaires 47
- Tension et accessibilité du parc de logement 49

La dynamique démographique et le peuplement du parc 51

- Les dynamiques longues d'évolution de la population et du parc de logement 51
- L'évolution et les caractéristiques sociodémographiques des occupants 53
- L'évolution et les caractéristiques socio-économiques des occupants 56

L'analyse des publics spécifiques du logement et de l'hébergement 58

- Les personnes âgées et/ou handicapées et la perte d'autonomie 58
- Les jeunes de 15 à 30 ans et les ménages en début de parcours résidentiel 61
- Les métiers « fragiles » et les ménages vulnérables 62
- Les saisonniers 63
- Les gens du voyage 64

SYNTHESE



1. Une dynamique de construction très élevée qui contribue très progressivement au rééquilibrage du parc


- > Une construction neuve qui permet de produire davantage de petits et moyens logements et des logements accessibles :
 - Un effort de production de logements locatifs sociaux dans l'offre neuve.
 - 54 % des agréments de logements sociaux en T1/T2 sur la période 2017-2021.
- > Un volume de construction important, mais en baisse depuis quelques années :
 - 895 logements commencés par an en moyenne sur la période 2017-2020
 - Moins de 700 par an sur les 2 dernières années 2019 et 2020.
 - Des secteurs de la promotion immobilière et du logement social en difficulté face à la raréfaction du foncier.
- > Une hausse de l'ensemble des marchés immobiliers
 - Une hausse importante des prix du marché de l'accession dans l'ancien.
 - Un marché de l'accession dans le neuf qui devient concurrentiel de l'ancien en promotion immobilière.
 - Un marché de l'accession sociale quasiment inexistant.
 - Un marché locatif privé plus abordable que l'accession et qui répond à une demande, bien qu'assez peu présent en volume.
 - Un accès au parc locatif social qui se bloque du fait de la faible rotation des ménages bien que l'offre neuve permette de le détendre progressivement.

2. Une dynamique démographique à la hausse qui maintient la tension des marchés

- > Une évolution forte de la population du fait de l'attractivité
 - + 1,2% habitants par an sur la période 2013-2019 (source : INSEE) / +1% sur la période 2017-2020 (source : SCoT).
 - + 644 ménages supplémentaires par an (pour 870 logements), soit +2% par an en moyenne.
- > Une évolution forte des résidences principales et, dans une moindre mesure, des résidences secondaires.
 - + 2% de résidences principales (+1,17 point) contre +1,6% de résidences secondaires (-0,28 point).
- > Une évolution de la population qui devrait cependant s'atténuer selon les prévisions du SCoT qui fixe un objectif démographique à +0,8 % pour la décennie 2020-2030.

3. Un phénomène de spécialisation des parcs et des besoins en logement qui s'accroît pour certaines catégories de ménages

- > Un parc de logement qui n'est pas accessible pour un nombre croissant de ménages locaux. Une offre de moins en moins disponible en volume et accessible en prix.
 - Une hausse des prix qui ne suit pas les capacités financières des ménages occupants du parc de la COBAS.
 - Une faible rotation : taux d'emménagement de moins de 2 ans plutôt bas à 12,3% et un taux de rotation de +/- 5 % dans le parc social.
- > Une spécialisation des parcs de logements.
 - Augmentation de +2,9% par an des CSP cadres et de + 1,5% des retraités.
 - Un revenu médian de 3420€ par mois (brut) pour les propriétaires occupants contre 2090€ pour les locataires privés et 1540€ pour les locataires sociaux (FILOCOM 2017).
- > Un phénomène de report des ménages vers les territoires voisins.
 - Des loyers libres moins chers et un parc plus accessible en dehors de la COBAS : loyer des appartements en dessous de 12€/m² sur Biganos, Mios, Sanguinet, Biscarrosse ... contre 12,6/m² pour Gujan-Mestras, 12,8/m² pour La Teste-de-Buch et 13,7€/m² pour Arcachon.

- > Des besoins grandissants d'une offre de logement ou d'hébergement accessible et plus particulièrement :
 - Un besoin en hébergement raire pour les saisonniers,
 - Un besoin pour les travailleurs locaux, en particulier ceux aux revenus modestes,
 - Un besoin pour les ménages jeunes, dont les jeunes actifs.

- > Un enjeu central de production d'une offre de logements accessibles pour permettre aux ménages locaux de se loger sur le territoire.
- > Des obligations réglementaires fixées par la loi SRU et les Contrats de mixité sociale à respecter en matière de construction de logements sociaux.
- > Des efforts d'amélioration et d'adaptation du parc privé existant à poursuivre.

PARTIE I. INTRODUCTION



Le contenu du PLH, cadre réglementaire et législatif

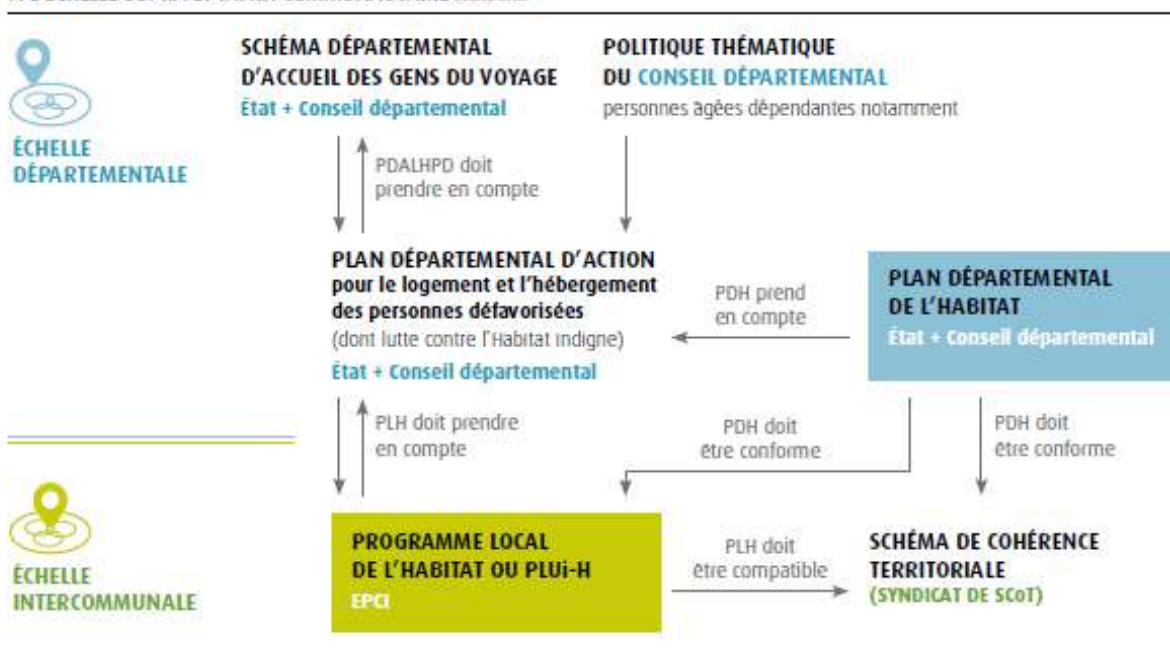
Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est document stratégique de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat sur le territoire intercommunal. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et 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. Piloté par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), il concerne l'ensemble de ses communes membres et associe les acteurs de l'habitat dans sa conception et sa réalisation. Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 et R.302-1 et suivants.

Le PLH doit faire l'objet d'un suivi régulier et de bilans faisant état de la réalisation des actions prévues et permettant de vérifier leur efficacité. Dans ce cadre, l'EPCI est tenu, via le PLH, de mettre en place un observatoire de l'habitat et un dispositif d'observation du foncier.

Le PLH n'est pas un document opposable aux tiers, mais il s'articule avec de nombreux documents : SCOT, Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, etc. Voir le schéma ci-dessous.

Il est à noter que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec le PLH. À défaut, une échéance de 3 ans est accordée pour leur mise en compatibilité. Cette échéance est réduite à 1 an pour la réalisation d'un ou de plusieurs programmes de logements prévus par le PLH dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du plan (articles L.131-4 et L.131-6 du Code de l'Urbanisme).

L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION À L'ÉCHELLE SUPRA ET INFRA COMMUNAUTAIRE Source: DHP



Extrait du guide du CEREMA, *Le PLH en 20 questions*, page 55 (2019)

La méthodologie d'élaboration du PLH



Réglementairement, un PLH doit comporter :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire ;
- Un document d'orientations ;
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire et pour chaque commune.

• Une analyse statistique du territoire

Le diagnostic repose sur une analyse statistique et cartographique permettant d'observer les caractéristiques et les évolutions de la population de la COBAS ainsi que ses besoins en logements mis en regard avec une analyse du parc de logements et de son développement.

Trois secteurs de comparaison ont été retenus pour situer la COBAS par rapport à des territoires ayant des caractéristiques et des dynamiques similaires du fait de leur localisation et de leur profil. Il s'agit de :

- La communauté d'agglomération (CA) de La Rochelle ;
- La CA du Pays Basque ;
- Le périmètre de bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (pour rappel : COBAS, COBAN et Val de l'Eyre).

Les traitements statistiques comparent ces périmètres lorsque cela est possible.

• Une analyse qualitative des dires des acteurs du territoire

L'analyse des données quantitatives a été complétée par le recueil de données qualitatives auprès des communes et des partenaires de l'habitat sur le territoire.

Participation des communes et des partenaires de l'habitat

Les communes de la COBAS ont été sollicitées en 2022 pour un entretien individuel. Les représentants des communes ont ainsi pu partager leurs constats et problématiques propres à leur territoire. Ces contributions ont également été l'occasion d'exprimer leurs attentes vis-à-vis du PLH à venir.

Des entretiens ont également été menés auprès des partenaires de la politique locale de l'habitat et des acteurs qui interviennent sur le logement ou l'hébergement.

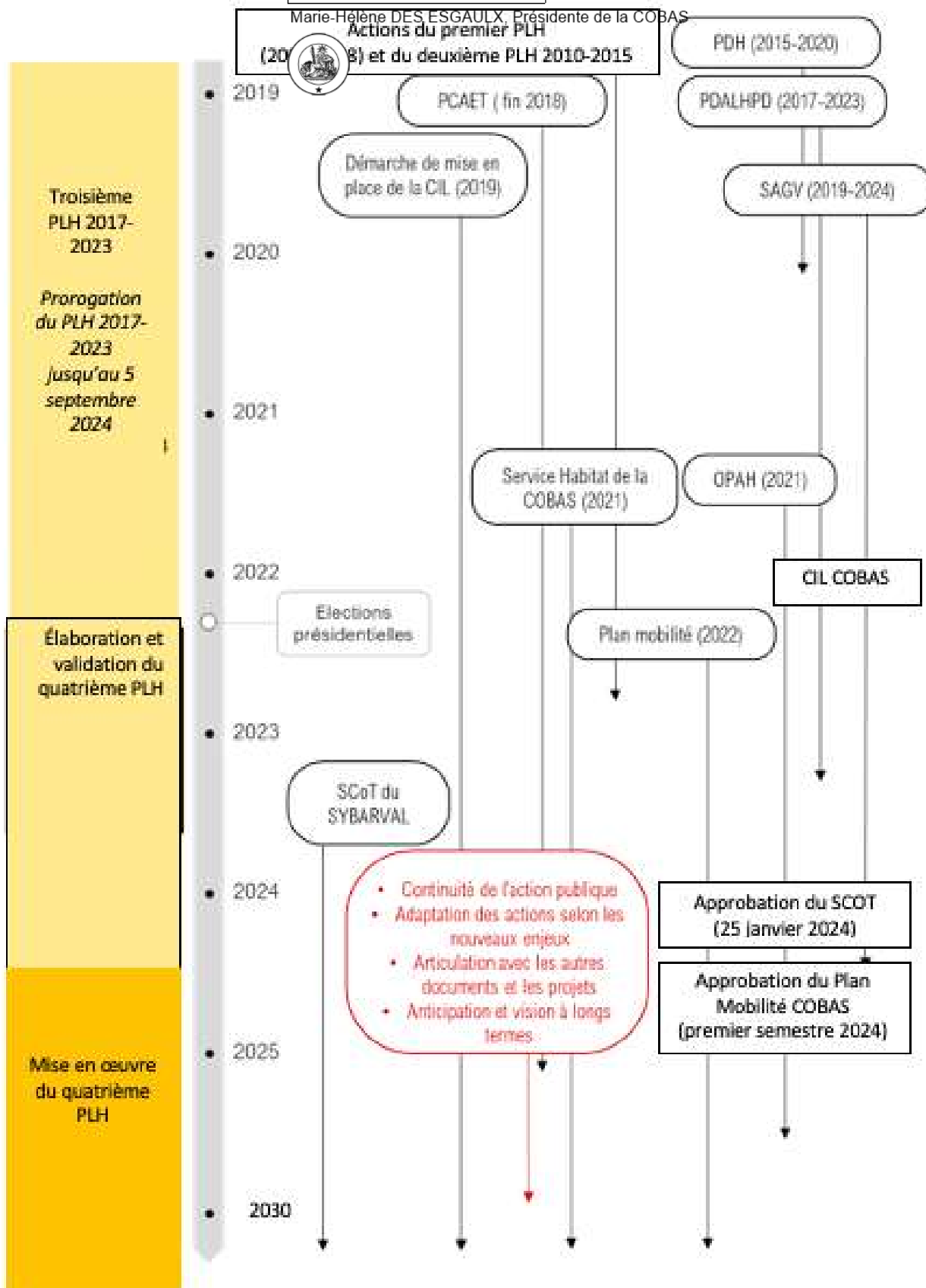
Ateliers avec les partenaires et la société civile

Des ateliers thématiques ont été animés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic en septembre 2022. L'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat ont été conviés à ces ateliers. Les échanges qui ont eu lieu lors de ces ateliers ont permis de venir nourrir l'élaboration du diagnostic. Ils ont porté sur les thématiques suivantes :

- Produire du logement dans un contexte de raréfaction du foncier, de tension immobilière, et de l'arrivée du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- Intervenir sur le parc existant pour en améliorer la qualité et le rendre disponible afin de répondre à l'ensemble des besoins.
- Diversifier l'offre de logements et répondre aux besoins des publics spécifiques.
- Suivre et agir sur les dynamiques de marché.

Ces ateliers ont permis de faire émerger des constats communs sur la période des précédents PLH et des enjeux transversaux pour la période du PLH à venir. Ils ont également été l'occasion d'exprimer ou préciser les attentes vis-à-vis du PLH à venir.

La démarche d'élaboration du diagnostic a également été articulée avec les démarches en cours, y compris l'élaboration du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.



PARTIE II. LES POLITIQUES SECTORIELLES DU LOGEMENT ET LES DOCUMENTS À PRENDRE EN COMPTE

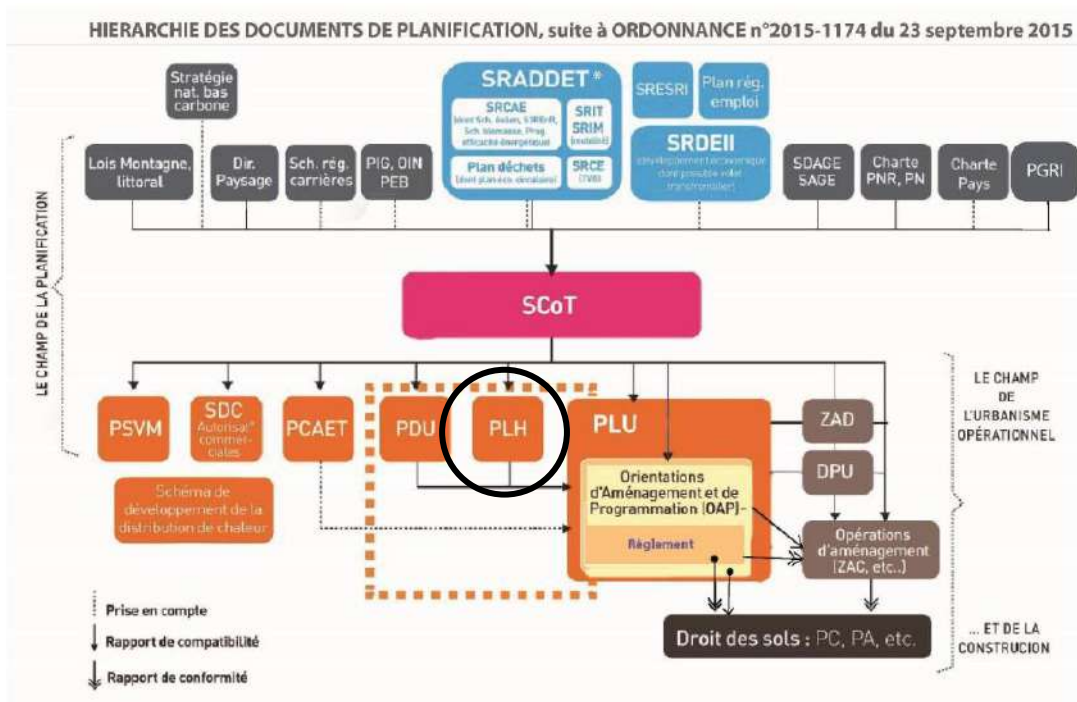
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin d’Arcachon Val de l’Eyre a été approuvé par délibération du conseil syndical du 25 janvier 2024.

Son élaboration et sa mise en œuvre ont été déléguées au SYBARVAL, syndicat mixte regroupant trois intercommunalités qui se situent autour ou à proximité du Bassin d’Arcachon, à savoir la COBAS, la COBAN et la communauté de communes du Val de l’Eyre.

Le SCoT fixe des objectifs de développement de l’offre et d’artificialisation des sols dans la partie « Document d’Orientation et d’Objectifs ». Le Programme Local de l’Habitat doit entrer en compatibilité avec le SCoT et devra donc reprendre les prescriptions du document.

Dans la hiérarchie des normes, le SCoT dit « intégrateur » a vocation à reprendre les dispositions des documents de planification et de programmation situés à un niveau supérieur avec lesquels il doit être compatible. Il joue ainsi un rôle de relai dans la transmission des normes supérieures (SRADDET1, SDAGE2, etc.) à des échelles plus fines.



Positionnement du PLH dans la hiérarchie des normes et des documents.

¹ SRADDET : Schéma régional d’aménagement, de développement durable et d’égalité des territoires

² SDAGE : schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux

- **Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)**

Mme Hélène DES ESCALUX, Présidente de la COBAS

Le PCAET est un document de planification stratégique et opérationnel instauré par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 7 août 2015. Il a pour objectifs de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et d'adapter le territoire aux effets du changement climatique. Il concerne tous les secteurs d'activités et est élaboré en concertation avec les acteurs concernés. À l'instar du SCoT, le SYBARVAL a conduit l'élaboration du PCAET et le met en œuvre pour le compte des trois intercommunalités du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Les élus du SYBARVAL ont débattu et défini, au regard des potentiels du territoire, une stratégie énergétique aux horizons 2024, 2030 et 2050. Il s'agit de diminuer de moitié les consommations d'énergie du territoire et, dans le même temps, de multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables couvrant à terme la moitié des besoins. Le PCAET a été approuvé le 20 décembre 2018.

Dans son diagnostic, le PCAET insiste sur la « biodiversité riche et variée » du territoire, mais rappelle qu'elle est « fragile et soumise à de nombreux enjeux ». Il pointe différents facteurs de fragilité qui touchent le territoire : la pollution, les extensions des surfaces artificialisées et la réduction des habitats, la pression touristique ou encore les espèces invasives. Du point de vue de l'habitat, le PCAET résume l'enjeu de la manière suivante :

« Le territoire du SCoT, constitué d'une mosaïque de bassins de vie, réceptionne ces dynamiques de manière différente selon les secteurs, construisant, en fonction des espaces et du contexte, une diversité de situations appelant localement des réponses nuancées et diversifiées en termes d'habitat et de services.

On voit bien, compte tenu de la pression immobilière et des besoins de diversification, que la question se pose également en termes d'évolution de la structuration urbaine territoriale, des formes urbaines et des formes d'habiter. Au-delà des dispositions quantitatives à fixer sur l'accueil de populations permanentes et saisonnières, en termes de logements, transports et déplacements, emplois, services et commerces, équipements, quelles dispositions qualitatives voulons-nous instaurer pour cette croissance et ce développement ? »

Le document signale que de nombreuses zones de protection ont été mises en place et se chevauchent sur le périmètre du SYBARVAL.

- **Le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde**

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Gironde assure la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.

Les grands enjeux relatifs à l'habitat du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (BARVAL), du point de vue du PDH, sont :

1. Un territoire en pleine attractivité.
2. Des tensions qui compromettent le logement pour tous.
3. Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables.

Le PDH formule donc deux grandes orientations stratégiques :

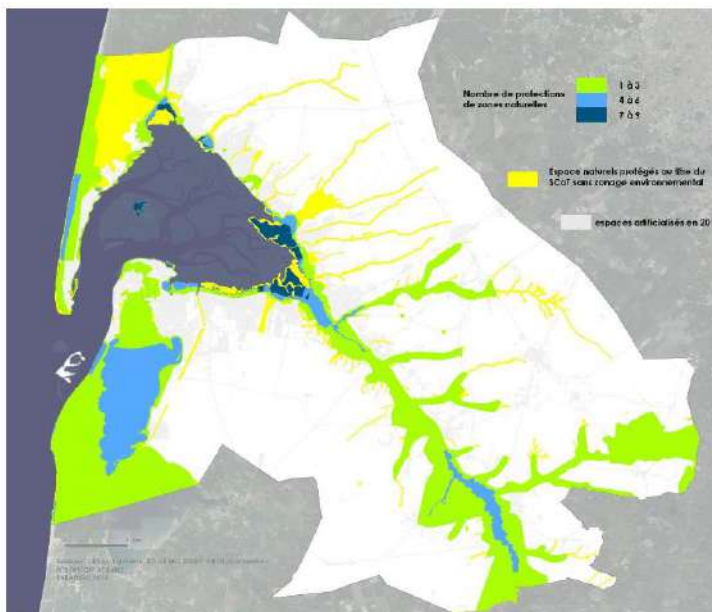


Figure 15 – Superposition des zones protégées sur le territoire du SYBARVAL
Source : DREAL, IGN BD Ortho 2006

- Le développement de l'offre abordable, en locatif et en accession, moteur de la stratégie habitat.

Avec un objectif affiché de **600 logements par an sur le territoire du BARVAL**, le PDH indique que la COBAS doit être guidée par une logique de page SRU. À ce titre, la priorité est mise sur les produits PLAI / PLUS, en donnant un objectif de 30% de PLAI. Dans le même temps, il identifie comme un enjeu fort le développement de l'offre intermédiaire et de l'accession abordable. La réussite de ces ambitions passe par l'affirmation d'une stratégie foncière active.

« Dans cette perspective, le PDH invite à la mise en œuvre d'un cadre pour le développement de l'accession aidée portant sur :

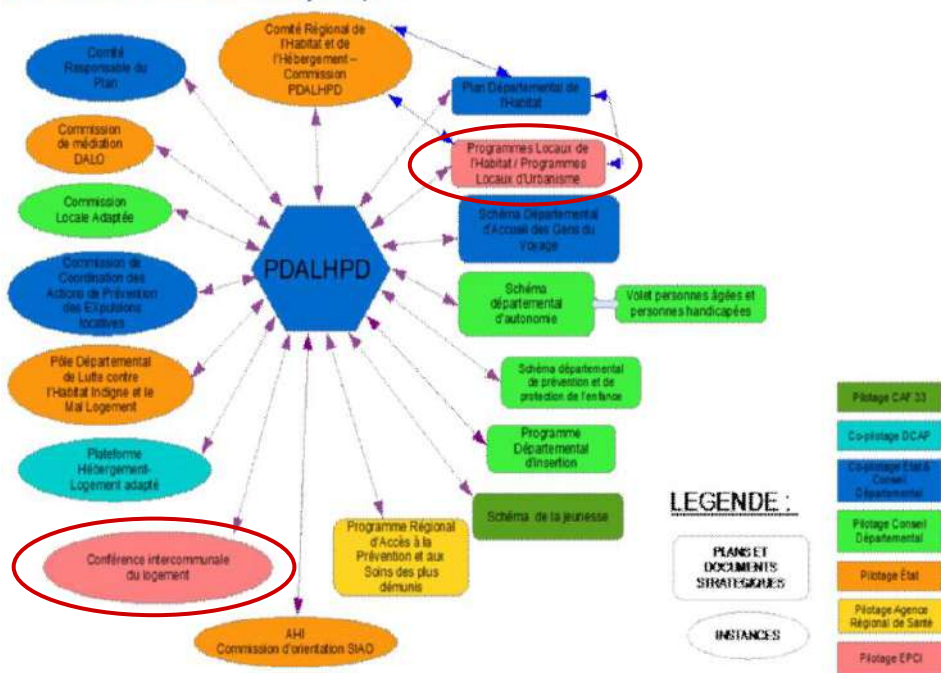
- « Le fléchage de foncier dédié à ce segment au sein des opérations d'aménagement et l'inscription de dispositions en faveur de l'accession aidée dans les documents d'urbanisme, au même titre que celles concernant la production locative sociale.
 - La formalisation d'engagements avec par exemple, l'établissement d'une convention partenariale entre EPCI, communes, promoteurs autour des opérations mixtes importantes ;
 - La définition de critères pour l'attribution des lots (occupation à titre de résidences principales, primo-accédants, clause anti-spéculative...).
 - L'enregistrement de la demande par les communes et sa coordination à l'échelle du territoire de manière à contenir les coûts la commercialisation. »
- L'activation de stratégies partagées en direction des jeunes et des parcours les plus fragiles.

Le PDH encourage à un développement de l'offre cohérent avec la prise en compte des points d'appui structurant que représentent la COBAS et la COBAN. Il incite à trouver des réponses alternatives qui permettent de proposer un panel diversifié de réponses afin de se mettre à la hauteur de l'enjeu. Celle-ci passe par une coordination active des acteurs qu'il est essentiel de renforcer.

• **Le PDALHPD de la Gironde**

La coordination de l'action publique en matière d'hébergement et de logement en Gironde

Coordination de l'intervention publique :



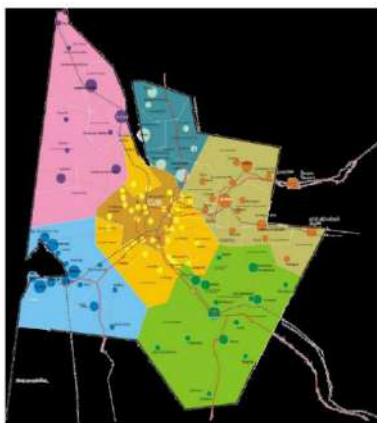
Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Gironde définit les mesures destinées à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et y disposer de la fourniture d'eau et d'énergie. Ce Plan s'inscrit dans le cadre de la stratégie pluriannuelle de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale.

Il a vocation à associer une pluralité d'acteurs et à s'inscrire dans un grand nombre de politiques publiques sectorielles, dont à l'échelle des EPCI, des PLH (et éventuellement PLUi) et les Conférences Intercommunales du Logement (CIL).



Le document s'articule autour de six enjeux majeurs pour la Gironde :


- développer une offre de logements adaptés, accessibles et très sociaux ;
- compléter l'offre d'hébergement à l'ensemble des territoires girondins ;
- renforcer la fluidité des parcours résidentiels des ménages défavorisés ;
- améliorer les conditions d'habitat et de maintien dans le logement ;
- garantir l'accès aux droits par la domiciliation pour les personnes dans domicile stable ;
- gouverner et améliorer les systèmes d'information pour mieux évaluer le plan.



Le Plan est territorialisé à l'échelle du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre. Le document rappelle que le « Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre » est le plus en pression concernant la demande de logement social malgré la production de logements sociaux. Il est nécessaire d'intensifier le chantier du logement abordable en mobilisant tous les outils possibles. Il rappelle également les enjeux liés à l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population et des publics à ressources modestes ou très faibles qui ont beaucoup de mal à trouver des réponses sur le territoire. Le document indique que l'offre en logements d'urgence et temporaires est très faible sur le territoire.

La mise en œuvre sur le territoire se décline de la manière suivante :

<p>Axe 1 Développer l'offre de logements adaptés, accessibles et très sociaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Programmer 600 logements locatifs sociaux dont 200 logements financés en PLAI chaque année. Viser en particulier des petites typologies de PLAI pour les jeunes actifs du territoire à faibles ressources. • Développer l'offre adaptée en réponse aux situations prises en charge dans le cadre de la Commission du Logement Adapté. • Développer l'offre de logements locatifs conventionnés privés sociaux et très sociaux. • Développer l'intermédiation locative au travers de la sous-location (parc privé et public) pour accompagner les publics fragilisés vers le logement et au travers du développement des agences immobilières à vocation sociale. • Programmer une à deux résidences sociales généraliste pour une capacité de 30 à 50 logements.
<p>Axe 2 Compléter l'offre d'hébergement sur le Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter le dispositif d'hébergement existant par une petite unité d'accueil d'hébergement généraliste.
<p>Axe 3 Renforcer la fluidité des parcours résidentiels</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la coordination et l'articulation à l'échelle du territoire entre le pôle territorial, les MDSI, les CCAS et le SIAO 33 afin de consolider les évaluations et fiabiliser les prescriptions. • Favoriser l'articulation des contingents dans le cadre de la réforme de l'article 97 de la loi ALUR. En particulier, la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) qui comprend l'accord collectif intercommunal (COBAS).
<p>Axe 4 Améliorer les conditions d'habitat et de maintien dans le logement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Consolider la Lutte contre l'Habitat Indigne en lien avec les programmes animés de réhabilitation du parc privé.

	<p>• Accompagner les élus dans la mise en œuvre d'actions incitatives et coercitives.</p> <p> Marie-Hélène DEB LAUGAUX, Présidente de la COBAS</p> <p>Inscrire la lutte contre la précarité énergétique comme axe prioritaire d'intervention des opérateurs de programmes animés et favoriser la mise en place d'un service local d'intervention pour la maîtrise d'énergie (SLIME locaux).</p>
Axe 5 Garantir l'accès aux droits par la domiciliation	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser les CCAS sur la mission de domiciliation. • Assurer une représentation du BARVAL à la commission de régulation.
Axe 6 Gouvernance du Plan	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un atelier territorial annuel de suivi et d'évaluation du PDALHPD en lien avec le PDH et les PLH. • Renforcer le rôle du SIAO³ pour une meilleure connaissance des besoins d'hébergements et pour une meilleure orientation des publics vulnérables.

Le contingent « départemental » pour l'attribution des logements sociaux

Dans le cadre du PDALHPD, le contingent « départemental » intervient en complémentarité du contingent préfectoral afin de proposer des solutions de logements au public se situant en dehors du cadre du DALO⁴ et du contingent prioritaire (de l'Etat).

Le contingent « départemental » a pris son essor en 2007 lors de la mise en place de la nouvelle politique départementale de l'habitat. En contrepartie de son soutien financier (garanties d'emprunt et aides financières) au développement de l'offre locative sociale, le Département bénéficie de réservations selon des procédures différenciées en fonction du territoire de délégation. Sur le territoire de délégation du Département dont fait partie la COBAS, la réservation porte sur 20 % des logements financés et garantis.

Dans la logique de complémentarité avec le contingent préfectoral, le contingent du Plan (autrement nommé contingent départemental) examine prioritairement les situations suivantes :

- Ménages sans logement, hébergés ou mal logés ;
- Familles nombreuses (4 enfants et plus) ;
- Ménages en situation de rupture familiale ou conjugale ;
- Ménages en situation de violences et atteintes à la personne ;
- Jeunes adultes et ménages à faibles ressources en insertion professionnelle ;
- Ménages en situation exceptionnelle (nécessitant par exemple un rapprochement urgent d'un lieu de soin ou de travail).

- **Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV)**

La loi du 5 juillet 2000 prescrit l'élaboration d'un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV) prévoyant l'implantation d'aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements.

Le PLH doit prendre en compte les objectifs fixés par le SDAGDV 2019-2024 de la Gironde. Ce dernier ne prévoit aucune nouvelle aire à créer sur la COBAS.

- **L'OPAH intercommunale 2021-2026**

En vertu de la délibération n°DEL-2021-02-001 du 25 février 2021, la COBAS a conclu une convention de financement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunale (OPAH) avec l'Etat,

³ SIAO = Le service intégré d'accueil et d'orientation. C'est lui qui gère notamment le service d'appel téléphonique 115.

⁴ DALO = droit au logement opposable.

l'Anah, le Département, PROCIVIS, la CAF et l'Agence Régionale d'Action Logement Services. Cette convention a été signée et a pris effet le 1^{er} mars 2021. Elle a une durée de 3 ans minimum et 5 ans maximum.



Cette OPAH couvre l'ensemble du territoire de la COBAS. Elle répond à trois enjeux :

- Améliorer le parc ancien (adaptation des logements au vieillissement et au handicap et lutte contre la précarité énergétique et l'insalubrité) ;
- Créer une dynamique de travaux, par l'effet levier des financements publics mobilisables et attendus, qui générera des retombées économiques pour les artisans et entreprises locales de la rénovation ;
- Remettre sur le marché des logements privés à loyer conventionné (social et très social) en complémentarité de la production de logement sociaux par les organismes HLM.

La convention fixe un objectif de 365 logements à traiter sur 5 ans (soit 73 par an), dont 310 logements de propriétaires occupants (éligibles) et 55 logements de propriétaires bailleurs. Pour plus de détail, se reporter au bilan du PLH 2017-2023.

- **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)**

La CIA et le PPGDID sont en cours d'élaboration (à la date de mise à jour de ce diagnostic). Pour plus de renseignements, se reporter au bilan du PLH 2017-2023.

- **L'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA)**

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) est un opérateur public de l'État au service des collectivités pour accompagner leurs projets de développement territorial. Il intervient dans le cadre de conventions d'intervention signées avec les communes et les intercommunalités.

La COBAS a signé en mai 2018 avec l'EPF NA une convention d'objectif 2017-2022 qui définit les engagements et obligations que prennent la COBAS et l'EPF pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités partagées :

- La lutte contre la flambée des prix de l'immobilier et du foncier et contre la spéculation foncière ;
- Appuyer la production de logement social quand elle est attendue par le maire et pilotée par la COBAS ;
- Le traitement des entrées de ville ;
- Des interventions en centre-ville ;
- Une intervention en renouvellement urbain ;
- Un appui aux communes sur la problématique du trait de côte et de risques de submersion marine ;
- La protection des Espaces Naturels Sensibles ;
- La maîtrise de la programmation des opérations immobilières sur les fonciers disponibles et renforcer le rôle central du maire dans l'urbanisation de sa commune en mettant à disposition des outils d'intervention foncière permettant de mieux négocier avec les opérateurs.

Cette convention doit être renouvelée en 2024.

Pour plus de détail, se reporter au bilan du PLH 2017-2023.

PARTIE III. LE DIAGNOSTIC



Le contexte territorial et institutionnel

CHIFFRES CLÉS

- Nombre d'emplois : 24 580 emplois en 2019.
- + 1918 emplois supplémentaires entre 2013 et 2019.
- Taux de variation annuel moyen de l'emploi : + 1,4% par an.
- Indice de concentration de l'emploi : 1 emploi pour 1 actif occupé (2,2 sur Arcachon et 0,8 sur le SYBARVAL).

À RETENIR

- Un pôle structurant à proximité de la métropole Bordelaise, bien doté en équipements et en services.
- Un maillage territorial le long du bassin, structuré par la ligne de chemin de fer.
- Un cadre urbain, paysager, environnemental et économique attractif.
- Un développement économique important et des secteurs d'activité porteurs.
- Une localisation sur le littoral atlantique déterminante dans la composition du parc résidentiel.

• Le contexte institutionnel

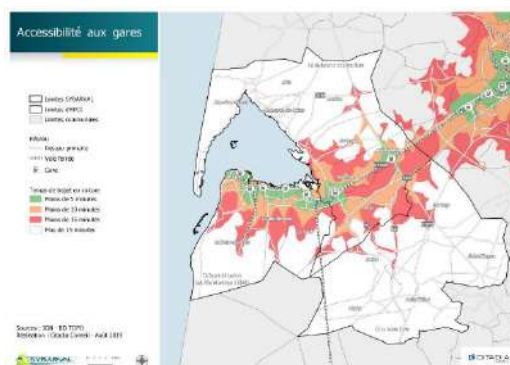
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon a été créée le 7 décembre 2001. Elle regroupe les communes d'Arcachon, de la Teste de Buch, de Gujan-Mestras et du Teich.

La CABOS est déjà bien engagée dans sa politique de l'habitat. Elle a mis en œuvre trois PLH. Elle a mis et met en place des dispositifs d'intervention sur le parc, à l'image du PIG et de l'OPAH, et un service Habitat à destination des habitants du territoire.

• Le contexte territorial

Le territoire de la COBAS apparaît à la fois comme un pôle structurant autonome et un territoire en interrelation avec la métropole bordelaise. L'intercommunalité est un espace urbain de densité intermédiaire située sur les marges de l'aire d'influence de la métropole girondine au sud-ouest. Plusieurs indicateurs attestent de son niveau de relation à la métropole, parmi lesquels les déplacements pendulaires nombreux.

Un ensemble de dessertes majeures permet de relier l'agglomération bordelaise aux territoires côtiers, dont la COBAS. L'autoroute A63-A660 permet de relier Arcachon et passe par les communes du Teich, de Gujan-Mestras et de La Teste de Buch (à noter les travaux sur la RN250 qui doivent permettre de fluidifier la circulation). La COBAS accueille 5 gares du réseau TER reliant Bordeaux avec des temps de trajet moyen inférieur à ceux constatés en voiture (source : projet de diagnostic du SCoT, Citadia). Avec plus de 10 000 voyageurs par jour en semaine et 50 TER par jour depuis juillet 2017, la ligne Bordeaux-Arcachon est la ligne express régionale la plus fréquentée de Nouvelle Aquitaine (source : diagnostic du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre). Il faut ajouter à ces constats que l'ouverture de la ligne à grande



Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT du SYBARVAL (devenu Projet d'Aménagement Stratégique depuis l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT). Réalisation : CITADIA.

vitesse entre Bordeaux, Tours et Paris a pu contribuer à l'augmentation de la fréquentation des gares de la COBAS ces dernières années.



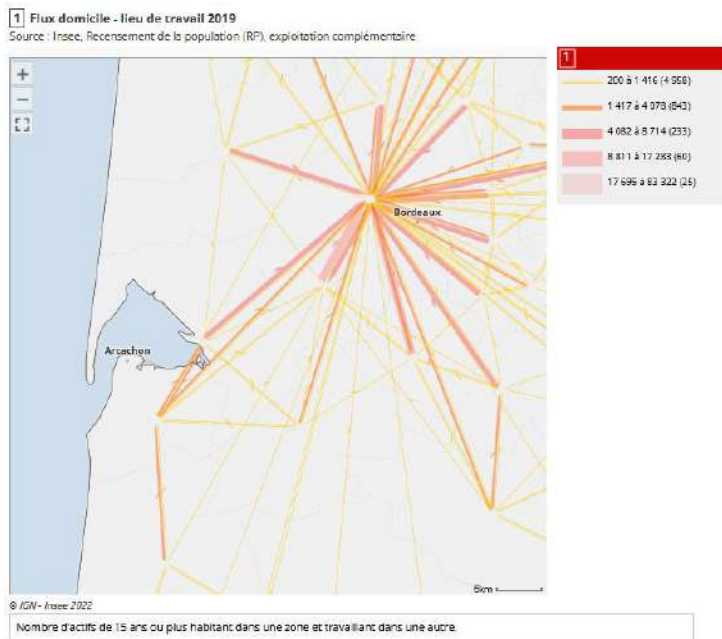
Le SCoT en projet affirme, dans son (« accueillir »), objectif 5 (« Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants »), vouloir définir une armature urbaine qui s'articulera autour de la « multipolarité » du territoire avec des « niveaux de polarité ». Celle-ci se structure naturellement autour de ligne de chemin de fer qui fait la liaison avec la métropole bordelaise et qui dessert l'ensemble des communes de la COBAS, comme le donne à voir la carte présentée ci-contre. On comprend bien l'importance de la COBAS dans cette armature.

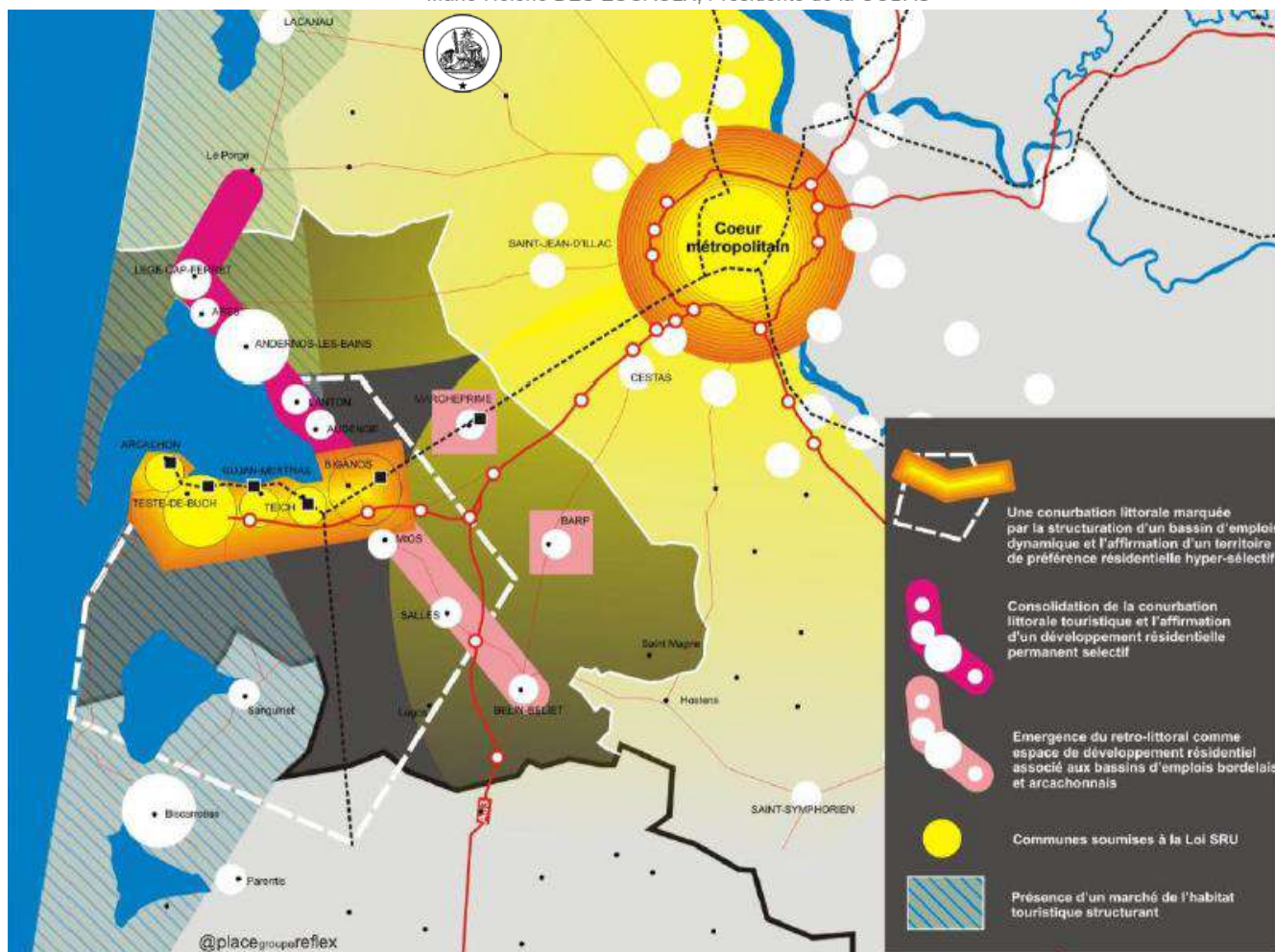
L'accent est d'ailleurs mis sur l'intermodalité des pôles d'échanges autour des gares ferroviaires. Celle-ci sera donc un enjeu fort de la COBAS auquel l'habitat doit se conformer en proposant des logements qui accueillent ces modes de transports alternatifs à la voiture.

Pour autant, la COBAS se présente aussi comme un pôle structurant et autonome du bassin d'Arcachon. Selon l'INSEE, les communes d'Arcachon, de la Teste-de-Buch et de Gujan-Mestras sont classées comme « centres structurants d'équipement et de services », soit un niveau en dessous des centres dits « majeurs » (comme Bordeaux). Bien doté en équipements et en services, ces communes assurent un rôle central et influent pour les territoires alentour.

Le caractère côtier du territoire de la COBAS est le dernier élément fondamental à avoir en tête pour comprendre son fonctionnement. Une grande partie des dynamiques sont liées à son positionnement sur les côtes atlantiques, qui vont expliquer que l'on retrouve des tendances similaires à celles observées sur l'ensemble des territoires côtiers de la métropole française. La présence du bassin d'Arcachon est par ailleurs un élément central de l'identité du territoire qui détermine autant son cadre de vie, son architecture, ses modes de vie et son économie et en fait un facteur d'attractivité extrêmement fort.

Le PDH de 2015 avait déjà identifié la conurbation constituée par les communes de la COBAS et Biganos comme un bassin d'emploi dynamique et structurant.






Source : PDH de la Gironde – cahier de territoire du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre / mai 2015.

• **L'attractivité du territoire et le développement économique**

En termes de dynamiques économiques, le nombre d'emplois est à la hausse (+1,4% par an entre 2013 et 2019, INSEE), soit 1918 emplois supplémentaires par an. Ce sont 24 576 emplois en 2019. De plus, l'indice de concentration de l'emploi de 1 pour 1 (1 emploi pour un actif) témoigne d'un bon équilibre dans le fonctionnement du territoire entre résident et actifs occupés.

	Emplois en 2019	Emploi en 2013	Variations	TVAM
CA de la Rochelle	79 253	75 554	3 699	0,8%
CA du Pays Basque	129 380	121 966	7 414	1,0%
SYBARVAL	48 702	44 416	4 286	1,5%
COBAS	24 576	22 658	1 918	1,4%
Arcachon	5 984	5 808	176	0,5%
Gujan-Mestras	4 780	4 781	-1	0,0%
La Teste-de-Buch	12 416	11 031	1 385	2,0%
Le Teich	1 395	1 038	357	5,1%

Les projets de développement économique (à l'instar du pôle économique de la COBAS) et le travail de l'agence de développement économique (BA2) ont pu encourager l'implantation d'entreprises et d'employeurs. Cette tendance est favorable à l'attractivité de la COBAS. Elle contribue à réduire les flux domicile-travail vers la métropole bordelaise dans la mesure où les actifs de la COBAS trouvent les moyens de se loger proches des zones d'emploi.

Comme beaucoup de territoires côtiers de l'hexagone, la COBAS connaît une économie tournée vers le tourisme et les activités saisonnières. Cela se traduit par le développement important de la location de meublés de tourisme / courtes durée et exp  aussi la très forte part de résidences secondaires (33,5% en 2018, INSEE). Il s'agira d'un enjeu fort pour le prochain PLH, y compris pour ses répercussions sur les marchés immobiliers.

Le dynamisme économique contribue à l'attractivité du territoire au côté d'autres éléments qualitatifs parmi lesquelles l'attrait de la côte atlantique et du bassin d'Arcachon et le patrimoine architectural et naturel. Ainsi, l'attractivité du littoral a fortement marqué l'évolution du territoire par le passé. Sur la période 1990-1999, la COBAS et la COBAN ont gagné à elles seules plus de 15 000 habitants sur les 74 000 habitants supplémentaires du département (source : PDH). Par la suite, des territoires plus éloignés du bassin se sont développés à l'image du Val de l'Eyre qui devient progressivement un territoire attractif.

Le parc de logements

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



CHIFFRES CLES

- 53 900 logements.
- 34 000 résidences principales.
- 17 800 résidences secondaires ou occasionnelles.
- 33 000 logements individuels.
- 25% des résidences principales antérieures à 1971.
- 1 237 logements recensés comme Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI, CDROM ANAH 2017, d'après FILOCOM), soit 3,9% des résidences principales du parc privé.
- 17 163 logements en copropriétés en 2017, dont 10 728 sur Arcachon (FILOCOM 2017).
- 1147 copropriétés recensées au RNC (2022).
- 4826 logements ordinaires conventionnés détenus par les organismes HLM (RPLS 2023).

À RETENIR

- Un parc composé d'un grand nombre de logements individuels et de grands logements (T5 ou plus).
- Un parc récent et peu de logements très anciens.
- Un parc de logement propice au développement de la propriété occupante et du marché de l'accession.
- Une forte part de résidences secondaires, mais une tendance à l'augmentation du nombre de résidences principales.
- Un parc locatif assez peu représenté : 22% de l'ensemble du parc, dont 16% de locataires privés.
- Un secteur locatif en difficulté, qui subit la concurrence de la location en meublés de tourisme.
- Un enjeu modéré sur l'habitat indigne et dégradé.
- Un parc en copropriété assez peu représenté (34% des logements) et qui se concentre sur la commune d'Arcachon.
- Un parc social en augmentation, mais des difficultés à rattraper les objectifs de la loi SRU (objectif de 25% des résidences principales)

ENJEUX

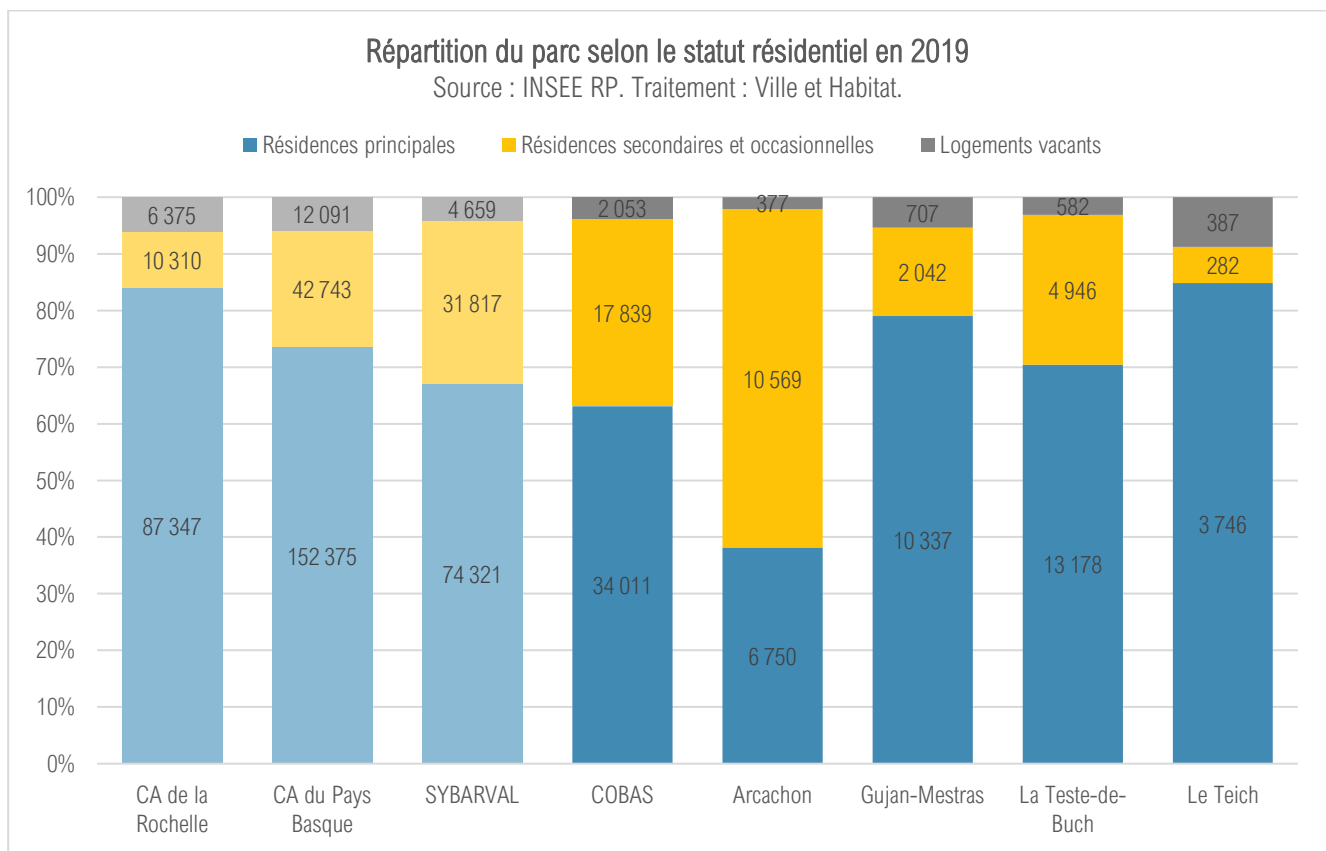
- Des atouts à préserver, voire à conforter.
- Une présence des résidences secondaires à prendre en compte.
- Garantir le maintien d'un parc locatif pour les ménages en forte mobilité.
- Permettre aux locataires du parc social d'accéder à la propriété à des prix abordables.

• **Les caractéristiques du parc et de l'offre de logement**

Une forte part de résidences secondaires, mais une tendance à l'augmentation du nombre de résidences principales



Le premier constat quant à la structuration du parc est bien sûr la prépondérance des résidences secondaires et occasionnelles qui représentent 33 % des résidences principales (source : recensement de la population 2019, INSEE). Ce taux est porté par la commune d’Arcachon avec 10 569 résidences secondaires ou occasionnelles (60% du parc), mais reste élevé sur les communes de La Teste-de-Buch (26%) et de Gujan-Mestras (16%). De fait, ce sont 17 839 logements qui ne sont pas occupés une majorité de l’année et qui ne sont pas sur le marché (comme le sont en théorie les logements vacants sauf exception). Il s’agit d’une donnée fondamentale dans la compréhension de l’évolution du parc et de la population résidente au sein de l’offre disponible de logement. Réaliser des projections démographiques doit tenir compte de l’évolution de la part des résidences secondaires dans le parc de logement.



Le parc de logement progresse fortement sur la période 2013-2019 avec un taux d'évolution de 1,7% par an en moyenne. Ce sont 870 logements supplémentaires par an recensés avec une poussée forte des résidences principales (644 par an), qui évoluent rapidement et ont eu tendance à rattraper les résidences secondaires dans l'occupation du parc. Ce constat est le signe de l'attractivité du territoire pour des ménages souhaitant s'y installer pour y vivre.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Logements
2019	34 011	17 839	2 053	53 904
2013	30 149	16 247	2 289	48 685
Variations	644	265	-39	870
TVAM	2,0%	1,6%	-1,8%	1,7%
Variations en points	1,17	-0,28	-0,89	

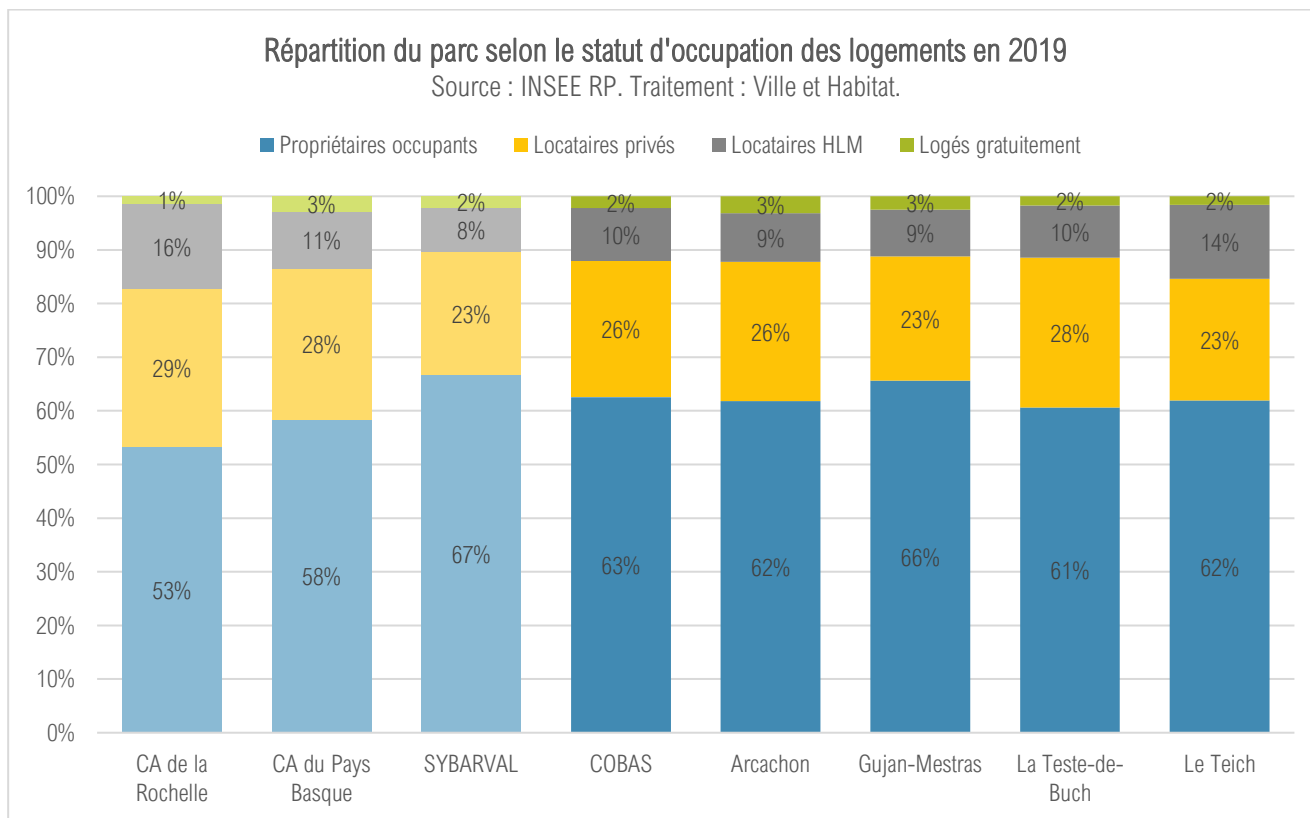
Il faut noter par ailleurs la part importante de résidences secondaires dans le collectif (source : données FILOCOM 2017), plus forte que dans l'individuel (35% contre 21%).



	Collectif	Individuel	Total	% Collectif	% Individuel	% Total
Résidences principales	11 104	23 136	34 240	56,5%	74,4%	67,5%
Résidences secondaires	6 968	6 542	13 510	35,4%	21,0%	26,6%
Logements vacants	1 585	1 414	2 999	8,1%	4,5%	5,9%
Total	19 657	31 092	50 749	100,0%	100,0%	100,0%

Un recul relatif de la part des propriétaires occupants

Le parc des résidences principales est occupé majoritairement par des propriétaires occupants (63% soit un taux supérieur aux moyennes nationales), y compris sur Arcachon qui accueille pourtant un parc collectif plus important. Les locataires privés (hors « logés gratuitement ») représentent 26% et les locataires HLM 10% (source : INSEE 2019).



L'offre locative privée augmente de manière significative avec 193 résidences supplémentaires en moyenne par an (+2,4% par an). Elle représente une part un peu plus importante depuis 2013 (25,5% en 2019 contre 24,9% en 2013, soit +0,58 point) et rattrape très progressivement son retard face à la propriété occupante qui recule très légèrement en part relative (-1,02 point). L'avancée de l'offre locative est permise par la forte production neuve et le volume de petits logements créés en promotion immobilière qui sont davantage destinés à la location. Pour autant, elle a du mal à se faire une place face à l'attractivité du territoire pour la propriété occupante, qui progresse aussi en volume.

La part des locataires sociaux n'est pas particulièrement élevée, mais tend à rattraper son retard également.

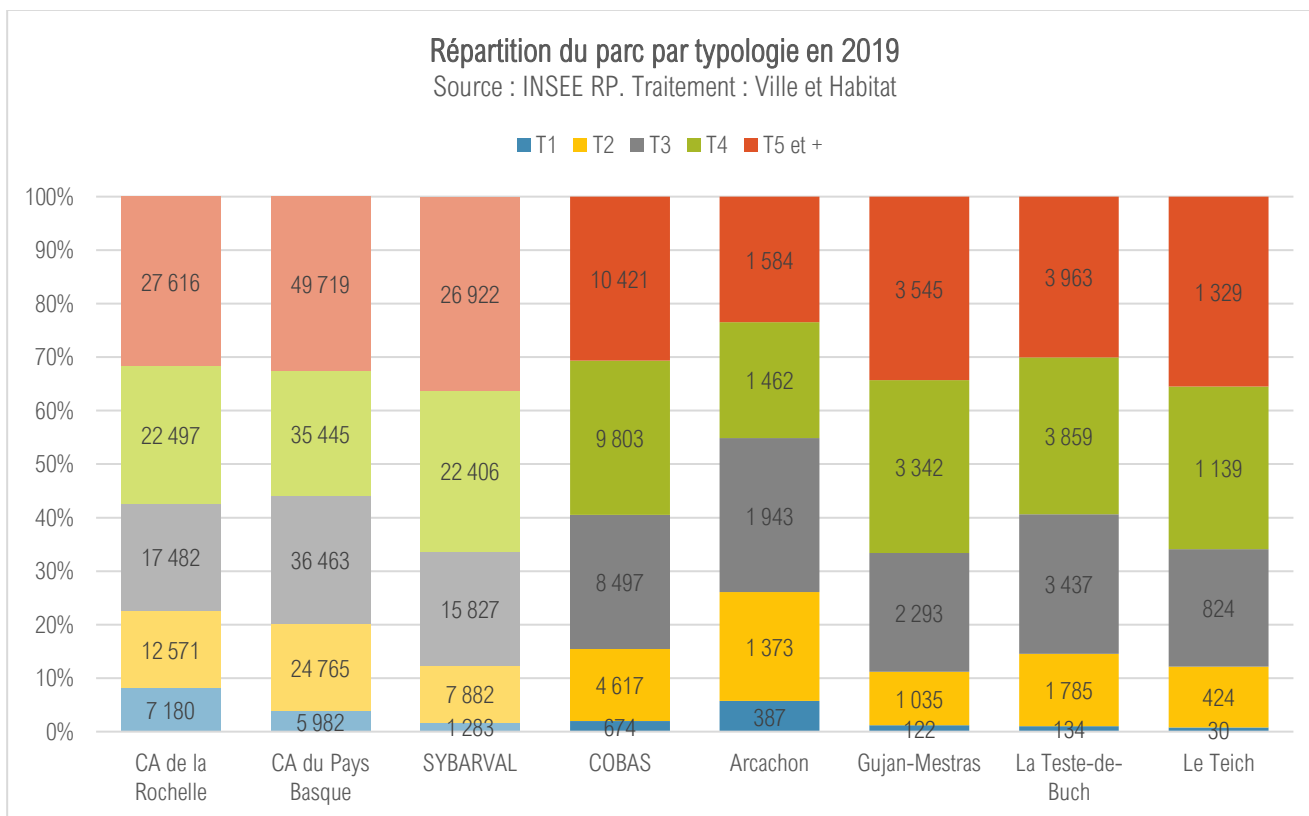
	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires H.L.M	Logés gratuitement	Ménages
2019	21 261	8 673	3 315	756	34 011
2013	19 158	7 513	2 773	705	30 149
Variations	351	193	90	8	644
TVAM	1,8%	2,4%	3,0%	1,2%	2,0%
Variations en points	-1,02	0,58	0,55	-0,12	

Selon la FNAIM, un ensemble de facteurs contextuels ne favorisent pas le développement de l'offre locative classique de longue durée :

- La concurrence des meublés de tourisme plus rentables et avantageux fiscalement et moins contraignants pour les bailleurs ;
- Le durcissement de la réglementation qui complique la mise en location (notamment les nouvelles règles de performance énergétique du logement).
- Un parc qui correspond peu à la demande en locatif (logements trop grands pour beaucoup).

Une forte proportion de moyens ou grands logements et peu de petits logements

La COBAS accueille une part importante de grands logements en T5 ou plus (31%), mais aussi de moyens logements en T3/T4 pouvant accueillir des ménages moins nombreux (54%). La part des petits logements (T1/T2) est très faible (15%) et s'explique par la surreprésentation du parc individuel.



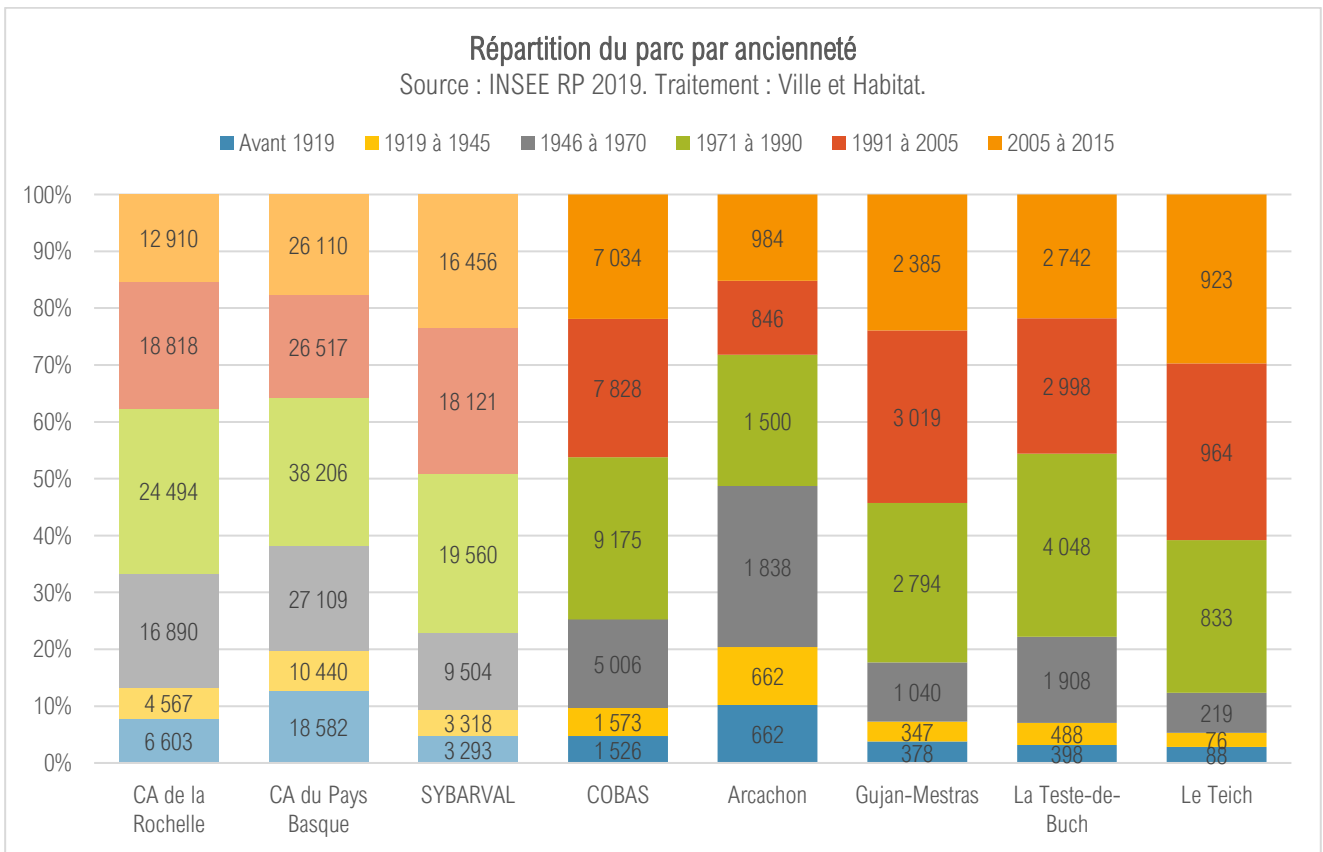
L'évolution de la structure du parc par typologie a deux visages :

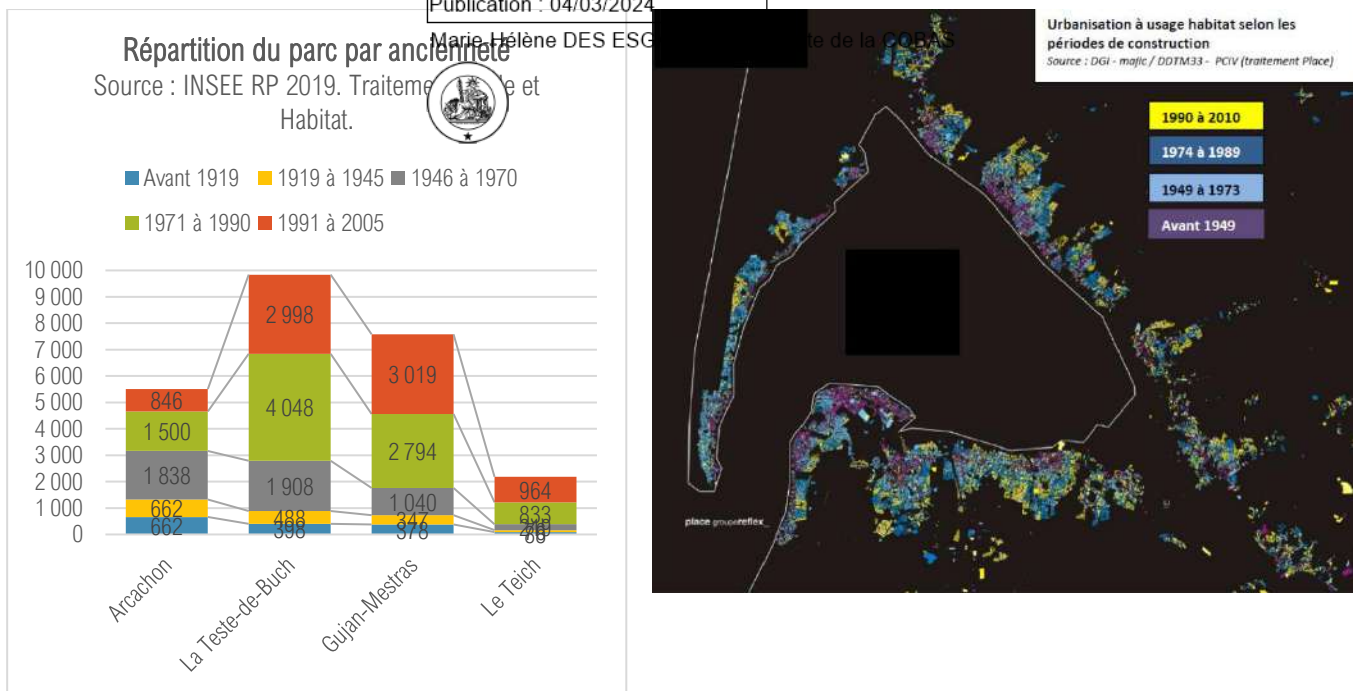
- Une poussée significative des T5 et + de 139 unités supplémentaires par an (+1,4%) qui correspond à l'augmentation de l'offre en individuel, très prisée sur le territoire ;
- Une progression encore plus forte en nombre de T2/T3 (respectivement +4,7% et 2,8% par an) qui renvoie davantage à la production en collectif et à des modes de production différents qui privilégient les plus petites typologies (production en collectif, essentiellement en promotion immobilière ; développement de l'offre sociale ; cf. « les marchés immobiliers et fonciers »).

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Résidences principales
		Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS				
2019	674	4 617	8 497	9 803	10 421	34 011
2013	553	3 515	7 188	9 304	9 589	30 149
Variations	20	184	218	83	139	644
TVAM	3,3%	4,7%	2,8%	0,9%	1,4%	2,0%
Variations en points	0,14	1,92	1,14	-2,04	-1,17	0,00

Un parc récent

Le parc est peu ancien du fait de l'histoire de la COBAS et de son développement récent. En effet, 46 % des logements sont postérieurs à 1990 et ont moins de 35 ans. À l'inverse, un logement sur 10 est antérieur à 1945 et seulement 25 % sont antérieurs à 1970, soit au début des réglementations thermiques (première réglementation en 1974). La proportion de logements récents est bien plus forte sur les trois communes qui ont connu un développement récent : Le Teich, La Teste-de-Buch et Gujan-Mestras. Ainsi, La Teste-de-Buch et Gujan-Mestras concentrent 75% des logements construits entre 1990 et 2015. À l'inverse, Arcachon accueille 43% du parc antérieur à 1945, soit la date à partir de laquelle le développement a commencé à gagner progressivement les autres communes.





• **La vacance résidentielle et le parc inoccupé**

La vacance présente un très faible enjeu sur le territoire du fait de la tension des marchés immobiliers et de la faible présence d'un parc obsolète. Ce sont 2 053 logements vacants en 2019 selon l'INSEE, soit 3,8% en 2019 (un taux en diminution). Selon les données LOVAC, la vacance de plus de deux ans du parc privé représente 354 logements, soit un taux de 0,7%. Parmi ces 354 logements, 276 d'entre eux se situent sur les communes d'Arcachon et de La Teste-de-Buch.

Peu des logements précités sont réellement vacants et inoccupés. Beaucoup sont en fait des résidences secondaires et occupées une partie de l'année. Les 17 839 résidences secondaires (33% des logements), dont 10 569 sur la commune d'Arcachon (60% du parc de la commune) constituent un stock d'offre qui ne bénéficie pas à des résidents permanents du territoire et a donc un impact sur l'usage des équipements et des services, publics ou marchands. Il s'agit d'un parc qui est mieux entretenu que des logements vacants laissés à l'abandon.

• **Le parc privé**

Le parc privé est composé de 21 270 propriétés occupantes et 8 680 locataires privés, soit 29 940 résidences principales du parc privé en 2019 (INSEE RP), auxquels s'ajoutent 760 ménages logés gratuitement. Le parc privé représente 74% du parc des résidences principales en 2019.

Il augmente moins vite que le parc social en taux d'évolution, mais ce sont tout de même 351 propriétés occupantes et 193 locataires privés supplémentaires par an en moyenne (période 2013-2019), contre 90 pour le parc social. Il demeure donc toujours extrêmement présent. Vu l'ancienneté du parc, les enjeux de rénovation énergétique du bâti restent mesurés.

La question de la réhabilitation et de l'adaptation du parc au besoin des personnes âgées ou handicapées est prise en compte au travers de l'OPAH intercommunale 2021-2026.

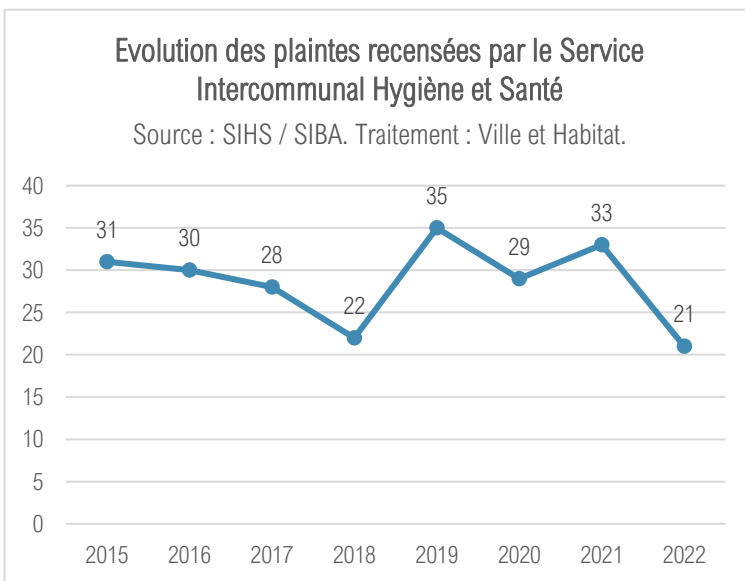
- L'analyse de l'habitat indigne et dégradé

Selon les données fournies par l'ANAH (PPPI), il est recensé 1240 résidences principales repérées comme potentiellement indignes dans le parc privé, soit 3,9% du parc privé en 2017. Le taux est inférieur à celui de la Gironde (5,4%). Il n'est pas particulièrement haut par rapport à d'autres territoires mais demeure un enjeu au vu de la tension immobilière et de la pression sur le parc social.

Données « Parc Privé Potentiellement Indigne » [PPPI] (source : CDROM ANAH 2017, d'après FILOCOM, exploitation par les services de l'État. Traitement : Ville et Habitat).
 Maire-Hélène DES-ESGAULX, Présidente de la COBAS


	RP du Parc Privé	PPPI 2017	% PPPI	PPPI cat. 7 ou 8	% cat. 7-8 dans le PPPI
Arcachon	6761	176	2,6%	S	s
La Teste-de-Buch	11975	444	3,7%	29	6,5%
Gujan-Mestras	9689	501	5,2%	66	13,2%
Le Teich	3085	116	3,8%	30	25,9%
COBAS	31510	1237	3,9%	137	11,1%
Gironde	643439	34572	5,4%	5775	16,7%

Entre 2015 et 2022, ce sont 229 plaintes enregistrées par le Service Intercommunal Hygiène et Santé [SIHS] du SIBA (déléguataire) sur la COBAS, soit environ 29 plaintes par an en moyenne. Le volume varie selon les années, ayant connu une baisse progressive jusqu'en 2018 avant d'augmenter subitement pour passer de 22 plaintes en 2018 à 35 en 2019 et 33 en 2021. Les volumes de plaintes recensées se répartissent de manière plutôt équilibrée entre les communes. Il est fonction du nombre de logements par commune : 9,6 par an sur Gujan-Mestras, 8,3 par an sur la Teste-de-Buch, 7,6 par an sur Arcachon et 3,1 par an sur le Teich.

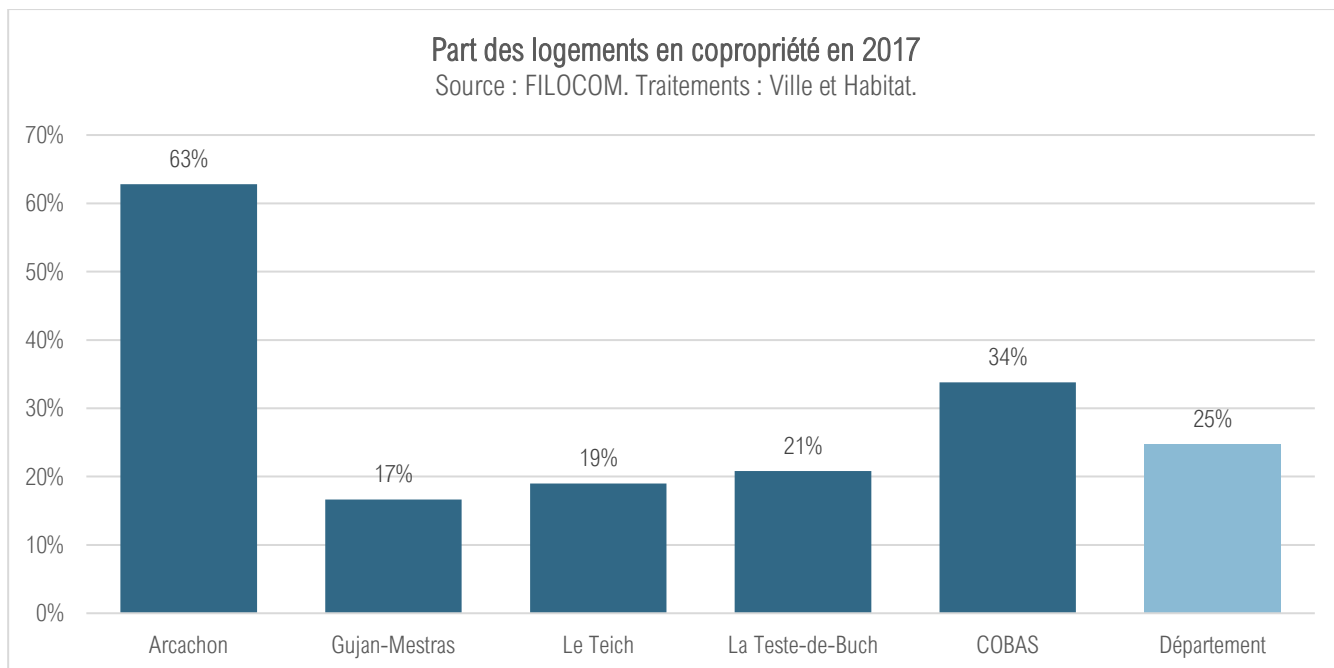


Plaintes signalées au SIHS entre 2015 et 2022 par commune

	Arcachon	La Teste-de-Buch	Gujan-Mestras	Le Teich	COBAS
2015	11	9	8	3	31
2016	5	11	12	2	30
2017	8	9	8	3	28
2018	10	7	2	3	22
2019	7	5	18	5	35
2020	8	8	9	4	29
2021	8	10	11	4	33
2022	4	7	9	1	21
Période 2015-2022	61	64	77	25	229
Moyennes annuelles	7,6	8,3	9,6	3,1	28,6

• **Le parc en copropriété**  Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Ce sont 17 163 logements en copropriété recensés en 2017 selon FILOCOM, soit 34% du parc de logement. Le taux est particulièrement haut sur Arcachon (63%) qui concentre 63% des logements en copropriété (10 728).



L'étude du Céréma en 2018 sur le département de la Gironde : un territoire prioritaire

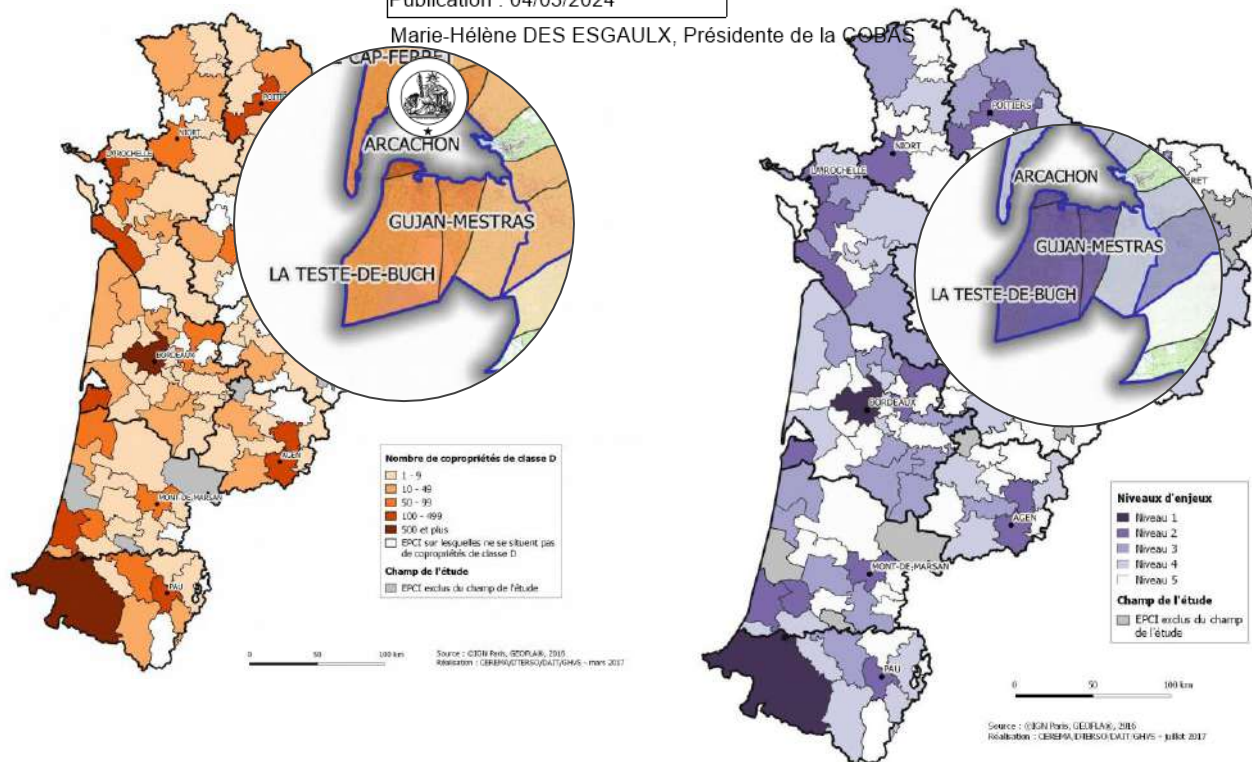
En mars 2018, le Céréma a rendu une étude sur les copropriétés de la Gironde. Il a identifié les copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire (copropriété appartenant à la « famille D » dans la méthodologie d'évaluation du Céréma réalisée à partir d'indicateurs présents dans FILOCOM 2013 et 2015.

« Il convient de bien faire la différence entre « copropriété dégradée » et « copropriété potentiellement fragile ». L'outil développé par l'Anah, et utilisé dans la présente étude, offre des informations sur les copropriétés dont un faisceau de présomptions laisse à penser qu'elles sont fragiles. En aucun cas, il n'est possible avec les informations de cette étude d'affirmer qu'une copropriété est dégradée. Pour le définir, il conviendra de faire une étude plus approfondie, accompagnée d'un repérage sur le terrain. »

L'étude présente un ensemble d'observations sur la fragilité des copropriétés qu'il est utile de rappeler ici :

- Une forte part de copropriété de petite taille et ancienne parmi les copropriétés de famille D ;
- Le risque de dégradation de la copropriété augmente quand le taux de résidences principales diminue.
- Une vacance importante entraîne un risque plus élevé de copropriété dégradée.
- Il est difficile d'établir de lien direct entre la présence importante de propriétaires-occupants dans une copropriété et sa dégradation présumée.

Sur la COBAS, cette étude dénombre 135 copropriétés de classe D pour 938 copropriétés recensées dans le fichier (14,4% des copropriétés). Elle relève une diminution puisqu'elles étaient 146 de classe D au 1^{er} janvier 2015.



L'étude a créé un indicateur d'enjeux qui repose sur deux critères jugés principaux : le nombre de copropriétés de classe D sur un EPCI et la densité de copropriétés de classe D sur un EPCI. La COBAS a été classée de niveau 2 sur 5 niveaux (le niveau 1 étant le plus élevé), soit le niveau qui regroupe les EPCI sur lesquels on dénombre entre 75 et 1000 copropriétés de classe D, en notant qu'aucune action n'avait été engagée au moment de l'étude.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH (réalisée en 2018 à l'échelle du territoire du SYBARVAL) identifiait pour sa part 144 copropriétés potentiellement fragiles à partir de la même source (observatoire des copropriétés de l'ANAH, FILOCOM 2013). Trois copropriétés ont été indiquées par les communes sur le territoire de la COBAS comme présentant des fragilités pour 379 logements (source : document de présentation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, réalisation : Citémétrie, 2019).

Selon les dernières données disponibles (DREAL - 2021), il y aurait **seulement 19 copropriétés potentiellement fragiles sur la COBAS**.

Les données du Registre National des Copropriétés (RNC) : 1150 copropriétés immatriculées

Les éléments présentés ci-dessus sont issus de sources statistiques qui ne comportent pas d'informations sur le fonctionnement ou la gestion des copropriétés. Le RNC permet de disposer d'information de fonctionnement, notamment de données financières, utiles pour compléter l'analyse et préciser la cible de copropriétés à surveiller. **1147 copropriétés sont recensées au RNC pour 21 517 logements** (« lots à usage d'habitation ») (données déclarées en octobre 2022).

Plusieurs informations pourraient être extraites du fichier pour cibler les copropriétés présentant des signes de fragilité, mais chacune doivent être analysées au regard d'autres indicateurs et confrontées à la réalité du terrain. À titre d'illustration, le RNC permet de situer les niveaux d'impayés. Le registre indique que 159 copropriétés ont un taux d'impayés estimé à plus de 3000€ dont :

- 112 connaissent un montant d'impayés compris entre 3000€ et 10 000€ (pour 3800 lots d'habitation), dont 54 avec un taux d'impayés des copropriétaires débiteurs supérieur à 15% du budget de la copropriété.

- 47 connaissent un montant d'impayés supérieur à 10 000€ (pour 3170 lots d'habitation), dont 38 avec un taux d'impayés des copropriétaires débiteurs supérieur à 15% du budget de la copropriété.



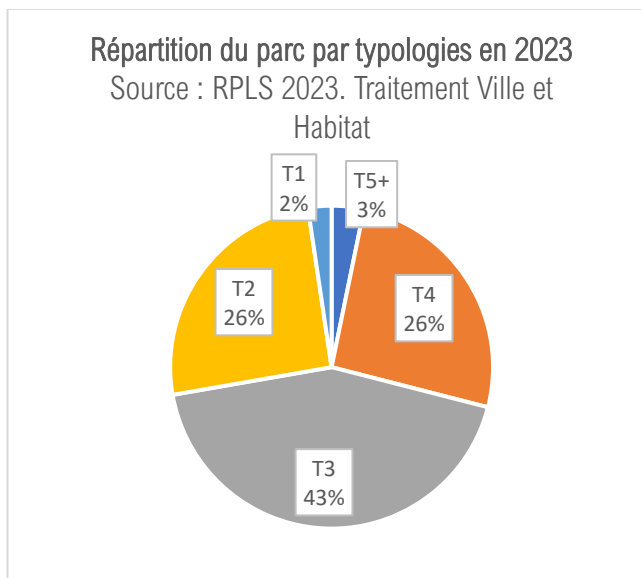
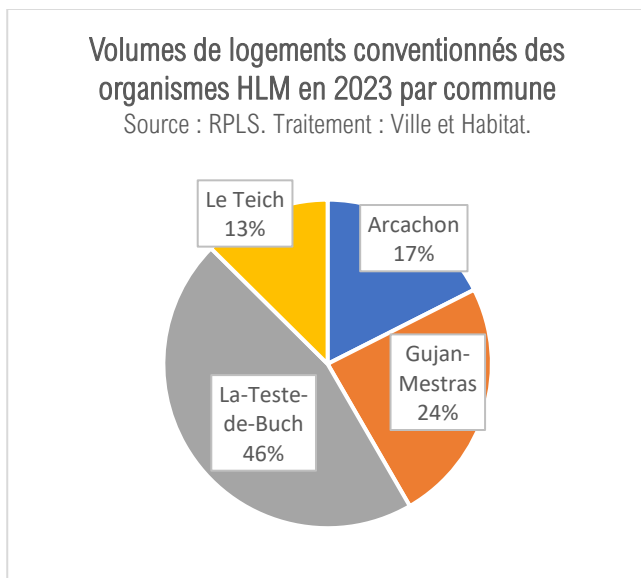
Ce sont donc 14% des copropriétés matriculées au RNC qui peuvent présenter des signes de fragilité et qui mériteraient une analyse plus approfondie, dont 8% avec des taux d'endettement supérieurs à 15% de leur budget.

- **Le parc social**

Un parc locatif social composé de petits et moyens logements

En 2023, ce sont **4826 logements sociaux** ordinaires conventionnés détenus par les organismes HLM (source RPLS 2023). Soit X % du parc de logement et X% des résidences principales (nota : à la date de la présente version, le nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2023 n'est pas connu). La Teste-de-Buch rassemble près de 46% du parc social conventionné, 24% sur Gujan-Mestras, 17% sur Arcachon et 13% sur le Teich.

Le parc locatif social est détenu par **14 organismes HLM**, dont 42 % des logements reviennent à des Office Publics de l'Habitat et 58 % à des Entreprises Sociales pour l'Habitat.




Le parc social est composé en **majorité de T3 (43%)** et il accueille très peu de **T1 (2%)** et de **T5 ou plus (4%)**. Les T2 et les T4 représentent chacun 26% du parc. La structure du parc social diffère donc fortement du parc privé et propose d'avantage de petits ou moyens logements.

La volonté du territoire étant d'insister sur la production de petits logements à destination des ménages jeunes et/ou modestes, la part des T1/T2 a tendance à augmenter. Ceux-ci représentent en effet 54% des agréments délivrés sur la période 2017-2020 (pour un objectif de 35% dans le précédent PLH), reflétant la volonté forte du territoire de voir se développer ce type de typologie en locatif social.

Un parc locatif social en augmentation sous l'impulsion des impératifs réglementaires de la loi SRU, mais des difficultés à rattraper l'objectif de 25% des résidences principales

Le volume de logements sociaux a plus que doublé en 20 ans. L'offre en logements locatifs sociaux s'agrandit d'année en année : le territoire comptait **3550 logements sociaux ordinaires en 2017** pour **4826 en 2023** (au 1^{er} janvier, source : RPLS), soit 1276 de plus en six ans et une augmentation de 36% de l'offre. Ce sont généralement entre 100 et 200 logements mis en service par année. Ces résultats sont le fruit d'une politique de production d'une offre sociale ancienne qui a porté ses fruits, répondant autant à un besoin du territoire qu'à une volonté politique de promouvoir un parc accessible aux ménages et de répondre aux obligations de la loi SRU qui impose un taux de 25% de logements sociaux par commune.

De fait, on note également une évolution forte des logements recensés à l'inventaire SRU sur la période du PLH : +1144 logements décomptés sur la période 2017-2020 (dont près de 50% sur Le Teich et Gujan-Mestras), soit un taux d'évolution  % en 4 ans (à noter que le décompte SRU prend en compte les logements conventionnés ANAH et les logements supplémentaires que sont les équivalents-logements pour les structures, l'accession sociale, etc.).

Évolution des logements sociaux décomptés à l'inventaire SRU

	2023	2016	Évolution en 6 ans	TVAM 2016-2023
Arcachon	844	690	154	3,1%
La Teste-de-Buch	2202	1570	632	5,7%
Gujan-Mestras	1160	634	526	11,8%
Le Teich	605	381	224	8,3%
Total COBAS	4805	3275	1530	6,8%

La place accordée aux logements sociaux était importante dans le précédent PLH. Pour autant, le territoire doit encore répondre à des enjeux en termes d'accès au logement et d'augmentation de l'offre sociale. Malgré cette progression, les objectifs fixés par la loi SRU ne sont pas atteints et les communes du territoire ont récemment été mises en carence.

Les marchés immobiliers et fonciers



CHIFFRES CLES

- 13 logements commencés par an pour 1000 habitants sur la période 2017-2020.
- 35 ha par an de foncier consommé sur la période 2011-2020, dont un tiers pour l'habitat.
- Prix médian des appartements en 2023 : 6320€/m².
- Prix médian des maisons en 2023 : 5320€/m².
-
- Un taux de rotation de +/- 5% dans le parc locatif social existant.
- Un parc neuf qui représente 65% des mises en location dans le parc social sur la dernière décennie.

À RETENIR

- Une dynamique de construction très élevée qui contribue progressivement au rééquilibrage du parc en produisant davantage de petits / moyens logements et des logements accessibles.
- Un volume de construction toujours important, mais en baisse depuis quelques années.
- Une baisse due à la diminution des mises en chantier en collectif alors que l'individuel reste à peu près stable.
- Des secteurs de la promotion immobilière et du logement social en difficulté face à la raréfaction du foncier.
- Une hausse de l'ensemble des marchés immobiliers, mais des segments à distinguer.
- Une hausse très importante des prix du marché de l'accession dans l'ancien.
- Un marché de l'accession dans le neuf qui devient concurrentiel de l'ancien.
- Un marché de l'accession sociale quasiment inexistant.
- Un marché locatif privé plus abordable que l'accession et qui répond à une demande, bien qu'assez peu présent en volume et concurrencé par l'offre de meublé de tourisme plus rentable.
- Un accès au parc locatif social qui se bloque du fait de la faible rotation des ménages bien que l'offre neuve permette de le détendre.

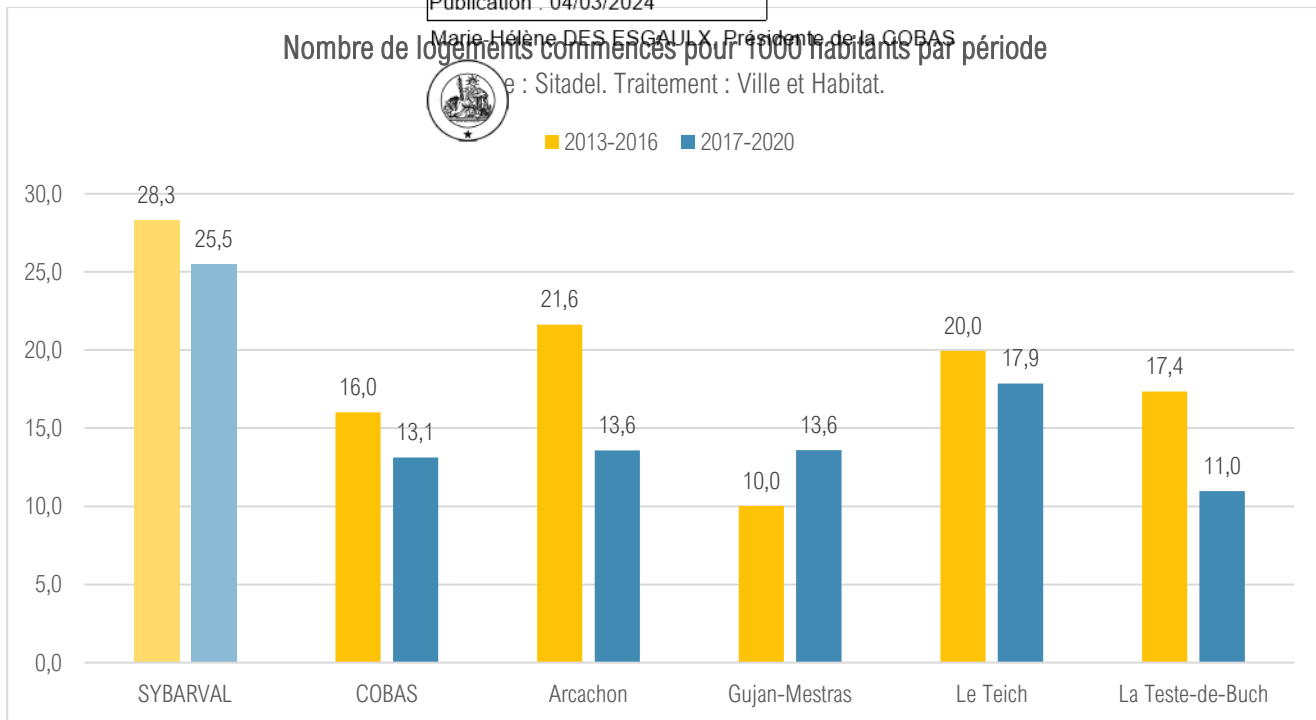
ENJEUX

- Intervenir sur la tension des marchés immobiliers et moduler les effets indésirables de l'offre en meublé de tourisme.
- Définir le bon volume de production neuve et la part de logement social.
- Trouver les ressorts pour maximiser l'offre en logement social sans devoir surproduire et répondre aux impératifs et aux besoins.
- Trouver le juste équilibre entre optimisation de la production et sobriété foncière, entre densification et préservation du cadre bâti.
- Permettre la rotation du parc par la détente du marché et la libération de logements existants.

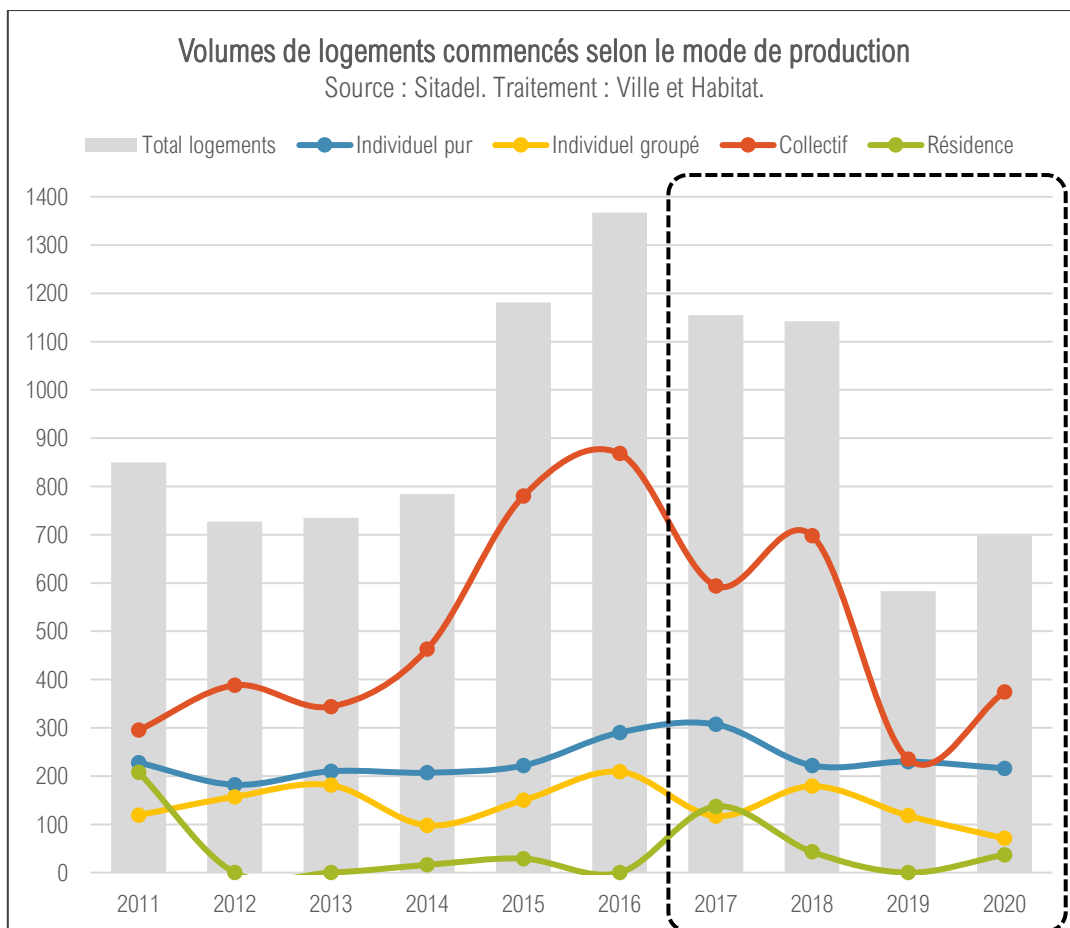
- **Le marché du logement neuf et la dynamique de production**

Une dynamique de production élevée, bien qu'en recul sur la période récente

Ce sont 13 logements commencés par an sur la période 2017-2020 pour 1000 habitants, soit un **taux de construction extrêmement élevé** (il est de 17,4 pour 1000 habitants sur la commune du Teich). Les taux sont importants pour toutes les communes du territoire et toujours supérieurs à 10 logements pour 1000 habitants. Témoin d'un phénomène de report face à la cherté du foncier et de l'immobilier sur la COBAS, le taux est encore plus grand à l'échelle du Sybarval puisqu'il atteint 25,5 logements pour 1000 habitants.



La dynamique de construction neuve est historiquement élevée sur le territoire, mais elle accuse un ralentissement depuis 2019 et 2020. On note une baisse des mises en chantier, avec moins de 700 logements commencés par an sur ces deux années, alors que le territoire a connu une période faste de plus de 1100 mises en chantier sur les années 2015 à 2018. Il est à noter que la chute des volumes de mises en chantier sur les dernières années est quasi exclusivement le fait d'un retrait du collectif et de l'individuel groupé, le nombre de logements commencés en individuel pur étant resté à peu près stable.



Le ralentissement est le fait de plusieurs facteurs, notamment la montée des prix du foncier qui se raréfie et l'augmentation des coûts de production qui rendent plus difficile la rentabilité des opérations.



Dans le même temps, les injonctions à la sobriété foncière liées à la loi Climat et Résilience, et en vue de l'atteinte du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), contraignent encore plus la production de logements, surtout en extension urbaine, incitant à des niveaux de densité encore plus forts par opérations et qui ne sont pas souhaités par les communes.

Une consommation foncière plutôt stable sur les dernières années, essentiellement due à l'Habitat

La consommation foncière s'élève à 35,3 ha par an sur la période 2011-2020 (période de référence ZAN), dont près des deux tiers (63%) pour l'Habitat. Le rythme de consommation a diminué en 2021 (30ha) et 2022 (22ha), mais la part liée à l'habitat reste stable (63% en 2022), et reste le seul poste de consommation foncière pour Arcachon et Le Teich.

	Habitat	Économie	Équipement	Infrastructure	Total
COBAS 2011 - 2020 (rythme annuel)	22,1 ha	6,4 ha	4,4 ha	2,3 ha	35,2 ha
COBAS 2021	22,2 ha	2,8 ha	2,6 ha	2,3 ha	30,0 ha
COBAS 2022	13,4 ha	1,7 ha	5,5 ha	0,5 ha	21,2 ha

Évolution du rythme de consommation foncière par usage du sol (Source : Diagnostic du SCoT – Tome 3 – Sybarval)

	Habitat	Économie	Équipement	Infrastructure	Total
Arcachon	0,22 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0,2 ha
La Teste-de-Buch	7,66 ha	1,2 ha	2,8 ha	0 ha	11,7 ha
Gujan-Mestras	4,46 ha	0,5 ha	2,8 ha	0,5 ha	8,2 ha
Le Teich	1,06 ha	0 ha	0 ha	0 ha	1,1 ha
COBAS	13,41 ha	1,7 ha	5,5 ha	0,5 ha	21,2 ha
	63 %	8 %	26 %	2 %	100%

Consommation foncière par usage du sol par commune en 2022 (Source : Diagnostic du SCoT – Tome 3 – Sybarval)

Des documents d'urbanisme en évolution qui mobilisent notamment les servitudes de mixité sociale pour la production de logements

Les 4 communes disposent de PLU, dont 2 sont en révision (Gujan-Mestras, la Teste-de-Buch). Le Teich a approuvé son nouveau PLU en 2023. Les 4 PLU ont défini des servitudes de mixité sociale dont une partie a été réalisée. Au sein des documents d'urbanisme en vigueur (hors révisions en cours), le zonage U représente 10% du territoire (4080ha sur 39716ha), et 2% du territoire est en zonage AU (800 ha), dont une partie importante est encore disponible (près de 600ha, toutes vocations, soit 15% du zonage U). Plus de 86% du territoire est en zonage N (Espaces naturels).

Le droit de préemption urbain (DPU) est délégué à l'EPF pour les communes d'Arcachon, de la Teste-de-Buch et de Gujan-Mestras en raison des arrêtés de carence.

Par ailleurs, deux communes, Arcachon et La Teste de Buch ont approuvé en 2023 la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Un gisement important en renouvellement urbain, qui reste cependant complexe à mobiliser

Le Sybarval a mené un travail de référencement du gisement foncier validé avec les communes dans le cadre de la réalisation du SCoT. En fonction des typologies de foncier (dents creuses, divisions parcellaires, densifications par remembrement), des ratios ont été appliqués pour rendre compte de la rétention foncière.

C'est ainsi que le Sybarval estime sur le territoire de la COBAS à 39,3 ha le foncier disponible en renouvellement urbain pour développer de l'habitat.

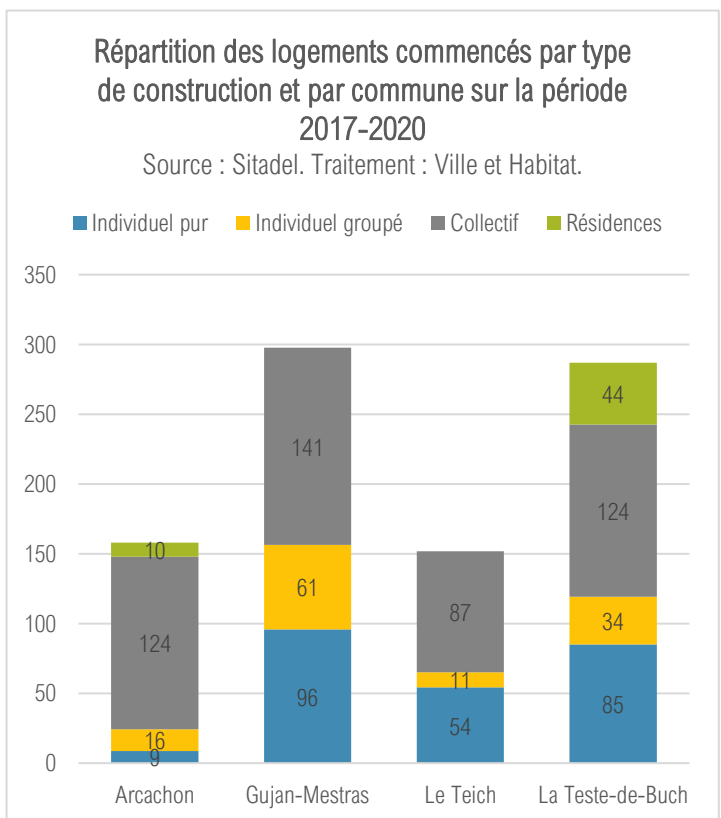
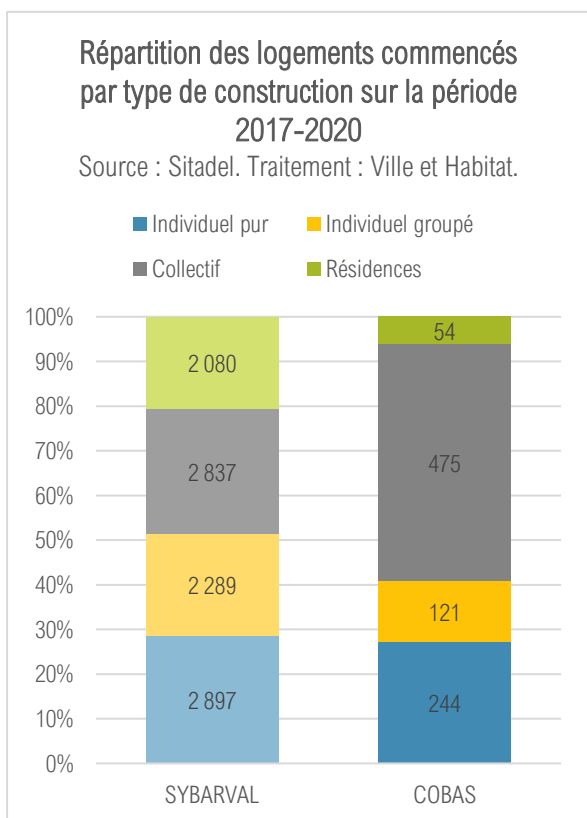


Un référentiel foncier précis a été établi afin d'enrichir la connaissance du foncier disponible, et d'identifier avec les communes les opérations susceptibles d'être livrées dans le cadre du PLH. Se reporter au titre « Mobilisation du référentiel foncier pour appuyer la stratégie foncière » du document d'orientations.

Une production majoritairement en collectif, mais avec des volumes importants d'individuel sur les communes de Gujan-Mestras, la Teste-de-Buch et Le Teich

La production neuve se fait majoritairement en collectif (53%), mais l'individuel demeure présent (41%) et renvoie à l'appétence des ménages pour cette forme d'habitat, *a fortiori* sur la COBAS où la maison individuelle est très prisée. Entre 2017 et 2020 inclus, 59% de la production a été réalisée en collectif (dont les résidences), 14% en individuel pur et 27% en individuel groupé. L'individuel est moins présent sur la commune d'Arcachon que sur les trois autres communes de la COBAS (qui disposent de davantage de foncier). Deux éléments sont importants à mentionner concernant l'individuel pur :

- Comme évoqué juste avant, il s'agit du segment dont les volumes ont très peu diminué sur les dernières années, malgré la crise sanitaire et la cherté du foncier, et qui restent à peu près constants au fil des ans ;
- La production de logement en individuel diffus se fait pour une bonne part en division parcellaire, un phénomène que les outils d'urbanisme peinent à endiguer malgré la volonté des communes de la limiter.



En 2018, le CAUE a fait un recensement des divisions parcellaires sur la décennie (de 2009 à 2018). Plus de 3000 divisions ont été recensées sur le Bassin d'Arcachon, occasionnant la création de plus de 4500 logements. Ce sont « près de 20% des logements produits par ce mode ».

Sur la COBAS, on dénombre 754 divisions parcellaires pour 1782 logements, soit 180 par an.

Nombre de lots/logements issus de divisions parcellaires entre 2009 et 2018



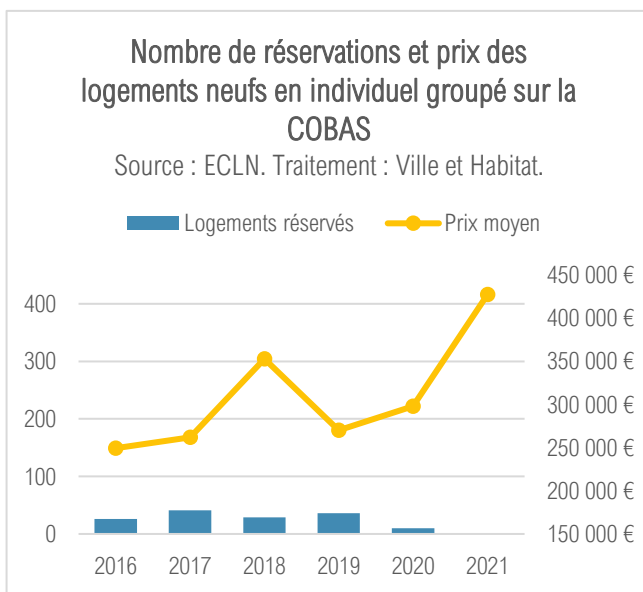
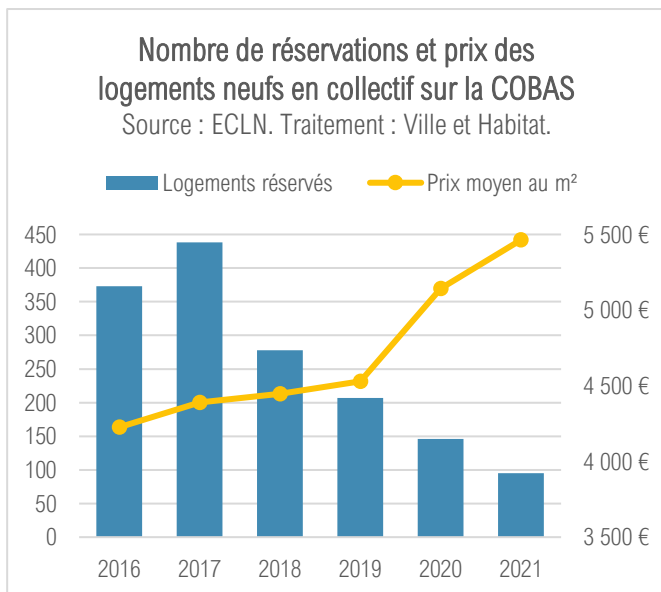
Source : Étude menée conjointement par le SYBARVAL et le CAUE en 2019

	nombre de division parcellaire entre 2009 et 2018	nombre de lots/logements créés par division parcellaire entre 2009 et 2018	nombre total de logements créés entre 2009 et 2018 (source : Sitadel)	part de logements créés par division parcellaire
Arcachon	84	111	2320	5%
Gujan-Mestras	547	742	2863	26%
La Teste de Buch	360	560	4166	13%
Le Teich	237	369	1638	23%
sous total COBAS	1228	1782	10987	16%
...				
SCOT (2009-2018)	3013	4609	22565	20%
SCOT/an	301	461	2257	20%

source : projet de diagnostic du SCOT (oct. 2019) - étude CAUE

Une raréfaction de l'offre neuve disponible en collectif comme en individuel groupé sur les dernières années observées

Le marché de la promotion immobilière est de moins en moins présent au fil des années malgré une hausse des prix continue en collectif comme en individuel. La diminution des volumes depuis 2017 en collectif comme en individuel groupé n'est pas la conséquence d'une détente du marché, mais d'une baisse des mises en chantier et d'une raréfaction de l'offre disponible. On est passé de 438 logements collectifs réservés en 2017 à 91 en 2021 (division quasiment par 5 des ventes en 4 ans) et de 41 à 10 en individuel groupé.



La rarefaction de l'offre neuve réalisée en promotion

immobilière et en individuel groupé provient d'un ensemble de facteurs cumulatifs :

- Difficulté à équilibrer les opérations face à la cherté du foncier et à l'augmentation des coûts de la construction ;
- Difficulté à obtenir les prévisions au lancement de l'opération, notamment au vu des prix de sortie élevés et en forte augmentation depuis 2019 (prix moyen de 5500€ / m² en 2021) ;
- Limitation de la densité dans les PLU et incapacité à réaliser des opérations suffisamment importantes en volume ;
- Raréfaction du foncier disponible.

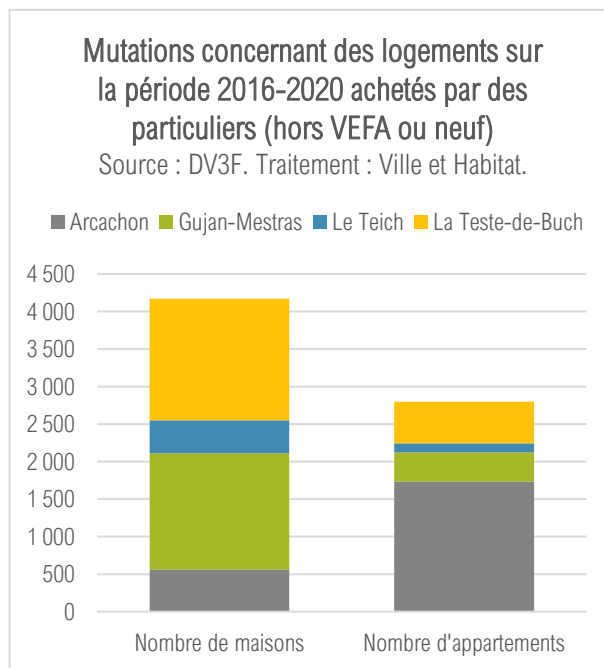
Dans le même temps, les prix augmentent fortement de sorte que l'offre neuve devient de plus en plus inaccessible. Pourtant, face à la hausse des prix de l'ancien, le neuf reste concurrentiel. Par exemple, le prix moyen d'un appartement neuf réservé en 2019 était de 4530€ par m² contre un prix de vente moyen de 5200€ dans l'ancien.

• **Le marché de l'accession dans l'ancien**

Un marché de l'accession en individuel porteur, mais de plus en plus inaccessible pour beaucoup de ménages

Le marché de l'ancien est dominé par les transactions de maisons qui représentent 73% des locaux mutés contre 33% d'appartements (données DV3F).

La majorité des transactions d'appartements se font sur la commune d'Arcachon (62%) alors que la majorité des transactions de maisons se font sur les communes de La Teste-de-Buch (39%) et de Gujan-Mestras (37%).



Mutations concernant des logements sur la période 2016-2020 achetés par des particuliers (hors VEFA ou neuf)

	Nombre de mutations recensées	Nombre de locaux mutés	Nombre de maisons	Nombre d'appartements	Nombre de dépendances	Nombre de locaux d'activité	Total des logements
Arcachon	2 248	4 323	560	1 735	2 011	17	2 295
La Teste-de-Buch	2 117	2 857	1 625	558	653	21	2 183
Gujan-Mestras	1 842	2 128	1 549	388	180	11	1 937
Le Teich	538	624	440	119	59	6	559
COBAS	6 745	9 932	4 174	2 800	2 903	55	6 974

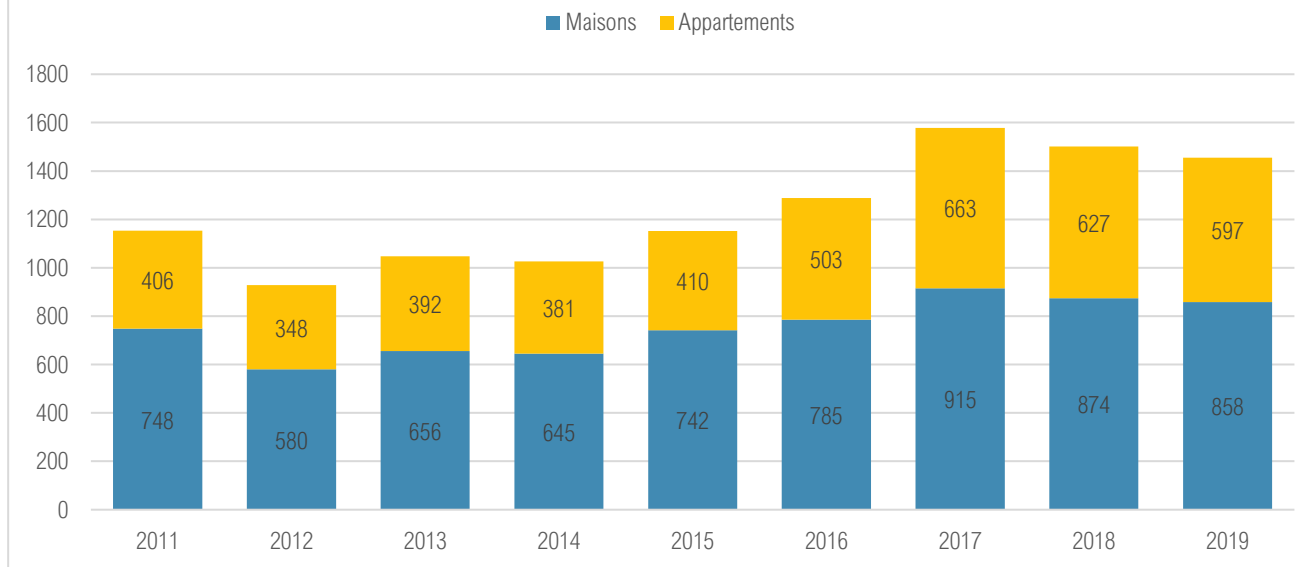
Que ce soit en individuel comme en collectif, les volumes de ventes ont eu tendance à progresser jusqu'en 2017 où on observe une stagnation voire un ralentissement. Ce phénomène peut être dû à une raréfaction de l'offre proposée à la vente ou à une diminution des ventes du fait d'un retrait des acheteurs face à la cherté de l'immobilier. Selon les acteurs locaux interrogés, la demande était très forte jusqu'en 2022. Peu de biens ne

trouvaient pas preneur, y compris à des prix très élevés. Depuis, le nombre de transactions connaît un ralentissement, du fait de la conjoncture



Volumes de mutations par type et par année

Source : DV3F. Traitement : Ville et Habitat.



Ce ralentissement, associé à des niveaux de prix élevés, montre la tension grandissante du marché. Le durcissement bancaire des attributions de prêts réduit le nombre de ménages ayant la possibilité d'emprunter à des niveaux de prix élevés. Il faut ajouter à cela la hausse récente des taux directeurs, qui réduit d'autant la capacité d'emprunt des ménages.

Une baisse des prix à court terme en lien avec une réduction encore plus importante du nombre de transactions n'est donc pas à exclure.

On pourra aussi observer un phénomène de rétention des propriétaires, préférant attendre un embellissement du marché plutôt que de vendre à un prix inférieur aux tendances récentes (« effet de cliquet »).

Une très forte augmentation des prix de l'immobilier qui limite l'accès au parc

Les prix n'ont cessé de progresser sur la décennie précédente en collectif comme en individuel. Selon les acteurs rencontrés, l'explosion des prix est notamment due à l'arrivée d'investisseurs et d'acquéreurs exogènes au territoire, notamment lors de la crise du COVID en 2020/2021, avec une part importante de franciliens, dont les moyens surclassent ceux des locaux.

Sur les trois dernières années observées, ce sont 850 à 900 maisons échangées chaque année. Le prix moyen des maisons a évolué de 280 000€ en 2010 à 442 000€ en 2020, soit 162 000 € de plus et une augmentation de 58% en 9 ans. Il a connu une hausse particulièrement forte sur les trois dernières années observées puisqu'il était encore de 330 000€ en 2016 avant d'atteindre son niveau actuel.

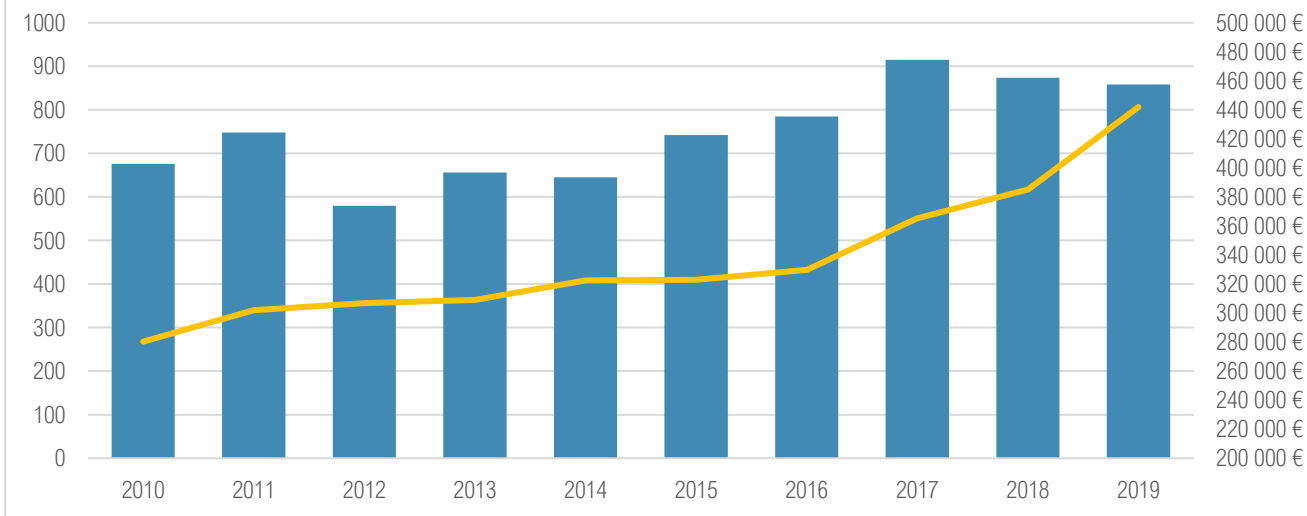
Volumes de ventes et prix moyens des maisons par année

Marie-Hélène DES-ESGAULX, Présidente de la COBAS

Source : DV3F. Traitement : Ville et Habitat.



— Volumes de biens — Prix moyens à l'unité

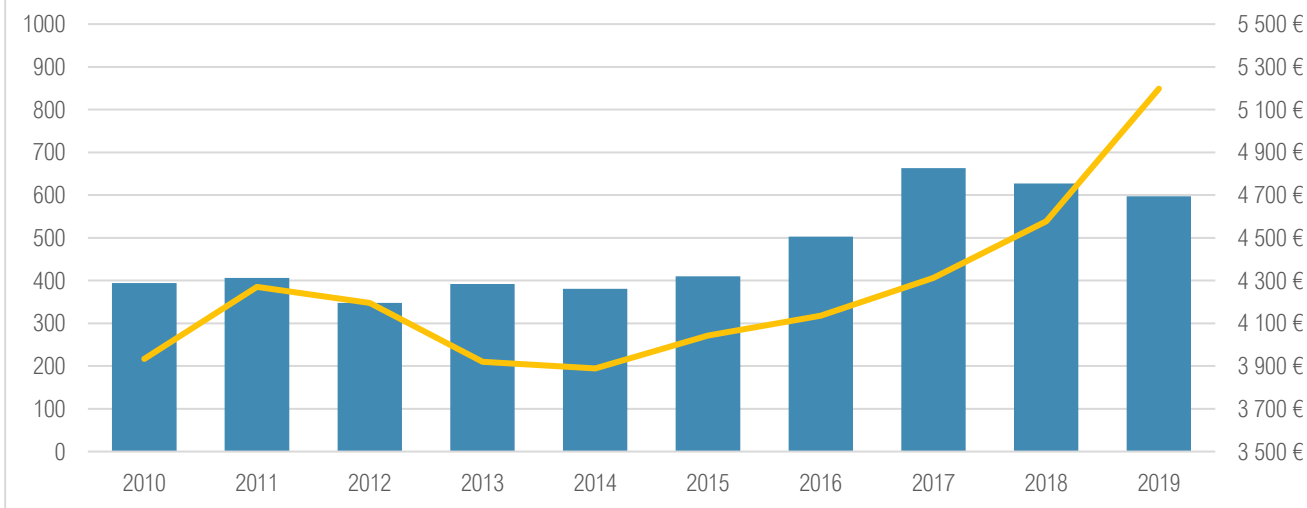


Le prix moyen des appartements a également connu une forte hausse sur les dernières années observées. Alors qu'il a connu une période de fluctuations allant de 4270 € / m² en 2011 à 3890€ / m² en 2014, il atteint 4310 / m² en 2017, 4580€ / m² en 2018 puis 5200€ / m² en 2019.

Volumes de ventes et prix moyens au m² des appartements par année

Source : DV3F. Traitement : Ville et Habitat.

— Volumes de biens — Prix moyens à l'unité



Avec de tels niveaux de prix, le marché de l'ancien affiche des niveaux de prix similaires à ceux du neuf.

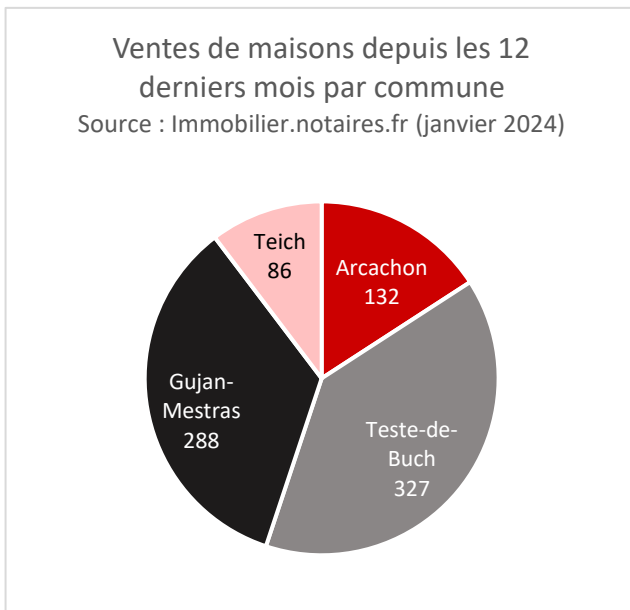
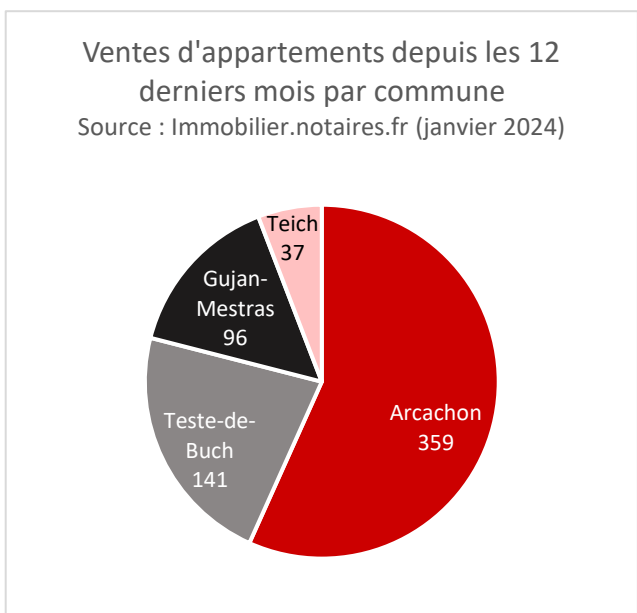
En collectif, après une hausse constante, le neuf avait atteint un prix moyen de 4230€ / m² en 2019, soit en dessous des prix de l'existant à la même date (5200€ / m²). En individuel groupé, avant la forte progression de 2020, le prix moyen était de 270 000€ sur l'année 2019, contre des prix moyens supérieurs à 400 000€ dans l'existant.

Il faut préciser que la hausse décrite des prix entre 2016 et 2019 s'inscrivait dans un contexte de baisse des taux d'intérêt bancaire et de hausse des prix de l'immobilier à l'échelle nationale, qui n'était pas propre au territoire de la COBAS.

Mise à jour au 1^{er} janvier 2024 :

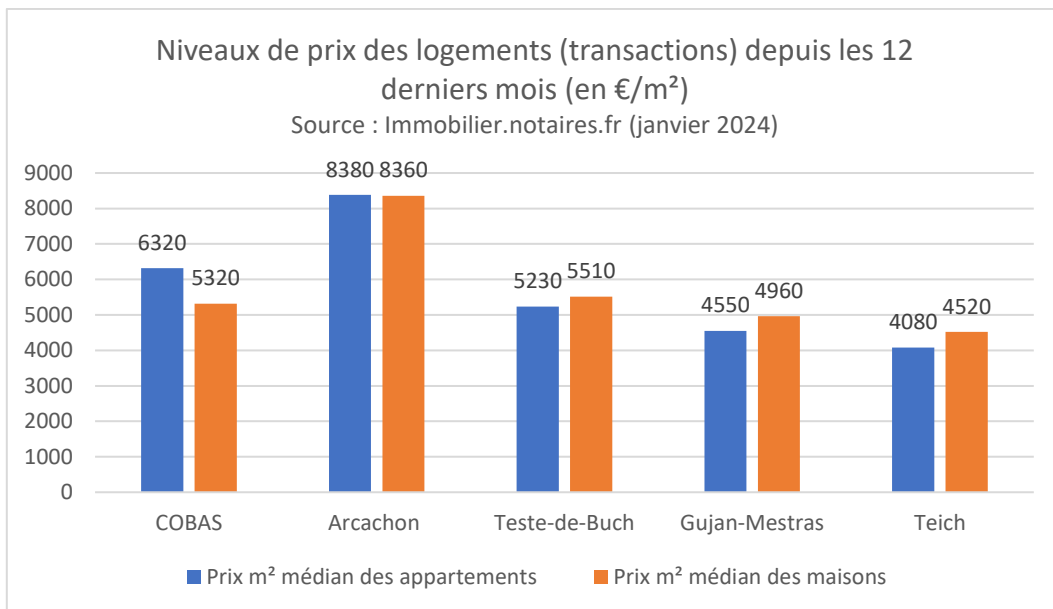
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A l'échelle de la COBAS, 633 appartements et 831 maisons ont été vendus depuis les 12 derniers mois (au 1^{er} janvier 2024).



La ville d’Arcachon concentre plus de la moitié des ventes d’appartements de l’agglomération. Le Teich ne concentre que 6% des ventes.

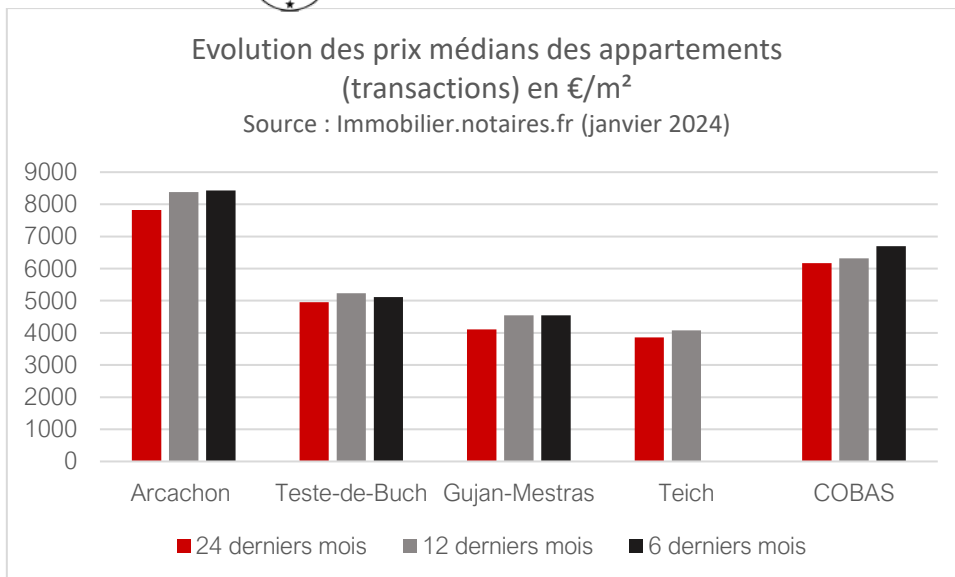
Le nombre de ventes de maisons est plus équilibré entre les communes, avec une légère concentration à La Teste-de-Buch (327 ventes) et Gujan-Mestras (288 ventes).



Arcachon se distingue des autres communes de l’agglomération par des prix au m² plus élevés. Les appartements (8 380 €/m²) y sont légèrement plus chers que les maisons (8 360 €/m²).

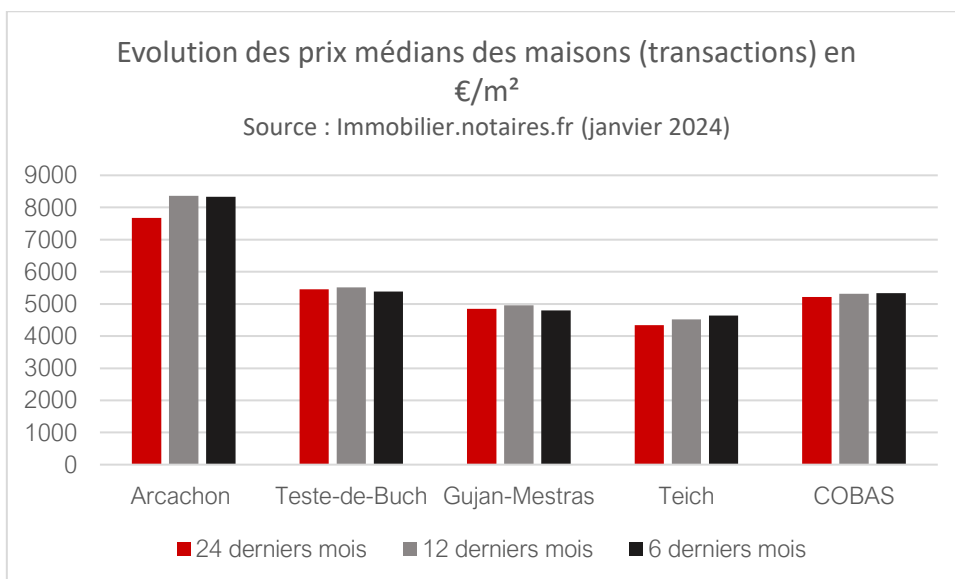
A l’inverse, dans les trois autres communes, les maisons coûtent plus cher à l’achat que les appartements. Par exemple, au Teich, les maisons (4 520 €/m²) coûtent 10% plus cher à l’achat que les appartements (4 080€/m²).

A l'échelle de la COBAS, les appartements sont plus chers que les maisons. Cela s'explique par une concentration du marché des logements collectifs à Arcachon, où les prix sont supérieurs aux autres communes.



A l'échelle de la COBAS, le prix médian pour un appartement est passé de 6 170 €/m² depuis 2 ans à 6 700 €/m² depuis 6 mois, soit une augmentation de 8%.

Cette évolution est particulièrement marquée à Arcachon, où le prix médian pour un appartement est passé de 7820 €/m² à 8430€/m².



Le prix médian au m² pour l'achat d'une maison sur le territoire de la COBAS augmente également, mais plus lentement. Sur la même période, le prix médian pour une maison est passé de 5 220 €/m² à 5 340 €/m², soit une augmentation de 2%.

Cette évolution est plus contrastée entre les communes. Alors que le prix des maisons a augmenté à Arcachon (+8%) et au Teich (+7%), il a légèrement baissé à la teste-de-Buch (-1%) et à Gujan-Mestras (-1%).

• **Le marché locatif privé**

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

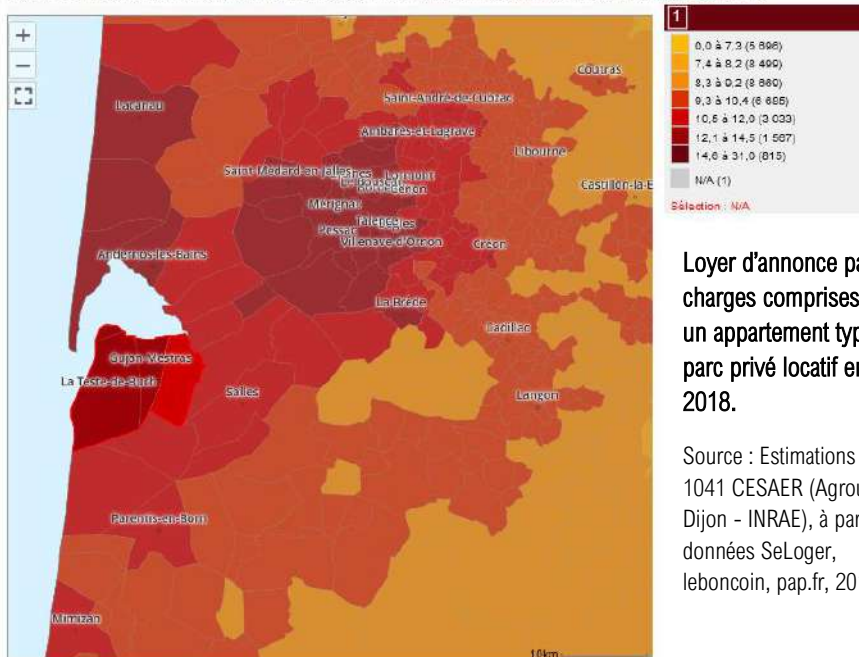
Un marché locatif indispensable répond aux besoins de mobilité résidentielle

Le marché du locatif privé est également haut et la COBAS fait partie des territoires les plus chers du département de la Gironde, avec le nord du Bassin et la périphérie ouest de Bordeaux.

Selon l'observatoire des loyers de la Gironde, le loyer médian d'un T2 est de 514€, celui d'un T3 de 698€ et celui d'un T4 ou plus de 750€ (données 2018 hors charges). À titre illustratif, il faut donc un revenu minimum de 2100€ environ pour un couple (3 fois le montant du loyer, soit le minimum régulièrement demandé par les agences de location ou les bailleurs pour louer un bien, sans compter les charges) pour accéder à ce type de bien. Il faut un revenu de 1040€ environ pour un T2. Le parc locatif privé reste donc bien plus accessible que le marché de l'accession, qui demande des niveaux de solvabilité bien plus élevés.

1 Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2018

Source : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroupSup Dijon - INRAE), à partir des données SeLoyer, leboncoin, pap.fr, 2018

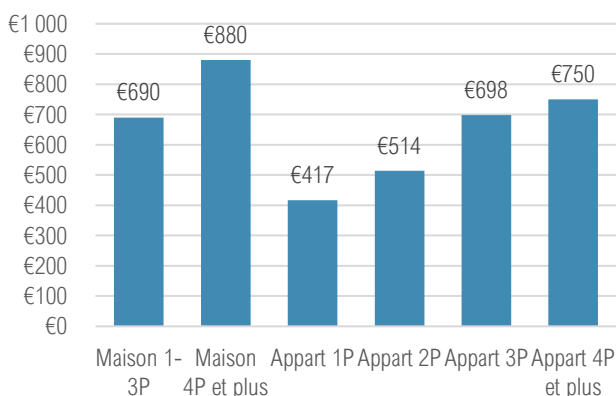


Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif en 2018.

Source : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroupSup Dijon - INRAE), à partir des données SeLoyer, leboncoin, pap.fr, 2018

Loyers médians observés en 2018 (hors charges) par type et typologie

Source : Observatoire des loyers de la Gironde (2018). Traitement : Ville et Habitat.



L'accès au parc locatif demeure possible pour des ménages avec des revenus modestes qui cumulent deux sources de revenus, soit des ménages en couple généralement.

La question porte sur les ménages isolés avec un seul revenu (qui constituent d'ailleurs le cœur des demandes de logement social) pour lesquels il faut un revenu de 1200€ pour un T1 à 400€ ou 1650€ pour un T2 à 550€. Beaucoup d'emplois qui servent à l'économie locale du territoire ne rémunèrent pas tellement plus que ces niveaux de ressources, ce qui complique l'accès au parc locatif pour ces ménages.

Loyers médians observés en 2018 (hors charges) par type et typologie (hors charges)

Nombre de pièces	Volumes	1er quartile	loyer x 3	Médiane	loyer x 3	3ème quartile	loyer x 3
Maison 1-3P	10.6 €/m²	1530	611 €	1 833 €	690 €	2 070 €	2 250 €
Maison 4P et plus	9.8 €/m²	2060	800 €	2 400 €	880 €	2 640 €	2 889 €
Appart 1P	14.3 €/m²	310	390 €	1 170 €	417 €	1 251 €	1 350 €
Appart 2P	12 €/m²	2090	481 €	1 443 €	514 €	1 542 €	1 671 €

Appart 3P	10.4 €/m ²	1 600	640 €	1 920 €	698 €	2 094 €	750 €	2 250 €
Appart 4P et plus	8.6 €/m ²	420	740 €	2 220 €	750 €	2 250 €	824 €	2 472 €



Une offre à rapprocher de la demande

L'accès au parc locatif se mesure aussi en volume d'offre disponible. La question de la disponibilité de l'offre a été évoquée lors des ateliers et des entretiens avec les acteurs. Elle en est ressortie comme un enjeu fort. En effet, elle est assez peu présente sur le territoire finalement. Bien que le parc locatif privé représente 26% des résidences principales, soit un taux plutôt correct, il ne représente finalement que 10% de l'ensemble du parc de logement – du fait de la présence des résidences secondaires. Soit un taux plutôt faible et caractéristique des territoires côtiers sur lesquels toute une partie du parc sert essentiellement au marché de la résidence secondaire.

De plus, dans beaucoup de cas, l'offre ne correspond pas à la demande. La COBAS a en effet un parc composé de grands logements et peu de petits logements. On retrouve parmi l'offre locative des logements qui ne correspondent pas au besoin, car trop grands et trop chers.

Aujourd'hui, le territoire aurait intérêt à voir s'étoffer l'offre locative classique pour réaliser les besoins liés à une économie locale en demande de mobilité résidentielle et de logements plus accessibles que l'accession. Il n'est pas inutile de rappeler que le marché locatif privé connaît des taux de rotation bien plus élevés que la propriété occupante ou le locatif social, ce qui en fait en théorie un des plus gros contributeurs d'offre disponible de logement et alimente utilement les mobilités résidentielles.

Par conséquent, il est fait état de besoins d'une offre de logements ou d'hébergement sur certains publics en particulier, constatée par l'ensemble des acteurs interrogés :

- Un besoin pour les travailleurs locaux, en particulier ceux aux revenus modestes ;
- Un besoin pour les ménages jeunes, dont les jeunes actifs ;
- Un besoin en hébergement temporaire pour les saisonniers.

La production neuve contribue à augmenter l'offre de petits / moyens logements. La volonté des communes d'attirer de jeunes ménages et/ou des ménages en forte mobilité avec des revenus limités les pousse à promouvoir les petites typologies plus accessibles pour ces profils et correspondant généralement à leur besoin, y compris en logement locatif social.

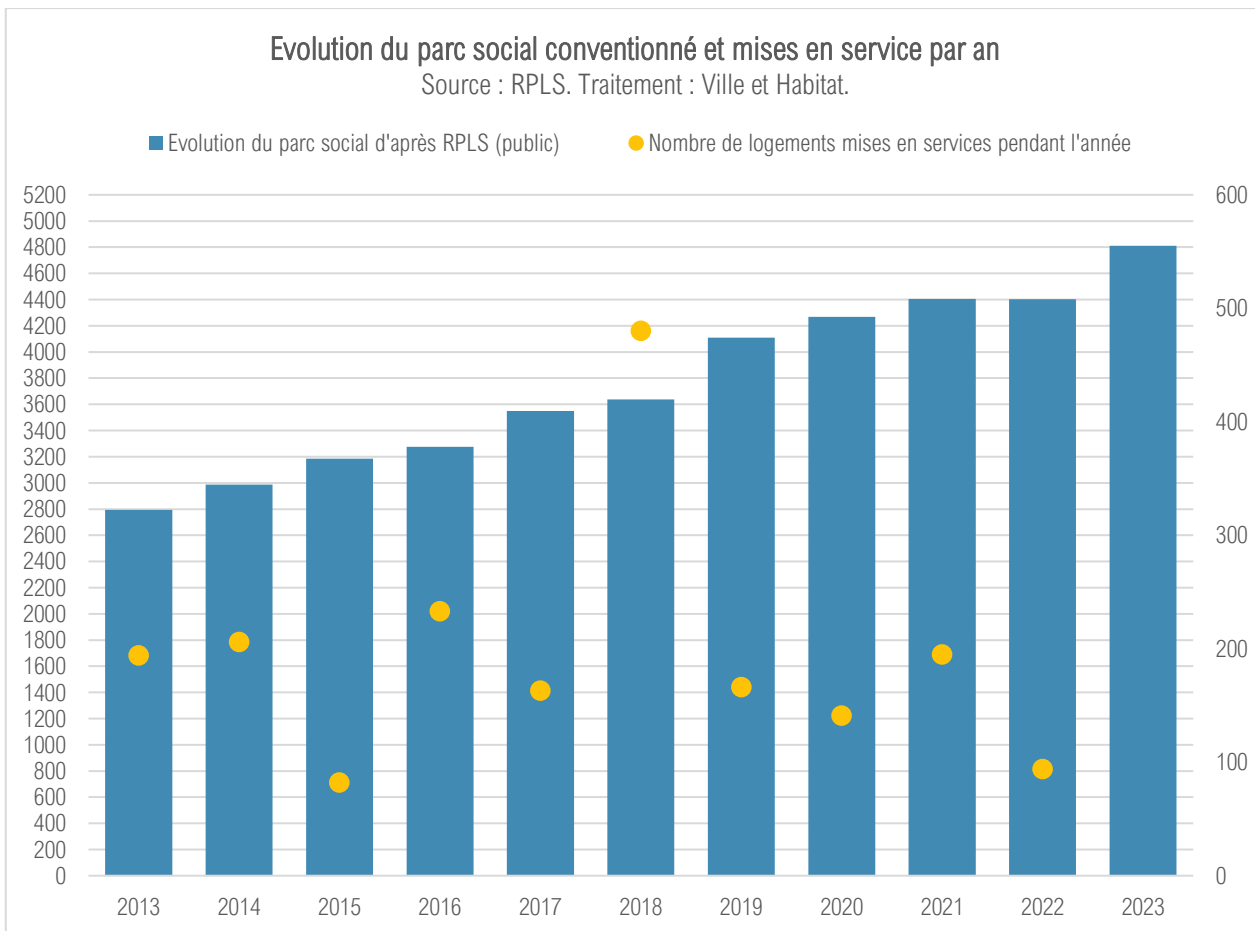
- **Le marché locatif social**

Une évolution forte de l'offre sociale sur le territoire

- **Mises en service de logements locatifs sociaux entre 2017 et 2022 (logements ordinaires conventionnés, données RPLS)**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Moyenne 2017-2022	Total 2017-2022
Arcachon	0	110	24	31	35	0	33	200
Gujan-Mestras	96	32	42	38	84	80	62	372
Le Teich	14	185	45	0	0	0	41	244
La Teste-de-Buch	53	153	55	72	76	14	70	423
COBAS	163	480	166	141	195	94	206	1239

Le nombre de logements sociaux a fortement augmenté en 10 ans, avec des mises en service de l'ordre de 100 à 200 logements par an environ. Bien sûr, les volumes de mises en service diffèrent selon les années (au gré des opérations) et selon les communes. On note une année particulièrement porteuse en 2018 avec 480 mises en service, dont 183 sur Arcachon. Depuis 2017, ce sont 1261 logements locatifs sociaux supplémentaires, soit une progression de 35% en 6 ans.



Cependant, les chiffres des agréments délivrés laissent apparaître une dynamique différente avec un net recul des opérations de logement social engagées sur les dernières années observées. Un ensemble de causes expliquent la diminution de la production de logements sociaux, liées pour l'essentielle à la difficulté à mobiliser un foncier accessible pour les bailleurs. Il faut noter que la construction de logements sociaux dépend de plus en plus de la promotion immobilière et celle-ci est en forte baisse sur les dernières années observées.

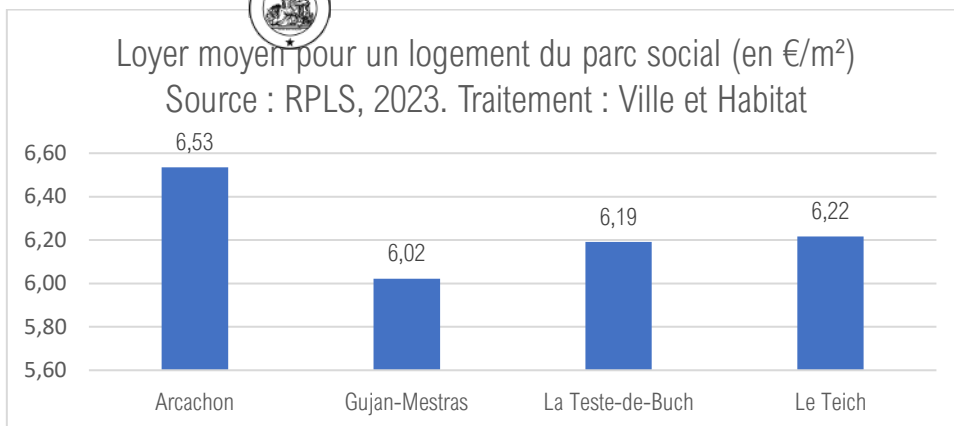
Un parc social accessible, indispensable aux besoins du territoire et favorable à la demande locale

Ce sont donc près de 3921 logements locatifs sociaux proposés à des loyers inférieurs à 7€ / m² (hors charges), 484 logements à des loyers au-dessus de 7€ / m² (89%) alors que le parc privé en collectif se situe entre 9,8€ et 12,6€ / m² (hors charges, données de l'observatoire des loyers, 2018).

Les loyers des logements locatifs sociaux, compris entre 6 et 6,5 €/m², sont relativement homogènes entre les communes de la COBAS. On constate néanmoins quelques disparités. Avec 6,53 €/m², les loyers des logements locatifs sociaux de la commune d'Arcachon sont les plus élevés de l'agglomération. Gujan-Mestras possède les loyers les plus bas.

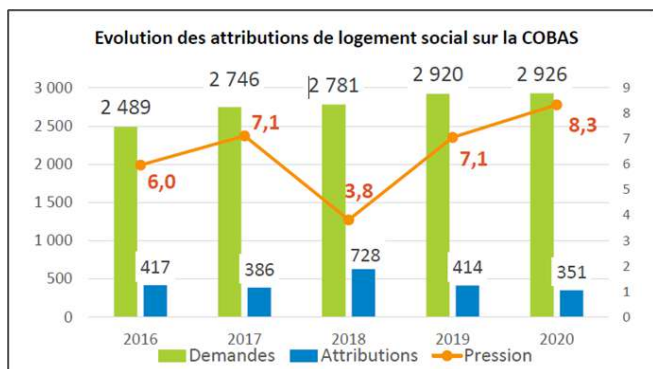
Les livraisons permettent de répondre à la demande locale et de détendre le marché sur ce segment. La demande progresse de 17,5% de 2016 et 2020, mais reste mesurée en comparaison avec la Gironde (+25%). Une forte majorité des demandes sont issues du territoire : 70% des demandes sont le fait d'habitants de la

COBAS et 84% de la Gironde. Malgré la tension des marchés immobiliers, la capacité du territoire à produire une offre sociale locative permet de contenir la hausse des demandes.



Une augmentation encore trop faible pour permettre un accès à tous les ménages et un enjeu sur les personnes seules

Le taux des demandes satisfaites de logement social est en baisse depuis 2019, en dehors des années 2016 et 2018 (qui ont été marquées par un nombre important d'attributions faisant suite à des pics de livraison). Le taux de pression (nombre de demandes pour une attribution) augmente par conséquent (+1,25 point).



Provenance des demandeurs 2020	En Mutation	Hors Mutation	Total
COBAS	424 59%	1 595 72%	2019 69%
Reste de la Gironde	149 21%	351 16%	500 17%
Autres	146 20%	261 12%	407 14%

Source : SNE 2020. Traitement : Eohs.

Sur la période récente, la situation tend à s'améliorer avec un taux de pression à 6,50.

	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Ratio demande/attribution
2023	3 148	487	6,50
2022	3051	386	7,90
2021	2910	439	6,63

Evolution de la demande sur le territoire de la COBAS (source : COPIL SNE + CD33)

Les demandeurs sont des petits ménages sans enfants (68% des demandes hors mutation et 55% des demandes en mutation). Plus précisément, les personnes seules sont surreprésentées dans les demandes (55% des demandes) et obtiennent 36% des attributions. La tension est forte sur ce profil de ménages avec 12,6 demandes en cours pour 1 attribution sur l'année.

La même tension se retrouve sur les demandes de T1 ou T2 dont on peut deviner qu'elles proviennent du même ménage (soit des personnes seules ou des couples sans enfants).

Les demandeurs les plus âgés et/ou demandeurs de mutation ne sont pas priorités dans l'attribution des logements pour favoriser les ménages précités. Les personnes de 65 ans et plus par exemple représentent seulement 6% des attributions alors qu'on les retrouve dans 17% des demandes. Par conséquent, la tension est forte sur ces profils.

Répondre aux besoins des personnes âgées constitue un enjeu du futur PLH, y compris les demandes de mutations qui peuvent être nombreuses et permettre de libérer des logements du parc social afin d'en améliorer les rotations.

Caractère de la demande	Nb. de demandes		Attributions		Tension locative : Attribution / demande
	Nb.	%	Nb.	%	
Recherche T1	337	12%	14	4%	24,1
Recherche T2	1 252	43%	99	28%	12,6
50-64 ans	736	25%	71	20%	10,4
65 ans et +	497	17%	22	6%	22,6
Personne seule	1 608	55%	128	36%	12,6
Couple 0 enfant	291	10%	31	9%	9,4
40 à 60% plafond	518	18%	52	15%	9,9
60 à 80% plafond	395	13%	42	12%	9,4
Locataire du parc privé	1111	38%	116	33%	9,6
Locataire du parc HLM	719	24%	63	18%	11,4
Total	2926	100%	351	100%	8,3

Source : SNE 2020

Source : SNE 2020. Traitement : Eohs.

• L'offre d'hébergement touristique

Une accélération des offres disponibles après la crise sanitaire de 2020

L'augmentation conséquente et récente de l'offre en meublé touristique de type AirBNB a pu avoir des répercussions significatives sur la dynamique des marchés immobiliers et l'évolution du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles comme sur le marché locatif privé classique. On ne mesure pas encore tout à fait les impacts de ce phénomène récent, mais il est ressorti comme un enjeu important de la politique de l'habitat au vu l'importance du phénomène sur le territoire de la COBAS.

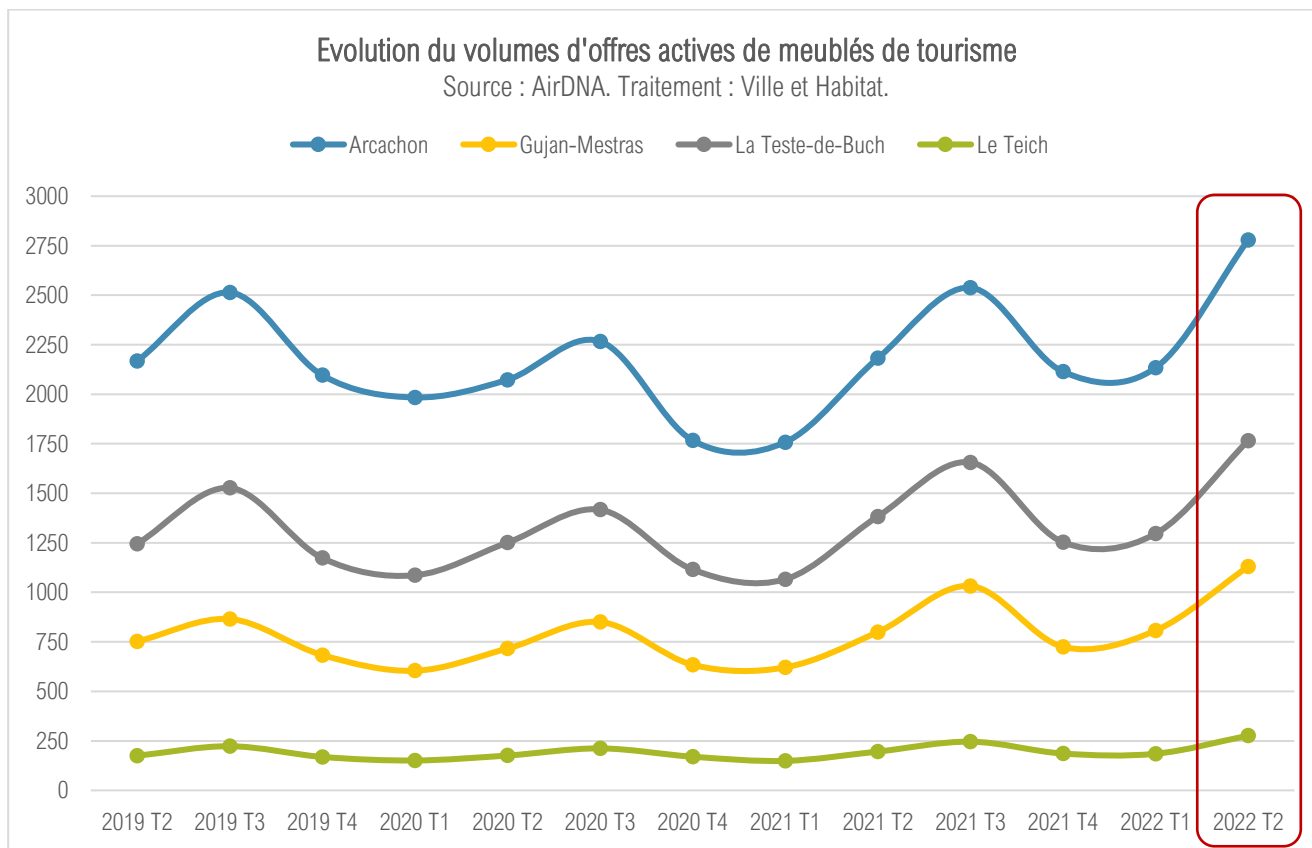
L'offre d'hébergement touristique comprend un ensemble de produits, allant de l'hôtellerie classique aux chambres d'hôtes ou village de vacances. L'analyse qui suit s'attachera à observer essentiellement le phénomène récent de l'offre de meublé touristique et à comprendre ses répercussions sur le marché résidentiel.

	Arcachon	La Teste-de-Buch	Gujan-Mestras	Le Teich	COBAS
Au plus fort de 2021 (haute saison)	2 538	1 656	1 032	246	5 472
<i>Répartition</i>	46%	30%	19%	4%	
Au plus bas de 2021 (basse saison)	1 758	1 066	621	149	3 594
<i>Répartition</i>	49%	30%	17%	4%	
Résidences secondaires	10 518	3 553	1 873	303	16 247
<i>Répartition</i>	65%	22%	12%	2%	
Taux d'occupation au mois d'Août	90%	86%	87%	87%	
Taux d'occupation au mois de septembre	21%	19%	23%	25%	
Prix moyen des nuits réservées en 2021	126 €	159 €	124 €	108 €	

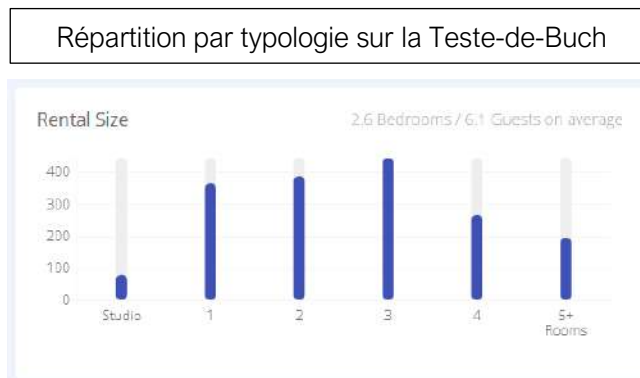
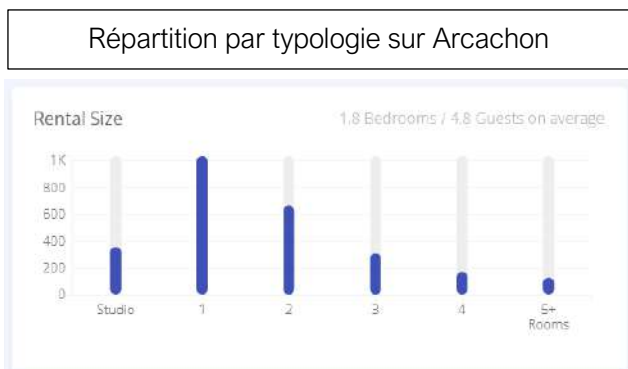
L'offre de location de meublé de tourisme varie bien sûr selon les saisons : les offres recensées par l'outil AirDNA sont présentées par trimestre. Au plus fort de l'année en 2021 (troisième trimestre), ce sont 5470 offres actives

sur la COBAS (offre active : au moins un jour réservé ou disponible sur le mois précédent), dont 46% sur Arcachon, 30% sur la Teste-de-Buch, 19% sur Gujan-Mestras et seulement 4% pour le Teich. On voit bien que la distribution spatiale de l'offre suit une logique radiale en partant d'Arcachon, cœur de l'activité touristique. Il faut noter la corrélation entre les volumes d'offres de location de meublés touristiques recensées et la présence de résidences secondaires. 65% des résidences secondaires ou occasionnelles sont situées à Arcachon en 2019, 22% sur la Teste-de-Buch, 12% sur Gujan-Mestras et 2% sur le Teich (données INSEE).

Les volumes de meublés touristiques ont plutôt eu tendance à se tasser en 2020-2021, mais pour des raisons liées à la crise sanitaire et à la fréquentation touristique. Il est cependant intéressant de noter la tendance haussière à partir du troisième trimestre 2021 (par rapport à l'année précédente à la même période) et surtout les chiffres du deuxième trimestre 2022 qui surpassent déjà la haute saison de l'année précédente. D'après AirDNA, les taux d'occupation vont de 87% à 90% selon les communes au mois d'Août 2021, ce qui indique que l'offre trouve la clientèle jusqu'à cette date.

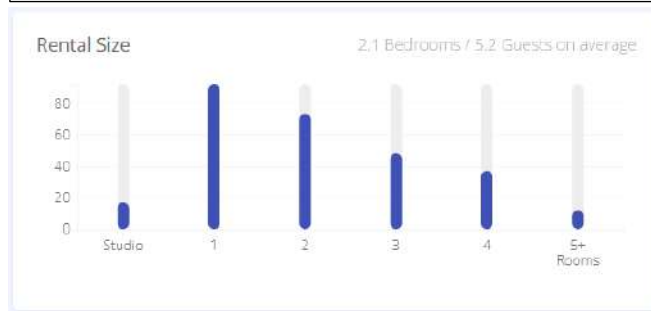
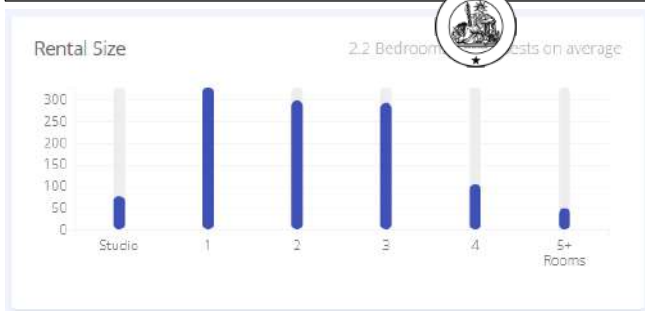


Le prix moyen des nuitées réservées est plus élevé sur les communes de Gujan-Mestras et la Teste-de-Buch, mais l'offre accueille davantage de grandes typologies que sur la commune d'Arcachon où les T2/T3 sont surreprésentés. La commune du Teich est moins chère.



Répartition par typologie sur Gujan-Mestras

Répartition par typologie sur le Teich



Un marché qui concurrence le marché locatif classique

D'après les données INSEE, le volume de résidences secondaires augmente significativement (+1592 unités), mais avec un taux de croissance inférieur à celui des résidences principales (TVAM de +1,6% contre 2% pour les résidences principales), de sorte que leur part relative reste la même : 33%.

L'offre de tourisme n'est donc pas synonyme d'une évolution forte des résidences secondaires et occasionnelles. Il est permis de penser qu'elle contribue à maintenir ce type de statut résidentiel (peut-être aussi au détriment de la vacance), mais on ne peut pas affirmer qu'elle le renforce, d'autant plus que le nombre de résidents permanents augmente sur la COBAS.

La volonté d'habiter le territoire est forte. Le taux d'évolution des résidences secondaires est d'ailleurs bien moins fort que sur la CA de La Rochelle par exemple (+4,1% par an).

De plus, les différences intracommunales font apparaître une évolution plutôt élevée sur la commune de la Teste-de-Buch (5,7%), mais faible, voire négative sur les autres communes (0,1% pour Arcachon, 1,5% pour Gujan-Mestras, et -1,2% pour le Teich), alors que toutes ces communes gagnent des résidences principales avec un rythme soutenu.

Dans le même temps, l'offre locative privée augmente également (+2,4% par an), mais reste concurrencée par la propriété occupante d'une part et le locatif social d'autre part, pour des raisons respectives différentes.

Par ailleurs, les difficultés liées à la location classique (évoquées plus haut) n'encouragent pas le développement de cette offre et incitent plutôt les propriétaires à mettre leur logement sur une plateforme de meublé de tourisme. Bien que le contrat de bail de location classique apporte quelques avantages (loyers fixes et stabilité des locataires), la location meublée de tourisme présente souvent une meilleure rentabilité avec des risques d'impayés réduits (prépaiement de la location).

Il est très probable que la concurrence des meublés de tourisme ne facilite pas le marché locatif classique voire qu'elle l'asphyxie sur certaines opérations. Par exemple, il semblerait, selon les agences immobilières, que la rentabilité du meublé de tourisme favorise la location meublée (assortie à un bail d'un an) plutôt que les baux de trois ans pour permettre de mettre le bien sur une plateforme à la haute saison.

La concurrence des meublés de tourisme est donc indéniable sur le territoire et risque de s'accroître.

Les logiques résidentielles face au fonctionnement des marchés immobiliers : tension et accessibilité du parc de logement



CHIFFRES CLES

- 1860 ménages entrants par an.
- 1500 ménages sortants par an.
- Un solde de 360 ménages entrants.
- 28 % de retraités parmi les entrants.
- 26% de personnes de plus de 60 ans parmi les entrants.
- Taux d'emménagement : 12,5% de ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans.
- Taux de rotation dans le parc locatif social : environ 5%.

À RETENIR

- Un territoire attractif pour des ménages extérieurs au département et des flux d'échanges déficitaires au sein du département.
- Un phénomène de report des ménages vers les territoires voisins.
- Un phénomène migratoire positif pour des cadres et professions intellectuelles supérieures, des retraités et des ménages âgés.
- Une disponibilité et une accessibilité financière du parc de logement qui se complique, d'autant plus si l'offre neuve ne permet pas de détendre le marché.

ENJEUX

- fluidifier les parcours résidentiels.
- favoriser la rotation du parc et libérer des logements.

• L'attractivité du territoire : les mobilités résidentielles extracommunautaires

Un territoire attractif pour des ménages provenant de l'ensemble du territoire national

Bénéficiant de sa localisation et l'attrait de la côte atlantique, la COBAS peut s'appuyer sur son attractivité résidentielle. En effet, le solde migratoire est positif et élevé : +1,8% par an en moyenne sur la période. Selon le fichier détail de l'INSEE (qui renseigne sur le lieu de résidence des ménages un an auparavant), ce sont 1863 ménages entrants et 1504 ménages sortants sur une année, soit un solde de +359 ménages par an.

La majorité des ménages qui s'installe sur la COBAS vient d'un autre département de la métropole (56%), confirmant la présence de demandeurs exogènes sur les marchés de l'accession et de la location.

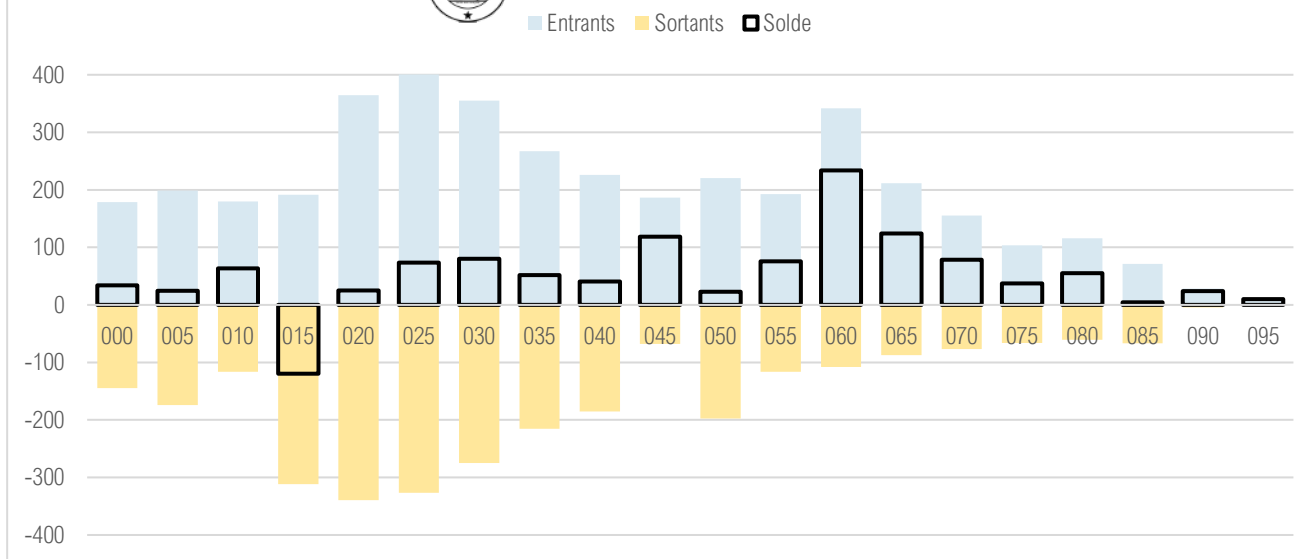
Lieu de résidence des ménages	Entrants	Sortants	Solde
Département de la Gironde hors COBAS	734	775	-40
Autre département de la métropole	1 038	730	308
DOM-TOM	21		21
Etranger	70		70
Total des flux de ménage	1 863	1 504	359

Un territoire attractif pour des ménages plutôt âgés et en couple, avec le bénéfice de la revente pour les acquéreurs

Le territoire étant attractif, le solde migratoire est généralement positif pour tous les âges et toutes les catégories de ménages.

Soldes migratoires de la population par tranche d'âge

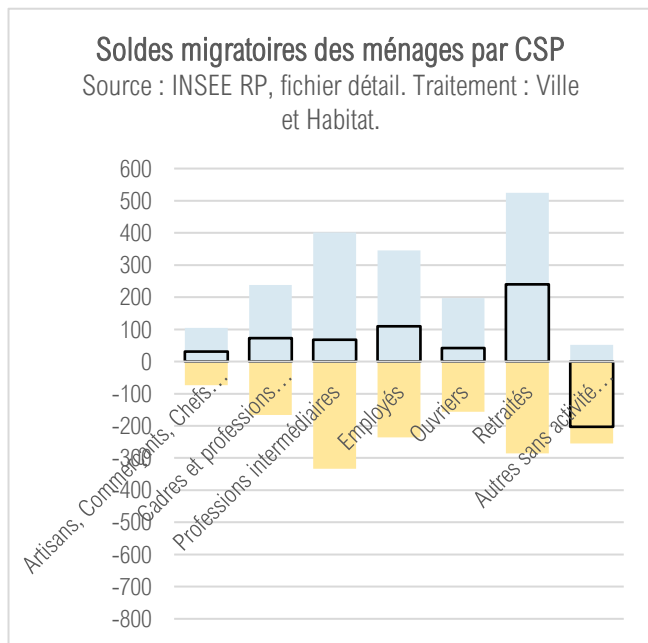
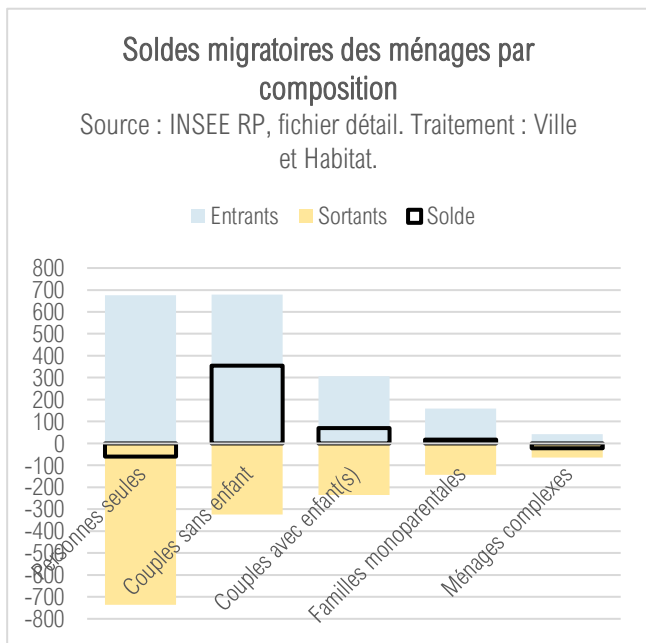
Source : INSEE RP, fichier détail. Traitement : Ville et Habitat.



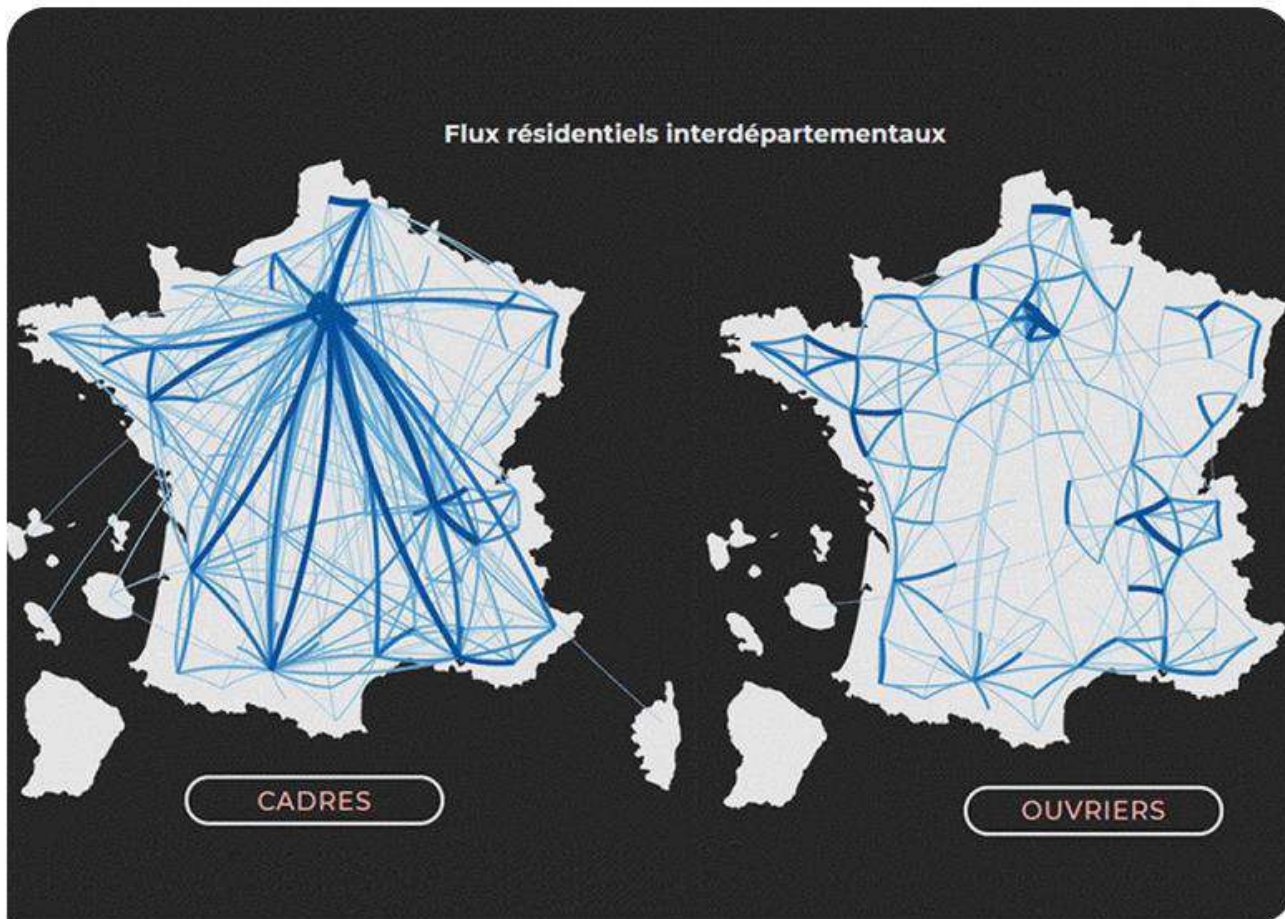
On note cependant les soldes migratoires positifs et la tendance du parc à accueillir les profils de ménages suivants :

- des ménages en couple et sans enfant, âgés de 55 à 75 ans qui sont en début de retraite et qui peuvent se permettre d'accéder au marché de l'accession.
- des couples avec enfant(s), à des âges variés, dont une part importante de cadres et professions intellectuelles supérieurs par rapport à la proportion de ces CSP dans la population active à l'échelle nationale.

À l'inverse, le territoire peine à retenir les personnes seules (solde légèrement négatif), ce qui signifie que les mobilités résidentielles favorisent les ménages de deux personnes ou plus et contribuent un peu à augmenter la taille moyenne des ménages.



L'Observatoire des territoires a réalisé une étude des mobilités résidentielles à l'échelle nationale. Celle-ci met en avant la sélection socioéconomique qui s'opère dans les flux résidentiels et son impact sur la spécialisation des territoires. On voit bien dans le graphique suivant que les catégories socioprofessionnelles supérieures sont surreprésentées dans les mobilités interdépartementales.



- **Tension et accessibilité du parc de logement**

Un phénomène de report des ménages vers les territoires voisins

Avec une hausse des prix qui ne suit pas les capacités financières des ménages occupants du parc de la COBAS, il devient de plus en plus difficile pour eux de trouver un logement sur le territoire.

Les prix dans le libre sont moins chers et le parc plus accessible en dehors de la COBAS. Ainsi, les ménages qui quittent leur logement sont contraints pour une part d'entre eux de se tourner vers des territoires périphériques plus accessibles.

En locatif par exemple, le loyer des appartements est en dessous de 12€/m² sur Biganos, Mios, Sanguinet, ou encore Biscarrosse contre 12,6/m² pour Gujan-Mestras, 12,8/m² pour La Teste-de-Buch et 13,7€/m² pour Arcachon.

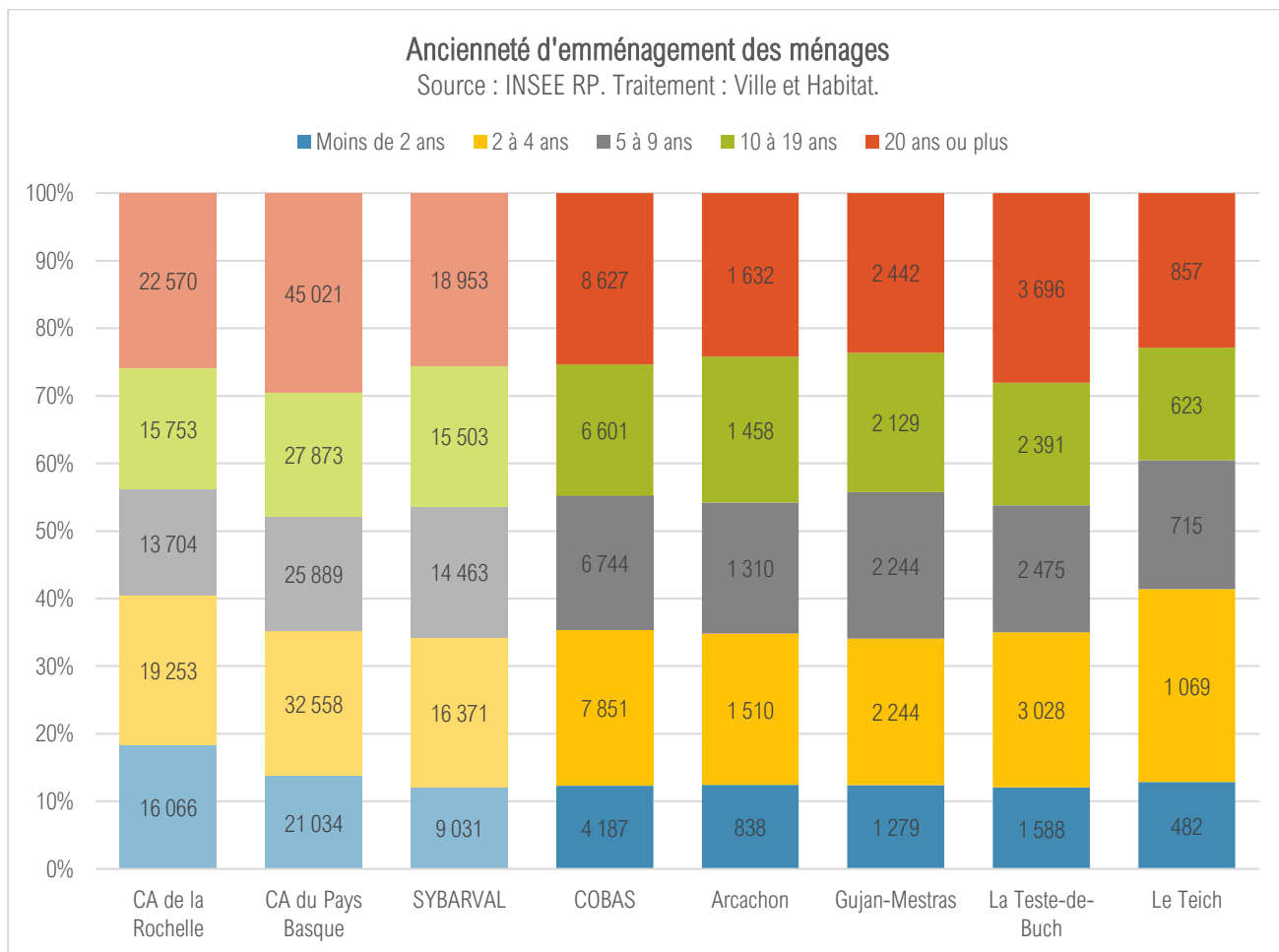
Une disponibilité et une accessibilité financière du parc de logement qui se complique, d'autant plus si l'offre neuve ne permet pas de détendre le marché

Freiné par l'accessibilité du parc, les ménages occupants deviennent réticents à quitter leur logement. Par conséquent, malgré la production importante de logements, qui permet d'augmenter l'offre disponible et de détendre le marché, la part de ménages ayant emménagé récemment demeure assez faible, hormis sur la

commune du Teich. 12,3% des ménages avaient emménagé depuis moins de 2 ans sur la COBAS en 2019, soit un taux en dessous de ceux constatés sur les CA de la Rochelle et du Pays basque.



Il faut noter que le taux de rotation du parc social existant (en dehors des emménagements observés dans l'offre neuve) est plus ou moins de 5 %. Soit un taux très bas. Donc, en l'absence de nouveaux logements, la disponibilité du parc social est très réduite et la tension s'accroît.



Par ailleurs, la faible rotation du parc pourrait être amenée à s'accroître lors des années à venir avec la hausse des taux d'intérêt et bloquer le parc en propriété.

En effet, alors que les prix de l'immobilier ont pu augmenter du fait de la baisse des taux d'intérêt et de la solvabilité des ménages, ceux-ci vont stagner, voire baisser dans un mouvement inverse. Or, les propriétaires vont être réticents à l'idée de vendre leurs biens à des prix inférieurs à ceux auxquels ils les ont achetés.

La dynamique démographique et le peuplement du parc



CHIFFRES CLES

- Taux de variation annuel moyen de la population : 1,4%.
- Taux de variation annuel moyen du solde migratoire : 1,8%.
- Taux de variation annuel moyen du solde naturel : -0,6%.
- 39% de la population a 60 ans ou plus en 2019.
- +550 personnes de plus de 60 ans entre 2013 et 2017.
- +470 ménages d'une personne par an.
- Taille moyenne des ménages : 1,96 en 2019 contre 2,07 en 2013.
- Revenu médian mensuel déclaré par mois : 2010€ par unité de consommation.
- 14 100 personnes de CSP ouvrier ou employé en 2019, (24% de la population de plus de 15 ans).

À RETENIR

- Une augmentation forte et ancienne de la population, portée par le solde migratoire et l'attractivité du territoire.
- De plus en plus de ménages âgés, en particulier sur la commune d'Arcachon.
- Un vieillissement renforcé par l'arrivée de ménages plutôt âgés sur le territoire.
- Une tendance à la diminution de la taille des ménages et une surreprésentation des ménages seuls.
- Une sous-représentation des familles sur la commune d'Arcachon, mais une répartition plus équilibrée sur les autres communes.
- Une accessibilité des parcs qui renforce la spécialisation du territoire avec une hausse des ménages retraités et des CSP+, soit des ménages en mesure d'accéder au parc.
- Le maintien d'une population à revenus modestes et une précarisation d'une partie des ménages.
- Une proportion d'employés et d'ouvriers en stagnation voire en diminution, mais une population toujours fortement présente sur le territoire.

ENJEUX

- Accompagner le vieillissement de la population.
- Garantir la capacité du parc à accueillir des ménages familiaux essentiels à la vie du territoire.
- Aller vers une cohésion territoriale harmonieuse et favoriser la mixité sociale.

• Les dynamiques longues d'évolution de la population et du parc de logement

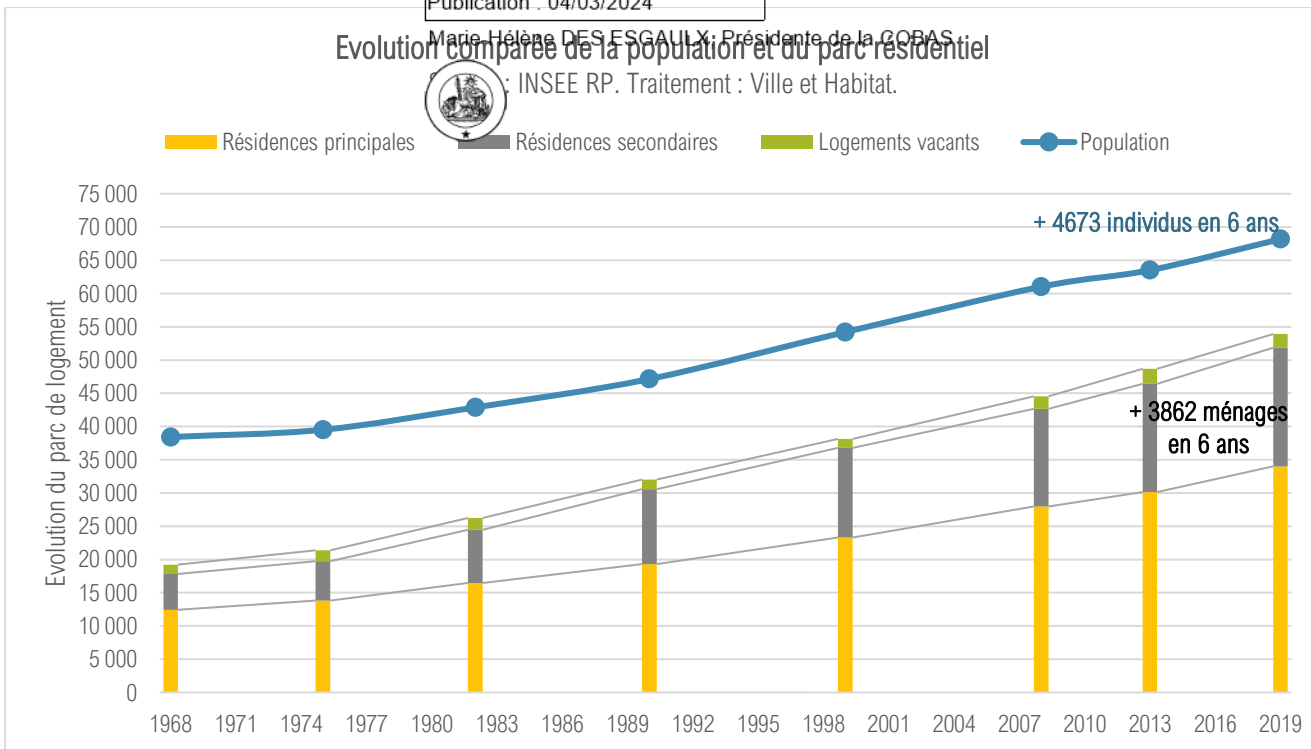
Une augmentation forte et ancienne de la population, portée par le solde migratoire

La COBAS connaît une hausse constante et ancienne de sa population et de son parc de logement. Comme l'illustre le graphique suivant, celle-ci s'accompagne d'une hausse du nombre de ménages (et donc des résidences principales), autant que des logements en résidences secondaires. Seuls les logements vacants augmentent très peu, juste ce qu'il faut pour assurer la rotation du parc.

Evolution comparée de la population et du parc résidentiel

Marie-Hélène DES ESGAULT, Présidente de la COBAS

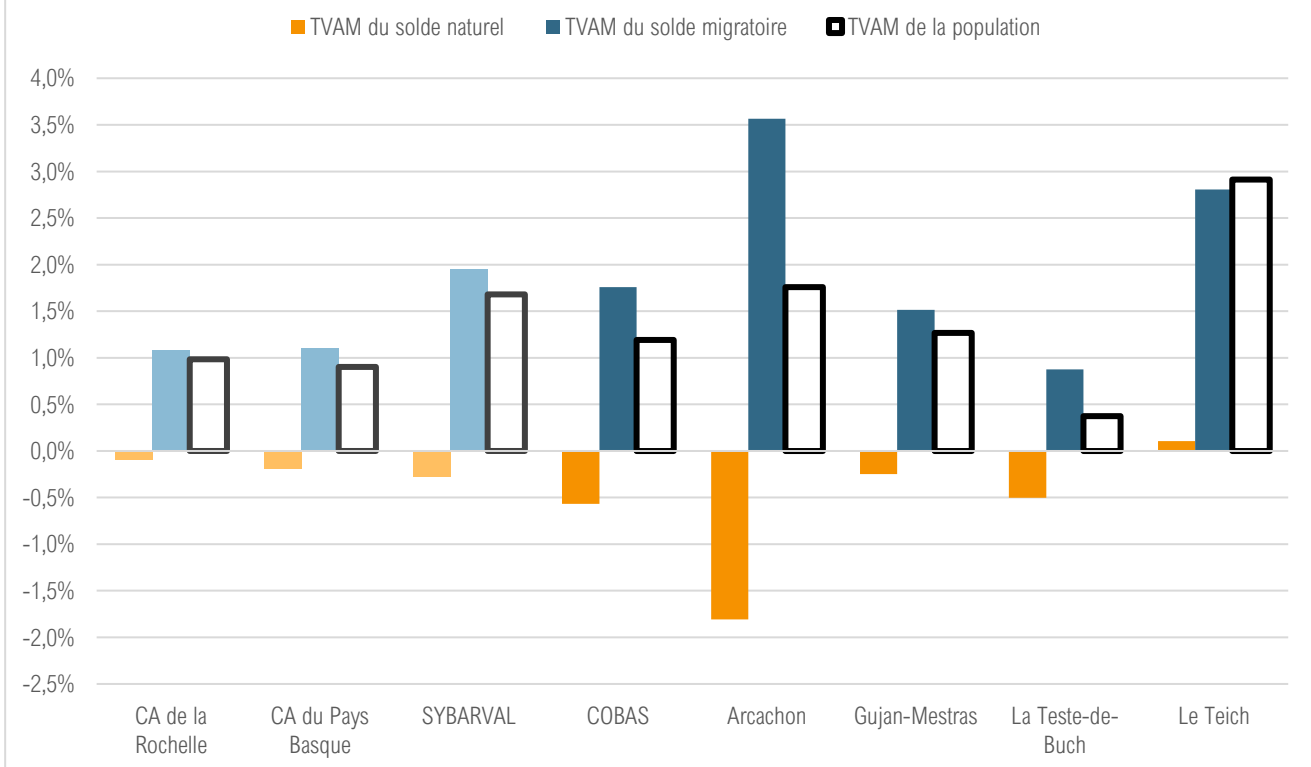
INSEE RP. Traitement : Ville et Habitat.



Sur la dernière période d'analyse, le taux de variation annuel moyen de la population est de 1,4%, porté par le solde migratoire apparent de 1,8%, le solde naturel étant bas (-0,6%), comme cela est souvent le cas sur les territoires concernés par un fort vieillissement de la population. Sur la commune d'Arcachon en particulier, qui accueille beaucoup de ménages âgés, le solde naturel est très bas (-1,8%) ce que la commune compense par un solde migratoire particulièrement haut (3,6%).

Taux de variation annuel moyens démographiques sur la période 2013-2019

Source : INSEE RP. Traitement : Ville et Habitat.



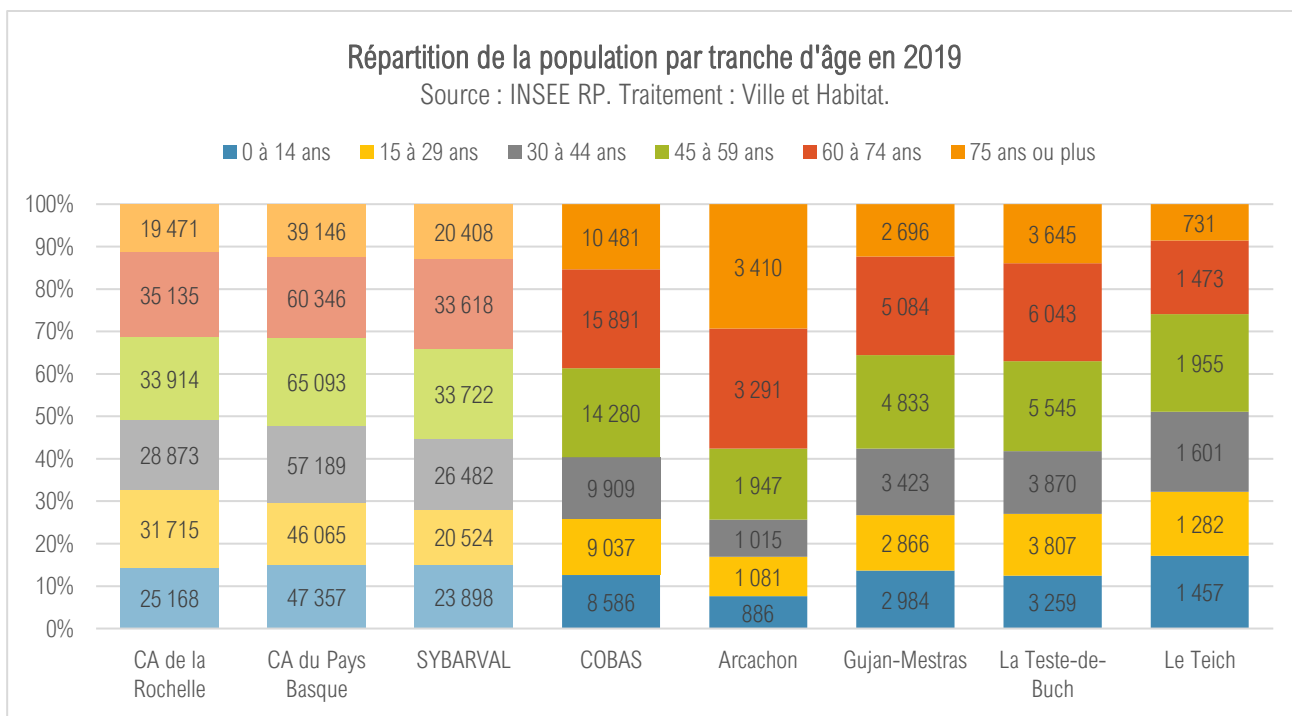
La dynamique démographique s'est ralentie sur la période récente : +1% par an entre 2017 et 2020 (source : SYBARVAL), ce qui s'explique par le ralentissement de la dynamique de production de logements neufs sur la période récente.



• **L'évolution et les caractéristiques sociodémographiques des occupants**

Un vieillissement de la population fort, en particulièrement sur la commune d'Arcachon

La COBAS est particulièrement concernée par le vieillissement de sa population. 39% de la population a 60 ans ou plus en 2019. Ce taux atteint 58% sur la commune d'Arcachon.



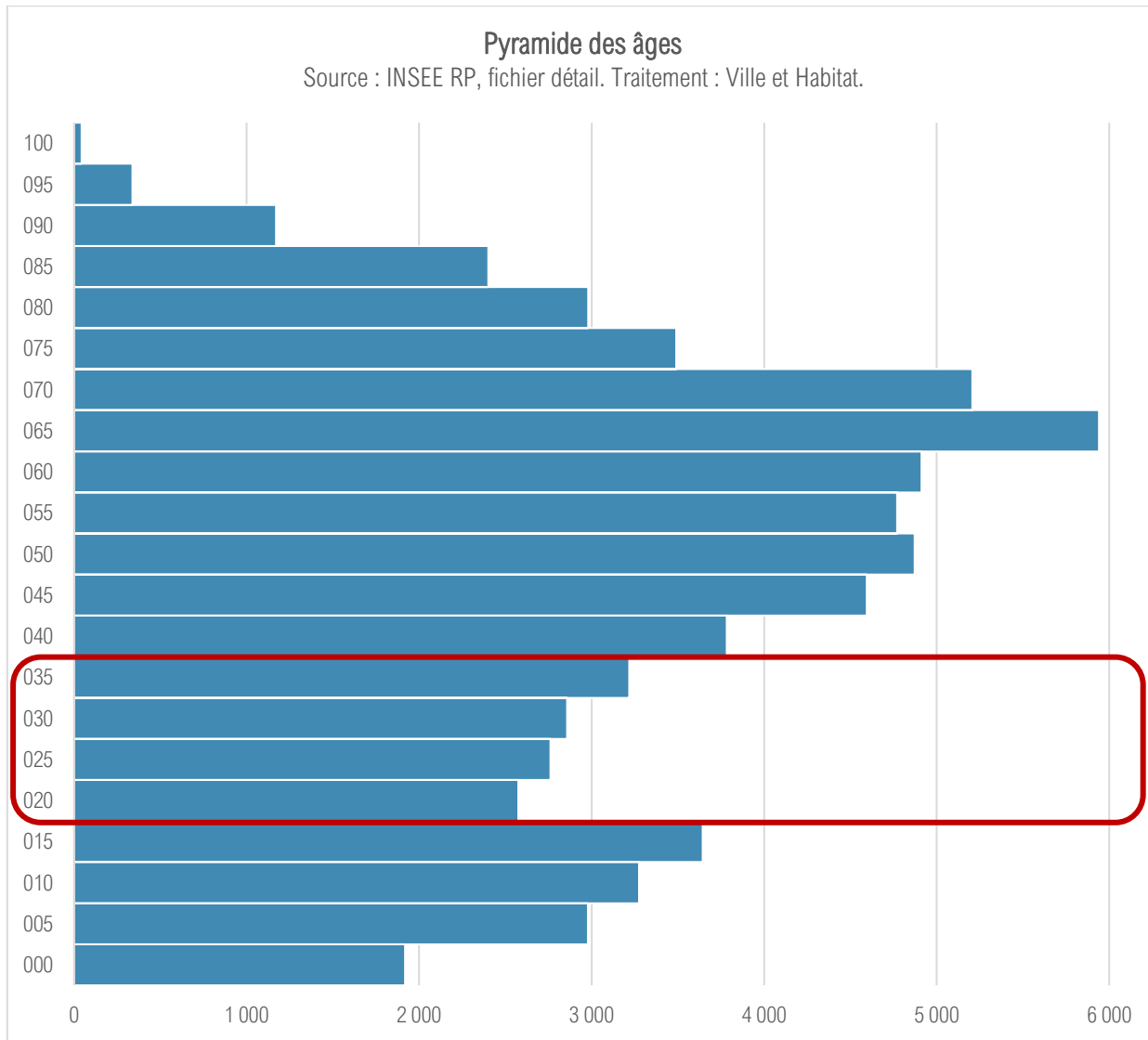
Ce sont 3280 personnes supplémentaires de plus de 60 ans entre 2013 et 2017 (550 par an), soit la plus forte évolution des tranches d'âge du territoire (+2,2%). L'augmentation constatée est le fruit de plusieurs phénomènes :

- Une avancée en âge de la population déjà résidente sur le territoire et qui n'est pas compensée par la natalité (solde naturel) ou l'arrivée de ménages plus jeunes ;
- Une forte proportion de ménages âgés et retraités parmi les nouveaux entrants sur la COBAS.

	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus	Population
2019	8 586	9 037	9 909	14 280	15 891	10 481	68 185
2013	8 981	8 247	10 137	13 052	13 931	9 165	63 512
Variations	-66	132	-38	205	327	219	779
TVAM	-0,7%	1,5%	-0,4%	1,5%	2,2%	2,3%	1,2%
Variations en points	-1,55	0,27	-1,43	0,39	1,37	0,94	

Intrinsèquement, le marché de l'habitat et l'attractivité du territoire ne participent pas au renouvellement d'une population jeune.

La pyramide des âges laisse apparaître le déséquilibre de la population et le peu de représentativité des ménages de 20 à 40 ans parmi la population résidente, confirmant la faible capacité du territoire à attirer durablement ces profils de ménages. En effet, face à un marché de l'habitat difficilement accessible, qui demande un apport et une certaine solvabilité, ce sont généralement des ménages âgés de 40 à 60 ans et non des jeunes couples ou des familles en devenir.



Pourtant, le parc accueille peu de petits logements et l'évolution sociodémographique tend à favoriser la sous-occupation des résidences principales.

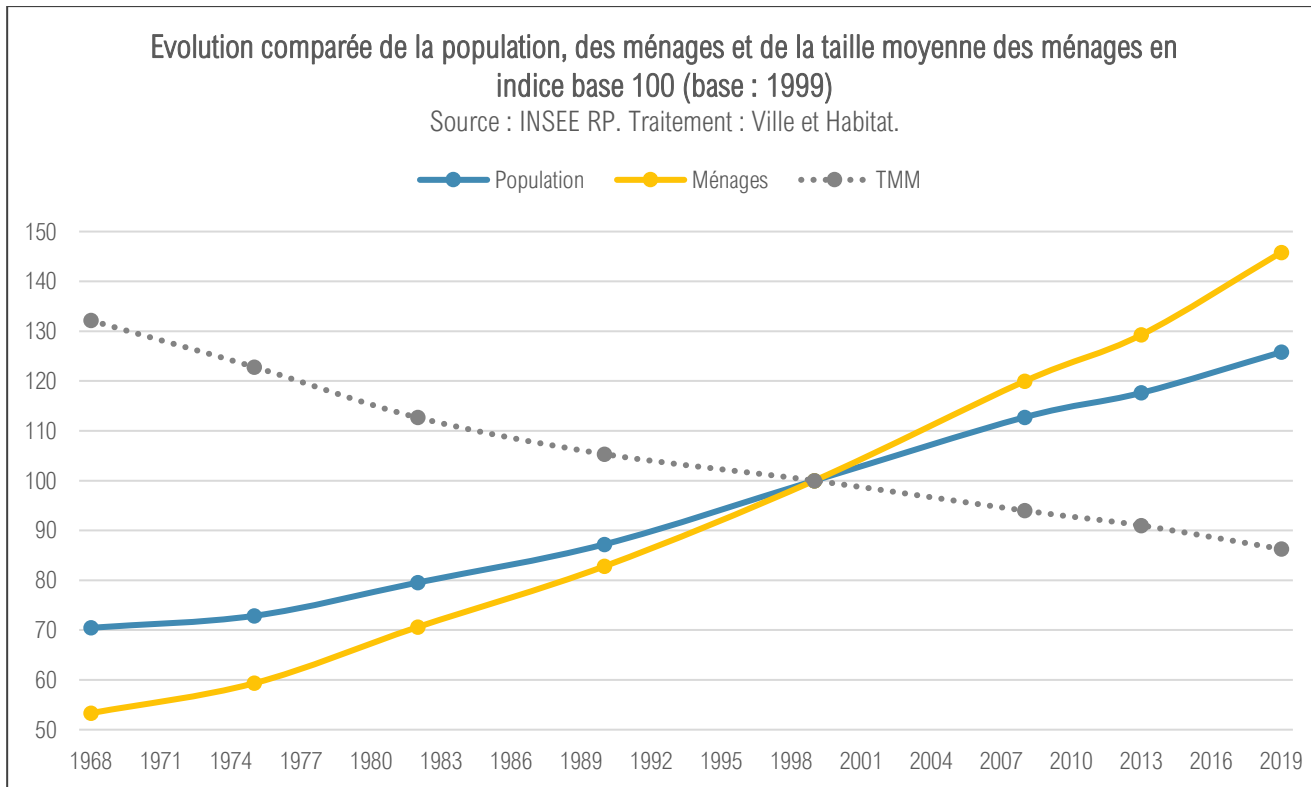
Une tendance à la diminution de la taille des ménages et une surreprésentation des ménages seuls

La première conséquence du vieillissement de la population est la hausse du nombre de ménages seuls et des ménages en couple sans enfant. Ainsi, à l'échelle de la COBAS, la plus forte évolution concerne les ménages d'une personne (+470 par an) et les couples sans enfant (+160 par an) alors que les familles restent à peu près stables en volume.

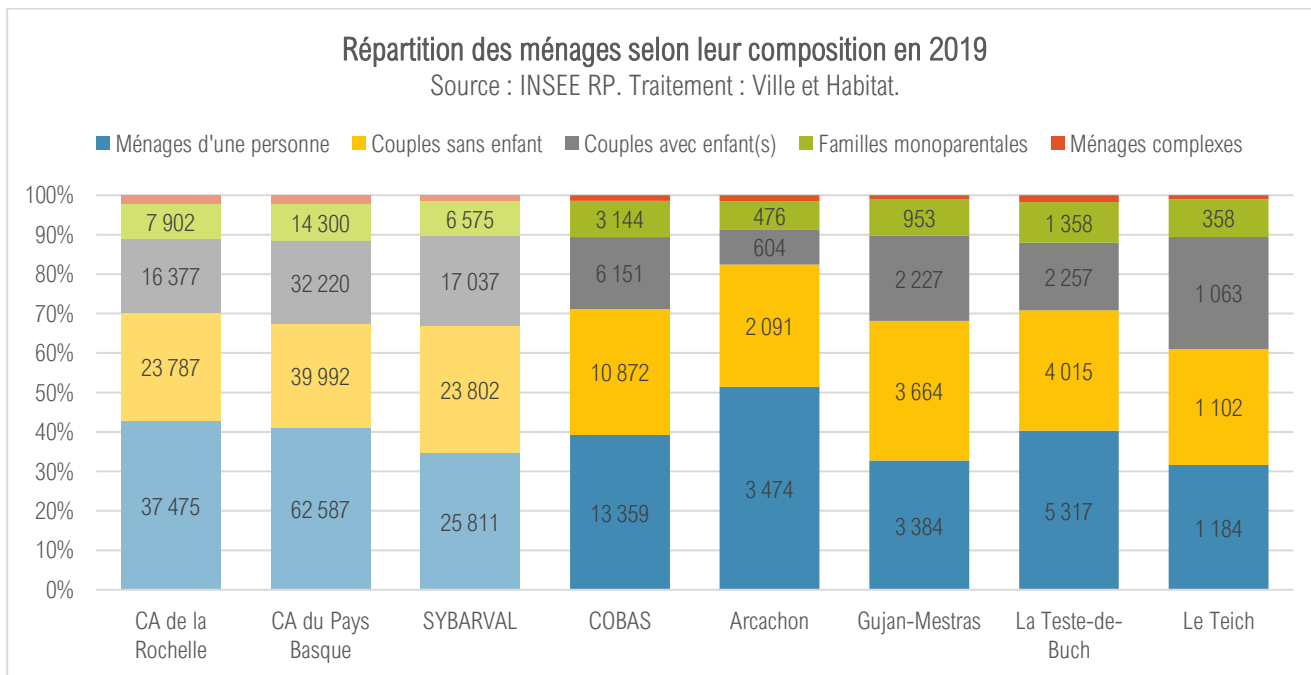
	Ménages d'une personne	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales	Ménages complexes	Ménages
2019	13 359	10 872	6 151	3 144	485	34 010
2013	10 546	9 928	6 303	2 765	621	30 163
Variations	469	157	-25	63	-23	641

TVAM	4,0%	1,5%	0,4%	2,2%	-4,0%	2,0%
Variations en points	4,32	-0,95	-2,81	0,08	-0,63	

Cette tendance a pour corollaire une diminution nette de la taille moyenne des ménages avec un rythme qui va en s'accroissant. Celle-ci est passée de 2,14 en 2008 à 2,07 en 2013 (-3,3%) et 1,96 en 2019 (-5,3%), avec un rythme de diminution particulièrement élevé sur la dernière période.



La composition des ménages varie fortement selon les communes cependant. Ainsi, si la commune d'Arcachon accueille une forte part de ménages seuls (51%) et très peu de familles (16%), les autres communes sont un peu plus équilibrées : 27% à 38% de familles selon les communes et 29% à 35% de couples sans enfant.



De la même manière, le parc social accueille beaucoup de personnes seules (41%), dont une forte part d'individus âgés de 65 ans ou plus (31%).



ESGAULX Profils ménages	Personnes seules	Familles Monoparent.	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Autres ménages
Moins de 30 ans	3%	2%	1%	1%	0%
30-39 ans	3%	7%	1%	5%	0%
40-49 ans	4%	11%	1%	6%	0%
50-64 ans	15%	8%	4%	4%	1%
65 ans+	16%		4%		1%

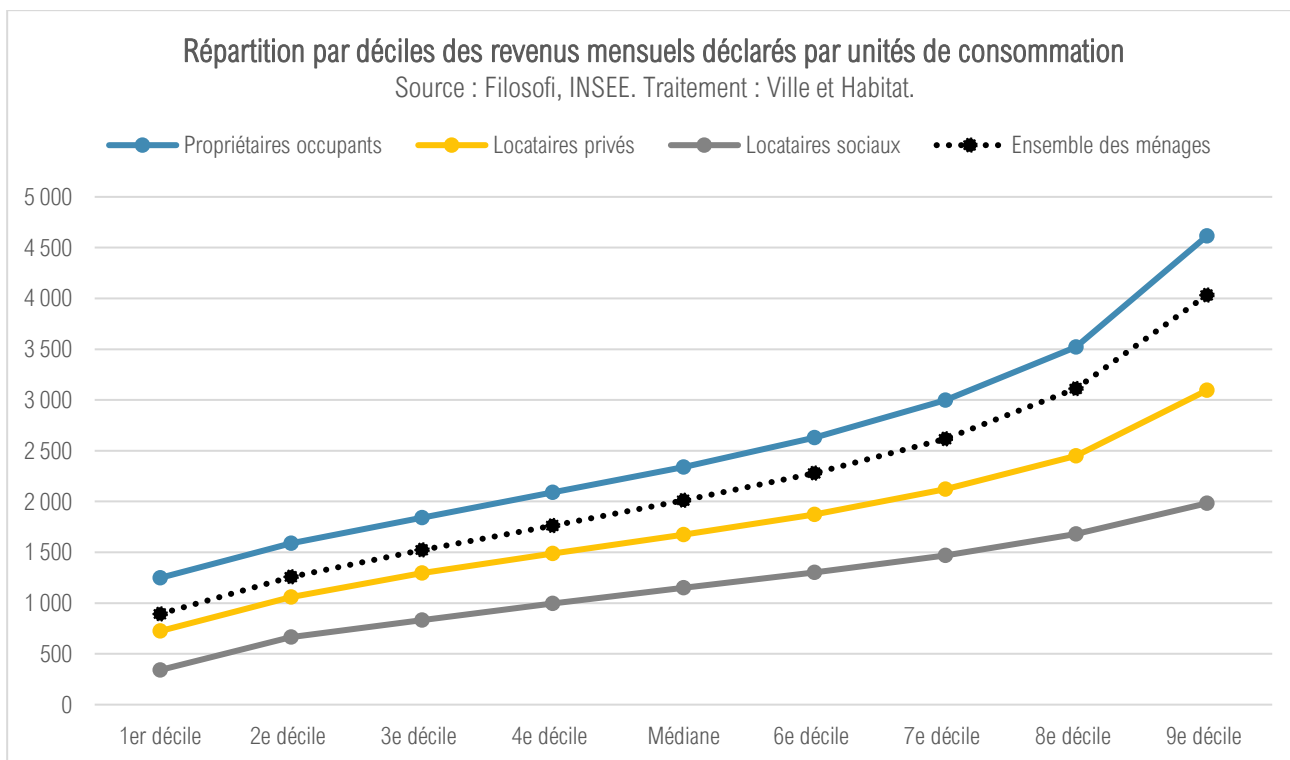
• **L'évolution et les caractéristiques socio-économiques des occupants**

Une disparité de niveaux de vie qui reflète la spécialisation des parcs de logement

Dans le jeu des mobilités résidentielles, la COBAS attire davantage de ménages âgés et aisés et connaît un phénomène de gentrification de son parc, soit un remplacement progressif des populations les plus modestes par une population aisée du fait de l'inaccessibilité financière de l'offre résidentielle.

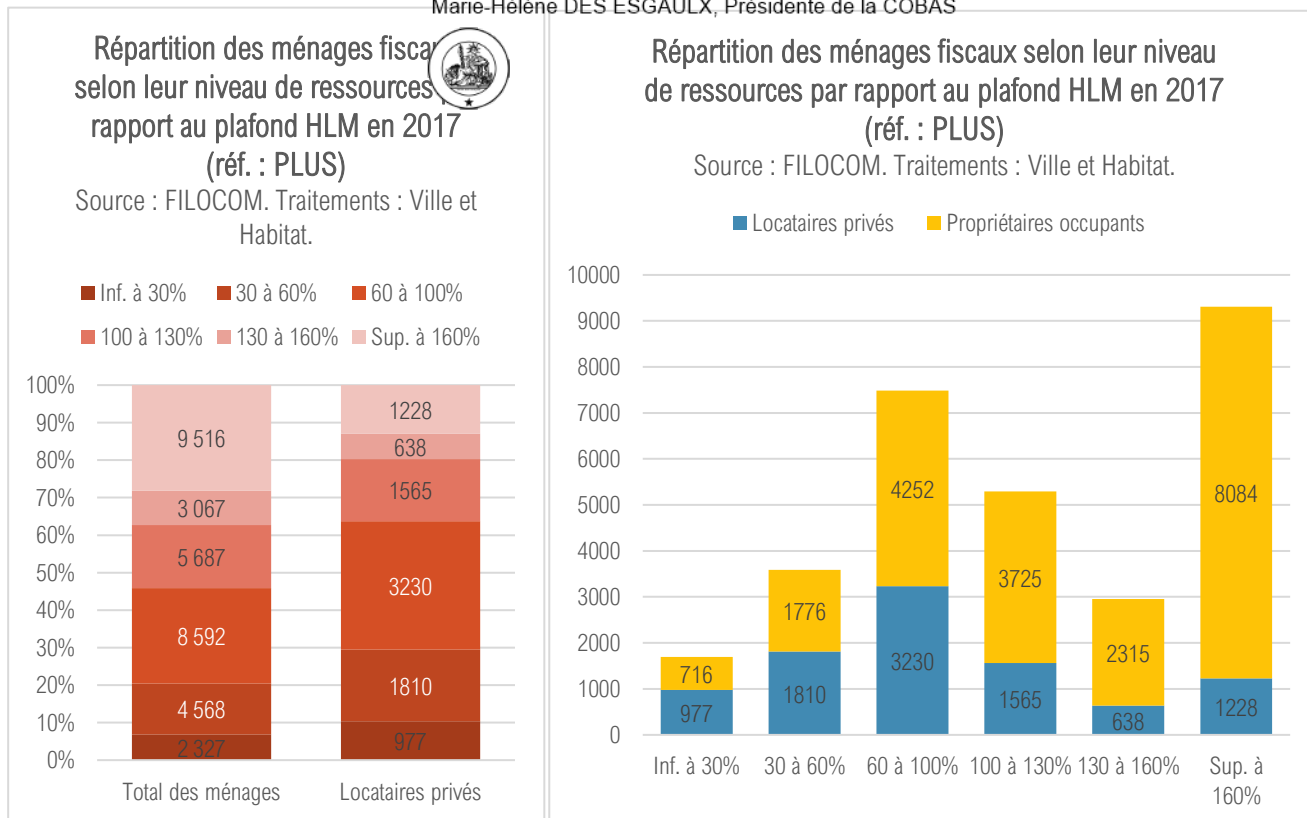
Le revenu médian déclaré par unité de consommation est particulièrement élevé et augmente fortement :

- Un revenu médian mensuel déclaré de 2010€ par unité de consommation contre 1913€ sur la CA de La Rochelle et 1827€ sur la CA du Pays basque.
- Une augmentation de +9,2% du revenu médian déclaré par unité de consommation entre 2013 et 2019.



Les revenus des propriétaires occupants sont nettement supérieurs à ceux des locataires privés ou sociaux. Cependant, une population historique à faible revenu se maintient, ce qui accentue les inégalités économiques.

Voir les graphiques ci-dessous sur la répartition des ménages selon leur niveau de ressources par rapport au plafond HLM (PLUS).



Une proportion d'employés et d'ouvriers en stagnation voire en diminution, mais une population toujours fortement présente sur le territoire

Bien sûr, la dynamique des marchés immobiliers et fonciers contribue à la gentrification du parc de logement, mais celle-ci ne signifie pas pour autant une disparition instantanée des ménages et des actifs aux revenus modestes.

Seuls les ouvriers diminuent en volume et en part relative. Les employés sont moins représentés en 2019 qu'en 2013, mais leur volume continue d'augmenter un peu (+83 par an). De plus, la hausse du nombre de retraités n'est pas seulement le fait de l'arrivée d'une population exogène âgée et aisée, mais aussi du vieillissement des résidents du territoire. Or, il s'agit aussi de ménages qui se sont installés avant que les marchés ne deviennent inaccessibles, et qui peuvent avoir des revenus modestes pour une part d'entre eux.

Ce sont 14 100 personnes de CSP ouvrier ou employé en 2019, soit 24% de la population de plus de 15 ans (15% sur la commune d'Arcachon).

	Agriculteurs exploitants	Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres sans activité professionnelle	Population de 15 ans et plus
2019	217	2 981	4 335	7 192	9 624	4 488	23 131	7 599	59 567
2013	267	2 517	3 642	6 364	9 125	4 820	21 133	6 734	54 603
Variations	-8	77	116	138	83	-55	333	144	827
TVAM	-3,4%	2,9%	2,9%	2,1%	0,9%	-1,2%	1,5%	2,0%	1,5%
Variations en points	-0,12	0,40	0,61	0,42	-0,56	-1,29	0,13	0,42	

L'analyse des publics spécifiques du logement et de l'hébergement



CHIFFRES CLES

- 3 Foyers Jeunes Travailleurs (dont un en projet) pour un total de 91 logements
- 54% de T1/T2 dans les agréments de logement social
- 81% des attributions de logement social pour des résidents de la COBAS.
- 23% des attributaires de logement social sont des demandeurs du 1er quartile.

À RETENIR

- Des besoins d'une offre de logement ou d'hébergement grandissants, remontés par l'ensemble des acteurs, sur certains publics essentiels, dont en particulier :
 - Un besoin en hébergement temporaire pour les saisonniers ;
 - Un besoin pour les travailleurs locaux, en particulier ceux aux revenus modestes ;
 - Un besoin pour les ménages jeunes, dont les jeunes actifs.
- Un parc social qui permet de répondre à la demande locale et propose des solutions pour les ménages à faibles revenus.
- Une offre de logement peu adaptée au besoin des jeunes dans le secteur libre.
- Un manque de solutions pour les ménages en forte mobilité et les saisonniers.
- Un effort collectif pour répondre au besoin des jeunes à travers la création de structure(s) dédiée(s) et les attributions dans le logement social.
- Un manque d'offre de logement et d'hébergement d'urgence
- Une politique sur l'adaptation au vieillissement et au handicap qui se concrétise à travers l'OPAH et une offre pour séniors qui se développe progressivement.
- Un manque de solutions pour les personnes handicapés cependant.
- Un équipement en Aires d'accueil des Gens du Voyage et en Aire de Grand Passage qui satisfait les prescriptions du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).
- Des premières réalisations de logements à vocation intergénérationnelle (à La Teste-de-Buch et au Teich) à noter.

ENJEUX

- répondre à des besoins spécifiques, mais essentiels
- garantir un accès au logement au plus grand nombre, dont aux ménages locaux
- Maintenir des actifs qui participent à la vie économique de la COBAS
- garantir la diversité et la mixité sociale
- fluidifier les parcours résidentiels et la rotation du parc

- **Les personnes âgées et/ou handicapées et la perte d'autonomie**

Une augmentation significative des personnes âgées et qui devrait s'accroître dans les années à venir

Comme cela a été précédemment indiqué, la part de personnes âgées est extrêmement élevée sur la COBAS. Le taux de 39% de personnes âgées de plus de 60 ans est certes porté principalement par Arcachon, mais il n'est pas pour autant faible sur les autres communes. Hormis Le Teich qui atteint des taux comparables à ceux observés nationalement (soit 26% sur la commune), Gujan-Mestras et La Teste-de-Buch accueillent respectivement 36% et 37% de personnes de plus de 60 ans.

	60 à 74 ans	75 à 89 ans	90 ans et plus	Population totale	% 60 à 74 ans	% 75 à 89 ans	% 90 ans et plus
CA de la Rochelle	35 135	16 799	2 672	174 277	20%	10%	2%
CA du Pays Basque	60 346	33 438	5 708	315 195	19%	11%	2%
SYBARVAL	33 618	17 460	2 948	158 652	21%	11%	2%
COBAS	15 891	8 910	1 571	68 185	23%	13%	2%
Arcachon	3 291	2 795	615	11 630	28%	24%	5%
Gujan-Mestras	5 084	2 381	315	21 887	23%	11%	1%
La Teste-de-Buch	6 043	3 124	521	26 168	23%	12%	2%
Le Teich	1 473	611	119	8 500	17%	7%	1%

Compte tenu des dynamiques, le vieillissement de la population ne devrait pas ralentir sur le territoire et la part des séniors va sans doute augmenter encore dans les années à venir pour les raisons déjà évoquées. Ce sont 3280 personnes supplémentaires de plus de 60 ans entre 2013 et 2017 (550 par an), soit la plus forte évolution des tranches d'âge du territoire (+2,2%). Vu la part des ménages âgés de 45 à 60 ans en 2019, ces derniers devraient encore gonfler le contingent des plus de 60 ans dans les années à venir et renforcer le vieillissement observé. Rappelons ici aussi que les personnes âgées constituent un des moteurs de la croissance démographique puisqu'ils représentent une forte part des ménages entrants sur le territoire.

Ce sont 26 370 individus de plus de 60 ans en 2019, dont 10 480 de 75 ans et plus. Les personnes de plus de 75 ans représentent 15% de la population sur la COBAS et 29% sur Arcachon, soit près d'un tiers.

En matière d'offre dédiée aux séniors, il est de coutume de distinguer deux tranches d'âge selon les aspirations et besoins rencontrés :

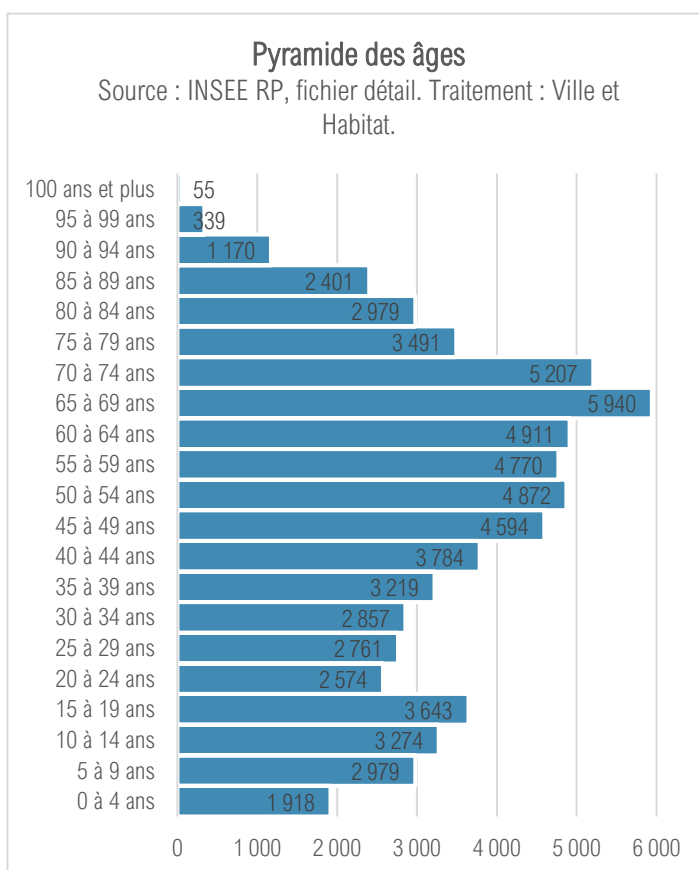
- De 60 à 80 ans : des ménages qui vivent l'expérience de la retraite et du vieillissement, mais qui sont encore autonomes pour la plupart ;
- à partir de 80 ans : une baisse d'autonomie physique, assortie pour certains de troubles psychiques ; dépendance progressive, de faible à totale.

On distingue parfois la classe des 55-65 ans : pré-retraités ou passage en retraite. Une génération très active, impliquée dans des activités citoyennes et de loisirs. De plus, ils ont souvent un rôle pivot entre les petits enfants et la génération des parents âgés, pour lesquels ils peuvent être des aidants.

Un territoire doté en structures médicalisées, mais une offre « séniors » qui gagnerait à se compléter

Le territoire compte 13 EHPAD en 2020 répartis sur les 4 communes de la façon suivante :

- Arcachon : 5 EHPAD pour 271 places installées, dont 259 en hébergement permanent ;



- Gujan-Mestras : 2 EHPAD pour 176 places installées, dont 158 en hébergement permanent ;
- La Teste-de-Buch : 4 EHPAD pour 288 places installées, dont 277 en hébergement permanent ;
- Le Teich : 2 EHPAD pour 126 places installées, dont 125 en hébergement permanent.



Ce sont donc un total de 861 places installées sur le territoire, dont 819 en hébergement permanent. Sur les 13 établissements, 5 sont des établissements privés non habilités à l'aide sociale (Aide Social à l'Hébergement), pour un total de 325 places installées, soit 38% de l'offre en EHPAD. Toutes les autres structures sont habilitées.

L'âge n'est pas nécessairement synonyme d'un état de dépendance physique ou mental, mais on peut signaler que ce sont 1570 individus de 90 ans et plus sur le territoire en 2019. Ce sont autant de personnes qui peuvent constituer un besoin potentiel d'une structure dédiée avec un accompagnement, éventuellement médicalisé.

	Structures habilitées ASH			Structures non habilitées ASH			Total des établissements		
	Nombre d'établissements	Places installées	Hébergement permanent	Nombre d'établissements	Places installées	Hébergement permanent	Nombre d'établissements	Places installées	Hébergement permanent
Arcachon	4	198	186	1	73	73	5	271	259
Gujan-Mestras	1	90	80	1	86	78	2	176	158
Le Teich	1	81	80	1	45	45	2	126	125
La Teste-de-Buch	2	167	156	2	121	121	4	288	277
COBAS	8	536	502	5	325	317	13	861	819

Au-delà des questionnements liés à la dépendance physique ou mentale (auxquels répond l'EHPAD), il est aujourd'hui évoqué un besoin d'une offre intermédiaire qui se situerait entre le logement autonome et l'EHPAD, qui souffre d'une image peu attractive.

Le territoire accueille une résidence autonomie à La Teste-de-Buch avec actuellement une liste d'attente de 20 personnes, et qui est la seule résidence-autonomie recensée sur le territoire (source : ateliers de diagnostic). La résidence est fortement demandée, car le *turnover* est faible et l'offre similaire peu développée sur le territoire. De plus, la résidence manque de personnel. Il y a de moins en moins d'aidants sur le territoire. (source : atelier de diagnostic du 21 octobre 2021).

L'offre de résidences privées pour séniors est en hausse, une hausse caractéristique des territoires côtiers. Selon les entretiens réalisés, peu de résidences affichent des tarifs accessibles et l'offre privée est très onéreuse. Elle attire souvent un public extérieur au territoire.

Il est à noter que le territoire a connu de premières réalisations de résidences à vocation intergénérationnelle, à l'image des Esteys de Gallieni (un bâtiment réservé au public « Carsat ») à La Teste-de-Buch ou la Molène au Teich.

Une grande partie des personnes âgées vivent à leur domicile et ont besoin d'une offre de services mobiles. À La Teste-de-Buch l'association "Mona Lisa" (Mobilisation Nationale contre l'Isolement des Âgés) conduit des actions de lutte contre l'isolement des séniors (visites à domicile faites par des bénévoles notamment). Les besoins d'adaptation du parc de ces personnes sont pris en compte dans le cadre de l'OPAH qui propose des subventions de travaux selon les niveaux de ressources des ménages occupant, y compris pour les personnes handicapées.

• Les jeunes de 15 à 30 ans et les ménages en début de parcours résidentiel

Le besoin en logement des jeunes est devenu comme un enjeu fort de la politique de l'habitat, en particulier du fait de l'offre disponible et de la structure du parc qui correspond assez peu au besoin des publics jeunes. Le PDH invite ainsi à trouver « des stratégies partagées en direction des jeunes et des parcours les plus fragiles ».

Selon le rapport de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale du 15 décembre 2021 sur *Le logement et la précarité des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs*, le logement représente le premier poste de dépense des jeunes et contribue de plus en plus à leur précarisation, alors qu'un jeune sur cinq entre 18 et 29 ans se situe aujourd'hui sous le seuil de pauvreté.

Les jeunes ont un taux d'effort net consacré au logement deux fois supérieur à la population générale (22% pour les 18-25 ans et 18,5% pour les 25-29 ans contre 10,3% pour la population générale). Le logement représente 60% du budget des étudiants selon l'enquête de la vie étudiante 2021 de l'Unef. Par ailleurs, une étude menée par l'UNHAJ en 2021 sur la réforme des APL met en évidence l'impact négatif de cette réforme sur l'accès et le maintien dans le logement des jeunes.

Par ailleurs, la jeunesse est par définition une période de transition qui implique :

- Une forte mobilité résidentielle pour s'installer près d'un lieu d'étude, de stage ou de travail : 40% des moins de 25 ans changeraient de logement chaque année.
- Une instabilité des ressources rendant difficile la construction d'un projet de moyen ou long terme.

Ces contraintes compliquent particulièrement l'accès au logement social structurellement peu adapté à leurs besoins du fait de la longueur des procédures d'attribution et des contraintes dans l'analyse des ressources des ménages.

L'économie locale de la COBAS a besoin de ces profils de ménages jeunes actifs : économie du tourisme et de la restauration, emplois saisonniers, base militaire, etc.

Pour autant, les jeunes ménages parviennent difficilement à se loger sur le territoire et beaucoup sont contraints de vivre en dehors de la COBAS selon les acteurs interrogés. En effet, au vu de la cherté des marchés immobiliers, le parc offre assez peu de solutions aux ménages en début de parcours résidentiel. Le parc locatif privé correspond assez peu aux besoins de ces profils et reste relativement cher. L'accession à la propriété est quasiment inenvisageable pour de jeunes ménages à moins de bénéficier d'un apport conséquent. Le parc social constitue une solution, mais avec des temps d'attente longs.

Une offre qui se développe progressivement, portée par une politique volontariste

Le parc social permet de répondre aux besoins des jeunes en ce qu'il propose à la fois une offre accessible financièrement et une offre qui correspond généralement aux besoins des jeunes, car composée de davantage de petites typologies.

Conformément aux ambitions du précédent PLH, la poursuite du soutien à la production de logement social, avec une part de petits logements (T2 voire T1 bis) qui en réalité dépasse souvent le % demandé par la COBAS (35%), permet d'accentuer le développement de cette offre. Les attributions réalisées dans le logement social font également en sorte à répondre à cet enjeu.

Il faut néanmoins préciser que les petits logements n'ont pas uniquement vocation à accueillir des ménages jeunes bien sûr et les attributions vont aussi beaucoup dans le sens d'une réponse au besoin des ménages isolés, une demande très forte et prépondérante dans les demandes de logements sociaux (source : demandes et attributions, diagnostic de la CIL).

Par ailleurs, les temps d'attentes pour le parc social ne correspondent pas aux besoins immédiats de beaucoup de jeunes.

À l'échelle du parc social, la pression de la demande dans le parc social de cette catégorie d'âge est aussi à relativiser. Ce sont 6,5 demandes pour 1 attribution en 2020 contre 17,7 demandes pour les 65-74 ans et 33,7

demandes pour les 75 ans et plus. Sur les 288 attributions de l'année 2020, 38% reviennent à des ménages âgés de 20 à 34 ans (pour 32% des demandes), ce qui manifeste l'effort collectif réalisé pour répondre à cette demande.



Pour ce qui est de l'offre en accession abordable, aucune solution n'est disponible sur le territoire. Seulement 6 logements en accession sociale (de type PSLA) sont comptabilisés sur la commune du Teich.

Par ailleurs, la COBAS a soutenu le projet dénommé « résidence Soleil » porté par l'association partenaire et gestionnaire HABITAT JEUNES BASSIN D'ARCACHON, comprenant :

- Le 1er Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) dénommé Les Galops, à La Teste-de-Buch 2 rue Helleniqua (40 logements et 55 places), ouvert le 22 septembre 2020 ;
- Le 2ème FJT dénommé La Graveta à Gujan-Mestras, 53 avenue de la Côte d'Argent (8 logements et 11 places), ouvert le 19 juillet 2023
- Le 3ème FJT programmé à La Teste-de-Buch, à proximité du 1er FJT, d'une capacité de 43 logements et 67 places). La livraison est prévue fin 2026.

Le conseil communautaire de la COBAS a soutenu financièrement les deux premiers projets pour un montant total de 216 000 euros.

Les unités sont encadrées par une équipe socio-éducative. Elles accueillent des jeunes aux profils diversifiés : des apprentis et élèves des écuries, des jeunes travailleurs, des stagiaires et des saisonniers en séjours fractionnés.

La mission locale

La mission locale travaille auprès des jeunes à la stabilisation de leur situation pour les accompagner vers le logement autonome. Ce travail se fait au cas par cas.

• Les métiers « fragiles » et les ménages vulnérables

Le territoire vit d'un ensemble de métiers qualifiés de « fragiles », notamment les emplois issus de l'économie de la mer et du tourisme. Ces secteurs d'activité (tourisme, restauration, pêche, sylviculture, ostréiculture, etc.) participent au développement local, mais restent faiblement rémunérateurs. Les difficultés économiques et l'inaccessibilité du parc de logement fragilisent encore les actifs issus de ces filières.

Un besoin croissant

La cherté des marchés immobiliers prive l'accès au territoire d'un grand nombre de ménages extérieurs à la COBAS et contribue à la sélectivité des entrants. L'accès au logement demeure compliqué pour un ensemble de ménages fragiles résidant sur le territoire.

En dehors du parc social, 64% des ménages locataires du secteur privé et 32% des ménages propriétaires occupants ont des revenus inférieurs au plafond HLM (référence : PLUS) (source : données FILOCOM 2017). Ce sont :

- 2790 ménages locataires privés avec des revenus très faibles, inférieurs à 60% des plafonds HLM (29% des ménages) ;
- 2490 propriétaires occupants avec des revenus très faibles, inférieurs à 60% des plafonds HLM (12% des ménages) ;
- 2340 ménages avec des revenus inférieurs à 30% du plafond HLM, dont 720 propriétaires occupants et 980 locataires privés.

Cf. les graphiques page 55.

Hormis pour les saisonniers, les logements sociaux pour ces ménages se situent essentiellement dans le parc locatif social. L'effort de production de logements sociaux permet un apport régulier d'offre neuve essentielle au vu des faibles taux de rotation au sein du parc existant. En effet, face à la demande grandissante de logement social, la pression sur les attributions se tend rapidement dès que la production ne permet pas de détendre le marché. Cf. le graphique page 41.

Le territoire possède assez peu de logements très sociaux (PLAI) pour les besoins de plus modestes : ils représentent 14% du parc locatif conventionné (source : RPLS 2023).

Le territoire n'accueille aucune structure d'hébergement d'urgence. Comme le souligne le PDALHPD, les réponses aux besoins d'hébergement d'urgence et temporaire sont renvoyées (via le 115) vers la Métropole.

• **Les saisonniers**

Des solutions multiples et une problématique complexe à prendre en compte

La question de solutions d'hébergement pour les travailleurs saisonniers a été pointée à plusieurs reprises par l'ensemble des acteurs interrogés lors du diagnostic comme présentant un enjeu majeur sur le territoire de la COBAS. En effet, la nécessité d'alimenter une offre d'hébergement accessible aux travailleurs saisonniers, dont la présence est essentielle à l'activité économique et touristique du territoire, se retrouve confrontée à la hausse constante des prix de l'immobilier, à la rareté des solutions d'hébergement et à l'importance croissante des meublés touristiques inaccessibles pour ces publics, au détriment d'une location classique.

Ainsi que le souligne l'étude réalisée par la société Adéquation pour la COBAS en 2020 sur les travailleurs saisonniers (*Diagnostic logement des travailleurs saisonniers*, Adéquation), les secteurs qui emploient des saisonniers représentent 3750 emplois, dont une part importante sur Arcachon et la Teste-de-Buch. On dénombre +/- 1400 salariés saisonniers en saison, dont 86% sur Arcachon et la Teste-de-Buch. Plusieurs profils sont rencontrés. Ce sont généralement des personnes jeunes (environ 30 ans avec des revenus limités et inférieurs aux médianes rencontrées chez les résidents.

Profils et besoins des saisonniers



* Budget calculé selon un taux d'effort de 30% sur un SMIC net ** Fourchette haute prise pour les cas des métiers les plus rares et les mieux rémunérés

Source : INSEE Filosoft.

Source : Logement des travailleurs saisonniers, Adéquation, 2020.

Une pluralité de solutions s'offre aux saisonniers de telle sorte qu'il est difficile de décrire un type d'hébergement ou de logement correspondant et approprié. Parmi les solutions observées à l'échelle nationale, on note l'hébergement chez un proche (très fréquent), les logements mobiles de type camion aménagé, la location de courte durée (généralement en camping ou mobile home) ou les dispositifs spécifiques (intermédiation locative, FJT, mise à disposition d'internats, etc.). Plusieurs ressources peuvent être mobilisées par les saisonniers pour trouver la solution de logement adéquate, certains se logeant par leurs propres moyens ou via l'employeur qui peut profiter de dispositifs existants (internat public, logements sociaux, etc.) ou utiliser son réseau.

Lors des échanges de l'étude d'Adéquation, les acteurs locaux ont comparé le logement des saisonniers au « système D ». Selon le même rapport, « les solutions déployées à l'heure actuelle sont peu satisfaisantes aussi bien du point de vue du saisonnier que de l'employeur. Celui-ci priorise souvent les saisonniers locaux pour s'affranchir du problème du logement. Le rapport poursuit : « les saisonniers sont souvent logés sur les campings qui voient parfois leurs nombres d'emplacements se réduire (chasse aux mobiles homes, recul du trait de côte, meilleure rentabilité locative envers les touristes). Les conflits d'usages sont nombreux et cela a un impact fort sur la qualité d'accueil du territoire aussi bien du point de vue du saisonnier que du touriste. »

Ainsi, « la majorité des besoins se trouvent sur les communes d'Arcachon et de La Teste de Buch qui concentrent notamment les établissements cafés hôtels restaurants et qui sont le plus en tension sur les questions foncières. Si Gujan-Mestras et Le Teich apparaissent légèrement moins tendues sur le foncier, la problématique mobilité est à prendre en compte fortement pour desservir des saisonniers qui travaillent souvent en horaires décalés. »

• Les gens du voyage

Selon le SDAGV 2019-2024, les communes ont déjà rempli les prescriptions du SDAGV 2011-2017 et le SDAGV 2019-2024 ne prévoit aucune nouvelle aire sur la COBAS. Il ne prescrit pas non plus de Terrains Familiaux Locatifs Publics (TFLP). Le document précise seulement que « La COBAS engagera, dans un délai de 3 ans à compter de la signature du schéma départemental, un diagnostic pré-opérationnel afin de traiter les situations d'installation durable sur l'aire d'accueil de Gujan-Mestras. »

Trois aires sont recensées au 1er décembre 2023 sur le territoire :

- Aire d'accueil saisonnière des gens du voyage du Teich : 13 emplacements - Gestionnaire : Vago
- Aire d'accueil des gens du voyage de Gujan-Mestras (Chemin de Malpont, Lieudit Terre Neuve) - 13 emplacements – actuellement fermée suite à des dégradations ; réflexion en cours.
- Aire de Grand Passage de La Teste de Buch (RD 256) - 200 places - Gestionnaire : Vago

On ne note pas de création nouvelle d'aire d'accueil des gens du voyage en dehors des prescriptions du SDAGV, ni de Terrains Familiaux Locatifs Publics (TFLP).

Selon les communes, le besoin n'existe pas et il n'est pas recensé de demande de sédentarisation. À noter une installation sauvage qui peut être assimilée à de la sédentarisation, mais qui ne présente aucune difficulté de gestion.



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud



Programme Local de l'Habitat de la COBAS 2024-2030

Tome 2. Document d'orientations

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde



Table des matières



Synthèse	3
I. Les orientations du PLH de la Cobas.....	6
Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité	6
Axe 1 : Développer et accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré (privée et sociale) avec une répartition équilibrée sur le territoire intercommunal.	7
Axe 2 : Produire de l'accession sociale / abordable à la propriété en adéquation avec les capacités d'investissement des accédants, dans le neuf et dans l'existant.	8
Axe 3 : Développer une offre de logements ou d'hébergement de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation de fragilité.	8
Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant	12
Axe 1 : Renforcer le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine en vue d'établir une vraie stratégie foncière intercommunale.	13
Axe 2 : Améliorer le parc privé existant.....	13
Axe 3 : Mieux connaître les copropriétés et redresser celles qui présentent des fragilités. .	14
Orientation 3 : Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat	15
Axe 1 : Finaliser la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et continuer l'évaluation de la politique locale de l'habitat.	16
Axe 2 : Renforcer l'animation et rassembler les partenaires autour du PLH.	16
Axe 3 : Mettre en œuvre, suivre et évaluer le PPGDID, la CIA et animer la CIL.....	17
Axe 4 : Communiquer auprès des habitants/ informer et orienter les ménages.....	17
II. Les objectifs de construction de logements en adéquation avec les besoins du territoire .	18
1. Les objectifs globaux de production de logements	18
2. Les objectifs de production de logements sociaux	20
3. Traitement de la vacance et objectifs de remise sur le marché de logements vacants	24
4. Les objectifs de densité moyenne communale	24
5. Estimation du foncier nécessaire à la production de logements pour le PLH	25
6. Optimiser l'enveloppe urbaine	25

Synthèse

Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité

La COBAS souhaite d'une part **offrir aux habitants actuels la possibilité de bien se loger** et d'autre part **accueillir de nouveaux arrivants**, souvent à la recherche d'une qualité de vie et d'un cadre de vie préservé. S'il est nécessaire de préserver l'environnement et le cadre de vie qui font la spécificité du territoire, il l'est tout autant de **veiller à être attractif pour des actifs et des jeunes ménages** afin de maintenir un développement équilibré et une dynamique locale.

Il s'agit ainsi de **mieux répondre à la pluralité de la demande locale** : des familles monoparentales de plus en plus nombreuses, une population vieillissante, des jeunes actifs qui peinent à trouver un logement en adéquation avec leurs besoins, des saisonniers, etc. La mise en œuvre du PLH doit permettre de **développer une offre diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins en logements, dans toute leur diversité**.

L'offre nouvelle doit être pensée pour offrir **des possibilités de parcours résidentiels** aux différentes catégories de ménages à l'échelle du territoire, et plus particulièrement :

- **Pour les jeunes**, qui ont des revenus trop faibles pour se loger sur le territoire où les prix de l'immobilier sont très élevés.
- **Pour les personnes âgées**, soit parce qu'elles rencontrent des difficultés à trouver un logement ou un hébergement adapté à leurs moyens, soit parce que leur logement nécessite une adaptation à la perte d'autonomie.
- **Pour les ménages précaires ou en difficulté** : 59% des demandes de logements sociaux à l'échelle de la COBAS sont en dessous des plafonds pour accéder à un logement très social (PLAI). Certaines situations nécessitent par ailleurs des solutions de logement d'urgence (sinistre violences intraconjugales, expulsion, etc.) auxquelles le territoire peine à répondre.
- **Pour les saisonniers**, qui éprouvent des difficultés importantes à se loger sur le territoire, du fait notamment d'un parc locatif quasi dédié au tourisme.

- Élaborer une Charte en faveur du logement social avec les opérateurs.
- Repenser et revaloriser le soutien financier de la COBAS en simplifiant les critères d'attribution : aide forfaitaire de la COBAS pour les PLUS et les PLAI (avec décote de 50% pour les opérations en VEFA) et garantie d'emprunt pour les logements intermédiaires (PLS, PLI).
- Subvention complémentaire de la COBAS pour inciter au conventionnement ANAH (avec ou sans travaux).
- Subvention de la COBAS pour la création de logements en BRS dans le neuf ou dans l'ancien.
- Soutien de la COBAS à la création de FJT.
- Soutien de la COBAS pour les opérations d'habitat inclusif.
- Prime à l'intermédiation locative proposée par la COBAS.
- Aide de la COBAS aux communes pour la création ou la réhabilitation de logements d'urgence.

- Réflexion en cours sur la réhabilitation de l'aire d'accueil des gens du voyage de Gujan-Mestras et la création de terrains locaux familiaux pour répondre aux besoins de sédentarisation.



Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant

La loi Climat et Résilience adoptée le 20 juillet 2021 oblige les collectivités à s'engager dans des démarches de sobriété foncière plus strictes qu'auparavant. Pour s'engager dans une démarche de sobriété foncière à long terme, la première étape est de **consolider une stratégie foncière à l'échelle intercommunale**. L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permettra d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera de fait l'artificialisation des sols. Le PLH participera à consolider la stratégie foncière intercommunale, afin de **favoriser le renouvellement urbain**.

La mise en œuvre du PLH permettra également de **continuer de travailler l'amélioration du parc existant**, en accentuant les réhabilitations et **l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap**. Le PLH est également l'occasion d'améliorer la connaissance sur certains segments du parc de logement, notamment les copropriétés nécessitant des travaux de rénovation collective voire présentant des signes de fragilité.

- Élaborer une vraie stratégie foncière intercommunale.
- Consolider le partenariat avec l'EPF NA.
- Montée en compétences du guichet Service habitat de la COBAS.
- Poursuite de l'OPAH jusqu'en 2026 puis engager son renouvellement.
- Mettre en place une Veille et Observation des Copropriétés (VOC).

Orientation 3 : Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat


Si le PLH est une obligation réglementaire pour la COBAS, sa mise en œuvre repose sur l'implication de chacune des communes et de l'ensemble des partenaires (bailleurs sociaux, opérateurs, EPF, associations, etc.). La qualité et l'efficacité de la mise en œuvre du PLH tiennent ainsi en grande partie à la qualité du système de pilotage et d'animation mis en place.

La mise en œuvre du PLH doit permettre de renforcer le pilotage de la politique locale de l'habitat à l'échelle du territoire de la COBAS, en concertation avec chacune des communes, et en mobilisant l'ensemble des partenaires et des services communautaires concernés. Ce pilotage repose sur 4 leviers essentiels :

- Un observatoire de l'habitat et du foncier partagé et consolidé ;
- Des modalités de partenariat renforcés avec l'ensemble des partenaires ;
- L'accompagnement des communes dans la mise en œuvre du PLH, lorsqu'elles le souhaitent ;
- Une communication et un accompagnement de la population sur la thématique de l'habitat.

- Consolider l'observatoire de l'habitat et du foncier.
- Suivre, évaluer et animer la mise en œuvre du PLH.
- Réunir la CIL annuellement, mettre en place le PPGDID et la CIA, puis suivre leur mise en œuvre.
- Communiquer sur la mise en œuvre du PLH.

Préambule

Ce document d'orientations  Programme Local de l'Habitat (PLH) est le **fruit d'un travail partenarial de partage du diagnostic et de co-construction** entre la COBAS, les communes d'Arcachon, La Teste, Gujan-Mestras et Le Teich et l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat.

Ces orientations cherchent à répondre aux obligations réglementaires et attentes de l'État, tout en étant adaptées aux enjeux du territoire en matière d'habitat. Elles sont le fruit d'un dialogue et d'une prise en compte des volontés communales qui constituent le territoire, tout en consolidant la dynamique intercommunale. Elles cherchent à répondre aux enjeux de logement et d'habitat qui s'expriment sur le territoire, en cohérence avec le projet de développement de la COBAS.

Pour ce faire, elles ont été travaillées en articulation avec l'ensemble des documents structurants pour le territoire :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET),
- Contrat de Relance et de Transition Energétique (CRTE),
- Plan Départemental de l'Habitat (PDH),
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées de la Gironde (PDALHPD),
- Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV), etc..

Enfin, ce document d'orientations cherche à **mieux répondre aux besoins en logements (en terme quantitatif et qualitatif) des habitants et futurs habitants du territoire.**

La COBAS, à travers ce PLH, souhaite se donner **les moyens d'une politique locale de l'habitat ambitieuse, tout en étant réaliste et adaptée** aux moyens et contraintes du territoire et de ses acteurs.

I. Les orientations du PLH de la Cobas



Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité

Le bassin d'Arcachon est un élément central de l'identité du territoire qui détermine à la fois son cadre de vie, son architecture et son économie. Le territoire unique et attractif, possède un environnement naturel exceptionnel et un patrimoine culturel spécifique (forêt, ostréiculture, métiers de la mer) qui explique **la très forte attractivité résidentielle et touristique du territoire** de la COBAS. Les orientations prises dans le cadre du PLH doivent permettre de **préserver cette identité et ce cadre urbain et paysager particulièrement qualitatif**.

Le territoire gagne en population chaque année. Le solde migratoire positif et élevé (+1,8% en moyenne chaque année sur la période récente) confirme l'attractivité du territoire et son attrait pour des ménages venant d'ailleurs (56% des nouveaux entrants viennent d'un autre département). Le marché local du logement est ainsi sous tension : d'une part, les logements sont de plus en plus chers, et d'autre part, les logements se libèrent peu. La mise en œuvre du PLH doit permettre de **fluidifier les parcours résidentiels**.

Si le territoire de la COBAS est en **forte interrelation avec la métropole bordelaise**, il est aussi un **pôle structurant et un bassin d'emplois dynamique**. Les projets de développement économique du territoire et le travail du pôle économique de la COBAS ainsi que de l'agence de développement économique Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (BA2E) ont pu encourager l'implantation d'entreprises et d'employeurs. **Le nombre d'emplois a augmenté sur la période récente** et consolide l'attractivité du territoire.


Le parc de logements est composé d'un grand nombre de logements individuels et de grands logements (T5 ou plus). **Le territoire manque de petits logements** (qui ne représentent que 15% du parc). Or, les ménages sont de plus en plus petits (vieillesse de la population, augmentation des personnes seules et des familles monoparentales, etc.). Par ailleurs, **le parc locatif est assez peu développé** (22% de l'ensemble du parc, dont 16% de locatif privé). **Le parc locatif social est en augmentation sur le territoire et des efforts conséquents ont été faits sur la période récente** : le parc locatif social a plus que doublé en 20 ans. Néanmoins, le territoire ne répond pas encore aux exigences de la loi SRU (25% des résidences principales). Il faut cependant noter que le territoire a connu une augmentation du nombre de résidences principales sur les dix dernières années, ce qui mécaniquement ne facilite pas l'atteinte des objectifs SRU.

Il s'agit ainsi de **poursuivre le développement de l'offre sociale** (cf. partie 2).

La production de logements doit prendre en compte l'évolution des besoins afin de mieux y répondre. La COBAS souhaite d'une part **offrir aux habitants actuels la possibilité de bien se loger** et d'autre part **accueillir de nouveaux arrivants**, souvent à la recherche d'une qualité de vie et d'un cadre de vie préservé. S'il est nécessaire de préserver l'environnement et le cadre de vie qui font la spécificité du territoire, il est tout autant de **veiller à être attractif pour des actifs et des jeunes ménages** afin de maintenir un développement équilibré et une dynamique locale.

Il s'agit ainsi de **mieux répondre à la pluralité de la demande locale** : des familles monoparentales de plus en plus nombreuses, une population vieillissante, des jeunes actifs qui peinent à trouver un logement en adéquation avec leurs besoins, des saisonniers, etc. La mise en œuvre du PLH doit permettre de **développer une offre diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins en logements, dans toute leur diversité**.

L'offre nouvelle doit être pensée pour offrir **des possibilités de parcours résidentiels** aux différentes catégories de ménages à l'échelle du territoire, et plus particulièrement :

- **Pour les jeunes**  ont des revenus trop faibles pour se loger sur le territoire où les prix de l'immobilier sont très élevés.
- **Pour les personnes âgées**, soit parce qu'elles rencontrent des difficultés à trouver un logement ou un hébergement adapté à leurs moyens, soit parce que leur logement nécessite une adaptation liée à la perte d'autonomie.
- **Pour les ménages précaires ou en difficultés** : 59% des demandes de logements sociaux à l'échelle de la COBAS sont en dessous des plafonds pour accéder à un logement très social (PLAI). Certaines situations nécessitent par ailleurs des solutions de logement d'urgence (sinistre, rupture, habitat indigne violences intraconjugales, expulsion, etc) auxquelles le territoire peine à répondre.
- **Pour les saisonniers**, qui éprouvent des difficultés importantes à se loger sur le territoire, avec des solutions limitées et souvent onéreuses, du fait notamment d'un parc locatif quasi dédié au tourisme. Cette situation constitue par ailleurs un frein majeur à l'embauche de la main d'œuvre saisonnière.

Axe 1 : Développer et accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré (privée et sociale) avec une répartition équilibrée sur le territoire intercommunal.

L'offre en logements locatifs sociaux du territoire croît depuis plusieurs années : le territoire comptait 3550 logements sociaux en 2017 pour 5067 en 2022 (source inventaire SRU), soit une augmentation de 25% de l'offre. Ce sont généralement entre 100 et 200 logements mis en service par année sur le territoire. **Ces résultats sont le fruit d'une politique de production d'une offre sociale**, répondant à une volonté politique de promouvoir un parc accessible aux ménages et de répondre aux obligations de la loi SRU qui impose un taux de 25% de logements sociaux par commune.

Malgré cette progression, les objectifs fixés par la loi SRU ne sont pas atteints et les communes du territoire ont été mises en carence sur 2023-2025. Il s'agit ainsi de **poursuivre l'effort engagé en matière d'offre locative sociale**. Cet effort reposera d'une part sur un soutien financier repensé et revalorisé de la COBAS, ainsi sur un partenariat renforcé avec l'EPF NA pour soutenir financièrement la production de logements sociaux. D'autre part, il sera établi une charte partenariale avec les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, etc.) afin de favoriser le logement social sur le territoire de la COBAS. Les élus de la COBAS pourront s'appuyer sur l'étude en la matière réalisée en 2019/2020 (nota : étude financée par l'Etat).

Par ailleurs, la production en logements locatifs sociaux doit notamment **favoriser le développement de petites typologies** pour mieux répondre à la structure actuelle des ménages (augmentation des personnes seules, vieillissement de la population, etc.) : environ **73% des demandes portent sur les T2 et T3**, correspondant au profil des personnes isolées seules et avec une personne à charge.

Le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'Agence nationale de l'habitat (Anah), autrement nommé « Loc Avantages », est censé inciter la remise sur le marché de logements locatifs à loyers maîtrisés en mobilisant le parc privé existant, en complément de l'offre sociale neuve. En réalité, ce conventionnement n'est pas ou peu usité aujourd'hui dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la COBAS, compte tenu de la concurrence exercée par le marché de la location touristique et malgré les aides financières

conséquentes pour remettre aux normes un logement locatif. Il s'agit ainsi de mieux faire connaître ce dispositif encore mal connu par les Propriétaires Bailleurs et d'encourager ces derniers à y recourir.



Dans le même temps, il est nécessaire de **veiller au développement d'une offre locative privée de qualité**. Il s'agit notamment de mieux communiquer sur les dispositifs permettant de **sécuriser les propriétaires bailleurs** (ex : garantie Visale, , garanties impayées de loyers, Louer clé en main, etc.).

- *Fiche-action n°1 : Elaborer et faire vivre une Charte partenariale en faveur du logement social.*
- *Fiche-action n°2 : Veiller à l'adéquation des typologies des nouveaux logements avec les besoins.*
- *Fiche-action n°3 : Soutenir financièrement la production de logements sociaux*
- *Fiche-action n°4 : Encourager le développement d'une offre locative via le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'ANAH et les dispositifs de sécurisation du dit propriétaire.*

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

Sur la période précédente, on observe **une hausse très importante des prix du marché de l'accession dans l'ancien**. Les prix n'ont cessé de progresser sur la décennie précédente en collectif comme en individuel. Ce mécanisme s'est notamment renforcé suite à la crise sanitaire, avec une part importante d'acquéreurs extérieurs au territoire.

L'offre en accession sociale est par ailleurs quasi inexistante.

Il s'agit donc de favoriser le développement de produits en accession sociale (en location accession sociale [PSLA] ou via le bail réel solidaire [BRS]) pour mieux répondre aux besoins des ménages, d'autant plus que les récentes augmentations des coûts de construction et des taux d'intérêt risquent d'évincer une partie de ménages, notamment la classe moyenne : jeunes ménages avec ou sans enfants, familles monoparentales en particulier. Il s'agit de **favoriser le développement de produits en accession sociale et de façon privilégiée du bail réel solidaire (BRS)**, afin de permettre à ces catégories de ménages d'accéder à la propriété.

- *Fiche-action n° 5 : Favoriser le développement d'une offre en accession sociale en privilégiant le Bail Réel Solidaire.*

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

Mieux répondre à la diversité des besoins des jeunes

Le Bassin d'Arcachon est un espace attractif sur le plan économique comme sur celui de l'habitat mais avec **un fonctionnement sélectif du marché du logement**, qui fragilise les parcours résidentiels des salariés et en particulier des plus jeunes.

Pour garantir le renouvellement démographique, il est nécessaire de **stabiliser une partie des jeunes ménages sur le territoire**. L'économie locale de la COBAS a besoin de ces profils de

ménages jeunes et actifs : économie du tourisme et de la restauration, emplois saisonniers, base militaire, etc. Or, l'accès au logement est souvent difficile pour ces jeunes ménages qui sont le plus souvent contraints d'aller loger en dehors du territoire. L'accession à la propriété est quasiment inenvisageable pour ces jeunes ménages sur le territoire. Le parc locatif privé correspond assez peu aux besoins de ces profils et reste cher. Le parc locatif social peut constituer une solution, mais avec des temps d'attente longs et des taux de rotation très faibles. Plus largement, **l'offre locative est rare sur le territoire.**

La réponse aux besoins des jeunes, notamment des jeunes actifs, est pourtant primordiale pour maintenir ces ménages sur le territoire et leur permettre de s'y ancrer et de le faire vivre. L'association Habitat Jeunes du Bassin d'Arcachon fait remonter des difficultés grandissantes pour loger les différents publics jeunes sur le territoire, malgré la création d'un second Foyer de Jeunes Travailleurs à Gujan-Mestras (dénommé « La Graveta ») et la projection d'un troisième foyer sur la commune de la Teste de Buch, à proximité du (1^{er}) FJT « Les Galops » mis en service en septembre 2021.

La rareté des offres, la flambée des prix immobiliers, et la concurrence des hébergements touristiques créent **un cadre de très fortes contraintes pour les travailleurs saisonniers** dont la présence est pourtant essentielle au bon fonctionnement de l'économie locale. Le logement des saisonniers s'apparente ainsi souvent au « système D » : les solutions déployées à l'heure actuelle sont peu satisfaisantes aussi bien du point de vue du saisonnier que de l'employeur. Il s'agit ainsi de **structurer une offre de logements et d'hébergement pour les saisonniers** en adéquation avec les besoins du territoire.

Le Plan Départemental de l'Habitat invite ainsi à trouver « **des stratégies partagées en direction des jeunes et des parcours les plus fragiles** ». Il s'agit de faire émerger des solutions en partenariat avec l'ensemble des partenaires concernés (CCAS, secteur associatif, médico-social, etc.).

Mieux répondre aux besoins liés au vieillissement et à la perte d'autonomie


Les ménages âgés sont de plus en plus nombreux : près de 40% de la population a plus de 60 ans. Le vieillissement du territoire s'accélère et est renforcé par l'arrivée de nouveaux ménages au moment de l'âge de la retraite.

Il est ainsi nécessaire de **massifier l'adaptation de l'offre de logements** à la perte d'autonomie, d'autant plus que le maintien à domicile correspond au souhait de la grande majorité des ménages. Il s'agit également **de penser un développement cohérent de l'offre de logements dédiés à la diversité des besoins des seniors**. Il s'agit notamment de favoriser le développement d'une offre de type habitat inclusif et résidences intergénérationnelles.

- > **L'habitat inclusif** est une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile isolée et à la vie collective en établissement. Les habitants y vivent dans des logements privatifs, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale. Les initiateurs des projets d'habitats inclusifs sont souvent issus de la société civile (associations représentant ou réunissant les personnes concernées ou les aidants familiaux). Au-delà, les principaux partenaires ou initiateurs de ces projets sont les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les prestataires de services à la personne et les gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux. La réussite de ces projets est

souvent liée à la richesse et à la solidité des partenariats conclus et à la participation des personnes elles-mêmes¹.

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- > **L'habitat intergénération** désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants,  personnes âgées. Les différentes générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projets.

Compte tenu du fort vieillissement de sa population qui va continuer de s'accroître dans les années à venir, le territoire de la COBAS doit promouvoir le développement de ce type d'opérations.

Mieux répondre aux besoins des publics les plus modestes

Le parc locatif social est composé de peu de logements locatifs très sociaux (PLAI) pour répondre aux besoins des plus modestes. Le territoire est confronté à une offre extrêmement réduite sur le champ de l'hébergement d'urgence et les solutions qui permettraient d'aider les parcours résidentiels des plus fragiles (sans-abris, femmes victimes de violences conjugales, etc.) font défaut. L'association Solidarité femmes Bassin voit, chaque année, le nombre de femmes victimes de violences conjugales augmenter. Les réponses aux besoins de logements d'urgence et temporaires sont le plus souvent renvoyées sur la métropole bordelaise.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), actuellement en cours de révision, proposait de développer à l'échelle du SYBARVAL 60 solutions d'hébergement d'urgence dans les 6 ans.

Le PLH doit ainsi permettre **d'améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence**.

L'intermédiation locative (IML) est une solution pour répondre aux publics éloignés temporairement du logement. Elle vise essentiellement des personnes rencontrant des difficultés d'accès au logement par rapport à la faiblesse de leurs ressources et des ménages rencontrant des accidents de parcours (expulsion, absence d'expérience locative...). L'IML est encouragée dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la COBAS (voir plus bas). L'IML fait aussi l'objet de deux dispositifs proposés par le Fonds Solidarité Logement de la Gironde (FSL 33). Il s'agit **d'encourager le développement de l'intermédiation locative** afin de mieux répondre aux besoins des publics fragiles, notamment via l'OPAH précitée.


Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde rentrera en révision en 2024. Il s'agira de prendre en compte les préconisations du futur Schéma pour le territoire de la COBAS.

Accompagner le développement d'une offre innovante

Afin de répondre au défi climatique tout en garantissant un accès au logement pour tous, il apparaît aujourd'hui essentiel de favoriser de nouveaux modes d'habiter et de nouvelles façons de faire l'habitat en tentant de :

- **Produire différemment**, en accentuant l'intervention sur l'existant et la réhabilitation des logements ;

¹ La CNSA, la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) co-président l'Observatoire national de l'habitat inclusif, lieu de référence pour promouvoir le développement de tels projets. La CNSA apporte un appui technique et financier au déploiement de la démarche. Les conférences des financeurs de l'habitat inclusif définissent les stratégies locales de développement de cette offre.

- **Faire différemment**, en s'appuyant sur l'habitat inclusif ou en favorisant le recours aux matériaux biosourcés, Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
- **Créer de nouvelles formes d'habitat et de vie collective** qui répondent aux aspirations des ménages (béguinage²,  coliving³, etc.).
- **S'inscrire dans une démarche d'urbanisme circulaire** qui favorise le multi-usage, la mutualisation, la réaffectation de l'existant...

- *Fiche-action n° 6 : Mieux répondre aux besoins des jeunes, notamment les jeunes actifs et les saisonniers.*
- *Fiche-action n°7 : Mieux répondre aux besoins des seniors, dans leur diversité et aux besoins des personnes handicapées.*
- *Fiche-action n°8 : Encourager le développement de l'intermédiation locative.*
- *Fiche-action n°9 : Améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence.*
- *Fiche-action n°10 : Engager une réflexion sur l'accueil des gens du voyage dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde.*

² Aujourd'hui, des bailleurs sociaux s'inspirent du modèle historique des béguinages et construisent des ensembles immobiliers spécialement conçus pour accueillir des habitants âgés. Ce sont souvent de petits ensembles pavillonnaires de type maisonnettes en rez-de-chaussée. Le béguinage est un ensemble immobilier à taille humaine, (10 à 25 logements maximum), organisé autour d'un jardin et d'espaces de vie partagés. Il s'agit d'un modèle innovant d'habitat API (habitat Accompagné, Partagé et Intégré à la vie locale).

³ Le coliving est une forme moderne et améliorée de la colocation où les occupants disposent d'espaces privés pour dormir, tels que des chambres individuelles ou des studios meublés et équipés. Ils partagent également des espaces communs comme la cuisine, la salle de bain, le salon, la terrasse ou le jardin mais cela peut aussi être un espace de coworking.

Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant



Pour faire face au changement climatique, le premier enjeu est de **préserver au maximum les sols de l'artificialisation**, car ils remplissent des fonctions indispensables pour le vivant : réserves de biodiversité, filtration et captage de l'eau, etc. Le deuxième enjeu, notamment dans les territoires péri-urbains, est d'**éviter de disperser l'habitat, les emplois, et les services**, car cela allonge les déplacements, qui deviennent de plus en plus longs, problématiques et coûteux, pour l'environnement mais aussi pour les habitants eux-mêmes. **La loi Climat et Résilience** adoptée le 20 juillet 2021 oblige les collectivités à s'engager dans des démarches de sobriété foncière plus strictes qu'auparavant.

Pour s'engager dans une démarche de sobriété foncière à long terme, la première étape est de se doter d'une vraie **stratégie foncière à l'échelle intercommunale**. L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permet d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera de fait l'artificialisation des sols. Le PLH doit participer à l'émergence de cette stratégie foncière intercommunale, afin de favoriser le renouvellement urbain.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre indique que la politique d'économie d'énergie doit être fortement intensifiée sur le secteur résidentiel afin de **réduire de 54% les consommations globales du secteur résidentiel à l'horizon 2050**. Atteindre cet objectif correspondrait à la rénovation globale (niveau de performance « BBC Rénovation ») de 1 600 logements par an pour les 35 prochaines années. Le PLH doit permettre de participer à la mise en œuvre de cet objectif.

Le recours aux énergies renouvelables peut être accentué via l'incitation à supprimer le chauffage au fioul, réduire le chauffage électrique à effet Joule (convecteurs, rayonnants) et substituer ces moyens de chauffage par le bois-énergie, le biométhane ou les pompes à chaleur ; le développement du chauffage au bois déchiqueté ou granulés ; le développement du solaire thermique pour les usages d'eau chaude sanitaire. Le SYBARVAL s'est fixé comme objectifs à horizon 2050 de réduire ses consommations finales de 50% et de multiplier par 3 sa production d'énergie renouvelable afin de couvrir ses besoins à hauteur de 50%.

La mise en œuvre du PLH doit permettre de **travailler l'amélioration du parc existant**, en accentuant les réhabilitations et l'adaptation des logements au vieillissement. Le PLH est également l'occasion d'améliorer la connaissance sur certains segments du parc de logement, notamment les copropriétés nécessitant des travaux de rénovation collective voire présentant des signes de fragilité.

L'économie du territoire est fortement tournée vers le tourisme et les activités saisonnières. Ce qui a deux incidences majeures sur le marché local de l'habitat : d'une part, une partie du parc de logements est captée par les locations saisonnières et les résidences secondaires ; d'autre part, le secteur touristique crée des besoins en logements spécifiques (saisonniers, etc.).

Axe 1 : Renforcer le partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine en vue d'établir une vraie stratégie foncière intercommunale.

Les besoins en logements du territoire sont à concilier avec les enjeux de développement durable et notamment d'utilisation économe de l'espace. Cela implique de chercher un équilibre entre le développement dans les centralités urbaines de formes urbaines plus denses, la préservation et la qualité architecturale et paysagère, ainsi que la concertation et l'acceptation du projet par les habitants.

En ce sens, le PLH définit des densités communales moyennes (cf. partie 2), en cohérence avec le SCOT. Ce dernier fixe aux communes des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, afin de faciliter le respect des densités définies.

La COBAS accompagnera les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements. Un meilleur suivi des divisions parcellaires est par exemple un enjeu pour le territoire.

Il s'agira aussi de **définir une vraie stratégie foncière intercommunale, en concertation avec les communes et en partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA)**. Il s'agira notamment de faire évoluer le partenariat avec cet Etablissement, pour qu'il mobilise davantage le fonds SRU dont il assure la gestion.

- *Fiche-action n° 11 : Etablir une vraie stratégie foncière intercommunale.*
- *Fiche-action n° 12 : Resserrer la collaboration avec l'EPF NA.*
- *Fiche-action n° 13 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements.*


Axe 2 : Améliorer le parc privé existant

La COBAS a créé en 2021 un guichet unique, dénommé SERVICE HABITAT DE LA COBAS, qui a pour mission d'**informer, de conseiller et d'accompagner, de façon neutre et gratuite, tous les habitants dans leurs projets d'amélioration de leur logement**. Ce service de proximité est ouvert à tous les habitants de la COBAS (propriétaires occupants, bailleurs ou locataires). Des conseillers Habitat et Energie sont à disposition, sur rdv en permanence sur chaque commune ou par téléphone, pour informer, conseiller et accompagner les habitants dans leurs projets. Les thématiques concernées sont : la rénovation énergétique, l'adaptation à l'âge et au handicap, la remise aux normes des habitats dégradés, la rénovation du parc locatif privé conventionné.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le guichet « SERVICE HABITAT de la COBAS » a intégré le réseau des Espaces Conseils France Rénov » déployé par la Région Nouvelle Aquitaine dans le cadre de son Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

A titre spécifique, l'accompagnement des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs est assuré dans le cadre de l'OPAH en cours. Pour rappel, cette opération programmée fixe un objectif de 365 logements à rénover en 5 ans dont 85% au profit de propriétaires occupants sur les trois volets principaux suivants : énergie (50%), adaptation du logement à l'âge et au handicap (33%) et lutte contre l'habitat indigne (3%).

Les enjeux de l'OPAH sur le territoire de la COBAS sont :

- **Améliorer le parc ancien** : Lutter contre la précarité énergétique, adapter le logement à l'âge ou au handicap et lutter contre l'habitat insalubre présent en diffus **sur le territoire**.
- **Créer** une dynamique  locaux, par l'effet levier des financements publics mobilisables, qui génère des retombées économiques pour les artisans et entreprises locales de la rénovation du bâtiment.
- **Remettre sur le marché des logements privés à loyer conventionné** (social et très social) qui viendront compléter l'effort de production de logement social.

Le conseil et l'accompagnement des propriétaires de revenus intermédiaires et supérieurs sont assurés en régie par la COBAS, avec le cofinancement de la Région et de l'Etat au titre du programme Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE).

La mise en œuvre du PLH doit permettre de consolider et de faire monter en compétence le guichet Service Habitat au sein du réseau régional des espaces conseils « France Renov », afin d'**améliorer l'information et l'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation de leur logement**. Le guichet SERVICE HABITAT poursuivra ainsi les missions de service public de rénovation de l'habitat.

Il s'agira également de poursuivre et de renforcer l'OPAH intercommunale 2021-2026, afin de continuer à inciter d'une part les propriétaires occupants modestes à améliorer leurs logements et d'autre part les propriétaires bailleurs à remettre sur le marché locatif des logements – à rénover ou non - à loyer abordable, en contrepartie des aides et avantages fiscaux dédiés.

- *Fiche-action n° 14 : Faire monter en compétences le guichet « Service Habitat »*
- *Fiche-action n°15 : Poursuivre et renforcer l'OPAH à destination des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs*
- *Fiche-action n°16 : Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique.*

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

De manière générale, les copropriétés en difficulté en secteur tendu jouent un rôle de parc de relégation pour des ménages en attente de logement social où n'y ayant pas accès. La dégradation de certains ensembles immobiliers peut également avoir des effets néfastes à l'échelle plus large du quartier.

Selon la DREAL (2021), il y aurait 19 copropriétés potentiellement fragiles sur la COBAS et 100 copropriétés potentiellement éligibles à Ma Prime Renov. Ces données statistiques sont à stabiliser par une étude plus approfondie.

Le traitement de ces situations de fragilités à travers l'OPAH est proposé sous la forme de réalisation à titre spécifique d'audits de gestion, qui permettront d'évaluer les besoins et de mettre en place distinctement les outils ou procédures adaptés.

L'enjeu est de **mieux connaître les copropriétés du territoire**, afin d'identifier les besoins d'intervention sur ce segment du parc de logements.

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

Orientation 3 : Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat



Si le Programme Local de l'habitat (PLH) est une obligation réglementaire pour la COBAS, sa mise en œuvre repose sur l'implication de chacune des communes et de l'ensemble des partenaires (bailleurs sociaux, opérateurs, EPF, associations, etc.). La qualité et l'efficacité de la mise en œuvre du PLH tiennent ainsi en grande partie à la qualité du système de pilotage et d'animation mis en place. Celui-ci doit s'articuler autour de grandes missions :

- garantir le portage politique du PLH tout au long de sa durée ;
- concerter régulièrement les acteurs locaux pour renforcer le partenariat et l'efficacité de la politique de l'habitat ;
- assurer l'animation du programme d'actions et l'implication des différents partenaires afin de « faire vivre » le PLH ;
- mettre en œuvre les nouvelles compétences du territoire en matière d'habitat, notamment à travers le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur d'un logement social (PPGDID) et la convention intercommunale d'attribution (CIA) liée.

La mise en œuvre du PLH doit permettre de **renforcer le pilotage de la politique locale de l'habitat à l'échelle du territoire de la COBAS**, en concertation avec chacune des communes, et en mobilisant l'ensemble des partenaires et des services communautaires concernés. Ce pilotage repose sur 4 leviers essentiels :

- un observatoire de l'habitat et du foncier partagé et consolidé ;
- des modalités de partenariat renforcés avec l'ensemble des partenaires ;
- l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre du PLH, lorsqu'elles le souhaitent ;
- une communication et un accompagnement de la population sur la thématique de l'habitat.

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



La Loi Climat et Résilience a fait évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat des PLH en « Observatoires de l'Habitat et du Foncier ». Obligatoires, ils doivent maintenant assurer un suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols.

Afin de faire vivre le PLH, la COBAS se dotera des outils nécessaires pour assurer le suivi de la mise en œuvre des orientations et des actions, en partenariat avec les observatoires existants sur le territoire. L'observatoire sera notamment déployé en cohérence avec ceux du SCOT, du Plan Départemental de l'Habitat, et du PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET).

L'observatoire du foncier est un outil majeur aujourd'hui pour les politiques locales de l'habitat, et d'autant plus nécessaire dans la perspective de mise en œuvre d'ici 2050 de l'objectif du « Zéro artificialisation nette » (ZAN) fixé par la loi.

L'observatoire de l'habitat et du foncier sera au service du suivi des actions du PLH, de la réalisation des objectifs de production de logements. Il permettra également d'établir les bilans annuels, le bilan à mi-parcours (3 ans) et le bilan final du PLH. Il s'agira de **suivre et évaluer la mise en œuvre des actions du PLH de façon pérenne.**

Le suivi de la consommation foncière sera assuré par l'Observatoire du SCOT comme recommandé dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT.

L'observatoire sera également un outil pour suivre et évaluer les attributions et les demandes de logements sociaux publics en lien avec l'élaboration du PPGDID et de la CIA et permettra d'en présenter les résultats en Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Il assurera aussi le suivi de l'évolution des meublés touristiques et des résidences secondaires sur le territoire.

Au-delà de l'outil de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur le territoire, il s'agit de se doter **d'une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH.**

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

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

Afin d'assurer la mise en œuvre du programme d'actions et d'évaluer les résultats obtenus, la COBAS animera plusieurs réunions partenariales :

- **Le comité de pilotage du PLH** associant les représentants de la COBAS, des 4 communes membres, du SYBARVAL, de l'Etat, du Département, de la Région et de l'Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine. Ce comité de pilotage se réunira a minima une fois par an.
- **Une journée de l'habitat** sera animée à mi-parcours de la mise en œuvre du PLH pour partager le bilan à mi-parcours avec l'ensemble des partenaires associés, et ajuster la politique locale en fonction des résultats obtenus et des évolutions réglementaires. Cette journée de l'habitat pourra se reconduire lors de la dernière année de mise en œuvre du

PLH, afin de partager le bilan du PLH et de concerter les partenaires sur les enjeux du PLH suivant.

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Des groupes de travail thématiques et partenariaux** seront réunis au besoin tout au long de la mise en œuvre du PLH. Ex de thématiques : division parcellaire, finalisation de la Charte en faveur du logement social, etc.

Par ailleurs, le service Habitat de la COBAS interviendra en appui en ingénierie pour les communes lorsqu'elles en ont besoin.

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

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

La politique locale de l'habitat doit être articulée avec une politique d'attribution du logement social sur le territoire. Il s'agit de mettre en place **une politique coordonnée de gestion de la demande et d'attribution des logements locatifs sociaux**, à travers la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), en partenariat avec les bailleurs sociaux, les communes et les réservataires.

La COBAS réunira une fois par an sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour coordonner, suivre, évaluer et partager les effets de cette politique.

- *Fiche-action n°20 : Suivi et partage de la mise en œuvre du PPDGID et de la CIA, notamment via une CIL annuelle.*

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

Enfin, la politique locale de l'habitat déployée par la COBAS et les communes du territoire est encore souvent mal identifiée par les habitants. Il s'agit de **mieux communiquer** sur les efforts mis en œuvre et sur les effets produits par cette politique.

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

II. Les objectifs de construction de logements en adéquation avec les besoins du territoire



1. Les objectifs globaux de production de logements

Un scénario qui repose sur une ambition forte de maîtrise de la production de logements dans les années à venir

Afin de préserver le cadre environnemental et paysager qui fonde la qualité du territoire, la croissance démographique doit être mieux maîtrisée. Il s'agit à la fois de limiter ses impacts sur l'environnement et les paysages, mais aussi d'être à même de proposer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs, tout en veillant à ce que la limitation de la croissance démographique n'exclut pas les populations les plus modestes et les jeunes, du fait du renchérissement du foncier.

Dans le cadre du SCOT, le SYBARVAL s'engage donc à freiner progressivement, et de manière territorialisée, la croissance démographique afin de pouvoir maîtriser les pressions et continuer à proposer un cadre de vie de qualité, en deux étapes :

- une 1^{ère} phase à 2030, avec une croissance annuelle moyenne à 1,30% à l'échelle du territoire,
- une 2^{ème} phase à 2040, avec une croissance annuelle moyenne à 1% à l'échelle du territoire.

Ce scénario vise à limiter à environ 200.000 le nombre d'habitants, à l'horizon 2040.

L'objectif démographique inscrit dans le Projet d'Aménagement Stratégique (du SCOT) est décliné à l'échelle de chaque intercommunalité en tenant compte du profil et des capacités de chacune :

	2030	2040
COBAN	+1,6%	+1%
COBAS	+0,8%	+0,7%
CDC Val de l'Eyre	+1,8%	+1,5%

La territorialisation de l'objectif démographique est adossée à la production de logements nécessaire et est déclinée en fonction de l'organisation territoriale, tout en respectant les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Le scénario démographique établi dans le SCOT, induit des besoins d'environ 30 631 nouveaux logements à l'échelle du SCOT, entre 2020 et 2040, répartis comme suit :

	2030	2040
COBAN	7648	5989
COBAS	6008	5844
CDC Val de l'Eyre	2587	2555

Le SCOT du Bassin d'Arcachon-Viellevieille retient ainsi une **évolution démographique de la population de 0,8% par an pour le territoire de la COBAS** jusqu'en 2030, puis 0,7% par an entre 2030 et 2040. Soit une diminution du rythme de croissance sur les années à venir. Il en découle un objectif de 11 852 logements à produire pour 2040. Il s'agit de produire 6010 logements entre 2020 et 2030 pour atteindre l'objectif affiché : soit **600 par an et 3600 sur la durée du PLH**.

Selon le SCOT, cet objectif de 600 logements par an répondrait :

- **aux besoins des ménages déjà existants sur le territoire** estimés à 309 logements à créer par an selon la méthode de calcul du point-mort⁴;
- **à l'accueil de nouveaux ménages entrants sur le territoire**. Soit un besoin de création de 293 logements par an pour répondre à l'hypothèse d'une évolution démographique de 0,8% par an.

Pour rappel des tendances passées :

territoire de COBAS	Tendances passées
besoins des ménages déjà existants sur le territoire	682
Accueil de nouveaux ménages	368
Total de la production	989
Taux de variation annuel des nouveaux ménages	2,03%
Taux de variation annuel démographique	1,19%

Le scénario du SCOT repose sur une ambition très forte de maîtrise de la production sur les années à venir. Nous verrons ci-dessous que le scénario retenu par la COBAS repose sur une hypothèse minimum de production de logements supérieure à ce scénario pour tenir compte notamment des objectifs de rattrapage fixés par la loi SRU.

Déclinaison des objectifs de construction à l'échelle communale

Les objectifs de construction de logements (résidences principales) sont déclinés à l'échelle communale, en prenant en compte les caractéristiques propres à chaque commune.

	Total logements à construire par an <u>Hypothèse minimum</u>	Total logements à construire sur la durée du PLH (6 ans) <u>Hypothèse minimum</u>
Arcachon	100	600
La Teste de Buch	205	1230
Gujan Mestras	229	1374
Le Teich	170	1020
COBAS	704	4 224

2. Les objectifs de production de logements sociaux

La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013 prévoyait une augmentation du seuil de logements locatifs sociaux à 25% des résidences principales à l'échéance de 2025 avec des taux de rattrapage de logements locatifs sociaux manquants suivants : 25% sur la période triennale 2014-2016 ; 33% pour 2017-2019 ; 50% pour 2020-2022 ; 100% pour 2023-2025.

La loi 3DS « Différenciation, Décentralisation et Déconcentration » a été promulguée le 21 février 2022 et permet d'assouplir le dispositif SRU en supprimant l'échéance de 2025 et en appliquant un taux de rattrapage de référence de 33 % du nombre de logements sociaux manquants (L302-8-VII du CCH).

Par dérogation, le contrat de mixité sociale peut fixer l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale, pour une durée maximale de trois périodes triennales consécutives, à un taux (de rattrapage plancher) de 25 % (L302-8-IX du CCH), si les circonstances le justifient.

La structure du parc de logements de la COBAS présente historiquement un déficit de logements locatifs sociaux, avec 4436 logements locatifs sociaux manquants au 1er janvier 2022 pour atteindre 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales. Cette structure du parc s'explique notamment par **les nombreuses contraintes de constructibilité du territoire** (loi littoral, risques de submersion marine, d'incendie de forêt, SRCE ...) et la tension du marché immobilier local qui engendrent un foncier rare et au coût élevé, rendant ainsi difficile le développement du parc locatif social.

Les communes d'Arcachon, de La Teste de Buch, de Gujan-Mestras et du Teich sont carencées au titre de la loi SRU (arrêtés du 20.11.2023).

A la date de rédaction du présent document (07/02/2024), elles ont signé un contrat de mixité sociale (CMS), sauf la commune du Teich.

Les objectifs de construction de logements sociaux inscrits au PLH reprennent les objectifs identifiés dans les dits CMS, à savoir :

- Pour Arcachon :

Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
928	33 %	306	25 %	232


- Pour La Teste de Buch :

Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
1 563	33 %	515	25 %	390

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024
 Publication : 04/03/2024

- Pour Gujan-Mestras :

Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS Taux de rattrapage CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
1 609	 33 %	530	25 %	402

La commune du Teich a inscrit dans le cadre de son PLU un objectif de 45 logements sociaux par an.

Afin de répondre aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic, la mise en œuvre du PLH doit permettre de poursuivre les efforts déjà réalisés en matière de production de logements sociaux, malgré les nombreuses contraintes du territoire.

Des sites prioritaires pour la construction de logements sociaux ont été identifiés dans le cadre du référentiel foncier du PLH, en collaboration avec chaque commune (*voir annexe du PLH-référentiel des sites PLH*).

Il convient d'inscrire dans le PLH des objectifs conformes à ceux de la loi SRU (objectifs SRU contractualisés dans le CMS ou objectif notifié en l'absence de CMS pour Le Teich).

Les élus du territoire soulignent cependant un point de vigilance sur la capacité des communes à pouvoir répondre à ces objectifs dans le temps du PLH, compte tenu des contraintes de constructibilité et de la tension du marché immobilier local.

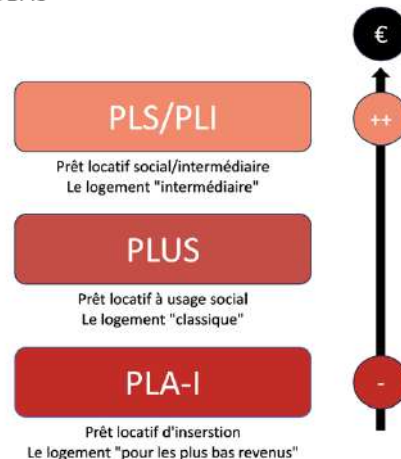
Les objectifs quantitatifs de production de logements (résidences principales) pour le territoire sont ainsi les suivants :

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)	Total logements <u>Hypothèse minimum</u> par an
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	386	2316	704

Déclinaison des objectifs de construction de logements sociaux par produits

Pour rappel,

- Les logements très sociaux, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc privé.



Pour rappel également, les logements qui sont comptabilisés dans l'inventaire SRU sont :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes HLM, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention APL.
- Les autres logements conventionnés (dont conventionnement ANAH).
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées ou handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et de centres d'accueil des demandeurs d'asile.
- Les terrains locatifs familiaux en état de service dont la réalisation est prévue au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage .
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'intermédiation locative loués à un organisme agréé (L. 365-4 du CCH) pour loger des personnes défavorisées et si le loyer pratiqué est inférieur à un seuil défini par arrêté.
- Les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans.
- Les logements en accession via les dispositifs
 - o de PSLA (Prêt social location accession ; pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option)
 - o et de BRS (bail réel solidaire ; sans limitation de durée).

Chaque commune décline ces objectifs de production de logements sociaux par catégories de produits, en fonction des besoins et des contraintes locales, soit :

- Pour Arcachon :

PLAI	PLUS	PLS + Accession sociale (BRS et PSLA)
33%	56%	11%

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024
Publication : 04/03/2024

- Pour La Teste de Buch :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PLAI	PLUS	PLS + Accession sociale (BRS et PSLA)
33%	52%	15%

- Pour Gujan-Mestras :

PLAI	PLUS	PLS + Accession sociale (BRS et PSLA)
30%	40%	30%

- Pour Le Teich :

PLAI	PLUS	PLS + Accession sociale (BRS et PSLA)
40%	30%	30%

Il s'agira par ailleurs de chercher à favoriser le conventionnement ANAH (avec ou sans travaux) afin de créer une offre de logements abordables au sein du parc existant.

Favoriser le développement de petites typologies pour mieux répondre aux besoins

Le vieillissement de la population, les séparations conjugales et l'augmentation des familles monoparentales font apparaître de nouveaux besoins de petites typologies (T1, T2, etc), auxquels le territoire éprouve des difficultés à s'adapter.

La COBAS veillera à inciter à un objectif de construction de petites typologies en adéquation avec les besoins du territoire, durant toute la durée du PLH et à l'échelle de chaque opération.

En fonction des opérations et des besoins locaux, il sera prévu une part de logements plus grands (T3, T4, ..) pour répondre aux besoins des familles.

La part de logements sociaux relevant de petites catégories sera privilégiée, dans un rapport de gré à gré avec les bailleurs sociaux : **un objectif de production de 50 % de petits logements (T2 voire T1 bis) est retenu**, sous réserve de permettre aux bailleurs sociaux d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations.

La prise en compte des besoins des ménages et leur traduction en besoins en logements locatifs aidés constituera, par ailleurs, l'une des traductions des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.

Veiller à la qualité des opérations de logements sociaux

Enfin, il s'agira de veiller à la qualité des opérations neuves de logements sociaux afin de préserver l'identité du territoire, à savoir :

- Veiller à la **qualité architecturale** des opérations et à leurs formes urbaines : il s'agit de privilégier les petites opérations (logement individuel, habitat groupé, semi-collectif, petits collectifs), de réguler l'acteur des opérations, et de tendre vers une qualité exemplaire des opérations (surface des logements, qualité des espaces extérieurs, valeur d'usages, espaces partagés, logements modulables, logements connectés, matériaux et processus de fabrication, etc.).
- Veiller à la **qualité environnementale** des opérations : la qualité du logement passe aujourd'hui nécessairement par le prisme de la transition énergétique. Au-delà de la nécessaire qualité thermique, il s'agit de prendre en compte l'environnement du bâti dans toutes ses dimensions (espaces verts, aires de jeux ou de détente, accès à l'air et à la lumière, proximité des commerces, services, mobilité...).

3. Traitement de la vacance et objectifs de remise sur le marché de logements vacants

Lors du diagnostic, il a été mis en évidence que le territoire de la COBAS présente un taux de vacance à plus de 2 ans relativement faible, avec une part de la vacance structurelle réduite.

La vacance présente un faible enjeu en raison d'une part de la tension s'exerçant sur le marché immobilier, et d'autre part du fait de la faible obsolescence du parc (seulement 25% des logements ont été construits avant 1970). Les logements vacants de plus de 2 ans sont détenus à plus de 90% par des propriétaires privés.

La lutte contre la vacance peut parfois nécessiter une intervention publique lorsque les niveaux de vacance sont élevés, ou lorsque les coûts de remise en état des logements dans un contexte de marché immobilier détendu rendent ces opérations risquées. Ce ne sont pas les conditions rencontrées sur le territoire de la COBAS.

En revanche, la remise sur le marché locatif de logements vacants (à rénover ou non) à un loyer abordable est un enjeu et un objectif (11 par an) de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2021-2026 de la COBAS.

4. Les objectifs de densité moyenne communale

Pour tendre à terme (2050) vers le « Zéro Artificialisation Net » (ZAN) et freiner la consommation des espaces et favoriser la production de logements en renouvellement urbain, il s'agit **d'encourager une densification douce**, tout en restant cohérent avec la préservation des formes urbaines et de la qualité de vie propres au territoire.

Par leurs différences en termes d'attractivité, de rayonnement, d'intensité d'activités, de services de commerces ou de densité effective, les différentes communes du territoire peuvent avoir des objectifs de densité variables selon leurs caractéristiques.

Le PLH reprend les objectifs de densité communale moyenne fixés dans le cadre du SCOT, soit :

- 65 logements/hectare pour Arcachon.
- 50 logements/hectare pour La Teste.

- 40 logements/hectare pour Gujan-Mestras.
- 35 logements/hectare pour Le Teich.



5. Estimation du foncier nécessaire à la production de logements pour le PLH

A partir des objectifs de production et des objectifs de densité, il est possible de déterminer le volume foncier nécessaire pour la production de logements (résidences principales) sur la durée du PLH.

Total logements Hypothèse minimum par an	Total logements Hypothèse minimum sur 6 ans (durée PLH)	Densités SCOT (logements / hectare)	Foncier nécessaire (hectares)
100	600	65	9,23
205	1230	50	24,60
229	1374	40	34,35
170	1020	35	29,14
704	4224		97,32

Les densités SCoT sont des densités brutes : « elles s'apprécient en divisant le nombre de logements prévus par la surface globale du projet, incluant les infrastructures et espaces verts ».

Ce sont donc près de 100 hectares de foncier nécessaire pour la production de logements sur la période du PLH, en renouvellement ou en extension.

6. Optimiser l'enveloppe urbaine

Ménager la ressource foncière utilisée par le logement pour structurer la trame urbaine existante

Le foncier est le support de tout projet d'aménagement. C'est aussi une ressource précieuse et limitée, parfois complexe à maîtriser et à mettre en œuvre.

Si la construction d'un appartement ou d'une maison répond directement et immédiatement au besoin des ménages de se loger, il ne faut pas perdre de vue que le choix des formes urbaines impacte fortement et sur le long terme les manières d'habiter, les mobilités, la construction ou non de polarités, le paysage et l'architecture du territoire.

Préserver la qualité de vie du point de vue urbain au sein des communes nécessite une mobilisation intelligente et maîtrisée de la ressource foncière. Cette sobriété foncière permettra de répondre sur le long terme au besoin de production de logement, mais également aux besoins de développement du territoire et de structuration de l'armature urbaine. Les marges de manœuvre de demain se décident dans les choix qui sont faits aujourd'hui sur la gestion de la ressource foncière.

A partir de la connaissance du foncier disponible et mobilisable, établie dans le référentiel foncier, il convient de mettre en place une stratégie pour optimiser sa gestion. Cette stratégie doit :

- permettre une traduction foncière opérationnelle des projets du territoire (notamment la préservation du cadre de vie) ;

- et aider à la maîtrise de la localisation des projets et des dates de sortie des opérations (une offre au bon endroit et au bon moment pour répondre à la demande correspondante).

Elle prend en compte les enjeux de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des terres agricoles, des espaces naturels et de protection de la biodiversité, afin d'assurer la qualité du cadre de vie et la santé des habitants.

Mobilisation du référentiel foncier pour appuyer la stratégie foncière

Le référentiel constitué permet d'identifier les sites identifiés aujourd'hui comme potentiellement mobilisables pour du logement ou des opérations mixtes (logement + activité/équipement). Pour une partie des sites, la programmation et/ou les échéances de mobilisation sont connues : nous les nommerons ci-dessous sous le terme de « **Sites PLH** ». Les fiches des sites PLH sont jointes en annexe du PLH.

Ce référentiel reste un travail prospectif. Une part importante des sites appartient à des propriétaires privés qui, en l'absence d'obligation réglementaire, décideront ou non de la réalisation d'opérations, dans la temporalité et avec la programmation qu'ils souhaitent. De plus, ce référentiel n'est pas complet. S'il est peu probable que des fonciers avec un potentiel de logements important n'aient pas été identifiés, il n'en est pas de même pour les opérations dans le diffus (divisions parcellaires, surélévations...).

Dans le référentiel foncier, une attention particulière est portée sur :

- La situation du foncier par rapport à la tâche urbaine⁵
- Les friches
- Les dents creuses
- Les découpages parcellaires
- Le bâti durablement vacant
- Les propriétés publiques évolutives

Les retours des communes sur le référentiel foncier constitué ont permis d'affiner le volume foncier disponible en renouvellement, au sein des « sites PLH » (à l'exclusion des autres sites mobilisables à plus longue échéance ou dont la programmation n'est pas connue).


commune	Sites PLH en renouvellement urbain (zonage U) Ha	Sites PLH en extension (zonage AU) Ha	Total foncier identifié au sein des sites PLH Ha
ARCACHON	0,9		0,9
GUJAN MESTRAS	7,2		7,2
LA TESTE DE BUCH	16,2		16,2
LE TEICH	3,4	19,3	22,7
Total	27,7 hectares	19,3 hectares	47,0 hectares

Près de 28ha en renouvellement urbain ont été identifiés au sein des sites dont l'échéance prévisionnelle est estimée pour 2030 ou avant.

Près de 20ha en extension sont identifiés au sein de « sites PLH » dont l'échéance prévisionnelle est estimée pour 2030 ou avant.

⁵ La tâche urbaine est définie comme l'espace situé à moins de 25m de l'emprise des ensembles d'au moins 5 bâtiments espacés de moins de 80m.

Prioriser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine

Conformément aux règles du  DET, le territoire mobilise prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes. Ainsi, la création de nouveaux logements est recherchée en priorité au sein des enveloppes urbaines ou à proximité. Leur implantation est favorisée à proximité des commerces, des services, des équipements, des réseaux existants ou des transports en commun. Cette priorité donnée aux gisements disponibles au sein de l'enveloppe urbaine est réaffirmée par le SCoT.

Le SCoT calcule le volume foncier nécessaire à mobiliser en extension pour la production de la manière suivante :

$$\text{besoin en extension} = (\text{Logements à produire} \times \text{densité}) - \text{foncier disponible en renouvellement}$$

Le PLH fixe un objectif global de production de logements (voir l'hypothèse minimale ci-avant) selon les modalités de constructions :

- en renouvellement urbain (dents creuses, fiches, logements vacants, sur élévation, etc.)
- ou en extension.

Selon le SCOT, le total de foncier nécessaire pour la production de logements sur la période 2020-2030 est estimé comme suit :

	Foncier disponible en renouvellement urbain	Foncier nécessaire en Extension urbaine	Total foncier nécessaire pour la production de logements sur la période 2020-2030
COBAS	39,3 ha	91 ha	130,3 ha
Production de logements	30%	70%	100%

Source: Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT approuvé le 25.01.2024 (pages 66 et 69)

Traduire dans les règles des PLU les objectifs de mobilisation du foncier en renouvellement

La densification « douce » constitue une solution innovante en matière de production de logements. Elle permet de densifier le tissu existant par l'insertion de nouveaux logements (division parcellaire, appartements accessoires, division interne, surélévation, extension, restructuration, etc.) qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines du quartier en mutation. Elle ne nécessite pas non plus de destruction du parc existant. Il s'agit de **créer une dynamique partenariale afin qu'une partie de la production de logements se fasse via des modalités de densification douce**. Il s'agit notamment de veiller à ce que les pratiques de division parcellaire, qui existent déjà sur le territoire, soient vertueuses et cohérentes avec les capacités d'accueil du territoire.

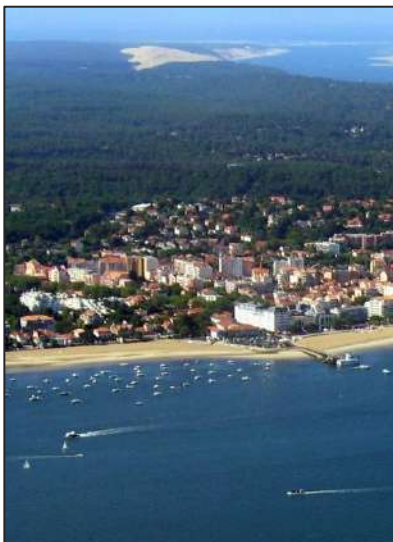
Pour répondre à l'objectif de mobilisation foncière au sein du tissu urbain, le règlement des plans locaux d'urbanisme devra inscrire tout ou partie des dispositions suivantes :

- permettre les constructions sur plusieurs niveaux dans le respect d'une bonne intégration paysagère et architecturale ;
- favoriser la mixité foncière ;
- intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures ;
- privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et de stationnement entre plusieurs opérations.

Les divisions parcellaires sont à considérer comme un potentiel de production de logements au sein des enveloppes urbaines. Néanmoins, il est nécessaire d'encadrer ce phénomène afin de préserver la qualité du paysage urbain et garantir la présence d'îlots de fraîcheur.



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud



Programme Local de l'Habitat de la COBAS 2024-2030

Tome 3. Programme d'actions

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde



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



Mme Héléna DES ESCHAUUX, Présidente de la COBAS

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

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

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



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

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

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

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

Axe 2 : Améliorer le parc privé existant.

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

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

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

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

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

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

Liste des fiches-action



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



Orientation 1

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

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



Orientation 1. Axe 1

✓ **Fiche-acti  1 : Élaborer et faire vivre une Charte partenariale en faveur du logement social**

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

Enjeux :

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

OBJECTIFS

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

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



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

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

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


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

- ▶ **Réunir (deux à quatre fois) un groupe de travail avec les opérateurs, les communes et l'EPF afin d'élaborer une Charte partenariale dans le mois qui suit l'entrée en vigueur du nouveau PLH**
- ▶ **Viser une signature de la Charte pour fin 2024.**

La Charte permettra de travailler les thématiques suivantes :

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

MISE EN OEUVRE

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

Orientation 1. Axe 1

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

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

de construction de petites typologies, durant toute la durée du PLH et à l'échelle de chaque opération, tout en restant vigilant sur la production de T1



Il est demandé de veiller à la production de produits pour lesquels des demandes de mutation sont faites rapidement. Ce produit correspond néanmoins à des besoins pour certains types de ménages.

- ▶ Veiller à la diversification des typologies dans les opérations (cf. fiche-action n°1).
- ▶ Encourager la modularité des logements et les expériences innovantes : pièce partagée, mutualisation des espaces communs, etc.

POORTEUR DE L'ACTION	COBAS et les communes
PARTENAIRES	Les bailleurs sociaux, UR HLM, Action Logement, Conseil Départemental DDTM, EPF, Promoteurs, Aménageurs.
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget COBAS : près de 22 000 € sur toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux produits par typologies. - Pourcentage de réalisation de l'objectif de production de 50% de la production en locatif social en petites typologies.



Orientation 1. Axe 1

✓ **Fiche-action n°1 Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux**

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

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



Orientation 1. Axe 1

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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

Offre locative sociale via le conventionnement du parc privé

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

Parc locatif privé

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

Enjeux :

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

OBJECTIFS

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

Offre locative sociale via le conventionnement du parc privé (avec ou sans travaux)

- ▶ La COBAS souhaite développer le conventionnement privé (avec ou sans travaux) sur l'ensemble du territoire. Cet objectif permet de développer une offre plus intégrée, en diffus, tout en répondant aux exigences de la loi SRU. **La COBAS apportera un financement revalorisé pour inciter les propriétaires à conventionner leur logement (avec ou sans travaux) de 2000€ par logement (contre 1000 € antérieurement).**
- ▶ Il s'agira également de mieux communiquer sur les éléments liés à la défiscalisation de ces opérations.
- ▶ Il s'agira également de mieux communiquer sur le dispositif d'intermédiation locative qui permet de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social.

Parc locatif privé

- ▶ Il s'agira de mieux communiquer sur les dispositifs de sécurisation des propriétaires bailleurs, notamment sur la garantie Visale d'Action Logement.
- ▶ Il s'agira d'inciter au développement du bail à mobilité (introduit par la loi Elan en 2018) qui permet de proposer une location meublée adaptée à certaines situations (travail saisonnier, mutation professionnelle) facilitant ainsi l'accès au logement des personnes en mobilité professionnelle ou encore des étudiants.
- > **Communiquer sur et organiser « les petits-déjeuners de l'habitat » à destination des propriétaires du territoire afin de communiquer sur l'ensemble de ces dispositifs, en partenariat avec l'ADIL, Action Logement et l'UNPI.** Il s'agit d'organiser ces rencontres régulièrement et de façon pérenne, afin de mobiliser le plus grand nombre de propriétaires (ex : un petit-déjeuner par année sur toute la durée du PLH).

MISE EN OEUVRE

PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, Action Logement, ANAH, Conseil Départemental, ADIL, UNPI, opérateur de l'OPAH
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,05 ETP) Subvention de 2000€/logement conventionné entre un propriétaire bailleur et l'Anah Budget COBAS : près de 53 000€ sur toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de logements conventionnés. - Nombre de logements locatifs privés. - Nombre de garanties Visale mobilisées sur le territoire.

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



Orientation 1. Axe 2

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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

Enjeux :

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

OBJECTIFS

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

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



- Les produits principaux existent aujourd'hui en accession abordable : le bail réel solidaire (BRS) en démembrement de propriété et le prêt social location-accession (PSLA) en pleine propriété. Ces deux produits s'adressent à des ménages sous-condition de ressources qui achètent une résidence principale à un prix encadré et bénéficient d'une TVA réduite.
- Le BRS étant inventorié à l'article 55 de la loi SRU de façon pérenne (art. L 302-5 IV du code de la construction et de l'habitation), sa production répondra aussi bien à l'objectif de production de logements abordables que de logements sociaux. La COBAS souhaite favoriser le développement de ce produit.
 - ▶ Définir les conditions de recevabilité des produits en accession à prix maîtrisés et les inclure dans la Charte (cf. Fiche-action n°1) : prix de vente, publics-cibles et conditions de ressources, modalités de sélection des candidatures, clauses anti-spéculatives...
 - ▶ Suivre annuellement la réalisation des objectifs quantitatifs en accession abordable (PSLA ou BRS) inscrits dans le document d'orientations.
 - ▶ **Apporter une aide forfaitaire de la COBAS à la création de logement en BRS dans le neuf et dans l'ancien : subvention de 5000€ par logement en BRS (objectif de 30 logements par an). Cette aide sera versée à l'opérateur.**

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

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

Le dispositif d'ensemble repose sur :

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

A noter :

- Le BRS peut être mobilisé dans le cadre de la vente HLM.

MISE EN OEUVRE

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

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



Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 3

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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

Enjeux :

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

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

Orientation 1. Axe 3

✓ **Fiche-action**  **Mieux répondre aux besoins des seniors, dans leur diversité et aux besoins des personnes handicapées**

<p>CONSTATS ET ENJEUX</p>	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La COBAS est particulièrement concernée par le vieillissement de sa population : 39% de la population a 60 ans ou plus en 2019. Ce taux atteint 58% sur la commune d'Arcachon. Ce sont 3280 personnes supplémentaires de plus de 60 ans entre 2013 et 2017 (550 par an), soit la plus forte évolution des tranches d'âge du territoire (+2,2%). L'augmentation constatée est le fruit de plusieurs phénomènes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une avancée en âge de la population déjà résidente sur le territoire et qui n'est pas compensée par la natalité (solde naturel) ou l'arrivée de ménages plus jeunes. ○ Une forte proportion de ménages âgés et retraités parmi les nouveaux entrants sur la COBAS. - Comme beaucoup de territoires, le vieillissement de la population va s'accroître d'ici 2040. - Dans le précédent PLH, il était déjà soulevé des points de vigilance sur le vieillissement d'une partie des propriétaires occupants dont les logements nécessitent des travaux d'adaptation. Il est aujourd'hui évoqué un besoin d'une offre intermédiaire qui se situerait entre le logement autonome et l'EHPAD, qui souffre d'une image peu attractive. - Le territoire accueille une résidence autonomie à La Teste-de-Buch avec actuellement une liste d'attente de 20 personnes, et qui est la seule résidence-autonomie recensée sur le territoire. Malgré une offre de résidences privées pour seniors en hausse, peu affichent des tarifs accessibles et l'offre privée est très onéreuse. Elle attire souvent un public extérieur au territoire. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Massifier l'adaptation de l'offre de logements à la perte d'autonomie, d'autant plus que le maintien à domicile correspond au souhait de la grande majorité des ménages. - Penser un développement cohérent de l'offre de logements dédiés à la diversité des besoins des seniors.
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'adaptation du parc existant pour répondre aux besoins de maintien à domicile. • Proposer une offre diversifiée, innovante et adaptée aux problématiques des personnes vieillissantes et handicapées.
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<p>Les objectifs du PLH sont de renforcer les dispositifs favorisant le maintien à domicile des logements pour les personnes handicapées et les seniors et de poursuivre le développement maîtrisé de structures spécifiques ou de logements dédiés.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Renforcer les dispositifs favorisant le maintien à domicile

- Cet objectif se traduit par la poursuite, voire le renforcement des aides pour la réalisation de travaux d'adaptation des logements existants au handicap ou à l'autonomie dans le parc privé, dans le cadre de l'OPAH en cours et de celle qui suivra.

- Dans le parc locatif social, il s'agira d'anticiper l'adaptation du patrimoine notamment dans la mise en œuvre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs sociaux.


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

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

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

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

- > **Produire des logements sociaux en petites typologies.**
- > **Veiller à l'accès des seniors au parc locatif social** : suivre et analyser le nombre d'attributions faites aux publics seniors dans le parc locatif social.

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

Orientation 1. Axe 3


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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

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

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

Orientation 1. Axe 3

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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

Enjeux :


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

OBJECTIFS


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

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

Orientation 1. Axe 3

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

<p>CONSTATS ET ENJEUX</p>	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selon le SDAGV 2019-2024, les communes ont déjà rempli les prescriptions du SDAGV 2011-2017. Le SDAGV 2019-2024 ne prévoit aucune nouvelle aire sur la COBAS. Il ne prescrit pas non plus de Terrains Familiaux Locatifs Publics (TFLP). - Trois aires sont recensées au 1^{er} décembre 2023 sur le territoire : <ul style="list-style-type: none"> - Aire d'accueil saisonnière des gens du voyage du Teich : 13 emplacements - Gestionnaire : Vago - Aire d'accueil des gens du voyage de Gujan-Mestras (Chemin de Malpont, Lieudit Terre Neuve) - 13 emplacements - site fermé au 01/12/2023 ; réflexion en cours. - Aire de Grand Passage de La Teste de Buch (RD 256) - 200 places - Gestionnaire : Vago - Le SDAGV précise que la COBAS engagera, dans un délai de 3 ans à compter de la signature du schéma départemental, un diagnostic pré-opérationnel afin de traiter les situations d'installation durable sur l'aire d'accueil de Gujan-Mestras. - On ne note pas de création nouvelle d'aire d'accueil des gens du voyage en dehors des prescriptions du SDAGV, ni de Terrains Familiaux Locatifs Publics (TFLP). - Comme à l'échelle nationale, on observe une tendance à la sédentarisation des gens du voyage. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage rentrera en révision en 2024. Il s'agira de prendre en compte les préconisations du futur Schéma pour le territoire de la COBAS. - Répondre aux besoins de sédentarisation.
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Engager une réflexion sur la mise en conformité avec les obligations réglementaires suite à la révision du Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage. • Améliorer la qualité des aires d'accueil existantes. • Mieux répondre aux besoins de sédentarisation d'une partie des gens du voyage.
<p>MISE EN OEUVRE</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Répondre aux besoins de sédentarisation <ul style="list-style-type: none"> ▶ Réfléchir aux besoins de création de places en terrains familiaux locatifs. A noter que ces places participent par ailleurs au décompte SRU. 2. Engager une réflexion sur l'évolution de l'aire d'accueil de Gujan-Mestras

	<p>3. Engager une réflexion sur la mise en conformité du territoire aux objectifs d'ADAGV lorsque celui-ci sera révisé.</p> 
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS, communes
PARTENAIRES	DDTM, Conseil départemental
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) 14 500 € pour le diagnostic puis budget (fonctionnement et investissement) dédié COBAS.
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none">- Nombre de places en terrains familiaux créés.- Réalisation du projet d'évolution de l'aire d'accueil de Gujan-Mestras.



Orientation 2

RECHERCHER LA SOBRIETE FONCIERE ET AMELIORER LA QUALITE DU PARC EXISTANT



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

Orientation 2, Axe 1.

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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

Enjeux :

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

OBJECTIFS

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

• **Préserver à long terme les capacités d'aménagement des communes.**



La définition d'une stratégie foncière intercommunale pourrait s'articuler autour de trois principes :

- ▶ Une politique foncière qui s'appuie sur une stratégie d'aménagement du territoire cohérente, basée sur l'anticipation et la prospective ;
- ▶ Une politique foncière qui vise à limiter l'étalement urbain, en privilégiant notamment la production de logements en renouvellement urbain et le respect des densités communales moyennes fixées par le SCoT.
- ▶ Une politique foncière comme levier de développement de l'habitat abordable.

1. Observer et comprendre : Mobiliser et animer l'observatoire du foncier et de l'habitat.

Le recensement des gisements fonciers et des sites potentiels d'intervention permettra de négocier les acquisitions et de mettre en place une veille pour suivre les transactions (suivi des prix, analyse de l'opportunité de préempter) et distinguer les différents marchés.

- ▶ Consolider le référentiel foncier par des visites de terrain et une mise à jour régulière, et des échanges avec les communes et les opérateurs.
- ▶ Mettre en place une veille sur les secteurs ou espaces potentiellement mutables, et se placer dans une démarche prospective.
- ▶ Suivre et accompagner la division parcellaire afin de s'assurer que ce phénomène s'accompagne de pratiques vertueuses.
- ▶ Réfléchir au portage à long terme par l'EPF de certains sites stratégiques pour concevoir et réaliser les opérations de demain.

Pour aller plus loin, voir la fiche dédiée sur l'observation foncière.

2. Innover dans le montage des opérations

- ▶ Identifier des opérations multisites pour faciliter la péréquation financière (entre une opération équilibrée et une opération déficitaire), afin de bénéficier d'économies d'échelles, et d'augmenter l'intérêt pour les consultations. Plusieurs sites pouvant accueillir de petites opérations peuvent ainsi être regroupées dans une unique consultation.
- ▶ Développer des programmes d'aménagement mixant les usages et contribuant à la densification urbaine (habitat, commerces, tiers lieux...).

MISE EN OEUVRE

PORTEUR DE L'ACTION

COBAS

PARTENAIRES

Les communes, , EPF, SYBARVAL, DDTM,

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Animation de la stratégie foncière, suivi du référentiel foncier et des études : 0,1 ETP COBAS

Budget COBAS : 8000€ par an

INDICATEURS DE SUIVI

- Part de la production de logement réalisée annuellement identifiée au sein et hors du référentiel foncier

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20240301-DEL-2024-02-001-DE

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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



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



Orientation 2. Axe 1.

✓ Fiche-action 2 : Resserrer la collaboration avec l'EPF Nouvelle Aquitaine

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

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

Enjeux :

- Afin de faire face d'une part à la tension du marché du logement, à la rareté du foncier et d'autre part aux obligations réglementaires (Directifs SRU, ZAN), le partage d'une stratégie entre l'EPF et la COBAS est nécessaire pour assurer une collaboration efficace.
- La construction d'une stratégie basée sur le partage d'un référentiel foncier et la hiérarchisation des interventions permettra de consolider une connaissance fine du tissu urbain et de son potentiel d'évolution, de clarifier les modalités d'intervention et de permettre la saisie d'opportunités.

OBJECTIFS

- **Poursuivre l'effort de production engagé en matière d'offre locative sociale, en s'appuyant sur un partenariat renforcé avec l'EPF NA pour soutenir financièrement la production de logements sociaux.**
- **Mobiliser du foncier pour produire les logements nécessaires aux besoins du territoire.**
- **Anticiper afin de maîtriser un foncier convoité.**
- **Se donner un cadre pour l'intervention publique sur les fonciers pertinents.**

MISE EN OEUVRE

La collaboration entre la COBAS et l'EPF NA pourrait se développer sur trois aspects.

1. Se faire accompagner : Mobiliser les capacités d'ingénierie et d'accompagnement de l'EPF NA pour aider les communes carencées à mettre en œuvre leurs contrats de mixité sociale.

- Partager le référentiel foncier avec l'EPF afin de faciliter le travail d'analyse des DIA
- Réaliser un suivi des parcelles ciblées dans le référentiel foncier, en lien avec l'EPF.
- Réaliser des études urbaines et ou de capacité sur des sites à enjeux (sites complexes, importants, ou pouvant accueillir des opérations mixtes) pour imaginer de nouvelles formes urbaines et préciser la programmation.
- Partager annuellement le bilan du référentiel foncier avec les communes et l'EPF.

2. Anticiper, planifier, mettre en œuvre :

- **Travailler avec l'EPF pour la mise en œuvre d'un Plan Pluriannuel d'Action Foncière (PPAF) de la COBAS** afin de faciliter l'anticipation foncière et la constitution de réserves : acquisitions foncières ponctuelles pour peser dans les futurs projets de développement ; acquisitions de réserves foncières de long terme : réflexion en faveur de montage opérationnel en démembrement de propriété, etc..

La mise sur le marché du foncier intervient sur des temps longs. Anticiper, et non pas raisonner au coup par coup en fonction des seules opportunités foncières, permet d'élaborer des projets cohérents sur le long terme et d'être plus réactif face aux évolutions du marché.

3. Renforcer l'appui financier aux opérations stratégiques :

- Évaluer la possibilité de l'EPF de faire des opérations 100% sociale




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



Orientation 2. Axe 1.

✓ Fiche-action n°15 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20240301-DEL-2024-02-001-DE

Arrêt du Programme local de l'habitat de la COBAS - Programme d'actions
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 2 : améliorer le parc privé existant

Orientation 2, Axe 2

✓ **Fiche-action :**  **Faire monter en compétences le guichet « Service Habitat »**

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



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



Orientation 2: Axe 2

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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

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



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

Orientation 2. Axe 2.

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

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

► **Information de premier niveau** Répondre à toutes les interrogations des ménages sur la rénovation énergétique.

► **Conseil dédié** issue d'une ou plusieurs information(s) de premier niveau, un rendez-vous peut être proposé en fonction de l'état d'avancement du projet. Une rencontre est alors programmée pour étayer le dossier et permettre aux ménages d'avancer plus sereinement (prédéfini des travaux de rénovation, information sur les aides mobilisables, présentation des offres de services privées, etc.).

► **Accompagnement en phase amont des travaux** : après le conseil dédié, une visite avec évaluation énergétique voire un audit réglementaire (obligatoire en cas de projet de rénovation globale) seront nécessaires. Cela permettra d'évaluer les travaux d'amélioration énergétique à effectuer, les éventuels scénarios et leurs couts. Le Service Habitat de la COBAS et son AMO pourront ensuite aider au choix du scénario, finaliser le plan de financement, mettre à disposition une liste de professionnels RGE, etc.

► **Articulation du service habitat de la COBAS avec les acteurs sociaux et le SLIME du Département de la Gironde.**

2. Poursuivre et mettre en œuvre l'OPAH.

3. Animer des évènements de sensibilisation et d'information pour les particuliers :

► Stand d'information lors d'animations locales ou journées nationales, balade thermographique, visite de chantier, , etc.

4. Permettre le développement de l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) en partenariat avec les compagnons bâtisseurs.

5. Accompagnement des ménages et promotion de l'utilisation des matériaux biosourcés (aide spécifique créée en 2022 pour les propriétaires occupants ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources « modestes » et éligibles au programme défini par l'Anah.).

6. Réfléchir à la mise en application des aides sur l'énergie pour les locataires du parc social.

PORTEUR DE L'ACTION

COBAS

PARTENAIRES

Les communes, Anah, Région, Département, communes, SYBARVAL, ALEC

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

- Ingénierie COBAS (0,5 ETP) + AMO mixte.

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6	TOTAL durée du PLH
budget COBAS	110 000 €	120 000 €	125 000 €	130 000 €	140 000 €	145 000 €	770 000 €

Le cout recouvre la partie "France Rénov» de l'AMO mixte 2024-2025 + thermicienne. Evolution + 5% par an (accompagnements).

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de rénovations énergétiques.
- Nombre de rénovations globales.
- Nombre d'évènements et de supports de communication en direction des particuliers.
- Nombre de ménages informés par le service habitat de la COBAS.
- Nombre de ménages accompagnés par le service habitat de la COBAS.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20240301-DEL-2024-02-001-DE

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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



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

Orientation 2. Axe 3.

✓ **Fiche-action n°1.  Mettre en place une veille active sur le parc existant privé**

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

collectivité, qui englobe tout ou partie de son territoire. Elle peut ainsi ajuster
 Madame Helène DE LESCAULX, Présidente de la COBAS
 mieux sa politique d'intervention et détecter au plus tôt la fragilité de
 ses copropriétés.

- ▶ L'objectif de ce dispositif est de prévenir la dégradation afin d'éviter le recours à des dispositifs d'intervention lourd. Ce dispositif permettra de vérifier la situation de fragilité des copropriétés préalablement identifiées. Sa mise en place permettra également de mieux cerner la situation des copropriétés sur le territoire.
- ▶ L'inscription des copropriétés au Registre d'Immatriculation des Copropriétés (RIC) sera également promue afin de connaître au mieux l'ensemble du parc de copropriétés du territoire ainsi que leur situation financière et leur gestion.
- ▶ La VOC pourra notamment permettre de déterminer la pertinence (ou non) de la mise en place d'un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) qui est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés.

PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	ANAH, communes, ALEC
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS : 0,1 ETP pour le suivi de la VOC 20 000 € pour le financement de la VOC (part de la COBAS). Le montant de l'aide ANAH à la collectivité est de 50% de la dépense dans la limite de 60 000 euros d'aides de l'ANAH, pour une durée minimum de trois ans.
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une Veille et observation des copropriétés (VOC) Nombre de copropriétés identifiées et dont les données financières sont connus. - Évolution des indicateurs définis dans le cadre de la VOC.



Orientation 3

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



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

Orientation 3. Axe 1

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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

Enjeux :

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

- **Consolider et animer un observatoire de l'habitat qui apportera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs (démographie, marchés immobiliers et fonciers, construction neuve, réhabilitation) portant sur l'évolution de la situation du logement sur le territoire, le contenu des projets résidentiels réalisés et le suivi de la production.**

- **Analyser l'avancement des actions du PLH au vu de leur calendrier, les budgets engagés et leurs indicateurs d'évaluation.**

- **Améliorer le suivi de la production de logements.**

- **Améliorer l'observation foncière pour alimenter la stratégie foncière et de l'habitat.**

- **Partager, communiquer les documents liés à l'observatoire de l'habitat**

- **Évaluer la mise en œuvre du PLH et ses impacts**

- **Suivre l'état d'avancement des opérations de logements et la disponibilité foncière**

OBJECTIFS

1. Finaliser et pérenniser l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

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

- ▶ Suivi des tendances socio démographiques et économiques pour mesurer les impacts du PLH sur le territoire et ses habitants ;
- ▶ Suivi des projets communaux, des gisements fonciers et de la stratégie foncière ;
- ▶ Suivi des marchés et de la production de logements abordables ;
- ▶ Suivi de la demande sociale, des orientations conduites dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) de logement social ;
- ▶ Suivi des besoins de publics spécifiques ;
- ▶ Suivi de l'évolution des meublés touristiques et des résidences secondaires sur le territoire.

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

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

- ▶ De coordonner la veille foncière et de piloter les opérations d'acquisition en identifiant les sites prioritaires (négociation) et par croisement avec les DIA (saisies d'opportunités) ;
- ▶ D'enrichir les réflexions de mise à jour des documents d'urbanisme (identification des futures orientations d'aménagement et de programmation [OAP], emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement [PAPA], évolutions des vocations, des règles de densités et d'implantation).

MISE EN œuvre

- ▶ La présentation des résultats de l'observatoire pourra être l'occasion d'organiser une journée annuelle du PLH réunissant tous les partenaires du territoire.



Lien avec les autres démarches :

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

Points de vigilance :

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

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

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

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

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

3. Évaluer la politique locale de l'habitat

Les travaux d'évaluation des PLH devront permettre de mesurer les réalisations, résultats et impacts de la politique de l'habitat. Au-delà des indicateurs précités, il importera également de dresser et de qualifier l'ensemble des difficultés liées à la mise en œuvre du PLH. Il s'agira d'interroger notamment l'effectivité et l'efficacité de certaines actions du PLH, en listant les facteurs qui ont pu favoriser ou rendre complexe l'engagement des actions :

- ▶ Cadre réglementaire
- ▶ Capacité de l'ingénierie communautaire mobilisée autour de l'action
- ▶ Coût de l'action

► **Stabilité du partenariat avec les opérateurs**

Marie-Hélène DES ESCAULX, Présidente de la COBAS

Une condition de réussite de l'évaluation finale est de pouvoir s'appuyer sur les travaux de surveillance et d'évaluation continue tout au long de la mise en œuvre du PLH.



Conformément aux obligations réglementaires, une première évaluation sera réalisée à mi-parcours du PLH (3 ans de mise en œuvre) puis à l'issue de la dernière année de mise en œuvre (6 ans après l'approbation du PLH).

	<p>► Stabilité du partenariat avec les opérateurs</p> <p>Marie-Hélène DES ESCAULX, Présidente de la COBAS</p> <p>Une condition de réussite de l'évaluation finale est de pouvoir s'appuyer sur les travaux de surveillance et d'évaluation continue tout au long de la mise en œuvre du PLH.</p> <p>Conformément aux obligations réglementaires, une première évaluation sera réalisée à mi-parcours du PLH (3 ans de mise en œuvre) puis à l'issue de la dernière année de mise en œuvre (6 ans après l'approbation du PLH).</p>
<p>PORTEUR DE L'ACTION</p>	<p>COBAS</p>
<p>PARTENAIRES</p>	<p>Les communes, SYBARVAL, DDTM, EPF, Conseil Départemental (PDH), SIBA</p>
<p>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</p>	<p>Ingénierie COBAS (0,25 ETP) + mutualisation avec l'observatoire du SCOT, + observatoire de l'UR HLM Nouvelle Aquitaine + observatoire du PDH.</p> <p>Budget COBAS : 54 000€ pour toute la durée du PLH</p>
<p>INDICATEURS DE SUIVI</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de l'observatoire - Production d'une synthèse annuelle des indicateurs de suivi du PLH - Production de l'évaluation à mi-parcours du PLH et de l'évaluation finale

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



Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3. Axe 2

✓ Fiche d'orientation n° 19 : Piloter et animer le PLH



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

expertise, en témoignant d'expériences et de démarches conduites sur d'autres territoires.



► **Constituer et réunir des groupes de travail au cours de la mise en œuvre du PLH** et en fonction des besoins, afin de :

- créer/confronter des réseaux d'acteurs sur différentes thématiques ;
- actualiser le diagnostic établi lors de l'élaboration du PLH ;
- évaluer les actions menées et définir des ajustements à opérer dans le programme d'actions ;
- partager et valoriser les expériences conduites ou identifiées par les différents acteurs.

4. Partager les résultats et les impacts de la mise en œuvre du PLH annuellement avec les partenaires de la politique locale de l'habitat

- **Animer une fois par an « Les rencontres du PLH »** permettant de partager une synthèse du suivi de la mise en œuvre du PLH, de valoriser certaines actions réalisées, d'échanger avec les partenaires sur les difficultés de mise en œuvre de certaines actions, de communiquer sur les évolutions réglementaires, etc.

PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Communes, bailleurs sociaux, UR HLM, EPF, Sybarval, aménageurs, promoteurs, Action Logement, Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, ANAH, ADIL, Associations et ensemble des partenaires de la politique
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,2 ETP) Budget COBAS : 16 000€ par an (96 000 sur la durée du PLH).
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de réunions d'information et ou thématiques Nombre de rencontres annuelles du PLH.

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



Orientation 3, Axe 3

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

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

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



Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3. Axe 4

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

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

Liste des indicateurs de suivi des fiches-actions




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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20240301-DEL-2024-02-001-DE

Arrêt du Programme Local de l'Habitat de la COBAS – ANNEXE – référentiel foncier – Sites « PLH »

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESQUALLY, Présidente de la COBAS



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud



Programme Local de l'Habitat de la COBAS 2024-2030

Annexe 1. Sites « PLH »

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde



Ville &
Habitat





Arcachon

Sites PLH

Sites	Origine repérage	zonage	échéance	Nom du site	Surface cadastrale	Program mation	Programmation LLS
861	Photo aérienne et croisement de données (KADATA)	UP6	Gisement	Police municipale	1 122	6	6
907	CMS	UM1	Projet	Site EPF - Projet Gironde Habitat	258	8	8
944	Photo aérienne et croisement de données (KADATA)	UP7	Gisement	Box de garages rue Coste	984		
949	CMS	UP8	Projet	65 av de la libération	595	13	13
951	CMS	UM4	Projet	Foncier Supermarché Casino - Domofrance	2 086	145	62
958	Entretien Commune	UC	Projet	Entrée de ville	3 577	140	42
959	Entretien Commune	UM2	Projet	Préemption EPFNA	570	20	20
7					9 192	332	151

Site n° 861

Adresse: 98 Av De La Republique

Programmation

Avancement : **Gisement**
Vocation : **Mixte**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **6** dont LS: 6

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 1122 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 1122 m2
(Surface totale : 1122 m2)

Politique Municipale

bâti en mauvais état sur un emplacement stratégique. 5/6LLS. En procédure de Maîtrise d'Oeuvre pour choisir l'architecte. Choix du bailleur social en 2024. Echéance 2025/2026. Origine du repérage : Photo aérienne et croisement de données (KADATA)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

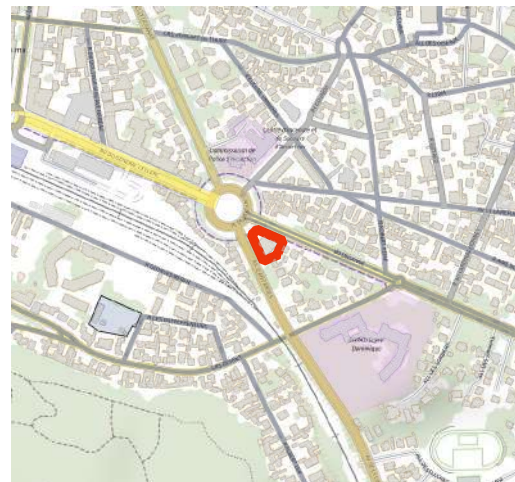
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UP6
(Zone correspondant aux secteurs d'habitats à dominante de maisons individuelles et de zones pavillonnaires dont le caractère est à préserver et à valoriser)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AK0174	1 122	COMMUNE	COMMUNE D'ARCACHON	PLEINE PROPRIETE

Site n° 907

Adresse: 11 Crs Tartas

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **8** dont LS: 8

Site F - Projet Gironde Habitat

Dossier : **Projet Gironde Habitat - 2023. Permis prévu pour 2024**

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 2

Surf. Commune : 0 m²

Surf. EPCI : 0 m²

Surf. EPF : 0 m²

Surf. Autre prop. publics : 0 m²

Surf. Copropriété : 0 m²

Surf. prop privés : 258 m²

Total surface cadastrée : 258 m²

(Surface totale : 258 m²)

Occupation

Logements existants : 2

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

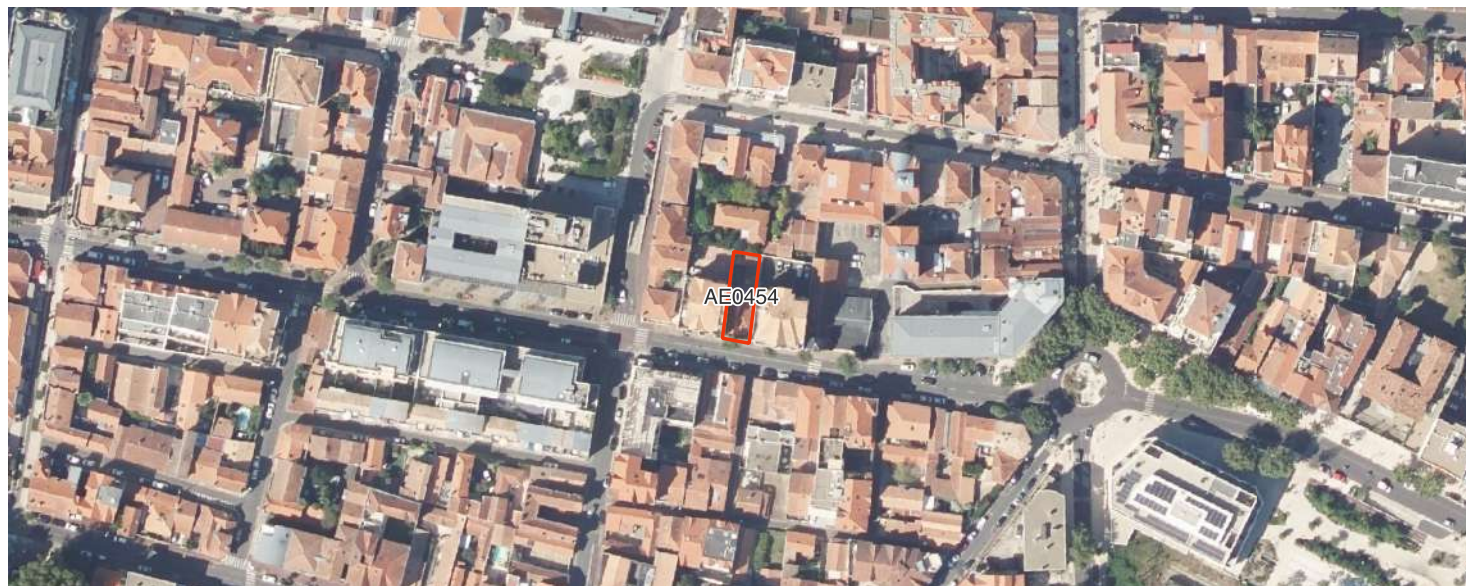
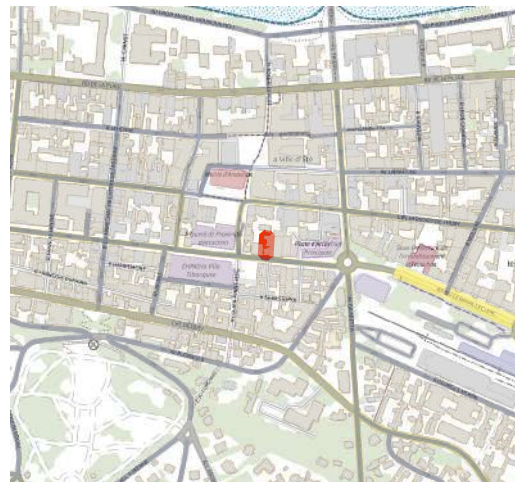
Nature du foncier : **Renouvellement**

Zonage : **UM1**

(Zone correspondant aux secteurs centraux où une mixité des fonctions est encouragée (logements, commerces, services, bureaux, équipements publics etc.))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : **veille**



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AE0454	258	PRIVE	COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 11 CRS TARTAS	COPROPRIETE

Site n° 944

Adresse: 49 Rue Coste

Programmation

Avancement : **Gisement**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : dont LS:

Bâtiments garages rue Coste

Bâtiments garages au sein d'un tissu pavillonnaire. Mutation possible.

Origine du repérage : Photo aérienne et croisement de données (KADATA)

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 984 m2

Total surface cadastrée : 984 m2

(Surface totale : 984 m2)

Occupation

Logements existants : 2

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UP7

(Zone correspondant aux secteurs d'habitats à dominante de maisons individuelles et de zones pavillonnaires dont le caractère est à préserver et à valoriser)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AN0237	984	PRIVE	DESTANS-BEYLIER D-B ASSOCIES	PLEINE PROPRIETE

Site n° 949

Adresse: 65 Av De La Liberation

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **13** dont LS: 13

65 Av de la libération

Ouvrage en Domofrance (promoteur Kalilog) - 13 PLS - PC prévu pour fin 2023.

Travaux 2024

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 595 m2

Total surface cadastrée : 595 m2

(Surface totale : 595 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UP8

(Zone correspondant aux secteurs d'habitats à dominante de maisons individuelles et de zones pavillonnaires dont le caractère est à préserver et à valoriser)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AO0173	595	PRIVE	_X_	INDIVISION

Site n° 951

Adresse: Bd Marechal Leclerc

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **145** dont LS: 62

Foncier Supermarché Casino - Domofrance

62 29 PLUS 22 PLAI 11 PLS - Date de financement: 2022 11 BRS 72

logements privés

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 2086 m2

Total surface cadastrée : 2086 m2

(Surface totale : 2089 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UM4

(Zone correspondant aux secteurs centraux où une mixité des fonctions est encouragée (logements, commerces, services, bureaux, équipements publics etc.))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AK0580p	2 086	PRIVE	AEW IMMOCOMMERCIAL	PLEINE PROPRIETE

Site n° 958

Adresse: 8 Bd Mestrezat

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Mixte**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **140** dont LS: 42

Enjeu de ville

Or. traiter l'entrée de ville d'Arcachon. Modification simplifiée du PLU. Vers UC.

Commerces en rdc + stationnement en sous-sol.

Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 3

Nb. propriétaires : 3

Nb. bâtiments : 4

Surf. Commune : 0 m²

Surf. EPCI : 0 m²

Surf. EPF : 0 m²

Surf. Autre prop. publics : 0 m²

Surf. Copropriété : 0 m²

Surf. prop privés : 3577 m²

Total surface cadastrée : 3577 m²

(Surface totale : 3576 m²)

Occupation

Logements existants : 4

(dont vacants : 2)

Locaux commerciaux : 12

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UC

(Zone correspondant aux secteurs d'activité (services, commerces, artisanat, bureaux) constitués en noyau dans les secteurs pavillonnaires)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AO0302	1 301	PRIVE	COPROPRIETAIRES DES 4 ET 6 BOULEVARD MESTREZAT	COPROPRIETE
AO0300	946	PRIVE	_X_	INDIVISION
AO0304	1 330	PRIVE	FINANCIERE CGC MAUMON	PLEINE PROPRIETE

Site n° 959

Adresse: 2 Rue Thomas Illyricus

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **20** dont LS: 20

Prévision EPFNA



Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 4

Nb. propriétaires : 2

Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m²

Surf. EPCI : 0 m²

Surf. EPF : 0 m²

Surf. Autre prop. publics : 0 m²

Surf. Copropriété : 0 m²

Surf. prop privés : 570 m²

Total surface cadastrée : 570 m²

(Surface totale : 569 m²)

Occupation

Logements existants : 4

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

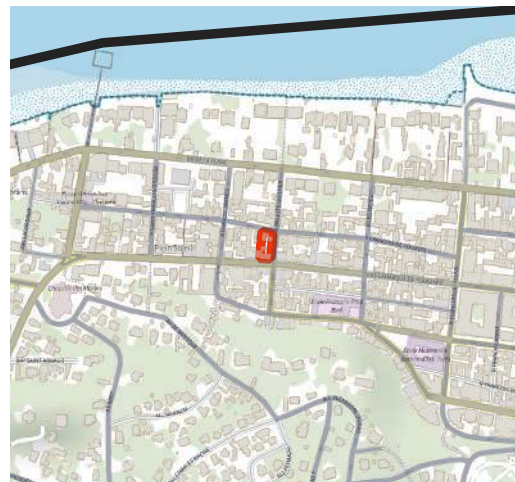
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UM2

(Zone correspondant aux secteurs centraux où une mixité des fonctions est encouragée (logements, commerces, services, bureaux, équipements publics etc.))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AD0395	105	PRIVE	_X_	INDIVISION
AD0202	76	PRIVE	_X_	INDIVISION
AD0203	211	PRIVE	_X_	INDIVISION
AD0396	178	PRIVE	COPROPRIETAIRES DU 119 CRS LAMARQUE DE PLAISANCE	COPROPRIETE



La Teste de Buch

Sites PLH

Sites	Origine repérage	zonage	échéance	Nom du site	Surface cadastrale	Program mation	Programmation LLS
151	CMS	UNA	Projet	Densification Résidence Joli Bois - Domofrance	11 628	81	56
636	EPF - parcelles maîtrisées	2AU	Projet	Façade maritime	28 930	non connu	non connu
843	EPF - site de projet	UAb	Projet	Secteur gare	4 044	non connu	non connu
847	EPF - site de projet	2AU	Projet	Sécary	51 467	150	90
859	EPF - site de projet	UE	Projet	EHPAD Les arbousiers - CMS	20 611	100	50
870	EPF - site de projet	2AU	Projet	Gironde Habitat - Baou	3 571	131	101
872	CMS	UH	Projet	FJT2 hippodrome	4 495	43	43
873	CMS	UB	Projet	rue Henri Dheurle	2 033	5	0
874	CMS	UP	Projet	les Pins de Cazaux	5 206	30	23
875	CMS	UB	Projet	3 rue Lody	2 902	24	15
876	CMS	UA	Permis déposé	Îlot Castelnau	3 061	49	24
877	CMS	UAa	(Permis accordé)	Îlot Franklin Rue Dignac / rue du 14 juillet	5 640	110	37
879	CMS	UP	Projet	allée du souvenir Français- cimetière	23 421	54	43
880	CMS	UB	(Permis accordé)	Terrain foot Cazaux / Allée André Lafont	12 341	45	16
882	CMS	NLC	Projet	Cap de Mount	57 505	160	90
883	CMS	UAb	Projet	Ex Caserne Pompiers	4 898	64	32
884	CMS	UA	Projet	Îlot des Boyens	3 576	50	25
887	CMS	UBa	Projet	St Exupéry / CDC Habitat	44 480	80	80
892	CMS	UC	(Permis accordé)	Rue de Maugis	8 954	31	16
894	CMS	UAa	Projet	Impasse Galliéni nord	965	9	9
935	EPF - parcelles maîtrisées	UB	Projet	9 rue André Lesca	5 536	non connu	non connu
939	EPF - parcelles maîtrisées	UB	Projet	63 avenue Saint Exupéry	2 048	26	20
961	Entretien Commune	UB	(Permis accordé)	résidence Commandant Marzac	4 137	29	29
971	Entretien Commune	UAa	(Permis accordé)	llot rue Castelnau	1 560	40	14
24					313 009	1311	813

Site n° 151

Adresse: 1 Sq Jolibois

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **81** dont LS: 56

Destination Résidence Joli Bois - Domofrance

Projet de renouvellement urbain sur le quartier. Pas de construction sur la parcelle commune. 100 à 120 logements sur l'ensemble du quartier. Densification avec création de nouveaux plots. Livraison 2027. 81 logements neufs : 25 BRS, 56 LL
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 11628 m2

Total surface cadastrée : 11628 m2

(Surface totale : 11628 m2)

Occupation

Logements existants : 203

(dont vacants : 1)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Extension

Zonage : UNA

(UNA : Zone urbaine résidentielle des Miquelots d'habitat collectif de densité moyenne, où les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
DA0475p	11 628	PRIVE	DOMOFRANCE	PLEINE PROPRIETE

Site n° 636

Adresse: Boulevard Général Leclerc

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : dont LS:

Façade maritime

Projet global de renouvellement de la façade maritime. Zone 2AU. Programmation équipements publics, commerces, et logements.
Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 29

Nb. propriétaires : 16

Nb. bâtiments : 23

Surf. Commune : 10592 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 18338 m2

Total surface cadastrée : 28930 m2

(Surface totale : 28997 m2)

Occupation

Logements existants : 22

(dont vacants : 8)

Locaux commerciaux : 6

PLU / Contraintes

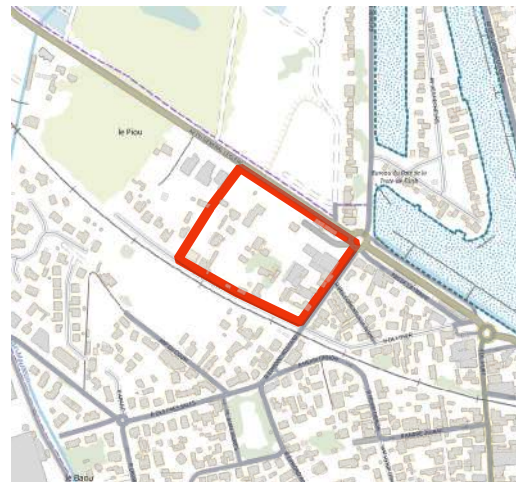
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : 2AU

(2AU : Zone encore non équipée ou insuffisamment équipée, destinée au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou aménagement touristique))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : réalisation ; veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FO0024	2 395	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FO0299	28	PRIVE	_X_	INDIVISION
FO0026	599	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FO0300	1 232	PRIVE	_X_	INDIVISION
FO0023	1 376	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FO0039	626	PRIVE	QUINCAILLERIE BAILLARGEAT	PLEINE PROPRIETE
FO0042	1 790	PRIVE	_X_	INDIVISION
FO0040	741	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FO0041	490	PRIVE	_X_	INDIVISION
FO0302	518	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FO0303	13	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FO0298	111	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FO0260	877	PRIVE	SODIEM	PLEINE PROPRIETE
FO0035	1 338	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FO0043	699	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FO0044	730	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Site n° 843

Adresse: 9003 Sq Du 18 Juin 1940

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : dont LS:

Seingare



Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 4044 m2

Total surface cadastrée : 4044 m2

(Surface totale : 4044 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

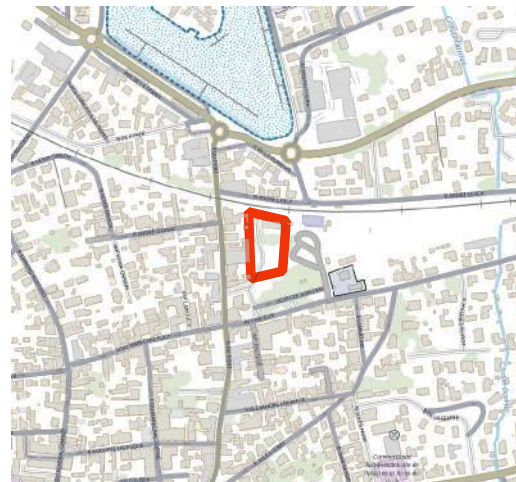
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UAb

(UAb : Secteur délimite un quartier ancien dont les caractéristiques architecturales sont à pérenniser)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : réalisation ; veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FR0193p	4 044	PRIVE	SOCIETE NATIONALE SNCF	AUTRE

Site n° 847

Adresse: Secary

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **150** dont LS: 90

Sé

Pr - Action foncière en faveur de la production de logements 38 maisons groupées 10 TAB 102 logements en collectif R+1 et ponctuellement R+2
Déclaration de projet en cours. Concertation réalisée. Etude d'impact en cours.
Echéance 2026. 60% LLS. 90LLS.
Origine du repérage : EPF - site de projet

Structure Foncière

Nb. parcelle : 3
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m²
Surf. EPCI : 0 m²
Surf. EPF : 0 m²
Surf. Autre prop. publics : 1217 m²
Surf. Copropriété : 0 m²
Surf. prop privés : 50250 m²

Total surface cadastrée : 51467 m²
(Surface totale : 51469 m²)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

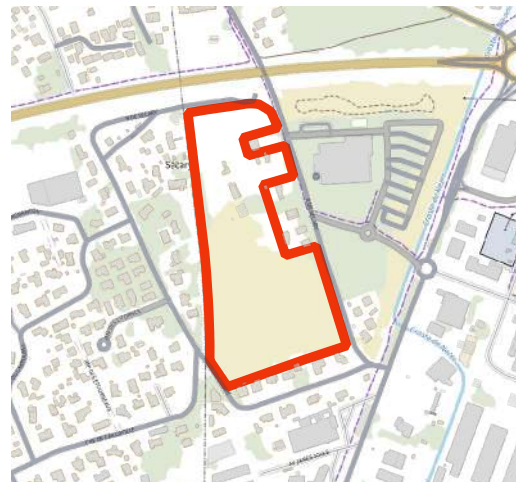
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Extension
Zonage : 2AU
(2AU : Zone encore non équipée ou insuffisamment équipée, destinée au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou aménagement touristique))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : réalisation ; veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
GZ0202	225	PRIVE	_X_	INDIVISION
GZ0203	50 025	PRIVE	_X_	INDIVISION
GZ0001	1 217	AUTRE_PUB	ETAT PAR DIRECTION DE L IMMOBILIER DE L ETAT, MINISTERE	AUTRE

Site n° 859

Adresse: Montagnette Nord

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **100** dont LS: 50

EPF Les arbousiers - CMS

100 logements dont 50 LLS sur la partie est. PC délivré, attente de relocalisation de l'EPHAD sur le site de l'hôpital. Avant 2030.

Origine du repérage : EPF - site de projet

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2

Nb. propriétaires : 2

Nb. bâtiments : 4

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 20611 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 20611 m2

(Surface totale : 20611 m2)

Occupation

Logements existants : 3

(dont vacants : 3)

Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UE

(UE : Zone urbaine du pôle santé actuel de l'hôpital Jean Hameau)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : réalisation ; veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FZ0140	1 856	AUTRE_PUB	CENTRE HOSPITALIER D'ARCACHON	PLEINE PROPRIETE
FZ0133	18 755	AUTRE_PUB	CENTRE HOSPITALIER D'ARCACHON, UGECAM D AQUITAINE	BAIL EMPHYTEOTIQUE

Site n° 870

Adresse: Rue Du Baou

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Mixte**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **131** dont LS: 101

Gironde Habitat - Baou

Pr - Action foncière en faveur de la production de logements Gironde Habitat.

101 LLS, 30 libres + commerce et tertiaire. Echéance 2027/2028

Origine du repérage : EPF - site de projet

Structure Foncière

Nb. parcelle : 6

Nb. propriétaires : 6

Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m²

Surf. EPCI : 0 m²

Surf. EPF : 0 m²

Surf. Autre prop. publics : 1375 m²

Surf. Copropriété : 0 m²

Surf. prop privés : 2196 m²

Total surface cadastrée : 3571 m²

(Surface totale : 42441 m²)

Occupation

Logements existants : 14

(dont vacants : 4)

Locaux commerciaux : 17

PLU / Contraintes

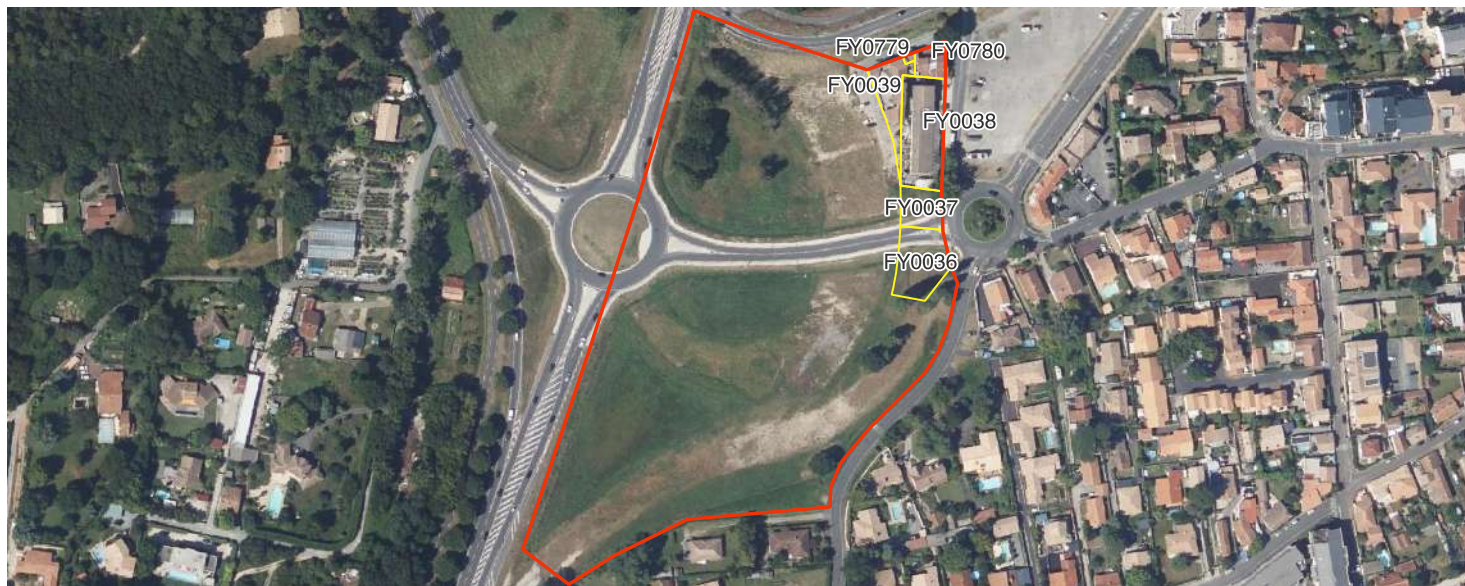
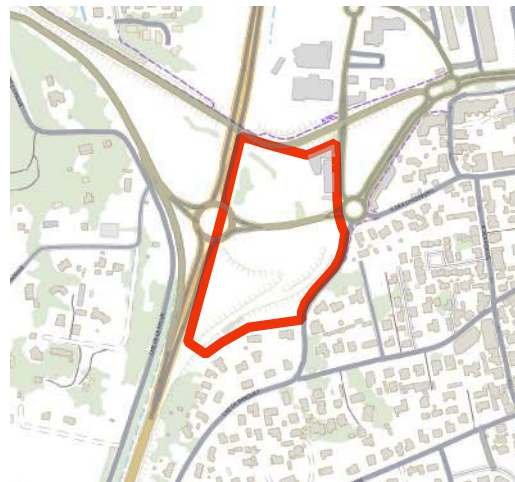
Nature du foncier : Extension

Zonage : 2AU

(2AU : Zone encore non équipée ou insuffisamment équipée, destinée au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou aménagement touristique))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : réalisation ; veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FY0779	25	PRIVE	BC LA PALUE	PLEINE PROPRIETE
FY0780	264	PRIVE	BC LA PALUE, LES COPROPRIETAIRES	COPROPRIETE
FY0037	462	AUTRE_PUB	DEPARTEMENT DE LA GIRONDE	PLEINE PROPRIETE
FY0039	585	PRIVE	LES COPROPRIETAIRES DE LA PARCELLE 529 AS430	COPROPRIETE
FY0036	913	AUTRE_PUB	DEPARTEMENT DE LA GIRONDE	PLEINE PROPRIETE
FY0038	1 322	PRIVE	J M P	PLEINE PROPRIETE

Site n° 872

Adresse: Le Becquet

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **43** dont LS: 43

FJT Hippodrome

Extension FJT Hippodrome

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2

Nb. propriétaires : 2

Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 4495 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 4495 m2

(Surface totale : 4495 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Extension

Zonage : UH

(UH : Zone urbaine dédiée à l'activité de l'hippodrome du Becquet qui nécessite des équipements nécessaires à son bon fonctionnement et à l'accueil du public)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AY0634	3 648	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
AY0636	847	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Site n° 874

Adresse: Lot Les Pins De Cazaux

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **30** dont LS: 23

les Pins de Cazaux

Classement : Pins de Cazaux - vérifier périmètre

Origine du repérage : CMS



Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m²

Surf. EPCI : 0 m²

Surf. EPF : 0 m²

Surf. Autre prop. publics : 0 m²

Surf. Copropriété : 0 m²

Surf. prop privés : 5206 m²

Total surface cadastrée : 5206 m²

(Surface totale : 5206 m²)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

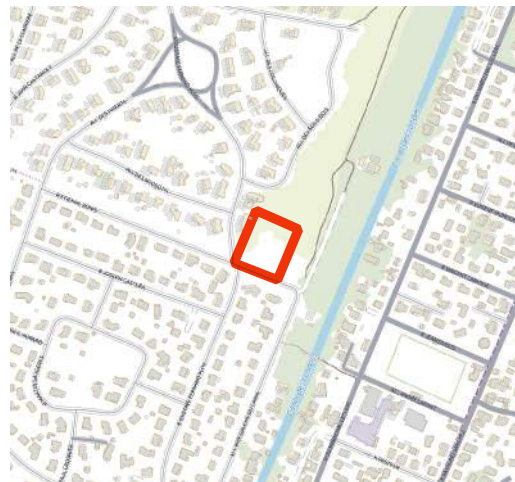
Nature du foncier : Extension

Zonage : UP

(UP : Zone urbaine résidentielle pavillonnaire à faible densité correspondant à une urbanisation de type individuel (principalement sous forme de lotissements))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CO0310	5 206	PRIVE	PORT CAZAUX	PLEINE PROPRIETE

Site n° 875

Adresse: 3 Rue Lody

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **24** dont LS: 15

3 Rue Lody

24 Logements - 5 BRS

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 5
Nb. propriétaires : 5
Nb. bâtiments : 7

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2902 m2

Total surface cadastrée : 2902 m2
(Surface totale : 2902 m2)

Occupation

Logements existants : 6
(dont vacants : 2)

Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

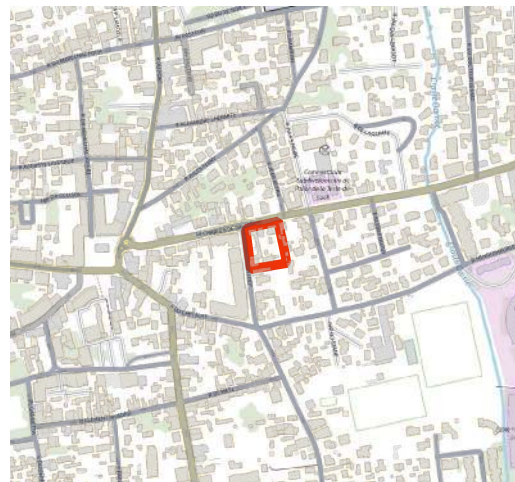
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UB

(UB : Zone urbaine péricentrale dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FR0446	839	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FR0450	751	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FR0448	444	PRIVE	CLAIRSIENNE	PLEINE PROPRIETE
FR0447	595	PRIVE	_X_	INDIVISION
FR0449	273	PRIVE	_X_	INDIVISION

Site n° 876

Adresse: 7 Rue Du Gen De Castelnaud

Programmation

Avancement : **Permis déposé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **49** dont LS: 24

Ilôt Castelnaud

Échéance : 2025. Nouveau PC déposé.

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 10

Nb. propriétaires : 8

Nb. bâtiments : 9

Surf. Commune : 163 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 2898 m2

Total surface cadastrée : 3061 m2

(Surface totale : 3061 m2)

Occupation

Logements existants : 9

(dont vacants : 6)

Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

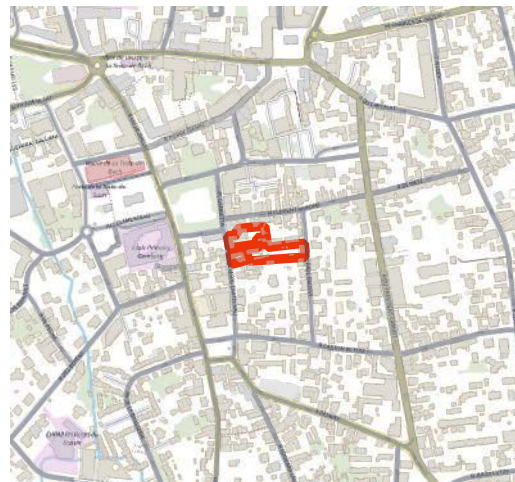
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UA

(UA : Zone urbaine du centre ville, d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FX0514	19	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FX0495	427	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FX0494	179	PRIVE	SETHI	PLEINE PROPRIETE
FX0512	71	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FX0511	147	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FX0496	458	PRIVE	_X_	INDIVISION
FX0515	469	PRIVE	_X_	INDIVISION
FX0510	609	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FX0493	163	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FX0501	519	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Site n° 877

Adresse: Rue Pierre Dignac

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Permis accordé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **110** dont LS: 37

Ilôt Franklin Rue Dignac / rue du 14 juillet



Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 16

Nb. propriétaires : 7

Nb. bâtiments : 11

Surf. Commune : 2594 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 3046 m2

Total surface cadastrée : 5640 m2

(Surface totale : 5640 m2)

Occupation

Logements existants : 8

(dont vacants : 3)

Locaux commerciaux : 8

PLU / Contraintes

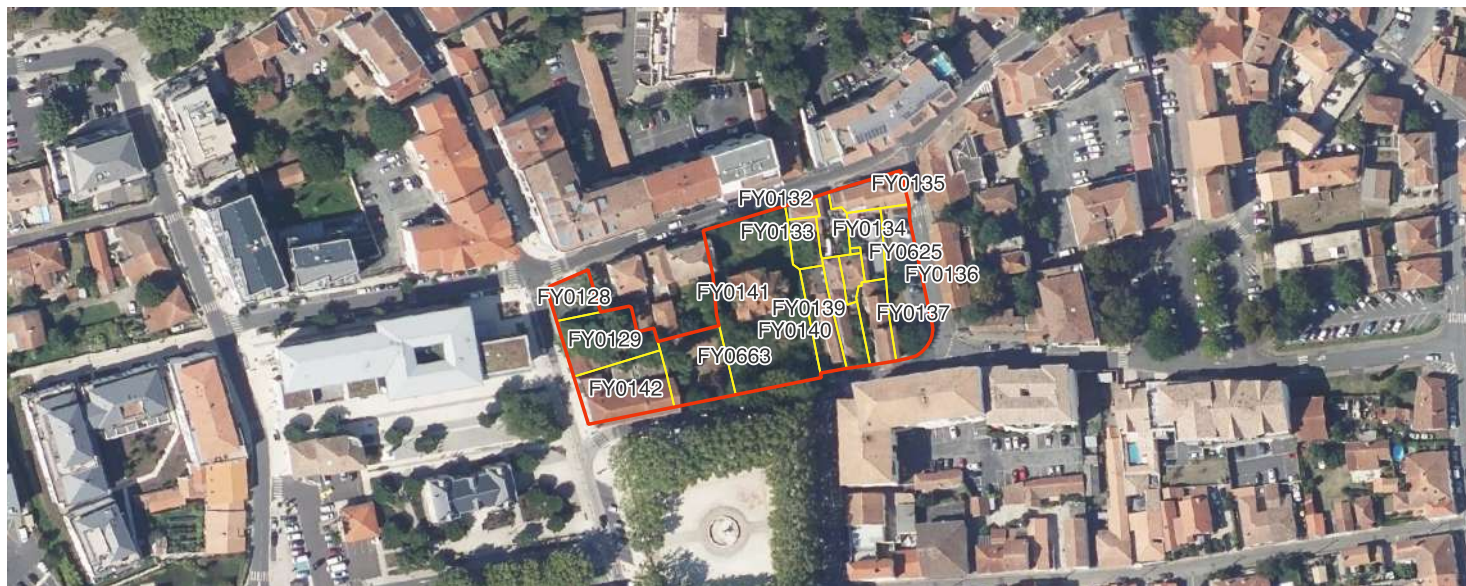
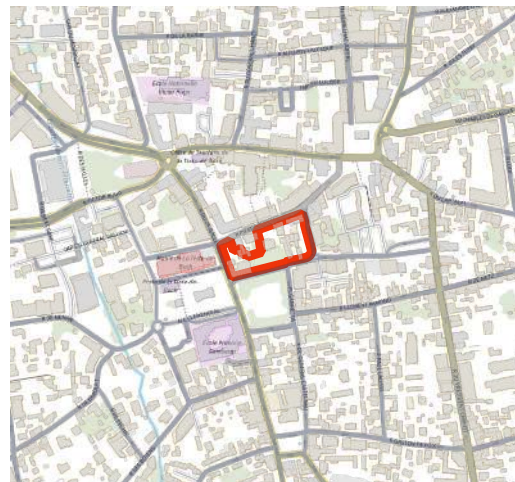
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UAa

(UAa : Secteur délimite l'hypercentre, soit un secteur plus commercial et administratif, où la densité des constructions est plus élevée)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FY0626	7	PRIVE	FRANKLIN	PLEINE PROPRIETE
FY0139	260	PRIVE	FRANKLIN	PLEINE PROPRIETE
FY0625	219	PRIVE	FRANKLIN	PLEINE PROPRIETE
FY0138	95	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FY0137	257	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FY0135	232	PRIVE	M J S, _X_	INDIVISION
FY0140	288	PRIVE	ARCHI-PROD SARL	PLEINE PROPRIETE
FY0132	60	PRIVE	_X_	INDIVISION
FY0141	1 628	PRIVE	FAYAT IMMOBILIER	PLEINE PROPRIETE
FY0133	156	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0134	178	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0663	476	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0136	575	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0142	529	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0129	487	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0128	193	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Site n° 879

Adresse: Lede De La Seuve

LA TESTE DE BUCH

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **54** dont LS: 43

all souvenir Français - cimetière

at le l'avis des domaines. Avant 2030. 54 Logements dont 80%LLS(SMS)
(43LES)

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 23421 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 23421 m2

(Surface totale : 23421 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Extension

Zonage : UP

(UP : Zone urbaine résidentielle pavillonnaire à faible densité correspondant à une urbanisation de type individuel (principalement sous forme de lotissements))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
GO0120p	6 466	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
GO0202p	16 955	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Site n° 880

Adresse: 9221 P Rue Raymond Sanchez Cazaux Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Permis accordé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **45** dont LS: 16

Teste de Buch Cazaux / Allée André Lafont

LLS

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 12341 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 12341 m2

(Surface totale : 12341 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 2

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UB

(UB : Zone urbaine péricentrale dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CS0036	12 341	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Site n° 882

Adresse: Jaumar

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **160** dont LS: 90

Ca Mount

16 logements dont 60%LLS 90LLS avec BRS. Objectif livraison 2025. Procédure déclaration de projet en cours. Restitution des études environnementales en cours. Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 57505 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 57505 m2

(Surface totale : 57505 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Extension

Zonage : NLC

(NLC : Zone naturelle de loisirs et d'équipements où les campings sont autorisés)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CO0197	1 942	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
CO0198	55 563	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Site n° 883

Adresse: Av Charles De Gaulle

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **64** dont LS: 32

Exposition

Exposition : **Exposition**
Période de discussion : 64 Logements / 32 LLS. Avant 2030
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 3

Nb. propriétaires : 2

Nb. bâtiments : 5

Surf. Commune : 1330 m2

Surf. EPCI : 3568 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 4898 m2

(Surface totale : 4898 m2)

Occupation

Logements existants : 15
(dont vacants : 3)

Locaux commerciaux : 3

PLU / Contraintes

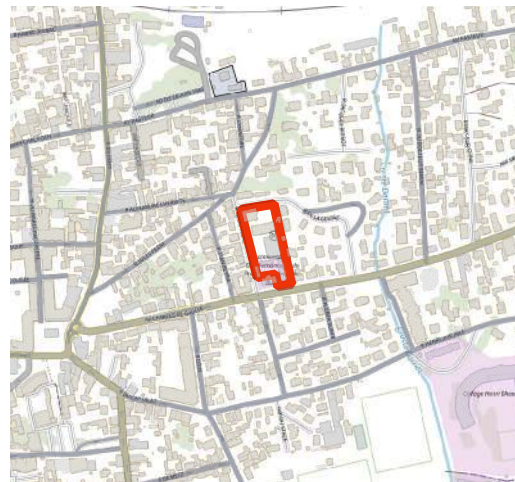
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UAb

(UAb : Secteur délimite un quartier ancien dont les caractéristiques architecturales sont à pérenniser)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FR0399	3 568	EPCI	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD	PLEINE PROPRIETE
FR0400p	585	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FR0401	745	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Site n° 884

Adresse: Saubanna

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **50** dont LS: 25

Ilôt Boyens

Plan 2027/2028

Origine du repérage : CMS

Occupation

Logements existants : 13

(dont vacants : 7)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UA

(UA : Zone urbaine du centre ville, d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FY0206	324	PRIVE	_X_	INDIVISION
FY0200	83	PRIVE	LES COPROPRIETAIRES, LOFT ONE	COPROPRIETE
FY0211	77	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FY0205	220	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FY0210	77	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0208	79	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0207	228	PRIVE	_X_	INDIVISION
FY0204	158	PRIVE	_X_	INDIVISION
FY0217	354	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0203	187	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0202	63	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0216	142	PRIVE	_X_	INDIVISION
FY0214	141	PRIVE	_X_	INDIVISION
FY0219	129	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0209	77	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0220	244	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Site n° 887

Adresse: Rue De Maugis

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **80** dont LS: 80

Stéréo / CDC Habitat

Prévu : renouvellement / densification

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 14

Nb. propriétaires : 2

Nb. bâtiments : 11

Surf. Commune : 0 m²

Surf. EPCI : 0 m²

Surf. EPF : 0 m²

Surf. Autre prop. publics : 0 m²

Surf. Copropriété : 0 m²

Surf. prop privés : 44480 m²

Total surface cadastrée : 44480 m²

(Surface totale : 44478 m²)

Occupation

Logements existants : 174

(dont vacants : 15)

Locaux commerciaux : 2

PLU / Contraintes

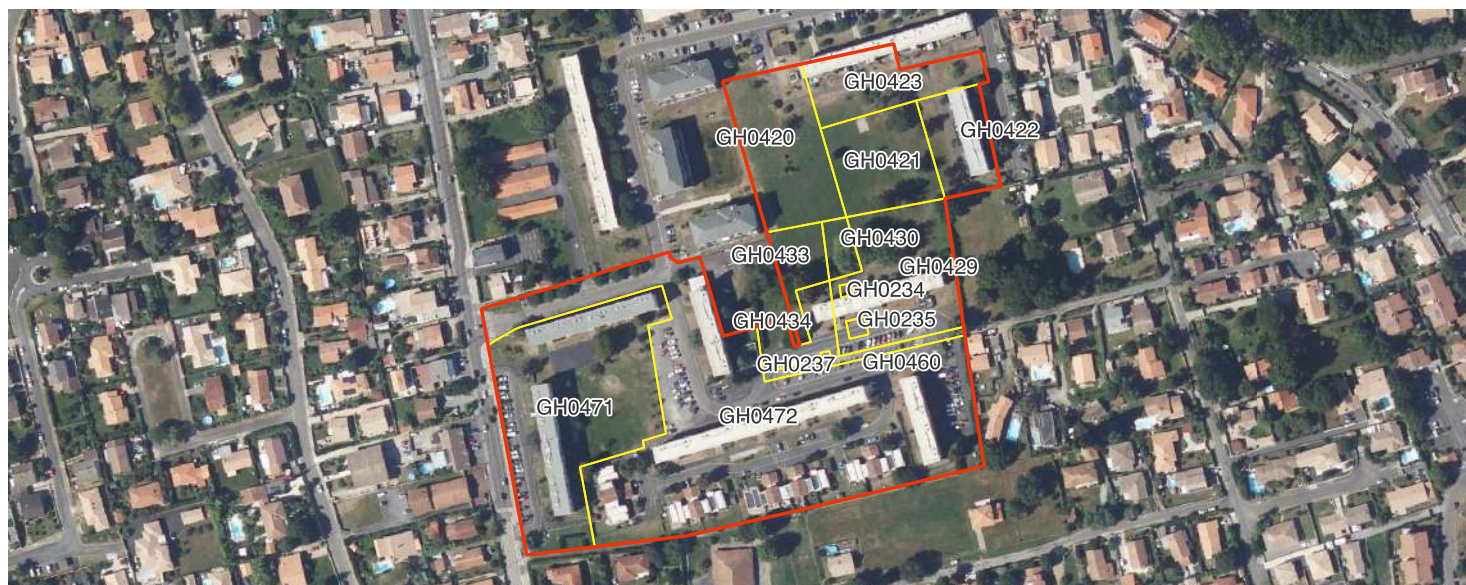
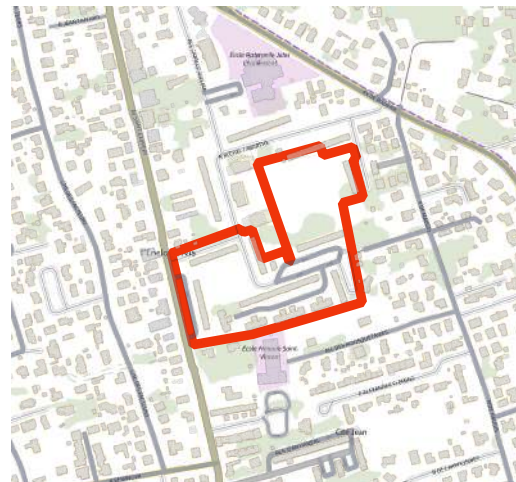
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UBa

(UBa : Secteur délimite un secteur où prédominent habitat collectif et équipements publics dont la densité des constructions peut être plus élevée)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
GH0237	12	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0234	42	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0471	8 400	PRIVE	CLAIRSIENNE	PLEINE PROPRIETE
GH0433	1 050	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0235	97	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0434	1 136	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0429	4 076	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0421	2 715	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0460	489	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0423	2 421	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0422	1 768	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0472	18 215	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0420	3 582	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0430	477	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE

Site n° 892

Adresse: L Enclos D Alis Sud

Programmation

Avancement : **Permis accordé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **31** dont LS: 16

Région Maugis

PA Pré. 8LS + 16 lots libres

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 4

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 8954 m2

Total surface cadastrée : 8954 m2

(Surface totale : 8955 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

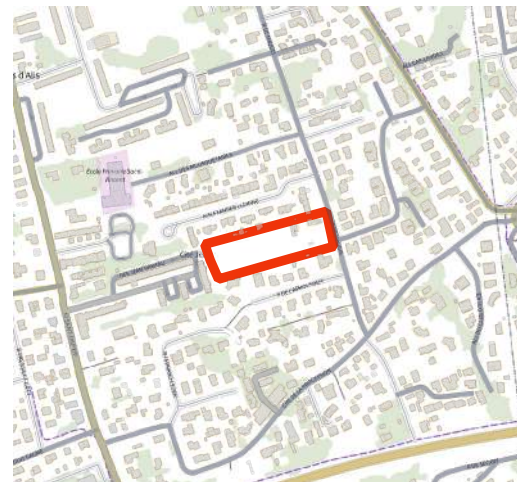
PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UC

(UC : Zone urbaine proche du centre ville : marquée par un habitat de transition associant les caractéristiques des zones du centre ville (continu ou semi-continu) et des zones pavillonnaires (discontinu))

Prescriptions au PLU :



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
GH0123	3 219	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
GH0122	1 734	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
GH0121	1 441	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
GH0124	2 560	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Site n° 894

Adresse: 4 Imp Du Gen Gallieni

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **9** dont LS: 9

Impasse Gallieni nord

Prévision EPF. Consultation opérateur terminée.

Origine du repérage : CMS

Occupation

Logements existants : 2
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 4

PLU / Contraintes

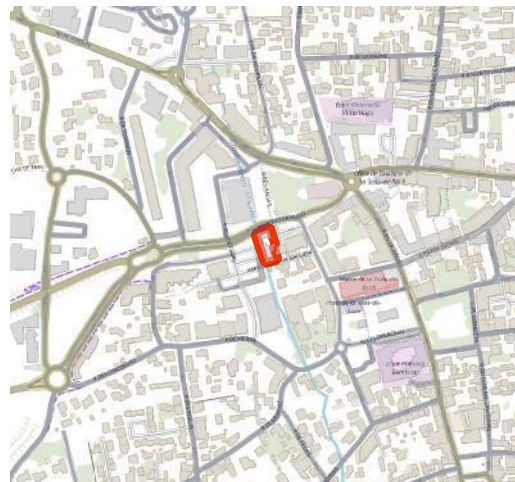
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UAa

(UAa : Secteur délimite l'hypercentre, soit un secteur plus commercial et administratif, où la densité des constructions est plus élevée)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Structure Foncière

Nb. parcelle : 2

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 965 m2

Total surface cadastrée : 965 m2

(Surface totale : 965 m2)



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FY0106	607	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FY0105	358	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Site n° 935

Adresse: 9 Rue Andre Lesca

LA TESTE DE BUCH

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : dont LS:

9 Rue André Lesca

Actions en cours par l'EPF. Pas de programmation définie.

Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 16

Nb. propriétaires : 13

Nb. bâtiments : 16

Surf. Commune : 1948 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 3588 m2

Total surface cadastrée : 5536 m2

(Surface totale : 5539 m2)

Occupation

Logements existants : 19

(dont vacants : 7)

Locaux commerciaux : 5

PLU / Contraintes

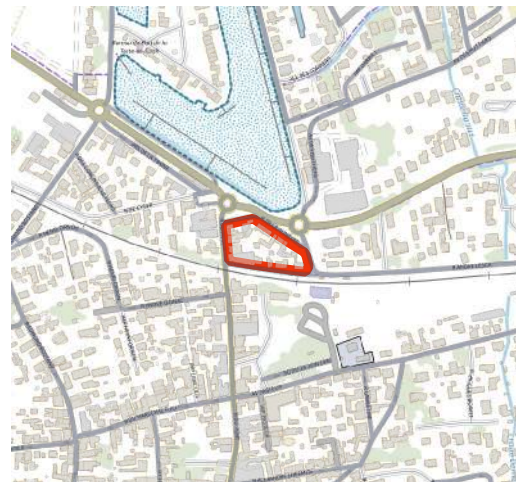
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UB

(UB : Zone urbaine péricentrale dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : réalisation ; veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FN0362	191	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FN0353	284	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FN0361	482	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FN0355	296	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FN0351	246	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FN0360	424	PRIVE	_X_	INDIVISION
FN0350	756	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FN0359	524	PRIVE	_X_	INDIVISION
FN0352	273	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FN0364	66	PRIVE	_X_	INDIVISION
FN0356	568	PRIVE	_X_	INDIVISION
FN0363	111	PRIVE	_X_	INDIVISION
FN0365	160	PRIVE	LES COPROPRIETAIRES DE LA PARCELLE AK 197	COPROPRIETE
FN0358	497	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FN0357	444	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FN0354	214	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Site n° 939

Adresse: 63 Av St Exupéry

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **26** dont LS: 20

63 Rue Saint Exupéry

projet d'habitat social. 26 logements dont 20 LS

Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m²

Surf. EPCI : 0 m²

Surf. EPF : 0 m²

Surf. Autre prop. publics : 0 m²

Surf. Copropriété : 0 m²

Surf. prop privés : 2048 m²

Total surface cadastrée : 2048 m²

(Surface totale : 2048 m²)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

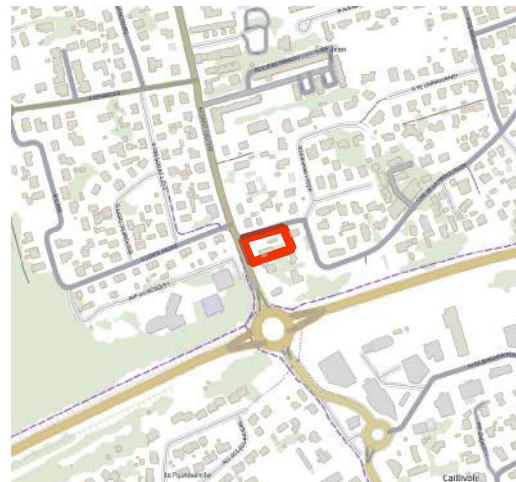
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UB

(UB : Zone urbaine péricentrale dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
GI0030	242	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
GI0031	1 806	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Site n° 961

Adresse: Res Du Cdt Marzac

Programmation

Avancement : **Permis accordé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **29** dont LS: 29

réception Commandant Marzac



Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 2

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 4137 m2

Total surface cadastrée : 4137 m2

(Surface totale : 4137 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

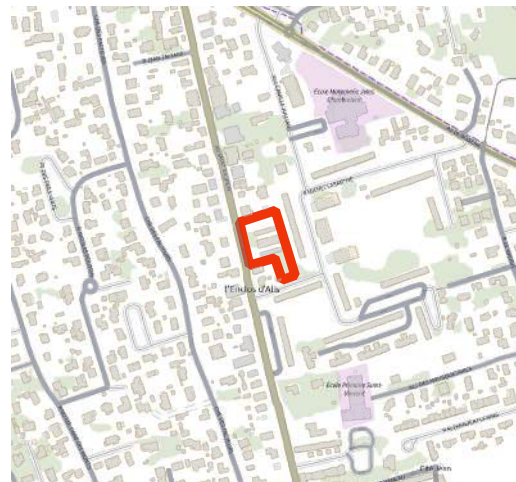
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UB

(UB : Zone urbaine péricentrale dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
GH0004	5	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0003	4 132	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE

Site n° 971

Adresse: Rue Du Docteur A Ichard

Programmation

Avancement : **Permis accordé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **40** dont LS: 14

Ile de Castelnaud



Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 6

Nb. propriétaires : 3

Nb. bâtiments : 6

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 1558 m2

Total surface cadastrée : 1558 m2

(Surface totale : 1558 m2)

Occupation

Logements existants : 8

(dont vacants : 3)

Locaux commerciaux : 7

PLU / Contraintes

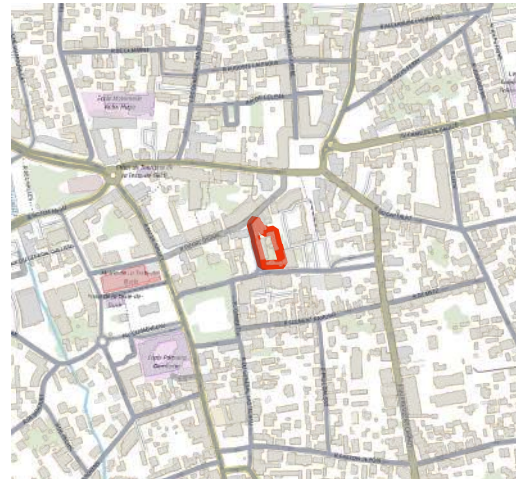
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UAa

(UAa : Secteur délimite l'hypercentre, soit un secteur plus commercial et administratif, où la densité des constructions est plus élevée)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FX0008	630	PRIVE	JOSEPH-SEVERAC	PLEINE PROPRIETE
FX0002	178	PRIVE	JOSEPH-SEVERAC	PLEINE PROPRIETE
FX0006	206	PRIVE	JOSEPH-SEVERAC	PLEINE PROPRIETE
FX0009	15	PRIVE	M J S	PLEINE PROPRIETE
FX0001	123	PRIVE	M J S, _X_	INDIVISION
FX0007	406	PRIVE	M J S, _X_	INDIVISION



Gujan-Mestras

Sites PLH

Sites	Origine repérage	zonage	échéance	Nom du site	Surface cadastrale	Program mation	Programmation LLS
59	CMS	UD	Projet	allée des Places - site n°25 - SMS à 70%	3 935	33	20
65	CMS	UD	Projet	allée du Sable - SMS 50%	2 770	10	5
66	CMS	UC	Permis déposé	276 allée de La Foret	8 025	65	32
134	CMS	1AUD	Permis déposé	allée Lespurgères (Mestrasseau Nord - Site n°62)	8 711	30	15
238	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Projet	86 Rue Dejean Castaing	3 448	20	10
239	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Permis déposé	128 B Rue Aime Broustaut	2 993	24	12
244	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Permis déposé	160 All De Haurat	3 262	16	8
247	Entretien Commune	UD	Projet	allée Marc Combecave - Bichoque-Nord	3 793	23	8
279	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Projet	allée de Cazaux	2 837	17	9
899	CMS	UD	Projet	11 allée de Mongilard - Site n°22	3 642	30	15
931	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Projet	28 Rue Pasteur	6 457	56	28
932	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Permis déposé	12 allée du Petit Mestey - Site EPF	1 668	18	9
933	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Permis déposé	Cours De Verdun	7 593	58	29
934	EPF - parcelles maîtrisées	UC	Projet	25 rue du Docteur Bézian - site EPF	1 616	12	6
940	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Projet	72 rue du Maréchal Foch - site EPF	1 625	12	6
941	CMS	UE	Permis déposé	1 avenue de Césarée - MS18	3 127	82	32
962	Entretien Commune	UD	Projet	201 Av Mal De Lattre De Tassigny	2 201	18	9
963	Entretien Commune	UA	Projet	36 Crs De La Republique	1 796	16	8
964	Entretien Commune	UA	Projet	128 Crs De La Republique	2 254	non connu	non connu
19					71 753	540	261

Site n° 59

Adresse: All Des Places


Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **33** dont LS: 20

Site  **5 - SMS à 70%**

Site **0%**. Pas d'échéance connue. 33 logements dont 20 LS. sortie possible avant 2030.

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 3935 m2

Total surface cadastrée : 3935 m2

(Surface totale : 3935 m2)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : réalisation ; veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BY0122	3 935	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Site n° 65

Adresse: Calibey

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **10** dont LS: 5

SM  %

Terrain très étroit difficile à construire : objectif de densité difficile à atteindre. 10

Logements. SMS 50%. BRS en priorité.

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 2770 m2

Total surface cadastrée : 2770 m2

(Surface totale : 2770 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD

(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CB0286	2 770	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Site n° 66

Adresse: 276 All De La Foret

Programmation

Avancement : **Permis déposé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **65** dont LS: 32

27 De La Foret

65 logements dont 50%LS. Permis délivré et purgé.

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 8025 m2

Total surface cadastrée : 8025 m2

(Surface totale : 8025 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

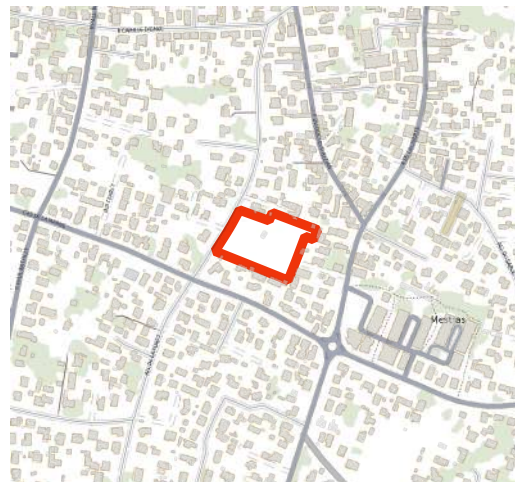
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UC

(UC)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : réalisation ; veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CB0385	8 025	PRIVE	_X_	INDIVISION

Site n° 134

Adresse: Mestrasseau-nord

Programmation

Avancement : **Permis déposé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **30** dont LS: 15

Site n° 2

PLU : **Septembre 2023. 50%LS - 30 logements dont 15LS**

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 6

Nb. propriétaires : 2

Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 8711 m2

Total surface cadastrée : 8711 m2

(Surface totale : 8711 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : 1AUD

(1AUD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : réalisation ; veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CC0211	424	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
CC0210	9	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
CC0212	5 590	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
CC0213	13	PRIVE	_X_	INDIVISION
CC0214	1 627	PRIVE	_X_	INDIVISION
CC0054	1 048	PRIVE	_X_	INDIVISION

Site n° 238

Adresse: 86 Rue Dejean Castaing

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **20** dont LS: 10

86 Dejean Castaing

Catégorie : Construction attribuée par l'EPF. 20 Logements dont 10LS. Pour 2025

Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 3448 m2

Total surface cadastrée : 3448 m2

(Surface totale : 3449 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

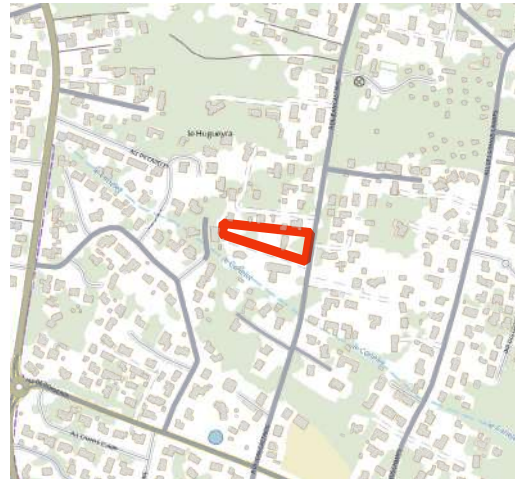
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD

(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CN0024	3 448	PRIVE	_X_	INDIVISION

Site n° 239

Adresse: 128 B Rue Aime Broustaut

Programmation

Avancement : **Permis déposé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **24** dont LS: 12

128 Rue Aime Broustaut

PLU : Pré. Portage EPF. 24 logements dont 12 LS.

Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 2993 m2

Total surface cadastrée : 2993 m2

(Surface totale : 2993 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

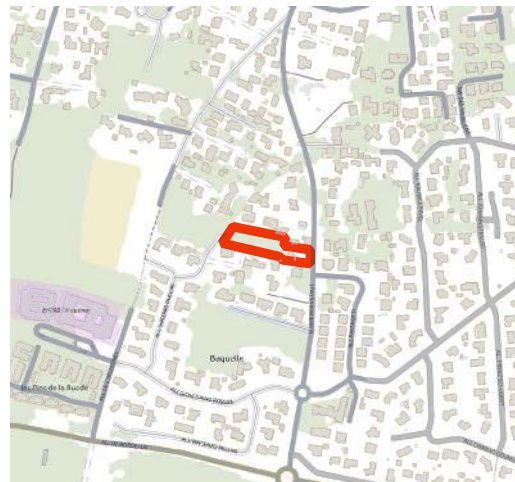
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD

(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CP0131	2 993	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Site n° 244

Adresse: 160 All De Haurat

Programmation

Avancement : **Permis déposé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **16** dont LS: 8

160 De Haurat

Département : Gironde

Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 3262 m2

Total surface cadastrée : 3262 m2

(Surface totale : 3262 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD

(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CV0029	3 262	PRIVE	_X_	INDIVISION

Site n° 247

Adresse: Bichoque-nord

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **23** dont LS: 8

Bichoque-nord



Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 3793 m2

Total surface cadastrée : 3793 m2

(Surface totale : 3793 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

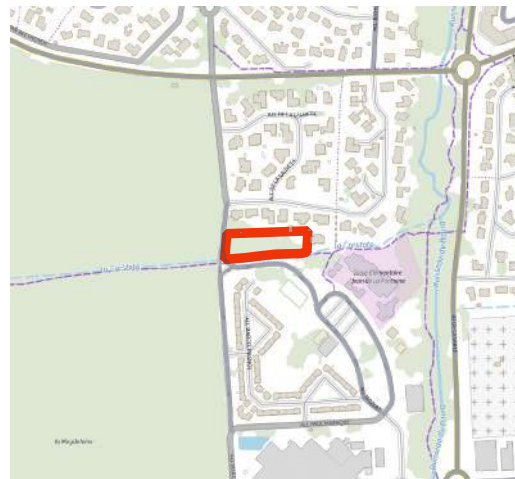
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD

(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CZ0049	3 793	PRIVE	_X_	INDIVISION

Site n° 279

Adresse: All De Cazaux

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **17** dont LS: 9

Classement 17 logts dont 9LS

Déclassement : **Déclassement** D'habitat à **zone** D'habitat à **zone** urbaine. Pour 2025. 59%LS

Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 4

Nb. propriétaires : 2

Nb. bâtiments : 2

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 2837 m2

Total surface cadastrée : 2837 m2

(Surface totale : 2838 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD

(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CI0391	60	PRIVE	_X_	SEPARATION NU-PROPRIETE / USUFF
CI0366	310	PRIVE	_X_	INDIVISION
CI0367	1 665	PRIVE	_X_	SEPARATION NU-PROPRIETE / USUFF
CI0365	802	PRIVE	_X_	INDIVISION

Site n° 899

Adresse: 11 All De Mongilard

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **30** dont LS: 15

Site n° 2

Vieilles à avoir sur l'accès à la parcelle (servitude de passage)

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 3642 m2

Total surface cadastrée : 3642 m2

(Surface totale : 3642 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

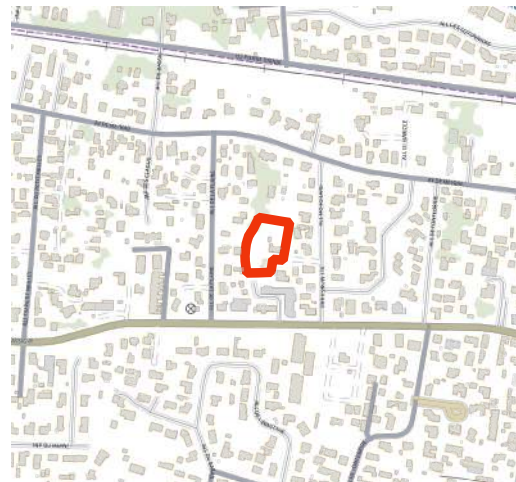
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD

(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BP0121	3 642	PRIVE	_X_	INDIVISION

Site n° 931

Adresse: 28 Rue Pasteur

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **56** dont LS: 28

28 Rue Pasteur

56 logements dont 28 LS. Portage EPF en cours. Sortie 2025

Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m²

Surf. EPCI : 0 m²

Surf. EPF : 0 m²

Surf. Autre prop. publics : 0 m²

Surf. Copropriété : 0 m²

Surf. prop privés : 6457 m²

Total surface cadastrée : 6457 m²

(Surface totale : 6457 m²)

Occupation

Logements existants : 2

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

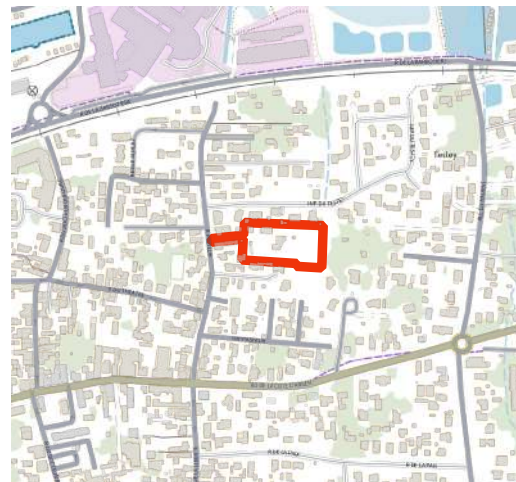
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD

(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BM0936	70	PRIVE	_X_	INDIVISION
BM0294	6 387	PRIVE	_X_	INDIVISION

Site n° 932

Adresse: 12 All Du Petit Mestey

Programmation

Avancement : **Permis déposé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **18** dont LS: 9

Site EPF

PLH : 18 logements dont 9 LS.

Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 1668 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 1668 m2

(Surface totale : 1669 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

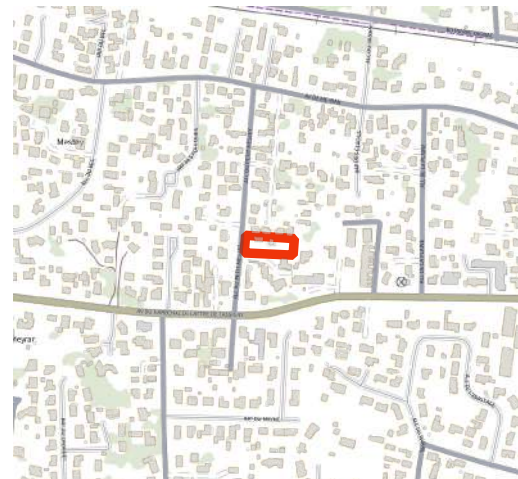
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD

(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BP0176	1 668	EPF	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE

Site n° 933

Adresse: Crs De Verdun

Programmation

Avancement : **Permis déposé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **58** dont LS: 29

Cr Verdun



Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 7593 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 7593 m2

(Surface totale : 7594 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD

(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BY0026	7 593	EPF	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE

Site n° 934

Adresse: 25 Rue Du Docteur Bezian

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **12** dont LS: 6

Site EPF

Etat de PC

Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 1616 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 1616 m2

(Surface totale : 1617 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 1)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

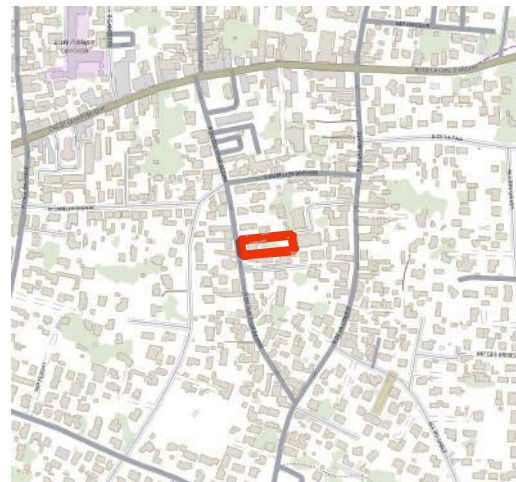
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UC

(UC)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CB0095	1 616	EPF	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE

Site n° 940

Adresse: 72 Rue Du Marechal Foch

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **12** dont LS: 6



Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 2

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 1625 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 1625 m2

(Surface totale : 1625 m2)

Occupation

Logements existants : 2

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

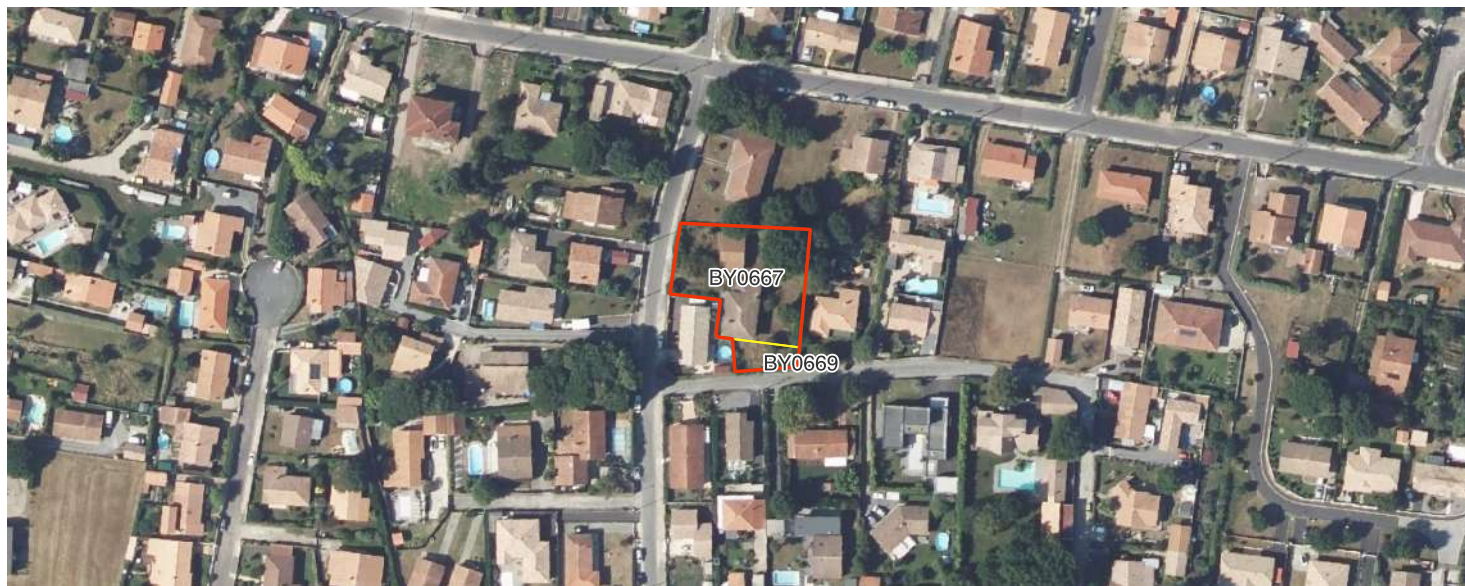
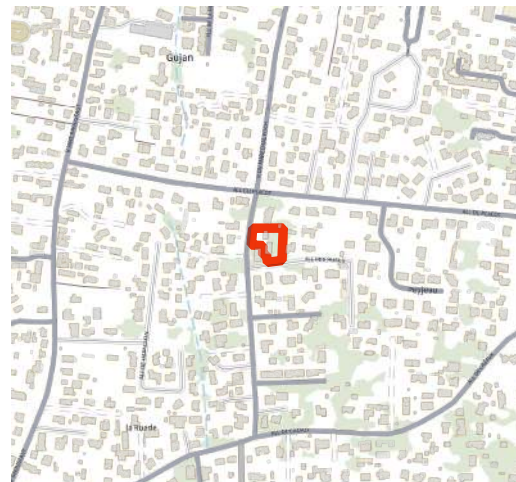
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD

(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BY0669	185	EPF	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
BY0667	1 440	EPF	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE

Site n° 941

Adresse: 1 Av De Cesaree

Programmation

Avancement : **Permis déposé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **82** dont LS: 32

MS Place du Général de Gaulle

PLU : **Lué et purgé. Terrain vendu. 82 logements dont 32LS. Pour 2025**

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 3127 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 3127 m2

(Surface totale : 3127 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 1)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

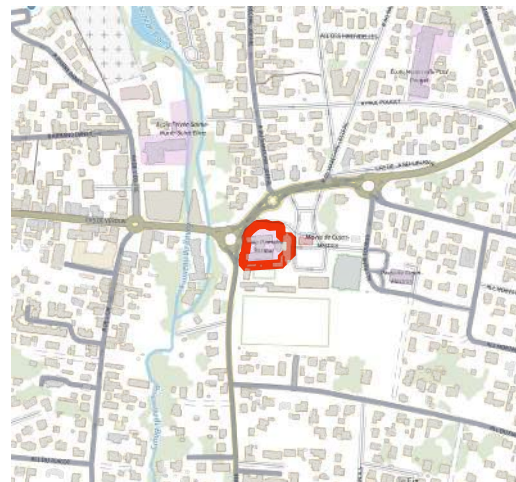
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UE

(UE)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BZ0148	3 127	COMMUNE	COMMUNE DE GUJAN MESTRAS	PLEINE PROPRIETE

Site n° 962

Adresse: 201 Av Mal De Lattre De Tassigny

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **18** dont LS: 9

20 Mal De Lattre De Tassigny

Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 2201 m2

Total surface cadastrée : 2201 m2

(Surface totale : 2206 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

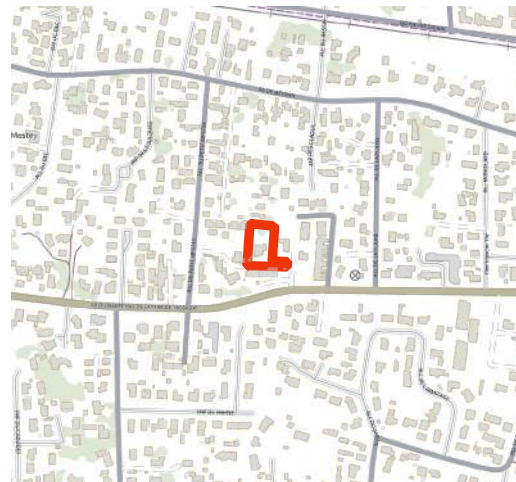
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UD

(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BP0169	2 201	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Site n° 963

Adresse: 36 Crs De La Republique

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **16** dont LS: 8

36 Crs De La Republique

PLU révisé été 2023.

Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 3

Nb. propriétaires : 2

Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m²

Surf. EPCI : 0 m²

Surf. EPF : 0 m²

Surf. Autre prop. publics : 0 m²

Surf. Copropriété : 0 m²

Surf. prop privés : 1796 m²

Total surface cadastrée : 1796 m²

(Surface totale : 1795 m²)

Occupation

Logements existants : 4

(dont vacants : 1)

Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

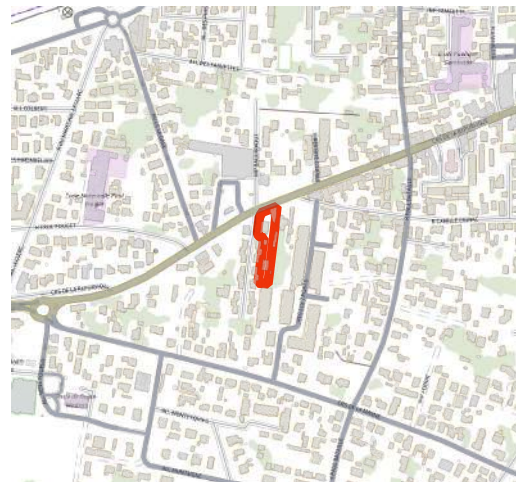
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UA

(UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CA0028	886	PRIVE	_X_	INDIVISION
CA0029	730	PRIVE	_X_	INDIVISION
CA0030	180	PRIVE	16 RUE DE LA COUR DES AIDES	PLEINE PROPRIETE

Site n° 964

Adresse: 128 Crs De La Republique

Programmation

Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : dont LS:

12 De La Republique

PLU probablement déposé en octobre 2023. 57%LS. Programmation à commercer.

Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 2254 m2

Total surface cadastrée : 2254 m2

(Surface totale : 2262 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 1)

Locaux commerciaux : 3

PLU / Contraintes

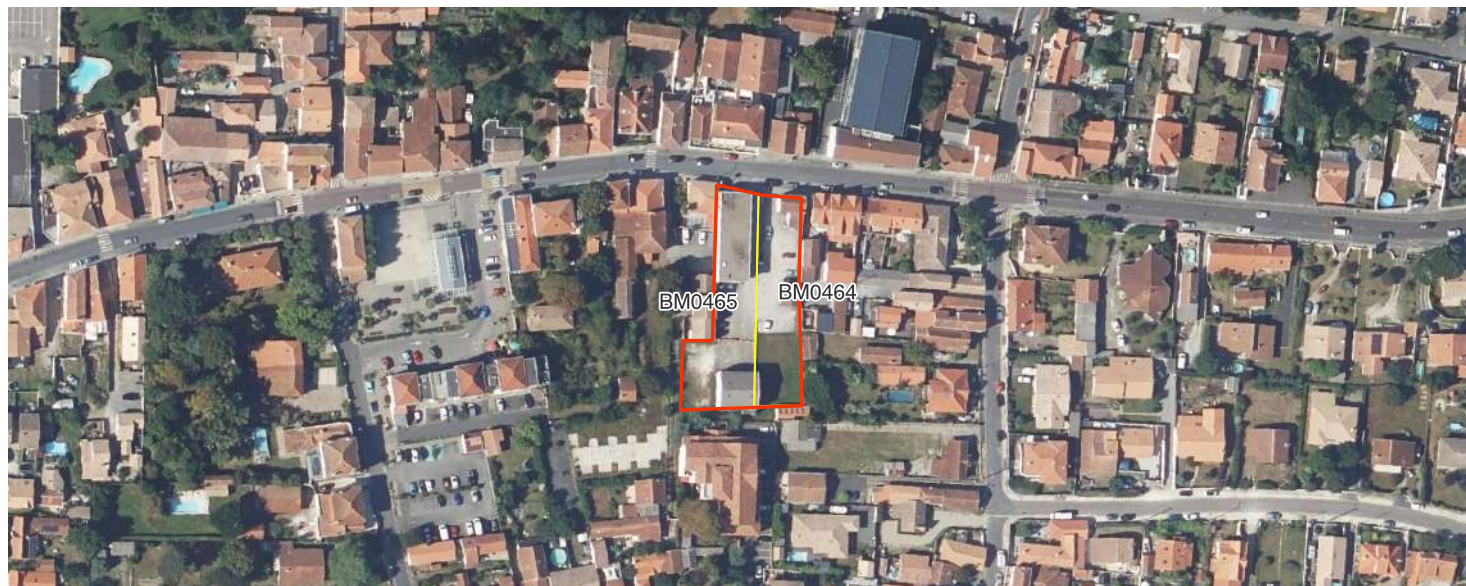
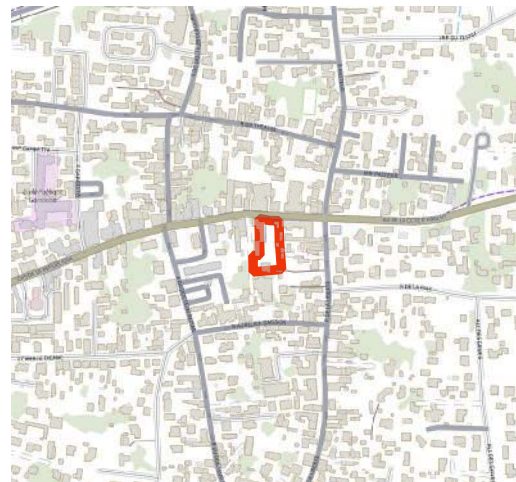
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UA

(UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BM0464	1 009	PRIVE	ROJEAN	PLEINE PROPRIETE
BM0465	1 245	PRIVE	ROJEAN	PLEINE PROPRIETE



Le Teich

Sites PLH

Sites	Origine repérage	zonage	échéance	Nom du site	Surface cadastrale	Program mation	Programmation LLS
400	PLU (SMS/OAP/ERL)	UCp	Permis déposé	rue des Poissonniers (SMS - Projet C - Quartus)	4 379	65	36
401	PLU (SMS/OAP/ERL)	UCp	Permis déposé	angle rue des Poissonniers et rue de la Petite Forêt SMS Projet B - Projet Quartus	4 514	36	15
911	PLU (SMS/OAP/ERL)	UCca	Permis déposé	9 rue du Port (SMS Projet G)	6 243	73	55
910	PLU (SMS/OAP/ERL)	UCca	Permis déposé	72 avenue de la Côte d'Argent (SMS Projet H)	2 436	43	13
854	PLU (SMS/OAP/ERL)	UCca	Projet	8 avenue Coulet (Projet 1 EPF - SMS A)	5 408	78	39
856	EPF - site de projet	UCca	Prospectif	rue de Jeangard (Projet 6)	10 777	non connue	non connue
6					33 757	295	158

Site n° 400

Adresse: 9083 Rue Des Poissonniers

Programmation

Avancement : **Permis déposé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **65** dont LS: 36

SMI - Projet C - Quartus

RUE Des Poissonniers - Dans la tache urbaine

Origine du repérage : PLU (SMS/OAP/ERL)

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 4379 m2

Total surface cadastrée : 4379 m2

(Surface totale : 4379 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

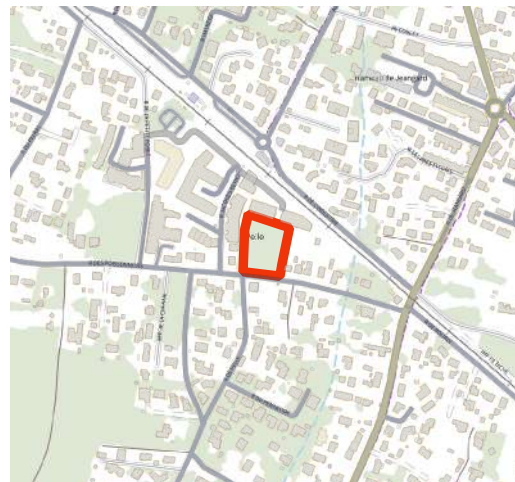
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UCp

(Secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BN0083	4 379	PRIVE	_X_	INDIVISION

Site n° 401

Adresse: Champs De Pelles

Programmation

Avancement : **Permis déposé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **36** dont LS: 15

SMI - Projet B - Projet Quartus

Rue des poissonniers/Rue de la petite forêt - Livraison 2024-2025 -PC en cours d'instruction - Dans la tache urbaine

Origine du repérage : PLU (SMS/OAP/ERL)

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 4514 m2

Total surface cadastrée : 4514 m2

(Surface totale : 4514 m2)

Occupation

Logements existants : 0

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

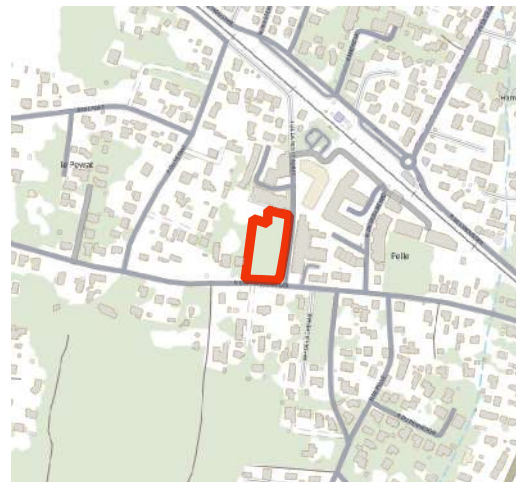
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UCp

(Secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BN0095	4 514	PRIVE	_X_	INDIVISION

Site n° 854

Adresse: 8 Av Coulet

Programmation


Avancement : **Projet**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **78** dont LS: 39

Pr EPF - SMS A

Pr  - Action foncière pour la production de logements - Domofrance PC sera déposée en 2023

Origine du repérage : PLU (SMS/OAP/ERL)

Structure Foncière

Nb. parcelle : 7

Nb. propriétaires : 5

Nb. bâtiments : 5

Surf. Commune : 0 m²

Surf. EPCI : 0 m²

Surf. EPF : 0 m²

Surf. Autre prop. publics : 0 m²

Surf. Copropriété : 0 m²

Surf. prop privés : 5408 m²

Total surface cadastrée : 5408 m²

(Surface totale : 5408 m²)

Occupation

Logements existants : 5

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UCca

(Centre-ville ancien)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : réalisation ; veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BH0087	684	PRIVE	_X_	INDIVISION
BH0282	1 118	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0358	795	PRIVE	_X_	SEPARATION NU-PROPRIETE / USUFF
BH0359	780	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0089	745	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0086	485	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0090	801	PRIVE	_X_	SEPARATION NU-PROPRIETE / USUFF

Site n° 856

Adresse: Biche

Programmation

Avancement : **Prospectif**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : dont LS:

Pr

Pr - Action foncière pour la production de logements Rencontre promoteurs en cours. Pas de programmation connue. 1 projet présenté, 90 logements dont 45LS. Maximum, probablement moins. Sortie possible avant 2030
Origine du repérage : EPF - site de projet

Structure Foncière

Nb. parcelle : 3

Nb. propriétaires : 2

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 10777 m2

Total surface cadastrée : 10777 m2

(Surface totale : 10778 m2)

Occupation

Logements existants : 1

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

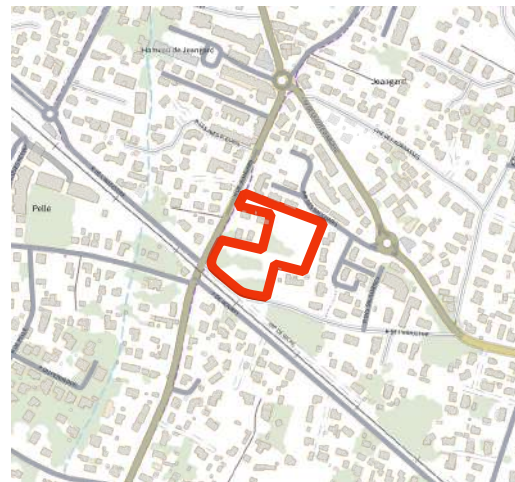
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UCca

(Centre-ville ancien)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : réalisation ; veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BN0064p	564	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BN0067	531	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BN0121	9 682	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Site n° 910

Adresse: 72 Av De La Cote D Argent

Programmation

Avancement : **Permis déposé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **43** dont LS: 13

Statut

Statut : **Projet H**

Statut : **Stimulation**

Origine du repérage : PLU (SMS/OAP/ERL)

Structure Foncière

Nb. parcelle : 5

Nb. propriétaires : 3

Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m²

Surf. EPCI : 0 m²

Surf. EPF : 0 m²

Surf. Autre prop. publics : 0 m²

Surf. Copropriété : 0 m²

Surf. prop privés : 2436 m²

Total surface cadastrée : 2436 m²

(Surface totale : 2511 m²)

Occupation

Logements existants : 2

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

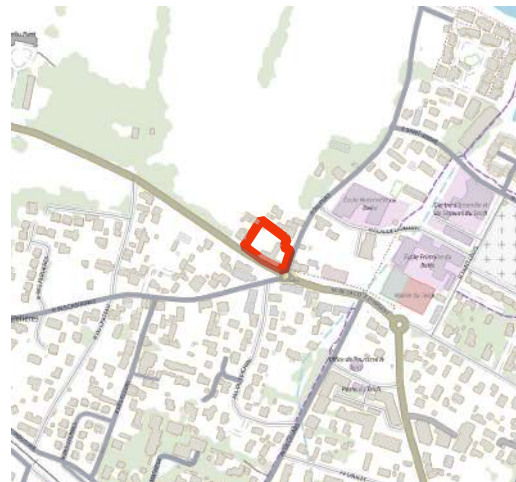
Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UCca

(Centre-ville ancien)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BH0410	6	PRIVE	DU NOYER	PLEINE PROPRIETE
BH0409	237	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0057	433	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0058	606	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0408	1 154	PRIVE	DU NOYER	PLEINE PROPRIETE

Site n° 911

Adresse: 9 Rue Du Port

Programmation

Avancement : **Permis déposé**

Vocation : **Habitat**

Site PLH : **Oui**

Prog. Logements : **73** dont LS: 55

SMI - Projet G

Rue Du Port - Projet 3F Aménagement

Origine du repérage : PLU (SMS/OAP/ERL)

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m²

Surf. EPCI : 0 m²

Surf. EPF : 0 m²

Surf. Autre prop. publics : 0 m²

Surf. Copropriété : 0 m²

Surf. prop privés : 6243 m²

Total surface cadastrée : 6243 m²

(Surface totale : 6420 m²)

Occupation

Logements existants : 4

(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement

Zonage : UCca

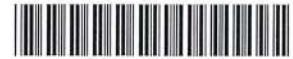
(Centre-ville ancien)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : réalisation ; veille



Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BH0055p	6 243	PRIVE	SCI DU TEICH	PLEINE PROPRIETE



COBAS



Communauté d'Agglomération

Bassin d'Arcachon Sud



N° DEL-2024-02-002

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Alain CHAUTEAU, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

29 présents

9 procurations

6 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Philippe BUSSE

N° DEL-2024-02-002

**AIDES EN FAVEUR DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ANCIEN AU PROFIT DE
DIVERS PROPRIÉTAIRES, DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE
D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT INTERCOMMUNALE**

Mes Chers Collègues,

Par délibération n° DEL-2021-06-077 du Conseil Communautaire du 28 juin 2021, la COBAS a approuvé le règlement d'attribution des aides de la COBAS en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien privé, dans le cadre de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale.

La liste des ménages éligibles à ce dispositif et sollicitant une subvention est indiquée dans le tableau ci-après. Le type de travaux projeté et l'aide financière correspondante sont précisés.

N° Dossier	Commune	Types de travaux	Subvention COBAS
13187	ARCACHON	Gros œuvre, charpente, plomberie, électricité, isolation du toit, des murs	8 000,00 €
14788	ARCACHON	Adaptation salle de bain, monte escalier, mise aux normes électrique et carrelage	1 000,00 €
15397	ARCACHON	Aménagement de salle de bain, monte-escalier et motorisation de stores	1 000,00 €
15574	ARCACHON	Aménagement de salle de bain, rampe et motorisation de volets	1 000,00 €
15844	ARCACHON	Aménagement salle de bain et motorisation des volets	500,00 €
16353	ARCACHON	Aménagement de salle de bain	1 000,00 €
15399	LA TESTE-DE-BUCH	Aménagement de salle de bain	500,00 €
16266	LA TESTE-DE-BUCH	Aménagement de salle de bain	1 000,00 €
16317	LA TESTE-DE-BUCH	Aménagement de salle de bain	500,00 €



11906	GUJAN MESTRAS	Aménagement de salle de bain	1 000,00 €
15889	GUJAN MESTRAS	Isolation du toit, des murs, remplacement des menuiseries et des volets	1 500,00 €
16227	GUJAN MESTRAS	Isolation du toit, remplacement des menuiseries	1 000,00 €
15496	LE TEICH	Aménagement de salle de bain, modification de fenêtre	500,00 €
16285	LE TEICH	Pompe à chaleur Air/Eau	1 000,00 €
			19 500,00 €

L'ensemble des pièces nécessaires au versement de la subvention, comme défini à l'article 6 du règlement précité, a été fourni par les propriétaires dans le cadre de l'étude des dossiers.

Les différents projets de travaux désignés ci-avant ont été présentés au Comité technique et à la Commission habitat et cohésion sociale respectivement du 5 et 20 février 2024. Ils ont tous reçu un avis favorable.

Le montant global des subventions allouées pour les aides aux travaux s'élève dans cette délibération à 19 500 €.

Cette opération répond aux conditions d'éligibilité mentionnées dans le règlement précité.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitation et le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

VU la délibération n° DEL-2021-02-001 du Conseil Communautaire du 25 février 2021 approuvant la convention de financement et du programme d'aides,

VU la convention d'OPAH signée le 1^{er} mars 2021,

VU la délibération n° DEL-2021-06-077 du Conseil Communautaire du 28 juin 2021 approuvant le règlement d'attribution des aides de la COBAS en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien,

VU l'avis du Comité technique du 5 février 2024,

VU l'avis de la Commission habitat et cohésion sociale du 21 février 2024,

VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **ATTRIBUER** une subvention à chaque personne physique, telle que référencée sous le numéro de dossier indiqué ci-avant, pour un montant plafond respectif tel qu'indiqué dans le tableau précité, dans le respect des règles et conditions fixées par le règlement d'attribution susvisé ;



- **AUTORISER** la Présidente à signer tous les documents relatifs à ces opérations pour le versement desdites subventions ;
- **IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal sur l'exercice concerné.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 38

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le **04 MARS 2024**



**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE LA COBAS
 AIDES DE LA COBAS**

ANNEXE 1

Liste des propriétaires sollicitant une aide de la COBAS

N° Dossier	Nom	Date de naissance	Types de travaux	Subvention COBAS
13187		14/06/1970	Gros œuvre, charpente, plomberie, électricité, isolation du toit, des murs	8 000,00 €
14788		18/06/1939	Adaptation salle de bain, monte escalier, mise aux normes électrique et carrelage	1 000,00 €
15397		26/06/1943	Aménagement de salle de bain, monte-escalier et motorisation de stores	1 000,00 €
15574		25/01/1943	Aménagement de salle de bain, rampe et motorisation de volets	1 000,00 €
15844		19/01/1935	Aménagement salle de bain et motorisation des volets	500,00 €
16353		18/12/1928	Aménagement de salle de bain	1 000,00 €
15399		03/12/1943	Aménagement de salle de bain	500,00 €
16266		28/07/1941	Aménagement de salle de bain	1 000,00 €
16317		21/10/1960	Aménagement de salle de bain	500,00 €
11906		12/07/1944	Aménagement de salle de bain	1 000,00 €
15889		19/02/1953	Isolation du toit, des murs, remplacement des menuiseries et des volets	1 500,00 €
16227		10/05/1963	Isolation du toit, remplacement des menuiseries	1 000,00 €
15496		17/03/1947	Aménagement de salle de bain, modification de fenêtre	500,00 €
16285		14/09/1948	Pompe à chaleur Air-Eau	1 000,00 €
				19 500,00 €





N° DEL-2024-02-004

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents
9 procurations
5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Karine DESMOULIN

N° DEL-2024-02-004

**TRAVAUX D'EXTENSION / REHABILITATION DE L'ALSH (ACCUEIL DE LOISIRS SANS
HEBERGEMENT) DE LA COBAS ET CONSTRUCTION D'UNE MICRO-FOLIE :
APPROBATION DE L'APD (AVANT-PROJET DEFINITIF), DE L'AVENANT N°1 AU
MARCHÉ DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE L'AVENANT N°1 AU MARCHÉ DE MAITRISE
D'OUVRAGE DELEGUEE (MOD)**

Mes Chers Collègues,

Le Conseil Communautaire de la COBAS a approuvé le projet d'extension / réhabilitation de l'ALSH de la Hume et la construction d'une Micro-Folie sur la commune de Gujan-Mestras par délibération n° DEL-2022-04-019 du Conseil Communautaire du 7 avril 2022. Un marché public de Maîtrise d'Ouvrage Délégée (MOD) a été attribué à La SODEREC par décision n°DEC-2022-05-062.

Par cette même délibération, le Conseil Communautaire a lancé un concours de maîtrise d'œuvre. Suite à ce concours, par délibération n°DEL-2023-02-002 du Conseil Communautaire du 23 février 2023, le marché public de maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement dont le mandataire est ATELIER FGA. Le montant de rémunération provisoire du maître d'œuvre est de 633 600 € HT (valeur septembre 2022).

Au cours des études d'avant-projet, au titre de la compétence « aménagement et entretien des voiries d'intérêt communautaire », les voiries périphériques participant à la desserte de l'équipement communautaire ALSH ont été intégrées au périmètre de l'opération.

À l'issue des études d'avant-projet, le coût prévisionnel des travaux a dû être réajusté. Il est établi à 5 282 000 € HT soit 6 338 400 € TTC (valeur septembre 2022).

Le dossier des études d'Avant-Projet Définitif (APD) est consultable au siège de la COBAS.

Compte tenu du marché public de maîtrise d'œuvre relatif à l'extension / réhabilitation de l'ALSH de la Hume, il est nécessaire de passer un avenant n°1 audit marché public visant à :

- Acter le coût prévisionnel des travaux suite à l'Avant-Projet Définitif d'extension / réhabilitation de l'ALSH de la Hume à 5 282 000 € HT soit 6 338 400 € TTC (valeur septembre 2022) ;
- Fixer l'incidence financière sur le montant du marché de maîtrise d'œuvre dont le montant de rémunération est porté à 687 642,12 € HT soit 825 170,54 € TTC (valeur septembre 2022).



Au regard de l'évolution du coût prévisionnel des travaux, le montant de l'enveloppe financière de l'opération est porté à 8 956 000 € toutes dépenses confondues dont 8 780 000 € au titre du mandat de MOD.

Le marché public de MOD stipule que dans le cas où, au cours de la mission, le maître d'ouvrage estimerait nécessaire d'apporter des modifications au programme ou à l'enveloppe financière prévisionnelle, un avenant au mandat de MOD doit être conclu. Dans ces conditions, un projet d'avenant n°1, sans incidence financière, est joint à la présente délibération.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la commande publique,
VU la délibération n° DEL-2022-04-019 du Conseil Communautaire du 7 avril 2022,
VU la décision DEC 2023-05-062 attribuant le marché public de maîtrise d'ouvrage déléguée à La SODEREC,
VU la délibération n° DEL-2023-02-002 du Conseil Communautaire du 23 février 2023,
VU la délibération n° DEL-2023-11-140 du Conseil Communautaire du 16 novembre 2023 relative à la mise à disposition des voiries périphériques du site au profit de la COBAS,
VU le marché public de maîtrise d'œuvre relatif à l'extension / réhabilitation de l'ALSH de la Hume,
VU l'Avant-Projet Définitif (APD),
VU le projet d'avenant n°1 au marché public de maîtrise d'œuvre annexé à la présente délibération,
VU le projet d'avenant n°1 au mandat de MOD annexé à la présente délibération,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** l'Avant-Projet Définitif du projet d'extension / réhabilitation d'un ALSH ;
- **APPROUVER** l'actualisation du coût prévisionnel des travaux à l'issue de la phase APD à la somme de 5 282 000 € HT soit 6 338 400 € TTC (valeur septembre 2022) ;
- **APPROUVER** l'actualisation du coût prévisionnel de l'opération à la somme de 8 956 000 € toutes dépenses confondues dont 8 780 000 € au titre du mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- **APPROUVER** les termes du projet d'avenant n°1 au marché public de maîtrise d'œuvre annexé à la présente délibération ainsi que la rémunération définitive du maître d'œuvre ;
- **AUTORISER** la SODEREC, mandataire, à signer et notifier ledit avenant n°1 au marché public de maîtrise d'œuvre au nom et pour le compte de la COBAS ;
- **APPROUVER** les termes du projet d'avenant n°1 au mandat de MOD confié à La SODEREC ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer et à notifier l'avenant n°1 au mandat de MOD confié à La SODEREC, annexé à la présente délibération ;
- **INSCRIRE et IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal sur les exercices concernés.



La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE



Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le **04 MARS 2024**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20240301-DEL-2024-02-004-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Maitre d'ouvrage



Mandataire, agissant au nom et pour le compte du maître d'ouvrage

RECONSTRUCTION / REHABILITATION D'UN ALSH A GUJAN-MESTRAS

Marché de maitrise d'œuvre

Avenant n°1



COBAS, maître d'ouvrage

La Soderec, mandataire du maître d'ouvrage

033-243300563-20240301-DEL-2024-02-004-DE

Accusé certifié exécutoire

Reconstruction/réhabilitation d'un ALSH


Marché de maîtrise d'œuvre

Réception par le préfet : 04/03/2024
Publication : 04/03/2024

Entre

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D'UNE PART,

- **La Soderec mandataire**  **ant au nom et pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, maître d'ouvrage.**

Siège :

6, avenue Gourgaud

75017 Paris

Agence de Bordeaux :

31 rue d'Armagnac

33088 Bordeaux Cedex

ET D'AUTRE PART, LE GROUPEMENT SOLIDAIRE

- **SAS Atelier FGA (mandataire)**
75 quai de Paludate – 33800 Bordeaux
- **OTEIS**
15-17 rue Raoul Nordling – 92270 Bois-Colombes
- **MTCE Consulting**
11 rue Edgar Poe – 86240 Fontaine le Comte
- **Emacoustic**
6bis rue Claude Taffanel – 33800 Bordeaux
- **Critaire Cuisinorme**
21 rue de Chanzy – 33110 Le Bouscat
- **Trouillot Hermel Paysagistes**
6 rue René Martrenchar – 33150 Cenon
- **Freelance Etudes**
71 rue Carles Vernet – Hyperion – 33800 Bordeaux

Désigné comme le maître d'œuvre dans la suite du présent document.

ETANT EXPOSE CE QUI SUIV

Le maître d'ouvrage souhaite revoir le périmètre de l'opération de reconstruction / réhabilitation de l'ALSH de la Hume pour y intégrer l'aménagement des voiries attenantes au site notamment dans le cadre de la réflexion sur la trajectoire des bus desservant l'ALSH et de l'intégration du parvis à l'espace public.

En outre, suite à une erreur dans le relevé altimétrique du site par le prestataire en charge de cette mission, le maître d'œuvre a dû reprendre en modifier le dossier APD afin de le mettre en conformité avec la topographie exacte du terrain.

Enfin, compte tenu des adaptations apportées au projet pendant les études d'avant-projet, le maître d'ouvrage a validé un cout prévisionnel des travaux, à l'issue de la phase avant-projet définitif, de 5 282 000 € HT.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

Article 1 – Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet :

- de modifier le périmètre de l'opération de reconstruction / réhabilitation de l'ALSH de la Hume ;
- d'intégrer au marché de maîtrise d'œuvre les incidences de cette modification liée à l'aménagement des voiries adjacentes au site ;
- d'intégrer au marché de maîtrise d'œuvre les incidences relatives à la modification de l'altimétrie du site ;
- de fixer le coût prévisionnel des travaux de reconstruction / réhabilitation de l'ALSH de la Hume ;
- de fixer l'incidence financière de ces adaptations sur le montant du marché et sa répartition.

Article 2 – Modifications du périmètre de l'opération

L'emprise de l'opération présentée en page 11 du programme fonctionnel et technique de l'opération est augmenté du périmètre présenté en rose sur le plan joint en annexe n°1.

Article 3 – Modifications altimétrique de l'opération

Le plan topographique de l'opération est joint en annexe n°2.

Article 4 – Coût prévisionnel des travaux

Le coût prévisionnel des travaux « C » établi à l'issue de la phase avant-projet définitif est fixé à **5 282 000 € HT** valeur septembre 2022 pour prendre en compte les évolutions du projet validées par la maîtrise d'ouvrage.

Il est composé :

- du coût prévisionnel des travaux relatifs à l'aménagement de l'emprise d'opération complémentaire arrêtée à l'article 2 du présent avenant, soit 536 000 € HT valeur septembre 2022.
L'incidence financière de l'aménagement de l'emprise d'opération complémentaire est de + 36 800,00 € HT valeur septembre 2022 ;
- du coût prévisionnel des travaux relatifs à la modification de l'altimétrie du projet rappelé à l'article 3 du présent avenant, soit 129 000 € HT valeur septembre 2022.
L'incidence financière de la modification de l'altimétrie du projet est de + 13 860,00 € HT valeur septembre 2022 ;
- du coût prévisionnel des travaux liés à l'évolution du projet, soit 4 617 000 € HT valeur septembre 2022.
En application de l'article 3.2.1 de l'acte d'engagement, l'incidence financière de l'augmentation du coût prévisionnel des travaux liés à l'évolution du projet est de :
 - Augmentation entre (C) et (Co+10%) : 217 000 € HT soit + 4,93 %
 - Augmentation du forfait de rémunération des éléments de mission de base postérieurs à l'avant-projet : 4,93/5 = + 0,99 %

Soit une augmentation de la rémunération de + 3 382,12 € HT valeur septembre 2022.

Article 5 – Incidence financière du présent avenant

Le montant du présent avenant est de 54 042,12 € HT réparti comme suit :

Objet	Montant (€ HT valeur septembre 2022)
Prise en compte de la modification du périmètre de l'opération	36 800,00

COBAS, maître d'ouvrage

La Soderec, mandataire du maître d'ouvrage

Accusé certifié exécutoire

Reconstruction/réhabilitation d'un ALSH

Marché de maîtrise d'œuvre

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

Prise en compte de la modification altimétrique de l'opération	13 860,00
Evolution de la rémunération à l'issue de la validation du coût prévisionnel des travaux	3 382,12



Le forfait définitif de rémunération est fixé à **687 642,12 € HT** valeur septembre 2022. Soit une augmentation de **8,53 %**.

L'annexe 3 au présent avenant constitue la décomposition, par éléments de mission, du forfait définitif de rémunération.

Article 6 – Modalités de règlement des comptes

Le règlement des sommes dues au titulaire fera l'objet d'acomptes dans les conditions prévues à l'article 4.2 du CCAP du marché de maîtrise d'œuvre.

Article 7 – Renonciation à recours

Le titulaire renonce à toute demande supplémentaire ou recours relatifs à l'objet du présent avenant, ou dont le fait générateur serait antérieur à la date de sa notification.

Article 8 – Application du présent avenant

Les stipulations du présent avenant entre en vigueur dès sa notification au titulaire.

En cas de contradiction entre le présent avenant et les autres pièces contractuelles, les clauses de l'avenant prévalent.

Pour le 1^{er} contractant, mandataire

Pour le 2^{ème} contractant

Pour le 3^{ème} contractant

Pour le 4^{ème} contractant

Pour le 5^{ème} contractant

Pour le 6^{ème} contractant

Pour le 7^{ème} contractant

Bordeaux

Le président du directoire

Ou le Directeur général

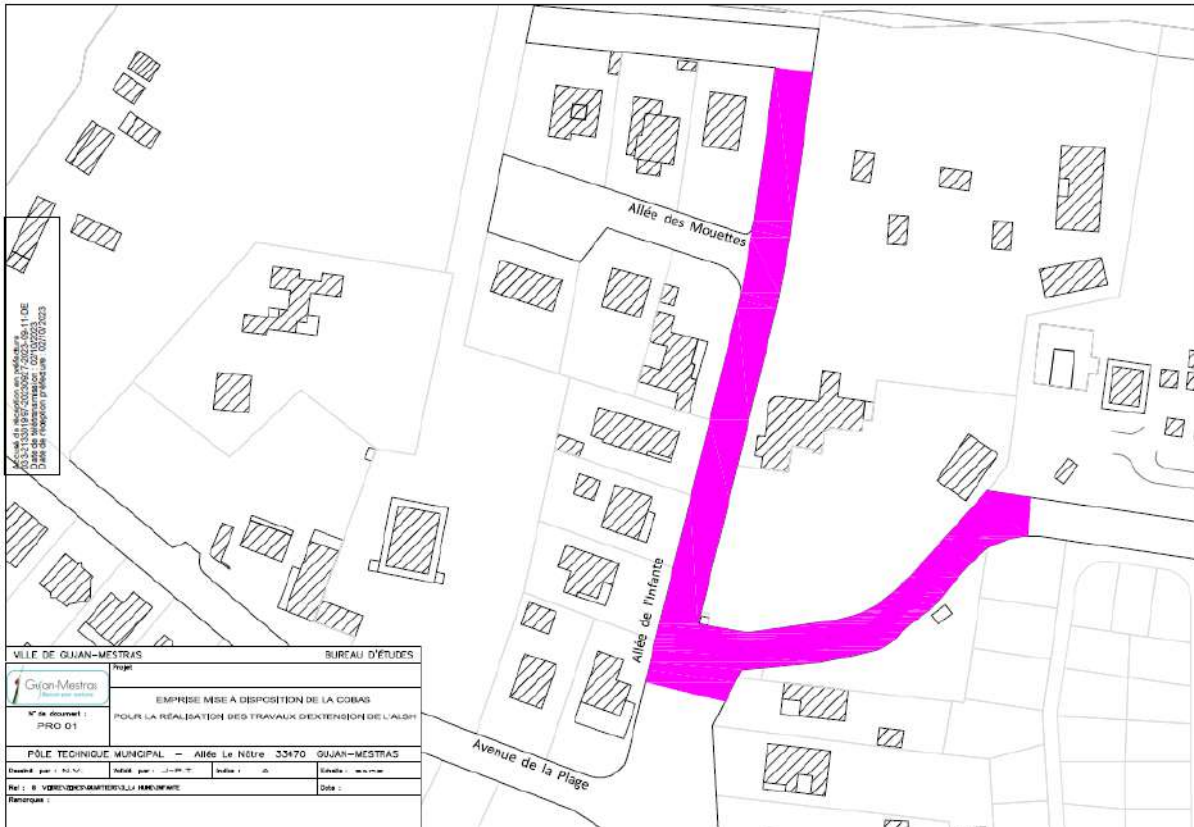
Ou le Directeur général adjoint

Reconstruction / réhabilitation de l'ALSH de la Hume

Marché de maîtrise d'œuvre

Annexe N°1 à l'avenant N°1

Nouveau périmètre de l'opération

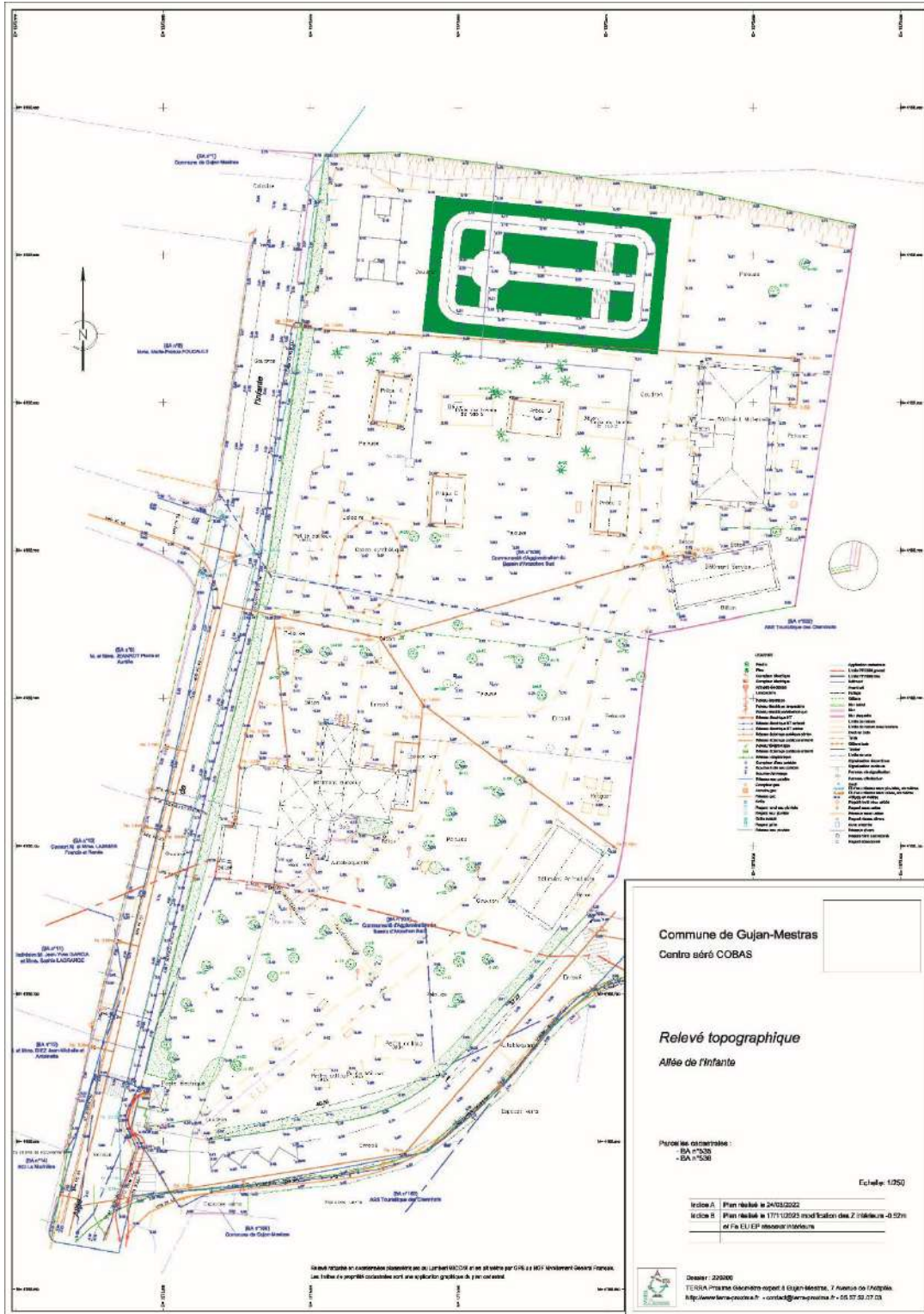


Reconstruction / réhabilitation de l'ALSH de la Hume

Mar de maitrise d'œuvre

Annexe N°2 à l'avenant N°1

Nouveau plan topographique de l'opération



Reconstruction / réhabilitation de l'ALSH de la Hume


 de maîtrise d'œuvre

Annexe N°3 à l'avenant N°1

Répartition du forfait de rémunération

Rémunération versée dans le cadre du concours indépendamment de toute exécution du présent marché (pour mémoire)

Eléments de mission base	Montants en € HT
ESQ (prime)	24 000

Forfait définitif de rémunération versé dans le cadre de l'exécution du présent marché

Eléments de mission base	Montants en € HT
APS / DIAG	82 793,72
APD	136 926,56
PRO	124 372,86
ACT	36 285,88
VISA	42 339,08
DET	140 844,35
AOR	29 279,67
TOTAL (A)	592 842,12

Eléments de mission complémentaires	Montants en € HT
Provision pour prestations supplémentaires	10 000,00
CIE	7 200,00
SSI	9 600,00
SYN	50 000,00
SIGN	18 000,00
TOTAL (B)	94 800,00

TOTAL éléments de mission de base + complémentaires à verser dans le cadre de l'exécution du marché (A+B)	687 642,12
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------



MARCHÉS PUBLICS

EXE10

AVENANT N° 1¹

Le formulaire EXE10 est un modèle d'avenant, qui peut être utilisé par le pouvoir adjudicateur ou l'entité adjudicatrice, dans le cadre de l'exécution d'un marché public.

A - Identification du pouvoir adjudicateur ou de l'entité adjudicatrice

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché public.)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD
2 ALLÉE D'ESPAGNE – BP 147
33311 ARCACHON CÉDEX
TÉLÉPHONE : 05.56.22.33.44 – TÉLÉCOPIE : 05.56.22.33.49
COURRIEL : MARCHESPUBLICS@AGGLO-COBAS.FR

B - Identification du titulaire du marché public

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du titulaire individuel ou de chaque membre du groupement titulaire, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET. En cas de groupement d'entreprises titulaire, identifier le mandataire du groupement.]

SODEREC

C - Objet du marché public

■ Objet du marché public:

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché public. En cas d'allotissement, préciser également l'objet et la dénomination du lot concerné.)

Mandat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour l'extension / réhabilitation de l'ALSH de la COBAS

Marché n° 2022-22-35

■ Date de la notification du marché public : 10 mai 2022

■ Durée d'exécution du marché public : 48 mois

■ Montant initial du marché public :

- Taux de la TVA : 20%
- Montant HT : 112 600,00€
- Montant TTC : 135 120,00€

¹ Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'économie.



D - Objet de l'avenant

Accusé certifié exécutoire

Accusé de réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

■ Modifications introduites par le présent avenant (Détaillez toutes les modifications, avec ou sans incidence financière, introduites dans le marché public par le présent avenant. Préciser les articles du CCAP ou du CCTP modifiés ou complétés ainsi que l'incidence financière de chacune des modifications apportées.)



Le présent avenant concerne la modification du montant de l'enveloppe financière de l'opération globale.

■ Incidence financière de l'avenant :

L'avenant a une incidence financière sur le montant du marché public :
(Cocher la case correspondante.)

Non

Oui


À l'issue des études d'avant-projet, le coût prévisionnel des travaux a dû être réajusté. Au regard de l'évolution du coût prévisionnel des travaux, le montant de l'enveloppe financière de l'opération est porté à 8 780 000 € toutes dépenses confondues.

E - Signature du titulaire du marché public

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

Nom, prénom et qualité du signataire (*)	Lieu et date de signature	Signature
Marie-Hélène DES ESCAULEX, Présidente de la COBAS 		

(*) Le signataire doit avoir le pouvoir d'engager la personne qu'il représente.

F - Signature du pouvoir adjudicateur ou de l'entité adjudicatrice

Pour l'Etat et ses établissements :

(Visa ou avis de l'autorité chargée du contrôle financier.)

A Arcachon, le

Signature

(Représentant du pouvoir adjudicateur ou de l'entité adjudicatrice)

G - Notification de l'avenant au titulaire du marché public

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet - 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

■ **En cas de remise contre récépissé :**

Le titulaire signera la formule ci-dessous :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



« à titre de notification copie du présent avenant »

A, le

Signature du titulaire,

■ **En cas d'envoi en lettre recommandée avec accusé de réception :**

(Coller dans ce cadre l'avis de réception postal, daté et signé par le titulaire du marché public ou de l'accord-cadre.)

■ **En cas de notification par voie électronique :**

(Indiquer la date et l'heure d'accusé de réception de la présente notification par le titulaire du marché public ou de l'accord-cadre.)

Date de mise à jour : 01/04/2019.



N° DEL-2024-02-005

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Chantal DABE

N° DEL-2024-02-005

**ACQUISITION DES PARCELLES BA 168 et BA 169 SITUÉES SUR LA COMMUNE DE
GUJAN-MESTRAS**

Mes Chers Collègues,

Le 6 novembre 2023, la Présidente de la COBAS a reçu l'association ATC Routes du Monde. Cette dernière a fait part des projets de développement et de réaménagement du camping lui appartenant. Elle a également indiqué qu'elle souhaiterait céder deux parcelles de terrain, situées en face de l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) de La Hume. Les terrains, clos, viabilisés en eau et en électricité, sont situés avenue de la Plage.

Par courrier adressé à la Présidente de la COBAS le 14 décembre 2023, l'association ATC Routes du Monde a fait savoir que son Conseil d'Administration, réuni le 30 novembre 2023, a validé la présentation d'une intention de cession des parcelles cadastrées BA 168 et BA 169, sises sur la commune de Gujan-Mestras.

L'acquisition de ces parcelles a un réel intérêt pour la collectivité, car elle permettrait la création d'un parking, à l'usage des parents accompagnant ou récupérant leurs enfants au centre de loisirs de la COBAS.

Le prix, sur lequel les deux parties seraient susceptibles de s'entendre, s'établit à 65 000 € (soixante-cinq mille euros) pour une surface de 860 m². Les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur.

Les extraits du cadastre et du PLU sont annexés à la présente délibération.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et plus particulièrement son article L.1311-9,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

VU l'arrêté du 5 décembre 2016, fixant les nouveaux seuils applicables, à compter du 1^{er} janvier 2017, aux opérations d'acquisition et de prises en location immobilières des collectivités publiques et divers organismes,

VU l'avis favorable à la cession de l'association ATC Routes du Monde joint à la présente délibération,

VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le projet d'acquisition des parcelles BA 168 et BA 169 situées avenue de la Plage à Gujan-Mestras ;



- **DÉSIGNER** Maître Guillaume LORIOD, office notarial « SELARL Guillaume LORIOD et Eric PONSONNAILLE notaires associés » à Gujan-Mestras, comme notaire habilité à rédiger l'acte authentique à intervenir ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer l'acte d'achat relatif à cette acquisition et tous les documents afférents ;
- **INSCRIRE et IMPUTER** les dépenses correspondantes au budget principal sur l'exercice concerné.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le **04 MARS 2024**

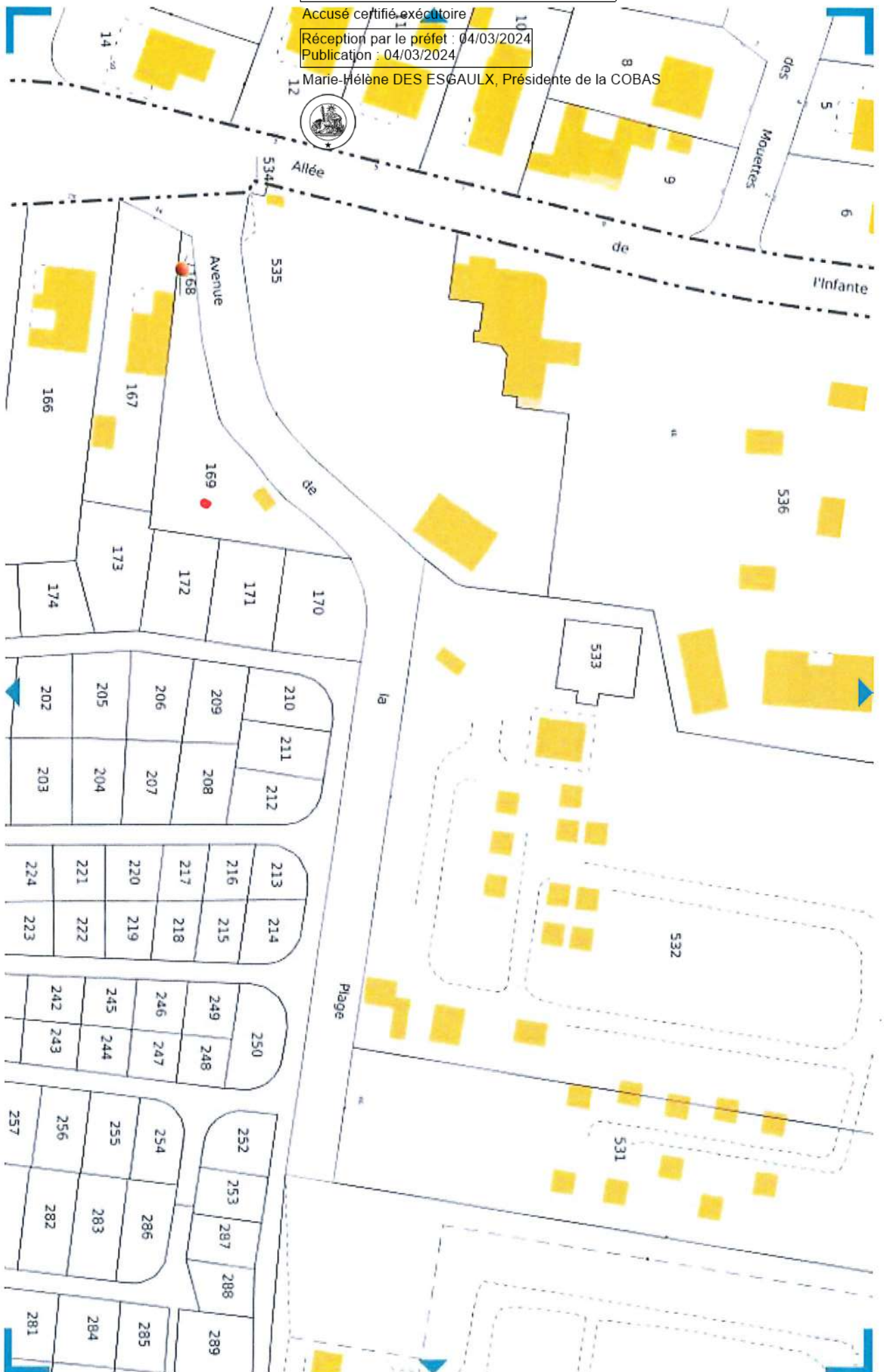


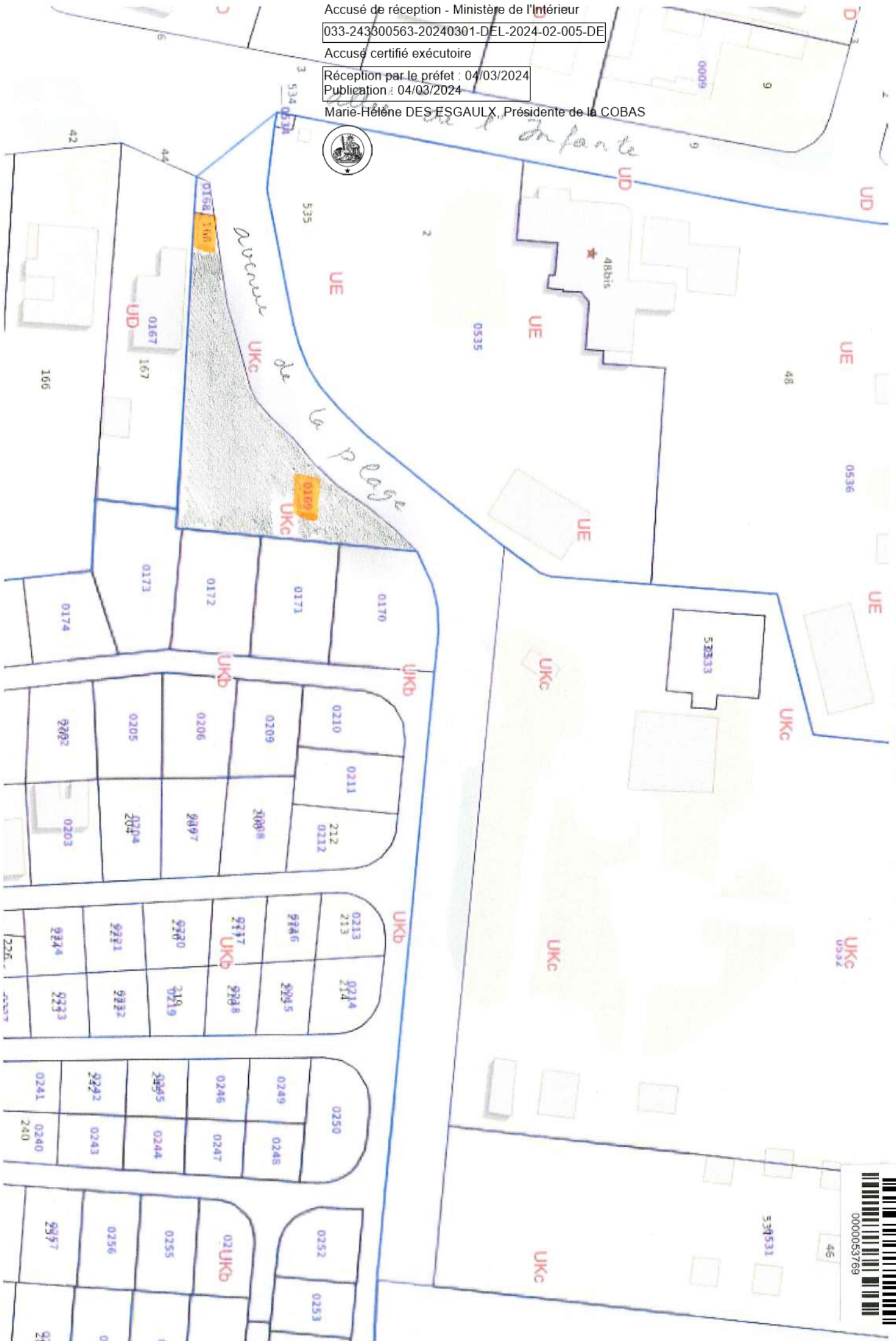
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESCAULX, Présidente de la COBAS







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20240301-DEL-2024-02-005-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024 Paris, le 14 décembre 2023,
Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Madame la Présidente
COBAS
2 allée d'Espagne
BP 147
33 311 ARCACHON

Objet : terrain référencé BA 168 et 169, commune de Gujan Mestras

Madame La Présidente,

Nous accusons réception de votre courrier du 06 novembre, et vous informons que le conseil d'administration de notre association ATC ROUTES DU MONDE, réuni le 30 novembre 2023, a validé la présentation d'une intention de cession du terrain référencé BA N° 168 et 169 au profit de la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud.

Ce terrain d'une superficie de 860 m2 environ,, est clos, et viabilisé en eau et en électricité.

Nous vous proposons un prix de 65 000 € (soixante-cinq mille euros).

Veillez agréer, Madame la Présidente, l'expression des mes salutations les plus respectueuses.

Le Président,

ATC-Routes du Monde

Association immatriculée au Registre des Opérateurs de Voyages et de Séjours,
par la Direction de la réglementation des Métiers du Tourisme
et comme Association Nationale d'Education Populaire, par le Ministre de la Jeunesse et des Sports





N° DEL-2024-02-006

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services

Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Eric BERNARD

N° DEL-2024-02-006

**VOIRIE COMMUNAUTAIRE : TRAVAUX DE REHABILITATION DE L'ALLEE MANSART A
GUJAN MESTRAS : CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UNE PARCELLE
CADASTREE DK 07 AU PROFIT DE LA COBAS**

Mes Chers Collègues,

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les voiries des Zones d'Activités Economiques (ZAE) communales sur notre territoire ont été transférées à la COBAS suite à la Loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) et conformément à la délibération n°16-246 du Conseil Communautaire du 16 décembre 2016 approuvant la mise en œuvre du processus de transfert, l'aménagement et la gestion des ZAE par la COBAS dans le cadre du transfert de compétence.

La délibération n°17-156 du Conseil Communautaire du 30 juin 2017 précise également, dans le cadre de la convention de gestion, les conditions de l'exercice de cette compétence pour ce qui a trait aux voiries et/ou aux aménagements publics dans les ZAE. Il a également été acté que la commune de Gujan-Mestras conservera les prestations d'entretien courant en matière d'éclairage public, de propreté urbain, d'espaces verts, de signalétique, ainsi que de la délivrance des autorisations de voiries jusqu'au 31 décembre 2024.

La ville de Gujan-Mestras a acquis récemment un terrain cadastré section DK 07 d'une superficie de 868 m² au 7 allée François Mansart situé dans la ZAE de Gujan-Mestras. Un projet de réhabilitation de voirie « Allée Mansart » est programmé par la COBAS. Pour ce faire, il est nécessaire de disposer de la parcelle cadastrée DK 07 dans le cadre d'une mise à disposition de la ville à la COBAS afin de pouvoir installer la base de vie de chantier et de réaliser le stationnement non aménageable le long de cette voirie.

Cette mise à disposition au profit de la COBAS par la ville de Gujan-Mestras est limitée à la durée de ces travaux.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code général de la propriété des personnes publiques,
VU la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite Loi « NOTRe »,
VU les statuts de la COBAS approuvés par délibération n° 17-260 du Conseil Communautaire du 13 novembre 2017,
VU la délibération n° 16-246 du Conseil Communautaire du 16 décembre 2016 relative au transfert de compétence des ZAE,
VU la délibération n° 17-156 du Conseil Communautaire du 30 juin 2017 approuvant les conventions de gestion avec les communes concernées,



VU la délibération n° DEL-2021-11-141 du Conseil Communautaire du 4 novembre 2021 approuvant l'avenant n° 01 de prolongation de la convention de gestion des ZAE avec la ville de Gujan-Mestras,

VU la délibération n° DEL-2023-06-076 du Conseil Communautaire du 22 juin 2023 approuvant l'avenant n° 02 à la convention de gestion identifiant les nouvelles zones,

VU la délibération n° DEL-2023-11-139 du Conseil Communautaire du 16 novembre 2023 approuvant les travaux de réhabilitation de l'Allée Mansart à Gujan-Mestras,

VU la délibération n° 2023-12-13 du Conseil Municipal de Gujan-Mestras du 18 décembre 2023, approuvant la mise à disposition de la parcelle cadastrée DK 07 pour la durée des travaux,

VU la convention de mise à disposition à intervenir avec la ville de Gujan-Mestras jointe à la présente ainsi que le plan de l'emprise annexé à la convention,

VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** la mise à disposition de la parcelle cadastrée DK 07 au profit de la COBAS pour la durée des travaux d'aménagement de la voirie sur l'Allée Mansart, à titre gracieux ;
- **APPROUVER** les termes de la convention de mise à disposition entre la ville de Gujan-Mestras et la COBAS ainsi que le plan annexé à la convention ;
- **HABILITER** la Présidente à signer la convention de mise à disposition et tout autre acte nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le 04 MARS 2024





**CONVENTION PORTANT MISE A DISPOSITION DE LA PARCELLE
CADASTRÉE SECTION DK N°7 SISE ALLÉE DE MANSART DANS
LE CADRE DES TRAVAUX DE CRÉATION DE PLACES DE
STATIONNEMENT DESSERVANT L'ALLEE MANSART ET
D'INSTALLATION DE LA BASE VIE DU CHANTIER**

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD (désignée ci-après **la COBAS**), représentée par sa Présidente, Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, agissant au nom et pour le compte de la COBAS sise 2, allée d'Espagne, BP 147, 33 311 ARCACHON CEDEX, autorisée à cet effet par délibération n°DEL..... du Conseil Communautaire en date du

D'UNE PART,

ET

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS (désignée ci-après **la ville**), représentée par son Adjoint au Maire, Monsieur Xavier PARIS, agissant au nom et pour le compte de la commune, sise 1, place du Général de Gaulle, 33 470 GUJAN-MESTRAS, autorisé à cet effet par délibération du Conseil Municipal n°2023-12-13 en date du 18 décembre 2023.

D'AUTRE PART,

Vu l'article L.5211-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) précisant que le transfert de compétences entraîne de plein droit l'application à l'ensemble des biens, équipements et services publics nécessaires à leur exercice ainsi qu'à l'ensemble des droits et obligations qui leur sont attachés ;

Vu l'article L.1321-1 du CGCT précisant que le transfert d'une compétence entraîne de plein droit la mise à disposition de la collectivité bénéficiaire des biens meubles et immeubles utilisés pour l'exercice de cette compétence et que cette mise à disposition est constatée par un procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la collectivité antérieurement compétente et la collectivité bénéficiaire ;

Vu l'arrêté Préfectoral du 07 décembre 2001 autorisant la transformation du District Sud-Bassin en Communauté d'Agglomération ;

Vu l'arrêté Préfectoral du 09 mai 2018 approuvant la modification des compétences de la Communauté d'Agglomération ;

Vu les statuts de la COBAS et notamment l'article 7, paragraphe I), point n°1 relatif aux compétences de plein droit comprenant la : « création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale (..) ».

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°16-246 en date du 16 décembre 2016



approuvant le transfert des ZAE à la COBAS dans le cadre de la loi NOTRe au 1^{er} janvier 2017 ;

Réception en préfecture le 04/03/2024
Publication : 04/03/2024

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°17-156 en date du 30 juin 2017 approuvant la convention de gestion de ZAE signée avec les communes de La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich ;

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Vu la délibération n°2017-06-14 prise en Conseil Municipal le 23 juin 2017 portant transfert de la compétence relative aux zones économiques et signature de la convention de gestion ;

Vu les délibérations de la ville et de la COBAS visant au prolongement de la convention de gestion des ZAE par voie d'avenant jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu les délibérations de la ville et de la COBAS précisant par voie d'avenant, les espaces identifiés des ZAE comme faisant l'objet du transfert de compétence à la COBAS ;

Vu la délibération n°DEL2023-11-139 du Conseil Communautaire du 16 novembre 2023 approuvant les travaux de réhabilitation sur l'Allée de Mansart à Gujan-Mestras ;

Considérant les difficultés de stationnement et de sécurité rencontrées dans ce secteur par les professionnels et l'ensemble des usagers ;

La ville est en cours d'acquisition de la parcelle cadastrée section DK n°7 d'une superficie de 868m², sise 7, allée François Mansart à Gujan-Mestras dans la Zone Artisanale dite Mansart.

Cette parcelle a été fléchée pour aménager la base vie du chantier de réhabilitation des voiries allées Mansart - Le Notre - Perrault ainsi que pour créer des stationnements qui ne sont pas réalisables le long de l'allée Mansart.

Au titre de ses compétences en matière de gestion de voiries et de stationnements, la COBAS va procéder l'an prochain aux travaux afférents, en parallèle de la réalisation de travaux de voirie sur l'allée Mansart.

A cet effet, la parcelle cadastrée section DK n°7 va être mise à disposition de la COBAS par la ville durant toute la durée des travaux conformément au plan joint.

Ainsi, il est procédé ce jour entre les parties visées ci-dessus à la mise à disposition, à titre gracieux, par la commune à la COBAS, de l'emprise foncière de cette parcelle, limitée à la durée nécessaire des travaux.

La COBAS accepte ce bien en l'état et sans réserve.

Fait à....., le

En deux exemplaires originaux,

Pour la COBAS,

Pour la commune de Gujan-Mestras,

Marie Hélène DES ESGAULX
Présidente



Xavier PARIS
Adjoint au Maire délégué

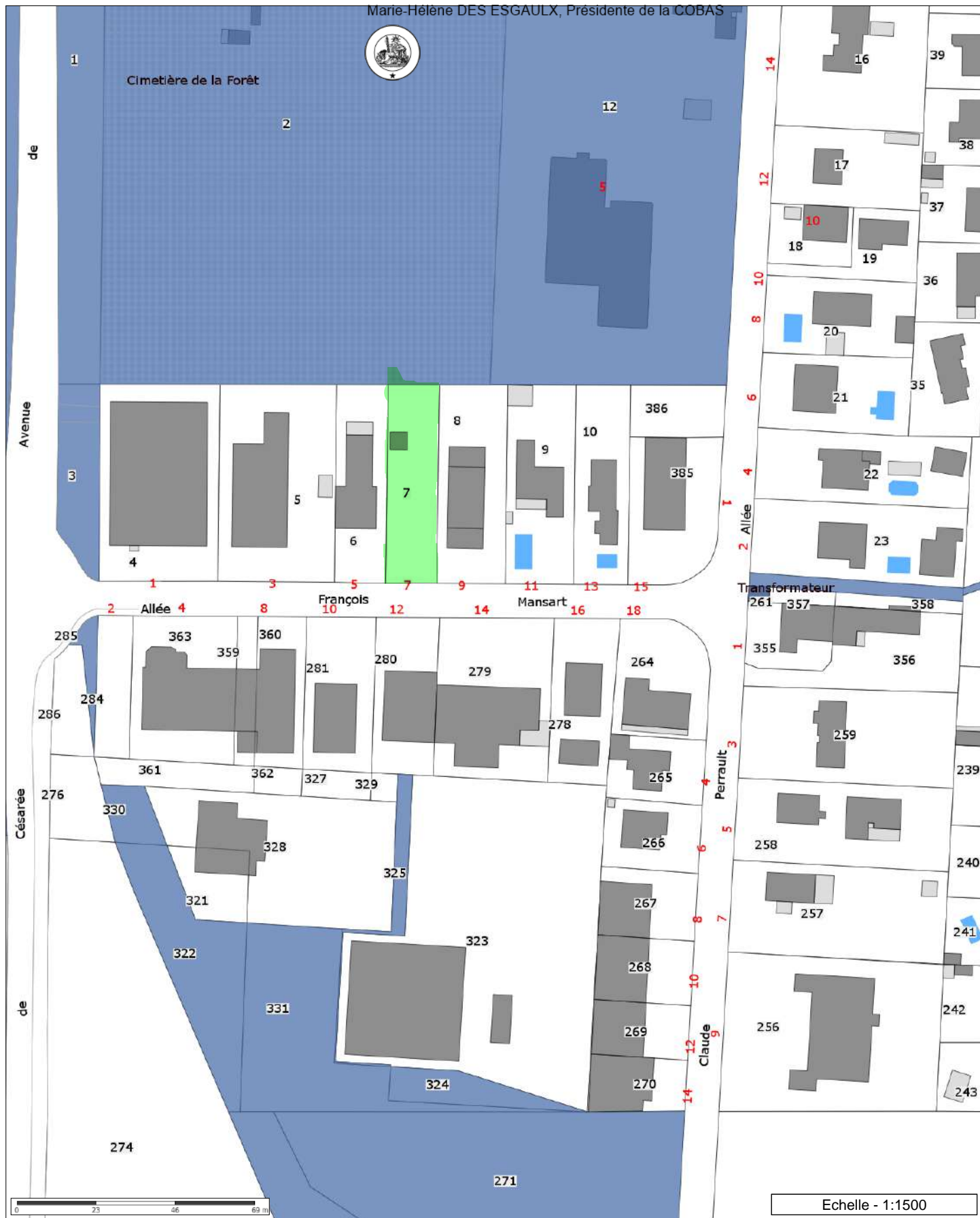
1. Consultation Cadastre / PLU Gujan-Mestras

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.





COBAS



Communauté d'Agglomération

Bassin d'Arcachon Sud



N° DEL-2024-02-007

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Gérard SAGNES

N° DEL-2024-02-007

**ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE PREVENTION DES DECHETS
MENAGERS ET ASSIMILES (PLPDMA) 2024-2029 ET CONSTITUTION D'UNE
COMMISSION CONSULTATIVE D'ELABORATION ET DE SUIVI DU PROGRAMME**

Mes Chers Collègues,

Le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA), adopté par délibération n° 18-51 du Conseil Communautaire du 6 avril 2018, s'est terminé fin 2023 en ayant réduit de 13,4% la production de déchets ménagers et assimilés par habitant, soit une baisse de 101,5 kg par habitant sur la période 2018-2023.

Les collectivités territoriales responsables de la collecte et/ou du traitement des déchets ménagers et assimilés ont l'obligation de mettre en œuvre un Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés fixant les nouveaux objectifs de réduction des quantités de déchets collectés sur leur territoire (article L.541-15-1 du Code de l'environnement).

Ainsi, en accord avec le décret n° 2015-662 du 10 juin 2015 relatif aux programmes locaux de prévention des déchets ménagers et assimilés, il convient :

- De mettre en œuvre un nouveau PLPDMA pour la période 2024-2029, en conservant le bénéfice du diagnostic et des démarches déjà initiées par la COBAS,
- De mettre en place une Commission Consultative d'Elaboration et de Suivi (CCES) qui sera composée des services de la COBAS, des communes membres et des partenaires institutionnels et associatifs qui œuvrent dans le domaine de l'environnement.

La CCES a pour missions :

- D'élaborer le nouveau PLPDMA en définissant un plan d'actions,
- De fixer les objectifs à atteindre à l'horizon 2029,
- De suivre et d'évaluer la mise en œuvre du PLPDMA.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'environnement et notamment l'article L.541-15-1,

VU le décret n° 2015-662 du 10 juin 2015 relatif aux programmes locaux de prévention des déchets ménagers et assimilés,

VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,



Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** l'élaboration du nouveau Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés 2024-2029 ;
- **CONSTITUER** une Commission Consultative d'Elaboration et de Suivi du programme ;
- **PROPOSER** Madame Elisabeth REZER-SANDILLON aux fonctions de Présidente de la Commission Consultative d'Elaboration et de Suivi, et Monsieur Paul SCAPPAZZONI en qualité de suppléant ;
- **DESIGNER** le Pôle Environnement de la COBAS comme service chargé de l'animation du programme et du secrétariat de la CCES.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

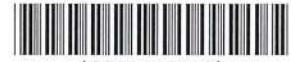
Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le 04 MARS 2024





0000056906



N° DEL-2024-02-008

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services

Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Patrick DAVET

N° DEL-2024-02-008

**CONSTRUCTION D'UN ECO-POLE ENVIRONNEMENT A LA TESTE DE BUCH :
ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE SERVICE D'ORDONNANCEMENT PILOTAGE
COORDINATION (OPC)**

Mes Chers Collègues,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, par délibération n° DEL-2022-06-052 du Conseil Communautaire du 23 juin 2022, a lancé l'opération de construction de son Éco-Pôle Environnement à La Teste de Buch.

Dans le cadre de cette opération, il est nécessaire de missionner un prestataire en charge de l'ordonnancement, du pilotage et de la coordination de l'opération (mission OPC).

Le montant prévisionnel de la prestation d'ordonnancement, pilotage, coordination est de 68 250 € HT, valeur octobre 2023.

Cette prestation a fait l'objet d'une consultation selon la procédure de l'appel d'offres ouvert conformément aux des articles R2124-1 à R2124-2 et R2161-1 à R2161-5 du Code de la commande publique.

Un avis d'appel à la concurrence a été adressé au BOAMP et au JOUE le 25 septembre 2023.

La date limite de réception des offres était fixée au 29 octobre 2023 à 12 heures. 11 offres ont été reçues dans les délais.

L'ouverture des plis a eu lieu le 30 octobre 2023.

La Commission d'Appel d'Offres, qui s'est réunie le jeudi 16 novembre 2023, a attribué le marché public relatif à l'ordonnancement, pilotage, coordination de l'Éco-Pôle Environnement à La Teste de Buch au candidat CRX Ouest pour un montant de 59 500 € HT.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la commande publique,
VU la délibération n° DEL-2022-06-052 du Conseil Communautaire du 23 juin 2022,
VU l'avis favorable de la Commission d'Appel d'Offres du 16 novembre 2023,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,



Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **ATTRIBUER** le marché public relatif à l'ordonnancement, pilotage, coordination de l'Éco-Pôle Environnement à La Teste de Buch pour un montant total de 59 500 € HT au candidat CRX Ouest ;
- **AUTORISER LA SODEREC**, mandataire de la COBAS, à signer le marché public relatif à l'ordonnancement, pilotage, coordination de l'Éco-Pôle de la COBAS ;
- **AUTORISER LA SODEREC**, mandataire de la COBAS, à signer les avenants éventuels dudit marché public sans incidence financière et prendre toute décision relative à l'exécution et au règlement de ces avenants au marché public ;
- **INSCRIRE et IMPUTER** les crédits correspondants au budget régie Environnement sur les exercices concernés.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le **04 MARS 2024**





COBAS



Communauté d'Agglomération

Bassin d'Arcachon Sud



N° DEL-2024-02-009

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services

Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Jean-François BOUDIGUE

N° DEL-2024-02-009

**REALISATION D'UNE ETUDE D'AIRE D'ALIMENTATION DE CAPTAGE (AAC) POUR LA
PRISE D'EAU DU LAC DE CAZAUX - CONSTITUTION D'UN GROUPEMENT DE
COMMANDE**

Mes Chers Collègues,

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022/2027 de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne complète la liste des captages prioritaires par un certain nombre de captages dits « sensibles » qui inclut les prélèvements dans le lac de Cazaux et à ce titre les prises d'eau de la COBAS et de la Communauté de Communes des Grands Lacs (CCGL).

Pour ces captages sensibles, le SDAGE prescrit la réalisation, d'ici 2027, d'une étude d'Aire d'Alimentation de Captage (AAC). Cette étude réglementaire, relevant du Code de l'environnement, se décline autour des 4 phases suivantes :

- Phase 1 : Délimitation du bassin versant alimentant la prise d'eau,
- Phase 2 : Diagnostic des pressions agricoles et non agricoles sur le bassin versant,
- Phase 3 : Définition d'un programme d'action
- Phase 4 : Mise en œuvre et animation du programme.

Les deux captages de Cazaux Lac (COBAS – Gironde) et d'Ispe Lac (CCGL – Landes) étant classés « sensibles » chaque collectivité est contrainte de mener cette étude. Toutefois, la ressource étant identique pour les deux captages et constituée du même bassin versant, il semble pertinent d'envisager la réalisation d'une étude mutualisée avec la CCGL.

Il est proposé pour la passation de ce marché de mettre en place, conformément à l'article L.2113-6 du Code de la commande publique, un groupement de commande avec la CCGL au sein duquel la COBAS est désignée en qualité de coordinateur de cette mission. La prestation sera financée à part égale par les intercommunalités du groupement dont les modalités précises d'organisation et de fonctionnement sont formalisées dans la convention constitutive jointe en annexe.

Le montant de l'ensemble de l'étude, à partir du retour des collectivités ayant initié cette démarche, est estimé à environ 120 000 € HT, subventionnable jusqu'à hauteur de 50 % par les partenaires institutionnels.

Eu égard à l'estimation financière pour cette étude indiquée ci-dessus, conformément aux dispositions des articles L.2123-1, R.2123-1, R.2123-4, R.2123-5 du Code de la commande publique, la mise en concurrence sera réalisée sous la forme d'une procédure adaptée afin de



mettre en œuvre cette étude. L'objet de la consultation ne permettant pas d'identifier des prestations distinctes, la procédure ne sera pas allotie.

La Communauté de Communes des Grands Lacs a prévu d'entériner ces dispositions lors de son Conseil Communautaire du 5 mars 2024.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la commande publique, et notamment les articles L.2113-6, L.2123-1, R.2123-1, R.2123-4, R.2123-5,

VU le projet de convention constitutive du groupement de commandes joint en annexe,

VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le projet de réalisation d'une étude d'« Aire d'Alimentation de Captage » ;
- **APPROUVER** l'adhésion de la COBAS au groupement de commandes avec la Communauté de Communes des Grands Lacs, conformément à l'article L.2113-6 du Code de la commande publique ;
- **AUTORISER** la Présidente de la COBAS à signer la convention constitutive du groupement de commandes et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de ladite convention ;
- **AUTORISER** la Présidente de la COBAS, en sa qualité de coordonnateur, à lancer la consultation en procédure adaptée conformément aux articles L.2123-1, R.2123-1, R.2123-4, R.2123-5 du Code de la commande publique ;
- **CHARGER** la Commission d'Appel d'Offres de consulter le rapport d'analyse des offres pour émettre un avis ;
- **HABILITER** la Présidente de la COBAS, en cas de consultation infructueuse, à lancer la procédure sans publicité ni mise en concurrence préalables conformément au Code de la commande publique comme proposé par la Commission d'Appel d'Offres, et à engager les négociations ;
- **AUTORISER** la Présidente de la COBAS, en sa qualité de coordonnateur, à signer et notifier le marché public ou le cas échéant à déclarer la procédure sans suite ;
- **AUTORISER** la Présidente de la COBAS à solliciter toute subvention auprès de l'État, de la Région Nouvelle-Aquitaine, du Conseil Départemental de la Gironde, de l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme habilité à cet effet ;
- **INSCRIRE et IMPUTER** les crédits correspondants au budget annexe eau potable sur l'exercice concerné.



La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le **04 MARS 2024**





COBAS



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

Convention constitutive d'un groupement de commande pour des prestations de réalisation d'une étude d'Aire d'Alimentation de Captage (AAC) pour les prises d'eau du lac de Cazaux entre la Communauté d'Agglomération du Bassin Sud (COBAS) et la Communauté de communes des Grands Lacs

Les parties suivantes :

La Communauté d'Agglomération du Bassin Sud (COBAS) dont le siège est à Arcachon, 2 Allée d'Espagne – 33120 ARCACHON, représentée par sa Présidente Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, en date du 29 février 2024,

Ci-après désignée la « COBAS », d'une part,

Et

La Communauté de Communes des Grands Lacs sise, représenté par Monsieur/Madame, Présidente/Présidente, dûment habilité (e) par délibération du Conseil Communautaire en date du

Ci-après désignée « la CDC Grands Lacs » d'autre part,

Préambule

Les parties se sont rapprochées pour convenir de la création d'un groupement de commandes, d'une part, et définir les modalités d'organisation et fonctionnement de ce dernier, d'autre part.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre des dispositions inscrites aux articles L.2113-6 à L.2113-8 du Code de la commande Publique

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet



Il est constitué entre chacun des membres approuvant la présente convention, un groupement de commandes portant sur la réalisation d'une étude d'Aire d'Alimentation de Captage (AAC) pour les prises d'eau au lac de Cazaux afin de faciliter la mutualisation de la procédure et contribuer à la réalisation d'économies d'échelles pour chacun de ses membres.

Article 2 : Durée du groupement de commande

Les membres du groupement s'engagent pour la durée de la procédure de passation du marchés publics objet de la présente convention jusqu'à la fin de son exécution du marché conformément au Code de la commande publique, chacun des membres du groupement, pour ce qui le concerne, s'assurant de sa bonne exécution.

Les parties restent donc liées au groupement de commandes pour la durée total du marché ou le cas échéant, jusqu'à leurs résiliations.

La présente convention pourra être renouvelée par décision de chacun de ses membres, signée de l'autorité territoriale compétente conformément au Code Général des Collectivités Territoriales. Les modalités et la durée de ce renouvellement seront indiqués dans la décision de chacun des membres.

Article 3 : Désignation du coordonnateur du groupement de commande

La COBAS est désignée coordonnateur du groupement de commande au sens de l'article article L.2113-7 du Code de la commande publique ; Le siège du coordonnateur est situé 2 Allée d'Espagne, 33120 ARCACHON.

Elle se chargera de mener les procédures de passation et d'exécution des marchés publics afférentes à la présente convention au nom et pour le compte des autres membres.

Les acheteurs membres du groupement de commandes sont solidairement responsables des seules opérations de passation ou d'exécution du marché qui seront menés conjointement à la suite de cette convention.

Article 4 : Désignation de la Commission d'appel d'offres

Conformément à l'article L.1414-3 II du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente convention prévoit que la Commission d'appel d'offres compétente pour l'attribution du marché est celle du coordonnateur du groupement, à savoir celle de la COBAS.

Elle se réunira sur convocation du coordonnateur.

Elle dispose de toutes les attributions obéissant aux règles du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 5 : Missions du coordonnateur

Le coordonnateur est chargé de procéder, dans le respect des règles fixées au Code de la commande publique à l'ensemble des procédures de passation et l'exécution de marchés publics dans les domaines visés à l'article 1.

La mission principale du coordonnateur est de mener la procédure de passation et d'exécution du marché public au nom et pour le compte des autres membres.

Il signe et notifie les marchés ainsi que les pièces d'exécution (avenant, marché complémentaire), chaque membre du groupement s'assure pour ce qui le concerne de leurs parfaites exécutions au sein de leurs services (bon de commande, approvisionnement, logistique, mandatement des factures).

En cas de volonté commune de ses membres, il peut être chargé de leurs non-reconductions ou de leurs résiliations.

Dans le cadre de sa mission, le coordonnateur est chargé des opérations suivantes :

- Recensement des besoins des membres du groupement,
- Détermination de la procédure applicable,
- Elaboration du dossier de consultation des entreprises (DCE)
- Publication de l'avis d'appel public à la concurrence via son profil acheteur dématérialisé dans le respect des règles prévues par le Code de la commande publique,
- Ouverture des candidatures et des offres à l'issue de la date limite de remise des offres,
- Rédaction du rapport d'analyse des offres,
- Convocation de la commission d'appel d'offres,
- Préparation de la commission d'appel d'offres,
- Information des candidats non retenus via le profil acheteur dématérialisé, à l'issue du choix du titulaire du marché retenu par la Commission d'appel d'offres,
- La transmission des pièces de marché au contrôle de légalité conformément à l'article R.2131-5 du CGCT, si nécessaire,
- Notification du marché au(x) titulaire(s) via le profil acheteur dématérialisé,
- Adresser une copie numérique du marché notifié à chacun des membres afin d'en permettre l'exécution
- Publication de l'avis d'attribution via le profil acheteur dématérialisé,
- Assurer et coordonner le suivi technique et financier avec les différents organismes et membres du groupement,
- Le cas échéant, déclaration sans suite de la procédure pour motif d'intérêt général,
- Le cas échéant, représenter les membres du groupement en justice pour tout litige relatif à la passation et à l'exécution du marché,
- Le cas échéant, la résiliation du marché.

S'agissant de la définition des besoins et de l'analyse des offres, les parties ont préalablement convenues de se réunir, sur invitation du coordonnateur.

Article 6 : Engagements des membres

Article 6.1 : Adhésion

Chaque membre adhère au présent groupement de commandes par délibération de sa propre assemblée délibérante approuvant l'acte constitutif.

Une copie de cet acte est notifiée au coordonnateur du groupement.

Toute nouvelle adhésion au groupement de commandes constitué par la présente convention doit :

- Faire l'objet d'une décision de chacun de ses membres, signée de l'autorité territoriale compétente

- Être approuvée par l'assemblée délibérante de la personne morale souhaitant adhérer conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables



Chaque nouvelle adhésion fera l'objet d'un avenant, adopté selon les mêmes modalités que l'adoption de la présente convention.

Toute nouvelle adhésion ne pourra concerner que des consultations postérieures à l'adhésion.

Article 6.2 : Retrait de membres

Chaque membre conserve la faculté de se retirer du groupement de commandes, par décision prise par son autorité territoriale et notifiée au coordonnateur. Ce retrait ne saurait concerner des consultations lancées ou des marchés publics conclus.

Il n'aura donc d'effet que pour les consultations futures lancées au nom du groupement le cas échéant.

Le présent groupement pourra être résilié par délibérations ou décisions concordantes des instances délibérantes ou décisionnelles de l'ensemble de ses membres.

Cette résiliation sera sans effet sur les marchés notifiés au nom du groupement, dont l'exécution perdurera conformément à leurs dispositions particulières.

Article 6.3 : Fonctionnement

Chaque membre du groupement s'engage à contracter avec le ou les co-contractant(s) retenus dans les conditions de notification des marchés.

Les membres déterminent au préalable la nature et l'étendue des besoins à satisfaire. Ils adressent au coordonnateur l'état de leurs besoins, préalablement à l'envoi, par ce dernier, de l'Avis d'Appel Public à la Concurrence.

Article 7 : Répartition des frais du groupement

7.1 Frais afférents à la procédure


Le coordonnateur est indemnisé des frais occasionnés par le fonctionnement du groupement selon les modalités suivantes :

Les frais afférents à la procédure, notamment les frais de publication via le profil acheteur de la COBAS seront répartis en égales proportions entre les membres du groupement de commande.

L'état récapitulatif des dits frais sera dressé par le coordonnateur, après la notification du marché au(x) titulaire(s), qui émettra les titres de recettes correspondants.

7.2 Frais relatifs à l'avance faite au(x) titulaire(s)

Dans le cas où une avance sera accordée au titulaire du marché public conformément aux articles R.2191-3 et suivants du Code de la commande publique, chaque membre du groupement s'engage à verser, au prorata de ses besoins exprimés en amont, une part de l'avance.

Le montant de cette dernière,  chacune des communes, sera déterminé à l'issue de la commission d'appel d'offres.

Les parties à la présente convention sont convenues que le groupement de commande agissant en qualité de pouvoir adjudicateur se réserve le droit de décider que le versement de l'avance ne pourra se faire qu'en contre partie d'une garantie sous la forme d'une caution bancaire ou d'une garantie à première demande. Ces éléments apparaîtront dans les documents contractuels du marché public objet de la présente convention de groupement de commandes.

7.3 Frais relatifs à l'exécution financière du ou des marchés publics

Les sommes dues au(x) titulaire(s) du ou des marchés publics résultant de cette convention seront supportées de manière équitable par les membres de la présente convention. Les modalités techniques de l'exécution financière seront détaillées dans les différents documents de marché public.

Article 8 : Modification de la convention

Toute modification de la présente convention constitutive doit être approuvée par avenant, adopté selon les mêmes modalités que l'adoption de la présente convention.

Les délibérations afférentes des assemblées délibérantes des membres du groupement sont notifiées au coordonnateur.

Article 9 : Règlement des litiges

Les parties aux présentes sont d'ores et déjà convenues de favoriser par tout moyen le règlement amiable de tout litige qui naîtrait de l'exécution de cette convention.

A défaut, le Tribunal Administratif de Bordeaux sera compétent.

Article 10 : Election de domicile

Les parties aux présentes élisent domicile en leur siège respectif.

Article 11 : Date d'effet des présentes

La présente convention prendra effet après délibération de l'ensemble des assemblées délibérantes de chacun des membres, signature de son représentant légal et notifiée au coordonnateur.

Aucune procédure de passation de marché ne pourra être engagée avant la transmission au contrôle de légalité des délibérations sus visées, conférant le caractère exécutoire.

Pour la COBAS,

Pour la CDC des Grands Lacs,

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente



Françoise DOUSTE, Présidente

PROJET



N° DEL-2024-02-010

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services

Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Chantal DABE

N° DEL-2024-02-010

**MUTUALISATION INTERCOMMUNALE DES COMMANDES RELATIVES AUX GARAGES
ET SERVICES TECHNIQUES : FOURNITURE ET ENTRETIEN DES PNEUMATIQUES
DES PARCS DE VÉHICULES DE LA COBAS, DES COMMUNES D'ARCACHON, DE LA
TESTE DE BUCH ET DE GUJAN-MESTRAS**

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de notre volonté commune d'optimiser les procédures d'achat public en termes d'efficacité et de coût, nous avons mis en œuvre depuis 2010 une démarche de mutualisation des commandes relatives aux garages et services techniques de la COBAS et des communes membres.

Le groupement de commandes, encadré par le Code de la commande publique, est un outil juridique adapté à cet objectif de mutualisation des achats.

À ce titre, la délibération n° 17-217 du Conseil Communautaire du 12 octobre 2017 et la convention constitutive qui s'y rapporte, autorisent la COBAS, en tant que coordonnateur ayant qualité de pouvoir adjudicateur, à lancer les consultations après recueil de tous les besoins, à signer et à notifier les marchés concernés par ladite convention.

L'accord-cadre à bons de commandes non alloté pour la fourniture et l'entretien des pneumatiques des parcs de véhicules de la COBAS et des communes d'Arcachon, de La Teste de Buch et de Gujan-Mestras arrivant à échéance en octobre 2024, il vous est proposé de le renouveler. La mise en concurrence sera réalisée sous la forme d'un Appel d'Offres Ouvert conformément aux articles L.2124-2 et R.2124-2 du Code de la commande publique. L'estimation envisagée pour ce nouvel accord-cadre est de 250 000.00 € HT par an. L'objet de la consultation ne permettant pas d'identifier des prestations distinctes, la procédure ne sera pas allotie.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la commande publique et notamment les articles L.2113-6 à L.2113-8 relatifs au groupement de commandes,

VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,



Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le renouvellement de l'adhésion de la COBAS au groupement de commandes ;
- **AUTORISER** la Présidente de la COBAS à signer la convention constitutive du groupement de commandes ;
- **AUTORISER** la Présidente de la COBAS, en sa qualité de coordonnateur, à lancer la consultation d'Appel d'Offres Ouvert en application des articles L.2124-2 et R.2124-2 du Code de la commande publique ;
- **CHARGER** la Commission d'Appel d'Offres d'attribuer l'accord-cadre à bons de commande ;
- **HABILITER** la Présidente, en sa qualité de coordonnateur, en cas d'appel d'offres infructueux, à lancer une procédure sans publicité ni mise en concurrence préalables et engager les négociations après avis de la Commission d'Appel d'Offres ;
- **AUTORISER** la Présidente de la COBAS, en sa qualité de coordonnateur, à déclarer la procédure sans suite si les circonstances le rendent nécessaire ;
- **AUTORISER** la Présidente de la COBAS, en sa qualité de coordonnateur, à signer et notifier l'accord-cadre à bons de commande avec l'entreprise ayant remis l'offre économiquement la plus avantageuse retenue par la Commission d'Appel d'Offres ;
- **HABILITER** la Présidente, en sa qualité de coordonnateur, à signer, le cas échéant, les avenants dudit accord-cadre à bons de commande sans incidence financière ;
- **INSCRIRE et IMPUTER** les dépenses afférentes à la présente délibération, pour la partie COBAS, au budget Régie environnement sur les exercices concernés.



La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le 04 MARS 2024



COBAS



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

Convention constitutive d'un groupement de commandes pour la fourniture et entretien de pneumatiques des parcs de véhicules de la COBAS et des communes d'Arcachon, La Teste de Buch et Gujan-Mestras

Les parties suivantes :

La Communauté d'Agglomération du Bassin Sud (**COBAS**) dont le siège est à Arcachon, 2 Allée d'Espagne – 33120 ARCACHON, représentée par sa Présidente Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, habilitée par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 février 2024,

Ci-après désignée la « COBAS », d'une part,

Et

La Commune d'**Arcachon**, sise Place Lucien de Gracia, 33120 ARCACHON représenté par son/sa maire en exercice, dûment habilité(e) par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juin 2020,

Et

La Commune de **Gujan-Mestras**, sise Place du Général De Gaulle 33470 GUJAN-MESTRAS, représenté par son/sa maire en exercice, dûment habilité(e) par délibération du Conseil Municipal en date du 04 juin 2020,

Et

La Commune de **La Teste de Buch**, sise 1 Esplanade Edmond Doré BP 50105 33164 LA TESTE DE BUCH CEDEX, représenté par son/sa maire en exercice, dûment habilité(e) par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2020,

Ci-après désignées « membres » d'autre part,



Préambule

Depuis 2010, la COBAS et ses communes membres ont mis en place une démarche de mutualisation des commandes relatives aux garages et services techniques de la COBAS et des communes membres.

Par la convention constitutive de ce groupement et la délibération en date du 23 septembre 2019, la COBAS, en tant que coordonnateur, avait été autorisé à lancer et attribuer un nouvel accord-cadre pour la fourniture et l'entretien des pneumatiques des parcs de véhicules de la COBAS et des communes d'Arcachon, La Teste de Buch et Gujan-Mestras.

Dans le cadre du renouvellement de l'accord-cadre ci-dessus, la présente convention est renouvelée.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

Il est constitué entre chacun des membres approuvant la présente convention, un groupement de commandes relatif au marché suivant :

⇒ ***Fourniture et entretien des pneumatiques des parcs de véhicules de la COBAS et des communes d'Arcachon, de La Teste de Buch et de Gujan-Mestras***

La présente convention a pour objet d'organiser une procédure unique de passation pour un accord-cadre à bons de commandes pour la fourniture et l'entretien des pneumatiques des parcs de véhicules des membres adhérents au groupement de commande dans un objectif d'efficacité de gestion et de maîtrise des coûts.

La consultation fera l'objet d'un appel d'offres ouvert en application des articles L.2124-2 et R.2124-2 du Code de la commande publique. Un montant maximum sera défini en amont de son lancement en fonction du recensement précis des besoins des membres concernés.

Article 2 : Durée du groupement de commandes

Les membres du groupement s'engagent à compter de la date d'effet de la présente convention mise à jour jusqu'au terme de l'accord-cadre précité (reconductions comprises).

Article 3 : Désignation du coordonnateur du groupement de commande

La COBAS est désignée coordonnateur du groupement de commande au sens de l'article L.2113-7 du Code de la commande publique ; Le siège du coordonnateur est situé 2 Allée d'Espagne, 33120 ARCACHON.

Elle se chargera de mener les procédures de passation et d'exécution de l'accord-cadre afférent à la présente convention au nom et pour le compte des autres membres.

Article 4 : Désignation de la Commission d'appel d'offres

Conformément à l'article L.1414-3 II du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente convention prévoit que la Commission d'appel d'offres compétente pour l'attribution du contrat est celle du coordonnateur du groupement, à savoir celle de la COBAS.



Elle se réunira sur convocation du coordonnateur.

Elle dispose de toutes les attributions obéissant aux règles du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 5 : Missions du coordonnateur

Le coordonnateur est chargé de procéder, dans le respect des règles fixées au Code de la commande publique à l'ensemble des procédures de passation et l'exécution du marché public dans les domaines visés à l'article 1.

La mission principale du coordonnateur est de mener la procédure de passation et d'exécution de l'accord-cadre au nom et pour le compte des autres membres.

Il signe et notifie l'accord-cadre, chaque membre du groupement s'assure pour ce qui le concerne de sa bonne exécution.

Il est chargé de la reconduction tacite annuelle du contrat dont objet après avis et consultation des membres du groupement sur sa bonne exécution. A défaut, et d'un commun accord entre les membres, il peut être chargé de sa résiliation.

Dans le cadre de sa mission, le coordonnateur est chargé des opérations suivantes :

- Recensement des besoins des membres du groupement,
- Détermination de la procédure applicable,
- Elaboration du dossier de consultation des entreprises (DCE)
- Publication de l'avis d'appel public à la concurrence via son profil acheteur dématérialisé dans le respect des règles prévues par le Code de la commande publique,
- Ouverture des candidatures et des offres à l'issue de la date limite de remise des offres,
- Rédaction du rapport d'analyse des offres,
- Convocation de la commission d'appel d'offres,
- Préparation de la commission d'appel d'offres,
- Information des candidats non retenus via le profil acheteur dématérialisé, à l'issue du choix du titulaire du marché retenu par la Commission d'appel d'offres,
- La transmission des pièces de l'accord-cadre au contrôle de légalité conformément à l'article R.2131-5 du CGCT,
- Notification du marché au(x) titulaire(s) via le profil acheteur dématérialisé,
- Adresser une copie numérique de l'accord-cadre notifié à chacun des membres afin d'en permettre l'exécution
- Publication de l'avis d'attribution via le profil acheteur dématérialisé,
- Assurer et coordonner le suivi technique et financier avec les différents organismes et membres du groupement,
- Le cas échéant, déclaration sans suite de la procédure pour motif d'intérêt général,
- Le cas échéant, représenter les membres du groupement en justice pour tout litige relatif à la passation et à l'exécution de l'accord-cadre,
- Le cas échéant, la résiliation de l'accord-cadre.

S'agissant de l'analyse des offres, les parties pourront convenir de se réunir aux bonnes fins d'analyses, sur invitation du coordonnateur.

Article 6 : Engagements des membres



Article 6.1 : Adhésion

Toute nouvelle adhésion au groupement de commandes constitué par la présente convention doit :

- Faire l'objet d'une décision de chacun de ses membres, signée de l'autorité territoriale compétente
- Être approuvée par l'assemblée délibérante de la personne morale souhaitant adhérer conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables

Toute nouvelle adhésion ne pourra concerner que des consultations postérieures à l'adhésion.

Article 6.2 : Retrait

Chaque membre conserve la faculté de se retirer du groupement de commandes, par décision prise par son autorité territoriale et notifiée au coordonnateur. Ce retrait ne saurait concerner des consultations lancées ou des marchés publics conclus.

Il n'aura donc d'effet que pour les consultations futures lancées au nom du groupement le cas échéant.

Le présent groupement pourra être résilié par délibérations ou décisions concordantes des instances délibérantes ou décisionnelles de l'ensemble de ses membres.

Cette résiliation sera sans effet sur le contrat notifié au nom du groupement, dont l'exécution perdurera conformément à leurs dispositions particulières.

Article 6.3 : Fonctionnement

Chaque membre du groupement s'engage à contracter avec le ou les co-contractant(s) retenus dans les conditions de notification du marché.

Les membres déterminent au préalable la nature et l'étendue des besoins à satisfaire. Ils adressent au coordonnateur l'état de leurs besoins, préalablement à l'envoi, par ce dernier, de l'Avis d'Appel Public à la Concurrence.

Article 7 : Répartition des frais du groupement

7.1 Frais afférents à la procédure

Le coordonnateur est indemnisé des frais occasionnés par le fonctionnement du groupement selon les modalités suivantes :

Les frais afférents à la procédure (frais de publication notamment) seront répartis en égales proportions entre les membres adhérents au groupement de commande.


L'état récapitulatif des dits frais sera dressé par le coordonnateur, après la notification du contrat au(x) titulaire(s), qui émettra les titres de recettes correspondants.

7.2 Frais relatifs à l'avance faite au(x) titulaire(s)

Dans le cas où une avance sera accordée au titulaire du marché public conformément aux articles R.2191-3 et suivants du Code de la commande publique, chaque membre du groupement s'engage à verser, au prorata de ses besoins exprimés en amont, une part de

l'avance.

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le montant de cette dernière,  chacune des communes, sera déterminé à l'issue de la commission d'appel d'offres.

Les parties à la présente convention sont convenues que le groupement de commande agissant en qualité de pouvoir adjudicateur se réserve le droit de décider que le versement de l'avance ne pourra se faire qu'en contrepartie d'une garantie sous la forme d'une caution bancaire ou d'une garantie à première demande. Ces éléments apparaitront dans les documents contractuels du contrat objet de la présente convention de groupement de commandes.

Article 8 : Modification de la convention

Toute modification de la présente convention constitutive doit être approuvée par avenant, adopté selon les mêmes modalités que l'adoption de la présente convention.

Les délibérations afférentes des assemblées délibérantes des membres du groupement sont notifiées au coordonnateur.

Article 9 : Règlement des litiges

Les parties aux présentes sont d'ores et déjà convenues de favoriser par tout moyen le règlement amiable de tout litige qui naîtrait de l'exécution de cette convention.

A défaut, le Tribunal Administratif de Bordeaux sera compétent.

Article 10 : Election de domicile

Les parties aux présentes élisent domicile en leur siège respectif.

Article 11 : Traitement des données à caractère personnel

Chaque Partie s'engage à respecter scrupuleusement les obligations issues du traitement des données à caractère personnel entre les Parties et concernant les soumissionnaires aux marchés résultant du présent groupement de commandes.

Toute question, litige et problématique sera adressée au Délégué de la Protection des Données du Coordinateur du groupement de commandes qui aura la charge d'y remédier.

Article 12 : Date d'effet des présentes

La présente convention mise à jour prendra effet après délibération de l'ensemble des assemblées délibérantes de chacun des membres et notifiée au coordonnateur.

Aucune procédure de passation de marché ne pourra être engagée avant la transmission au contrôle de légalité des délibérations sus visées.

Fait à Arcachon,

Fait à

Pour la COBAS,

Pour la commune

Marie-Hélène DES-ESGAULX, Présidente

....., Maire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20240301-DEL-2024-02-010-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



PROJET



N° DEL-2024-02-011

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services

Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Patrice BEUNARD

N° DEL-2024-02-011

PAYS BASSIN D'ARCACHON - VAL DE L'EYRE, BUDGET PRÉVISIONNEL 2024

Mes Chers Collègues,

Créé en 2004 à l'initiative des trois intercommunalités du territoire, le Pays Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre fonctionne sans structure juridique, et repose sur un Comité de pilotage composé de 17 représentants et fondé sur une mutualisation des moyens nécessaires à son activité. Depuis 2012, un Conseil des élus regroupant les 17 Maires du territoire participe à sa gouvernance.

Le Pays Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre est un territoire de projets qui a vocation à encourager, impulser et coordonner les initiatives locales et développer les coopérations locales.

Il constitue le cadre de l'élaboration d'un projet commun, à travers sa charte, destiné à développer les atouts du territoire et à renforcer les solidarités réciproques.

Le programme d'actions de l'année 2024, ainsi que le budget afférent (joint en annexe), permettent de mettre en œuvre les actions prioritaires déterminées. Le niveau maximal de participation nette de la COBAS s'élèverait pour cette année à 365 678 € après déductions des subventions sollicitées auprès des partenaires institutionnels (Europe, Etat, Région...).

Chaque programme est porté par une des intercommunalités du Pays pour le compte des trois EPCI et les participations financières respectives sont déterminées au prorata des populations (base : INSEE RGP 2017).

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU les annexes jointes à la présente délibération,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le tableau de synthèse des démarches du Pays-Barval pour l'année 2024 ;
- **APPROUVER** la participation prévisionnelle de la COBAS pour un montant maximal de 365 678 € après déductions des subventions sollicitées ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer les différentes conventions correspondant à ces actions et tous les documents afférents ;
- **INSCRIRE et IMPUTER** les dépenses correspondantes au budget principal sur l'exercice concerné.



La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 39
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le 04 MARS 2024



BUDGET PREVISIONNEL PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE 2024

	EUROPE VOLET TERRITORIAL LEADER/OS 5 Animation/Gestion 2024	EUROPE VOLET TERRITORIAL ECONOMIE BLEUE Animation/Gestion 2024	PAYS -CODEV Animation/Gestion 2024	GPECT Connect'ences 2024	MOBILITES Animation MOBI 2024	SANTE Contrat Local 2024	PAT Animation 2024	BA2E Fonctionnement 2024	BA2E Filière bois 2024	BA2E TOTAL 2024	TOTAL PAYS 2024 (TTC)
	Léa GIUSTINIANI Sabrina LO COCO	Aline DELAMARE	Séverine FLEITH Jessica NAIVIN	Pauline FAVIEZ	Gaëlle VAISSIERE	Pauline DUPOUY	Sixtine MAZIN	5,5 ETP			
Maître d'ouvrage	CDC VE	COBAS/CDC VE	CDC VE	CDC VE	COBAS/COBAN	COBAS	CDC VE	COBAS			
PARTENAIRES*	61 282 €	34 287 €		21 978 €		20 000 €	61 963 €	19 980 €		19 980 €	219 490 €
Europe	51 282 €	34 287 €					32 000 €	19 980 €		19 980 €	137 549 €
Région	10 000 €			11 620 €							21 620 €
Contrib. Privées				830 €							830 €
Etat				9 527 €		20 000 €	29 963 €				59 490 €
PAYS	36 680 €	31 211 €	142 554 €	52 673 €	35 000 €	44 400 €	23 037 €	465 020 €	12 000 €	477 020 €	842 576 €
COBAN	15 993 €	13 608 €	62 154 €	22 966 €	15 260 €	19 358	10 044 €	202 749 €	5 232 €	207 981 €	367 363 €
COBAS	15 919 €	13 546 €	61 868 €	22 860 €	15 190 €	19 270	9 998 €	201 819 €	5 208 €	207 027 €	365 678 €
CdC VE	4 768 €	4 057 €	18 532 €	6 848 €	4 550 €	5 772	2 995 €	60 453 €	1 560 €	62 013 €	109 535 €
TOTAL	97 962 €	65 498 €	142 554 €	74 651 €	35 000 €	64 400 €	85 000 €	485 000 €	12 000 €	497 000 €	1 062 065 €

* sous réserve de l'obtention des subventions sollicitées

Taux de répartition (population légale 2017)		
COBAS	COBAS	43,40%
COBAN	COBAN	43,60%
CDC VE	CDC VE	13,00%





CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
VOLET TERRITORIAL DES FONDS EUROPEENS 2021-2027
ANNEE 2024
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE

Entre,

La Communauté de communes du Val de l'Eyre, représentée par son Président, Bruno BUREAU, 20 route de Suzon, 33830 BELIN-BELIET, en vertu des délibérations en date du 06/07/22 et du 2024,

Et la COBAN (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord) représentée par sa 1^{ère} vice-Présidente, Nathalie LE YONDRE, 46 avenue des Colonies, 33510 ANDERNOS-LES-BAINS, en vertu des délibérations en date du 2024,

Et

La COBAS (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud), représentée par sa Présidente, Marie-Hélène DES ESGAULX, 2 allée d'Espagne, 33120 ARCACHON, en vertu des délibérations en date du 2024.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La Communauté de communes du Val de l'Eyre est maître d'ouvrage des actions 2024 d'animation, de gestion, de communication et d'évaluation de la stratégie de développement local (volet territorial) des fonds européens 2021-2027 du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre. Elle supporte directement les charges d'ingénierie, de fonctionnement, de communication et d'évaluation relatives au programme Leader du FEADER et à l'Objectif Stratégique 5 du FEDER, ainsi que celles du volet Economie Bleue (FEAMPA) par refacturation effectuée par la COBAS sur la base d'un état comptable détaillé des dépenses ; l'animation de ce volet ayant été délégué à la COBAS qui porte les charges





afférentes.

ARTICLE 2 : PLAN DE FINANCEMENT

La Communauté de communes du Val de l'Eyre établit un plan de financement annexé à la présente convention.

2

ARTICLE 3 : REPARTITION DES CHARGES

Chacune des trois intercommunalités participera aux charges, au prorata de la population (sur la base du recensement général de la population 2017), pour la part non subventionnée restant à leur charge, et s'acquittera auprès de la Communauté de communes du Val de l'Eyre.

ARTICLE 4 : VERSEMENT

La participation sera versée par chacun des EPCI au vu d'un état comptable détaillé des dépenses et recettes constatées par la Communauté de communes du Val de l'Eyre.

ARTICLE 5 : DUREE

La présente convention prend effet à la date de la signature pour la durée du programme à savoir du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Date :

La 1^{ère} vice-Présidente de la
Communauté d'Agglomération
du Bassin d'Arcachon Nord

La Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Bassin
d'Arcachon Sud

Le Président de la
Communauté de Communes
du Val de l'Eyre

Nathalie LE YONDRE

Marie-Hélène DES ESGAULX

Bruno BUREAU



ANNEXE
CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE

Volet territorial Fonds Européens 2021-2027
Animation/Gestion/Communication/Evaluation 2024
Portage : CDC Val de l'Eyre

PARTENAIRES	95 569 €	58.47 %
Europe (FEADER)	85 569 €	52.35 %
Conseil Régional Nouvelle Aquitaine	10 000 €	6.12 %
PAYS	67 891 €	41.53 %
COBAN	29 600 €	18.10 %
COBAS	29 465 €	18.03 %
CDC VE	8 826 €	5.40 %
TOTAL TTC	163 460 €	100%

* sous réserve de l'obtention des subventions sollicitées

REGLES DE PARTICIPATION FINANCIERE DES TROIS EPCI (population municipale 2017)		
COBAN	43.6 %	66 656
COBAS	43.4 %	66 420
CDC VE	13.0 %	19 957
TOTAL	100 %	153 033



**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
ANIMATION PAYS/CODEV 2024
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE**

Entre,

La Communauté de communes du Val de l'Eyre, représentée par son Président, Bruno BUREAU, 20 Route de Suzon, 33830 BELIN-BELIET, en vertu d'une délibération en date du 2024,

Et la COBAN (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord) représentée par sa 1^{ère} vice-Présidente, Nathalie LE YONDRE, 46 avenue des Colonies, 33510 ANDERNOS-LES-BAINS, en vertu d'une délibération en date du 2024,

Et

La COBAS (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud), représentée par sa Présidente, Marie-Hélène DES ESGAULX, 2 allée d'Espagne, 33120 ARCACHON, en vertu d'une délibération en date du 2024.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La Communauté de communes du Val de l'Eyre est maître d'ouvrage de l'animation générale et la gestion du Pays Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre ainsi que du Conseil de Développement, et prend en charge l'ensemble des frais afférents.

ARTICLE 2 : PLAN DE FINANCEMENT

La Communauté de communes du Val de l'Eyre établit un plan de financement annexé à la présente convention.





ARTICLE 3 : REPARTITION DES CHARGES

Chacune des trois intercommunalités participera aux charges, au prorata de la population (sur la base du recensement général de la population 2017) pour la part non subventionnée restant à leur charge, et s'acquittera auprès de la Communauté de communes du Val de l'Eyre.

2

ARTICLE 4 : VERSEMENT

Un acompte de 50% de la participation prévisionnelle pourra être versé par chacun des EPCI après signature de la convention, intervenant au cours du 1^{er} trimestre de l'année concernée, et le solde au vu d'un état comptable détaillé des dépenses et recettes constatées par la Communauté de communes du Val de l'Eyre.

ARTICLE 5 : DUREE

La présente convention prend effet à la date de la signature pour la durée du programme à savoir du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Date :

La 1^{ère} vice-Présidente de la
Communauté d'Agglomération
du Bassin d'Arcachon Nord

La Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Bassin
d'Arcachon Sud

Le Président de la
Communauté de Communes
du Val de L'Eyre

Nathalie LE YONDRE

Marie-Hélène DES ESGAULX

Bruno BUREAU



ANNEXE
CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE

ANIMATION GENERALE/ GESTION PAYS-CODEV 2024
Portage : CDC VE

PAYS	142 554 €	100 %
COBAN	62 154 €	43.6 %
COBAS	61 868 €	43.4 %
CDC VE	18 532 €	13.0 %
TOTAL TTC	142 554 €	100 %

REGLES DE PARTICIPATION FINANCIERE DES TROIS EPCI (population municipale 2017)		
COBAN	43.6 %	66 656
COBAS	43.4 %	66 420
CDC VE	13.0 %	19 957
TOTAL	100 %	153 033



CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
PLATEFORME TERRITORIALISEE EMPLOIS-COMPETENCES 2024
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE

Entre,

La Communauté de communes du Val de l'Eyre, représentée par son Président, Bruno BUREAU, 20 route de Suzon, 33830 BELIN-BELIET, en vertu d'une délibération en date du 2024,

Et la COBAN (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord) représentée par sa 1^{ère} Vice-Présidente, Nathalie LE YONDRE, 46 avenue des Colonies, 33510 ANDERNOS-LES-BAINS, en vertu d'une délibération en date du 2024,

Et

La COBAS (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud), représentée par sa Présidente, Marie-Hélène DES ESGAULX, 2 allée d'Espagne, 33120 ARCACHON, en vertu d'une délibération en date du 2024.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La Communauté de communes du Val de l'Eyre est maître d'ouvrage de l'animation de la Plateforme Territorialisée Emplois-Compétences « Connect'ences » du Pays Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre, ainsi que du programme d'actions associé.

ARTICLE 2 : PLAN DE FINANCEMENT

La Communauté de communes du Val de l'Eyre établit un plan de financement annexé à la présente convention.





ARTICLE 3 : REPARTITION DES CHARGES

Chacune des trois intercommunalités participera aux charges de fonctionnement, au prorata de la population (sur la base du recensement général de la population 2017), pour la part non subventionnée restant à leur charge, et s'acquittera auprès de la Communauté de communes du Val de l'Eyre.

2

ARTICLE 4 : VERSEMENT

Un acompte de 50% de la participation prévisionnelle pourra être versé par chacun des EPCI après signature de la convention, intervenant au cours du 1^{er} trimestre de l'année concernée, et le solde au vu d'un état comptable détaillé des dépenses et recettes constatées par la Communauté de communes du Val de l'Eyre.

ARTICLE 5 : DUREE

La présente convention prend effet à la date de la signature pour la durée du programme à savoir du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Date :

La 1^{ère} vice-Présidente de la
Communauté d'Agglomération
du Bassin d'Arcachon Nord

La Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Bassin
d'Arcachon Sud

Le Président de la
Communauté de Communes
du Val de L'Eyre

Nathalie LE YONDRE

Marie-Hélène DES ESGAULX

Bruno BUREAU



ANNEXE
CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE

Plateforme Territorialisée Emplois-Compétences
Animation/Actions Connect'ences 2024
Portage : CDC Val de l'Eyre

PARTENAIRES	21 978 €	29.44 %
Contributions privées	830 €	1.12 %
Région Nouvelle-Aquitaine	11 620 €	15.57 %
Etat	9 527 €	12.76 %
PAYS*	52 673 €	70.56 %
COBAN	22 966 €	30.76 %
COBAS	22 860 €	30.62 %
CDC VE	6 848 €	9.17 %
TOTAL TTC	74 651 €	100 %

*sous réserve de l'obtention des subventions sollicitées.

REGLES DE PARTICIPATION FINANCIERE DES TROIS EPCI (population municipale 2017)		
COBAN	43.6 %	66 656
COBAS	43.4 %	66 420
CDC VE	13.0 %	19 957
TOTAL	100 %	153 033



**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
DISPOSITIF MUTUALISE MOBI 2024 - VOLET ACTIONS
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE**

Entre,

La COBAN (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord) représentée par sa 1^{ère} vice-Présidente, Nathalie LE YONDRE, 46 avenue des Colonies, 33510 ANDERNOS-LES-BAINS, en vertu d'une délibération en date du 2024,

Et la Communauté de communes du Val de l'Eyre, représentée par son Président, Bruno BUREAU, 20 route de Suzon, 33830 BELIN-BELIET, en vertu d'une délibération en date du 2024,

Et

La COBAS (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud), représentée par sa Présidente, Marie-Hélène DES ESGAULX, 2 allée d'Espagne, 33120 ARCACHON, en vertu d'une délibération en date du 2024.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord est maître d'ouvrage du volet Actions du dispositif d'information mobilité mutualisé, mené à l'échelle du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, dénommé MOBI.

ARTICLE 2 : PLAN DE FINANCEMENT

La Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord établit un plan de financement annexé à la présente convention.



ARTICLE 3 : REPARTITION DES CHARGES



Chacune des trois intercommunalités participera aux charges, au prorata de la population (sur la base du recensement général de la population 2017), pour la part non subventionnée restant à leur charge, et s'acquittera auprès de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord.

2

ARTICLE 4 : VERSEMENT

La participation sera versée par chacun des EPCI, au vu d'un état comptable détaillé des dépenses et recettes constatées par la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord.

ARTICLE 5 : DUREE

La présente convention prend effet à la date de la signature pour la durée du programme à savoir du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Date :

La 1^{ère} vice-Présidente de la
Communauté d'Agglomération du
Bassin d'Arcachon Nord

La Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Bassin
d'Arcachon Sud

Le Président de la
Communauté de Communes
du Val de L'Eyre

Nathalie LE YONDRE

Marie-Hélène DES ESGAULX

Bruno BUREAU



**ANNEXE
CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE**

DISPOSITIF MUTUALISE MOBI 2024-VOLET ACTIONS

Portage : COBAN

PAYS	8 100 €	100 %
COBAN	3 532 €	43.6 %
COBAS	3 515 €	43.4 %
CDC VE	1 053 €	13.0 %
TOTAL TTC	8 100 €	100 %

REGLES DE PARTICIPATION FINANCIERE DES TROIS EPCI (population municipale 2017)		
COBAN	43.6 %	66 656
COBAS	43.4 %	66 420
CDC VE	13.0 %	19 957
TOTAL	100 %	153 033



**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
DISPOSITIF MUTUALISE MOBI 2024- VOLET ANIMATION
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE**

Entre,

La COBAS (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud), représentée par sa Présidente, Marie-Hélène DES ESGAULX, 2 allée d'Espagne, 33120 ARCACHON, en vertu d'une délibération en date du 2024,

Et la Communauté de communes du Val de l'Eyre, représentée par son Président, Bruno BUREAU, 20 route de Suzon, 33830 BELIN-BELIET, en vertu d'une délibération en date du..... 2024,

Et

La COBAN (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord) représentée par sa 1^{ère} vice-Présidente, Nathalie LE YONDRE, 46 avenue des Colonies, 33510 ANDERNOS-LES-BAINS, en vertu d'une délibération en date du 2024.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud est maître d'ouvrage du volet animation (ingénierie 0.5 ETP et charges de fonctionnement) du dispositif d'information mobilité mutualisé, mené à l'échelle du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, dénommé MOBI.

ARTICLE 2 : PLAN DE FINANCEMENT

La Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud établit un plan de financement annexé à la présente convention.



ARTICLE 3 : REPARTITION DES CHARGES



Chacune des trois intercommunalités participera aux charges, au prorata de la population (sur la base du recensement général de la population 2017), pour la part non subventionnée restant à leur charge, et s'acquittera auprès de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud.

2

ARTICLE 4 : VERSEMENT

Un acompte de 50% de la participation prévisionnelle pourra être versé par chacun des EPCI après signature de la convention, intervenant au cours du 1^{er} trimestre de l'année concernée, et le solde au vu d'un état comptable détaillé des dépenses et recettes constatées par la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud.

ARTICLE 5 : DUREE

La présente convention prend effet à la date de la signature pour la durée du programme à savoir du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Date :

La 1^{ère} vice-Présidente de la
Communauté d'Agglomération du
Bassin d'Arcachon Nord

La Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Bassin
d'Arcachon Sud

Le Président de la
Communauté de Communes
du Val de L'Eyre

Nathalie LE YONDRE

Marie-Hélène DES ESGAULX

Bruno BUREAU



ANNEXE
CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE

DISPOSITIF MUTUALISE MOBI 2024-VOLET ANIMATION

Portage : COBAS

PAYS	26 900 €	100 %
COBAN	11 728 €	43.6 %
COBAS	11 675 €	43.4 %
CDC VE	3 497 €	13.0 %
TOTAL TTC	26 900 €	100 %

REGLES DE PARTICIPATION FINANCIERE DES TROIS EPCI (population municipale 2017)		
COBAN	43.6 %	66 656
COBAS	43.4 %	66 420
CDC VE	13.0 %	19 957
TOTAL	100 %	153 033



**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
CONTRAT LOCAL DE SANTE- 2024
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE**

Entre,

La COBAS (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud), représentée par sa Présidente, Marie-Hélène DES ESGAULX, 2 allée d'Espagne, 33120 ARCACHON, en vertu d'une délibération en date du 2024,

Et la Communauté de communes du Val de l'Eyre, représentée par son Président, Bruno BUREAU, 20 route de Suzon, 33830 BELIN-BELIET, en vertu d'une délibération en date du 2024,

Et

La COBAN (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord) représentée par sa 1^{ère} vice-Présidente, Nathalie LE YONDRE, 46 avenue des Colonies, 33510 ANDERNOS-LES-BAINS, en vertu d'une délibération en date du 2024.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud est maître d'ouvrage de l'animation et de la mise en œuvre du Contrat Local de santé du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre.





ARTICLE 2 : PLAN DE FINANCEMENT

La Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud établit un plan de financement annexé à la présente convention.

ARTICLE 3 : REPARTITION DES CHARGES

Chacune des trois intercommunalités participera aux charges, au prorata de la population (sur la base du recensement général de la population 2017), pour la part non subventionnée restant à leur charge, et s'acquittera auprès de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud.

2

ARTICLE 4 : VERSEMENT

Un acompte de 50% de la participation prévisionnelle pourra être versé par chacun des EPCI après signature de la convention, intervenant au cours du 1^{er} trimestre de l'année concernée, et le solde au vu d'un état comptable détaillé des dépenses et recettes constatées par la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud.

ARTICLE 5 : DUREE

La présente convention prend effet à la date de la signature pour la durée du programme à savoir du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Date :

La 1^{ère} vice-Présidente de la
Communauté d'Agglomération
du Bassin d'Arcachon Nord

La Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Bassin
d'Arcachon Sud

Le Président de la
Communauté de Communes
du Val de L'Eyre

Nathalie LE YONDRE

Marie-Hélène DES ESGAULX

Bruno BUREAU



ANNEXE
CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE

CONTRAT LOCAL DE SANTE DU PAYS BARVAL 2024
Portage : COBAS

PARTENAIRES	20 000 €	31.06 %
Etat (ARS Nouvelle-Aquitaine)	20 000 €	31.06 %
PAYS*	44 400 €	68.94 %
COBAN	19 358 €	30.06 %
COBAS	19 270 €	29.92 %
CDC VE	5 772 €	8.96 %
TOTAL TTC	64 400 €	100 %

* sous réserve de l'obtention des subventions sollicitées

REGLES DE PARTICIPATION FINANCIERE DES TROIS EPCI (population municipale 2017)		
COBAN	43.6 %	66 656
COBAS	43.4 %	66 420
CDC VE	13.0 %	19 957
TOTAL	100 %	153 033



CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE *PROJET ALIMENTAIRE TERRITORIAL- 2024* PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE

Entre,

La Communauté de communes du Val de l'Eyre, représentée par son Président, Bruno BUREAU, 20 route de Suzon, 33830 BELIN-BELIET, en vertu d'une délibération en date du 2024,

Et la COBAN (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord) représentée par sa 1^{ère} vice-Présidente, Nathalie LE YONDRE, 46 avenue des Colonies, 33510 ANDERNOS-LES-BAINS, en vertu d'une délibération en date du 2024,

Et

La COBAS (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud), représentée par sa Présidente, Marie-Hélène DES ESGAULX, 2 allée d'Espagne, 33120 ARCACHON, en vertu d'une délibération en date du 2024.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La Communauté de communes du Val de l'Eyre est maître d'ouvrage de l'animation du Projet Alimentaire Territorial du Pays Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre, ainsi que du programme d'actions associé.

ARTICLE 2 : PLAN DE FINANCEMENT

La Communauté de communes du Val de l'Eyre établit un plan de financement annexé à la présente convention.



ARTICLE 3 : REPARTITION DES CHARGES



Chacune des trois intercommunalités participera aux charges de fonctionnement, au prorata de la population (sur la base du recensement général de la population 2017), pour la part non subventionnée restant à leur charge, et s'acquittera auprès de la Communauté de communes du Val de l'Eyre.

2

ARTICLE 4 : VERSEMENT

Un acompte de 50% de la participation prévisionnelle pourra être versé par chacun des EPCI après signature de la convention, intervenant au cours du 1^{er} trimestre de l'année concernée, et le solde au vu d'un état comptable détaillé des dépenses et recettes constatées par la Communauté de communes du Val de l'Eyre.

ARTICLE 5 : DUREE

La présente convention prend effet à la date de la signature pour la durée du programme à savoir du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Date :

La 1^{ère} vice-Présidente de la
Communauté d'Agglomération
du Bassin d'Arcachon Nord

La Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Bassin
d'Arcachon Sud

Le Président de la
Communauté de Communes
du Val de L'Eyre

Nathalie LE YONDRE

Marie-Hélène DES ESGAULX

Bruno BUREAU



ANNEXE
CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE

PROJET ALIMENTAIRE TERRITORIAL 2024
Portage : CDC Val de l'Eyre

PARTENAIRES	61 963 €	72.90 %
Europe (FEADER)	32 000 €	37.65 %
Etat	29 963 €	35.25 %
PAYS*	23 037 €	27.10 %
COBAN	10 044 €	11.82 %
COBAS	9 998 €	11.76 %
CDC VE	2 995 €	3.52 %
TOTAL TTC	85 000 €	100 %

* sous réserve de l'obtention des subventions sollicitées

REGLES DE PARTICIPATION FINANCIERE DES TROIS EPCI (population municipale 2017)		
COBAN	43.6 %	66 656
COBAS	43.4 %	66 420
CDC VE	13.0 %	19 957
TOTAL	100 %	153 033



**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
AGENCE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 2024
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE**

Entre,

La COBAS (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud), représentée par sa Présidente, Marie-Hélène DES ESGAULX, 2 allée d'Espagne, 33120 ARCACHON, en vertu d'une délibération en date du 2024,

et la Communauté de communes du Val de l'Eyre, représentée par son Président, Bruno BUREAU, 20 Route de Suzon, 33830 BELIN-BELIET, en vertu d'une délibération du 2024,

Et

La COBAN (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord) représentée par sa 1^{ère} Vice-Présidente, Nathalie LE YONDRE, 46 avenue des Colonies, 33510 ANDERNOS-LES-BAINS, en vertu d'une délibération en date du 2024.

Il a été convenu ce qui suit :


ARTICLE 1 : OBJET

La Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud est maître d'ouvrage de l'agence de développement économique BA2E à l'échelle du Pays Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre.

L'agence assure les missions suivantes :

- accueillir et conseiller les entreprises
- mettre en place des partenariats avec les acteurs du développement économique et de l'emploi,
- accompagner les démarches du développement économique territorial,
- gérer un outil informatique de recensement et de promotion des disponibilités immobilières,
- promouvoir l'économie du territoire.



A ce titre, la COBAS sera employeur et fera l'avance de l'ensemble des frais salariaux et des charges de fonctionnements  animation des filières économiques prioritaires de l'agence, pour l'année 2024.

ARTICLE 2 : PLAN DE FINANCEMENT

La Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud établit un plan de financement annexé à la présente convention. Pour l'année 2024, le détail des dépenses prévisionnelles présentées est le suivant :

DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	MONTANT TTC
CHARGES DE PERSONNEL	390 000 €
ACHATS (prestations de services, carburant, fluides et fournitures administratives...)	12 000 €
SERVICES EXTERIEURS (locations diverses-assurances...)	32 000 €
AUTRES SERVICES EXTERIEURS (frais de télécommunication, salons...)	31 200 €
CHARGES DE GESTIONS DIVERSES (licences et logiciels)	20 000 €
TOTAL FONCTIONNEMENT	485 000 €

DEPENSES ANIMATION FILIERE	MONTANT TTC
Journée Filière Bois	12 000€
TOTAL	12 000€

ARTICLE 3 : REPARTITION DES CHARGES

Chacune des trois intercommunalités participera aux charges, au prorata de la population (sur la base du recensement général de la population 2017), pour la part non subventionnée restant à leur charge, et s'acquittera auprès de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud.

Dans le cas d'un arrêt d'activité de l'agence de développement économique ou de résiliation du partenariat entre les intercommunalités, la COBAS en tant qu'employeur demeure seule redevable vis-à-vis des personnels et ne pourra solliciter de compensation de la part des autres intercommunalités.

ARTICLE 4 : VERSEMENT

Un acompte de 50% de la participation prévisionnelle pourra être versé par chacun des EPCI après signature de la convention, intervenant au cours du 1^{er} trimestre de l'année concernée, et le solde au vu d'un état comptable détaillé des dépenses et recettes constatées par la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud.

ARTICLE 5 : DUREE



La présente convention prend effet à la date de la signature pour la durée du programme à savoir du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Date :

3

La 1^{ère} vice-Présidente de la
Communauté d'Agglomération du
Bassin d'Arcachon Nord

La Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Bassin
d'Arcachon Sud

Le Président de la
Communauté de Communes
du Val de L'Eyre

Nathalie LE YONDRE

Marie-Hélène DES ESGAULX

Bruno BUREAU



ANNEXE
CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE
AGENCE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 2024
Portage : COBAS

	FONCTIONNEMENT		FILIERE BOIS	
PARTENAIRES	19 980 €	4.12 %		
Europe (FEADER)	19 980 €	4.12 %		
PAYS*	465 020 €	95.88 %	12 000 €	100 %
COBAN	202 749 €	41.80 %	5 232 €	43.6 %
COBAS	201 819 €	41.6 %	5 208 €	43.4 %
CDC VE	60 452 €	12.48 %	1 560 €	13 %
TOTAL TTC	485 000 €	100 %	12 000 €	100 %

* sous réserve de l'obtention des subventions sollicitées

REGLES DE PARTICIPATION FINANCIERE DES TROIS EPCI (population municipale 2017)		
COBAN	43.6 %	66 656
COBAS	43.4 %	66 420
CDC VE	13.0 %	19 957
TOTAL	100 %	153 033



COBAS



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud



0000056914

N° DEL-2024-02-012

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services

Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Christelle JECKEL**N° DEL-2024-02-012****PARTICIPATION FINANCIÈRE À LA NEUVIÈME ÉDITION DU SALON NAUTIQUE 2024**

Mes Chers Collègues,

Depuis 8 éditions, le Salon Nautique d'Arcachon a su s'imposer comme le rendez-vous incontournable de la filière nautique pour l'ensemble du Sud-Ouest. Véritable vitrine pour les professionnels de l'industrie nautique, ce salon est l'occasion de dévoiler les créations, savoir-faire et innovations de cette filière. Ouvert à tous, il s'adresse aussi bien aux visiteurs passionnés, de passage qu'aux professionnels du nautisme et de la mer.

Le bilan très positif de l'édition 2023 (près de 65 000 visiteurs en trois jours, 175 exposants, environ 4 millions d'euros de chiffre d'affaires et de commandes) et le renforcement de la notoriété de ce salon qui est désormais un évènement majeur, permet de mieux cerner le public présent et les attentes des professionnels.

Durant trois jours, les 19, 20, et 21 avril prochain, le Port d'Arcachon, 2^e port de plaisance de la façade atlantique, souhaite renforcer son positionnement afin d'attirer de nouveaux pratiquants, de rendre attractive et valorisante la plaisance, sensibiliser l'ensemble des acteurs du monde de la mer et des océans à la préservation du milieu.

Pour cette 9^e édition, de nombreuses animations, démonstrations, initiations et activités nautiques seront proposées, avec la présence de nombreux professionnels du nautisme, de constructeurs locaux et de grandes marques nautiques nationales et internationales.

Ce sont 190 exposants qui sont attendus, 450 bateaux à flot et à terre qui seront proposés sur plus de 30 000 m².

Les temps forts de 2024

- Un trois-mâts dans le Port d'Arcachon avec « Le Français ».

Le budget prévisionnel de cette opération est estimé à **389 500 € HT**.

Le plan de financement prévisionnel, joint en annexe, est le suivant :

- Prestations de services et services externes (commercialisation...)	55 000 €
- Communication	36 000 €
- Autres (navire d'exception, animations, événementiels ...)	90 500 €
- Matériel / Équipements (tentes, électricité, mobilier)	180 000 €
- Sécurité	28 000 €



- Partenariats institutionnels	101 500 €
• COBAS	20 000 €
• Région Nouvelle Aquitaine	11 500 €
• Autres partenaires publics et Institutionnels	70 000 €
- Sponsors (partenaires privés)	88 000 €
- Recettes exposants	200 000 €

Le pavillon COBAS/BAZE sera l'espace de l'innovation de la filière nautique avec la présentation de projets et start-up qui font vivre la créativité sur le Bassin d'Arcachon, en Gironde et partout ailleurs, autour des enjeux de l'innovation, à travers les découvertes et les plus récentes avancées technologiques du monde de la mer.

À ce titre, et compte tenu de la volonté de soutenir la filière nautique, secteur économique majeur du Bassin d'Arcachon, la COBAS versera une subvention de 20 000 € nette de taxe. Les crédits relatifs à cette opération ont été prévus et inscrits au budget primitif 2024.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la convention de partenariat et le tableau de financement prévisionnel annexés à la présente délibération,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **AUTORISER** le versement d'une subvention de fonctionnement de 20 000 € nette de taxe au Port d'Arcachon pour la 9^e édition du Salon Nautique 2024 ;
- **HABILITER** la Présidente à signer la convention jointe en annexe et tous documents relatifs à ce dossier ;
- **IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal sur l'exercice concerné.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 38

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 1 (Patrice BEUNARD concernant le pouvoir d'Yves FOULON)

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le 04 MARS 2024





SALON NAUTIQUE D'ARCACHON 2024

II – DESCRIPTIF DE L'OPERATION

Objectifs de l'opération :

Depuis 8 éditions, le Salon Nautique d'Arcachon a su s'imposer comme le rendez-vous de la filière nautique pour l'ensemble du Sud-Ouest. Ouvert à tous, il s'adresse aussi bien aux visiteurs de passage qu'aux professionnels du nautisme et de la mer. Véritable vitrine pour les professionnels de l'industrie nautique, ce salon est l'occasion de dévoiler les créations, savoir-faire et innovations de cette filière.

Le bilan très positif de l'édition 2023 (près de 65 000 visiteurs, 175 exposants, 450 navires exposés à terre et à flot, neufs et d'occasion) et le renforcement de la notoriété de ce salon ont permis de mieux cerner le public présent et les attentes des professionnels. L'édition 2024 se déroulera du 19 au 21 avril, pendant les vacances des trois zones scolaires.

Dates de l'opération :

Date de début : 19/04/2024

Date de fin : 21/04/2024

Lieu(x) de réalisation :

Port d'Arcachon : 800m du Quai Goslar et pontons P et R pour l'exposition des bateaux à flot

Description des spécificités de l'édition 2024

Pour cette nouvelle édition du Salon Nautique d'Arcachon 2024, le Port d'Arcachon 2^{ième} port de plaisance de la façade atlantique, souhaite confirmer son positionnement afin d'attirer de nouveaux pratiquants, de rendre attractive et valorisante la plaisance et sensibiliser l'ensemble des acteurs du monde de la mer et des océans à la préservation du milieu.



Réception par le préfet : 04/03/2024
Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESCAULX, Présidente de la COBAS



Outre les 450 bateaux exposés à terre et à flot, neufs ou occasions, à voile ou à moteur, nous proposerons des nouveautés suivantes pour renforcer l'attractivité du Salon d'Arcachon :

- **La visite de deux magnifiques voiliers d'exception : Le Français et le Phoenix** : amarrés dans le port d'Arcachon au quai d'Honneur, ces deux navires sont de vrais ambassadeurs de la grandeur et des traditions maritimes en Europe et dans le monde entier.
- **De nouveaux exposants du nautisme (bateaux moteur ou voile) mais également de nouveaux motoristes, accastilleurs et spécialistes du textile marin**
- **Un pavillon dédié aux innovations durables doublé en termes de surface d'exposition**

Quel est le nombre de personnes bénéficiaires ?

- 65.000 personnes.

Quels publics cible (femmes/hommes, jeunes,) ?

- 65 000 visiteurs attendus (visiteurs loisirs ou acheteurs),
- 175 exposants attendus.

Quels seront les partenariats mobilisés ?

- Partenaires Institutionnels Région – COBAS – COBAN – CDC Val de l'Eyre - Chambre des Métiers – CCI – SIBA – UPNBA – OPCO Mobilités – Mairie de la Teste de Buch
- Partenaires privés : CA Filière Mer, VOLVO, EDF,
- Associations faisant découvrir leur fonctionnement et accueillant de nouveaux adhérents.

Plan prévisionnel de financement de l'opération

DEPENSES ELIGIBLES	Montant Prévisionnel		RESSOURCES	Montant	Indiquer si la ressource est sollicitée ou acquise
Location de matériels, salle, gestion des stands, sécurité	208.000 €		Commercialisation exposants à terre et à flot	200.000 €	En cours
Frais de communication	36.000 €		Partenariats institutionnels	101.500 €	En cours
Prestations externes (intervenant, journaliste, conférencier, expert,..)	55.000 €		Sponsoring Privé	88.000 €	En cours
Autres (animations, événements)	90.500 €				
TOTAL	389.500 €		TOTAL	389.500 €	

Je soussigné, STOLDICK GERMAIN représentant légal de la REGIE DU PORT D'ARCAHON certifie exactes les informations du présent dossier.

Fait, le 5 février 2024 à ARCACHON

Signature (avec cachet) du bénéficiaire

PORT D'ARCACHON



CONVENTION DE PARTENARIAT



ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA RÉGIE DU PORT D'ARCACHON, Etablissement Public, Industriel et Commercial (E.P.I.C.), dont le siège est sis Quai du Commandant Silhouette à ARCACHON (33120), représentée par Monsieur Germain STOLDICK, son Directeur Général.

Ci-après dénommée « **PORT D'ARCACHON** »,
D'une part,

ET :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, domiciliée – 2, Allée d'Espagne à ARCACHON (33311) représentée par Madame Marie-Hélène DES ESGAULX sa Présidente.

Ci-après dénommée « **COBAS** »,
D'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le PORT D'ARCACHON a pour mission l'organisation du Salon Nautique 2024 qui se déroulera du 19 au 21 avril 2024, grand évènement nautique qui aura lieu sur l'ensemble du Port d'Arcachon.

Dans le cadre de l'organisation de cette manifestation, il a été décidé de permettre la conclusion de contrats de partenariats.

Il appartient par la présente de définir, entre les parties souhaitant conclure un partenariat, les moyens à mettre de part et d'autre en œuvre pour satisfaire aux intérêts respectifs des parties.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :





Article 1 : Objet de la convention

Cette convention a pour objet de préciser les conditions de partenariat entre le PARTENAIRE et le PORT D'ARCACHON dans le cadre du Salon Nautique d'Arcachon 2024.

Article 2 : Engagements du PARTENAIRE

Dans le cadre du partenariat du Salon Nautique d'Arcachon 2024 le PARTENAIRE versera une contribution financière forfaitaire à réception d'une facture du PORT D'ARCACHON de **20 000,00 € HT**.

- Mention du partenariat sur son site internet avec un lien vers le site du Salon Nautique.
- Participation à la promotion de la manifestation : dans ses propres établissements destinés à recevoir du public.
- Participation de ses établissements BA2E et Bassin Formation.

Article 3 : Engagements du PORT D'ARCACHON

3.1 Présence de la COBAS pendant la manifestation

- PORT D'ARCACHON mettra à disposition de la COBAS 8 tentes de 3x3m, livrées avec plancher, électricité, enseigne et moquette, pour la promotion des activités de la **COBAS et BA2E**. Tout aménagement de l'espace reste à la charge du Partenaire (mobilier, présentoir...).
- Intitulé du Pavillon mis à disposition **Pavillon COBAS INNOVATION**.

3.2 Site internet d'ARCACHON SALON NAUTIQUE

- Positionner le logo de la COBAS avec le lien vers son site internet.

3.3 Réseaux sociaux (Facebook, Twitter...)

- Annoncer le partenariat entre la COBAS et le Port d'Arcachon.

3.4 Supports papiers

- Annoncer le partenariat via le positionnement du logo ou la Marque de la COBAS sur les supports suivants : magazines du Salon et affiches, et de manière générale sur toute parution destinée à la promotion de l'évènement sous forme de visuel comprenant les logos des partenaires.

3.4 Réceptif et Relations publiques

- Inviter la COBAS à l'inauguration et aux discours officiels de lancement du salon, avec prise de parole.
- Inviter la COBAS à la soirée privative sur le navire trois-mâts barque « LE FRANÇAIS », avec mise à disposition de 6 invitations.
- Inviter la COBAS à la visite sur le navire trois-mâts barque « LE FRANÇAIS », avec mise à disposition de 6 entrées gratuites.



Article 4 : Occupation et emplacements des stands

- L'attribution sera effectuée par le PORT D'ARCACHON qui fait tout son possible pour attribuer au PARTENAIRE l'emplacement de son choix (lorsque celui-ci est prévu à l'article 3).
- Le stand et l'emplacement doivent être remis à disposition au plus tard le lendemain de la clôture du salon, le 22 avril 2024.
- Tout aménagement de l'espace reste à la charge du PARTENAIRE (mobilier, présentoir...)

Article 5 : Prise d'effet - Durée de la convention

La présente convention de partenariat conclue entre le PARTENAIRE et le PORT D'ARCACHON prendra effet à sa date de signature et s'achèvera de plein droit et sans formalité le 22 avril 2024.

En cas d'empêchement de la tenue de la manifestation (crise sanitaire, alerte météo, dispositions nationales ou préfectorales, etc) il pourra être mis fin à la présente convention avant son terme normal. Les sommes versées seront alors reportées sur l'édition suivante.

Article 6 : Responsabilité - Respect des lois et règlements

Le PARTENAIRE est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des espaces :

- Aux bâtiments, aux espaces occupés et à leurs dépendances,
- Aux biens d'équipements, matériels et marchandises de toute nature,
- Aux personnes physiques notamment usagers clients des espaces.

Le PORT D'ARCACHON est dégagé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les espaces mis à la disposition du PARTENAIRE ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par le PARTENAIRE.

Le PARTENAIRE s'engage à exercer son activité dans le respect des lois et règlements en vigueur. Il garantit le PORT D'ARCACHON de toute condamnation à ce sujet ; garantit également le PORT D'ARCACHON contre tout recours de tiers à ce sujet.

Article 7 : Assurance

Le PARTENAIRE doit contracter, auprès de toute compagnie d'assurances notoirement solvable, le contrat d'assurance suivant :

- Une assurance de RESPONSABILITE CIVILE le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre des présentes,



Un contrat d'assurance MULTIRISQUE incluant notamment incendie, explosion, foudre, bris de glace, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des espaces mis à disposition avec abandon de recours contre le PORT D'ARCACHON et ses assureurs.

Article 8 : Clause financière

➤ Sans objet.

Article 9 : Avenant

La présente convention pourra faire l'objet d'avenant en tant que de besoins.

Article 10 : Confidentialité

Chacune des parties s'engage à considérer les dispositions de la présente convention comme étant confidentielles et à ne pas les communiquer à des tiers sans l'accord écrit de l'autre partie.

Article 11 : Résiliation

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, envoyée au moins 3 mois avant le terme envisagé, en cas de manquement de l'une ou l'autre des parties à ses obligations contractuelles.

Article 12 : Election de domicile - Litiges

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domiciles en leurs adresses respectives, telles que déclarés en tête de la présente convention.

En cas de litige, le PARTENAIRE et le PORT D'ARCACHON privilégieront la recherche d'une solution amiable. A défaut d'y parvenir, le contentieux sera porté devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, juridiction compétente.

Toutes les notifications et significations seront réputées régulièrement faites aux domiciles élus et mentionnées en tête des présentes.

Article 13 : Enregistrement

La présente convention est dispensée de la formalité d'enregistrement.

Fait sur 4 pages en deux exemplaires originaux, à Arcachon le

COBAS

Marie-Hélène DES ESGAULX
Présidente

PORT D'ARCACHON

Germain STOLDICK
Directeur Général



N° DEL-2024-02-013

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services

Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Geneviève BORDEDEBAT

N° DEL-2024-02-013

**ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS AUX ENTREPRISES ELIGIBLES AU PROGRAMME
CHEQUE NUMERIQUE**

Mes Chers Collègues,

Par délibération n° DEL-2020-11-125 du Conseil Communautaire du 26 novembre 2020, la COBAS a approuvé un accompagnement dans le cadre d'une subvention à la digitalisation des petites entreprises avec la mise place d'un soutien financier au titre du « chèque numérique ».

Il vous est précisé dans le tableau ci-après la liste des entreprises éligibles à ce dispositif et sollicitant une subvention. Le détail des projets, des investissements, ainsi que l'aide financière accordée à chaque acteur économique sont précisés également ci-dessous.

SUBVENTION AU TITRE DU CHÈQUE NUMÉRIQUE**Ville de La Teste de Buch :**

ENTREPRISE	ACTIVITÉ	PROJET	MONTANT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN € HT	SUBVENTION ACCORDÉE
VELIPPE 2024-01-01	Vêtements et accessoires de sécurité par internet	Matériels informatiques et création de site internet	10 640 €	2 000 €
CARIOCA – SAS Estelle 2024-01-02	Boutique de vêtements	Site Internet	5 430 €	2 000 €

Chaque dossier a été soumis à la Commission emploi, développement économique et promotion du territoire et a reçu un avis favorable.

Le montant global des subventions allouées pour le chèque numérique s'élève dans cette délibération à 4 000 €. Ces crédits ont été prévus et inscrits au Budget Primitif 2024.



Cette opération s'inscrit par ailleurs dans les conditions d'éligibilité mentionnées dans le règlement d'intervention prévu dans la convention SRDEII.

VU le traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne, notamment en ses articles 107 et 108,

VU le règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission Européenne du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne aux aides de minimis publié au JOUE L 352 du 24 décembre 2013,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération n° DEL-2020-11-125 du Conseil Communautaire du 26 novembre 2020 adoptant le chèque numérique,

VU les projets de convention annexés à la présente délibération,

VU l'avis favorable de la Commission emploi, développement économique et promotion du territoire en date du 30 janvier 2024,

VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **ATTRIBUER** une subvention à chaque acteur économique pour un montant respectif conforme au tableau figurant dans la délibération ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer tous les documents relatifs à ces opérations pour le versement desdites subventions ;
- **IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal sur l'exercice concerné.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le **04 MARS 2024**



CONVENTION DE FINANCEMENT

Entre :

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)**, établissement public de coopération intercommunale, sis au 2, allée d'Espagne - 33311 Arcachon Cedex, représentée par la Présidente en exercice, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX** dument habilitée par délibération n° DEL-2024-02- du FEVRIER 2024.

↳ d'une part

Et

↳ d'autre part

La **société VELIPPE** inscrite au Registre du Commerce et Des sociétés sous le numéro **Bordeaux**, dont le siège est situé **33260, La Teste de Buch** représentée par **Madame** en qualité de « Gérante », ayant tous pouvoirs à cet effet.

Définition du projet :

Présentation de l'entreprise

VELIPPE naît en 2023 avec le souhait et l'envie de proposer un équipement de qualité à tous les acteurs de la **sécurité privée** et de la sécurité incendie haut de gamme uniquement en ligne.

VELIPPE vous propose un catalogue élargi avec le lancement d'une gamme dédiée aux forces de l'ordre. Grâce à leurs marques partenaires, ils proposent une multitude de vêtements, matériels et équipements destinés notamment aux gendarmes, policiers et militaires. Seuls les produits sensibles et logotés sont soumis à une autorisation et nécessitent une carte professionnelle.

Leurs produits sont accessibles **aux professionnels** tout comme **aux particuliers**.

Des partenariats étroits entre **VELIPPE**, les grandes marques, les acteurs de la sécurité et les fonctionnaires, les gammes de produits proposées ne cessent d'évoluer afin de répondre aux besoins d'une demande de plus en plus importante.

Aujourd'hui, **VELIPPE** s'adresse à tous les professionnels, mais également à tous les passionnés. Que vous ayez besoin d'un pantalon de travail pour rafraîchir votre terrasse le week-end, d'une tenue ghillie pour vos parties d'airsoft, d'une paire de rangers pour votre prochaine OPEX ou d'un polo floqué gendarmerie, **VELIPPE** s'efforce de proposer la meilleure qualité au prix le plus juste. Tout est mis en œuvre pour expédier les commandes passées le jour même afin que les clients puissent recevoir leur colis dans un délai de 24h à 48h quel que soit le lieu de livraison (hors France métropolitaine et Belgique, sur devis).

Constat - Projet

L'entreprise ne bénéficie pas de point de vente physique. C'est à son domicile. Vous souhaitez développer votre site internet afin d'augmenter la présence en ligne de la marque, un meilleur référencement et de mettre en place de nouvelles fonctionnalités.

Votre Projet d'entreprise

L'entreprise souhaite toujours développer son activité. Le projet se dessine autour de plusieurs axes :

- Ordinateur plus performant pour l'optimisation de la gestion de l'entreprise
- Création du site internet



La **COBAS** interviendra dans le cadre du chèque numérique **sur le volet 1 au titre Création du site internet**.



Pour accompagner ce projet, la société demande une aide financière à la hauteur de **2 000 €**.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La **société VELIPPE** souhaite développer son activité par l'investissement d'outils numériques dans le cadre du règlement d'intervention chèque numérique.

Le montant global des dépenses engagées retenues pour réaliser ce projet est de **4 000 € H.T**, sur un montant total d'investissements de **10 640 € HT**.

Le détail estimatif du financement du projet est contenu dans le tableau suivant :

CHARGES		RESSOURCES	
Création du site internet	3 040 €	Autofinancement	8 640 €
Formation	7 600 €	Subvention COBAS	2 000 €
Total	10 640 €		10 640 €

Toute modification ultérieure concernant ce document comptable estimatif devra être communiquée sans délai et par écrit à Madame la Présidente de la **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**.

ARTICLE 2 : Montant de l'aide COBAS

La COBAS s'engage à allouer à La **société VELIPPE** une subvention d'un montant maximum de **Deux Mille euros (2 000 euros)** représentant 50 % du montant HT du coût des investissements éligibles mentionnés dans l'article 1, et dans le cadre de la définition du règlement d'intervention du chèque numérique.

ARTICLE 3 : Modalités de versements de la subvention communautaire

Versement :

Le paiement de la **COBAS** interviendra en une seule fois au vu de la délibération de la collectivité approuvant la subvention octroyée, et de la signature de la convention.

Cependant l'entreprise devra fournir dans les meilleurs délais les pièces justificatives suivantes au Pôle Développement économique et emploi de la **COBAS** :

- ↳ La fiche d'instruction chèque numérique mentionnant l'avis de la commission développement économique de La **COBAS**,
- ↳ Les factures acquittées, tamponnées et signées du prestataire pour l'ensemble des dépenses réalisées.

Compte à créditer :

Le paiement sera effectué au vu d'un justificatif (RIB) sur le compte ouvert au nom du bénéficiaire auprès de l'établissement bancaire suivant :

Domiciliation :



Identification du compte pour une utilisation nationale			
Code Banque	Code guichet	Numéro de compte	C/c RIB
Domiciliation		BIC	
CE AQUITAINE POITOU-CHAREN			
Identification du compte pour une utilisation internationale (IBAN)			
FR76			

Cadre réservé au destinataire du relevé

13335 00301 08 0058212 38 53 * 0033174 00301

VELIPPE SARL
33 RUE VICTOR HUGO
33260 LA TESTE DE BUCH

ARTICLE 4 : Autres dispositions financières

Cette subvention est imputée sur les crédits communautaires du budget principal.

ARTICLE 5 : Durée de la convention

La présente convention transmise au contrôle de légalité de la Préfecture de la Gironde prendra effet à compter de la signature par les parties, et prendra fin dès le paiement du solde de la subvention. La durée maximale de ladite convention ne pourra pas excéder 6 mois : la date de la signature de la convention faisant foi.

ARTICLE 6 : Commencement d'exécution de l'opération

Le bénéficiaire s'engage à commencer l'opération dès la signature de la convention.

Le défaut de commencement de l'opération dans le délai précisé pourra entraîner à la libre appréciation de la COBAS, la résiliation de la présente convention dans les conditions prévues à l'article 9, sauf autorisation de report octroyée par décision de la Présidente de la **COBAS**.

Cette autorisation de report ne pourra cependant excéder deux ans et ne pourra intervenir que sur demande justifiée du bénéficiaire réceptionnée par la Présidente de la **COBAS**.

ARTICLE 7 : Abandon du Projet

En cas d'abandon du projet, le bénéficiaire devra informer sans délai par écrit la Présidente de la **COBAS** en envoyant son courrier à l'adresse suivante :

Madame la Présidente de la **COBAS**
2, allée d'Espagne
BP 147
33311 ARCACHON Cedex

ARTICLE 8 : Résiliation

La résiliation de la convention de financement pourra être prononcée, après mise en demeure, en cas de manquement par la société **VELIPPE** à l'une des obligations stipulées dans la présente convention.

Cette résiliation est, en outre, encourue dans les mêmes conditions en cas de :

- ✂ non-exécution partielle ou totale de l'opération visée à l'article 1^{er},
- ✂ constat d'un dépassement du taux maximum de cumul des aides publiques,

↵ constat d'un changement dans l'objet de la subvention ou d'un changement dans l'affectation de l'investissement,
↵ dissolution.



ARTICLE 9 : Reversement

En cas de résiliation, la **COBAS** exigera le reversement partiel ou total des sommes indûment perçues par la **société VELIPPE**. Il pourra également être procédé à la récupération des sommes versées non affectées à l'opération.

ARTICLE 10 : Responsabilité

Le reversement de l'aide attribuée en application des stipulations de l'article précédent ne fait pas obstacle à ce qu'une éventuelle action en responsabilité soit exercée par la **COBAS** devant la juridiction juridictionnelle.

ARTICLE 11 : Litiges

En cas de litige, la **société VELIPPE** et la **COBAS** privilégient la recherche d'une solution amiable. Toutes les notifications et significations seront réputées régulièrement faites aux domiciles élus.

La **société VELIPPE** s'engage à notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, outre les documents susmentionnés qu'elle s'engage à transmettre aux fins de contrôle d'utilisation de la subvention attribuée, tout transfert de son siège, projet de dissolution ou risque de placement sous un régime légal de traitement des difficultés des entreprises (règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaire).

La **société VELIPPE** s'engage à exercer son activité dans le respect des lois et règlements. Elle garantit la **COBAS** de toute condamnation à ce sujet.

A défaut de solution amiable, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux, à la demande de la partie la plus diligente.

Fait en deux exemplaires originaux

Fait àLe

La société VELIPPE
Gérante,
Madame Véronique CHAMBON GABET

La COBAS
La Présidente,
Marie-Hélène DES ESGAULX



CONVENTION DE FINANCEMENT



Entre :

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), établissement public de coopération intercommunale, sis au 2, allée d'Espagne - 33311 Arcachon Cedex, représentée par la Présidente en exercice, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX** dument habilitée par délibération n° DEL-2024-02- du FEVRIER 2024.

↳ d'une part

Et

↳ d'autre part

La société « CARIOCA-SAS ESTELLE » inscrite au Registre du Commerce et Des sociétés sous le numéro **RCS de Bordeaux**, dont le siège est situé Avenue de l'Europe, Centre Commercial LES OCEANIDES, **33260, La Teste de Buch** représentée par _____ en qualité de « Gérante », ayant tous pouvoirs à cet effet.

Définition du projet :

Cette petite Boutique prêt-à-porter moyen et haut de gamme de multi marques a vu le jour en 1990. Elle était installée au départ sur Arcachon et également à Gujan-Mestras par Monsieur et madame _____. Ils ont transmis la fibre commerciale à leur fille qui a repris la succession de ses parents _____ a donc revendu ses 2 magasins et a ouvert un nouveau point de vente dans le centre commercial Les Océanides à La Teste de Buch depuis 2017. En plus de proposer des vêtements, Estelle, gérante du point de vente propose des Accessoires créatifs (chaussures, sacs, bijoux, cosmétiques).

N'étant pas présente sur internet et depuis peu sur les réseaux sociaux, elle a décidé de créer un site afin de répondre à sa clientèle.

Constat – projet

La dirigeante souhaite développer son activité, elle a défini à court terme différents axes de développement pour l'entreprise :

- La création d'un site internet avec possibilité de commander : actuellement vous n'avez pas de site,
- La vente de vos vêtements et accessoires femmes,
- La présence accrue sur les réseaux sociaux,
- La mise en place d'outils numériques : newsletter, magazine de mode en ligne, chaîne YouTube,
- L'investissement sur des logiciels et ordinateur.

La COBAS interviendra dans le cadre du chèque numérique **sur le volet 1 au titre création du site internet et sur le volet 3 au titre de la formation**

Pour accompagner ce projet, la société demande une aide financière à la hauteur de **2 000 €**.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :


ARTICLE 1 : Objet de la convention

La société CARIOCA » souhaite développer son activité par l'investissement d'outils numériques dans le cadre du règlement d'intervention chèque numérique.

Le montant global des dépenses engagées retenues pour réaliser ce projet est de **4 000 € H.T.**, sur un montant total d'investissements de **5 430 € HT**.

Le détail estimatif du financement du projet est contenu dans le tableau suivant :



CHARGES		RESSOURCES
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Création site internet	5 080 €	Autofinancement	3 430 €
Formation	350 €	Subvention COBAS	2 000 €
Total	5 430 €		5 430 €

Toute modification ultérieure concernant ce document comptable estimatif devra être communiquée sans délai et par écrit à Madame la Présidente de la **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**.

ARTICLE 2 : Montant de l'aide COBAS

La COBAS s'engage à allouer à **CARIOCA** une subvention d'un montant maximum de **Deux Mille euros (2 000 euros)** représentant 50 % du montant HT du coût des investissements éligibles mentionnés dans l'article 1, et dans le cadre de la définition du règlement d'intervention du chèque numérique.

ARTICLE 3 : Modalités de versements de la subvention communautaire

Versement :

Le paiement de la **COBAS** interviendra en une seule fois au vu de la délibération de la collectivité approuvant la subvention octroyée, et de la signature de la convention.

Cependant l'entreprise devra fournir dans les meilleurs délais les pièces justificatives suivantes au Pôle Développement économique et emploi de la **COBAS** :

- ↳ La fiche d'instruction chèque numérique mentionnant l'avis de la commission développement économique de La **COBAS**,
- ↳ Les factures acquittées, tamponnées et signées du prestataire pour l'ensemble des dépenses réalisées.

Compte à créditer :

Le paiement sera effectué au vu d'un justificatif (RIB) sur le compte ouvert au nom du bénéficiaire auprès de l'établissement bancaire suivant :

Domiciliation :


Banque	Guichet	N° Compte	Clé
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
IBAN			
[REDACTED]			
BIC		Devise	
[REDACTED]		EUR	

ARTICLE 4 : Autres dispositions financières

Cette subvention est imputée sur les crédits communautaires du budget principal.

ARTICLE 5 : Durée de la convention

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La présente convention transmise au cont  légalité de la Préfecture de la Gironde prendra effet à compter de la signature par les parties, et prendra fin dès le paiement du solde de la subvention. La durée maximale de ladite convention ne pourra pas **excéder 6 mois : la date de la signature de la convention faisant foi.**

ARTICLE 6 : Commencement d'exécution de l'opération

Le bénéficiaire s'engage à commencer l'opération dès la signature de la convention.

Le défaut de commencement de l'opération dans le délai précisé pourra entraîner à la libre appréciation de la COBAS, la résiliation de la présente convention dans les conditions prévues à l'article 9, sauf autorisation de report octroyée par décision de la Présidente de la **COBAS**.

Cette autorisation de report ne pourra cependant excéder deux ans et ne pourra intervenir que sur demande justifiée du bénéficiaire réceptionnée par la Présidente de la **COBAS**.

ARTICLE 7 : Abandon du Projet

En cas d'abandon du projet, le bénéficiaire devra informer sans délai par écrit la Présidente de la **COBAS** en envoyant son courrier à l'adresse suivante :

*Madame la Présidente de la **COBAS***

2, allée d'Espagne

BP 147

33311 ARCACHON Cedex

ARTICLE 8 : Résiliation

La résiliation de la convention de financement pourra être prononcée, après mise en demeure, en cas de manquement par **CARIOCA** à l'une des obligations stipulées dans la présente convention.

Cette résiliation est, en outre, encourue dans les mêmes conditions en cas de :

- ↪ **non-exécution partielle ou totale de l'opération visée à l'article 1^{er},**
- ↪ **constat d'un dépassement du taux maximum de cumul des aides publiques,**
- ↪ **constat d'un changement dans l'objet de la subvention ou d'un changement dans l'affectation de l'investissement,**
- ↪ **dissolution.**

ARTICLE 9 : Reversement

En cas de résiliation, la **COBAS** exigera le reversement partiel ou total des sommes indûment perçues par **CARIOCA**. Il pourra également être procédé à la récupération des sommes versées non affectées à l'opération.

ARTICLE 10 : Responsabilité

Le reversement de l'aide attribuée en application des stipulations de l'article précédent ne fait pas obstacle à ce qu'une éventuelle action en responsabilité soit exercée par la **COBAS** devant la juridiction juridictionnelle.

ARTICLE 11 : Litiges

En cas de litige, **CARIOCA** et la **COBAS** privilégient la recherche d'une solution amiable.

Toutes les notifications et significations seront réputées régulièrement faites aux domiciles élus.

CARIOCA s'engage à notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, outre les documents susmentionnés qu'elle s'engage à transmettre aux fins de contrôle d'utilisation de la subvention attribuée, tout transfert de son siège, projet de

dissolution ou risque de placement sous un régime légal de traitement des difficultés des entreprises (règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaire).



CARIOCA s'engage à exercer son activité **La COBAS** dans le respect des lois et règlements. Elle garantit la **COBAS** de toute condamnation à ce sujet.

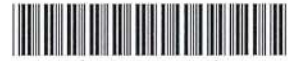
A défaut de solution amiable, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux, à la demande de la partie la plus diligente.

Fait en deux exemplaires originaux

Fait àLe

CARIOCA
Gérante,
Estelle LAFARGUE

La COBAS
La Présidente,
Marie-Hélène DES ESGAULX



N° DEL-2024-02-014

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services

Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Marie-Hélène DES ESGAULX

N° DEL-2024-02-014

ATTRIBUTION D'UN MARCHÉ PUBLIC PORTANT SUR L'ACCOMPAGNEMENT DES ENTREPRISES ET START-UPS INNOVANTES

Mes Chers Collègues,

Le Pôle Économique de la COBAS a été accompagné lors de cette année 2023 par la Technopôle Technowest pour soutenir notre développement, accompagner nos start-ups et renforcer l'identité de Pôle Économique Innovant.

La mission demandée consistait à

- Épauler l'équipe du Pôle Économique,
- Accompagner les nouvelles entreprises,
- Lancer le 2nd appel à projet à destination des start-ups.

Pour ce faire, un plan d'action très opérationnel avait été défini et s'articulait autour de 3 thèmes :

- Une méthodologie pour la compréhension et l'évaluation des dispositifs d'accompagnement en place,
- Le recrutement de nouvelles start-ups et accompagnement des premières start-ups installées avec les équipes de la COBAS et de BA2E,
- La construction d'outils pour accompagner et favoriser l'accueil de porteurs de projet innovant et de start-ups.

Le plan d'actions tel que retenu en 2023 a été un révélateur pour notre Pôle Économique. Aujourd'hui, ce sont près de 15 entreprises Innovantes hébergées et accompagnées. Cette démarche a créé de vraies synergies et partages entre les start-ups.

Pour ne pas freiner cette dynamique et poursuivre le travail engagé, la collectivité souhaite renouveler cette démarche avec des missions complémentaires telles que :

- La prospection et la mise en place du 3^{ème} appel à projet avec la sélection des entreprises et la co-organisation d'un événement innovation,
- La mission de promotion, de communication et de rayonnement,
- L'accompagnement des start-ups de notre Pôle Économique (incubateur et pépinière d'entreprises),
- Le financement pour nos entreprises via un fonds d'investissement.

Ces prestations, pour une durée de deux ans, ont été estimés à 120 000 € HT. Eu égard à cette estimation, une consultation en procédure adaptée conformément aux articles L.2123-1



et R.2123-1 1° du Code de la commande publique a été publiée le 2 février 2024. La date limite de remise des offres était fixée au 15 février 2024 à 12h00.

La COBAS a reçu 3 offres. Après avis de la CAO, il est proposé de retenir la société BORDEAUX TECHNOWEST pour un montant de 59 500 € HT par an.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la commande publique et notamment les articles L.2123-1 et R.2123-1 1°,
VU l'avis de la Commission d'Appel d'Offres du 19 février 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **AUTORISER** la Présidente à signer le marché public à intervenir avec la société BORDEAUX TECHNOWEST ayant remis l'offre économiquement la plus avantageuse, après avis de la Commission d'Appel d'Offres ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer tout document se rapportant à ce marché public dont les avenants inférieurs à 5% du montant initial du marché public, et prendre toute décision relative à leur exécution et leur règlement ;
- **INSCRIRE et IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal sur les exercices concernés.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le **04 MARS 2024**



COBAS



Communauté d'Agglomération

Bassin d'Arcachon Sud



N° DEL-2024-02-015

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services

Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Sylvie BANSARD

N° DEL-2024-02-015

**NOUVEAUX TARIFS PORTANT SUR L'HÉBERGEMENT EN CENTRE D'AFFAIRES ET
RÉVISION DES TARIFS DE REPROGRAPHIE**

Mes Chers Collègues,

Le Pôle Économique héberge et accompagne les jeunes entreprises innovantes et porteurs de projet innovant dans leurs premières années de vie. L'objectif est de permettre à ces start-ups d'atteindre la viabilité à un horizon de 6 ans, afin de leur permettre de quitter nos locaux et de rejoindre le parc privé dans les meilleures conditions, et ce, afin de favoriser le renouvellement de l'occupation au bénéfice de nouvelles jeunes entreprises.

Pour inciter les plus anciennes à prendre leur envol, la Collectivité souhaite créer un nouveau tarif dénommé « Centre d'affaires » qui sera ajouté à ceux existants. Cette nouvelle tarification concerne les entreprises hébergées de plus de 6 ans. Elle sera mise en place à compter du 1^{er} mars 2024.

A ce titre, les start-ups les plus anciennes seront amenées à signer une nouvelle convention d'hébergement.

De plus, il vous est proposé de réviser les coûts des prestations de reprographie et de Fablab afin de les réévaluer au regard des augmentations du papier, du fil et de la résine.

Les nouveaux tarifs proposés sont les suivants :

Pour les entreprises en « Centre d'Affaires » :

Montant des Loyers + Fibre :

BUREAUX et BUREAUX TERTIAIRES	Année ❶ en €	Année ❷ en €	Année ❸ en €
LOYER + FIBRE	22 € HT/m ² /mois		

ATELIER	Année ❶ en €	Année ❷ en €	Année ❸ en €
LOYER + FIBRE	15 € HT/m ² /mois		



Pour les services de reprographie et de Fab-lab :

La tarification est la suivante :

Copie et Impression	Impression 3 D à fil ou à résine	Reliure	Plastification
0,05 € HT par feuille noir et blanc 0,10 € HT par feuille couleur	Consommation au coût réel du produit HT X coef de 2,5	3 € HT	2 € HT

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
 VU les grilles tarifaires annexées à la présente délibération,
 VU l'avis favorable de la Commission emploi développement économique et promotion du territoire du 30 janvier 2024,
 VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les nouveaux tarifs ci-joints, annexes 1 et 5, à compter du 1^{er} mars 2024 ;
- **HABILITER** la Présidente à signer tout acte à intervenir en exécution de la présente délibération ;
- **INSCRIRE et IMPUTER** les recettes correspondantes au budget annexe Pôle Économique sur les exercices concernés.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
 SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
 PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le 04 MARS 2024





Annexe 1

Tarifs 2024 pour les porteurs de projet hébergés en Centre d'Affaires

Loyers HT

BUREAUX et BUREAUX TERTIAIRES

	Année ① en €	Année ② en €	Année ③ en €
LOYER + FIBRE	<i>22 € HT/m²/mois</i>		

ATELIER

	Année ① en €	Année ② en €	Année ③ en €
LOYER + FIBRE	<i>15 € HT/m²/mois</i>		





Tarifs des services

		en € en HT
REPROGRAPHIE		
Copie et impression	Noir et Blanc	0,05
	Couleur	0,10
IMPRIMANTE 3D		
A fil à partir de (mg)		Consommation au coût réel du produit HT X coef de 2,5
Résine à partir de (ml)		
RELIURE		
Spirale + couverture plastique + couverture cartonnée		3,00
PLASTIFICATION		
		2,00
LOCATION DE SALLE DE REUNION		
½ Journée		20,00
Journée		30,00
LOCATION DE SALLE DE REUNION TARIF PUBLIC		
½ journée		50,00
Journée		80,00
LOCATION DE BUREAU TARIF PUBLIC		
½ journée		15,00
Journée		20,00
WEB CONFERENCE (hors location de salle)		
½ journée		30,00
Journée		50,00





WEB CONFERENCE TARIF PUBLIC
(hors location de salle)

½ journée		50,00
Journée		80,00

PERTE DE CLES ou CARTES MAGNETIQUES		50,00
--------------------------------------------	--	-------



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents
9 procurations
5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Valérie COLLADO

N° DEL-2024-02-016

PARCOURS DE FORMATION BAFA - CTG : CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'IFAC - ANNÉE 2024

Mes Chers Collègues,

Le parcours de formation BAFA s'inscrit dans l'avenant à la Convention Territoriale Globale (CTG) et son plan d'actions, approuvé par délibération n° DEL-2023-09-118 du Conseil Communautaire du 28 septembre 2023.

Il est une réponse aux objectifs de la fiche action N°1 « Identifier les besoins de formations et organiser des programmes de sensibilisation et/ou de formation en direction des personnels d'accueil et d'encadrement des services/structures petite enfance, enfance et jeunesse sur le territoire » rattachée à l'axe stratégique N°1 « Améliorer la qualité d'accueil pour les enfants et leurs familles en consolidant les équipes professionnelles ».

C'est une démarche partenariale qui consiste à organiser les étapes de la formation à l'échelle locale afin d'encourager l'investissement des jeunes de la COBAS et de favoriser l'accès à la formation en proposant un coût de formation réduit pour les stagiaires en contrepartie d'un engagement personnel dans les ALSH du territoire.

La formation BAFA se décline en trois temps :

- une session de formation générale d'une durée de 8 jours,
- un stage pratique d'une durée de 14 jours,
- et une session de formation d'approfondissement de 6 jours.

Elle doit être assurée par un organisme de formation habilité par le Ministère en charge de la jeunesse.

Le parcours de formation BAFA organisé sur la COBAS, en lien avec les chargés de coopération CTG des communes et la CAF est destiné à un groupe de 12 jeunes de 17 à 25 ans, scolaires ou en insertion, sans condition de ressources, domiciliés sur l'une des 4 communes membres de la COBAS. Il sera assuré par l'IFAC (Institut de Formation, d'Animation et de Conseil).

Le coût global de la formation à tarif préférentiel s'élève à 532 € net de taxes par jeune pour les 2 sessions de formation, et est réparti comme suit : 292 € net de taxes pour la session de formation générale et 240 € net de taxes pour la session d'approfondissement.

Chaque stagiaire s'acquittera auprès de l'organisme de formation de la somme de 142 € net de taxes pour la formation générale et de 140 € net de taxes pour la session



d'approfondissement, totalisant un coût individuel total de 282 € net de taxes, hors aides individuelles accordées directement au jeune (soit par la CAF pour un montant de 200 € net de taxes, la Région, le Département ...), lesquelles viendront en déduction du montant global.

La COBAS propose de prendre en charge un montant forfaitaire maximum de 250 € net de taxes par stagiaire pour l'ensemble de la formation BAFA, à savoir :

- 150 € net de taxes pour la session formation générale BAFA (8 jours),
- 100 € net de taxes pour la session formation approfondissement BAFA (6 jours).

La participation globale de la COBAS pour un groupe de 12 jeunes représente un montant de 3 000 € maximum net de taxes, qui sera versé à l'organisme de formation.

Les modalités d'organisation et financières pour la mise en œuvre du parcours de formation BAFA sur la COBAS sont définies dans la convention de partenariat entre l'IFAC et la COBAS jointe en annexe.

Les crédits nécessaires ont été prévus et inscrits au budget primitif 2024 du budget principal de la collectivité.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la délibération n° DEL-2023-09-118 du Conseil Communautaire du 28 septembre 2023,
VU le projet de convention joint en annexe,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **HABILITER** la Présidente à signer la convention de partenariat entre l'IFAC et la COBAS, jointe en annexe ;
- **IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal de la collectivité ;
- **AUTORISER** le versement de la somme correspondante pour l'année 2024, selon les conditions prévues par la convention partenariale.



La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le 04 MARS 2024

**CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE L'IFAC ET LA COBAS
PARCOURS DE FORMATION BAFA - CTG**



ENTRE,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud - COBAS, sise 2, allée d'Espagne à Arcachon 33120 et représentée par sa Présidente Marie-Hélène DES ESGAULX, habilitée par délibération du Conseil communautaire en date du 29 février 2024

D'une part,

ET,

IFAC Établissement Midi Pyrénées, à
Montauban 82000 et représenté par son Délégué régional Jean-Marc LENGUIN,

D'autre part.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'organisation et de financement d'une session BAFA sur la COBAS en partenariat avec l'IFAC (présentation jointe en annexe) organisme en charge de la mise en place de la formation. Elle est destinée à un groupe de 12 jeunes entre 17 ans et 25 ans, scolaires ou en insertion et domiciliés sur les 4 communes de la COBAS. Cette démarche s'inscrit dans le cadre du plan d'actions de l'avenant à la Convention Territoriale Globale (CTG) signé entre la COBAS, la CAF et les 4 communes.

Article 2 : MODALITES ET CONDITIONS D'INTERVENTION

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) et l'IFAC Midi Pyrénées projettent l'organisation de sessions de formations suivantes pour l'année 2024 comme suit :

- Formation générale BAFA, 8 jours : du dimanche 21 au dimanche 28 avril 2024
- Formation approfondissement BAFA 6 jours : du lundi 21 au samedi 26 octobre 2024 : thématiques au nombre de 3 à définir en concertation avec les chargés de coopération des 4 communes membres de la COBAS sur proposition de l'IFAC.

L'IFAC et la COBAS propose l'organisation d'une session territorialisée pour 12 stagiaires issus des 4 communes de la COBAS au sein de locaux mis à disposition par une des communes.

Les objectifs recherchés, les éléments d'organisation et les modes d'évaluations sont formalisés dans le cadre de la charte IFAC nationale des formations BAFA/BAFD.

La formation se déroulera sur une des communes de la COBAS dans le cadre d'une mise à disposition d'un espace adapté à cette formation. Un projet pédagogique contextualisera les thématiques, sujets phares et particularités de la session ci-demandées.

L'établissement l'IFAC Midi Pyrénées propose à la COBAS de bénéficier d'un tarif préférentiel.



Article 3 : COÛT GLOBAL DE LA FORMATION ET MODALITES DE PAIEMENT

L'IFAC a proposé à la COBAS le tarif BAFA le plus intéressant c'est à dire celui correspondant à l'organisation des sessions en externat sur le territoire de la COBAS, à savoir :

- Formation Générale BAFA ,8 jours : 292 € net de taxes
 - Formation Approfondissement, 6 jours : 240 € net de taxes
- Soit un total de 532 € net de taxes pour le cursus complet.

Dans le cadre de ce Parcours de Formation BAFA, il est indiqué que chaque stagiaire s'acquittera de la somme de 142 € net de taxes pour la formation générale et de 140 € net de taxes pour la session d'approfondissement, totalisant un coût individuel de 282 € pour les deux sessions, hors aides individuelles accordées directement au jeune stagiaire (CAF-200 € net de taxes ...). Ces paiements seront effectués par le jeune stagiaire à l'IFAC.

En ce qui concerne la COBAS, les modalités de participation financière sont les suivantes :

- La COBAS passe commande de la prise en charge par un mail précisant le nom, le prénom, N° de dossier jeunesse et sport et la date de naissance du jeune concerné
- L'IFAC s'engage à fournir un devis détaillant les coûts de formation pour les deux sessions BAFA à la COBAS. Ce devis spécifiera que la COBAS s'engage à prendre en charge un montant forfaitaire maximum de 250 € net de taxes par stagiaire pour l'ensemble de la formation BAFA, et réparti comme suit :
 - 150 € net de taxes pour la session formation générale BAFA (8 jours)
 - 100 € net de taxes pour la session formation approfondissement BAFA (6 jours)
- À l'issue de la formation, l'IFAC facturera à la COBAS le montant réellement engagé, dans la limite du forfait préétabli.

Article 4 : ENGAGEMENT DES PARTIES

L'IFAC s'engage à :

- Déclarer la session auprès de la DRAJES
- Prendre en charge l'assurance liée à l'activité
- Mettre à disposition un conseiller pédagogique en la personne de M. LAFKI garant de la qualité du stage réalisé dans le cadre de cette convention
- Composer 1 équipe de formation diplômée et formée
- Remettre un accès à un livret dématérialisé de la formation BAFA ainsi qu'un accès internet pour un espace de documentation en ligne à chaque stagiaire
- Mettre en place un système d'inscription dématérialisée
- Mettre à disposition du matériel pédagogique en prenant en compte les orientations liées au développement durable (diminution du papier, travail vers le zéro déchet).

La COBAS s'engage à :

- Mettre à disposition des locaux adaptés (1 salle plénière avec tables et chaises, 1 salle complémentaire par tranche de 10 stagiaires avec tables et chaises) en partenariat avec la commune accueillante
- Permettre l'ouverture de la session du 8h30/18H30 ainsi que 2 soirées jusqu'à 22h.
- Accepter l'inscription d'autres stagiaires non pris en charge par la COBAS, en référence au décret et à l'arrêté du 15 juillet 2015, qui obligent l'organisme de formation à

ouvrir toutes les sessions même conventionnées, à des stagiaires autres

- Assurer le suivi des dossiers d'inscription. Cela nécessite de :
 - Communiquer sur le Parc de Formation BAFA organisé sur la COBAS auprès des partenaires (Structures jeunesse des communes, Mission locale, Habitat Jeunes, Lycées...
 - Communiquer les informations via un document partagé avec M. LAFKI mourad.lafki@utso.ifac.asso.fr afin de finaliser l'inscription et envoyer une convocation.

Article 5 : ANNULATIONS ET REPORTS

La formation BAFA est assurée pour un groupe minimum de 12 jeunes stagiaires COBAS.

Pour les annulations à plus de 15 jours du début du stage, l'IFAC en concertation avec la COBAS procèdera à un report ou à un remboursement total sans frais.

Pour les annulations à moins de 15 jours du début du stage l'IFAC procèdera en concertation avec la COBAS à un report sur une autre date selon les possibilités ou à un remboursement avec 50 % de frais.

Article 6 : ASSURANCE

L'IFAC garantit à la COBAS qu'il est titulaire d'une police d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile pour des dommages corporels ou matériels causés aux tiers durant l'exécution de cette formation BAFA.

Article 7 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour l'année 2024.

Article 8 : CONDITIONS DE RESILIATION

Ladite convention pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties au motif de non-respect de la convention dans un délai de 3 mois suivant la première présentation d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Tout litige ou conflit persistant survenant entre les deux partenaires seront portés devant le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à Arcachon le
La Présidente de la COBAS
Marie-Hélène DES ESGAULX

Le Délégué régional de l'IFAC
Jean-Marc LENGUIN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20240301-DEL-2024-02-016-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS




PRESENTATION DE L'IFAC



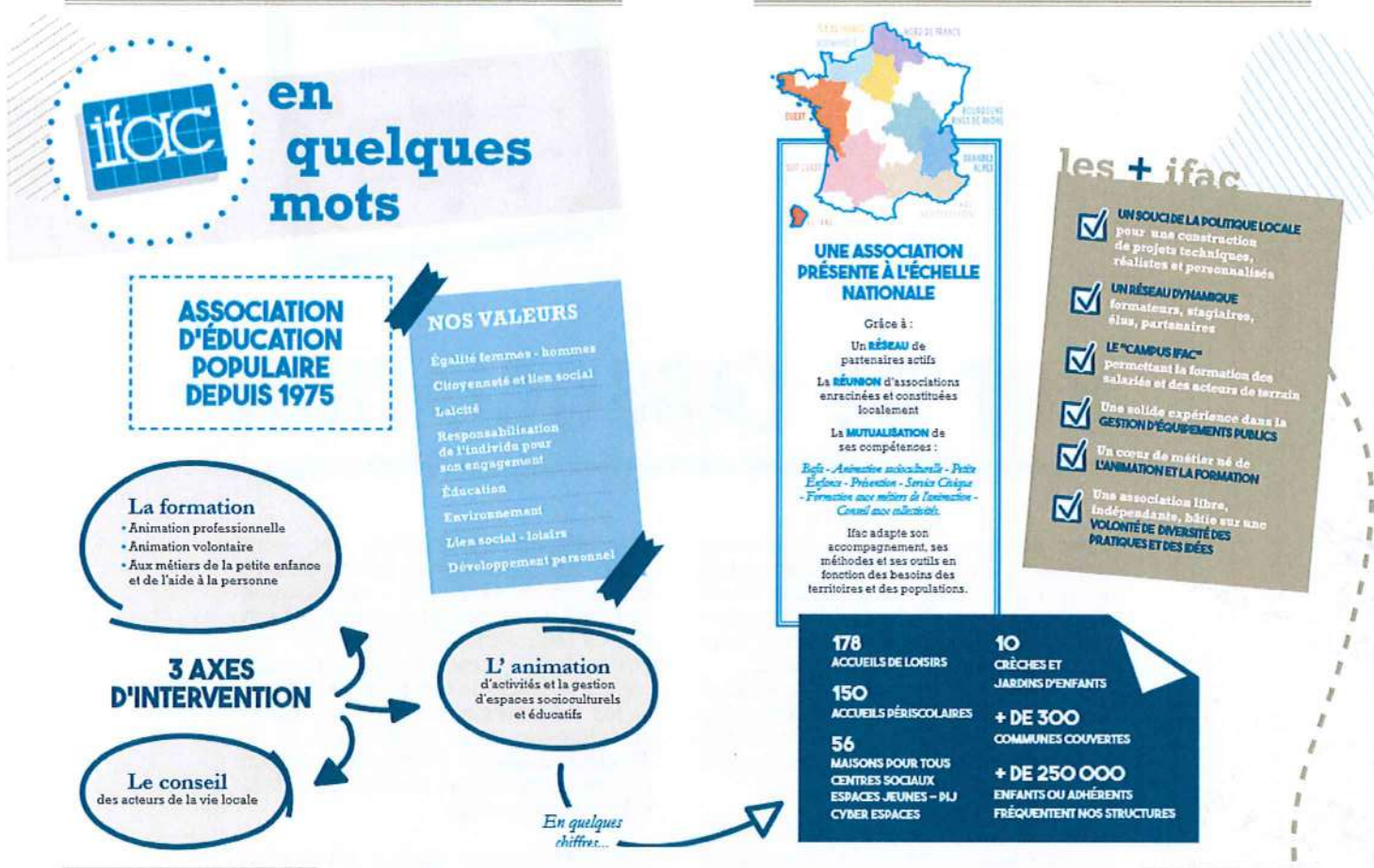
Présentation de l'IFAC

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

1 IFAC en quelques mots	Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS	3
2 Le projet associatif		4
3 Les caractéristiques de l'IFAC		5
4 Les agréments de l'IFAC		6

1 IFAC en quelques mots



FORMER

• Former les intervenants de l'action sociale, de l'éducation, de la politique de la ville, du développement territorial, de la culture et des loisirs, au service des collectivités locales et des associations.



• Former et accompagner les personnes dans leur parcours d'insertion sociale et professionnelle.

ANIMER

• Animer toutes activités récréatives, ludiques et/ou éducatives pour tout public et en tout lieu.



• Gérer des équipements ou des activités à la demande des associations, des collectivités territoriales ou des pouvoirs publics, notamment en matière de gestion des services au public : gestion de structures socio-éducatives, accueils jeunes, accueils de loisirs pré et post scolaires, suivi de professionnels en mission, accueil de la petite enfance, actions de médiation et de prévention, actions éducatives dans les écoles, les collèges et les lycées, etc.

CONSEILLER

• Assister les collectivités et les associations par des démarches de réflexion, d'aide à la décision pour l'évaluation et/ou la mise en place de projets et d'actions.



• Informer les adhérents, les partenaires et les professionnels sur l'actualité du champ d'action de l'ifac pour alimenter leur réflexion.

2 Le projet associatif



BUT DE L'ASSOCIATION

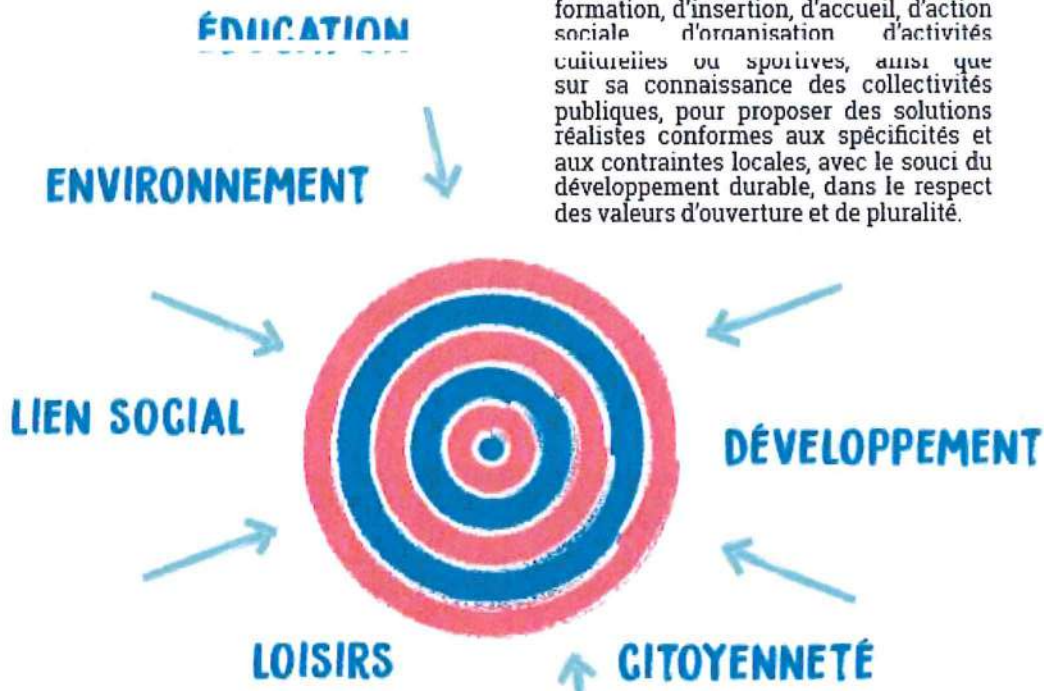
L'ifac est une association d'Éducation populaire, à vocation sociale, éducative et territoriale. Elle est structurée en un réseau national d'échanges et de partenariats entre les élus locaux, les acteurs de la société civile et la population. L'ifac élabore et développe, avec les élus, les professionnels et la population, des réponses adaptées aux demandes et aux besoins locaux, y compris dans le cadre des marchés publics.

L'ifac inscrit son action dans le champ de l'économie sociale et solidaire et dans une volonté d'utilité éducative et sociale. Elle gère dans l'esprit de la responsabilité sociale des entreprises.

Les actions développées ont pour objectif de contribuer au développement personnel de l'individu - en situation de handicap ou non et quel que soit son âge - à l'éducation, à la citoyenneté, aux loisirs, à la promotion de l'éducation populaire, à la lutte contre les exclusions et les inégalités sociales, économiques et culturelles, à la préservation et au développement de l'environnement, du lien social ainsi qu'au renforcement de la cohésion territoriale.

Elles favoriseront l'esprit d'initiative, l'engagement, la fraternité ; elles garantiront la bonne utilisation des fonds publics et la volonté de servir la population.

L'ifac s'appuie sur son expérience en matière d'animation, d'éducation, de formation, d'insertion, d'accueil, d'action sociale, d'organisation d'activités culturelles ou sportives, ainsi que sur sa connaissance des collectivités publiques, pour proposer des solutions réalistes conformes aux spécificités et aux contraintes locales, avec le souci du développement durable, dans le respect des valeurs d'ouverture et de pluralité.



Qu'il s'agisse de politique en faveur de l'enfance, de la jeunesse, des adultes ou du troisième âge, de dispositifs d'insertion, de prévention ou d'activités culturelles ou sociales, de mise en place ou de gestion d'équipements, l'IFAC propose des projets adaptés au contexte local, dans le plus profond respect de l'individu et pour promouvoir son épanouissement.



C'est par l'observation minutieuse et la méthodologie rigoureuse d'appréhension de chaque situation, ainsi que par le dialogue et la concertation, que s'élaborent avec les partenaires institutionnels et associatifs des actions originales.

Celles-ci s'appuient sur les structures associées et sur les institutions qui, par leurs agréments et leurs habilitations, reconnaissent à l'IFAC son expertise attestée par l'expérience accumulée depuis 1975 au service des collectivités territoriales.

L'IFAC, s'inscrivant dans des conventionnements variés (État, Région, Département, ou Collectivités territoriales, Caisses d'allocations familiales) renforce des liens entre les usagers et la collectivité.

Nos services répondent à une quintuple exigence :

- L'efficacité en vue d'atteindre les objectifs préalablement fixés,
- La qualité pour satisfaire les besoins des utilisateurs,
- La créativité par des solutions innovantes et bienveillantes
- L'économie du temps, de l'argent et de l'énergie par une gestion rigoureuse,
- Le respect des compétences et des prérogatives des élus locaux et des professionnels.

3 Les caractéristiques de l'IFAC

5

CARACTÉRISTIQUES DE L'IFAC

SA RÉACTIVITÉ :

Créé en 1975, l'ifac est l'une des plus récentes associations nationales d'Éducation populaire. Elle porte un regard neuf et des méthodes adaptées à son époque.



SON PROJET ASSOCIATIF :

L'ifac a vocation à accompagner toute personne, en situation de handicap ou non et quel que soit son âge, dans son cheminement vers une capacité à faire ses choix, à affirmer son libre arbitre et sa capacité à agir dans son quotidien comme dans sa vie sociale.



SON ANCRAGE LOCAL :

À partir de délégations locales centrées sur les collectivités, l'ifac adapte son accompagnement, ses méthodes et ses outils en fonction des besoins des territoires et des populations, en lien avec les élus.



SA PÉDAGOGIE :

Inspiré par les pédagogies différenciées, l'ifac adapte ses méthodes pour permettre à chacun, à tous les âges de la vie, d'apprendre, de progresser et de se développer.



SON INDÉPENDANCE :

L'ifac s'est construit, en dehors de toute idéologie politique ou partisane, avec une volonté d'accueil de la diversité des pratiques et des idées, dans un esprit laïque et républicain.

4 Les agréments de l'AFAC



NOS AGRÉMENTS NATIONAUX



JEUNESSE ÉDUCATION POPULAIRE

(Habilitation délivrée par le Ministère des Sports, de la Jeunesse, de l'Éducation populaire et de la Vie associative)



ASSOCIATION ÉDUCATIVE COMPLÉMENTAIRE DE L'ENSEIGNEMENT PUBLIC

(Ministère de l'Éducation nationale)



HABILITATION NATIONALE BAFA/BAFD

(Ministère en charge de la Jeunesse)



AGRÉMENT SERVICE CIVIQUE

(Accueil de volontaires associatifs et de jeunes en mission de service civique)



HABILITATION POUR L'ÉVALUATION EXTERNE DES ÉTABLISSEMENTS MÉDICO-SOCIAUX

(Agence nationale de l'évaluation et de la qualité des établissements et services sociaux et médico-sociaux)



ORGANISME DE FORMATION CERTIFIÉ OQF

(Office professionnel de qualification des organismes de formation)



N° DEL-2024-02-017

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Jean-Jacques GERMANEAU

N° DEL-2024-02-017

GENS DU VOYAGE : MISSION DE COORDINATION DÉPARTEMENTALE DES GRANDS PASSAGES ESTIVAUX 2024-2026

Mes Chers Collègues,

Depuis 2010, la coordination départementale des grands passages estivaux des gens du voyage est confiée à un prestataire externe et reconduite chaque année.

La mission est financée par l'État, le Conseil Départemental et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), au moyen d'une convention de groupement pour la passation d'un marché public de prestation de coordination-médiation.

Depuis sa mise en place, cette mission a donné satisfaction à l'ensemble des services et collectivités concernés, en assurant une optimisation des équipements d'accueil disponibles, et en favorisant la médiation-conciliation lors de stationnement illégaux.

L'État a proposé de conclure une convention de groupement pour la période 2024-2026 et de lancer un marché public à procédure adaptée pour ce dispositif partenarial.

Afin de formaliser l'engagement des collectivités, les services de l'État proposent la signature d'une convention de groupement entre les différents financeurs de la mission pour la période précitée.

Les EPCI compétents en matière d'aire de grand passage sont sollicités par Monsieur le Préfet pour participer aux côtés de l'État et du Conseil Départemental, au financement de cette mission dont le coût total annuel prévisionnel s'élève à 40 000 € TTC.

Pour la COBAS, le montant annuel prévisionnel de la contribution financière a été fixé à 2 583 € TTC.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la commande publique, et notamment les articles L2123-1, R2123-1 à R2123-7,

VU le projet de convention constitutive de groupement de commandes joint à la présente délibération,

VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,



Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** l'adhésion de la COBAS au groupement proposé par l'Etat pour la période 2024-2026 ;
- **HABILITER** la Présidente à signer la convention de groupement jointe en annexe et tous les documents afférents ;
- **INSCRIRE et IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal de la collectivité sur les exercices concernés.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS




Publié le **04 MARS 2024**



CONVENTION DE GROUPEMENT

**en vue de la passation d'un marché pour la mission de coordination
départementale des grands passages estivaux des gens du voyage**



VU Ordonnance n° 2018-1074 du 26  bre 2018 portant partie législative du code de la commande publique

Entre les soussignés,

L'Etat,

représenté par : Monsieur Étienne Guyot, Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet de Gironde,

Le Conseil Départemental de la Gironde,

représenté par : Monsieur Jean-Luc Gleyze, Président,

Bordeaux Métropole,

représentée par : Monsieur Alain Anziani, Président,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord,

représentée par : Monsieur Bruno Lafon, Président,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud,

représentée par : Madame Marie-Hélène Des Esgaulx, Présidente,

La Communauté d'Agglomération du Libournais,

représentée par : Monsieur Philippe Buisson, Président,

La Communauté de communes de Médoc Cœur de Presqu'île,

représentée par : Monsieur Jean-Marie Féron, Président,

La Communauté de communes La Médullienne,

représentée par : Monsieur Christian Lagarde, Président,

La Communauté de communes de Médoc Atlantique,

représentée par : Monsieur Xavier Pintat, Président,

La Communauté de communes du Sud Gironde,

représentée par : Monsieur Jérôme Guillem, Président,

La Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde,

représentée par : Monsieur Francis Zaghet, Président,

La Communauté de communes du Bazadais,

représentée par : Madame Nicole Coustet, Présidente,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

Les parties décident de conclure, en application de l'Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique, et notamment des articles L2123-1, R2123-1 à R2123-7 du Code de la Commande Publique, un marché à procédure adaptée pour la mission de coordination-médiation des grands passages festifs des gens du voyage en Gironde.



Article 2 : Désignation et missions du coordonnateur du groupement

Les parties désignent le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet de Gironde, comme coordonnateur du groupement, représenté par le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde.

Le coordonnateur du groupement est chargé :

- d'élaborer le dossier de consultation des entreprises et d'assurer la mise en œuvre des procédures de consultation des entreprises ;
- de centraliser les éléments nécessaires à la conclusion du marché à procédure adaptée;
- de signer et de notifier le marché à procédure adaptée;
- de signer et de notifier tout acte modifiant le marché à procédure adaptée;
- d'assurer la résolution des contentieux en cas de litiges importants.

Le représentant du pouvoir adjudicateur du marché est le coordonnateur du groupement.

Le coordonnateur est chargé du suivi et de l'exécution du marché à procédure adaptée jusqu'à sa phase finale de bilan.

Article 3 : Obligations des parties

Toutes les parties sont tenues de répondre aux obligations du prestataire telles que définies dans le marché à procédure adaptée (CCTP).

Les parties s'engagent à régler chacune au prestataire la part du marché lui revenant telle que définie dans l'annexe I à la présente convention. Les montants affichés dans l'annexe I tiennent compte des nouvelles prescriptions en aires de grand passage du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) approuvé le 1^{er} octobre 2019, ainsi que du poids démographique de l'EPCI.

Ces montants sont prévisionnels et sont susceptibles de varier lors de la notification du marché.

Article 4 : Modalités pratiques

Le coordonnateur est chargé de rédiger le marché à procédure adaptée.

Le coordonnateur établit l'avis d'appel public à la concurrence et le règlement de la consultation commun à tous les membres du groupement.

La commission d'ouverture des plis compétente sera celle du coordonnateur.

Le coordonnateur est chargé de rédiger les rapports d'analyse des candidatures et des offres.

Le coordonnateur est chargé d'informer les entreprises non retenues. A l'issue du délai légal, le marché à procédure adaptée sera signé et notifié par le coordonnateur, représentant du pouvoir adjudicateur

Article 5 : Exécution du marché

Le marché sera exécutoire dès sa notification au prestataire.

Chaque partie traite à son niveau et selon ses propres procédures les litiges mineurs rencontrés dans l'exécution du marché.



Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Article 6 : Contentieux, indemnité du titulaire

Chaque partie saisit le coordonnateur du groupement des cas de manquements graves et répétés du prestataire à ses obligations contractuelles. Le coordonnateur du groupement se charge d'intervenir auprès du titulaire afin qu'il respecte ses obligations contractuelles.

Lorsque cette procédure n'aboutit pas, ou de façon insuffisante, le coordonnateur du groupement peut engager une procédure contentieuse à l'endroit du titulaire.

Article 7 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans (période 2024-2026) courant de sa date de conclusion à la date à laquelle le marché aura cessé ses effets, quelle que soit la nature de ces effets.

Article 8 : Engagement des parties

La signature de la présente convention vaut engagement de chacune des parties quant à ses obligations mentionnées à l'article 3 de la présente convention (relatives à la participation des membres du groupement définie dans le CCTP et à leur contribution financière citée dans l'annexe 1 de la convention) et à la réalisation de l'objet du groupement défini à l'article 1 .

Article 9 : Avenants et diffusion

La présente convention n'est modifiable que par avenant. Dans le cas d'une modification sans impact financier pour les membres du groupement, l'avenant pourra être approuvé par le pouvoir adjudicateur. Dans le cas d'une modification ayant un impact financier pour les membres du groupement, l'avenant pourra être approuvé par l'ensemble des parties.

Le coordonnateur du groupement conserve l'exemplaire original de la présente convention et en transmet une copie à chacune des autres parties.

Fait à Bordeaux, le

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

<p>Le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine Préfet de Gironde Coordonnateur du groupement de commande</p>  <p>Étienne Guyot</p>	<p>Le Président du Conseil Départemental de la Gironde</p> <p>Jean-Luc Gleyze</p>
<p>Le Président de Bordeaux-Métropole</p> <p>Alain Anziani</p>	<p>La Présidente de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud</p> <p>Marie-Hélène Des Esgaulx</p>
<p>Le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais</p> <p>Philippe Buisson</p>	<p>Le Président de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord</p> <p>Bruno Lafon</p>
<p>Le Président de la Communauté de communes La Médullienne</p> <p>Christian Lagarde</p>	<p>Le Président de la Communauté de communes de Médoc Cœur de Presqu'île</p> <p>Jean-Marie Féron</p>
<p>Le Président de la Communauté de Communes de Médoc Atlantique</p> <p>Xavier Pintat</p>	<p>Le Président de la Communauté de communes du Sud Gironde</p> <p>Jérôme Guillem</p>
<p>Le Président de la Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde</p> <p>Francis Zaghet</p>	<p>La Présidente de la Communauté de communes du Bazadais</p> <p>Nicole Coustet</p>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20240301-DEL-2024-02-017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024
Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Financement de la mission de coordination en 2024 (marché estimé à 40 000 € TTC/an)

Financiers	Nombre de places prescrites (Réalisées ou non)	Financement calculé sur la base du coût unitaire de la place	Participation 2023 Source : BANATIC	Poids de la population	Financement pondéré suivant poids de la population	Financement retenu TTC (1/2 au regard des places prescrites et 1/2 suivant le poids de la population)	Financement retenu TTC Arrondi (2024-2026)	Financement annuel TTC (mission coordination 2021-2023)
COBAN	120	2045,454545	71993	0606778032	1820,334097	1932,894321	1932,894321	1577,261501
COBAS	200	3409,090909	69504	0585800013	1757,40004	2583,245475	2583,245475	2144,511447
CC LA MEDULLIENNE	120	2045,454545	22324	0188153193	564,4595779	1304,957062	1304,957062	1086,546097
CC MEDOC COEUR DE PRESQU'ILE	120	2045,454545	31071	0261875464	785,6263907	1415,540468	1415,540468	1178,347227
CC MEDOC ATLANTIQUE	200	3409,090909	27622	0232806284	698,4188524	2053,754881	2053,754881	1715,397405
CALI	200	3409,090909	93653	0789334839	2368,004518	2888,547713	2888,547713	2390,115678
BORDEAUX METROPOLE	600	10227,27273	830284	0699787607	20993,62821	15610,45047	15610,45047	12647,25975
CC SUD GIRONDE	200	3409,090909	40029	0337376104	1012,128312	2210,609611	2210,609611	1124,560899
ETAT		5000			5000	5000	5000	5000
CONSEIL DEPARTEMENTAL		5000			5000	5000	5000	5000
TOTAL	1760	40000	1186480	1	40000	40000	40000	33864

Marché à 40000€ dont 10k€ financés par Etat et CD

Coût de la place sur la base (40000€
 marché – 5000€ participation Etat – 5000€ participation CD) 17,04545455

Coût hors participation Etat et CD 30000





N° DEL-2024-02-018

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services

Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Dominique POULAIN

N° DEL-2024-02-018

**CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA COBAS ET L'ASSOCIATION ADAV 33 -
ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ANNÉE 2024**

Mes Chers Collègues,

Depuis 2019, l'aire permanente des gens du voyage (13 emplacements soit 26 places), située à Gujan-Mestras est fermée pour des raisons d'ordre public. Cet équipement est prescrit par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Gironde.

En 2021, l'ADAV 33 (Association Départementale des Amis des Voyageurs de la Gironde) a réalisé un 1^{er} diagnostic auprès des familles présentes sur les aires d'accueil de l'Arrondissement d'Arcachon et des partenaires du territoire. L'intégralité de cette mission avait été financée par l'Etat dans le cadre de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) « lutte contre la sédentarisation dans les aires permanentes d'accueil ».

Suite à une rencontre en présence de Monsieur le Sous-Préfet, des services de l'Etat (DDTM- DDETS) et de la COBAS, il a été souhaité une actualisation du diagnostic afin d'identifier les besoins du territoire, et de confier cette mission à l'ADAV 33.

Cette nouvelle démarche de diagnostic représente un coût global de 14 500 € net de taxes.

L'Etat s'est engagé à participer financièrement à hauteur de 9 500 € net de taxes au titre de la MOUS portée par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS). Ce montant sera directement alloué à l'ADAV 33, la COBAS s'engageant à participer à hauteur de 5 000 € net de taxes.

Les modalités de partenariat pour la réalisation du diagnostic sont définies dans la convention annuelle 2024 jointe en annexe.

Les crédits nécessaires ont été prévus et inscrits au budget primitif 2024 du budget principal de la collectivité.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le projet de convention de partenariat joint en annexe,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :



- **HABILITER** la Présidente à signer la convention de partenariat entre l'Association des Amis des Voyageurs de la Gironde (ADAV 33) et la COBAS, jointe en annexe ;
- **AUTORISER** le versement de la somme correspondante pour l'année 2024, selon les conditions prévues par la convention partenariale ;
- **IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal de la collectivité.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le 04 MARS 2024

**CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE L'ASSOCIATION L'ADAV 33 ET LA COBAS
ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE - 2024**



ENTRE,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud- COBAS, sise 2, allée d'Espagne à Arcachon 33120 et représentée par sa Présidente Marie-Hélène DES ESGAULX, habilitée par délibération n° DEL-2024-02- du Conseil Communautaire en date du 29 février 2024

D'une part,

ET,

L'Association Départementale des Amis des Voyageurs de la Gironde (ADAV 33) située 91 rue de la République, 33400 Talence, représentée par François FERRER, agissant en qualité de Président

D'autre part.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la COBAS et l'association l'ADAV 33, missionnée dans le cadre de la MOUS DDETS pour actualiser le diagnostic réalisé en 2021, et identifier les besoins en accueil et en habitat des gens du voyage sur le territoire, suite à la fermeture de l'aire d'accueil permanente située à GUJAN-MESTRAS.

Article 2 : MODALITES ET CONDITIONS D'INTERVENTION

Pour mener à bien cette mission, l'ADAV 33 se propose d'interroger :

- Les ménages en présence sur les aires permanentes de l'arrondissement d'Arcachon (Aires d'accueil de Biganos, d'Audenge, de Belin-Beliet et du Barp) via des entretiens individuels ;
- Les partenaires du territoire : collectivités territoriales, services de l'Etat, CCAS, polices municipale et nationale, gendarmerie, services sociaux du Département, gestionnaire des aires.

Dans le cadre de ce diagnostic, les besoins en accueil sur l'arrondissement d'Arcachon seront analysés en s'appuyant sur des éléments qualitatifs et quantitatifs, et les besoins en habitat seront étudiés.

L'ADAV 33 s'engage à rédiger un document faisant état des besoins identifiés sur le territoire qui sera transmis à la Présidente de la COBAS, et à Monsieur le Sous-Préfet.

Le diagnostic fera l'objet d'une restitution aux acteurs mobilisés et concernés.

Le suivi de cette mission sera assuré conjointement par les services de l'Etat : DDETS- DDTM et de la COBAS.



Article 3 : COÛT GLOBAL DE LA MISSION ET MODALITES DE PAIEMENT

Le coût global de la prestation de  V 33 s'élève à 14 500 € net de taxes.

La mission présentée ci-dessus a été intégrée, au titre de 2023, dans la MOUS par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS).

Dans ce cadre, un montant de 9 500 € net de taxes sur les crédits Etat est alloué à l'ADAV 33 pour la réalisation de cette mission, la COBAS s'engageant à participer pour un montant de 5 000 € net de taxes.

Le versement de la participation financière de la COBAS à l'ADAV 33 s'effectuera comme suit :

- 50% à la signature de la convention soit 2 500 € net de taxes.
- 50 % au terme de la mission, sur présentation du diagnostic et d'une facture soit 2 500 € net de taxes.

Article 4 : OBLIGATIONS DES PARTIES

- L'ADAV 33 s'engage à tout mettre en œuvre pour effectuer la mission demandée dans la présente convention.
- La COBAS s'engage à accompagner l'ADAV 33 en facilitant les contacts auprès des partenaires du territoire.

Article 5 : ASSURANCE

L'ADAV 33 garantit à la COBAS qu'elle est titulaire d'une police d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile pour des dommages corporels ou matériels causes aux tiers durant l'exécution de cette mission.

Article 6 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour l'année 2024.

Article 7 : CONDITIONS DE RESILIATION

Ladite convention pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties au motif de non-respect de la convention dans un délai de 3 mois suivant la première présentation d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Tout litige ou conflit persistant survenant entre les deux partenaires seront portés devant le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à Arcachon le

La Présidente de la COBAS
Marie-Hélène DES ESGAULX

Le Président de l'ADAV 33
François FERRER



N° DEL-2024-02-019

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services

Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Eric BERNARD

N° DEL-2024-02-019

PROGRAMMATION 2024 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT PISTES CYCLABLES

Mes Chers Collègues,

Cette année encore la COBAS a souhaité davantage mailler son réseau de pistes cyclables afin de réduire les discontinuités existantes et offrir à ses utilisateurs une plus grande sécurité mais aussi une meilleure aisance d'utilisation de ce réseau de pistes cyclables de plus de 130 km sur son territoire de compétence.

Après concertation, une programmation annuelle des travaux a été établie et approuvée par les communes en 2024.

Dans le cadre de ce programme, la COBAS en tant que maître d'ouvrage va réaliser en 2024 l'aménagement de pistes cyclables détaillé ci-après :

La Teste de Buch :

- Avenue du Pays de Buch, la liaison entre l'école Samuel Paty et la maison de quartier,
- La passerelle sur la piste cyclable des Prés Tremblants.

Le Teich :

- La liaison entre l'avenue de Camps et la rue des Castaings,
- De la rue de Pouliche à l'allée Grangeneuve, lotissement des Abeilleys,
- De la future voie de la rue des Pins à l'allée des Bécasses.

La COBAS financera également au travers d'une subvention de maîtrise d'ouvrage déléguée la réalisation des pistes cyclables suivantes :

La Teste de Buch :

- Rue Victor Hugo secteur du Baou,
- Le secteur de la Corniche.

Gujan-Mestras :

- Cours de la Marne tranche 2 (rue du Docteur Bézian à la rue Chante Cigale),
- Allée des Places (entre rue Neyra et rue du Maine).

La ville d'Arcachon quant à elle ne s'est, pour l'heure, pas positionnée sur les modalités de réalisation (maîtrise d'ouvrage COBAS ou déléguée à la ville) pour les opérations qu'elle souhaite réaliser à savoir :

- Jonction place du Docteur Llaguet avec l'allée Achille Gouilly,
- Jonction de l'allée Bouillaud avec l'allée Vénus,



- Allée Raoul Laborderie.

Pour mémoire, la COBAS a inscrit la somme de 350 000 € au budget primitif par commune. Ainsi les crédits correspondants à ces opérations sont inscrits au budget 2024.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la commande publique et notamment ses articles L.2123-1 et R.2123-1 1°,
VU le programme de travaux établi pour l'année 2024,
VU l'avis favorable de la commission transport, déplacements et intermodalité du 7 février 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** la programmation 2024 des travaux des pistes cyclables telle que définie ci-dessus ;
- **AUTORISER** la Présidente à lancer les consultations relatives à la passation des différents marchés publics de fournitures courantes et service et de travaux concernant les pistes cyclables évoquées ci-dessus ;
- **AUTORISER** la Présidente, en cas d'infructuosité, à lancer une procédure sans publicité ni mise en concurrence préalables, après avis de la Commission d'Appel d'Offres ;
- **HABILITER** la Présidente à signer les différents marchés publics concernés avec les entreprises qui auront remis l'offre économiquement la plus avantageuse après avis de la Commission d'Appel d'Offres ;
- **HABILITER** la Présidente à signer, le cas échéant, les avenants des marchés publics lorsqu'ils ne comportent pas une incidence financière supérieure à 5% du montant initial du marché public concerné ;
- **SOLLICITER** les subventions les plus élevées possibles à la réalisation de ces aménagements auprès du Département de la Gironde, de la Région Nouvelle-Aquitaine, de l'Etat et de l'Europe ;
- **IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal sur l'exercice concerné.



La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le 04 MARS 2024



COBAS



Communauté d'Agglomération

Bassin d'Arcachon Sud



N° DEL-2024-02-020

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Sophie DEVILLIERS

N° DEL-2024-02-020

**PISTES CYCLABLES : APPROBATION DE LA CONVENTION DE MAÎTRISE
D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE RELATIVE A L'AMÉNAGEMENT CYCLABLE ENTRE LA
VILLE DE GUJAN-MESTRAS ET LA COBAS SITUÉ SUR L'ALLÉE DES PLACES « 3EME
TRANCHE » À GUJAN-MESTRAS**

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de son programme de voirie, la ville de Gujan-Mestras a programmé sur l'exercice budgétaire 2024 l'aménagement de la 3^{ème} tranche de l'Allée des Places qui sera réalisé au deuxième semestre 2024.

Cette voie constitue un axe secondaire de circulation qui a vocation à intégrer un parcours cyclable de 370 mètres linéaires sur la portion comprise entre l'Allée du Mayne et l'Allée de Neyra dans la continuité de ce qui a déjà été réalisé.

Le projet de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée, joint en annexe à la présente délibération, fixe le programme des travaux et les conditions financières qui s'élèveront à 146 604 € TTC.

Les crédits qui correspondent à ces opérations sont inscrits au budget principal 2024.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le projet de convention maîtrise d'ouvrage déléguée annexé à la présente délibération,
VU l'avis favorable de la Commission Transport, Déplacements et Intermodalité du 7 février 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes de la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée relative à l'aménagement cyclable situé Allée des Places 3^{ème} tranche ;
- **HABILITER** la Présidente à signer la convention jointe en annexe et tous les documents relatifs au dossier ;
- **IMPUTER** les dépenses afférentes au budget principal sur l'exercice concerné.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024
Publication : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



POUR : 39
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le **04 MARS 2024**



**CONVENTION DE MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE
RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT D'UNE PISTE
CYCLABLE ENTRE LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS
ET LA COBAS SITUEE
« ALLEE DES PLACES 3^{ème} TRANCHE » À GUJAN-MESTRAS**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, représentée par sa présidente, Marie-Hélène DES ESGAULX, agissant au nom de la COBAS, autorisé à cet effet par délibération n°.....du Conseil Communautaire en date du 29 février 2024

D'UNE PART,

ET :

LA VILLE DE GUJAN-MESTRAS, représentée par son premier adjoint, Xavier PARIS, agissant au nom de la Ville de Gujan-Mestras, autorisée à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du et désignée dans ce qui suit par le terme « La Ville »

D'AUTRE PART.

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :


La présente convention a pour objectif de définir le cadre juridique et financier de la maîtrise d'ouvrage qui est confiée à la commune de Gujan-Mestras par la COBAS dont les opérations sont décrites ci-dessous.

Dans le cadre de son programme de voirie, la ville de Gujan-Mestras a programmé sur l'exercice budgétaire 2024 l'aménagement de la 3^{ème} tranche de l'Allée des Places. Cette voie constitue un axe secondaire de circulation qui a vocation à intégrer un parcours cyclable sur la portion comprise entre l'Allée du Mayne et l'Allée de Neyra.

La ville de Gujan-Mestras assurant la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement de cette portion, il apparaît opportun de réaliser concomitamment des parties voirie, trottoir et parcours cyclable pour des raisons économiques et techniques.

Ainsi, la COBAS souhaite confier à la ville de Gujan-Mestras la réalisation d'un aménagement cyclable située « Allée des Places » sur 370 mètres linéaires.



Conformément aux dispositions  article 2.II de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985, la COBAS confie à la ville de Gujan-Mestras, la maîtrise d'ouvrage en coordination avec ses propres opérations de travaux.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La COBAS demande à la commune, qui l'accepte, de réaliser, en son nom et pour son compte, sous son contrôle, la réalisation de ce parcours cyclable situé Allée des Places, 3^{ème} tranche (370 mètres linéaires) sur la portion comprise entre l'Allée du Mayne et l'Allée de Neyra.

Cet ouvrage devra répondre au programme et aux prescriptions de la COBAS qui pourront après avis faire l'objet de modifications ou de précisions.

ARTICLE 2 : CADRE JURIDIQUE

Conformément à l'article L5216-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la COBAS peut confier par convention avec la ou les collectivités concernées, la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions, à une ou plusieurs communes membres.

ARTICLE 3 : ATTRIBUTIONS DE LA COMMUNE

La COBAS confie au titre de cette convention à la commune les opérations suivantes :

- Etablissement des plans, descriptifs nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Passation et attribution des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux aux entreprises chargées de réaliser les opérations suivant les modalités définies par la réglementation de la commande publique et qui répondent aux besoins de la présente opération ;
- Versement des acomptes liés aux marchés publics relatifs à l'opération de travaux et de toutes sommes nécessaires à l'exécution de l'ouvrage ;
- Suivi, contrôle et coordination des études et de l'exécution des travaux sur le plan technique, juridique et financier ;
- Réception des ouvrages et exécution de toutes les tâches garantissant le parfait achèvement des ouvrages et la clôture des comptes.

ARTICLE 4 : RESPONSABILITÉS DE LA COMMUNE

D'une façon générale, la commune de Gujan-Mestras est responsable :

- Dans tous les contrats qu'elle passe pour l'exécution de sa mission de mandataire et devra avertir le cocontractant de sa qualité de mandataire de la COBAS ;
- De toutes les conséquences juridiques auprès de ces cocontractants ou dommages aux tiers résultant de l'exécution des travaux visés par l'opération objet de la présente convention ;

- Marie-Hélène DES FOSGAULX, Présidente de la COBAS
- De la coordination des prestataires afin d'aboutir à la réalisation de l'ouvrage dans les délais et l'enveloppe financière et conformément aux prescriptions de la COBAS ;



Et est responsable à l'égard des tiers dans l'exercice de ces attributions.

ARTICLE 5 : DÉFINITION DES CONDITIONS DE RÉALISATION DE L'OPÉRATION

La commune assurera un suivi permanent des études et de la réalisation de l'opération dans le respect du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle.

À cette fin, elle est en charge de :

- La préparation et le suivi des dossiers de demandes d'autorisations administratives, le cas échéant.

La commune ne pourra approuver le projet d'aménagement, après accord écrit du Président de la COBAS, qui sera réputé acquis si le programme et l'enveloppe financière sont respectés et en cas d'absence d'observation de la COBAS dans un délai de 2 semaines après présentation du projet.

- Elle assurera les relations avec les concessionnaires dans le cadre de leur éventuelle intervention.

Elle définira les modes de dévolution des marchés et assurera le suivi administratif, financier et technique des procédures de passation et d'exécution des marchés publics.

À ce titre, la commune s'engage à respecter les dispositions de mise en concurrence et de publicité prévues par la réglementation portant sur la commande publique.

Elle pourra prévoir l'intervention de prestataires déjà désignés dans le cadre des marchés publics ou accords cadre existants.

- Elle assurera la mise au point et le suivi du calendrier d'exécution de l'opération ;
- Elle assurera le suivi de l'exécution des travaux en collaboration avec les services techniques de la COBAS dont un représentant sera convié aux réunions de chantier et pourra à tout moment interpellé la ville sur la réalisation de l'ouvrage ;
- Elle fera procéder à toutes les études nécessaires à la réalisation de l'opération (géomètres, sols...) ;
- Elle fera intervenir le cas échéant un organisme de contrôle et un coordonnateur SPS.

Toutes les dépenses engagées à ce titre sont comprises dans l'enveloppe de l'opération définie par la COBAS.

ARTICLE 6 : FINANCEMENT

L'estimation prévisionnelle des travaux est fixée selon le tableau ci-joint :

Montants (en € TTC)	Année
146 604	2024

Elle comprend tous les frais nécessaires à la bonne réalisation des ouvrages visés et notamment :

- Les études techniques ;
- Le coût des travaux ;
- Toutes dépenses annexes et aléas se rattachant à l'exécution de la prestation (plans, SPS, contrôle technique, constats, publicité...).

La COBAS supportera la charge du coût des ouvrages dans la limite du montant fixé. Ce montant s'entend toutes taxes comprises, il appartient donc à la COBAS d'effectuer toutes les démarches et déclarations relatives au fonds de compensation à la taxe sur la valeur ajoutée.

À l'issue des travaux et sur présentation des pièces justificatives certifiées par le comptable public de la ville de Gujan-Mestras valant reddition des comptes, la COBAS s'engage à verser le montant mentionné sur le compte de la commune à la Trésorerie d'Arcachon, dans les 30 jours de délais.

Un bilan sera effectué et présenté à la COBAS qui devra l'entériner dans un délai de 15 jours après réception.

Si le coût définitif de l'opération est supérieur à l'estimation initiale, la COBAS effectuera un versement complémentaire uniquement pour les travaux auxquels elle aura donné son accord.

ARTICLE 7 : ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux, il sera procédé, à l'initiative du maître d'ouvrage, en présence des représentants de la COBAS aux opérations préalables à la réception des ouvrages, contradictoirement avec les entreprises.

En cas de réserves lors de la réception, la commune invite la COBAS aux opérations préalables de levée des réserves.

Dès la réception définitive prononcée par la commune et après levée des réserves éventuelles, la piste sera incluse dans le réseau communautaire dont le gros entretien est assuré par la COBAS, le nettoyage et balayage restant du ressort des communes conformément à la convention de gestion adoptée en Conseil Communautaire selon les procédures légales et réglementaires prévues par le CGCT.

ARTICLE 8 : ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



La présente convention entrera en vigueur à compter de sa transmission par la COBAS au représentant de l'Etat en vue du contrôle de légalité, date qui sera notifiée à la commune dès que connue.

La présente convention expirera à l'achèvement des travaux c'est-à-dire après reddition définitive des comptes acceptée par la COBAS et versements des sommes correspondant aux éventuels ajustements.

ARTICLE 9 : RÉSILIATION

Cette convention pourra être résiliée à tout moment par accord des deux parties si un changement de programme de travaux ou une autre solution juridique était envisagée par lettre recommandée avec accusé de réception sans versement d'indemnités.

ARTICLE 10 : RÉOLUTION DES CONFLITS ET LITIGES

Les parties conviennent en cas de litige de privilégier une solution amiable. À défaut, les litiges seront de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Etablie en trois exemplaires, le

Pour la ville de Gujan-Mestras

Pour la COBAS

Xavier PARIS
Premier adjoint

Marie-Hélène DES ESGAULX
Présidente



N° DEL-2024-02-021

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents
9 procurations
5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Marie-Hélène DES ESGAULX

N° DEL-2024-02-021

MISE A JOUR DU TABLEAU DES EFFECTIFS AU 01/03/2024

Mes Chers Collègues,

Conformément à l'article L.313-1 du Code général de la fonction publique, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité.

Il appartient donc au Conseil Communautaire de fixer l'effectif des emplois à temps complet et à temps non complet nécessaire au bon fonctionnement des services. Il est ainsi proposé de procéder à la mise à jour du tableau des effectifs sur les emplois permanents.

Ce tableau décliné sur les 7 budgets, principal et annexes de la collectivité, est, pour sa partie modifiée, joint à la présente délibération.

Une adaptation au tableau des effectifs permanents est proposée pour permettre de finaliser un recrutement.

À ce titre, il est proposé au 1^{er} mars 2024 la création d'un poste permanent suivant :

Budget principal

- suite à recrutement : 1 poste d'Adjoint administratif à temps complet (Office de tourisme d'Arcachon – Conseillère en séjour).

Cette modification nécessite une mise à jour du tableau des effectifs. Les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges sociales correspondant à l'emploi et au grade ainsi créés sont inscrits sur le budget concerné de l'exercice en cours.

CONSIDERANT la nécessité d'adapter le tableau des effectifs aux besoins liés à une nomination (recrutement) et ainsi de créer un emploi permanent à temps complet,

CONSIDERANT que ces emplois permanents, ouverts aux fonctionnaires titulaires des grades correspondants, pourront, par dérogation, être pourvus par des agents contractuels sur le fondement de l'article L.332-8 du Code général de la fonction publique :

- L.332-8-1° lorsqu'il n'existe pas de cadres d'emplois de fonctionnaires susceptibles d'assurer les fonctions correspondantes,
- L.332-8-2° pour les besoins du service ou la nature des fonctions le justifie, et sous réserve qu'aucun fonctionnaire n'ait pu être recruté dans les conditions prévues par le présent Code,
- en application des dispositions ci-dessus énoncées, l'agent contractuel exercera les fonctions définies dans les fiches de poste correspondantes.



VU le Code général de la fonction publique, notamment ses articles L.313-1 et L.332-8,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **ABROGER** la délibération n° DEL-2023-12-189 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023 sur la mise à jour du tableau des effectifs à compter du 31 décembre 2023 ;
- **APPROUVER** le tableau des effectifs portant actualisation des emplois permanents de la COBAS à compter du 1^{er} mars 2024 ;
- **APPROUVER** la création d'un poste budgétaire permanent à partir du 1^{er} mars 2024 telle que précisée ;
- **AUTORISER** la Présidente de la COBAS à signer l'arrêté ou le contrat relatif au recrutement sur le poste budgétaire, ainsi que tout acte afférent ;
- **INSCRIRE et IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal sur les exercices concernés.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le **04 MARS 2024**

BUDGET PRINCIPAL - TABLEAU DES EFFECTIFS au 01/03/2024 - emplois permanents

Grades	Absents			Pourvus						Vacants		
	TC	TNC	Total	TC		TNC		Total TNC	Total	TC	TNC	Total
				T*	C*	T*	C*					
Filière administrative												
Catégorie A												
Attaché hors classe	2	0	2	0	0	0	0	0	0	2	0	2
Attaché principal	4	0	4	2	1	0	0	0	3	1	0	1
Attaché	17	0	17	5	10	0	0	0	15	2	0	2
Catégorie B												
Rédacteur principal 1ère classe	7	0	7	6	1	0	0	0	7	0	0	0
Rédacteur principal 2ème classe	3	0	3	3	0	0	0	0	3	0	0	0
Rédacteur	4	0	4	2	0	0	0	0	2	2	0	2
Catégorie C												
Adjoint administratif principal 1ère classe	3	0	3	2	1	0	0	0	3	0	0	0
Adjoint administratif principal 2ème classe	9	0,86	9,86	7	2	0	0,86	0,86	9,86	0	0	0,00
Adjoint administratif	14	0	14	3	7	0	0	0	10	4	0	4
Sous total filière administrative	63	0,86	63,86	30	22	0	0,86	0,86	52,86	11	0	11,00
Filière animation												
Catégorie B												
Animateur principal de 2ème classe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Animateur	1	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Catégorie C												
Adjoint d'animation principal 2ème classe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adjoint d'animation	2	0	2	0	1	0	0	0	1	1	0	1
Sous total filière animation	3	0	3	1	1	0	0	0	2	1	0	1



Grades	Budgetés		Pourvus						Vacants			
	TC	Total	TC		TNC		Total TNC	Total	TC	TNC	Total	
			T*	C*	T*	C*						
Filière culturelle												
Catégorie A												
Bibliothécaire	1	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Professeur d'enseignement artistique hors classe	5	0	5	5	0	0	0	0	5	0	0	0
Catégorie B												
Assistant d'enseignement artistique principal 1ère classe	18	5,46	23,46	16	2	4,76	0,70	5,463	23,46	0	0,00	0,00
Assistant d'enseignement artistique principal 2ème classe	12	7,13	19,13	5	5	1,71	5,41	7,125	17,13	2	0,00	2,00
Sous total filière culturelle	36	12,59	48,59	27	7	6,48	6,11	12,59	46,59	2	0,00	2,00
Filière médico-sociale												
Catégorie A												
Assistant socio-éducatif	0	0,04	0,04	0	0	0	0,04	0,04	0,04	0	0	0
Médecin hors classe	1	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Sous total filière médico-sociale	1	0,04	1,04	1	0	0	0,04	0,04	1,04	0	0	0

* T : titulaires

* C : contractuels

Reception par le préfet : 04/03/2024
 Publication : 04/03/2024
 Marie-Hélène DES ESGAUX, Présidente de la COBAS

Grades	Budgetés		Pourvus						Vacants			
	TC	Total	TC		TNC		Total TNC	Total	TC	TNC	Total	
			T*	C*	T*	C*						
Filière technique												
Catégorie A												
Ingénieur général	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Ingénieur en chef classe normale	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0
Ingénieur principal	2	0	2	2	0	0	0	0	2	0	0	0
Ingénieur	3	0	3	2	1	0	0	0	3	0	0	0
Catégorie B								0				
Technicien principal 1ère classe	2	0	2	2	0	0	0	0	2	0	0	0
Technicien principal 2ème classe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Technicien	2	0	2	0	1	0	0	0	1	1	0	1
Catégorie C								0				
Agent de maîtrise principal	1	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Agent de maîtrise	2	0	2	2	0	0	0	0	2	0	0	0
Adjoint technique principal 1ère classe	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0
Adjoint technique principal 2ème classe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adjoint technique	5	0	5	2	3	0	0	0	5	0	0	0
Sous total filière technique	20	0	20	11	7	0	0	0	18	2	0	2
Emplois fonctionnels												
Directeur général des services 40-80.000 habitants	1	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Directeur général adjoint des services 40-80.000 habitants	2	0	2	2	0	0	0	0	2	0	0	0
Sous total emplois fonctionnels	3	0	3	3	0	0	0	0	3	0	0	0
TOTAL (avec emplois fonctionnels)	126	13,49	139,49	73	37	6,48	7,01	13,49	123,49	16	0,00	16,00

Total ETP : 139,49

* T : titulaires
 * C : contractuels



N° DEL-2024-02-022

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44

Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents

9 procurations

5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Philippe DE LAS HERAS

N° DEL-2024-02-022

**CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA COBAS ET L'ASSOCIATION COSEL AU
TITRE DE L'ANNÉE 2024**

Mes Chers Collègues,

Le Comité des Œuvres Sociales Et de Loisirs (COSEL) de la COBAS bénéficie de plusieurs formes de soutien qui doivent être contractualisées sous la forme d'une convention annuelle. En ce sens, le projet de convention ci-annexé reprend exactement l'ensemble des concours entre les parties désignées.

Le premier apport consiste en l'attribution d'une subvention annuelle de fonctionnement calculée sur la base d'un taux de 0,85 % appliqué sur le montant de la rémunération du personnel figurant aux articles 6411 à 6415 de l'ensemble des budgets portant sur les dépenses mandatées au cours de l'année précédente, correspondant donc à un montant de 112 957,92 € pour 2024.

La seconde contribution correspond à une participation forfaitaire de la collectivité aux transports scolaires des enfants des agents de la COBAS, âgés entre 10 et 20 ans, dans la double limite de 40 € par enfant et d'une somme cumulée au bénéfice de l'association de 3 760 € par an. Pour l'année scolaire 2023/2024, le montant total s'élève à 1 920 €.

Troisièmement, le COSEL a mis en place depuis 2023 une mesure d'accompagnement pour les agents de la collectivité avec l'attribution de chèques vacances à hauteur de 105 € par enfant à charge selon des conditions précisées dans la convention. Compte tenu de l'utilité sociale de ce dispositif, la COBAS souhaite y concourir et verser une compensation financière correspondant au montant commandé par l'association auprès de l'émetteur des chèques vacances. Ce montant sera déterminé et versé au cours du 2^{ème} trimestre 2024 par le biais d'un avenant à la convention de financement.

Par ailleurs, il est consenti au COSEL des autorisations d'occupations temporaires de locaux et de mise à disposition gracieuse de matériels, référencés précisément en annexes à la convention ci-jointe, ainsi que des crédits d'heure pour des agents assurant bénévolement l'activité et la gestion de l'association.

Enfin, comme le permet le Code du travail, il est procédé au versement par le prestataire de « tickets restaurant » d'une ristourne accordée à hauteur des chèques déjeuner non présentés au remboursement dans les délais légaux. Ce dispositif de soutien au profit de l'association ne revêt aucune incidence financière nette pour la collectivité.

Compte tenu des montants engagés, l'établissement d'une convention annuelle s'avère nécessaire et permet surtout de fonder les relations partenariales avec ses droits et obligations.



VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code du travail et notamment les articles L.3262-5, R.3262-13 et R.3262-14,
VU l'article 1 du décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques,
VU la délibération n° 10-23 du Conseil Communautaire du 18 février 2010 portant sur l'attribution de subvention de fonctionnement au COSEL,
VU la délibération n° 12-180 du Conseil Communautaire du 15 octobre 2012 portant sur le soutien du transport scolaire des enfants des agents,
VU la délibération n° 12-239 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2012 portant sur la mise à disposition d'un local au bénéfice du COSEL,
VU les statuts du COSEL, association Loi 1901 déclarée en sous-préfecture d'Arcachon et référencée W336001681 au Répertoire National des Associations,
VU le projet de convention,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** la convention ci-jointe et ses annexes ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer cette convention de partenariat, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant, notamment l'avenant portant sur le dispositif « chèques vacances » ;
- **AUTORISER** le versement des contributions accordées à l'association au titre de l'exercice 2024 selon les modalités définies dans la convention de financement ;
- **INSCRIRE et IMPUTER** les dépenses et les recettes afférentes au budget principal sur l'exercice concerné.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()



ABSTENTIONNÉS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le

04 MARS 2024



**CONVENTION DE PARTENARIAT
ENTRE LA COBAS ET L'ASSOCIATION
COMITE DES ŒUVRES SOCIALES ET DE LOISIRS (COSEL) AU
TITRE DE L'ANNEE 2024**



ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud représentée par sa Présidente en exercice, Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, dûment habilitée par une délibération du Conseil Communautaire en date du 29 février 2024, ci-après dénommée « **LA COBAS** »

D'UNE PART

ET

L'association Comité des Œuvres Sociales Et de Loisirs de la COBAS, régulièrement déclarée à la sous-préfecture d'Arcachon, référencée W336001681 au répertoire national des associations, dont le siège social est situé 2 allée d'Espagne, 33120 Arcachon et représentée par sa Présidente en exercice, Madame Gaëlle VAISSIERE, ci-après dénommée « **L'ASSOCIATION** »

D'AUTRE PART

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET

La présente convention a pour objectif de définir clairement et précisément l'objet, le montant et les conditions d'attribution des différents concours attribués à l'association par délibération du Conseil communautaire.

L'ensemble des soutiens référencés a fait l'objet d'un examen de la collectivité permettant de fonder leur octroi, notamment au regard de l'objet statutaire de l'association et des missions assurées auprès de ses membres.

Article 2 : OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE

L'association a pour mission de :

- Rechercher l'amélioration des conditions matérielles et morales d'existence des familles des agents de la COBAS, notamment par l'octroi de chèque cadeau à l'occasion d'évènements familiaux tels que mariages, naissances, rentrée scolaire..., et de contribuer aux vacances du personnel et de ses enfants ;
- Etudier et réaliser toutes dispositions de nature à apporter des avantages individuels ou collectifs aux adhérents ou leur famille ;
- Organiser des activités de loisirs pour les agents et leur famille ;
- Gérer les subventions et ressources de toutes natures, autorisées par la loi, en faveur du personnel.

Dans ce cadre, elle fait la promotion de ses activités auprès de l'ensemble du personnel de la COBAS, qui reste libre d'y adhérer individuellement par le règlement d'une cotisation.

A cet effet, l'association s'engage à utiliser les deniers et biens publics octroyés conformément à son objet associatif et dans le respect de la législation en vigueur.

Tout manquement pourra entraîner une caducité de fait de la présente convention comme stipulé et précisé à l'article 6.2.




Article 3 : DISPOSITIFS DE SOUTIEN ET MODALITES FINANCIERES

✓ SUBVENTION DE FONCTIONNEMENT

Réception par le préfet : 04/03/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La COBAS alloue à l'association  une subvention de fonctionnement dont le montant est calculé selon les modalités définies dans la délibération communautaire n°10-23 en date du 18 février 2010.

Celle-ci est la résultante d'un taux de 0,85 % sur le montant de la rémunération du personnel figurant aux articles 6411 à 6415 du compte administratif consolidé de l'année précédente.

Afin de soutenir les missions énoncées ci-dessus, présentées par cette association et à son initiative, le montant calculé de la subvention s'élève donc à un montant de 112 957,92 € (cent douze mille neuf-cent-cinquante-sept euros et quatre-vingt-douze centimes) au titre de l'exercice 2024, conformément au détail ci-après :

COMPTES ADMINISTRATIFS 2023

Nature	64111	64112	64118	64131	64138
PRINCIPAL	2 365 552,17	48 986,31	760 986,76	1 550 645,78	480 601,65
ENVIRONNEMENT	3 274 610,13	59 216,14	1 203 624,26	1 049 921,59	317 257,27
POLE ECONOMIQUE	0,00	0,00	60,00	70 833,36	34 215,48
BASSIN FORMATION	241 537,52	6 034,62	71 110,81	1 043 259,42	209 443,36
Nature	6411	6413	6414	6415	
EAU POTABLE	60 773,33	46 008,11	0,00	0,00	
AERODROME	189 029,25	69 800,10	0,00	27,48	
TRANSPORTS	92 514,38	43 029,84	60,00	27,48	
TOTAL	6 224 016,78	273 075,12	2 035 841,83	3 714 715,11	1 041 517,76
CALCUL SUBVENTION		13 289 166,60	0,85%	112 957,92	

Le montant de cette subvention est ferme pour l'année précitée et n'engage pas de reconduction tacite pour le prochain exercice qui fera l'objet d'un nouvel examen en Conseil communautaire.

✓ AIDE AUX TRANSPORTS SCOLAIRES

La mobilité est une des compétences obligatoires de la collectivité et constitue à cet égard un axe majeur de développement du territoire. Depuis 2012, à la suite de demandes répétées en instances paritaires, la COBAS a contribué aux dépenses acquittées par ses agents, au titre du transport scolaire, pour leurs enfants âgés entre 10 et 20 ans inclus. Afin d'encourager et soutenir les déplacements doux, la COBAS souhaite poursuivre cette politique d'accompagnement en maintenant une participation forfaitaire de 40 € (quarante euros) par année scolaire et par enfant.

Pour bénéficier de cette participation, l'agent devra fournir pour chaque enfant concerné un justificatif de l'abonnement du titre de transport et un certificat de scolarité pour l'année en cours.

Le COSEL adressera à la collectivité en début d'année civile un tableau récapitulatif avec le nom de l'agent, le nom et prénom du ou des enfants, la classe et l'établissement scolaire, la date de naissance et le montant de l'abonnement de transport scolaire (en précisant l'année scolaire).

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Il appartient aux responsables du COSEL de vérifier la véracité des éléments d'information transmis par les agents de la COBAS, ainsi que du caractère éligible des demandes présentées. Après vérification, la collectivité procèdera au versement du montant validé.

✓ DISPOSITIF « CHEQUES VACANCES »

Conformément à son objet statutaire, le COSEL a souhaité mettre en place une mesure de soutien pour les agents de la collectivité ayant des enfants dans le cadre d'activités de loisirs.

Ainsi, un montant de 105 € est attribué par enfant à charge sous forme de chèques vacances selon les modalités et conditions suivantes :

- enfant âgé de moins de 16 ans au 1^{er} janvier de l'année ;
- agent permanent ayant une ancienneté supérieure à 3 mois à la date de versement ;
- agent non-permanent ayant travaillé au moins 455 heures à la date de versement ;
- montant proratisé selon la quotité de temps de travail à la date de versement.

Dans le cas où deux agents de la collectivité ont le même enfant à charge, les chèques vacances seront attribués à l'agent entré en premier.

Compte tenu de l'utilité sociale de cet accompagnement, la COBAS souhaite y concourir intégralement en versant une compensation financière strictement identique au montant commandé par le COSEL auprès de l'organisme émetteur de ces chèques vacances.

✓ REMBOURSEMENT CHEQUES DEJEUNER PERIMES OU NON UTILISES

Les articles L.3262-5, R.3262-13 et R.3262-14 du Code du travail permettent à une collectivité d'attribuer à son comité d'entreprise ou son association de personnel un rabais correspondant aux chèques déjeuner périmés ou non utilisés au cours de la précédente année. A ce titre, la COBAS se voit attribuer en fin d'exercice civile une ristourne par son prestataire sous la forme d'un chèque ou d'un virement. Il est donc procédé à son encaissement sur le compte de la collectivité et à son reversement au bénéfice de l'association à l'euro l'euro. Ce dispositif contractuel ne revêt aucune incidence financière pour la collectivité.

Les versements de la subvention de fonctionnement et de l'aide aux transports scolaires seront effectués en intégralité après signature de la présente convention par les personnes dûment habilitées à cet effet. Le versement relatif au dispositif « chèques vacances » sera effectué au cours du 2^{ème} trimestre de l'année N, une fois les conditions d'éligibilité des agents de la collectivité vérifiées par le COSEL selon les conditions précitées. Le reversement du dispositif « chèques déjeuner » sera par ailleurs effectué également en intégralité, mais après encaissement préalable du montant par la collectivité.

Toutefois, ces versements peuvent être suspendus, voire supprimés par la COBAS si l'association manque à ses obligations conventionnelles.

✓ MISE À DISPOSITION D'UN LOCAL ET DE MATERIELS

Pour exercer ses activités statutaires et compte tenu des nécessités de proximité auprès des agents de la COBAS, la collectivité met à disposition de l'association un local situé au Pôle Environnement sis 680 B avenue de l'aérodrome à La Teste de Buch, composé d'un bureau d'environ 12 m². Ce local est mis à disposition du 1^{er} janvier au 31 décembre.

L'association ne sera pas autorisée à apporter une quelconque modification à la destination des installations mises à disposition sauf accord formel par écrit de la COBAS. L'association s'engage à utiliser le local et installations rattachées dans le respect de l'ordre public, de l'hygiène et de la sécurité. Enfin, l'association s'engage à respecter toutes les prescriptions inscrites dans le règlement intérieur du pôle environnement.

L'association s'engage à la bonne fermeture des portes et fenêtres d'accès à ce local, l'extinction de l'éclairage après utilisation du local, ainsi qu'à la sécurisation de ses biens propres. La responsabilité de la COBAS ne pourra nullement et en aucun cas être engagée par l'association en cas de vol ou de perte de biens lui appartenant.

La COBAS s'engage à prendre en charge l'entretien du local mis à disposition dans le cadre de son marché de nettoyage du pôle environnement, ainsi que les frais relatifs à la fourniture de fluides (électricité, chauffage, eau).

Le local est mis à disposition gratuitement par la collectivité.

Par ailleurs, l'association pourra également bénéficier gratuitement d'un accès à toutes les fonctionnalités des photocopieurs de la collectivité (copieur, fax, scan), ainsi qu'aux fournitures administratives, tout en veillant à une consommation raisonnée de ces matériels.

La COBAS s'engage à prendre en charge la maintenance des matériels informatiques mis à sa disposition (photocopieur, PC,...).

Une boîte à lettre est mise à disposition au Siège de la COBAS.

✓ CREDITS D'HEURES

Un crédit d'heures représentant 6 demi-journées hebdomadaires de travail sera accordé au COSEL pour assurer l'ensemble des activités nécessaires au fonctionnement de l'association (permanence physique de vente et de distribution de la billetterie, préparation et suivi administratif, gestion comptable et financière, recherche de partenaires, développement des offres et services à destination des adhérents...).

Ce crédit d'heures sera utilisé par la ou les personnes nommément désignées par le COSEL et selon un calendrier préalablement validé par l'administration de la COBAS.

Le responsable hiérarchique de l'agent demeure l'autorité qui, au sein de l'organisation, sera chargée de contrôler les activités de l'agent.

✓ AUTORISATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRES NON-CONSTITUTIVES DE DROIT REEL

Dans le cadre de ses activités, l'association a mis en œuvre au profit de l'ensemble du personnel, des apprenants de bassin formation et des visiteurs dûment autorisés, une offre de services portant sur la fourniture de produits et boissons alimentaires par le biais de distributeurs automatiques via un partenariat avec un prestataire extérieur.

Ainsi, il est localisé précisément sur chaque site par l'intermédiaire de plans joints en annexe 2 les emplacements autorisés concernant l'implantation de ces distributeurs automatiques. La responsabilité de la COBAS ne pourra nullement être engagée pour tout motif et, tout particulièrement, pour tout défaut d'installation, de maintenance, d'entretien ou de dysfonctionnement de ces matériels. Il appartient au COSEL de la collectivité d'établir avec

son partenaire l'ensemble des clauses contractuelles nécessaires garantissant toutes les mesures en matière de sécurité, d'hygiène et de mises aux normes réglementaires en la matière, ainsi que la souscription d'assurances adaptées, portant sur la distribution de ce type de produits et de boissons.

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Pour tout motif, la COBAS ne peut pas être appelée à indemniser tout préjudice résultant de ces autorisations d'occupation temporaires.

Ces autorisations d'occupations temporaires sont délivrées à titre gracieux par la collectivité sans droit réel.

Article 4 : CONTROLES

L'association doit pouvoir justifier en permanence de l'emploi des fonds reçus auprès de tout agent public ou organisme extérieur missionné à cet effet par la COBAS.

A ce titre, elle est tenue de présenter, en cas de contrôle de l'administration de la COBAS exercé sur place, les pièces justificatives des dépenses/recettes et tous autres documents dont la production est jugée utile au contrôle de l'utilisation de la subvention conformément à son objet. Le refus de communication entraîne le reversement des concours financiers.

Le contrôle ci-dessus évoqué s'entend comme une procédure administrative assurant la collectivité quant à l'utilisation conforme des deniers publics alloués et ce par rapport à l'objet de son octroi. Il ne peut être assimilé à une immixtion ou un soutien de l'institution publique dans la gestion de l'association. A ce titre, la responsabilité de la COBAS ne saurait être engagée dans le cadre d'un éventuel défaut de gestion ou comblement de passif.

Article 5 : ASSURANCES

Il appartient à l'association de conclure toutes les assurances nécessaires permettant de couvrir les différents risques liés à ses activités statutaires ou encore l'utilisation des biens mis à sa disposition par la collectivité.

Le ou les attestations d'assurance (ou les extraits des polices d'assurance), certifiés conformes par les compagnies d'assurance, doivent indiquer les risques et les montants assurés et être communiquées à la COBAS dans un délai de 1 (un) mois à compter de la demande de communication de la collectivité.

La COBAS peut en outre exiger à tout moment de l'association la justification du paiement des primes d'assurance. Ces communications n'engagent en rien la responsabilité de la COBAS pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties s'avèreraient insuffisante.

Article 6 : DUREE DE LA CONVENTION

Article 6.1 – Durée

La présente convention prend effet à compter de la notification à l'association contre récépissé pour une durée d'un (1) an. Elle n'est pas tacitement reconductible.

Article 6.2 – Résiliation

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par une des parties, dans un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 7 : CONTENTIEUX

En cas de litige, l'association et la COBAS privilégient la recherche d'une solution amiable.

Toutes les notifications et significations seront réputées régulièrement faites aux domiciles élus ou mentionnés ci-après à l'article 8.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

L'association s'engage à notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, outre les documents susmentionnés qu'elle s'engage à transmettre aux fins de contrôle d'utilisation de la subvention attribuée, tout traité de son siège, projet de dissolution ou risque de placement sous un régime légal de traitement des difficultés des organismes privés (règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaire).



L'association s'engage à exercer son activité dans le respect des lois et règlements en vigueur. Elle garantit la COBAS de toute condamnation à ce sujet.

A défaut de solution amiable, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux, à la demande de la partie la plus diligente.

Article 8 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, de leurs suites, les parties ès qualités élisent domicile :

Pour la COBAS:
2 allée d'Espagne
33120 ARCACHON

Pour le cocontractant, l'association COSEL :
2 allée d'Espagne
33120 ARCACHON

Fait à Arcachon, en 2 exemplaires, le

Marie-Hélène DES ESGAULX
Présidente de la COBAS

Gaëlle VAISSIERE
Présidente du COSEL



NEXE 1

LISTE DES BIENS IMMOBILIERS ET MOBILIERS MIS A LA DISPOSITION DU COSEL PAR LA COBAS

Il est listé ci-après l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers mis à la disposition gracieuse de l'association par la collectivité. L'association est garante de cet inventaire et de son actualisation.

Par conséquent, toute évolution par rapport à cette liste (bien complémentaire, mise au rebut, changement d'affectation, déménagement) devra faire l'objet d'une communication par écrit de l'association à l'attention de la collectivité en indiquant précisément l'objet de chaque changement.

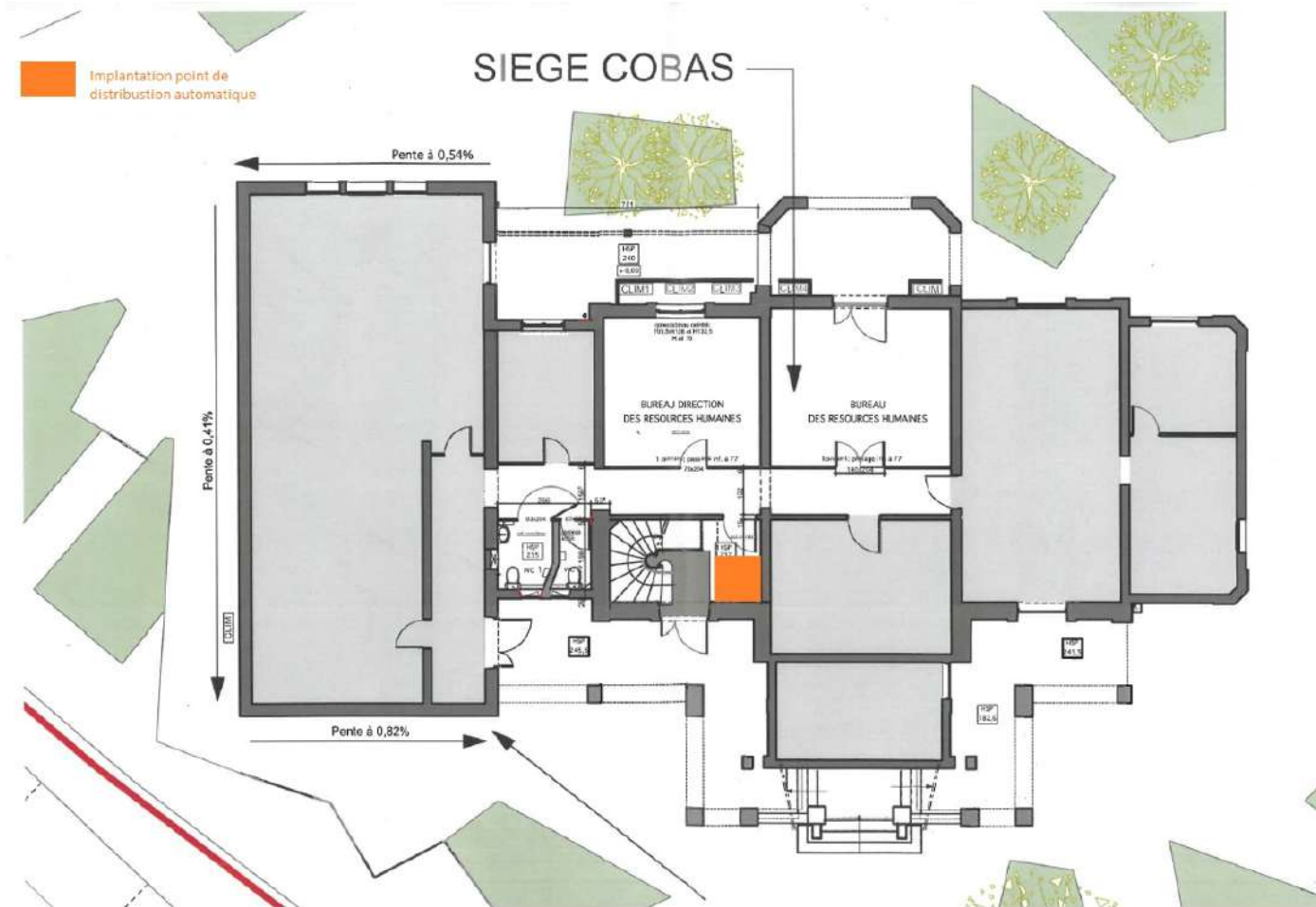
NATURE DU BIEN	QUANTITE
MEUBLE DE BUREAU AVEC RETOUR	1
CHAISE DE BUREAU	1
CHAISE D'ACCUEIL	2
CAISSON 3 TIROIRS	1
ORDINATEUR PERSONNEL FIXE	1
PORTE MANTEAUX	1
PRESENTOIR 3 NIVEAUX	1
PANNEAU D'AFFICHAGE EN LIEGE	1
LOCAL (environ 12 m ²)	1
TELEPHONE FIXE + LIGNE TELEPHONIQUE	1
ACCES RESEAUX (boîte mail et serveur)	1



ANNEXE 2

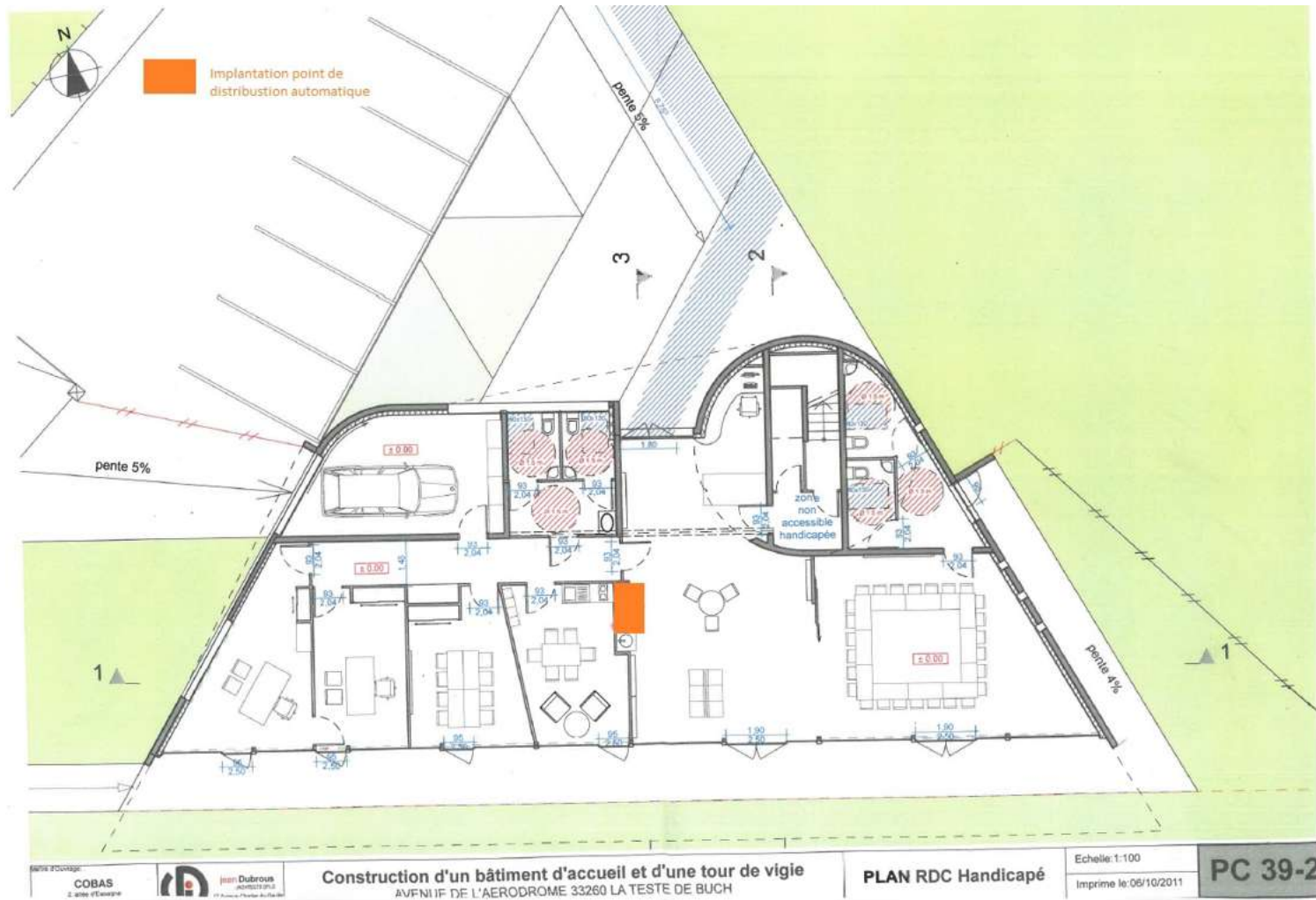
IDENTIFICATION DES POINTS DE DISTRIBUTION AUTOMATIQUE DE PRODUITS ET BOISSONS ALIMENTAIRES AUTORISÉS PAR SITE DE LA COLLECTIVITÉ

✓ SIEGE



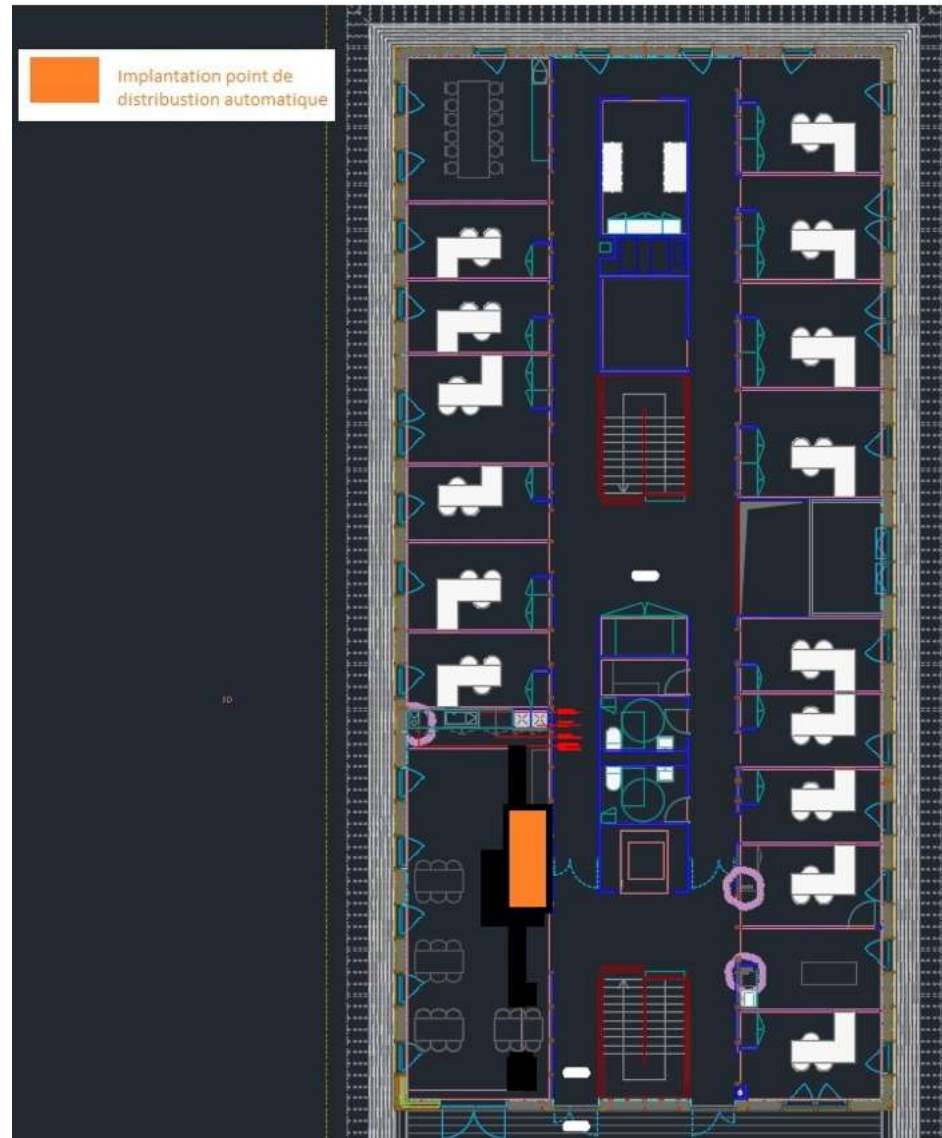


✓ AERODROME





✓ PÔLE ENVIRONNEMENT



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20240301-DEL-2024-02-022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2024

Publication : 04/03/2024

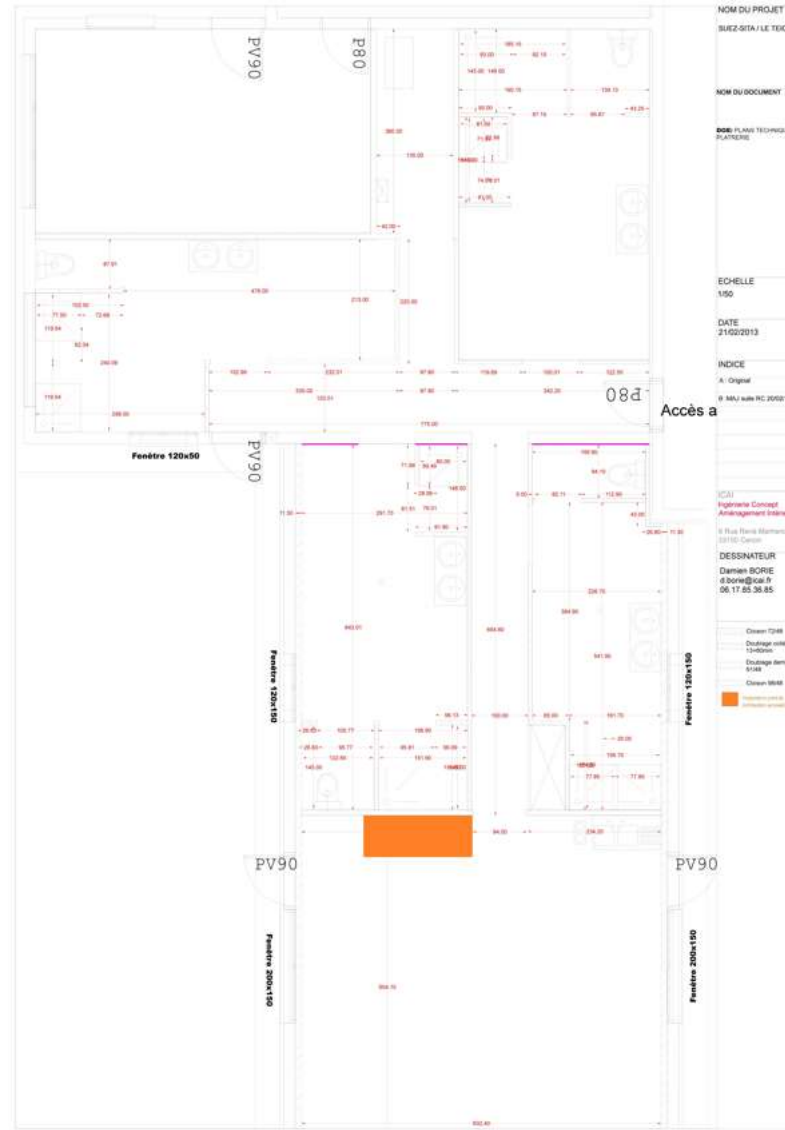
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



✓



CENTRE DE VALORISATION





N° DEL-2024-02-023

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 février 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 29 FÉVRIER 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 23 février 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Bernard COLLINET à Jean-Jacques GERMANEAU, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX à Eric BERNARD, Evelyne DONZEAUD à Chantal DABE, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Dominique POULAIN, André MOUSTIE à Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU à Christelle JECKEL, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

30 présents
9 procurations
5 absents



Conseil Communautaire de la COBAS du 29 février 2024

RAPPORTEUR : Xavier PARIS

N° DEL-2024-02-023

CLÔTURE D'AUTORISATIONS DE PROGRAMME ET DE CRÉDITS DE PAIEMENT (AP-CP) DU LOGEMENT SOCIAL

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de sa politique antérieure en matière de développement du logement social, la collectivité a décidé de recourir à la procédure de vote en autorisation de programme et de crédits de paiement (AP-CP) pour chaque opération de construction subventionnée.

Pour mémoire, les autorisations de programme (AP) correspondent à des charges à caractère pluriannuel se rapportant à une subvention ou une dépense d'investissement déterminée par la collectivité. Les AP sont définies comme la limite supérieure des dépenses pouvant être engagées pour financer ces investissements. Les crédits de paiement (CP) correspondent à la limite supérieure des dépenses pouvant être mandatées durant l'exercice, pour la couverture des engagements contractés dans le cadre des AP correspondantes.

Cette procédure formalise une dépense dont le paiement s'étale sur plusieurs exercices sans en faire supporter l'intégralité au budget annuel en mobilisant inutilement de l'emprunt par anticipation, ce qui apparaissait adapté à la temporalité des opérations de construction en matière de logement social.

Les enveloppes d'AP-CP demeurent valables jusqu'à ce qu'il soit procédé à leur clôture par délibération spécifique. En l'occurrence, il vous est proposé de clôturer quatre AP-CP figurant en annexe de la présente délibération pour lesquelles les subventions accordées ont été intégralement versées auprès des bailleurs sociaux attributaires.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2311-3,
VU la délibération n° 16-229 du Conseil Communautaire du 16 décembre 2016 approuvant l'AP-CP n°16-15,
VU la délibération n° 17-297 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2017 approuvant l'AP-CP n°17-09,
VU la délibération n° 18-239 du Conseil Communautaire du 13 décembre 2018 approuvant l'AP-CP n°18-07,
VU la délibération n° 19-319 du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019 approuvant l'AP-CP n°19-08,
VU l'avis favorable du Bureau du 19 février 2024,



Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **CLOTÛRER** les autorisations de programme et de crédits de paiement (AP-CP) des subventions relatives aux opérations de construction de logement social conformément au tableau ci-annexé ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer tout document en lien avec la présente délibération.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ

POUR : 39

CONTRE : 0 ()

ABSTENTIONS : 0 ()

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1er mars 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE



Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS



Publié le **04 MARS 2024**



BUDGET PRINCIPAL

ANNEXE

CLÔTURE D'AUTORISATIONS DE PROGRAMME (AP) ET DE CREDITS DE PAIEMENT (CP) - LOGEMENT SOCIAL

Date : 29 février 2024

N° AP	OPERATION - VILLE	MONTANTS			COMMENTAIRES
		AUTORISATION DE PROGRAMME VOTEE	CREDITS DE PAIEMENT REGLES	SOLDE AP	
16-15	3 avenue de la gare - Le Teich	53 000,00 €	53 000,00 €	0,00 €	Subventions intégralement versées (acompte + solde)
17-09	14-18 cours de Verdun - Gujan-Mestras	106 000,00 €	106 000,00 €	0,00 €	Subventions intégralement versées (acompte + solde)
18-07	La Règue Verte II - Arcachon	25 800,00 €	25 800,00 €	0,00 €	Subventions intégralement versées (acompte + solde)
19-08	Cours de Verdun - Gujan-Mestras	54 000,00 €	54 000,00 €	0,00 €	Subventions intégralement versées (acompte + solde)
TOTAL		238 800,00 €	238 800,00 €	0,00 €	

