Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066043

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-067

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

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 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 : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, 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 :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

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 :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Pascal BERILLON **N° DEL-2024-06-067**

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

Mes Chers Collègues,

Par délibération n°DEL-2024-02-001 du 29 février 2024, le Conseil Communautaire a approuvé l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2030 et a autorisé la Présidente de la COBAS à transmettre pour avis ce projet aux personnes publiques associées.

La Présidente de la COBAS a transmis ce projet aux communes membres et au SYBARVAL, en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), pour rendre leur avis sur ce dernier dans le délai de 2 mois, conformément à l'article R302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Les Conseils Municipaux des communes d'Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich ont émis un avis favorable sur ce projet de PLH, sans demande de modification.

Le SYBARVAL a émis également un avis favorable, assorti des principales remarques listées en annexe de la présente délibération.

Dans ces circonstances et conformément à l'article R302-10 du CCH, il vous est donc demandé de procéder à une seconde validation du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2030 de la COBAS, en des termes inchangés.

Ce projet pourra ensuite être transmis au Préfet, qui l'enverra au représentant de l'Etat de la Région afin qu'il saisisse pour avis le Comité Régional de l'Habitat, qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis sera transmis au Préfet (article R302-10 précité).

Au terme de ces consultations, le PLH pourra être adopté définitivement par le Conseil Communautaire de la COBAS, avec prise en compte ou non des demandes motivées de modifications présentées, le cas échéant, par le Préfet (R302-11 CCH ; objectif d'ici la fin d'année 2024).

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,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente 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 la délibération n°DEL-2024-02-001 Conseil Communautaire du 29 février 2024 relative à la validation du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2030,
VU le projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2030 et ses annexes jointes à la présente délibération,
VU l'avis favorable de la Commission habitat et cohésion sociale du 12 juin 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 17 juin 2024,

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

- **APPROUVER** à nouveau l'arrêt du projet du Programme Local de l'Habitat 2024-2030 ci-joint, dont les termes restent inchangés par rapport au premier arrêt ;
- **AUTORISER** la Présidente à transmettre pour avis le projet inchangé au Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine ;
- **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 : 41
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 1 (Marc MURET)
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

COBAS Bassin d'Arcachon Sud Communauté d'Agglomération – ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH

Publié le 02 JUIL. 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
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

Gironde LE DÉPARTEMENT

Ville & Habitat SCOP

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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'agréments 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'accentue 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Un vieillissement marqué de la population résidente : +2,2% d'individus de plus de 60 ans par an (TVAM 2013-2019).
- 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 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.

- 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 :

- les propriétaires occupants en dessous des plafonds ANAH sont moins présents sur le territoire que sur le reste du Département ;
- 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.

- 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.

- 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 a 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Bilan du PLH 2017-2023

Le 3ème PLH de la COBAS, approuvé le 30 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

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

Orientation 3 : organiser l'information des habitants sur les différents aspects de la politique locale de l'habitat.	7. Créer un Espace de l'habitat
	8. Mettre en place le PPGDID
Orientation 4 : faire vivre la politique communautaire en lien étroit avec les communes et les partenaires.	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 ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 r**épondre 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** **total**	*logement très social (PLAI)*	*logement social (PLUS)*	**dont logements en accession sociale** (PSLA, etc)	dont logements en **accession libre** et lgts en **accession maîtrisée**
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%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

objectifs 2017-2023 sur 6 ans	résidences principales supplémentaires	dont logements locatifs sociaux			dont 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

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 1er 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 1er 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 1er 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.

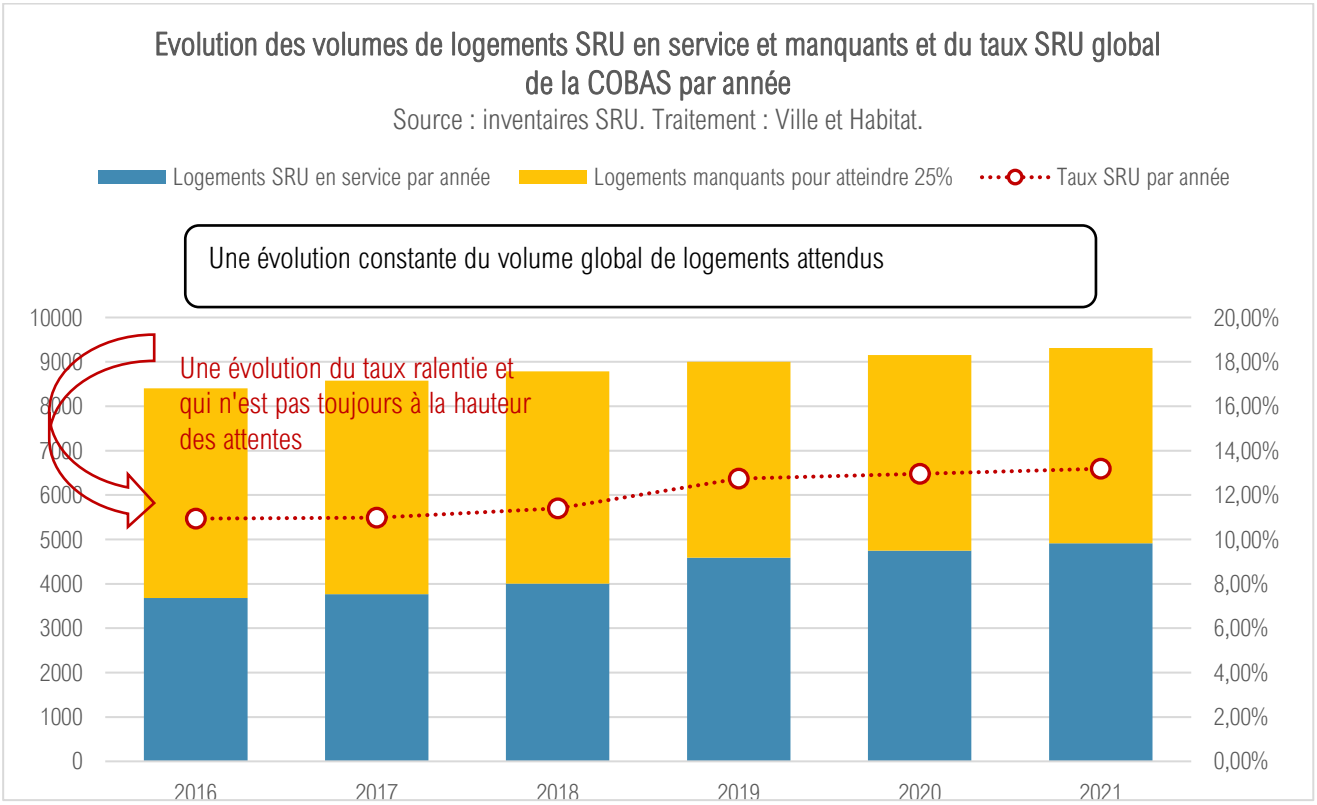
L'inventaire SRU se fait sur les logements *en service*. Ce sont donc évidemment des opérations initiées dans les années précédentes qui sont livrées sur la durée du PLH et mises en service lors du décompte.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

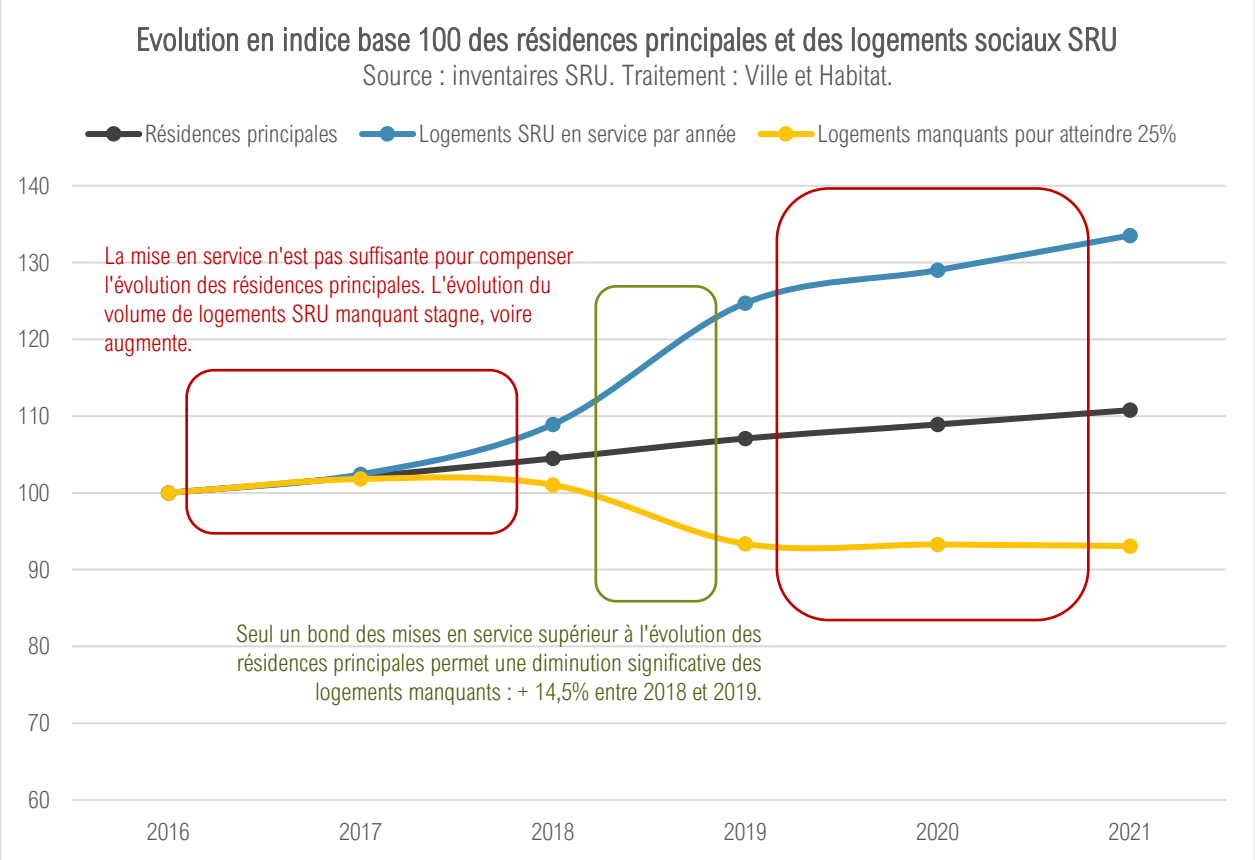
Volumes supplémentaires de logements sociaux SRU sur la période 2017-2022 (au 1er janvier 2024)

	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 décorréler les deux courbes.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



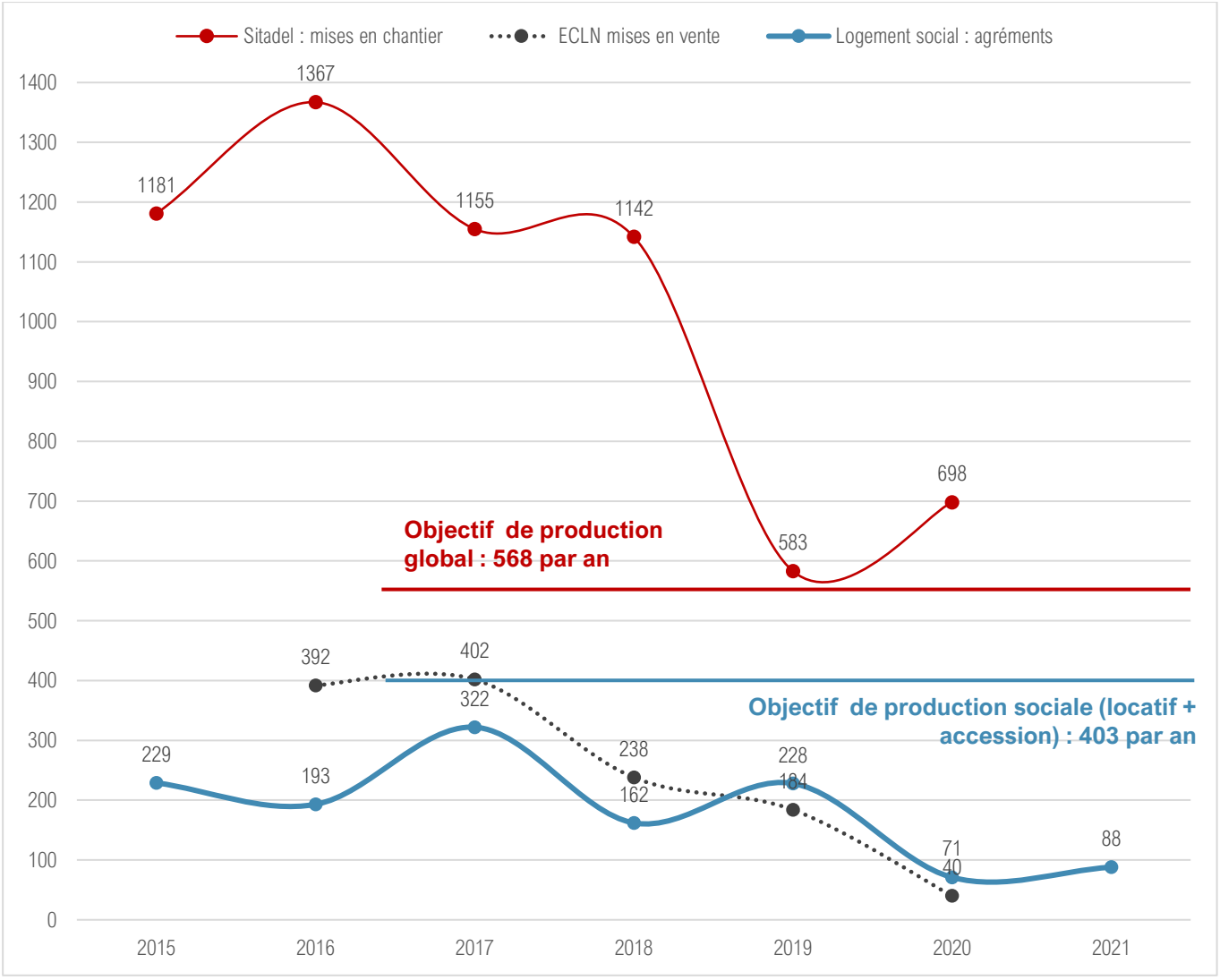
Une incapacité à atteindre les objectifs malgré une stratégie volontariste et l'efficacité des outils mobilisés

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 agrées/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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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).

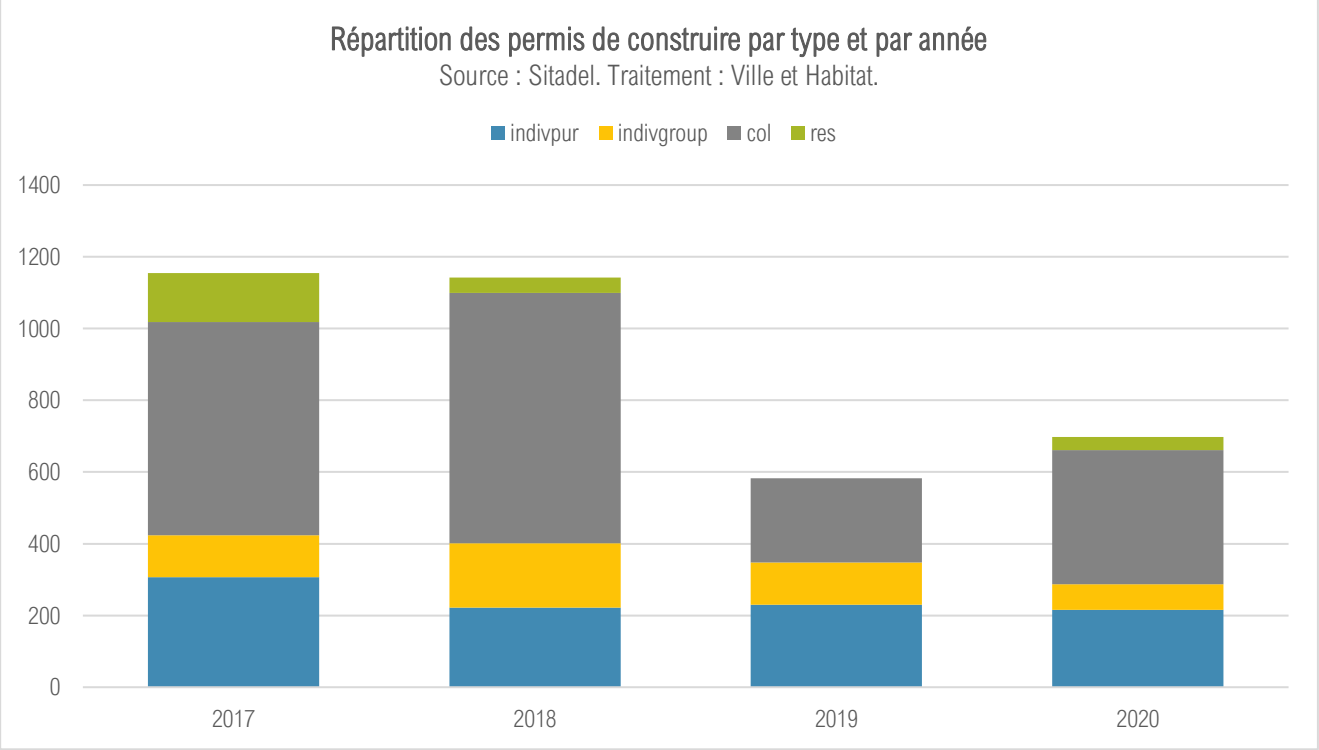
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Commune	Périmètre de veille	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 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 à la 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.

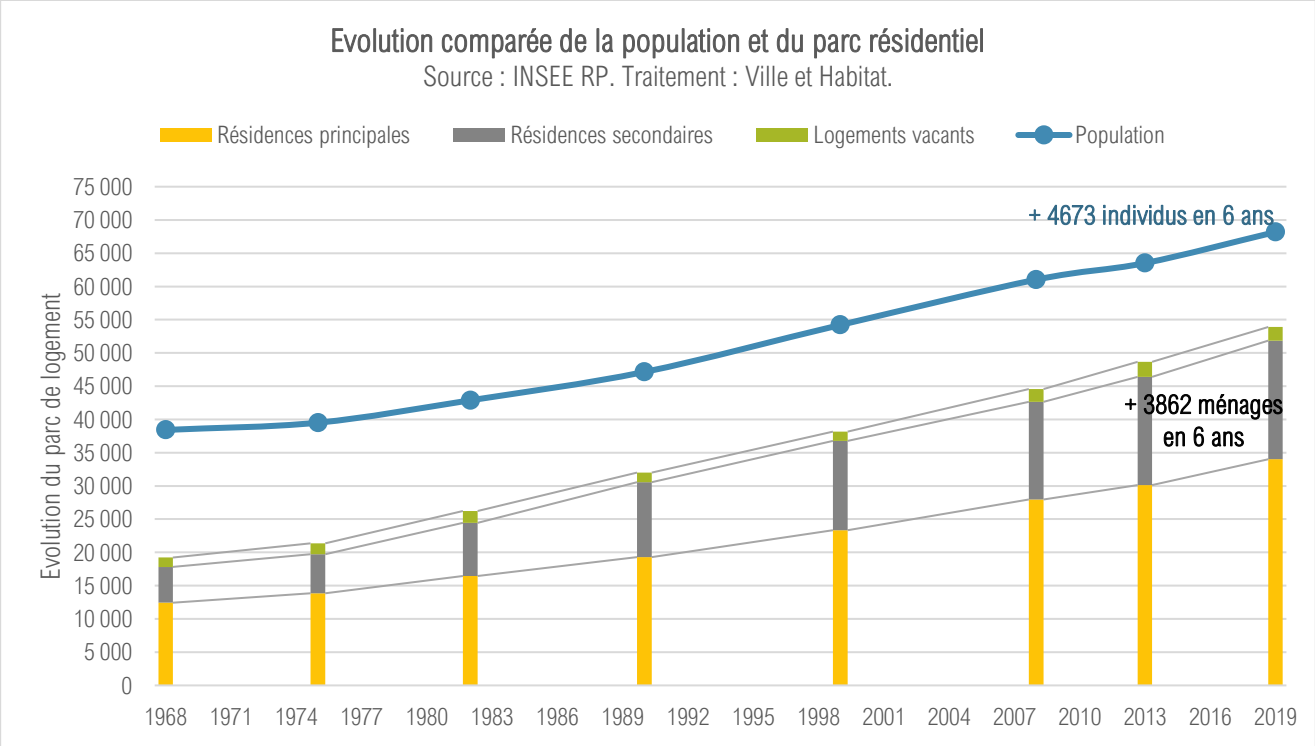
Par ailleurs, la politique de l'EPF (et ledit critère de 50/50%) se concilie difficilement avec un rattrapage des objectifs SRU comme nous l'avons expliqué.

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.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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'accentue : 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

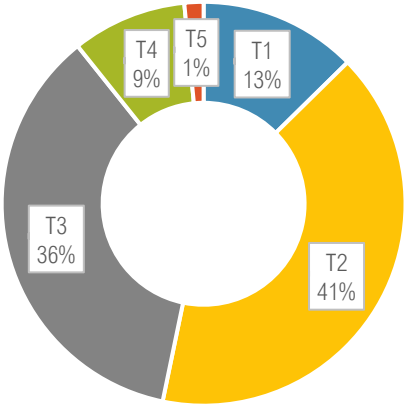
La volonté des communes d'attirer de jeunes ménages et/ou des ménages en forte mobilité avec des revenus limités pousse celles-ci à promouvoir les petites typologies plus accessibles pour ces profils et correspondant généralement à leurs besoins.

> 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.

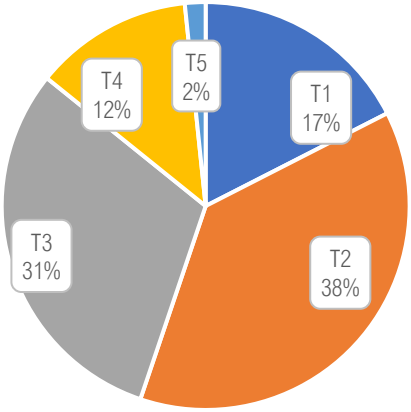
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

> 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.

Répartition des agréments logements locatifs sociaux sur la période 2017-2020 selon la typologie
Source : Conseil départemental du 33.
Traitement : Ville et Habitat.



Répartition des agréments logements locatifs sociaux sur la période 2023 selon la typologie
Source : Conseil départemental du 33.
Traitement : Ville et Habitat.



> 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 1er 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 1er mars 2021 pour une durée de 3 ans minimum et 5 ans maximum.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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'Energie et du Climat depuis le 1er 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 s**eulement 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le SERVICE HABITAT compte 3 agents (⇔ 2,5 ETP) :

- 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 1er 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 1er 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.

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

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 1er 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 1er 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.

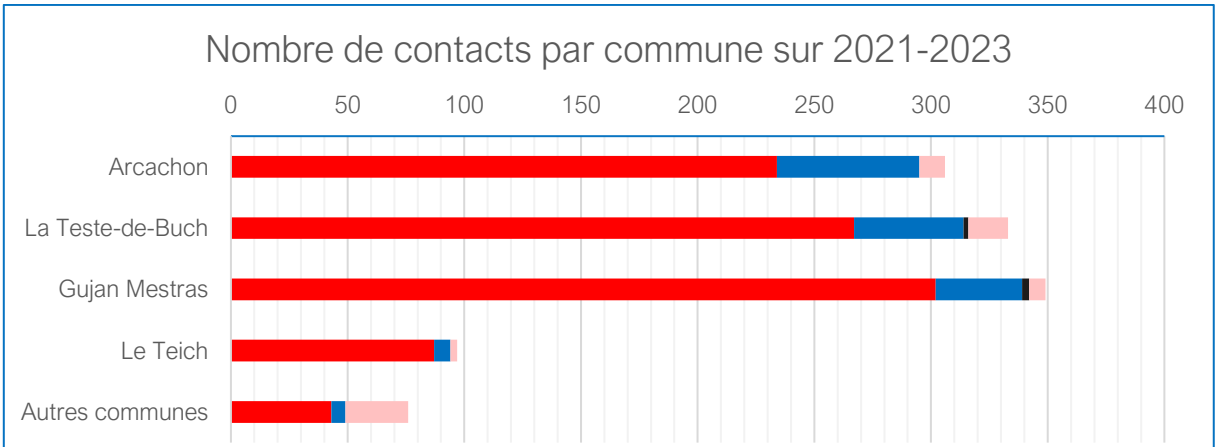
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Bilan d'activité :

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 fait 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.



	Autres communes	Le Teich	Gujan Mestras	La Teste-de-Buch	Arcachon
Energie	43	87	302	267	234
Adaptation	6	7	37	47	61
Dégradation	0	0	3	2	0
Autres sujets	27	3	7	17	11

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 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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'ensuivirent 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 1er 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 1er 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 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 des DIA ;
- un groupe de travail sur le futur PPGDID ;
- 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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		2017				2018				2019				2020				2021				2022			
	Total	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	1	1	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 (délégataire 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***

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Programmation 2022

	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

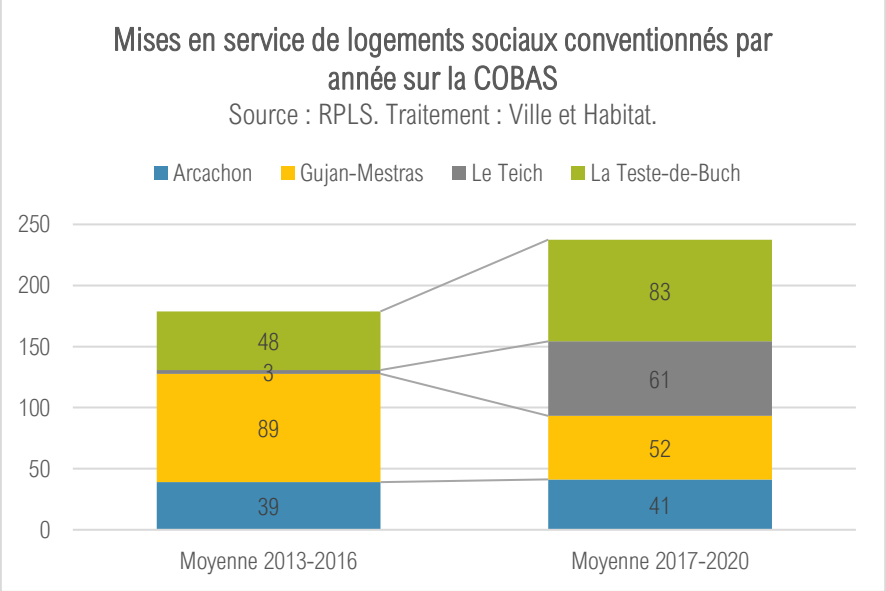
	Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich	La Teste-de-Buch	COBAS
Logements sociaux ordinaires	905	1113	633	2039	4690
Dont logements conventionnés ANAH	3	8	1	9	21
Equivalents-logements pour les structures (foyers, RPA, CHRS, CADA…)	84	102	80	114	380
Logements en Intermédiation locative (IML) Logements sous location 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***

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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



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

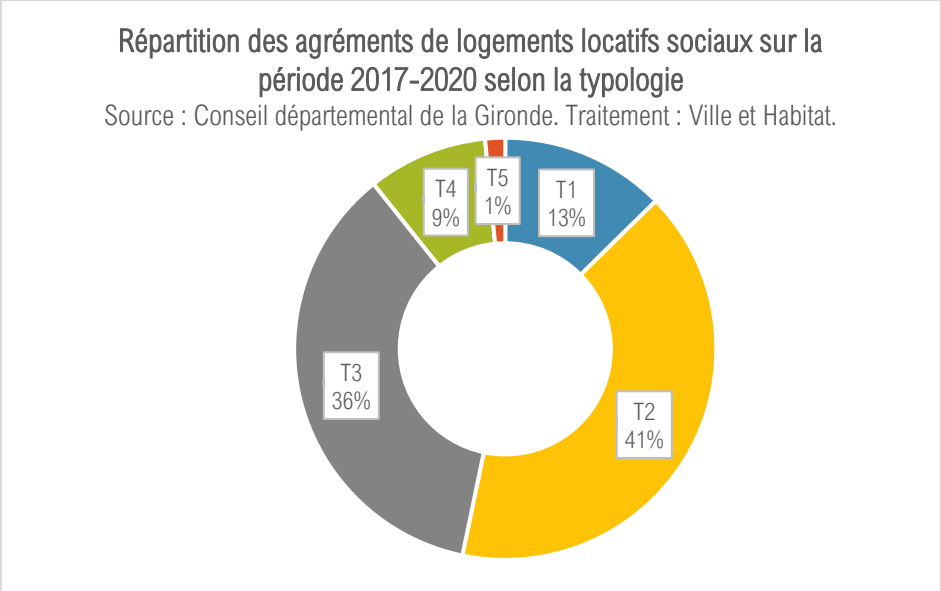
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

	2018					2020						
	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	**Total**	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	**Total**	part (%)	evo 2020/2018
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

	2018					2020					
Nombre de pièces	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	**Total**	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	**Total**	évo 2020/2018
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%

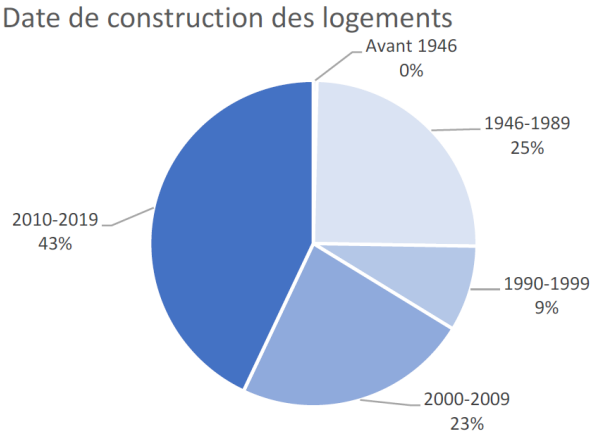


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

	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 Clairsienne	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**
Sociéte 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**
Immobiliere Atlantic Amenagement								18		**18**
					3816					**4268**

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



B. Évolution du parc conventionné en PLAI – source RPLS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. Évolution du nombre de demandeurs externes au parc social

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **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 (COPIL SNE – 04.2023 – au 31/12/2022)

CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)					
	Age du demandeur				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
- 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 (COPIL SNE – 04.2023 – au 31/12/2022)

CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)					
	Age du demandeur				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
- 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **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 (vieillissement) 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 Larrieu"	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	25	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 Gallevent	81	80	1		81	80	1	
			TOTAL	876	833	13	30	861	819	12	30

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

3.2 - Etablissements

	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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **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 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 - 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

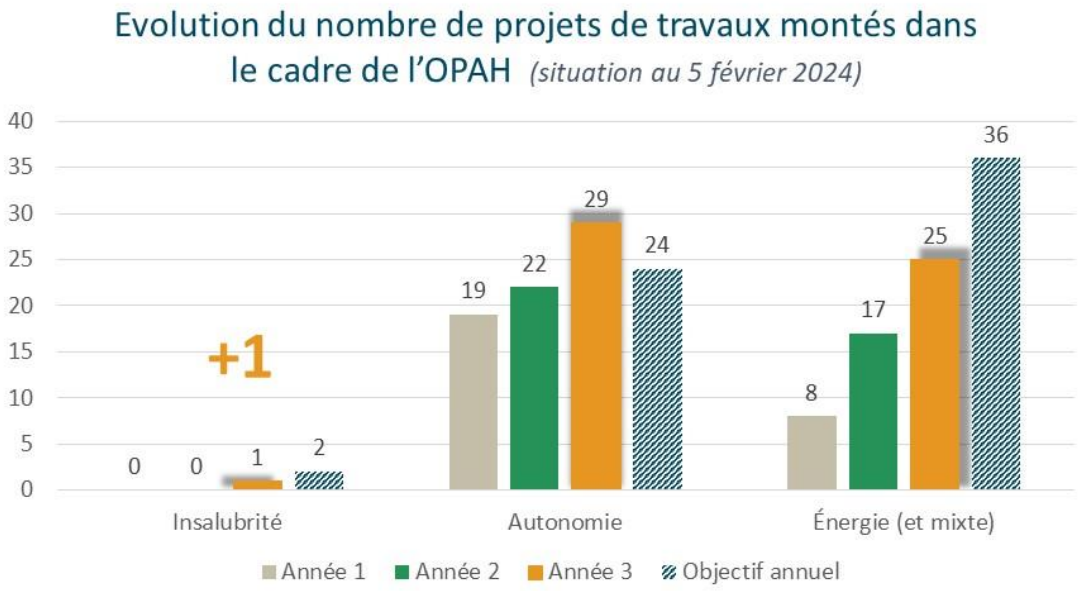
2 - Nombre d'habitats adaptés pour d'éventuelles demandes de sédentarisation

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

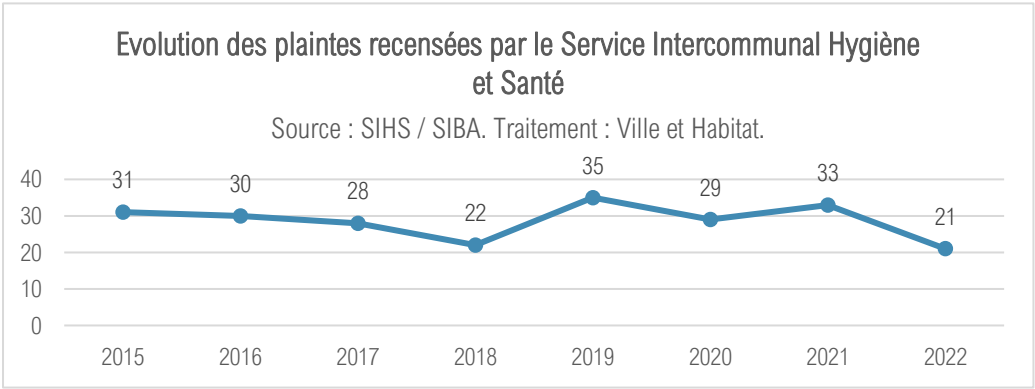
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **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)



2 - Nombre de situation d'habitat indigne repérées



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

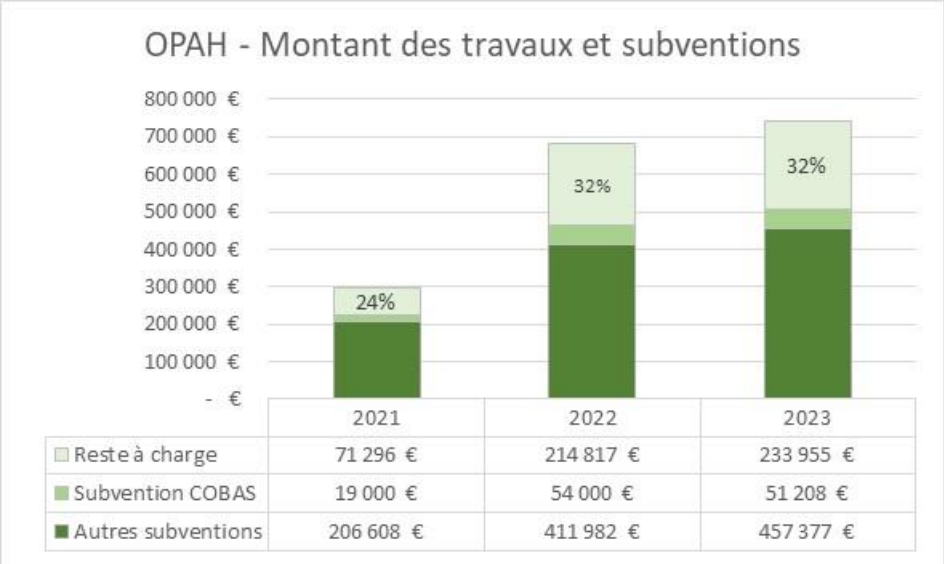
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **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.

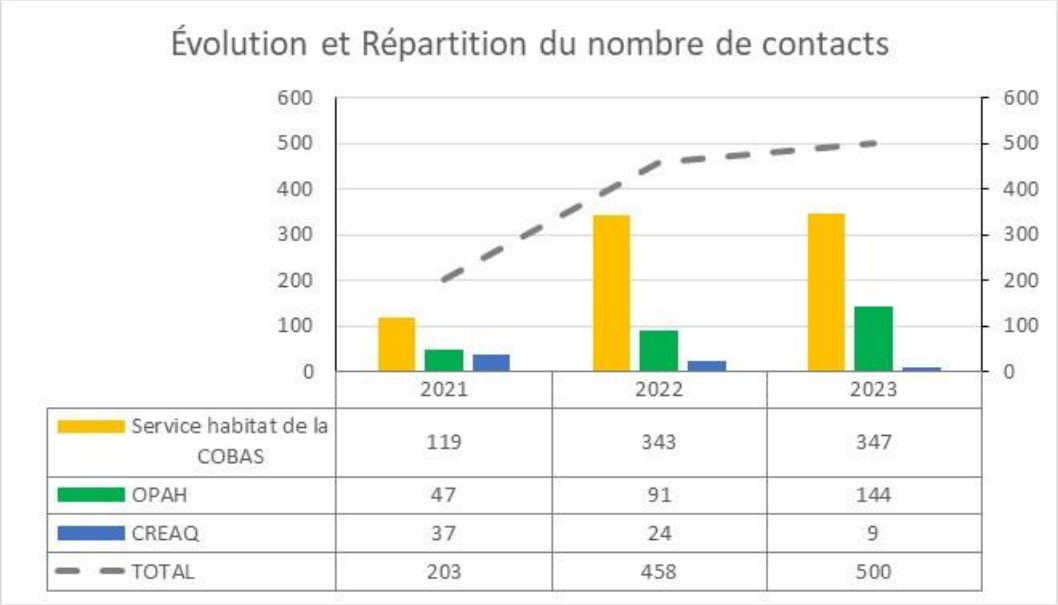
2 - Evolution des indicateurs définis dans le cadre de l'outil « Veille et Observation des Copropriétés » (VOC)

Sans objet (VOC non mise en place).

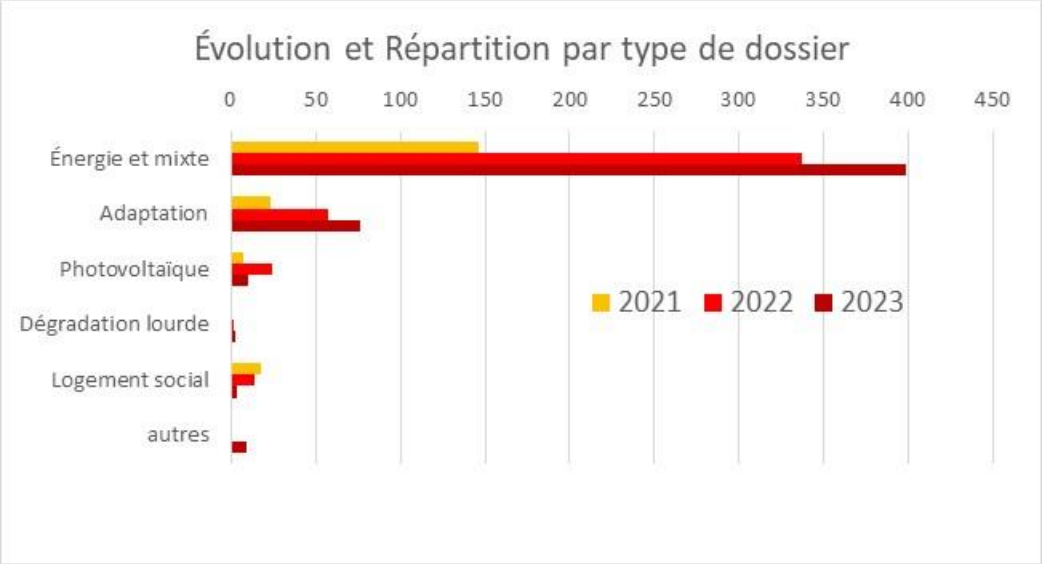
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

1 - Suivi d'activité



	2021	2022	2023
Service habitat de la COBAS	119	343	347
OPAH	47	91	144
CREAQ	37	24	9
TOTAL	203	458	500



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

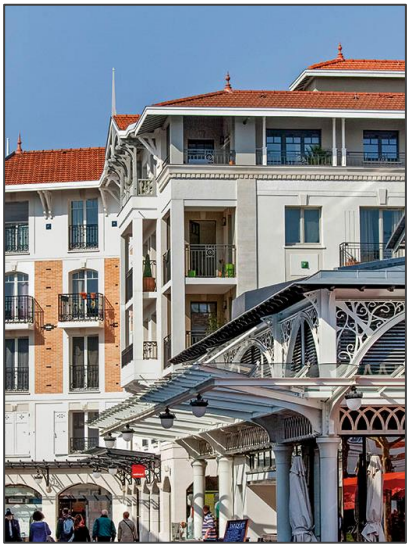
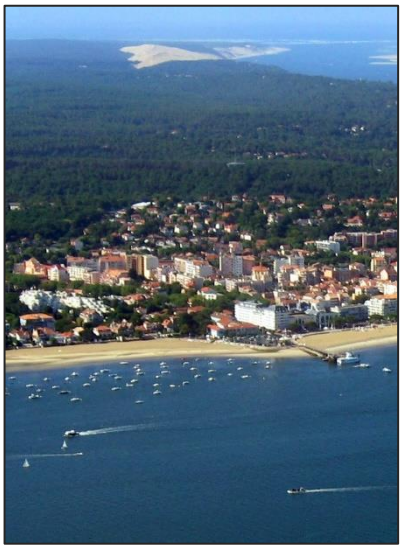
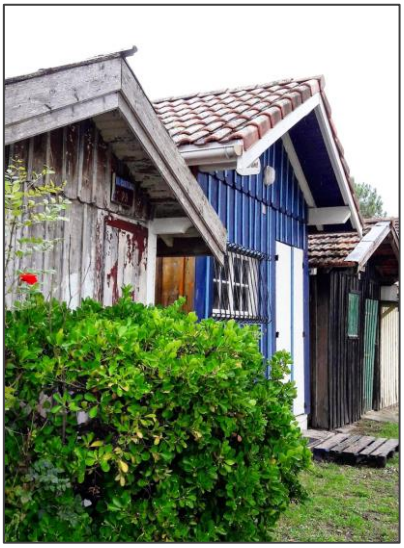
PPGDID non mis en place en l'état

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

Pas d'indicateur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
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

Gironde LE DÉPARTEMENT

Ville & Habitat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

- L'attractivité du territoire : les 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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'accentue 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

> Des besoins grandissants d'une offre de logement ou d'hébergement accessible et plus particulièrement :

- 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 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PARTIE I. INTRODUCTION

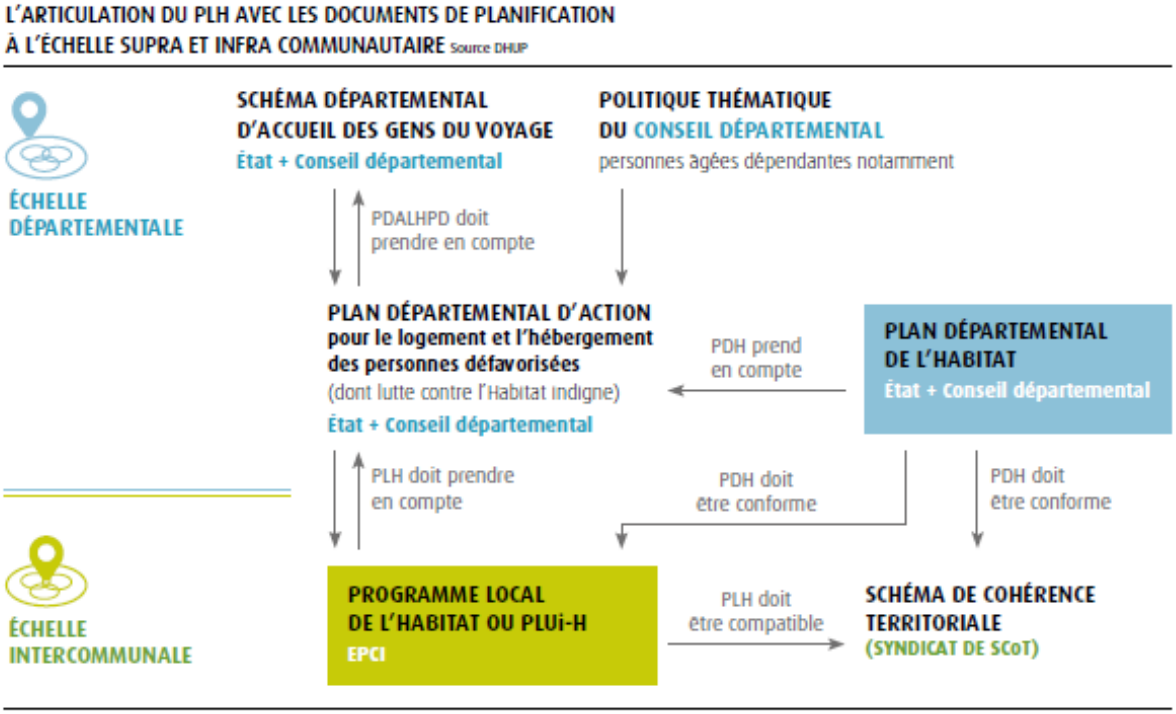
Le contenu du PLH, cadre réglementaire et législatif

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).



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

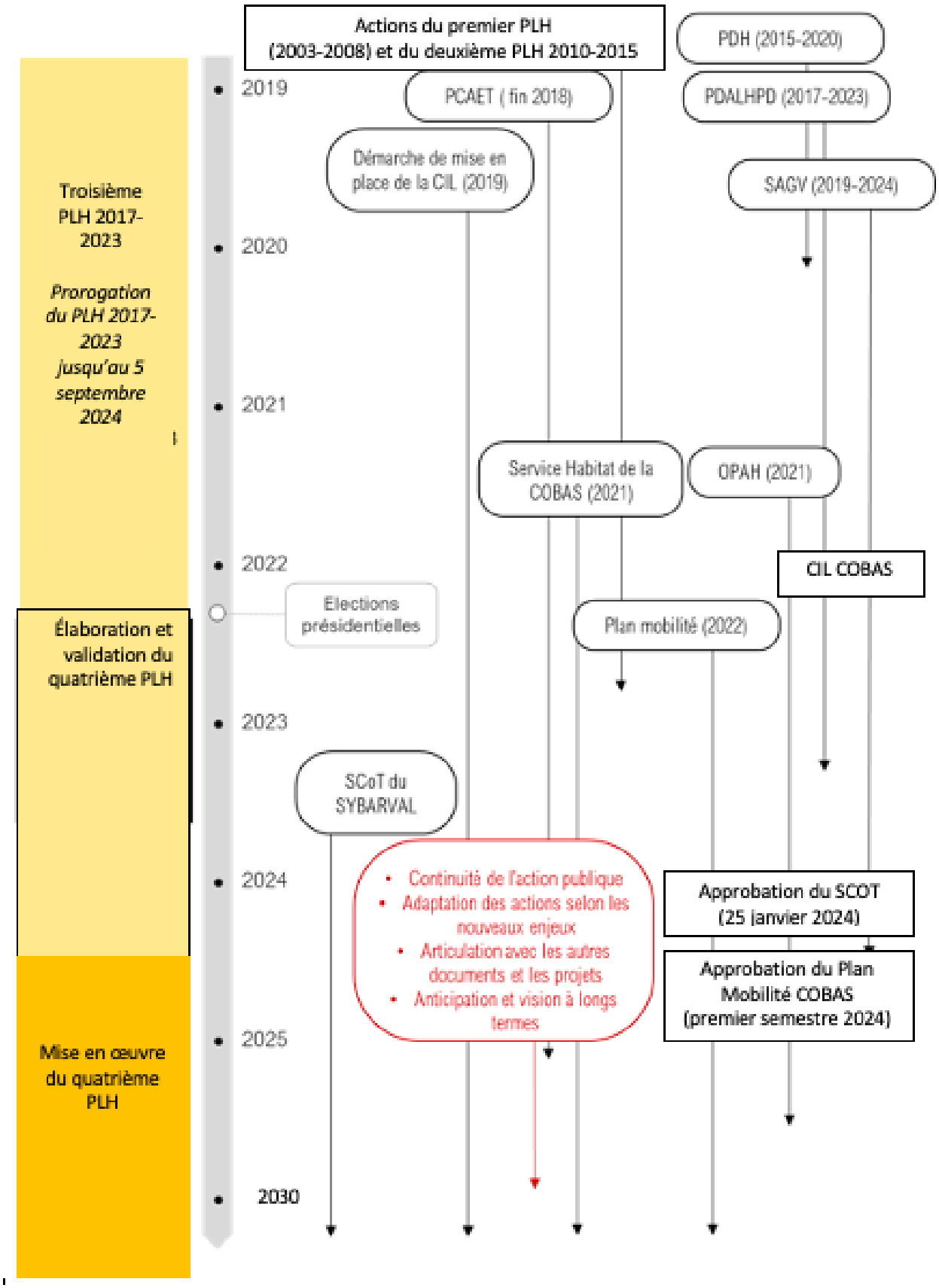
Des ateliers thématiques ont été animés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic en septembre 2022. L'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat ont été conviés à ces ateliers. Les échanges qui ont eu lieu lors de ces ateliers ont permis de venir nourrir l'élaboration du diagnostic.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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

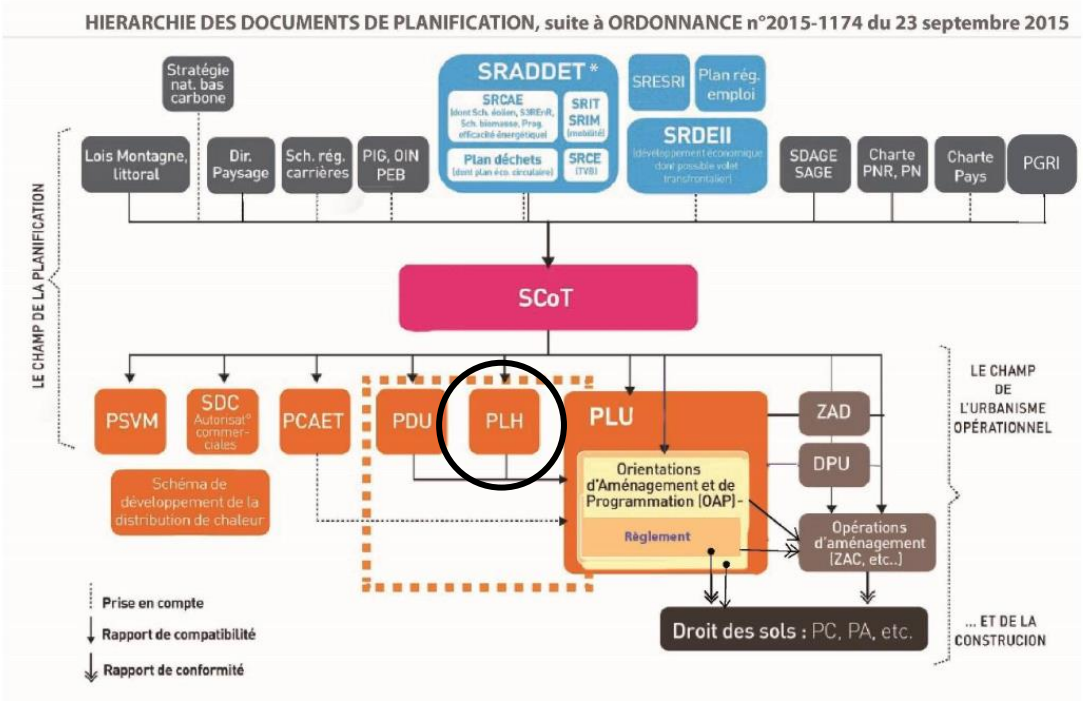
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le Schéma de Cohérence Territoriale 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*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Le PCAET est un document de planification stratégique et opérationnel instauré par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 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 :

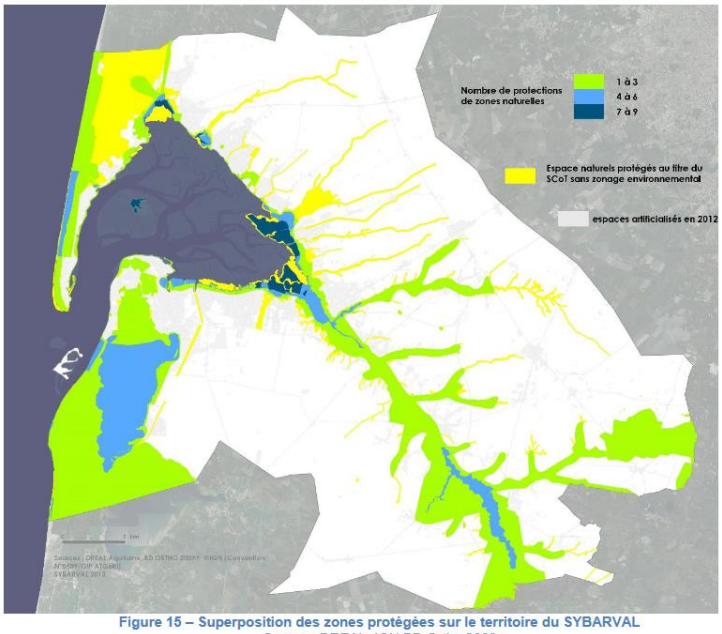


Figure 15 – Superposition des zones protégées sur le territoire du SYBARVAL
Source : DREAL, IGN BD Ortho 2009

« 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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 rattrapage 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**



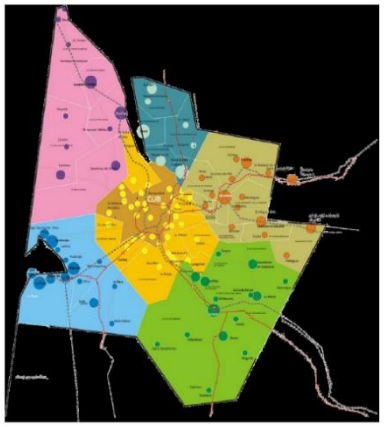
Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Gironde définit les mesures destinées à permettre à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 les 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 :

Axe 1 Développer l'offre de logements adaptés, accessibles et très sociaux.	• 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.
Axe 2 Compléter l'offre d'hébergement sur le Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre	• Compléter le dispositif d'hébergement existant par une petite unité d'accueil d'hébergement généraliste.
Axe 3 Renforcer la fluidité des parcours résidentiels	• 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).
Axe 4 Améliorer les conditions d'habitat et de maintien dans le logement	• Consolider la Lutte contre l'Habitat Indigne en lien avec les programmes animés de réhabilitation du parc privé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	• Accompagner les élus dans la mise en œuvre d'actions incitatives et coercitives. • 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).
Axe 5 Garantir l'accès aux droits par la domiciliation	• Mobiliser les CCAS sur la mission de domiciliation. • Assurer une représentation du BARVAL à la commission de régulation.
Axe 6 Gouvernance du Plan	• 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 SIAO[3] 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 DALO[4] 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.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 1er 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. l 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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.

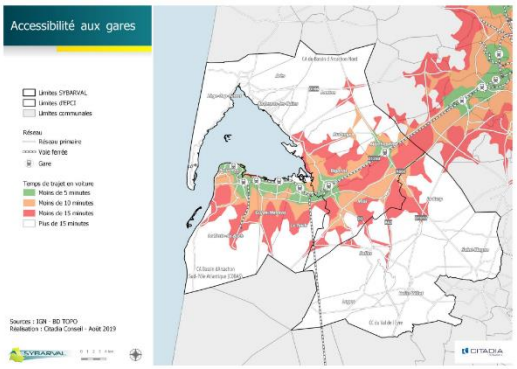
• Le contexte institutionnel

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.



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.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

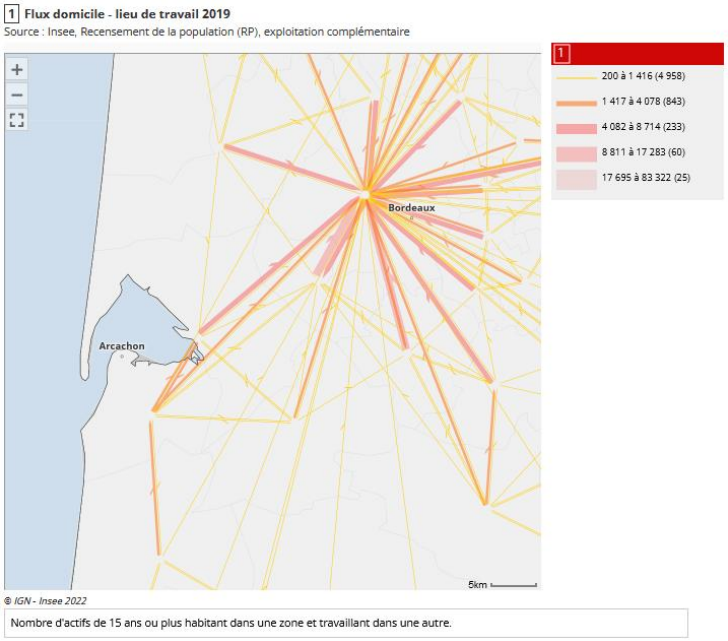
Le SCoT en projet affirme, dans son axe 2 (« accueillir »), objectif 5 (« Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants »), vouloir définir une armature urbaine qui s'articulera autour de la « multipolarité » du territoire avec des « niveaux de polarité ». Celle-ci se structure 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.

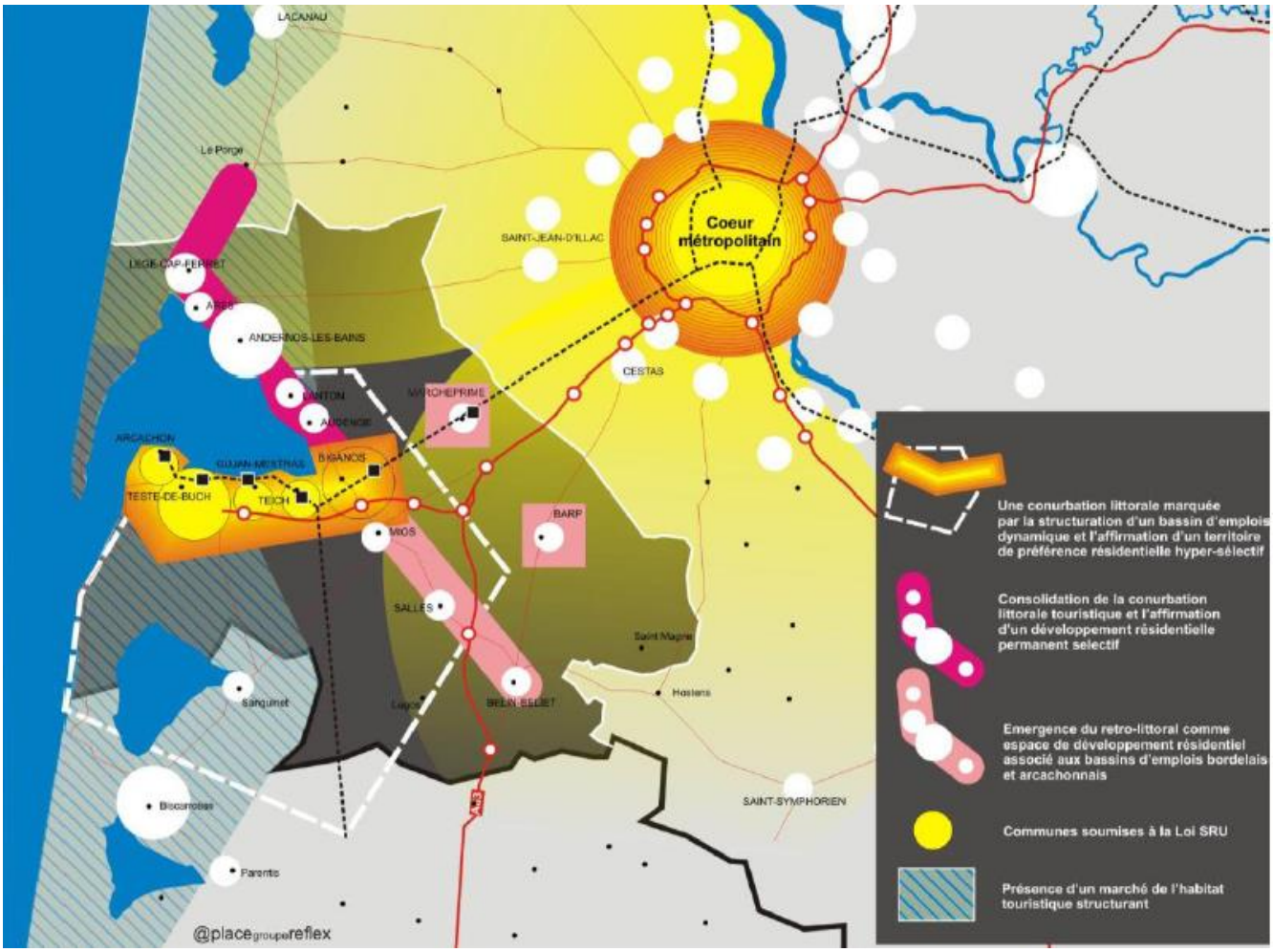
Pour autant, la COBAS se présente aussi comme un pôle structurant et autonome du bassin d'Arcachon. Selon l'INSEE, les communes d'Arcachon, de la Teste-de-Buch et de Gujan-Mestras sont classées comme « centres structurants d'équipement et de services », soit un niveau en dessous des centres dits « majeurs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



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 explique 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le parc de logements

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

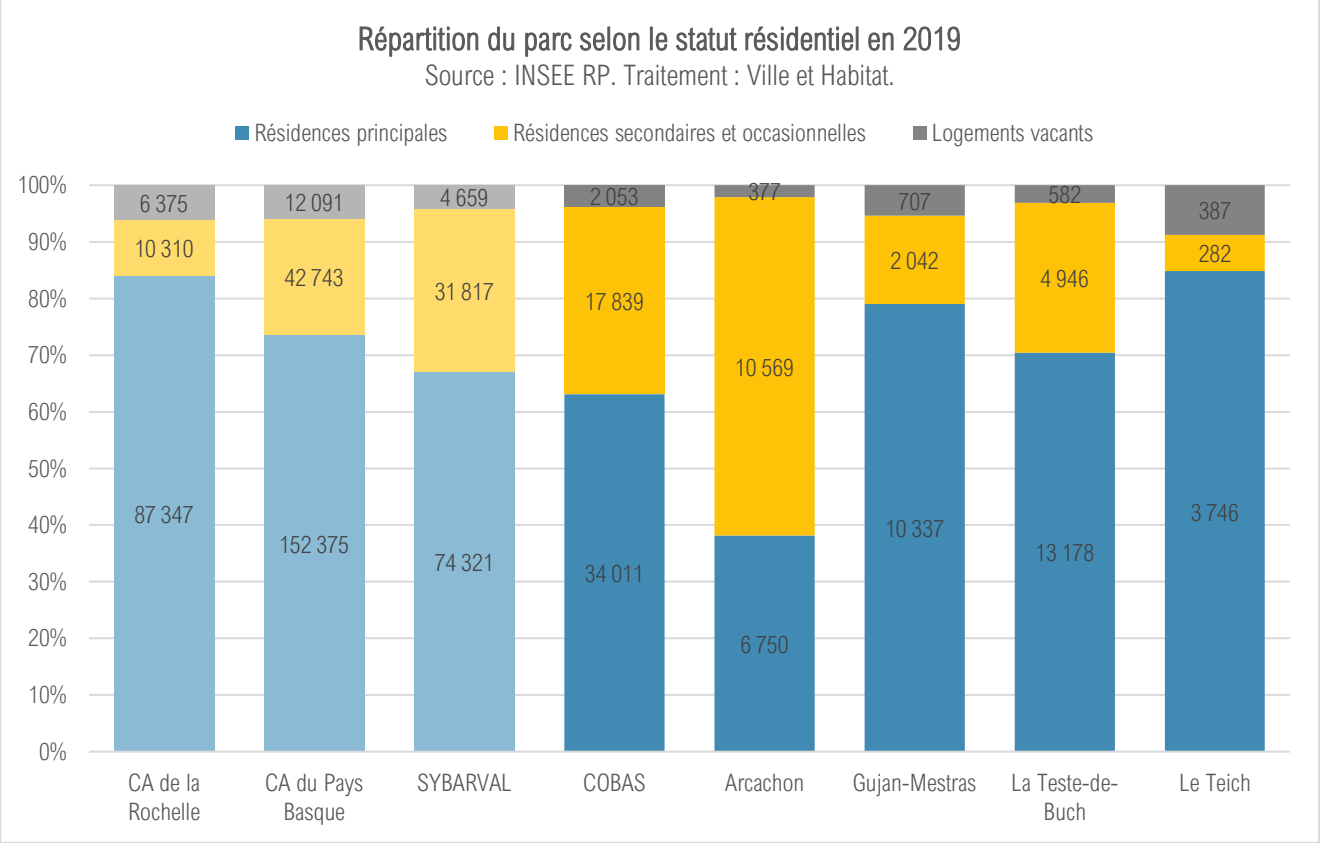
- Des atouts à préserver, voire à conforter.
- Une présence des résidences secondaires à prendre en compte.
- Garantir le maintien d'un parc locatif pour les ménages en forte mobilité.
- Permettre aux locataires du parc social d'accéder à la propriété à des prix abordables.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **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	

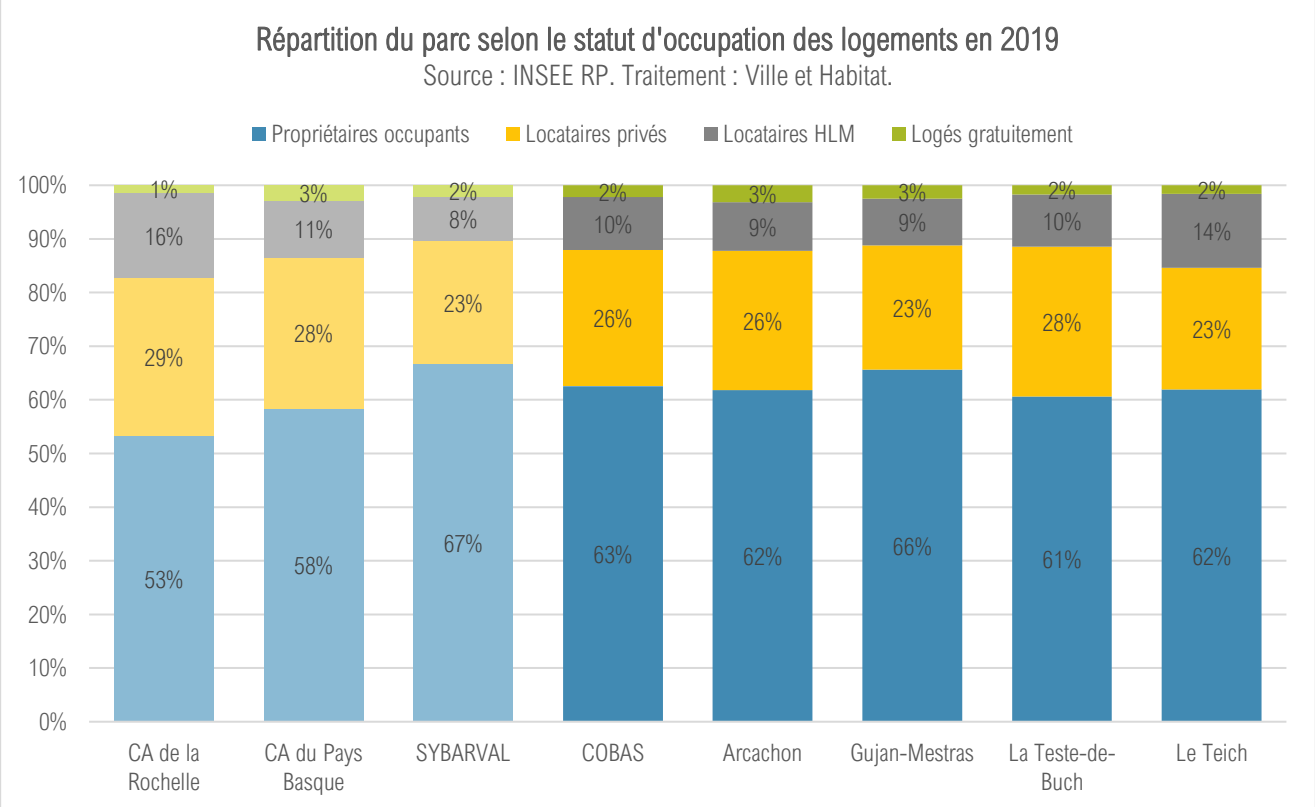
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

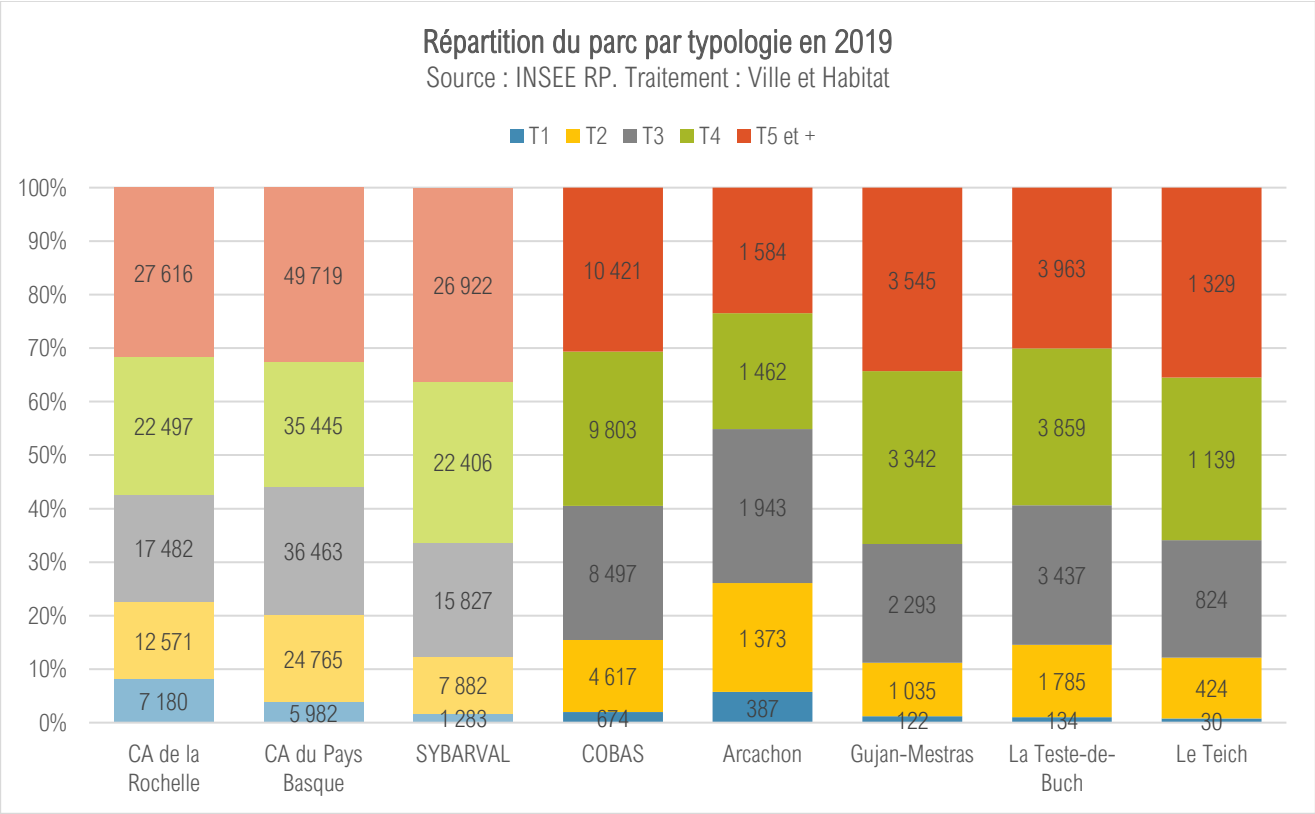
	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	Logés gratuitement	Ménages
2019	21 266	8 673	3 315	756	34 011
2013	19 158	7 513	2 773	705	30 149
Variations	351	193	90	8	644
TVAM	1,8%	2,4%	3,0%	1,2%	2,0%
Variations en points	-1,02	0,58	0,55	-0,12	

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 :

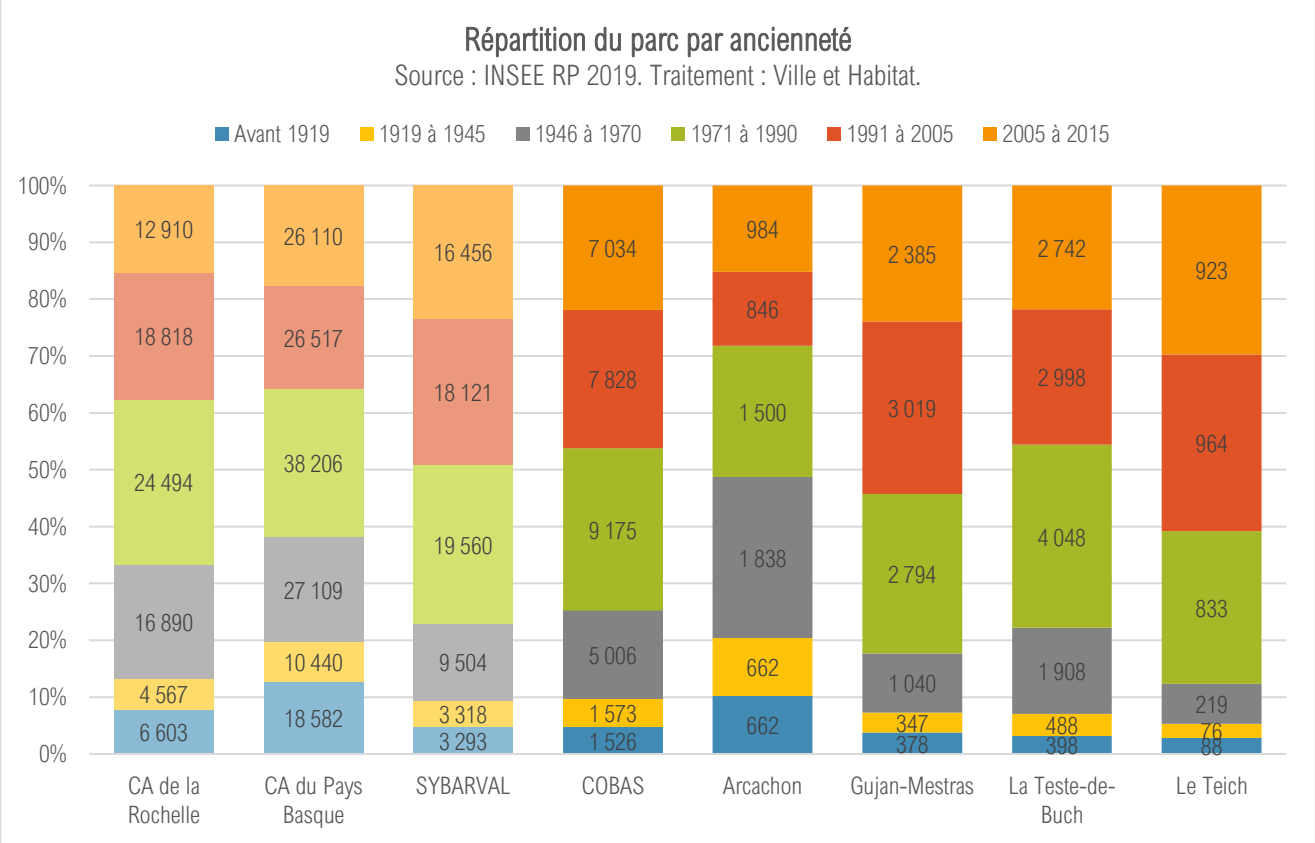
- Une poussée significative des T5 et + de 139 unités supplémentaires par an (+1,4%) qui correspond à l'augmentation de l'offre en individuel, très prisée sur le territoire ;
- Une progression encore plus forte en nombre de T2/T3 (respectivement +4,7% et 2,8% par an) qui renvoie davantage à la production 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 »).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

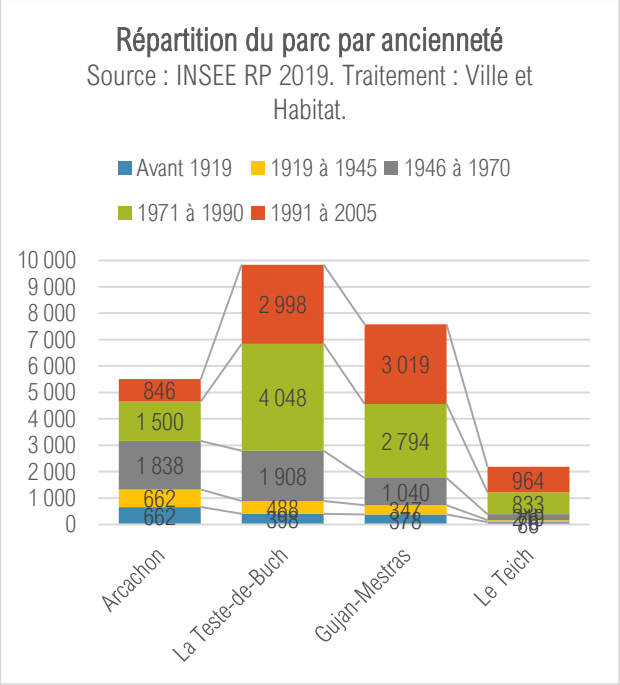
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Résidences principales
2019	674	4 617	8 497	9 803	10 421	34 011
2013	553	3 515	7 188	9 304	9 589	30 149
Variations	20	184	218	83	139	644
TVAM	3,3%	4,7%	2,8%	0,9%	1,4%	2,0%
Variations en points	0,14	1,92	1,14	-2,04	-1,17	0,00

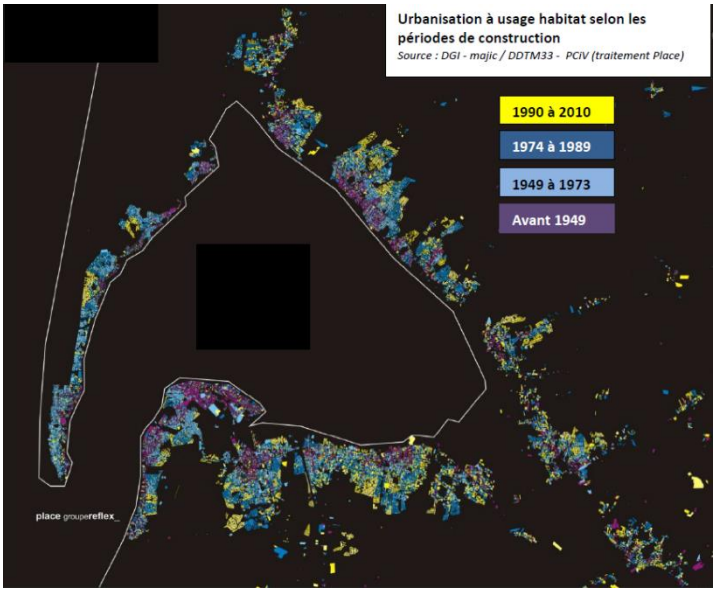
Un parc récent

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.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS





- **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

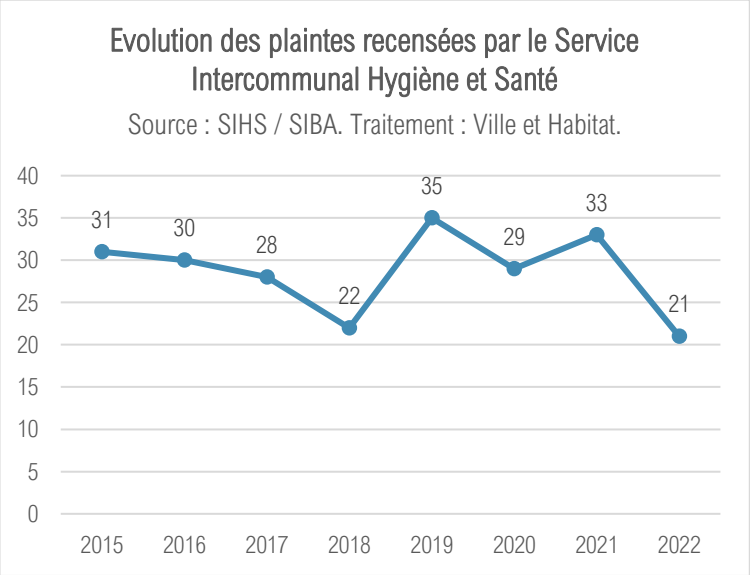
Selon les données fournies par l'ANAH (PPPI), il est recensé 1240 résidences principales repérées comme potentiellement indignes dans le parc privé, soit 3,9% du parc privé en 2017. Le taux est inférieur à celui de la Gironde (5,4%). Il n'est pas particulièrement haut par rapport à d'autres territoires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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

	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 (délégataire) 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.



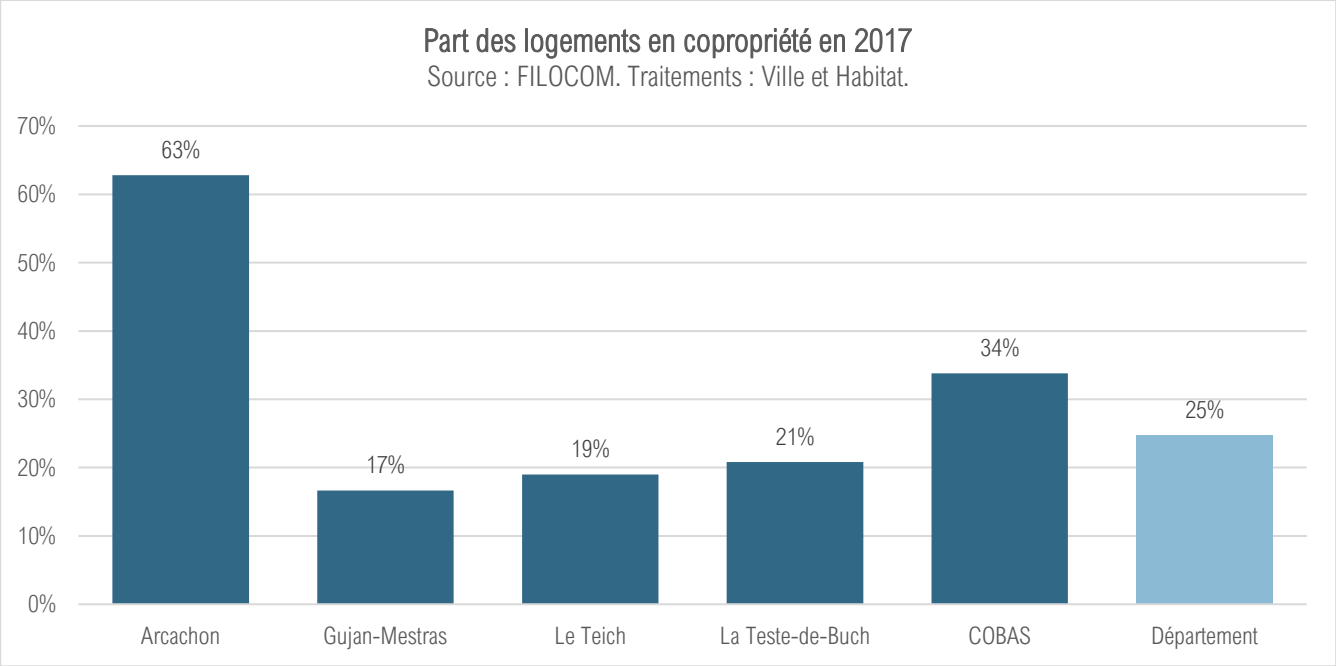
Plaintes signalées au SIHS entre 2015 et 2022 par commune

	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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Le parc en copropriété**

Ce sont 17 163 logements en copropriétés 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.

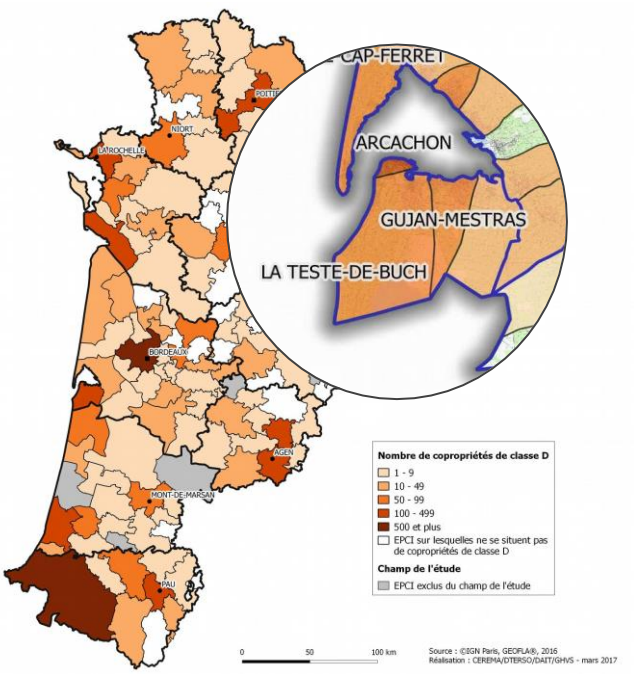
> *« Il convient de bien faire la différence entre « copropriété dégradée » et « copropriété potentiellement fragile ». L'outil développé par l'Anah, et utilisé dans la présente étude, offre des informations sur les copropriétés dont un faisceau de présomptions laisse à penser qu'elles sont fragiles. 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. »*

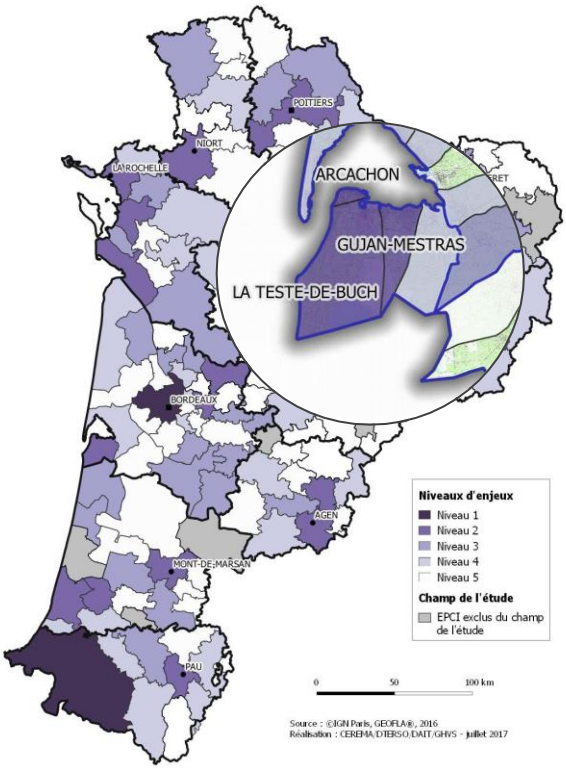
L'étude présente un ensemble d'observations sur la fragilité des copropriétés qu'il est utile de rappeler ici :

- 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 1er janvier 2015.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS





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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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.

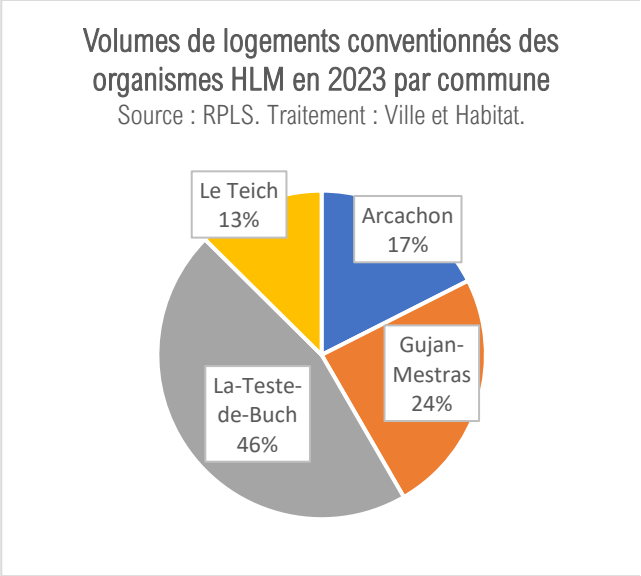
Ce sont donc 14% des copropriétés immatriculées au RNC qui peuvent présenter des signes de fragilité et qui mériteraient une analyse plus approfondie, dont 8% avec des taux d'endettement supérieurs à 15% de leur budget.

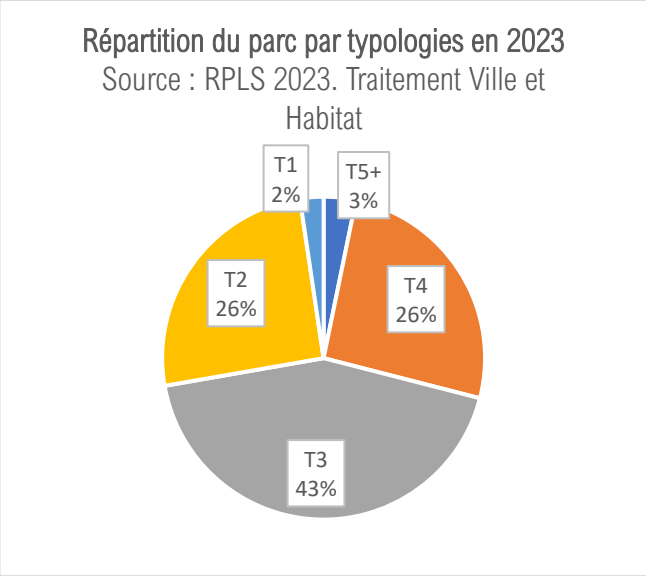
• Le parc social

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 1er 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 davantage 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 1er 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 de 30% 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

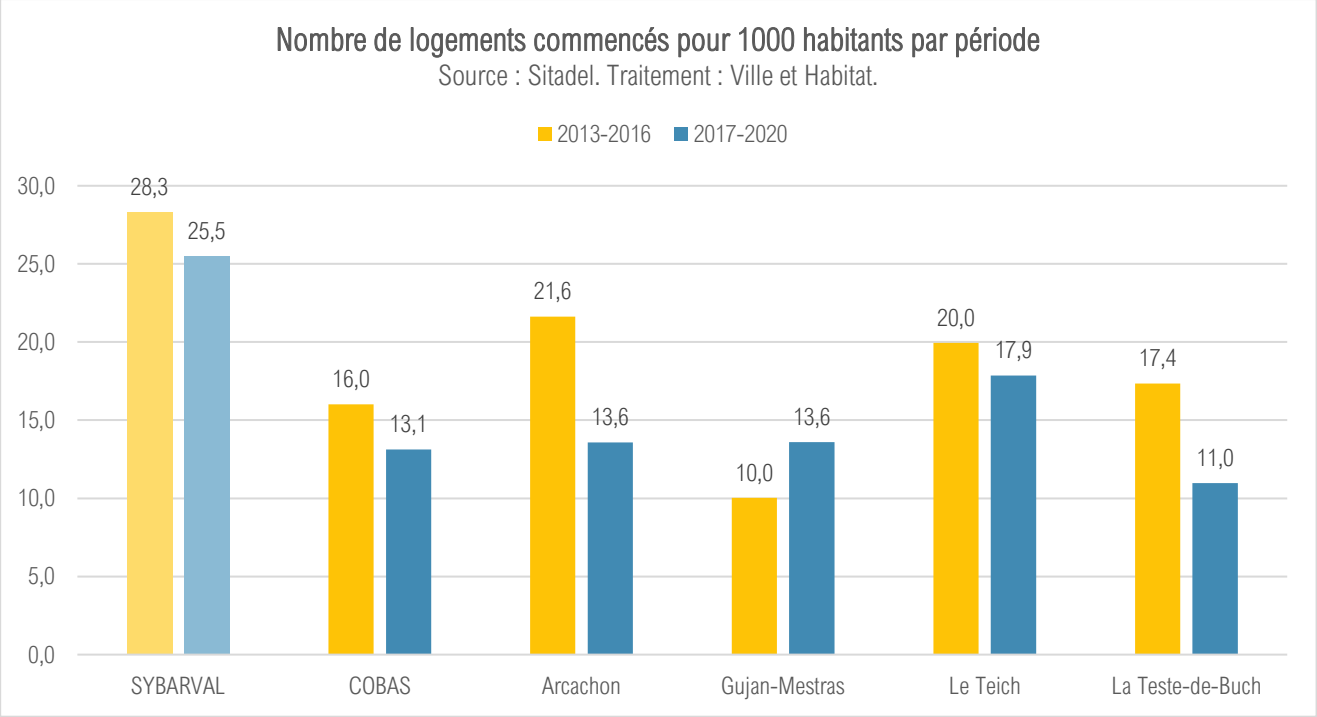
- Intervenir sur la tension des marchés immobiliers et moduler les effets indésirables de l'offre en meublé de tourisme.
- Définir le bon volume de production neuve et la part de logement social.
- Trouver les ressorts pour maximiser l'offre en logement social sans devoir surproduire et répondre aux 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

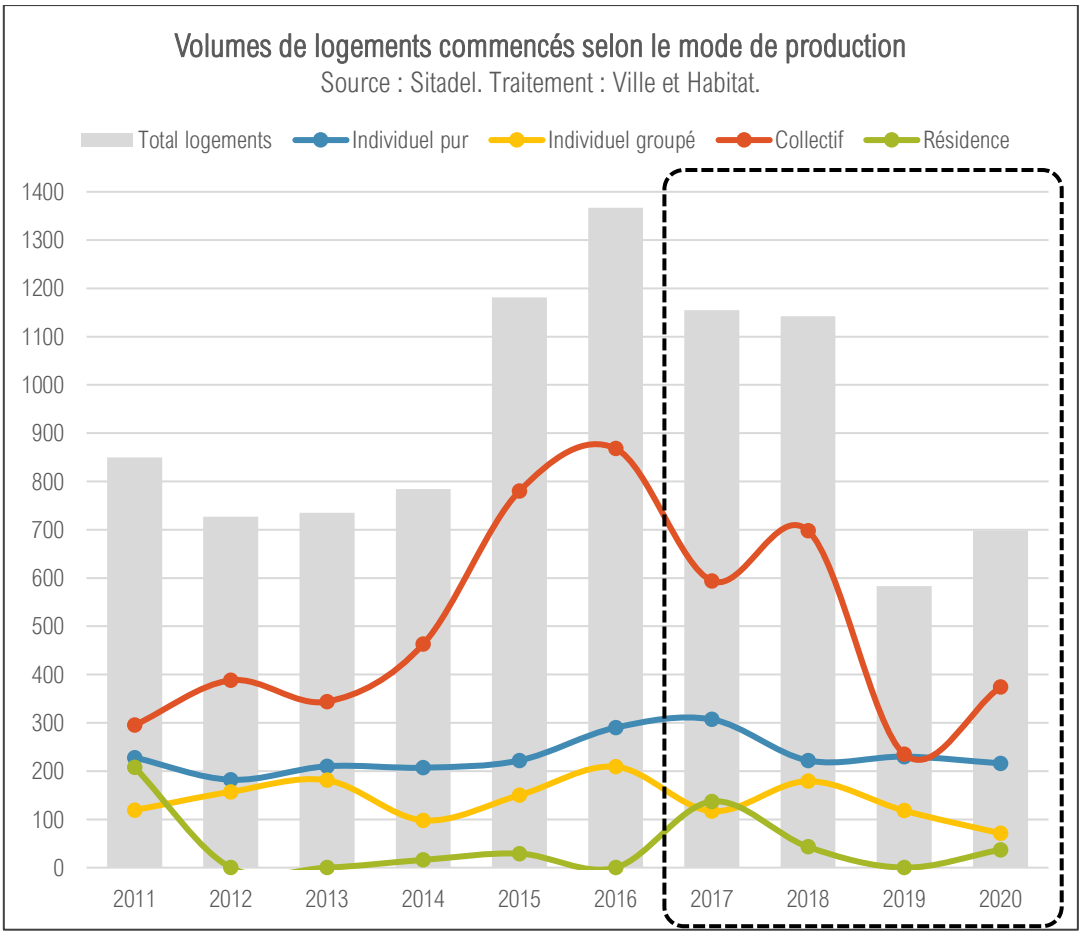
Une dynamique de production élevée, bien qu'en recul sur la période récente

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



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.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

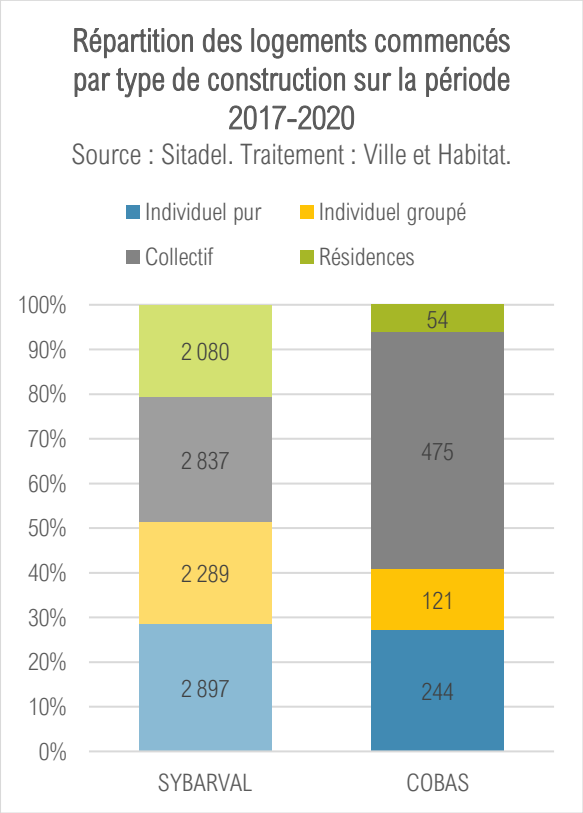
C'est ainsi que le Sybarval estime sur le territoire de la COBAS à 39,3 ha le foncier disponible en renouvellement urbain pour développer de l'habitat.

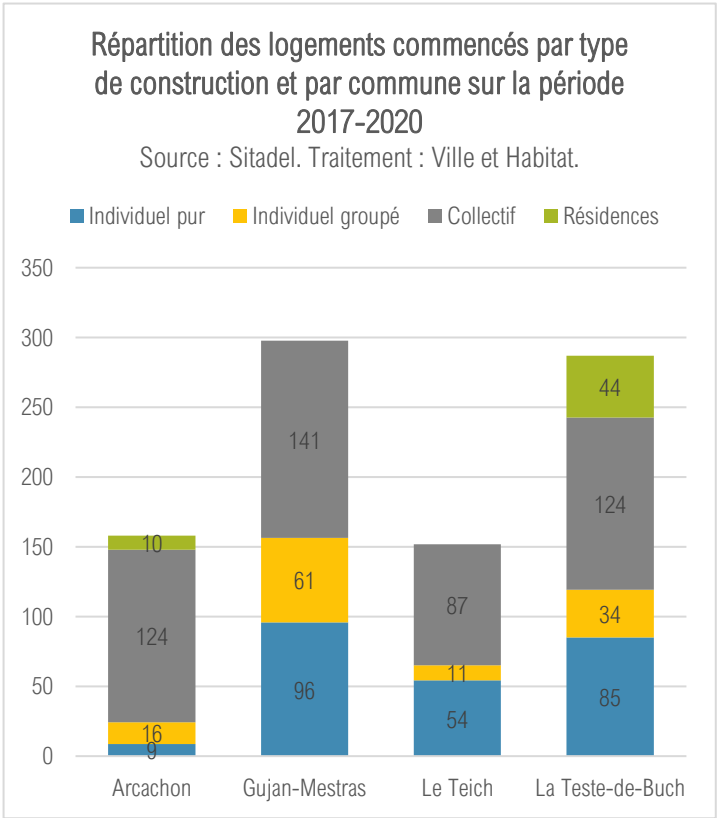
Un référentiel foncier précis a été réalisé afin d'enrichir la connaissance du foncier disponible, et d'identifier avec les communes les opérations susceptibles d'être livrées dans le cadre du PLH. Se reporter au titre « Mobilisation du référentiel foncier pour appuyer la stratégie foncière » du document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





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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.



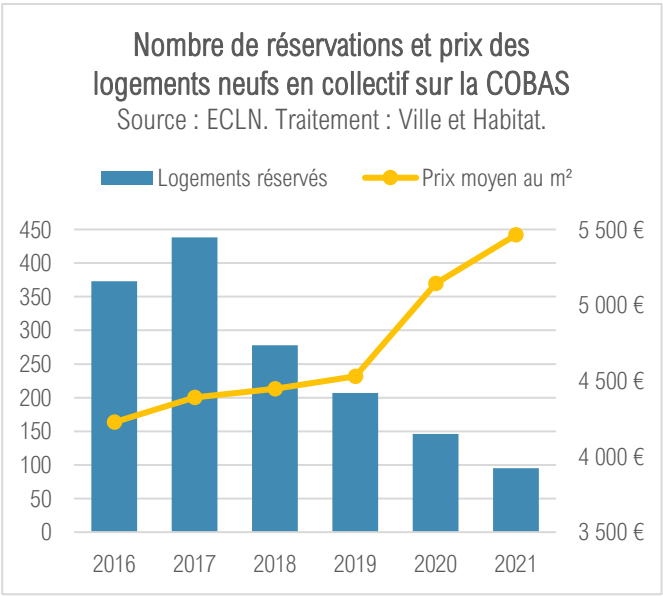
Source : Etude menée conjointement par le SYBARVAL et le CAUE en 2019

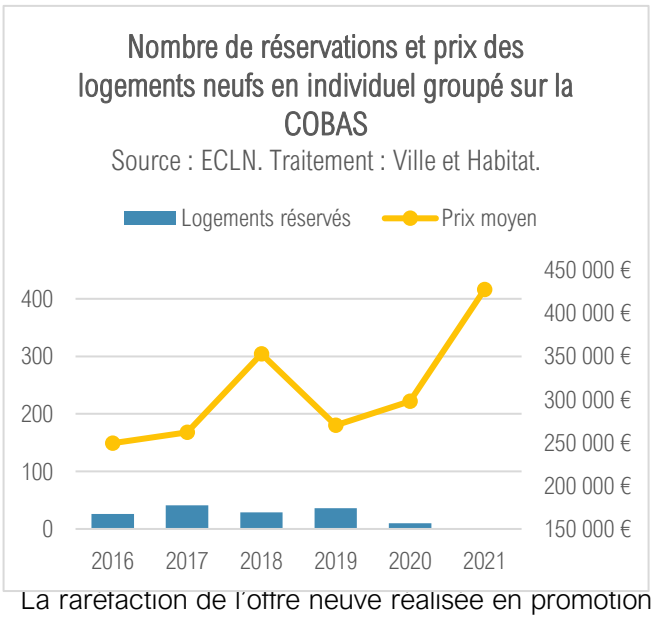
	nombre de division parcellaire entre 2009 et 2018	nombre de lots/logements créés par division parcellaire entre 2009 et 2018	nombre total de logements créés entre 2009 et 2018 (source : Sitadel)	part de logements créés par division parcellaire
Arcachon	84	111	2320	5%
Gujan-Mestras	547	742	2863	26%
La 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 raréfaction de l'offre neuve réalisée en promotion immobilière et en individuel groupé provient d'un ensemble de facteurs cumulatifs :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Difficulté à équilibrer les opérations face à la cherté du foncier et à l'augmentation des coûts de la construction ;
- Difficulté à obtenir les préventes 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.

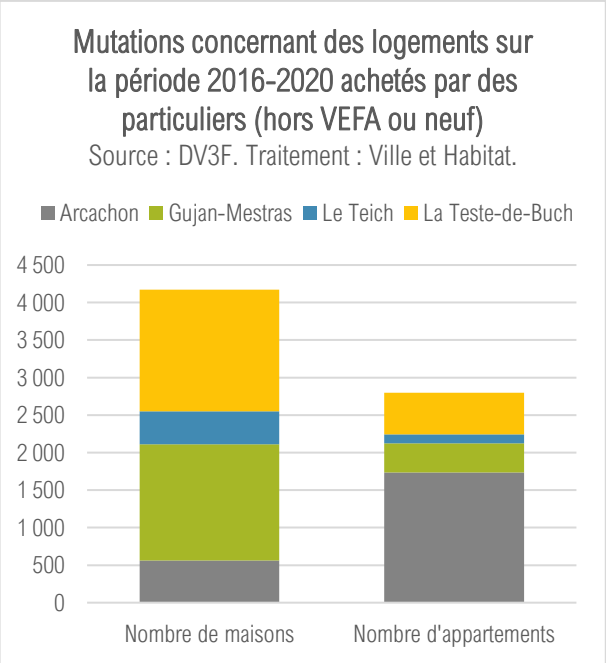
Dans le même temps, les prix augmentent fortement de sorte que l'offre neuve devient de plus en plus inaccessible. Pourtant, face à la hausse des prix de l'ancien, le neuf reste concurrentiel. Par exemple, le prix moyen d'un appartement neuf réservé en 2019 était de 4530€ par m² contre un prix de vente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



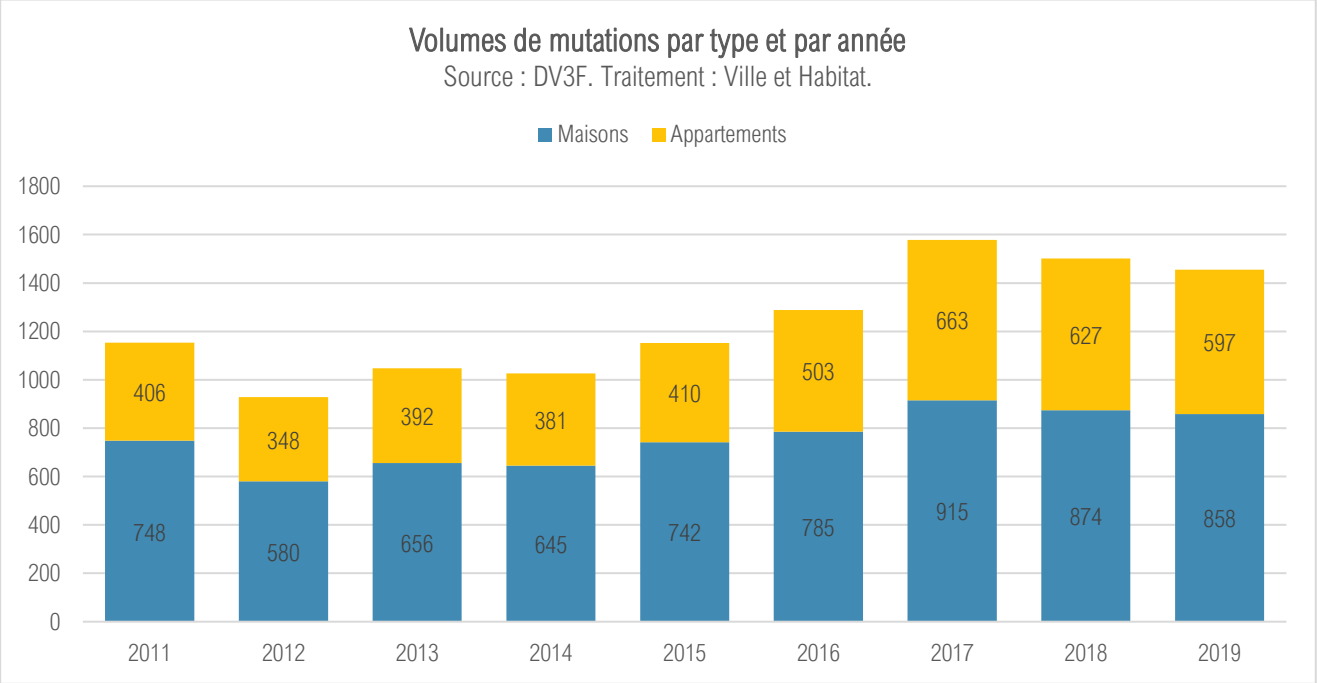
Mutations concernant des logements sur la période 2016-2020 achetés par des particuliers (hors VEFA ou neuf)

	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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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



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.

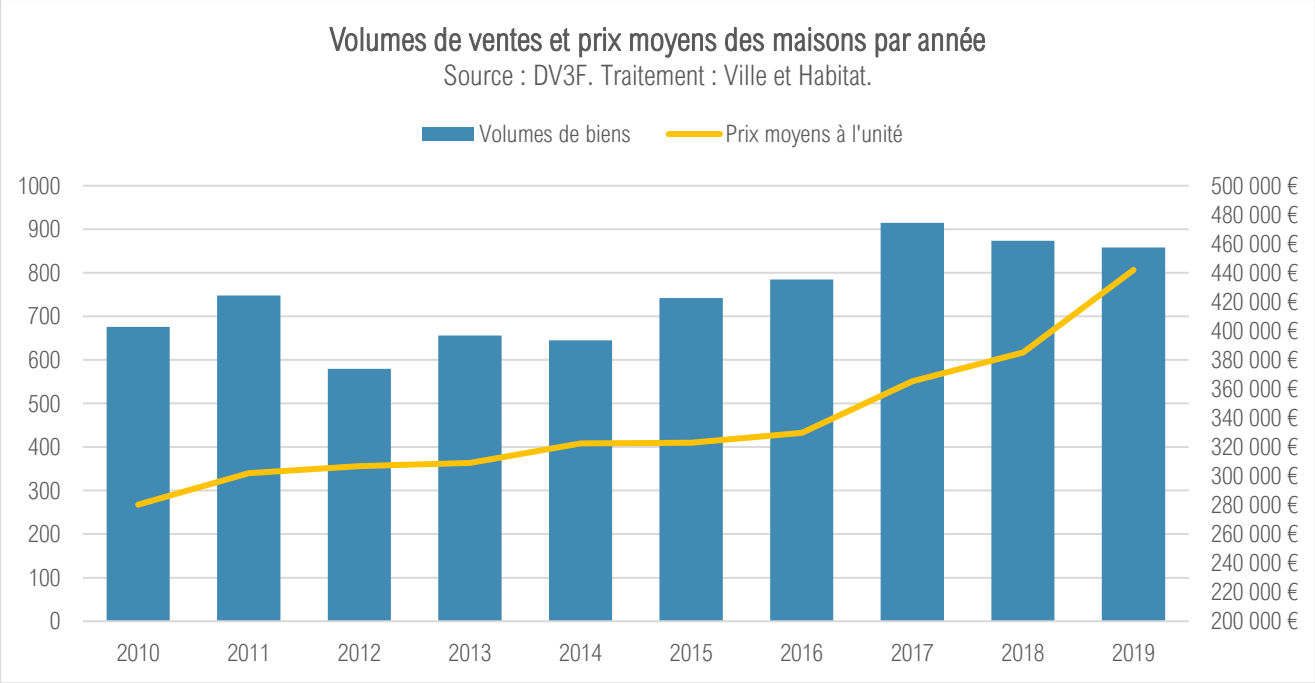
On pourra aussi observer un phénomène de rétention des propriétaires, préférant attendre un embellissement du marché plutôt que de vendre à un prix inférieur aux tendances récentes (« effet de cliquet »).

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

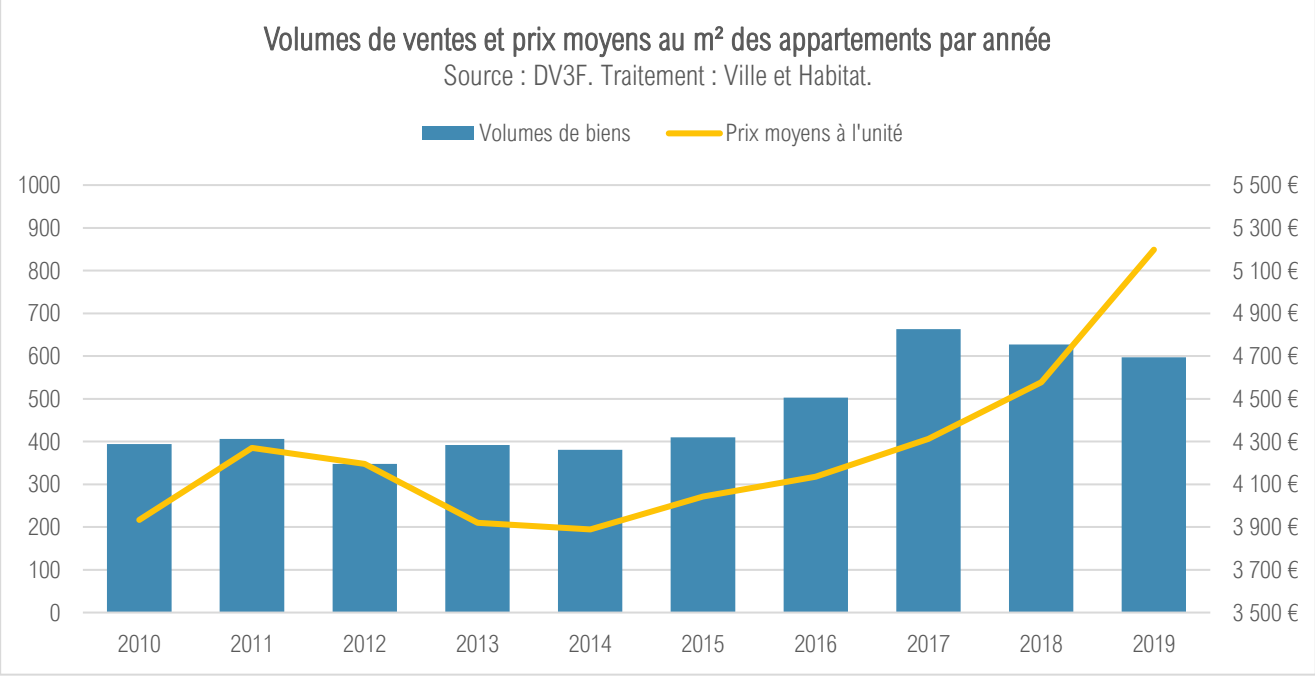
Les prix n'ont cessé de progresser sur la décennie précédente en collectif comme en individuel. Selon les acteurs rencontrés, l'explosion des prix est notamment due à l'arrivée d'investisseurs et d'acquéreurs exogènes au territoire, notamment lors de la crise du COVID en 2020/2021, avec une part importante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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



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.



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

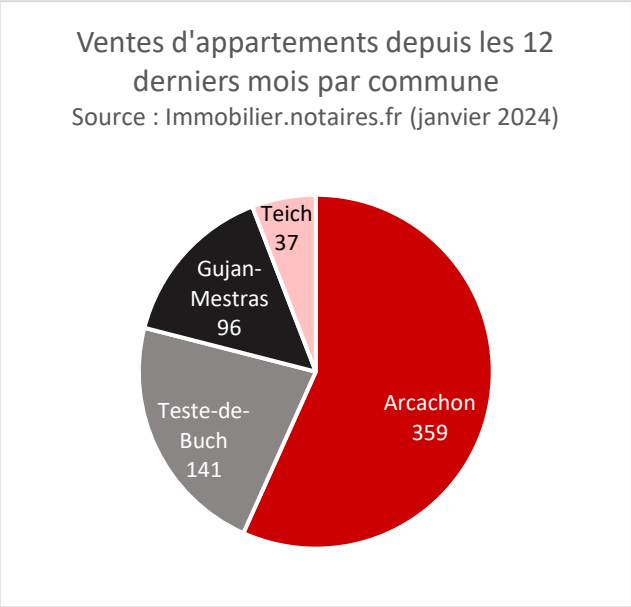
En collectif, après une hausse constante, le neuf avait atteint un prix moyen de 4230€ / m² en 2019, soit en dessous des prix de l'existant à la même date (5200€ / m²). En individuel groupé, avant la forte progression de 2020, le prix moyen était de 270 000€ sur l'année 2019, contre des prix moyens supérieurs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

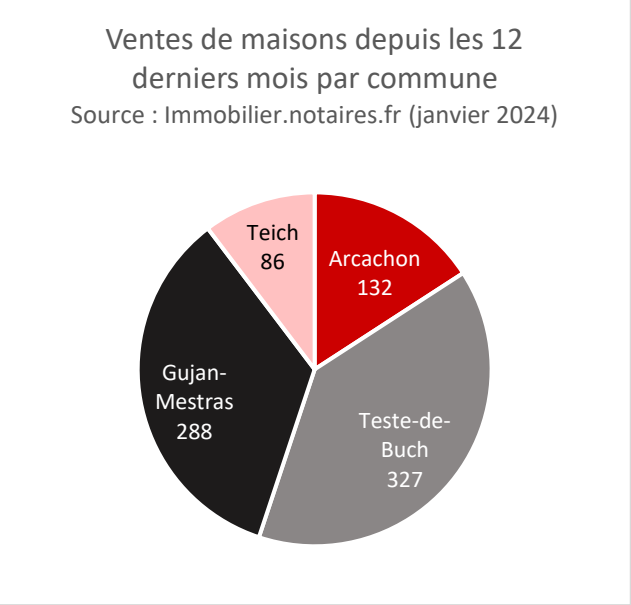
Il faut préciser que la hausse décrite des prix entre 2016 et 2019 s'inscrivait dans un contexte de baisse des taux d'intérêt bancaire et de hausse des prix de l'immobilier à l'échelle nationale, qui n'était pas propre au territoire de la COBAS.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise à jour au 1er janvier 2024 :

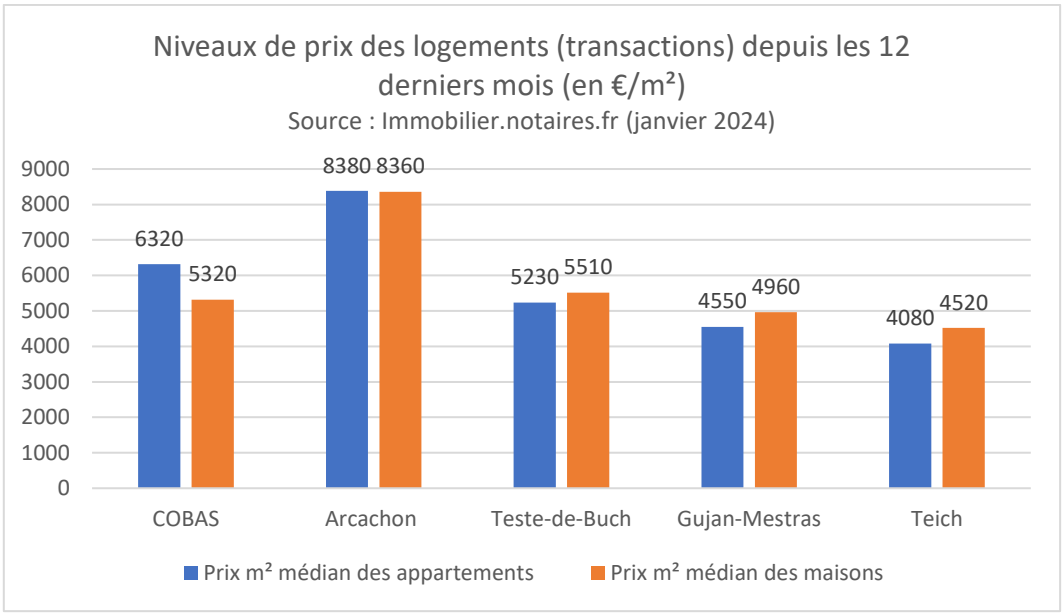
A l'échelle de la COBAS, 633 appartements et 831 maisons ont été vendus depuis les 12 derniers mois (au 1er janvier 2024).





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).

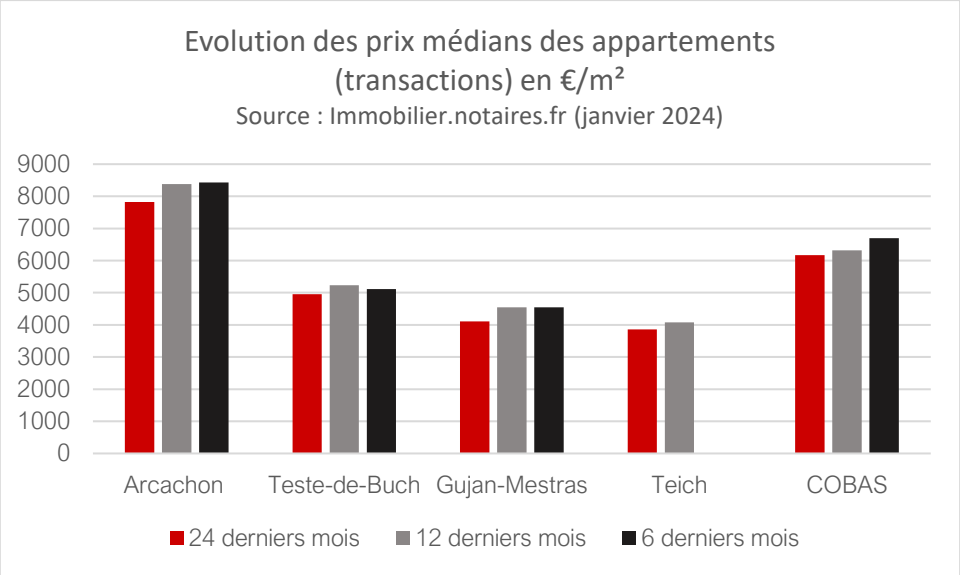


Arcachon se distingue des autres communes de l'agglomération par des prix au m² plus élevés. Les appartements (8 380 €/m²) y sont légèrement plus chers que les maisons (8 360 €/m²).

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).

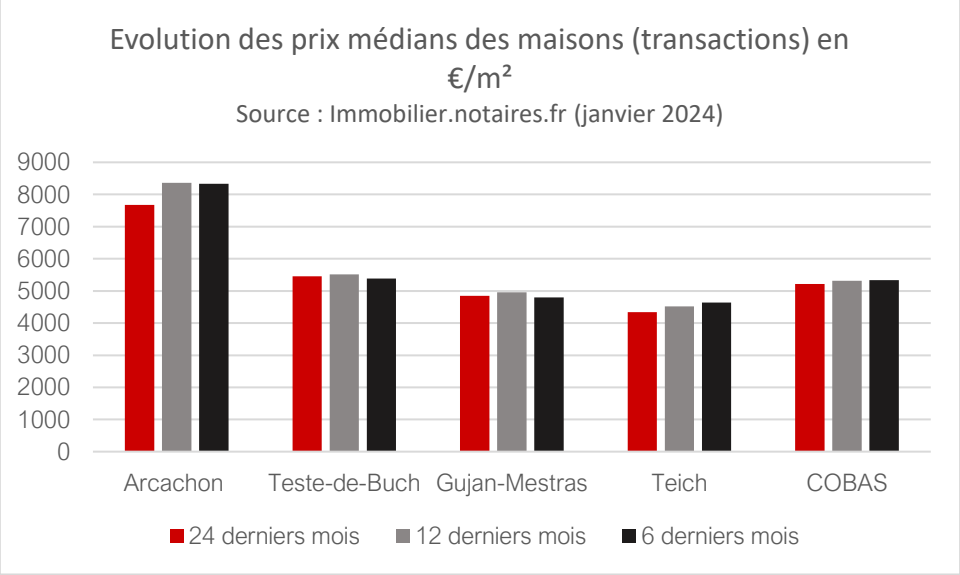
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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%).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

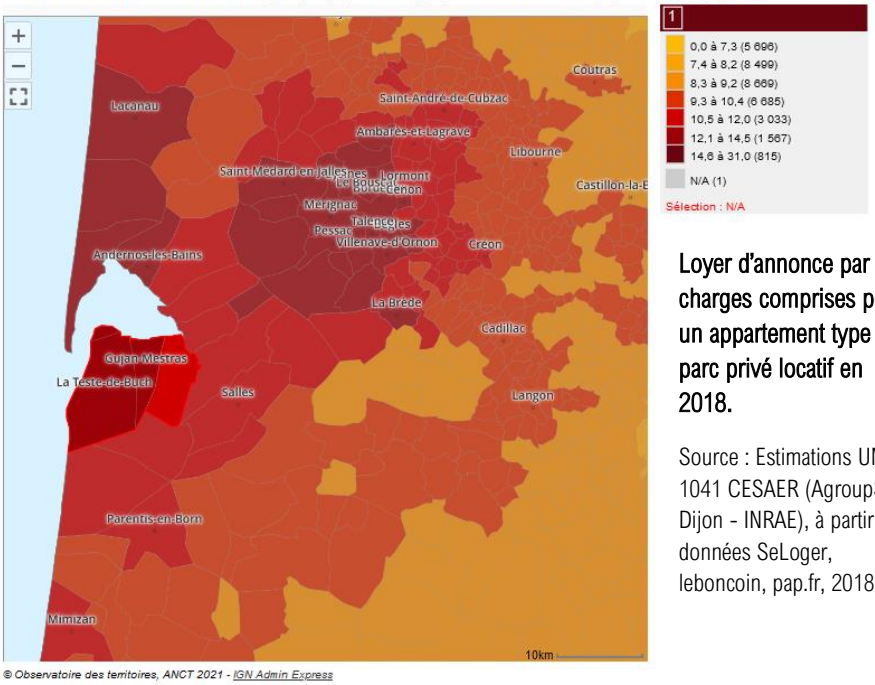
- **Le marché locatif privé**

Un marché locatif indispensable qui 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.

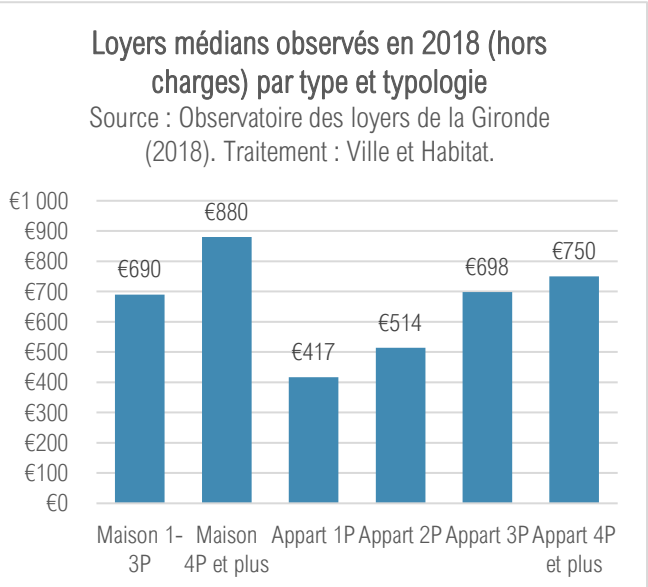
1 Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2018
Source : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroupSup Dijon - INRAE), à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr, 2018



© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express

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 SeLoger, leboncoin, pap.fr, 2018



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 €	750 €	2 250 €
Maison 4P et plus	9.8 €/m²	2060	800 €	2 400 €	880 €	2 640 €	963 €	2 889 €
Appart 1P	14.3 €/m²	310	390 €	1 170 €	417 €	1 251 €	450 €	1 350 €
Appart 2P	12 €/m²	2090	481 €	1 443 €	514 €	1 542 €	557 €	1 671 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Appart 3P	10.4 €/m²	1690	640 €	1 920 €	698 €	2 094 €	750 €	2 250 €
Appart 4P et plus	8.6 €/m²	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**

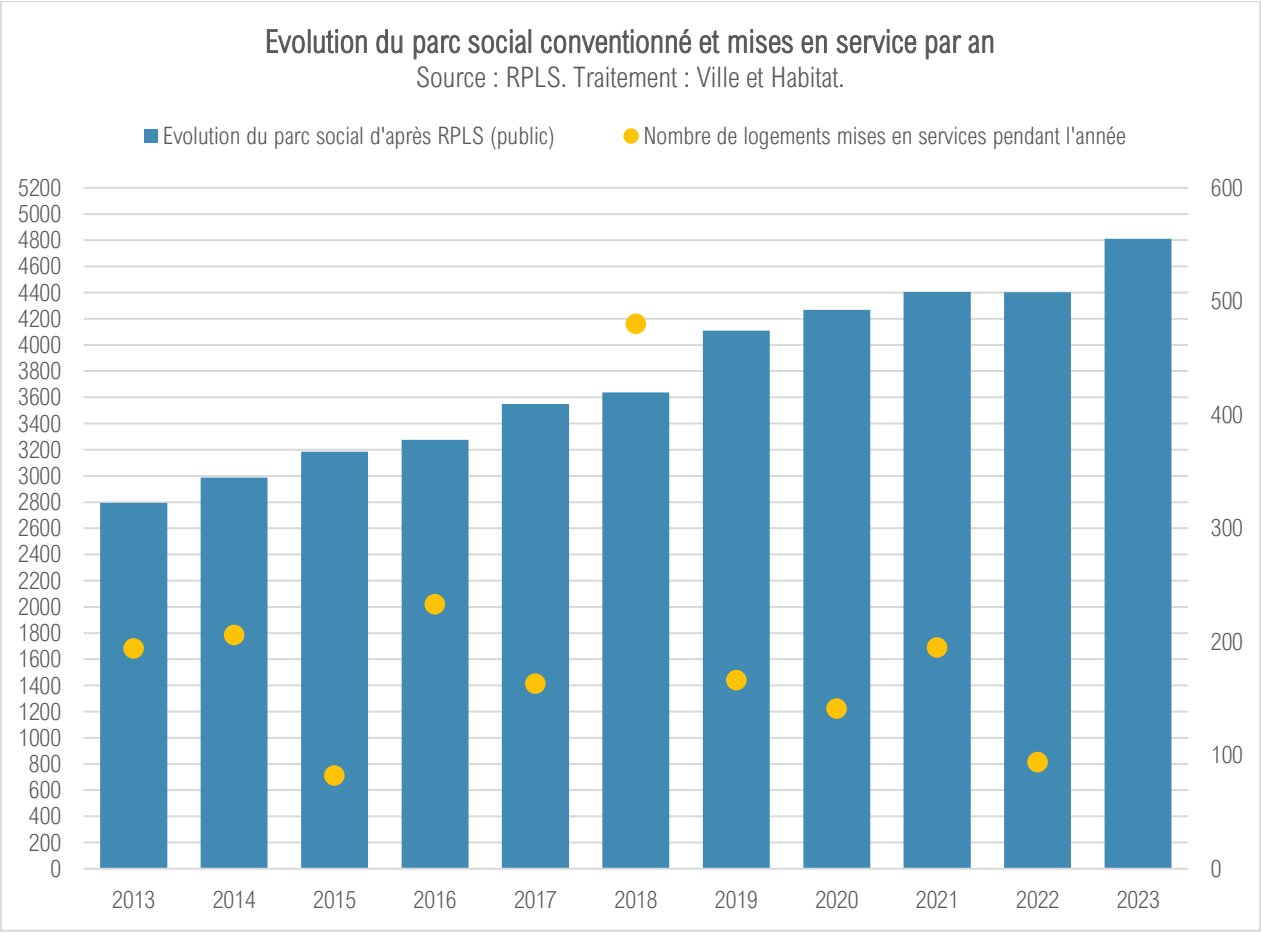
Une évolution forte de l'offre sociale sur le territoire

- **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**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 Le Teich. 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

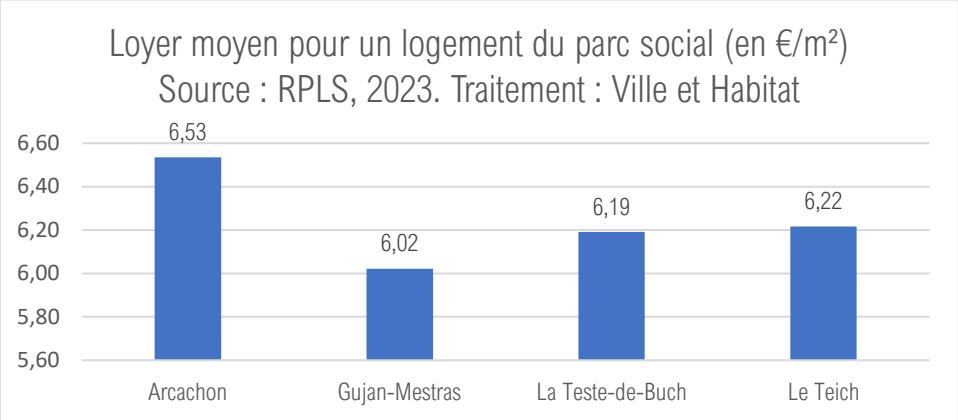
Ce sont donc près de 3921 logements locatifs sociaux proposés à des loyers inférieurs à 7€ / m² (hors charges), 484 logements à des loyers au-dessus de 7€ / m² (89%) alors que le parc privé en collectif se situe entre 9,8€ et12,6€ / m² (hors charges, données de l'observatoire des loyers, 2018).

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

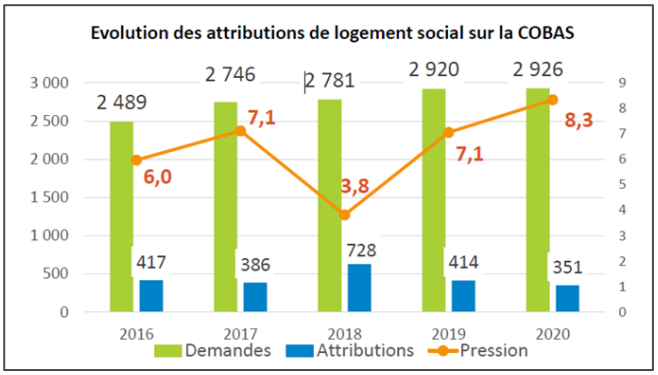
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Les demandeurs les plus âgés et/ou demandeurs de mutation ne sont pas priorisés 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	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.

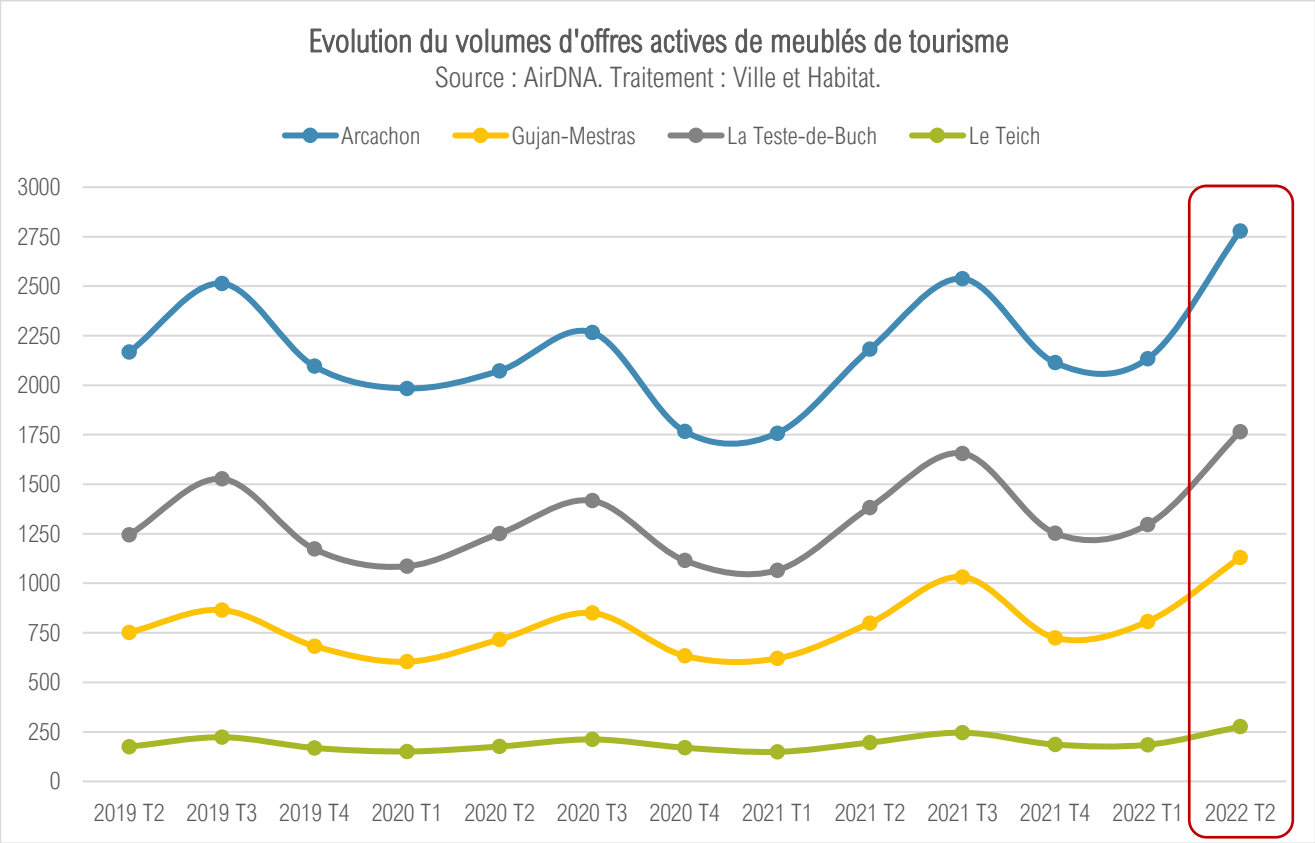
	Arcachon	La Teste-de-Buch	Gujan-Mestras	Le Teich	COBAS
Au plus fort de 2021 (haute saison)	2 538	1 656	1 032	246	5 472
Répartition	*46%*	*30%*	*19%*	*4%*	
Au plus bas de 2021 (basse saison)	1 758	1 066	621	149	3 594
Répartition	*49%*	*30%*	*17%*	*4%*	
Résidences secondaires	10 518	3 553	1 873	303	16 247
Répartition	*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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

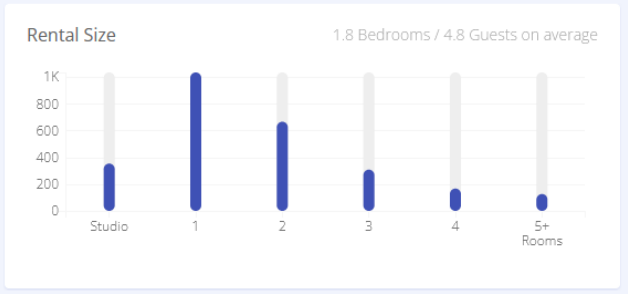
sur la COBAS (offre active : au moins un jour réservé ou disponible sur le mois précédent), dont 46% sur Arcachon, 30% sur la Teste-de-Buch, 19% sur Gujan-Mestras et seulement 4% pour le Teich. On voit bien que la distribution spatiale de l'offre suit une logique radiale en partant d'Arcachon, cœur de 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 Arcachon



Répartition par typologie sur la Teste-de-Buch



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 intracommunautaires 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'accentuer.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 supérieurs, 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.

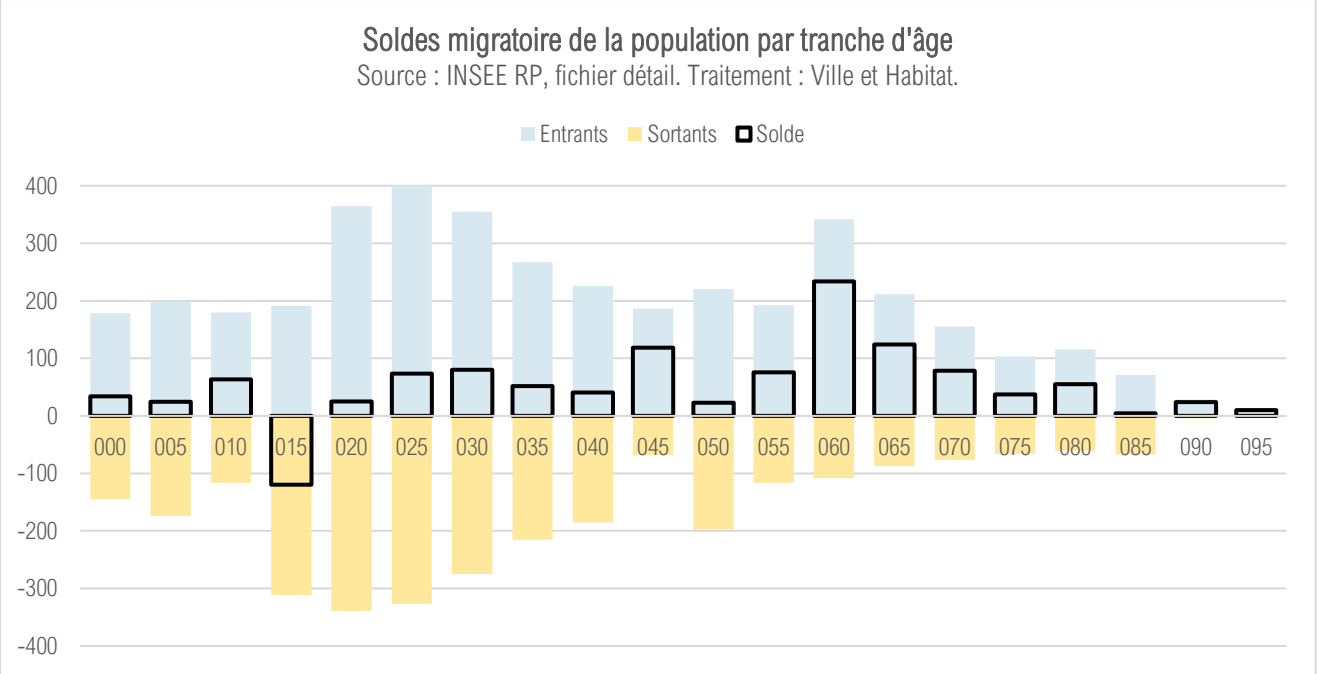
La majorité des ménages qui s'installe sur la COBAS vient d'un autre département de la métropole (56%), confirmant la présence de demandeurs exogènes sur les marchés de l'accession et de la location.

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.

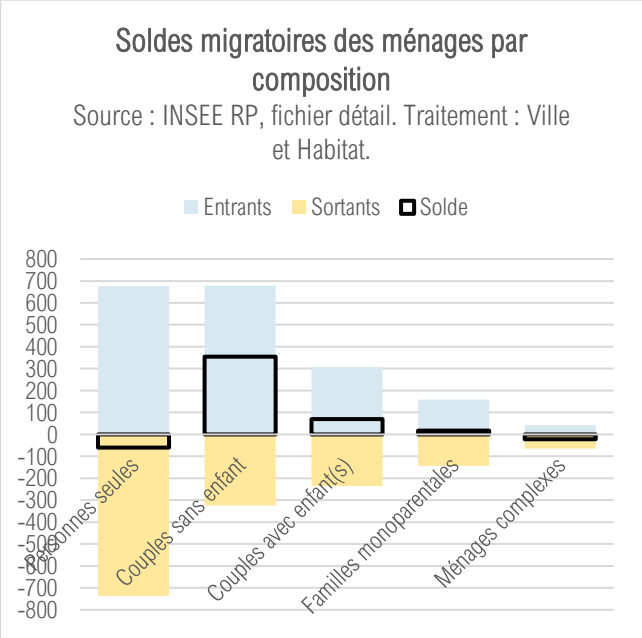
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

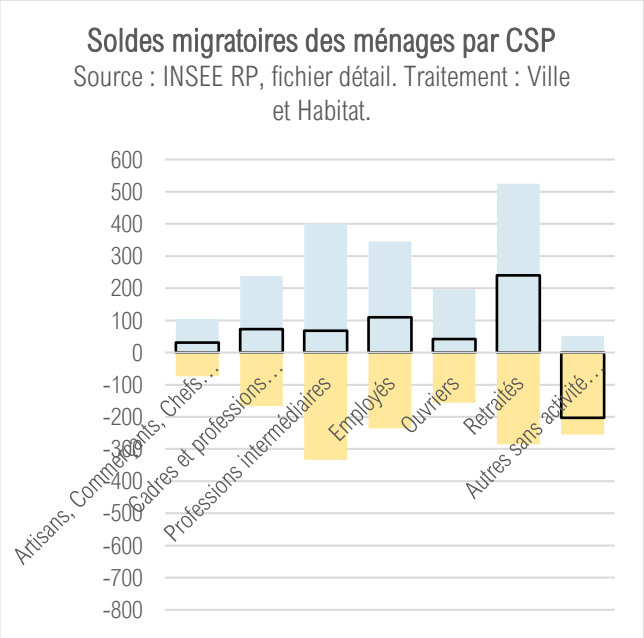


On note cependant les soldes migratoires positifs et la tendance du parc à accueillir les profils de ménages suivants :

- 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.

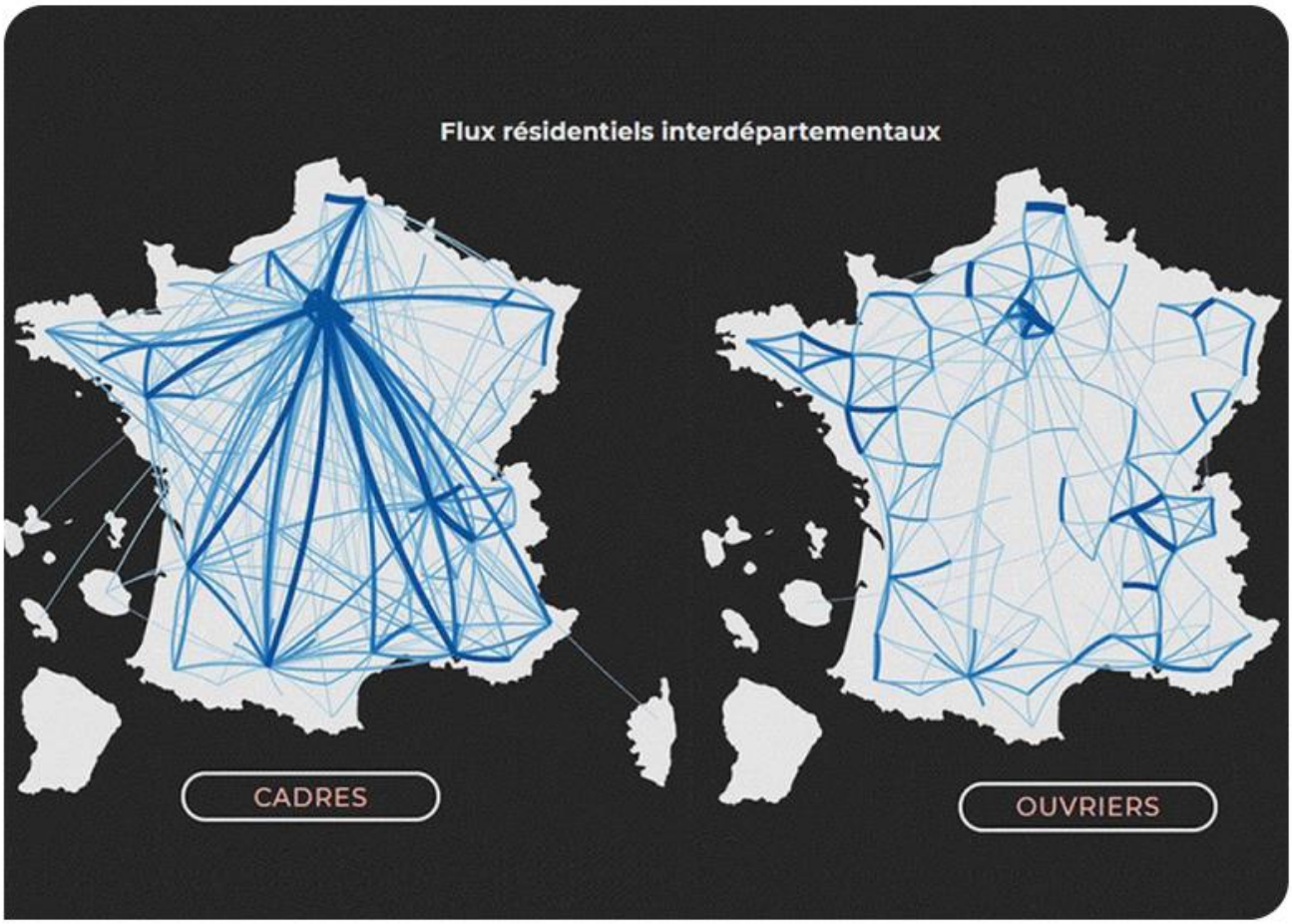
À l'inverse, le territoire peine à retenir les personnes seules (solde légèrement négatif), ce qui signifie que les mobilités résidentielles favorisent les ménages de deux personnes ou plus et contribuent un peu à augmenter la taille moyenne des ménages.





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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.

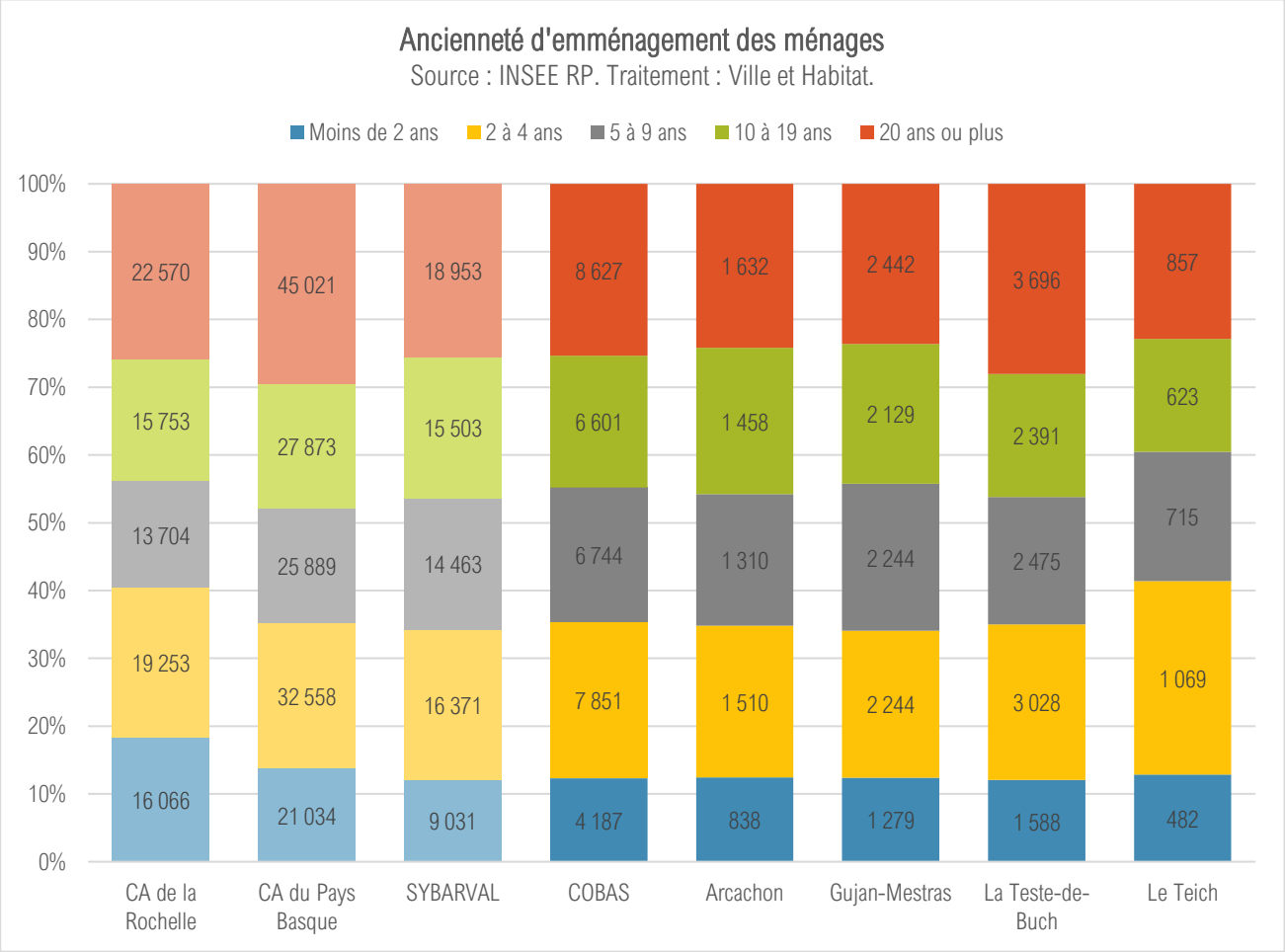
Une disponibilité et une accessibilité financière du parc de logement qui se complique, d'autant plus si l'offre neuve ne permet pas de détendre le marché

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 le Rochelle et du Pays basque.

Il faut noter que le taux de rotation dans le 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'accroit.



Par ailleurs, la faible rotation du parc pourrait être amenée à s'accentuer 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

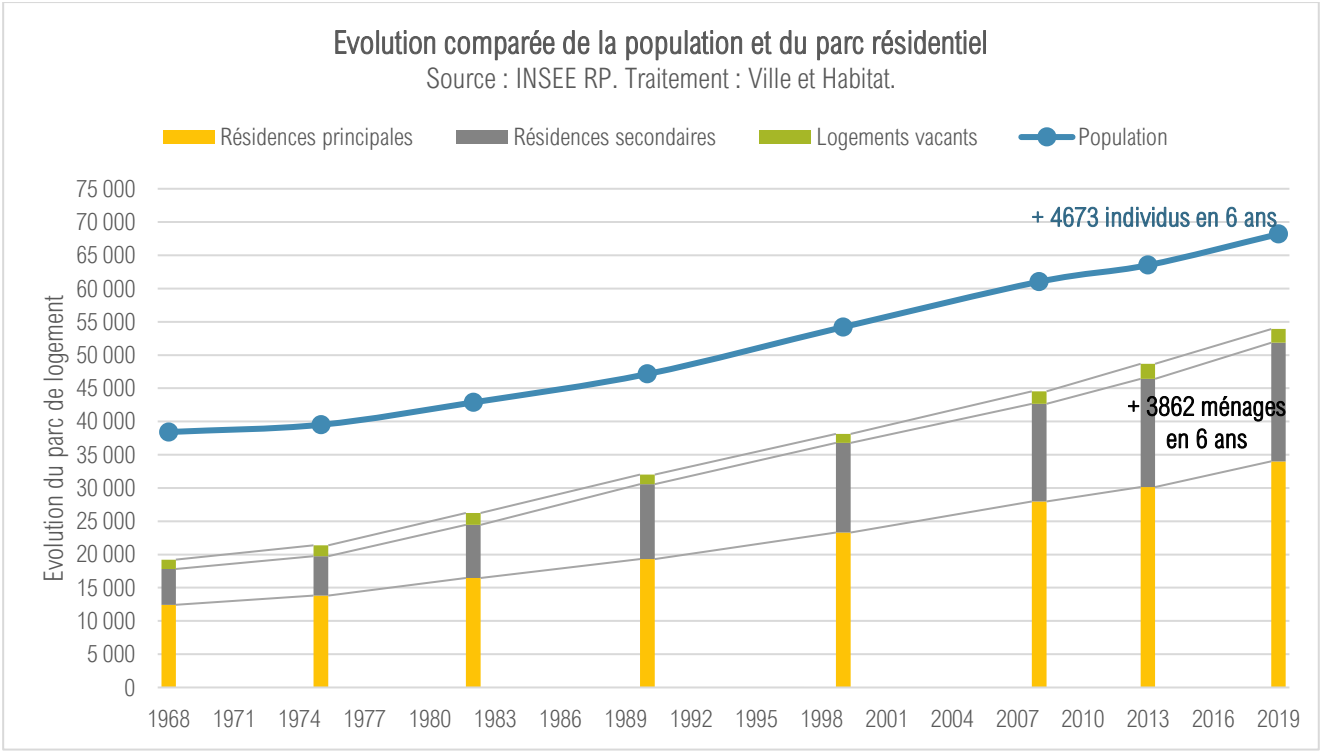
- Accompagner le vieillissement de la population.
- Garantir la capacité du parc à accueillir des ménages familiaux essentiels à la vie du territoire.
- Aller vers une cohésion territoriale harmonieuse et favoriser la mixité sociale.

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

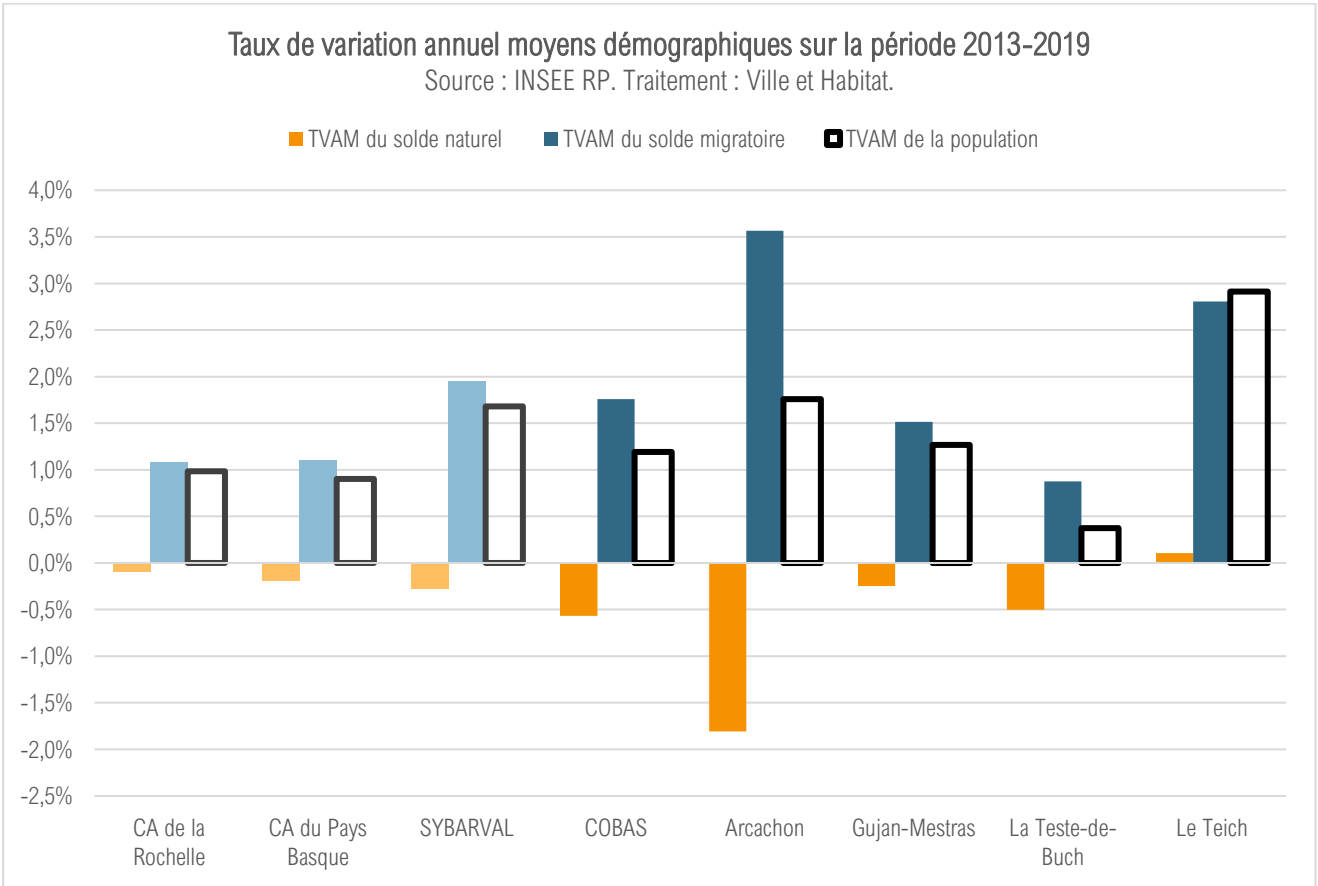
Une augmentation forte et ancienne de la population, portée par le solde migratoire

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



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%).



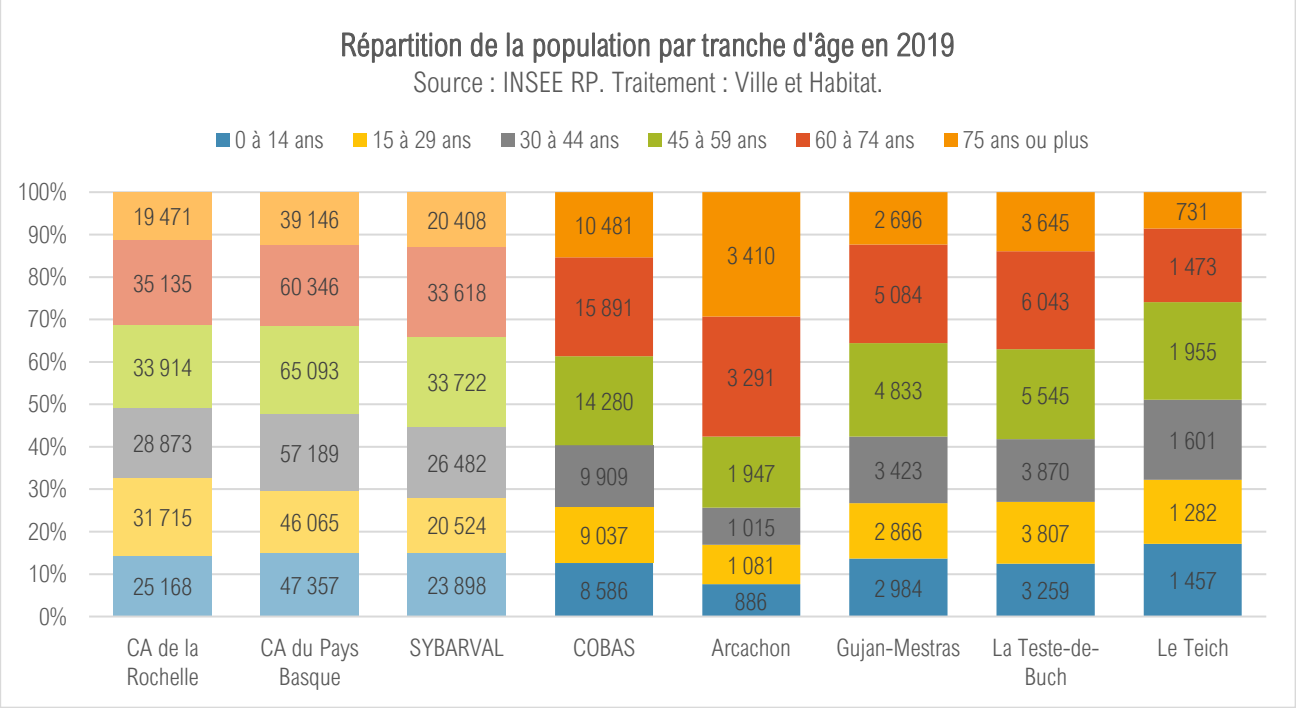
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 :

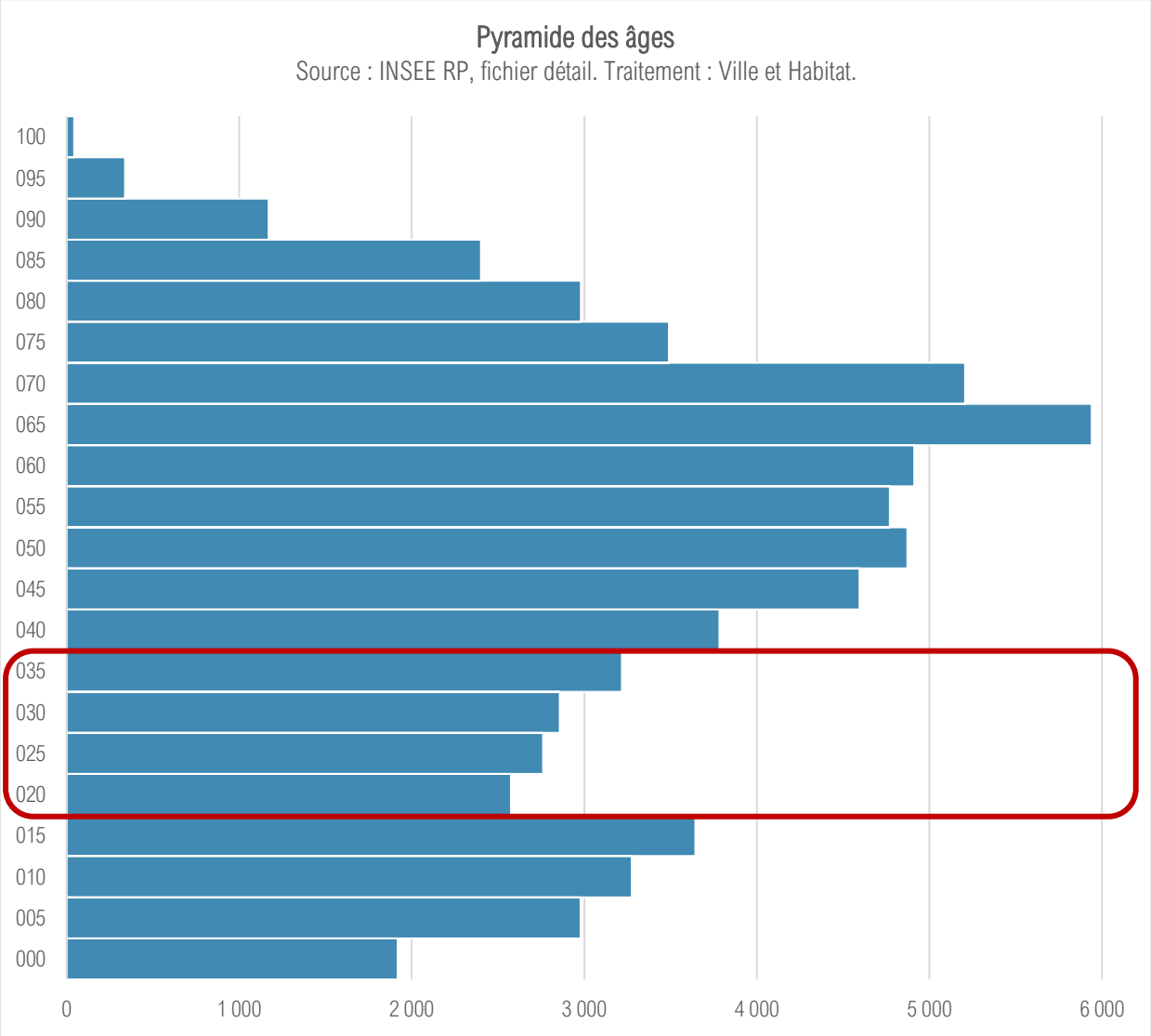
- Une avancée en âge de la population déjà résidente sur le territoire et qui n'est pas compensée par la natalité (solde naturel) ou l'arrivée de ménages plus jeunes ;
- Une forte proportion de ménages âgés et retraités parmi les nouveaux entrants sur la COBAS.

	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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La pyramide des âges laisse apparaitre 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

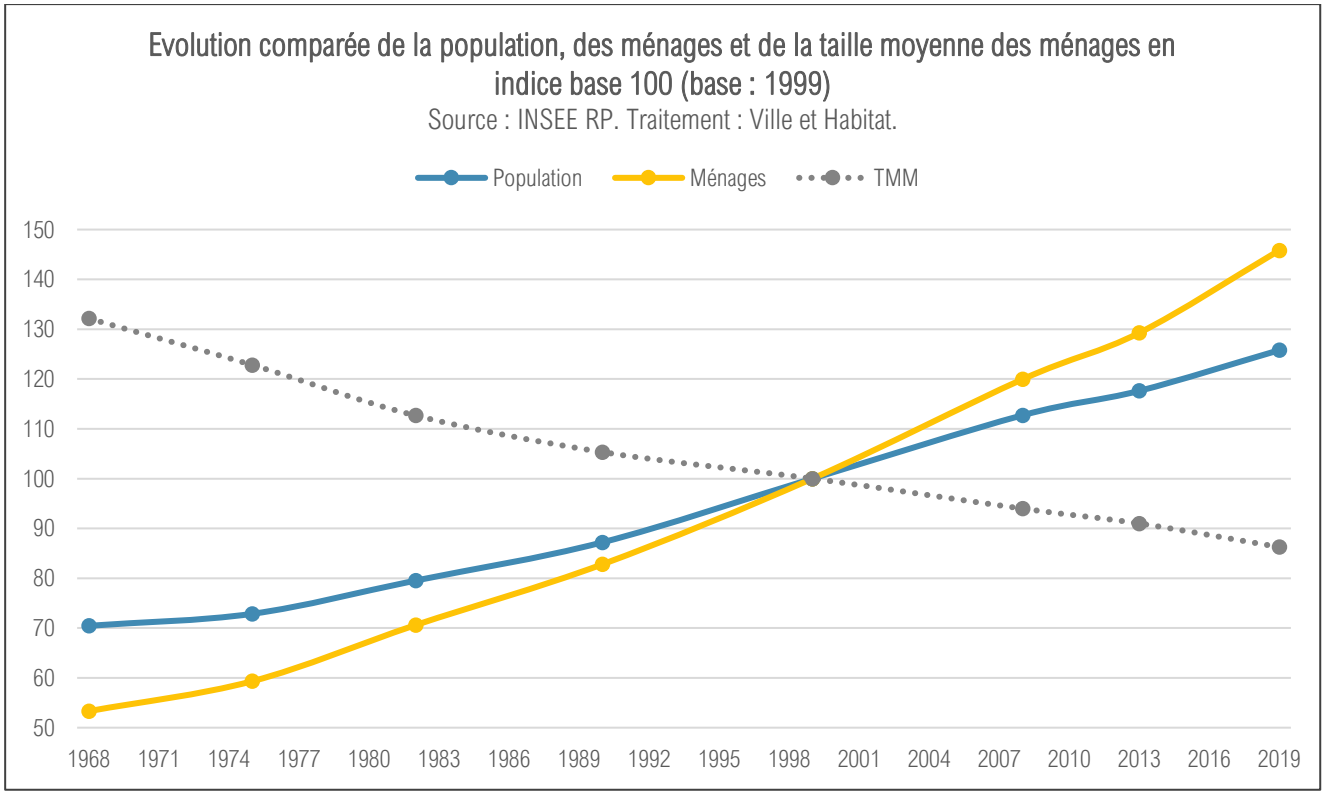
La première conséquence du vieillissement de la population est la hausse du nombre de ménages seuls et des ménages en couple sans enfant. Ainsi, à l'échelle de la COBAS, la plus forte évolution concerne les ménages d'une personne (+470 par an) et les couples sans enfant (+160 par an) alors que les familles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

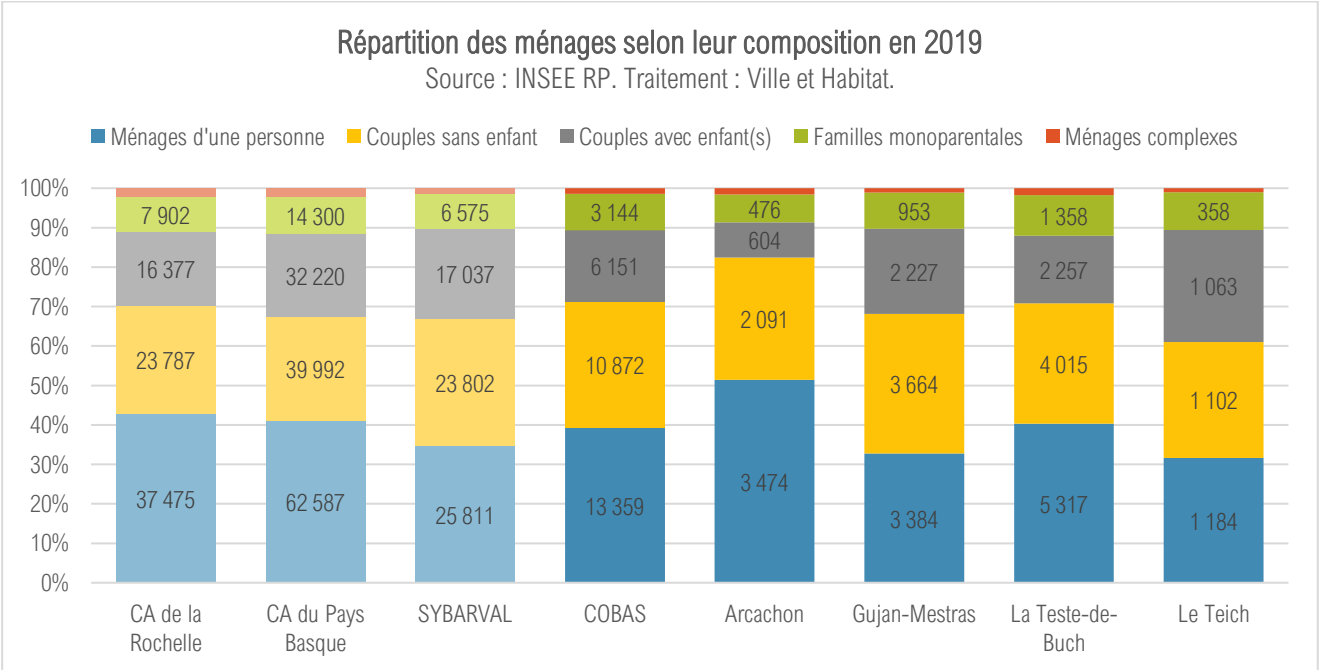
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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'accentuant. 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.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

De la même manière, le parc social accueille beaucoup de personnes seules (41%), dont une forte part d'individus âgés de 50 ans ou plus (31%).

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%

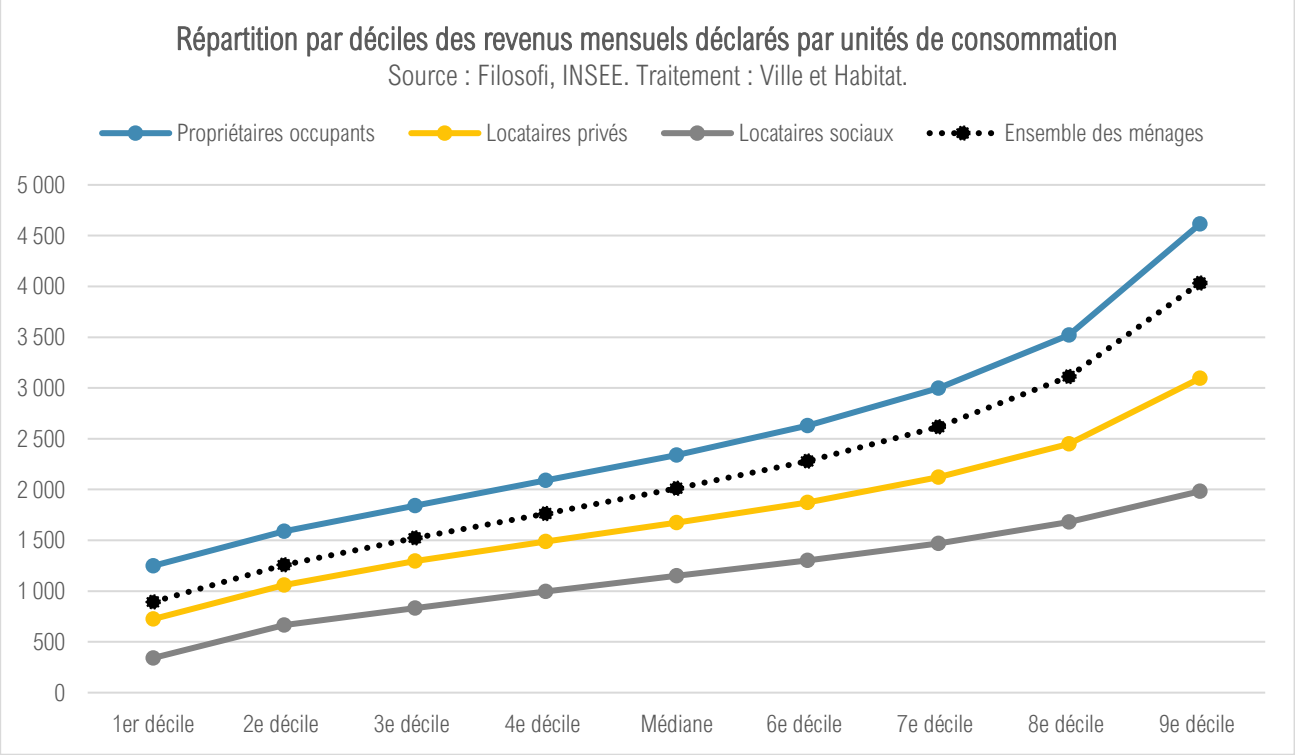
- **L'évolution et les caractéristiques socio-économiques des occupants**

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 :

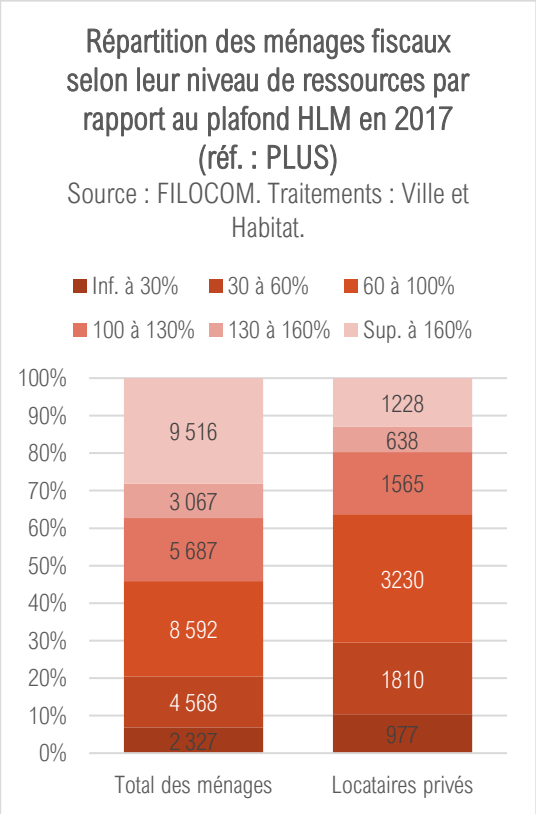
- Un revenu médian mensuel déclaré de 2010€ par unité de consommation contre 1913€ sur la CA de La Rochelle et 1827€ sur la CA du Pays basque.
- Une augmentation de +9,2% du revenu médian déclaré par unité de consommation entre 2013 et 2019.

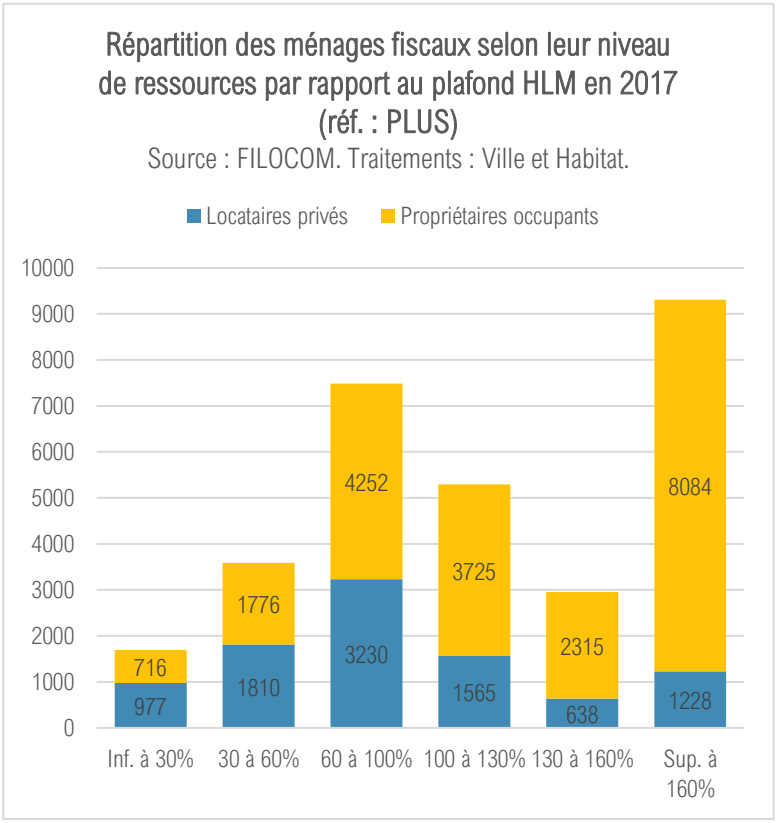


Les revenus des propriétaires occupants sont nettement supérieurs à ceux des locataires privés ou sociaux. Cependant, une population historique à faible revenu se maintient, ce qui accentue les inégalités économiques.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS





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).

	Agricul-teurs exploit-ants	Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectu-elles supérieures	Professions intermé-diaires	Emplo-yés	Ouvriers	Retraités	Autres sans activité profession nelle	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	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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'accentuer dans les années à venir

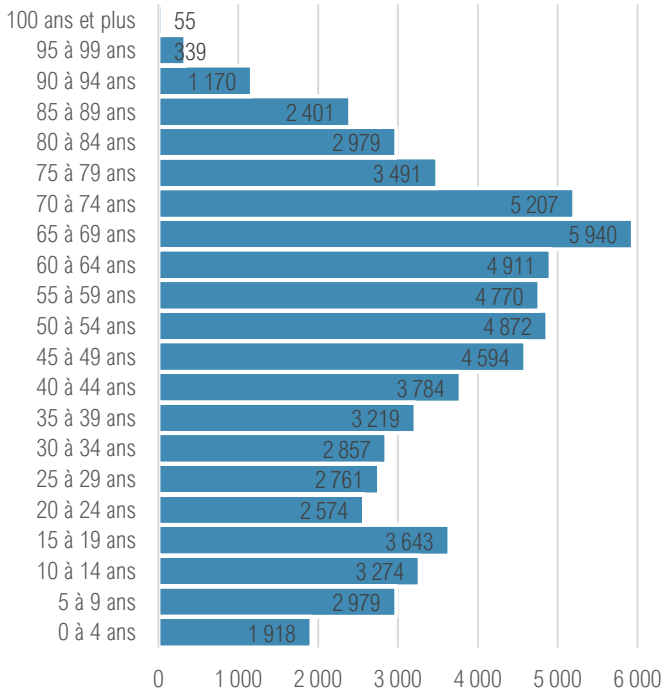
Comme cela a été précédemment indiqué, la part de personnes âgées est extrêmement élevée sur la COBAS. Le taux de 39% de personnes âgées de plus de 60 ans est certes porté principalement par Arcachon, mais il n'est pas pour autant faible sur les autres communes. Hormis Le Teich qui atteint des taux comparables 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	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.

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



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 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Le besoin en logement des jeunes est revenu 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Hormis pour les saisonniers, les solutions pérennes 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).

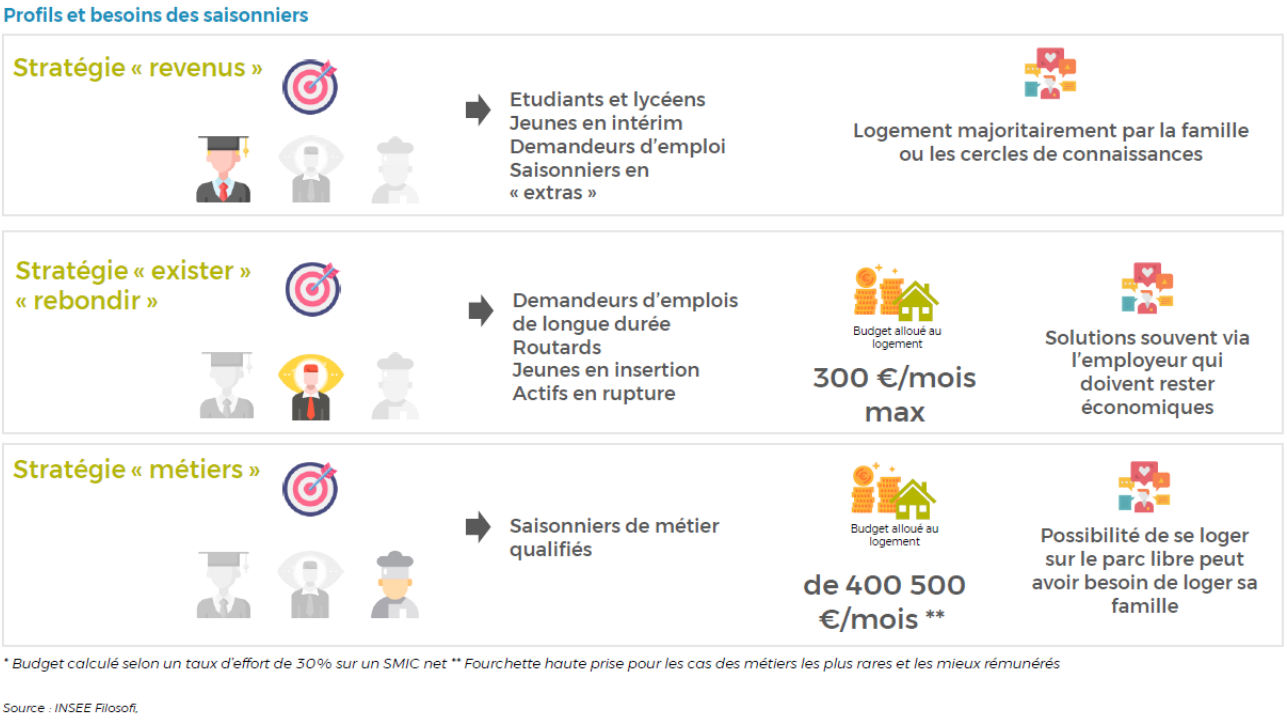
Le territoire n'accueille aucune structure d'hébergement d'urgence. Comme le souligne le PDALHPD, les réponses aux besoins d'hébergement d'urgence et temporaire sont renvoyées (via le 115) vers la Métropole.

- **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 le 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.



Source : Logement des travailleurs saisonniers, Adéquation, 2020.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 répandu), 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 établissement 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 :

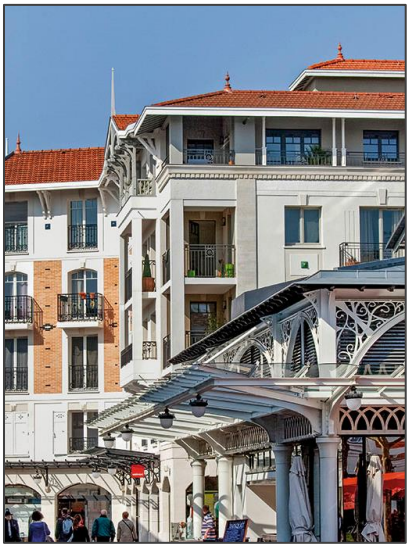
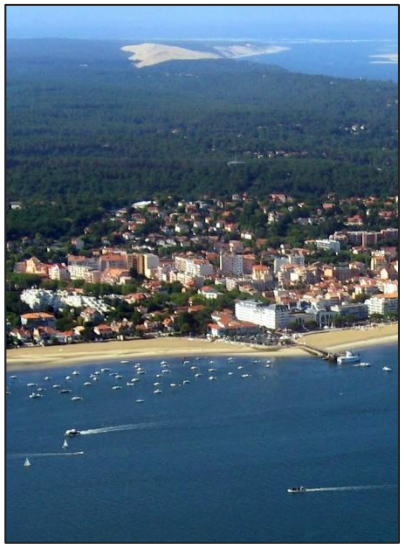
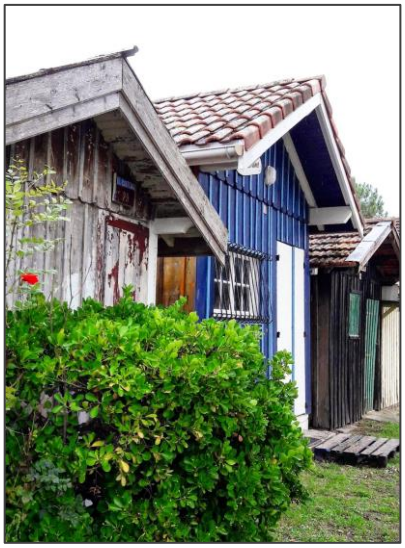
- Aire d'accueil saisonnière des gens du voyage du Teich : 13 emplacements - Gestionnaire : Vago
- Aire d'accueil des gens du voyage de Gujan-Mestras (Chemin de Malpont, Lieudit Terre Neuve) - 13 emplacements – actuellement fermée suite à des dégradations ; réflexion en cours.
- Aire de Grand Passage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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
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

Gironde LE DÉPARTEMENT

Ville & Habitat SCOP

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- ❑ Réflexion en cours sur la réhabilitation de l'aire d'accueil des gens du voyage de Gujan-Mestras et la création de terrains locatifs 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Préambule

Ce document d'orientations du 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 l**es 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 (vieillissement 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 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.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

conséquentes pour remettre aux normes un logement locatif. Il s'agit ainsi de mieux faire connaitre 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 privélégiant le Bail Réél 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS.

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. 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 (1er) 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

souvent liée à la richesse et à la solidité des partenariats conclus et à la participation des personnes elles-mêmes[1].

> **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.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Faire différemment**, en s'appuyant sur l'habitat inclusif ou en favorisant le recours aux matériaux biosourcés ;
- **Créer de nouvelles formes d'habitat et de vie collective** qui répondent aux aspirations des ménages (béguinage[2], coliving[3], 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 maisonnées 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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.).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 1 : Renforcer le partenariat avec l'Etablissement 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 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).

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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **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 de travaux, 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 connaitre 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*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PLH, afin de partager le bilan du PLH et de concerter les partenaires sur les enjeux du PLH suivant.

- 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.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 1ère phase à 2030, avec une croissance annuelle moyenne à 1,30% à l'échelle du territoire,
- une 2ème 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 maitrise 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre 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 decalcul du point-mort[4];
- **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 maitrise 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 Hypothèse minimum	Total logements à construire sur la durée du PLH (6 ans) Hypothèse minimum)
Arcachon	100	600
La Teste de Buch	205	1230
Gujan Mestras	229	1374
Le Teich	170	1020
COBAS	704	4 224

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 1er 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 1er 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 de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Pour Gujan-Mestras :

Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant 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 :

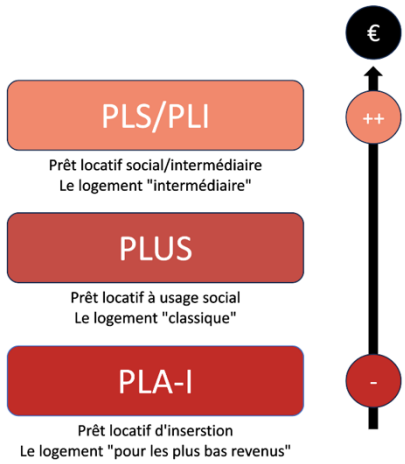
	Nombre de logements sociaux à construire par an	**Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)**	**Total logements Hypothèse minimum par an**
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	**386**	**2316**	**704**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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
    - de PSLA (Prêt social location accession ; pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option)
    - 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 de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Pour La Teste de Buch :

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 apparaitre 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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 la hauteur 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 maitriser 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 maitrisée 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) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 urbaine[5]
- Les friches
- Les dents creuses
- Les découpages parcellaires
- Le bâti durablement vacant
- Les propriétés publiques évolutives

Les retours des communes sur le réréfentiel 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Prioriser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine

Conformément aux règles du SRADDET, 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 :

$$besoin\ en\ extension = (Logements\ à\ produire \times densité) - foncier\ disponible\ en\ renouvellement$$

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 :

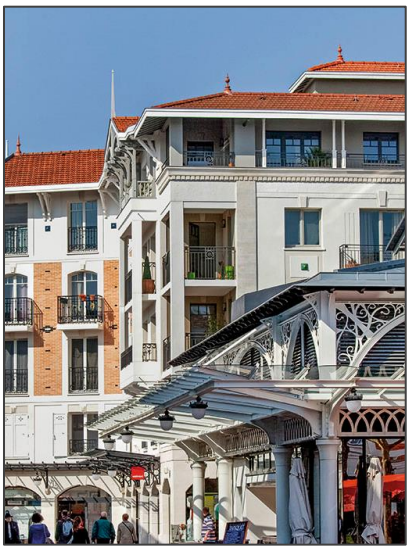
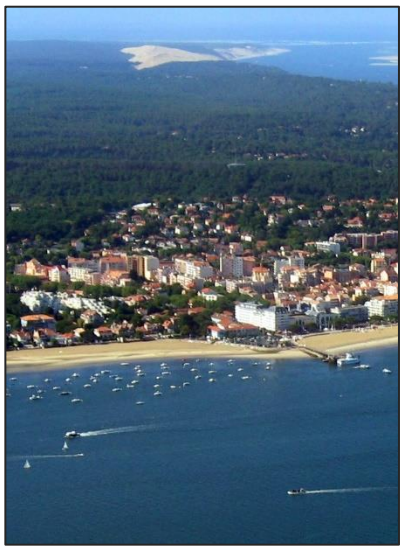
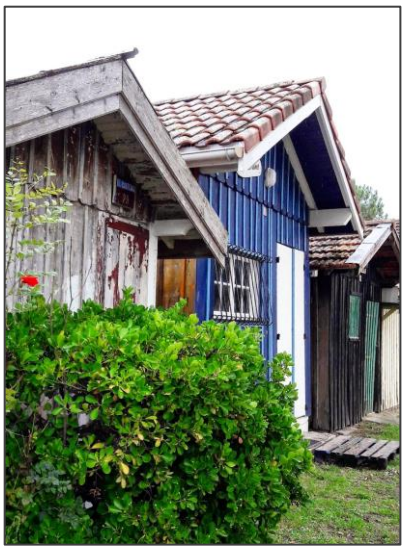
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- permettre les constructions sur plusieurs niveaux dans le respect d'une bonne intégration paysagère et architecturale ;
- favoriser la mixité fonctionnelle ;
- 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 fraicheur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
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

Gironde LE DÉPARTEMENT

Ville & Habitat SCOP

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Liste des fiches-actions :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 1.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - A l'échelle de la COBAS, le volume de logements sociaux a plus que doublé en 20 ans. L'offre en logements locatifs sociaux s'agrandit d'année en année : le territoire comptait 3550 logements sociaux ordinaires en 2017 pour 5067 en 2022 (au 1er janvier, source : RPLS), soit plus de 1500 logements locatifs sociaux en cinq ans et une augmentation de 43% de l'offre. Ce sont généralement entre 100 et 200 logements mis en service par année. Ces résultats sont le fruit d'une politique de production d'une offre sociale ancienne qui a porté ses fruits, répondant autant à un besoin du territoire qu'à une volonté politique de promouvoir un parc accessible aux ménages et de répondre aux obligations de la loi SRU qui impose un taux de 25% de logements sociaux par commune. - Pour autant, le territoire doit encore répondre à des enjeux en termes d'accès au logement et d'augmentation de l'offre sociale. D'une part, le territoire ne dispose pas d'un stock de logements sociaux suffisants pour couvrir les besoins. D'autre part le faible taux de rotation dans le parc social ne facilite pas l'accès au logement social. Les locataires du parc social ont en effet tendance à y rester (la marche à franchir est trop grande vers l'offre privée) et ne libèrent pas de logements pour de nouvelles attributions. **Enjeux :** - Trouver les ressorts pour maximiser l'offre en logement social sans devoir surproduire et répondre aux impératifs et aux besoins. - Trouver le juste équilibre entre optimisation de la production et sobriété foncière, entre densification et préservation du cadre bâti. - Permettre la rotation du parc par la détente du marché et la libération de logements existants.
OBJECTIFS	1. **Maintenir et améliorer la qualité du parc locatif social** 2. **Construire autrement pour s'adapter au changement climatique :** - Inciter à la sobriété énergétique des opérations - Favoriser la durabilité des matériaux et la pérennité du bâti 3. **Améliorer la qualité d'usage des logements neufs :** - Optimiser les qualités fonctionnelles des bâtiments - Favoriser la mutualisation des usages 4. **Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables** 5. **Tendre vers un rattrapage du déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU sur les communes concernées, tout en préservant les qualités patrimoniales, paysagères et environnementales du territoire.** - Atteindre les objectifs quantitatifs de production et de rééquilibrage de l'offre. - Orienter la production vers les produits qui répondent le plus à la demande.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

6. **Garantir sur chaque commune une production équilibrée par types de produits et par typologies de logement** – cf. fiche-action 2.
7. **Suivre la vente HLM sur le territoire**

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

MISE EN OEUVRE

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).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	▸ Mieux mobiliser l'utilisation du fonds de minoration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA). ▸ Engager des objectifs de réhabilitation du parc existant. ▸ Travailler sur les représentations véhiculées par le logement social : travailler un changement de sémantique pour nommer les opérations, être démonstrateur dans la conception et les usages.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS et communes
PARTENAIRES	Les bailleurs sociaux, UR HLM, les promoteurs et aménageurs, Conseil Départemental, DDTM, EPF, Action Logement, les AMO environnement et ingénierie pour la RE2020, CAUE,
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,2 ETP jusqu'à signature de la Charte, puis 0,05 ETP pour suivre sa mise en œuvre). Budget COBAS : 36 000€ sur toute la durée du PLH Nota : une étude préalable a été réalisée en 2018-2019 (financement Etat)
INDICATEURS DE SUIVI	- 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 1.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - 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 apparaitre de nouveaux besoins en termes de taille de logement, auxquels le territoire éprouve des difficultés à s'adapter. **Enjeux :** - Veiller à produire des logements en adéquation avec les besoins des ménages du territoire.
OBJECTIFS	• **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	▸ 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	de construction de petites typologies, durant toute la durée du PLH et à l'échelle de chaque opération, tout en restant vigilant sur la production de T1 qui restent des produits pour lesquels des demandes de mutation sont faites rapidement. Ce produit correspond néanmoins à des besoins pour certains types de ménages. ▸ Veiller à la diversification des typologies dans les opérations (cf. fiche-action n°1). ▸ Encourager la modularité des logements et les expériences innovantes : pièce partagée, mutualisation des espaces communs, etc.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS et les communes
PARTENAIRES	Les bailleurs sociaux, UR HLM, Action Logement, Conseil Départemental DDTM, EPF, Promoteurs, Aménageurs.
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget COBAS : près de 22 000 € sur toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	- 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 1.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - 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 maitrise d'ouvrage directe (MOD), afin de permettre la réalisation d'opérations en 100% social et de travailler sur la qualité de l'offre neuve. **Enjeux :** - Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux sur le territoire de la COBAS.
OBJECTIFS	• **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 maitrise d'ouvrage directe (MOD) par les bailleurs sociaux.**
MISE EN OEUVRE	▸ 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 maitrise 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).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Communes, bailleurs sociaux, UR HLM, Département, DDTM,
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,25 ETP) Détail des nouvelles aides : Aide forfaitaire de 5000€/logement locatif très social (PLAI) réalisé en MOD du bailleur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	Aide forfaitaire de 3500€/logement locatif très social (PLUS) réalisé en MOD du bailleur Aide forfaitaire de 2500€/logement locatif très social (PLAI) acquis en VEFA par le bailleur Aide forfaitaire de 1750€/logement locatif très social (PLUS) acquis en VEFA par le bailleur Soit un budget COBAS = 600 000€ par an
INDICATEURS DE SUIVI	- 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 1.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** ***Offre locative sociale via le conventionnement du parc privé*** - Un des objectifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) – voir fiche dédiée plus loin - est de participer à remettre sur le marché des logements locatifs privés à loyer conventionné (social et très social) en complémentarité de la production de logement sociaux par les organismes HLM. - L'OPAH fixe des objectifs quantitatifs de 30 logements conventionnés (avec l'Agence Nationale de l'Habitat – Anah) avec travaux et de 25 logements conventionnés sans travaux sur les 5 ans (2021-2026). - Dans un contexte de marché tendu, le développement du logement conventionné privé est particulièrement difficile (les résultats de l'OPAH en la matière sont quasi nuls). ***Parc locatif privé*** - Si le parc locatif privé représente 26% des résidences principales, il ne représente en fait que 10% de l'ensemble du parc de logements du fait de la présence des résidences secondaires. - Le marché locatif privé connaît des taux de rotation bien plus élevés que la propriété occupante ou le parc locatif social, ce qui en fait en théorie un des plus gros contributeurs d'offre disponible de logement. - Le territoire manque ainsi d'une offre en locatif privé, notamment pour répondre aux besoins des actifs en mobilité et des ménages n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété mais ayant des revenus trop élevés pour intégrer le parc locatif social. - Or, certains propriétaires restent réticents à mettre leur bien en location face aux risques d'impayés et de dégradation du logement d'une part et face à l'attrait de la mise en location en meublé touristique d'autre part. **Enjeux :** - Augmenter l'offre locative abordable sur le territoire pour mieux répondre aux besoins.
OBJECTIFS	• **Favoriser le développement d'une offre locative abordable au sein du parc privé par le conventionnement avec l'Anah.** • **Encourager la production de logements locatifs sociaux dans le tissu urbain.** • **Inciter par ailleurs au développement de l'offre locative privée sur le territoire.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

MISE EN OEUVRE	***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).
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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 2.

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

MISE EN OEUVRE

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

- Deux produits principaux existent aujourd'hui en accession abordable : le bail réel solidaire (BRS) en démembrement de propriété et le prêt social location-accession (PSLA) en pleine propriété. Ces deux produits s'adressent à des ménages sous-condition de ressources qui achètent une résidence principale à un prix encadré et bénéficient d'une TVA réduite.
- Le BRS étant inventorié à l'article 55 de la loi SRU de façon pérenne (art. L 302-5 IV du code de la construction et de l'habitation), sa production répondra aussi bien à l'objectif de production de logements abordables que de logements sociaux. La COBAS souhaite favoriser le développement de ce produit.
  - Définir les conditions de recevabilité des produits en accession à prix maîtrisés et les inclure dans la Charte (cf. Fiche-action n°1) : prix de vente, publics-cibles et conditions de ressources, modalités de sélection des candidatures, clauses anti-spéculatives...
  - Suivre annuellement la réalisation des objectifs quantitatifs en accession abordable (PSLA ou BRS) inscrits dans le document d'orientations.
  - **Apporter une aide forfaitaire de la COBAS à la création de logement en BRS dans le neuf et dans l'ancien : subvention de 5000€ par logement en BRS** (objectif de 30 logements par an). **Cette aide sera versée à l'opérateur.**

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

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

Le dispositif d'ensemble repose sur :

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

A noter :

- Le BRS peut être mobilisé dans le cadre de la vente HLM.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	• 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). 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 entrainer 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).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, les bailleurs sociaux et leurs filiales accession à la propriété, Action Logement, DDTM, EPF, Aménageurs, Promoteurs, Conseil Départemental
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Subvention à l'opérateur de 5000€ par logement en BRS (neuf et ancien) Budget COBAS = 150 000€ par an
INDICATEURS DE SUIVI	- 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 3.

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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

Enjeux :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

OBJECTIFS	• **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.**
MISE EN OEUVRE	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. 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. ▸ **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). ▸ **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.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, les bailleurs sociaux, Action Logement, Habitat Jeunes du bassin d'Arcachon, Conseil Départemental
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget COBAS = 215 000€ sur toute la durée du PLH.
INDICATEURS DE SUIVI	- 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 3.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :**
	- 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 :
	  o 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.
	  o 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'accentuer d'ici 2040.
	- Dans le précèdent 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.
	Enjeux :
	- 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.

OBJECTIFS	• **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.**
MISE EN OEUVRE	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. 1. **Renforcer les dispositifs favorisant le maintien à domicile**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

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

> **L'habitat inclusif** est une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile isolée et à la vie collective en établissement. Les habitants y vivent dans des logements privatifs, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale. Les initiateurs des projets d'habitats inclusifs sont souvent issus de la société civile (associations représentant ou réunissant les personnes concernées ou les aidants familiaux). Au-delà, les principaux partenaires ou initiateurs de ces projets sont les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les prestataires de services à la personne et les gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux. La réussite de ces projets est souvent liée à la richesse et à la solidité des partenariats conclus et à la participation des personnes elles-mêmes.

> **L'habitat intergénérationnel** désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées. Les différentes générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projets.

> **Les résidences autonomie** sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs, souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré.

- **Inciter les bailleurs sociaux à développer des opérations en habitat inclusif** (ce type d'opérations étant jusqu'à présent plutôt portées par des opérateurs privés) en majorant l'aide de la COBAS en faveur du PLUS et du PLAI.
- **Engager une réflexion sur le financement de l'animation pour les résidences intergénérationnelle** (sur la base des retours d'expériences des résidences de ce type qui se sont déjà développées sur le territoire et qui manque visiblement d'une réelle animation, nécessaire au bon fonctionnement et à la pérennisation de l'aspect intergénérationnel de ce type de produit).

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

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

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

> **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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PORTEUR DE L'ACTION	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 : - **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	- 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 3.

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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	- L'intermédiation locative est une démarche « solidaire » qui contribue à loger les personnes les plus modestes. - « Développer l'intermédiation locative au travers de la sous-location (parc privé et public) pour accompagner les publics fragilisés vers le logement et au travers du développement des agences immobilières à vocation sociale » est un des objectifs fixés au territoire par le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Gironde (copilotage Etat et Département). **Enjeux :** - Le développement des dispositifs d'intermédiation locative doit contribuer à faciliter l'accès au logement des ménages modestes sur le territoire.
OBJECTIFS	• **Mieux faire connaitre 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.**
MISE EN OEUVRE	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 : ▸ **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 : - Le conventionnement avec travaux (aide financière de l'Anah potentiellement importante pour la réalisation des travaux, abattement fiscal, sécurisation du propriétaire comme du locataire). - Le conventionnement sans travaux (prime d'intermédiation locative de l'Anah et de la COBAS (2000 €/logement conventionné sans travaux) et éventuellement de la commune, abattement fiscal, sécurisation du propriétaire comme du locataire). ▸ Assurer un suivi annuel formalisé des conventions en cours (par de Département, en lien avec la COBAS et les organismes d'intermédiation locative concernés), et systématiser un contact avec les propriétaires bailleurs concernés pour les inciter à renouveler leur(s) convention(s) quand elle(s) arrive(nt) à échéance.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PARTENAIRES	Communes, bailleurs sociaux, AR HLM, Action Logement, Conseil Départemental, ADIL, structures agrées 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	- Nombre de places en intermédiation locative par an dans le parc social. - Nombre de places en intermédiation locative par an dans le parc privé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 3.

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

MISE EN OEUVRE	- La COBAS propose, aux communes qui souhaitent créer ou réhabiliter des logements d'urgence, une aide de 5000€ par logement. Cette aide sera versée directement aux communes. - La COBAS ne participera pas directement au financement d'une résidence sociale ou d'une pension de famille, mais poursuit le partenariat avec les services de l'État et le Conseil Départemental sur le sujet.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS/communes
PARTENAIRES	CCAS, bailleurs sociaux, AR HLM, Action Logement, Conseil Départemental, DDTM, DEETS
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget dédié COBAS
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de logements d'urgence crées. - Nombre de logements d'urgence réhabilités.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 3.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :**
	- 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 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 - 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.
	Enjeux :
	- Le Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage rentrera en révision en 2024. Il s'agira de prendre en compte les préconisations du futur Schéma pour le territoire de la COBAS.
	- Répondre aux besoins de sédentarisation.

OBJECTIFS	• **Engager une réflexion sur la mise en conformité avec les obligations réglementaires suite à la révision du Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage.** • **Améliorer la qualité des aires d'accueil existantes.** • **Mieux répondre aux besoins de sédentarisation d'une partie des gens du voyage.**
MISE EN OEUVRE	1. **Répondre aux besoins de sédentarisation** ▸ 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**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	3. Engager une réflexion sur la mise en conformité du territoire aux objectifs du SDAGV lorsque celui-ci sera révisé.
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	- Nombre de places en terrains familiaux crées. - Réalisation du projet d'évolution de l'aire d'accueil de Gujan-Mestras**.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2

RECHERCHER LA SOBRIETE FONCIERE ET AMELIORER LA QUALITE DU PARC EXISTANT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 1.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :**
	- Afin d'atteindre l'objectif « Zéro Artificialisation Net » (ZAN), le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) définit des enveloppes de consommation foncière en extension pour les prochaines décennies. Il définit également des densités moyennes à la commune pour les constructions nouvelles.
	- Pour tendre à terme (2050) vers le « Zéro Artificialisation Net » (ZAN), freiner la consommation des espaces et favoriser la production de logements en renouvellement urbain, il s'agit d'encourager une densification douce, tout en restant cohérent avec la préservation des formes urbaines et de la qualité de vie propres au territoire.
	- Le PLH reprend les objectifs de densité communale moyenne fixés par le SCOT arrêté (conseil syndical du 25 mai 2023), soit :
	  - **65 logements/hectare pour Arcachon.**
	  - **50 logements/hectare pour La Teste.**
	  - **40 logements/hectare pour Gujan-Mestras.**
	  - **35 logements/hectare pour Le Teich.**
	- Nota : Les densités SCoT sont des densités brutes : elles s'apprécient en divisant le nombre de logements prévus par la surface globale du projet, en incluant les infrastructures et espaces verts.
	Enjeux :
	- Afin de faire face d'une part à la tension du marché du logement, à la rareté et à la cherté du foncier et d'autre part aux obligations réglementaires (objectifs SRU, ZAN), le territoire doit se doter d'une véritable stratégie foncière d'anticipation, combinant une vision à long terme, une réactivité forte aux évolutions du marché, des démarches d'observation précises et des outils opérationnels.
	- Consolider une connaissance fine du tissu urbain et de son potentiel d'évolution.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	• **Préserver à long terme les capacités d'aménagement des communes.**
MISE EN OEUVRE	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...).
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
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 1.

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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

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

Enjeux :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	- Afin de faire face d'une part à la tension du marché du logement, à la rareté et à la cherté du foncier et d'autre part aux obligations réglementaires (objectifs SRU, ZAN), le partage d'une stratégie entre l'EPF et la COBAS est nécessaire pour assurer une collaboration efficace. - La construction d'une stratégie basée sur le partage d'un référentiel foncier et la hiérarchisation des interventions permettra de consolider une connaissance fine du tissu urbain et de son potentiel d'évolution, de clarifier les modalités d'intervention et de permettre la saisie d'opportunités.
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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	- 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	- Nombre de DIA reçues et préemptées (hors et au sein de sites du référentiel foncier). - Volume d'acquisition par l'EPF.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 1.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :**
	- 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.
	Enjeux :
	- Accompagner les communes pour mettre en œuvre la stratégie foncière et les objectifs du PLH notamment afin de :
	  - 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 maitrisé.
	  - 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	• **Proposer une ingénierie foncière aux communes, en partenariat avec l'EPF.**
MISE EN OEUVRE	**1. Mise à disposition de l'ingénierie communautaire et accompagnement des communes par la COBAS pour :** ▸ Traduire les orientations du PLH dans les PLU et intégrer la programmation de logements et les objectifs de mixité sociale. ▸ Mobiliser les outils nécessaires à l'atteinte des objectifs (les servitudes de mixité sociale, les emplacements réservés, prescriptions pour la densité, les formes urbaines, etc.) **2. Innover dans le montage des opérations.** **3. Accompagner les communes dans la mise en place d'un urbanisme de projet, afin de traiter la question du logement de manière transversale avec les autres politiques du territoire (environnement, transport, économie).** **4. Accompagner les communes dans l'articulation des outils du PLU avec le référentiel foncier :** ▸ Proposer aux communes des fiches outils sur les dispositifs des PLU et les procédures d'aménagement (ZAC, AFU, DPU, etc) mobilisables pour accompagner la maitrise foncière. ▸ Identifier avec les communes les dispositifs à mettre en place sur les sites à enjeux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 2 : Améliorer le parc privé existant

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 2.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - 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. **Enjeux :** - 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.
OBJECTIFS	• **Consolider et de faire monter en compétence le guichet Service Habitat au sein du réseau régional des espaces conseils France Rénov.**
MISE EN OEUVRE	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. ▸ ▸ **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.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	▸ **Améliorer l'information en privilégiant une approche « parcours de l'usager ».** ▸ **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.).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 2.

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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	Enjeux : - 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.
OBJECTIFS	• **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.**
MISE EN OEUVRE	1. **Poursuivre l'OPAH jusqu'en 2026 puis la renouveler en la faisant évoluer en fonction des besoins du territoire.** ▸ 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.** ▸ 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.** ▸ 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.
bitat	COBAS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 **budget COBAS** : année 1 : 190 000 € ; année 2 : 200 000 € ; année 3 : 210 000 € ; année 4 : 215 000 € ; année 5 : 230 000 € ; année 6 : 240 000 € ; TOTAL durée du : 1 285 000 € Le cout recouvre la partie OPAH de l'AMO mixte 2024-2025 + thermicienne COBAS + aides aux travaux OPAH. Evolution + 5% par an (accompagnements et aides)
INDICATEURS DE SUIVI	- 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 2.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - 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. **Enjeux :** - Accompagner les ménages pour les aider à rénover leur logement et ainsi lutter en priorité contre la précarité énergétique et les passoires thermiques.
OBJECTIFS	• **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.**
MISE EN OEUVRE	**1. Poursuivre et consolider le service habitat de la COBAS**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Information de premier niveau** : répondre à toutes les interrogations des ménages sur la rénovation énergétique.
- **Conseil dédié** : à l'issue d'une ou plusieurs information(s) de premier niveau, un rendez-vous peut être proposé en fonction de l'état d'avancement du projet. Une rencontre est alors programmée pour étayer le dossier et permettre aux ménages d'avancer plus sereinement (prédéfinition des travaux de rénovation, information sur les aides mobilisables, présentation des offres de services privées, etc.).
- **Accompagnement en phase amont des travaux** : après le conseil dédié, une visite avec évaluation énergétique voire un audit réglementaire (obligatoire en cas de projet de rénovation globale) seront nécessaires. Cela permettra d'évaluer les travaux d'amélioration énergétique à effectuer, les éventuels scénarios et leurs 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
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 3.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - 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. **Enjeux :** - Mieux connaitre les copropriétés du territoire afin d'identifier les besoins d'intervention sur ce segment du parc de logements.
OBJECTIFS	• **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.**
MISE EN OEUVRE	**Mettre en place une Veille et observation des copropriétés (VOC) afin de mieux connaitre le parc des copropriétés du territoire.** ▸ 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	collectivité, qui englobe tout ou partie de son territoire. Elle peut ainsi ajuster au mieux sa politique d'intervention et détecter au plus tôt la fragilité de certaines copropriétés. ▸ 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 connaitre 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	- Mise en place d'une Veille et observation des copropriétés (VOC) Nombre de copropriétés identifiées et dont les données financières sont connues. - Évolution des indicateurs définis dans le cadre de la VOC.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3. Axe 1.

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

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

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

Enjeux :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

OBJECTIFS	• **Consolider et animer un observatoire de l'habitat qui apportera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs (démographie, marchés immobiliers et fonciers, construction neuve, réhabilitation) portant sur l'évolution de la situation du logement sur le territoire, le contenu des projets résidentiels réalisés et le suivi de la production.** • **Analyser l'avancement des actions du PLH au vu de leur calendrier, les budgets engagés et leurs indicateurs d'évaluation.** • **Améliorer le suivi de la production de logements.** • **Améliorer l'observation foncière pour alimenter la stratégie foncière et de l'habitat.** • **Partager, communiquer les documents liés à l'observatoire de l'habitat** • **Évaluer la mise en œuvre du PLH et ses impacts** • **Suivre l'état d'avancement des opérations de logements et la disponibilité foncière**
MISE EN œuvre	**1. Finaliser et pérenniser l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier** 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).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- La présentation des résultats de l'observatoire pourra être l'occasion d'organiser une journée annuelle du PLH réunissant tous les partenaires du territoire.
-

Lien avec les autres démarches :

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

Points de vigilance :

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

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

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

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

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

3. Évaluer la politique locale de l'habitat

Les travaux d'évaluation des PLH devront permettre de mesurer les réalisations, résultats et impacts de la politique de l'habitat. Au-delà des indicateurs précités, il importera également de dresser et de qualifier l'ensemble des difficultés liées à la mise en œuvre du PLH. Il s'agira d'interroger notamment l'effectivité et l'efficience de certaines actions du PLH, en listant les facteurs qui ont pu favoriser ou rendre complexe l'engagement des actions :

- Cadre règlementaire
- Capacite de l'ingénierie communautaire mobilisée autour de l'action
- Cout de l'action

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	▸ Stabilité du partenariat avec les opérateurs Une condition de réussite de l'évaluation finale est de pouvoir s'appuyer sur les travaux d'observation et d'évaluation continue tout au long de la mise en œuvre du PLH. 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 mis en œuvre (6 ans après l'approbation du PLH).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, SYBARVAL, DDTM, EPF, Conseil Départemental (PDH), SIBA
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,25 ETP) + mutualisation avec l'observatoire du SCOT, + observatoire de l'UR HLM Nouvelle Aquitaine + observatoire du PDH. Budget COBAS : 54 000€ pour toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	- 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3. Axe 2.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - 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'EPF, etc. - La dynamique partenariale est ainsi essentielle à la mise en œuvre effective du programme d'actions du PLH. **Enjeux :** - 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'efficience, du partage et du co-portage de la politique conduite par la COBAS et ses communes-membres.
OBJECTIFS	• **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	**1. Renforcer la transversalité de la politique locale de l'habitat** ▸ 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** La COBAS accompagnera les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat. 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. **3. Pérenniser des groupes de travail thématiques** 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	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 thématiquesNombre de rencontres annuelles du PLH.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3. Axe 3.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - 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 rôl 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 - 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) **Enjeux :** - 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).
OBJECTIFS	• **Articuler le PLH avec la stratégie intercommunale d'attribution des logements sociaux formalisée dans le cadre de la CIA et du PPGDID.**
MISE EN OEUVRE	▸ **La COBAS réunira une fois par an sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour coordonner, suivre, évaluer et partager les effets de cette politique.**
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Communes, bailleurs sociaux, UR HLM, DDETS, Conseil Départemental, Action Logement
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,2 ETP) Budget COBAS : 16 000€ par an (96 000 euros sur la durée du PLH).
INDICATEURS DE SUIVI	- Animation de la CIL une fois par an.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3. Axe 4.

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

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - La politique de l'habitat déployée par la COBAS et les communes reste encore mal identifiée par les habitants du territoire. **Enjeux :** - Mieux faire connaitre les actions déployées par la COBAS en matière de politique de l'habitat (ingénierie, financement, etc.).
OBJECTIFS	• **Communiquer sur la mise en œuvre du PLH.** • **Communiquer auprès du grand public sur la politique locale de l'habitat et les accompagnements proposés.**
MISE EN OEUVRE	▸ 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.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Communes
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	- Ingénierie COBAS (0, 1 ETP) - Budget COBAS : 8000€ par an (48 000 euros sur la durée du PLH).
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de réunions de quartier ou journées d'information - Nombre de publications sur les avancées du PLH.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE
Liste des indicateurs de suivi des fiches-actions

Fiche-action N°1	- 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	- 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	- 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	- Nombre de logements conventionnés. - Nombre de logements locatifs privés. - Nombre de garantie Visale mobilisée sur le territoire.
Fiche-action N°5	- 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	- 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	- 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	- 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	- Nombre de logements d'urgence crées. - Nombre de places d'hébergement d'urgence crées.
Fiche-action N°10	- Nombre de places en terrains familiaux crées. - Réalisation de la réhabilitation de l'aire d'accueil de Gujan-Mestras**.**
Fiche-action N°11	- 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Fiche-action N°12	- Nombre de DIA saisies (hors et au sein de sites du référentiel foncier). - Volume d'acquisition par l'EPF.
Fiche-action N°13	- Nombre d'accompagnement en ingénierie des communes par la COBAS.
Fiche-action N°14	- Bilan annuel du service habitat de la COBAS (nombre de sollicitations, nombre de conseil et d'orientations réalisés, etc.).
Fiche-action N°15	- 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	- 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	- 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	- 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	- 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	- Animation de la CIL une fois par an.
Fiche-action N°21	- 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 :

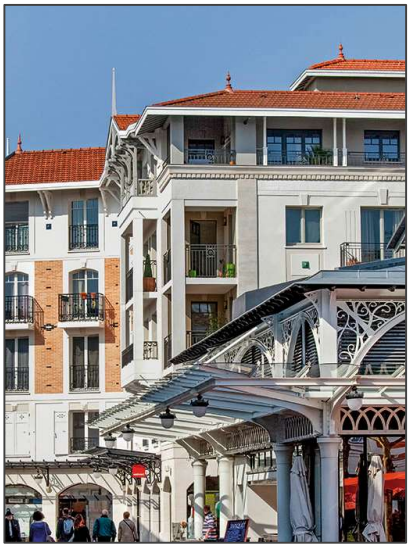
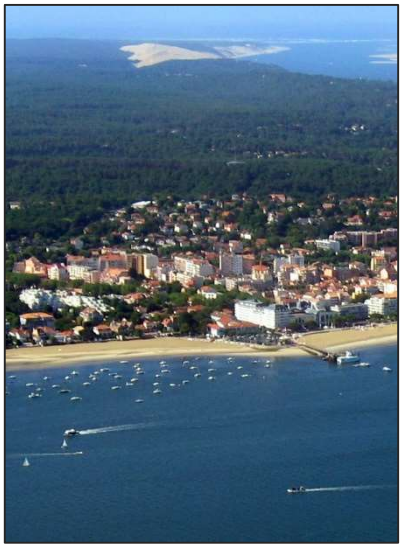
Thématiques	Sous-thématiques	Exemples d'indicateurs	Données sources
Suivi de la consommation foncière dans la perspective ZAN	Suivi des changements de vocation du foncier	> Détail des surfaces changeant d'affectation en valeur absolue > Consommation foncière brute et nette par commune, typologies de 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	> 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	> Évolution des prix par type de produit (appartement/maison, nombre de pièces) par commune/territoire	Données DVF

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

fonciers et immobiliers	immobilier résidentiel	> Évolution des niveaux de loyers > Évolution de la tension locative, du nombre de résidences secondaires	Données de recensement INSEE Clameur Tension locative
Suivi des objectifs de construction du PLH		> Mise à jour des hypothèses du PLH : point mort, construction neuve réelle, évolution démographique	Données de recensement INSEE
	Suivi des objectifs de production	> 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	> 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	> 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	> Évolution de l'utilisation du fond de minoration foncière	EPF
		> Indicateurs qualitatifs	Cf. Autres fiches actions

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Arcachon

Sites PLH

Sites	Origine repérage	zonage	échéance	Nom du site	Surface cadastrale	Programmation	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**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 861

ARCACHON

Adresse: 98 Av De La Republique

Programmation
Avancement : **Gisement**
Vocation : **Mixte**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **6** dont LS: 6

Police municipale
bâtiment en mauvais état sur un emplacement stratégique. 5/6LLS. En procédure de Maitrise 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)

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)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 907

ARCACHON

Adresse: 11 Crs Tartas

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **8** dont LS: 8

Site EPF - Projet Gironde Habitat

DPU - 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)

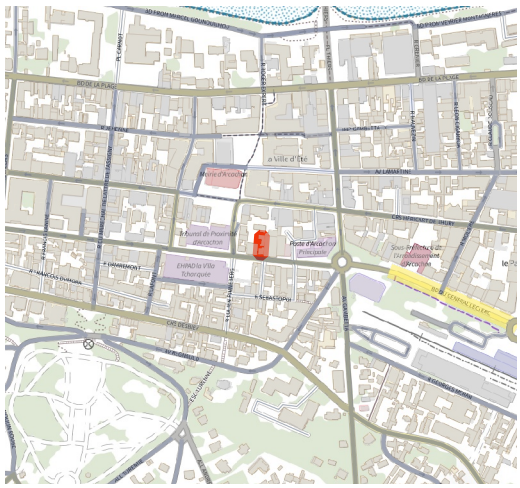
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 944

ARCACHON

Adresse: 49 Rue Coste

Programmation

Avancement : **Gisement**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : dont LS:

Box de garages rue Coste

Box de garages au sein d'un tissu pavillonaire. 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)

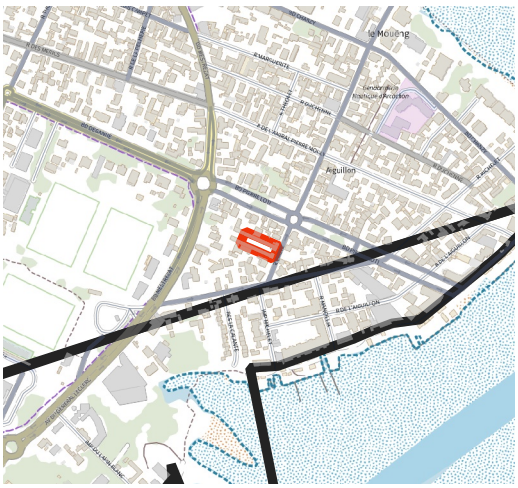
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 949

ARCACHON

Adresse: 65 Av De La Liberation

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **13** dont LS: 13

65 av de la libération

Opération 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)

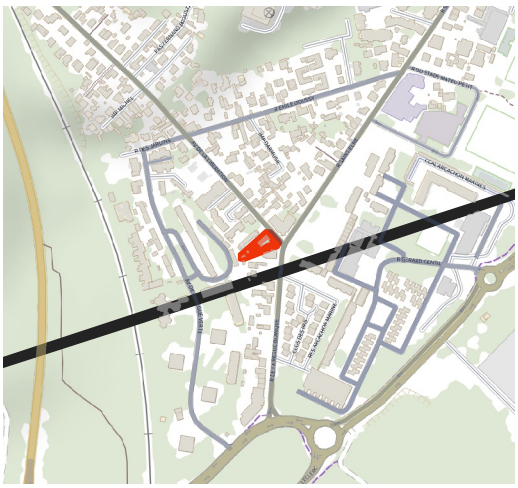
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 951

ARCACHON

Adresse: Bd Marechal Leclerc

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **145** dont LS: 62

Foncier Supermarché Casino - Domofrance

62 LLS : 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)

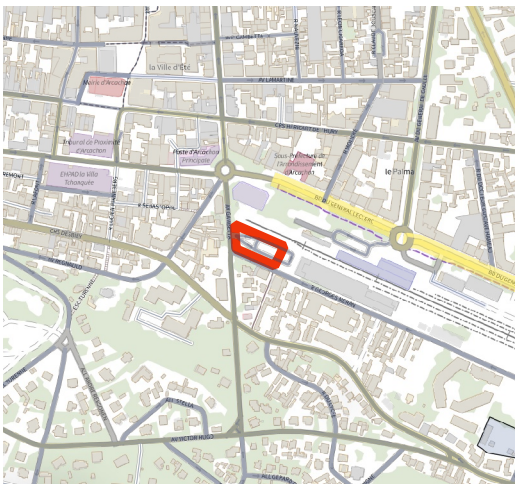
Locaux commerciaux : 1

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 958

ARCACHON

Adresse: 8 Bd Mestrezat

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Mixte**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **140** dont LS: 42

Entrée de ville

Objectif: 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)

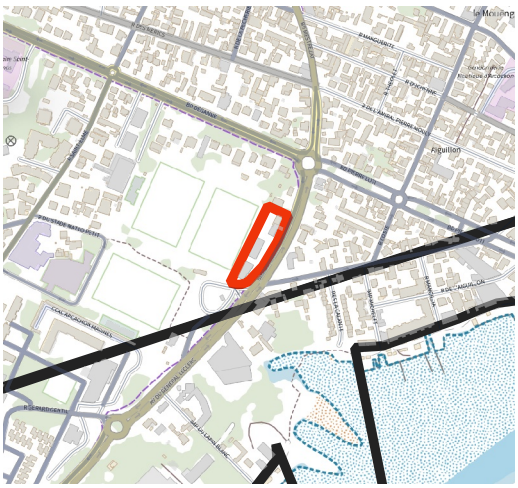
Locaux commerciaux : 12

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 959

ARCACHON

Adresse: 2 Rue Thomas Illyricus

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **20** dont LS: 20

Préemption 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)

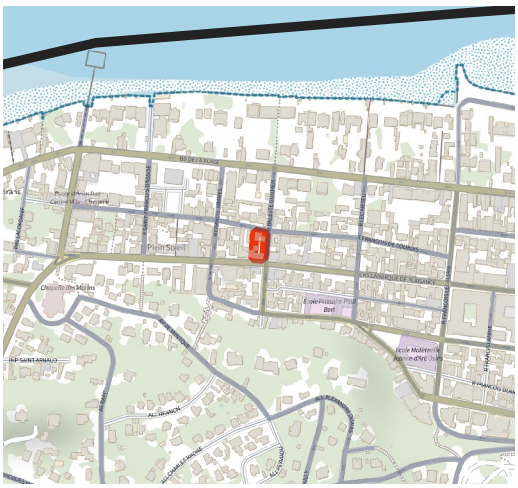
Locaux commerciaux : 1

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La Teste de Buch

Sites PLH

Sites	Origine repérage	zonage	échéance	Nom du site	Surface cadastrale	Programmation	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	Ilôt Castelnau	3 061	49	24
877	CMS	UAa	(Permis accordé)	Ilôt 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	Ilôt 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)	Ilot rue Castelnau	1 560	40	14
24					**313 009**	**1311**	**813**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 151

LA TESTE DE BUCH

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Adresse: 1 Sq Jolibois

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **81** dont LS: 56

Densification 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 nouveau 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

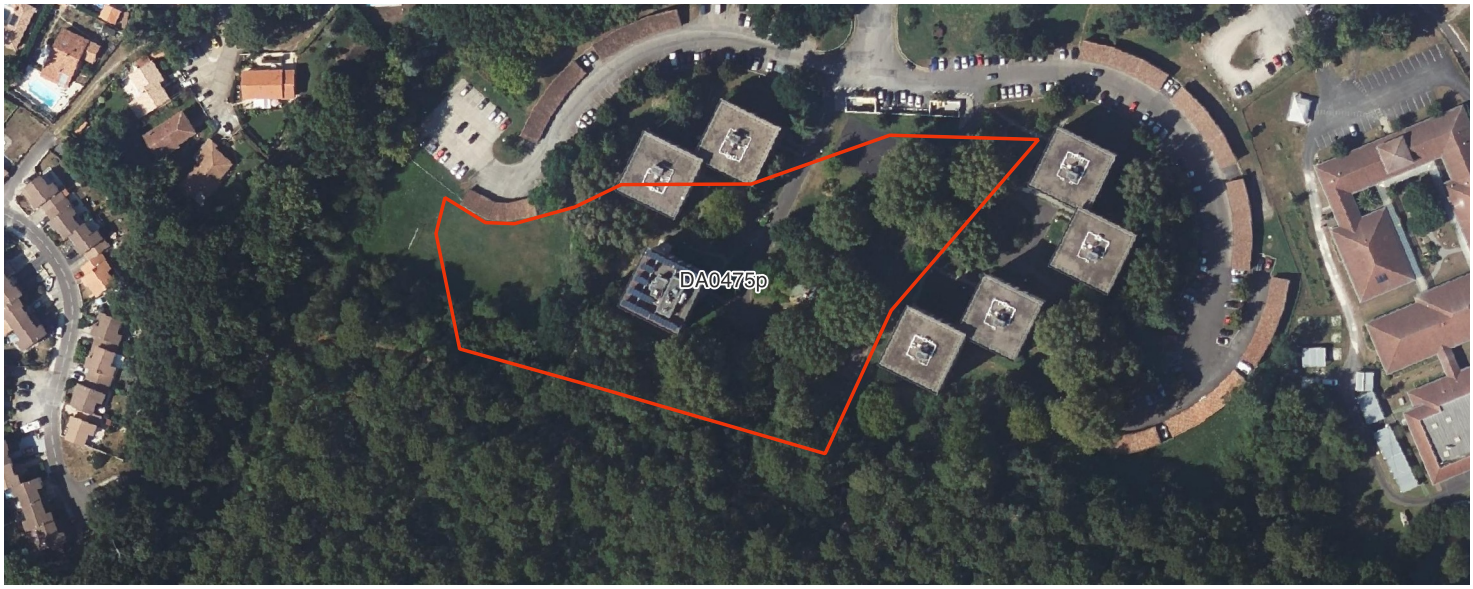
PLU / Contraintes

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 636

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Boulevard Général Leclerc

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)

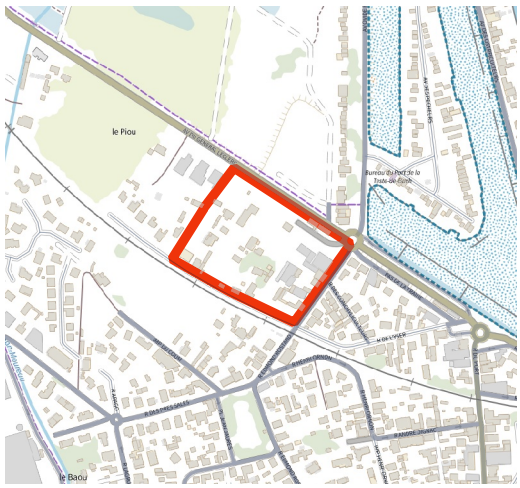
Locaux commerciaux : 6

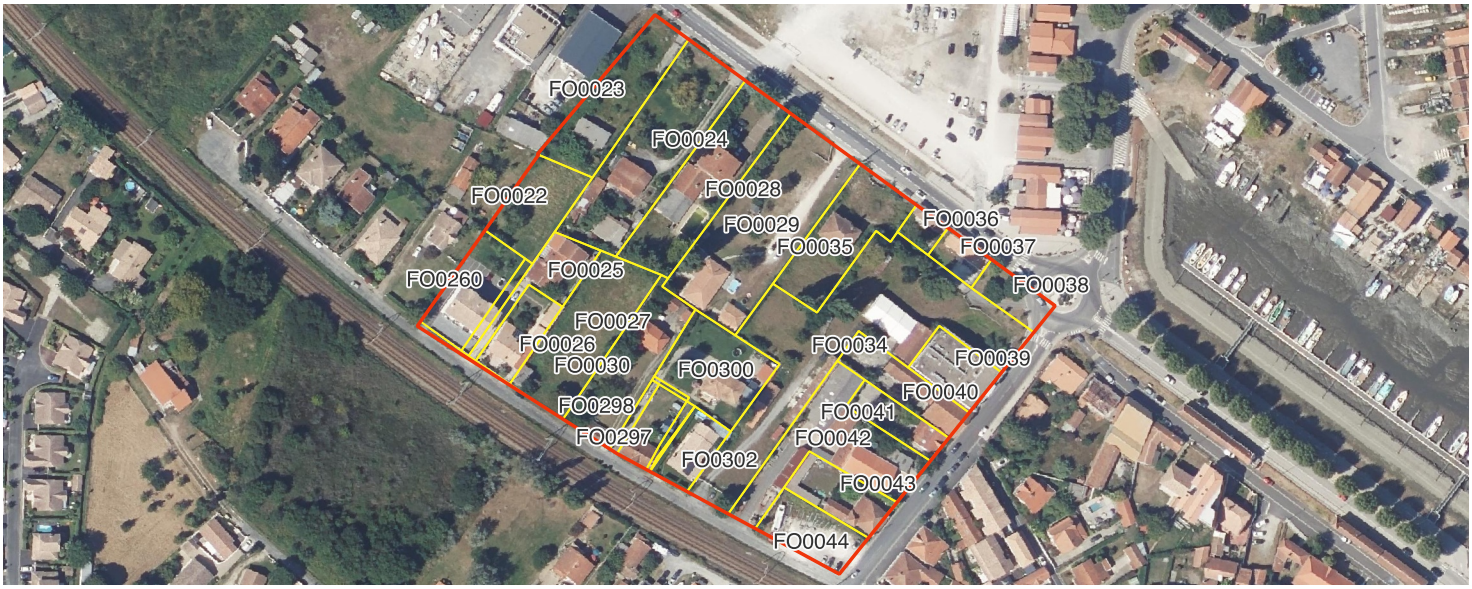
PLU / Contraintes

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 : realisation ; 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 843

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 9003 Sq Du 18 Juin 1940

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : dont LS:

Secteur gare

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)

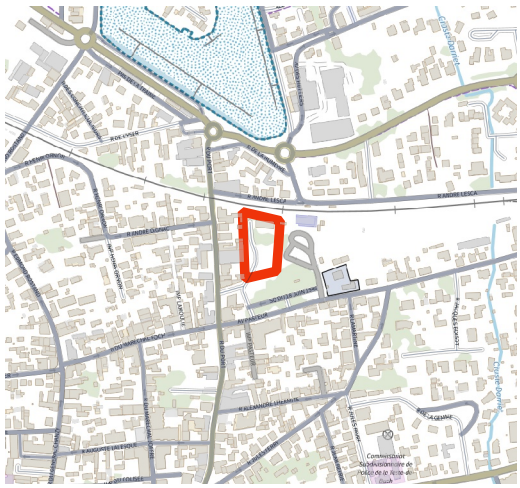
Locaux commerciaux : 1

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 : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FR0193p	4 044	PRIVE	SOCIETE NATIONALE SNCF	AUTRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 847

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Secary

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **150** dont LS: 90

Sécary

Projet 2 - Action fonciere 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)

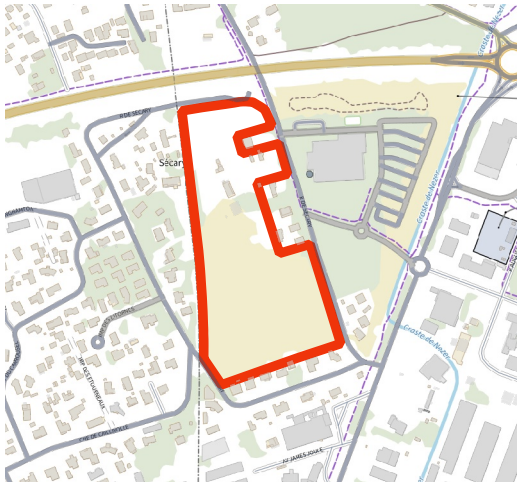
Locaux commerciaux : 0

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 : realisation ; 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 859

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Montagnette Nord

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **100** dont LS: 50

EHPAD 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'hopital. 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 : realisation ; 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 870

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Rue Du Baou

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Mixte**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **131** dont LS: 101

Gironde Habitat - Baou

Projet 1 - Action fonciere 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 : realisation ; 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BOSCS, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 872

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Le Becquet

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **43** dont LS: 43

FJT2 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)

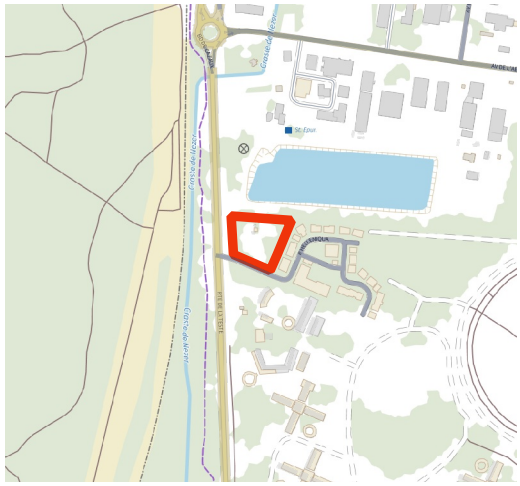
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BOSCS, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 873

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Rue Henri Dheurle

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **5** dont LS:

rue Henri Dheurle
5 LS (maisons en BRS)
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 4
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 469 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 1564 m2

Total surface cadastrée : 2033 m2
(Surface totale : 2032 m2)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

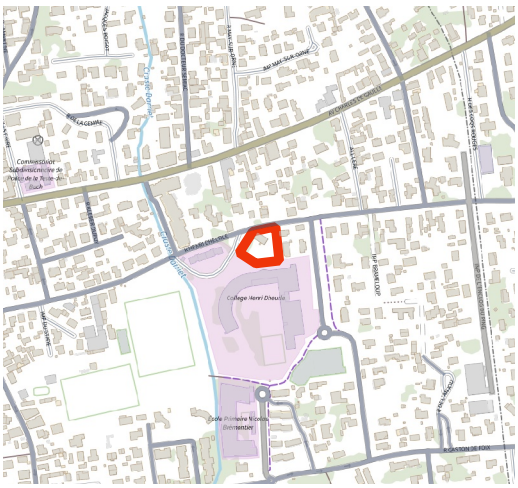
Locaux commerciaux : 0

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
FX0700	469	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FX0698	1 392	PRIVE	GIRONDE HABITAT OFFICE PUBLIC AMENAGEMEN	PLEINE PROPRIETE
FX0696	86	PRIVE	GIRONDE HABITAT OFFICE PUBLIC AMENAGEMEN	PLEINE PROPRIETE
FX0694	86	PRIVE	GIRONDE HABITAT OFFICE PUBLIC AMENAGEMEN	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BOSCS, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 874

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Lot Les Pins De Cazaux

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **30** dont LS: 23

les Pins de Cazaux

Clef 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)

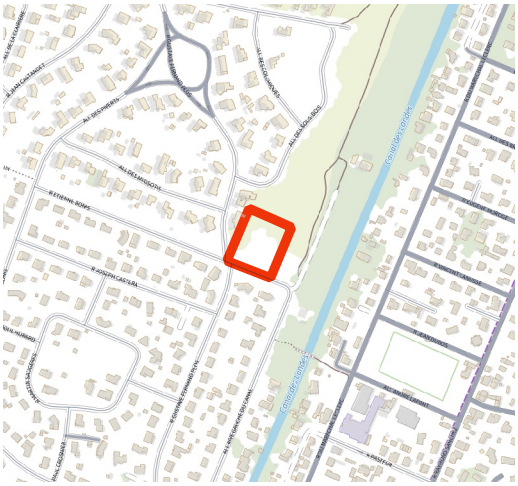
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 875

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 3 Rue Lody

3 rue Lody
24 LLS + 5 BRS
Origine du repérage : CMS

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **24** dont LS: 15

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)

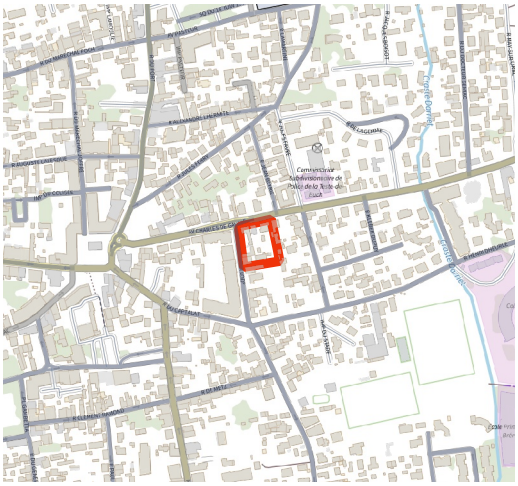
Locaux commerciaux : 1

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BOSCS, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 876

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 7 Rue Du Gen De Castelnau

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **49** dont LS: 24

Ilôt Castelnau

Echéance 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)

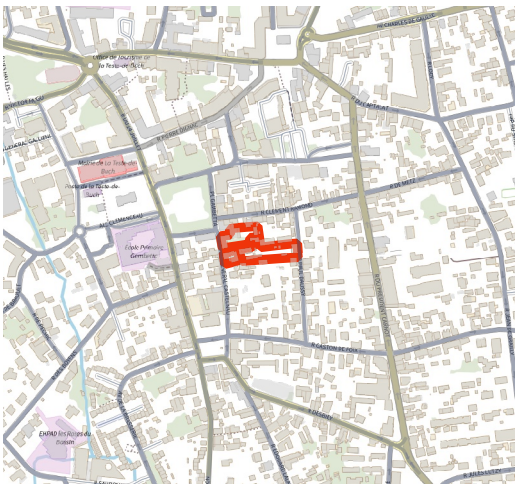
Locaux commerciaux : 1

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 877

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Rue Pierre Dignac

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)

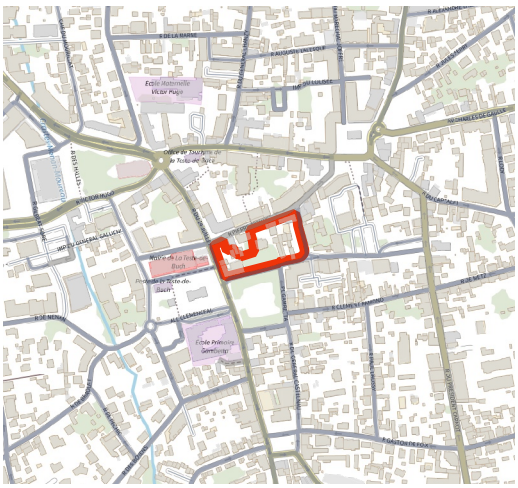
Locaux commerciaux : 8

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 879

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Lede De La Seuve

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **54** dont LS: 43

allée du souvenir Français - cimetière
attente de l'avis des domaines. Avant 2030. 54 Logements dont 80%LLS(SMS) (43LLS)
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)

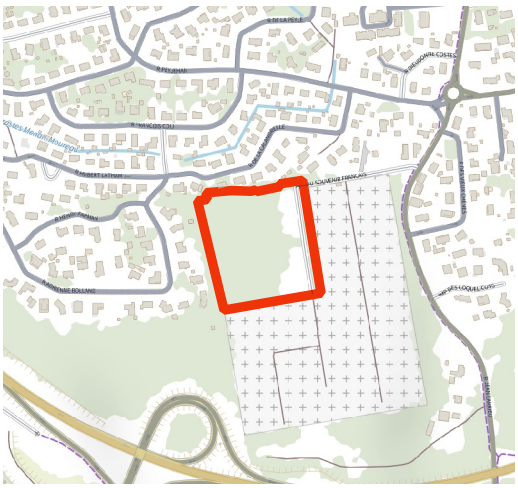
Occupation
Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 880

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 9221 P Rue Raymond Sanchez Cazaux

Terrain foot Cazaux / Allée André Lafont
LLS + BRS
Origine du repérage : CMS

Programmation

Avancement : **Permis accordé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **45** dont LS: 16

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)

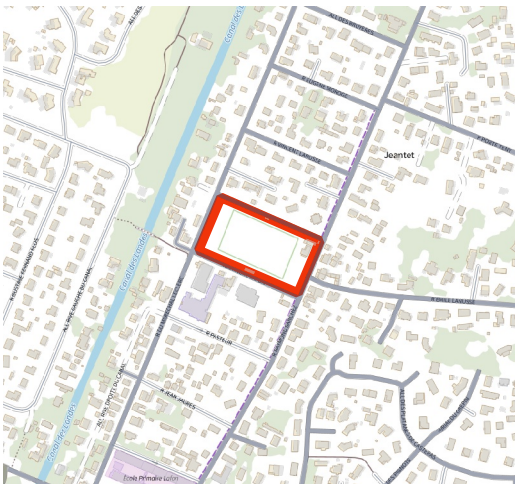
Locaux commerciaux : 2

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 882

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Jaumar

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **160** dont LS: 90

Cap de Mount

160 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)

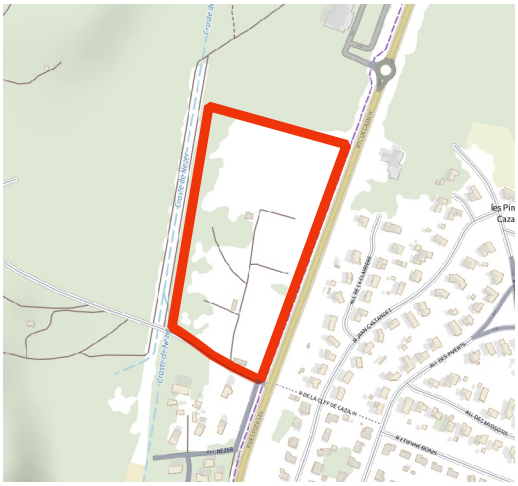
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 883

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Av Charles De Gaulle

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **64** dont LS: 32

Ex Caserne Pompiers
PC en cours de discussion. 64Logements / 32LLS. 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)

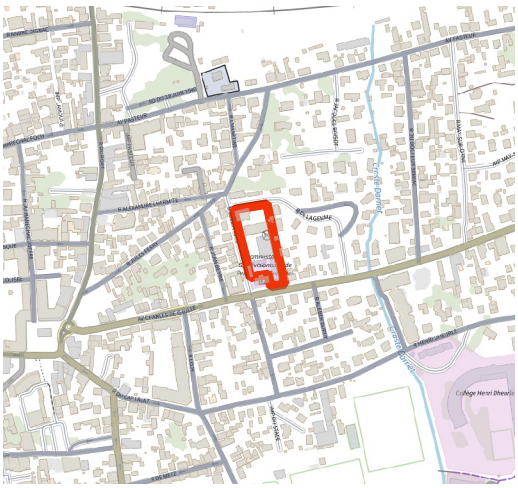
Occupation
Logements existants : 15
(dont vacants : 3)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 884

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Saubanna

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **50** dont LS: 25

Ilôt des Boyens
Pas avant 2027/2028
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 21
Nb. propriétaires : 11
Nb. bâtiments : 10

Surf. Commune : 1264 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2312 m2

Total surface cadastrée : 3576 m2
(Surface totale : 3576 m2)

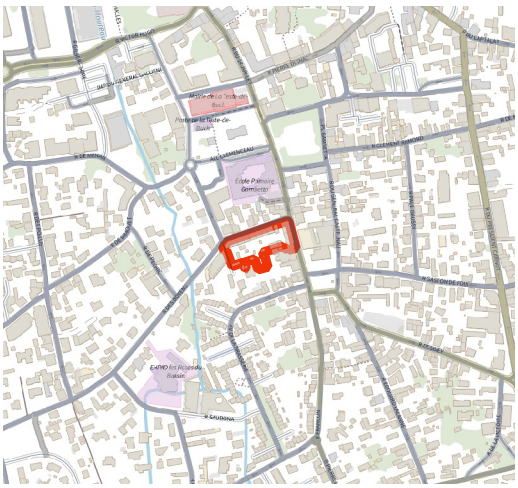
Occupation
Logements existants : 13
(dont vacants : 7)

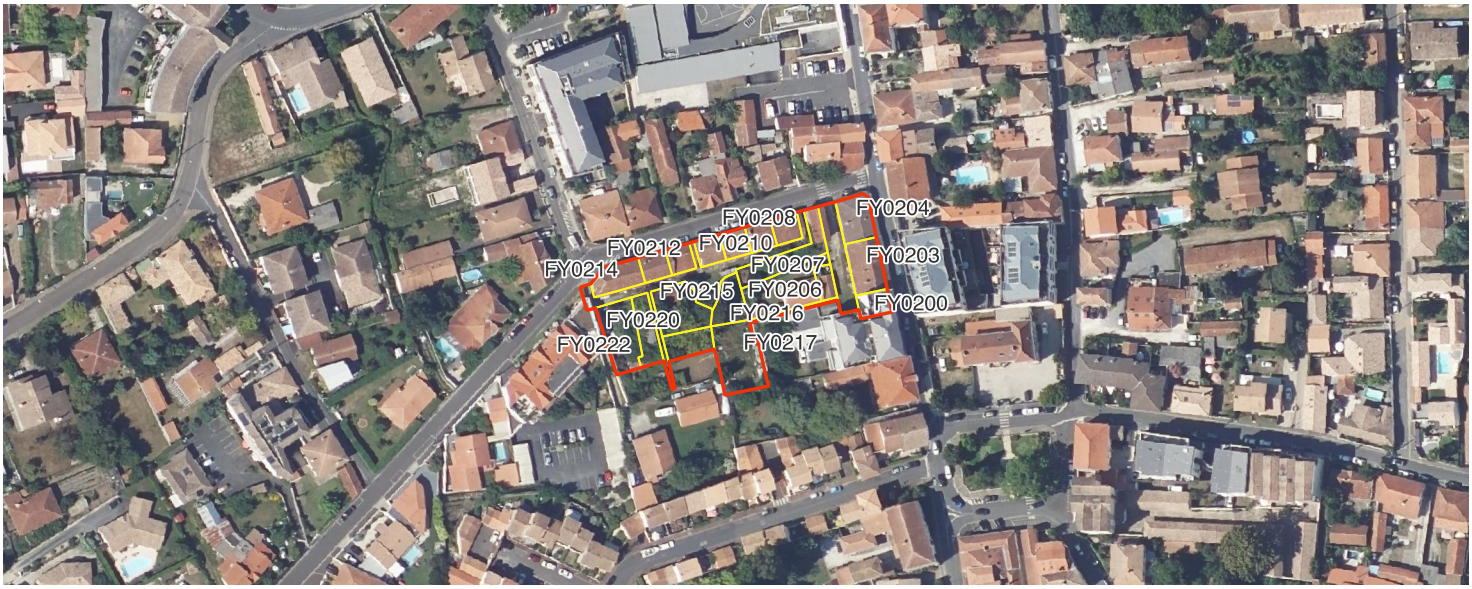
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 887

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Rue De Maugis

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **80** dont LS: 80

St Exupéry / CDC Habitat
Projet de 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)

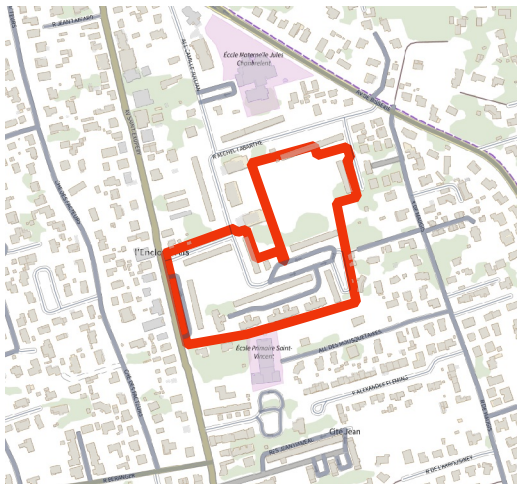
Locaux commerciaux : 2

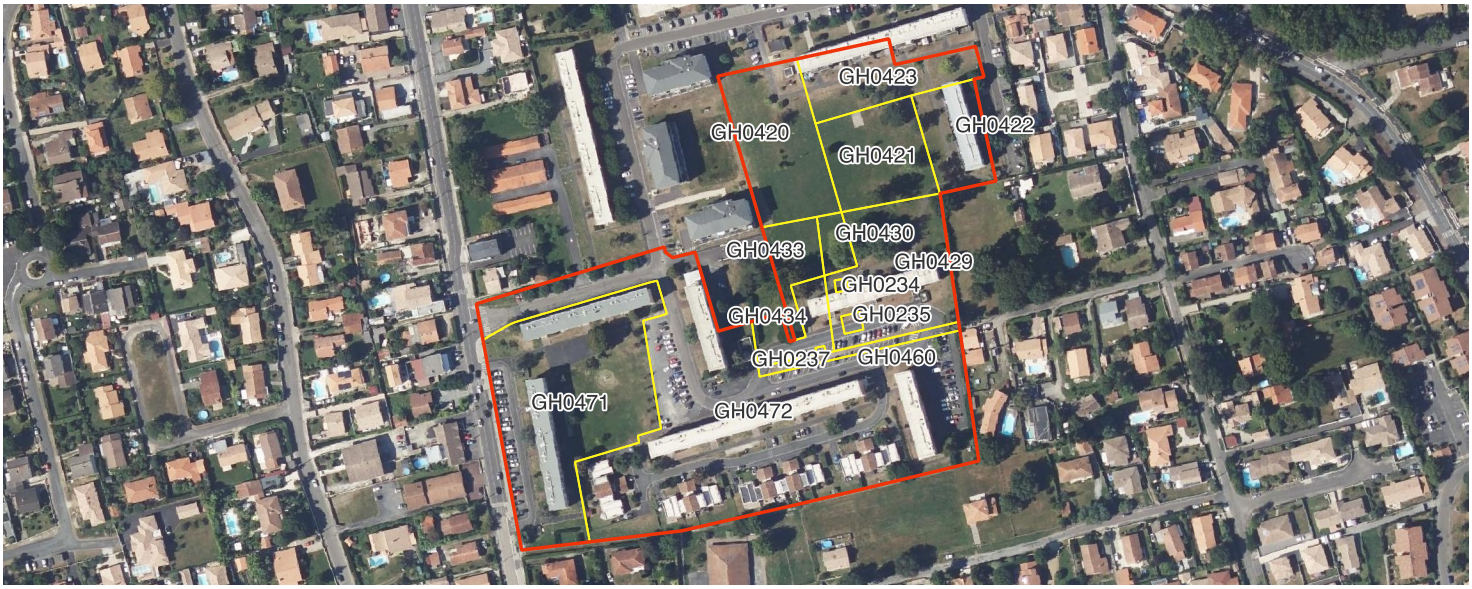
PLU / Contraintes

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 892

LA TESTE DE BUCH

Adresse: L Enclos D Alis Sud

Programmation

Avancement : **Permis accordé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **31** dont LS: 16

Rue de Maugis
PA délivré. 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

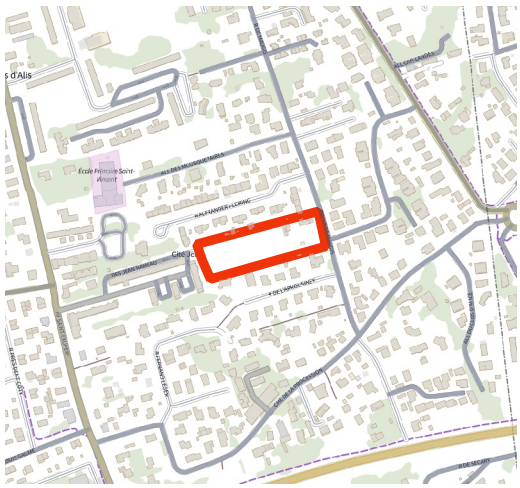
Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 894 — LA TESTE DE BUCH

Adresse: 4 Imp Du Gen Gallieni

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **9** dont LS: 9

Impasse Galliéni nord
Propriété EPF. Consultation opérateur terminée.
Origine du repérage : CMS

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)

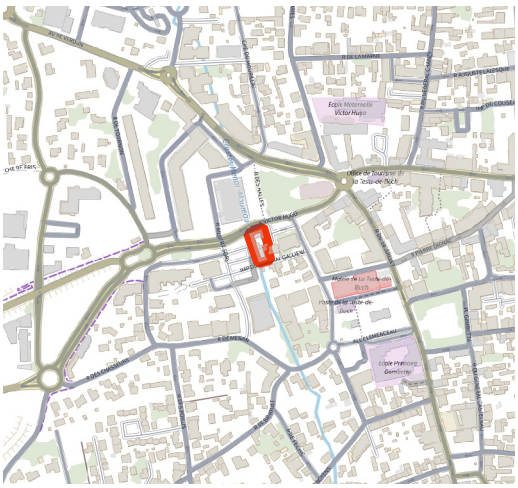
Occupation
Logements existants : 2
(dont vacants : 0)

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





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FY0106	607	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FY0105	358	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 935

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 9 Rue Andre Lesca

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : dont LS:

9 rue André Lesca
Acquisitions 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)

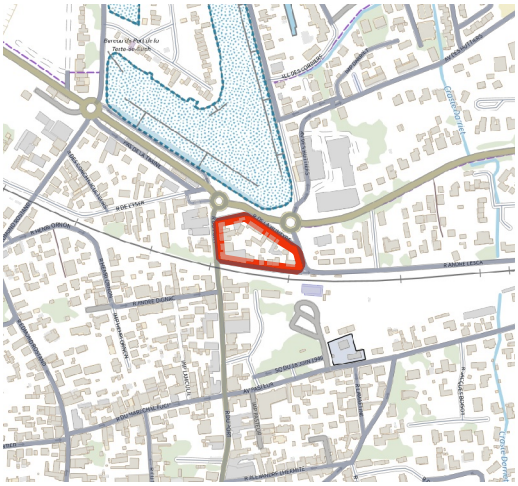
Occupation
Logements existants : 19
(dont vacants : 7)

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 : realisation ; 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 939

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 63 Av St Exupery

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **26** dont LS: 20

63 avenue Saint Exupéry
projet bailleur 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)

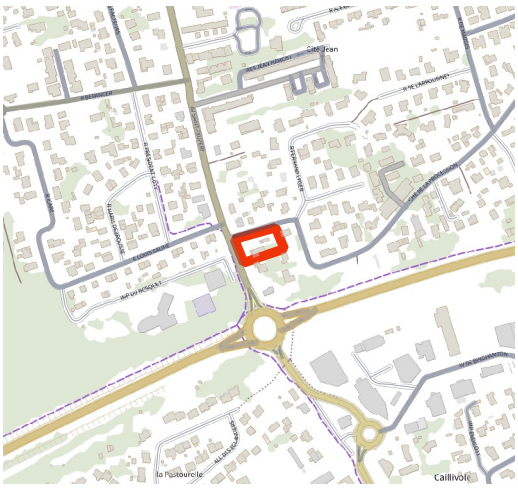
Occupation
Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 961

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Res Du Cdt Marzac

résidence Commandant Marzac

Origine du repérage : Entretien Commune

Programmation

Avancement : **Permis accordé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **29** dont LS: 29

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)

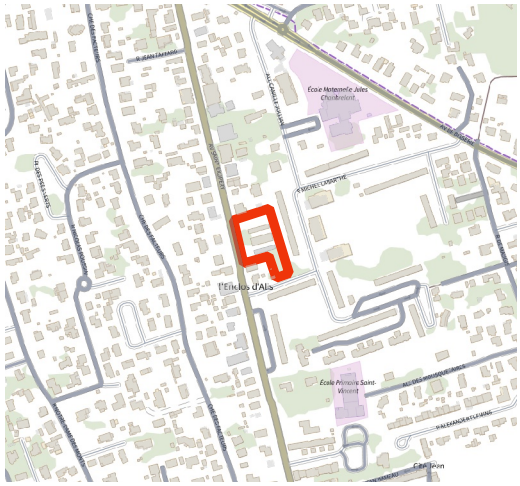
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 971

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Rue Du Docteur A Ichard

Programmation

Avancement : **Permis accordé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **40** dont LS: 14

Ilot rue Castelnau

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)

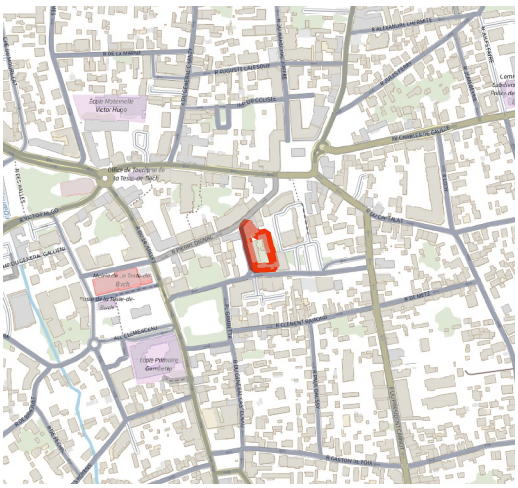
Locaux commerciaux : 7

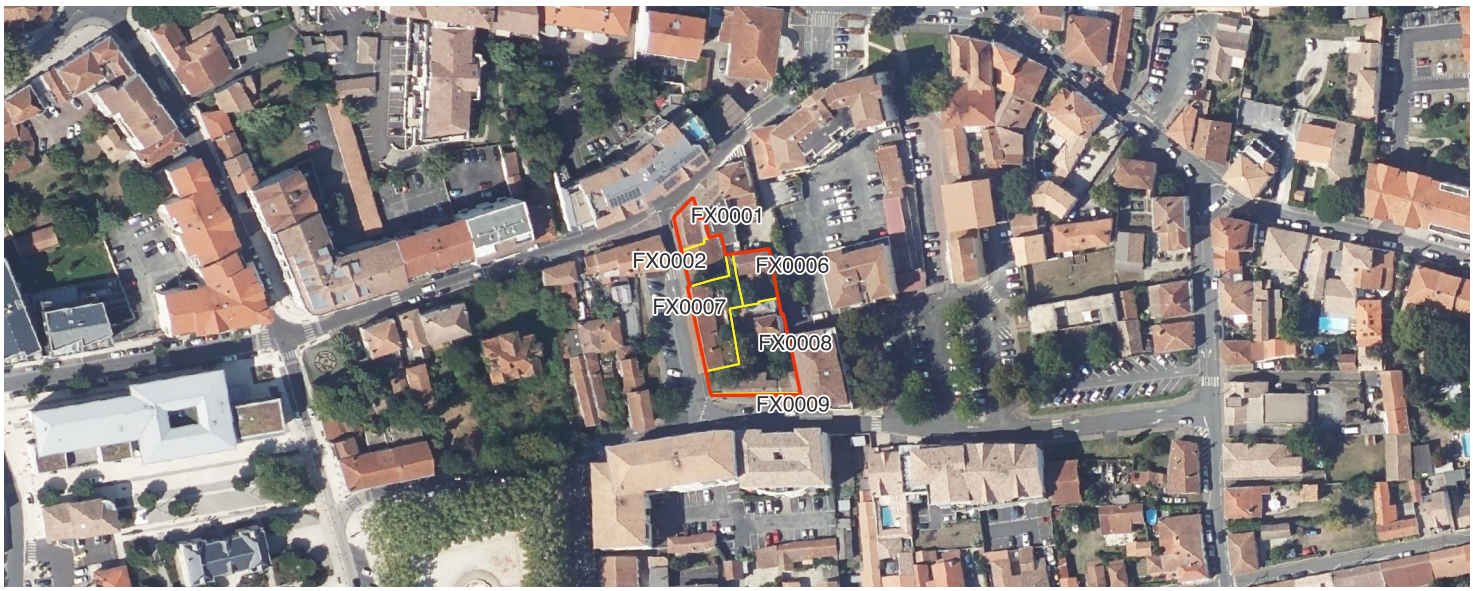
PLU / Contraintes

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Gujan-Mestras

Sites PLH

Sites	Origine repérage	zonage	échéance	Nom du site	Surface cadastrale	Programmation	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**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 59

GUJAN MESTRAS

Adresse: All Des Places

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **33** dont LS: 20

Site n°25 - SMS à 70%

SMS à 70%. 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)

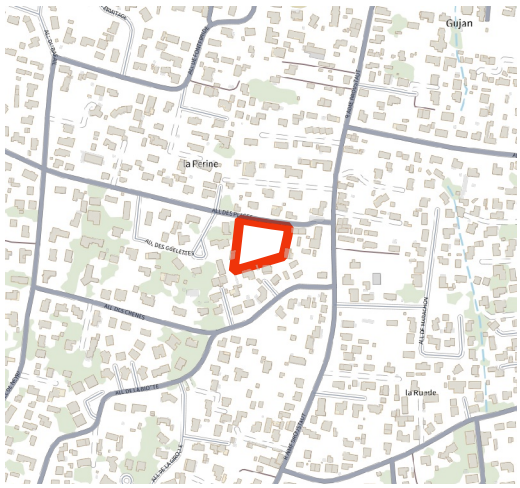
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BY0122	3 935	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BOURDAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 65

GUJAN MESTRAS

Adresse: Calibey

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **10** dont LS: 5

SMS 50%
Terrain 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)

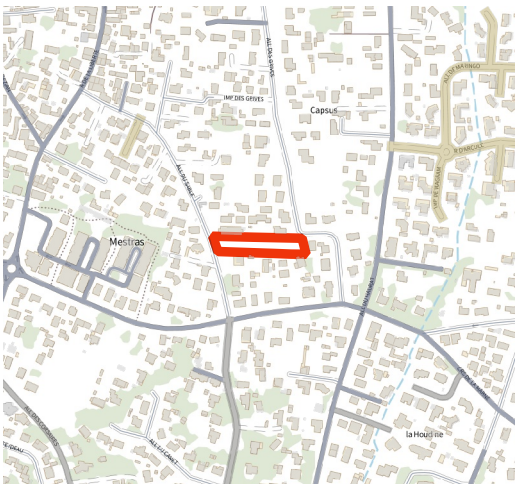
Occupation
Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 66

GUJAN MESTRAS

Adresse: 276 All De La Foret

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **65** dont LS: 32

276 All 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)

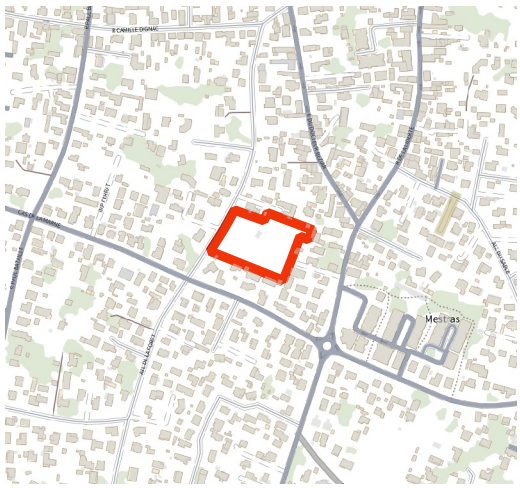
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UC
(UC)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CB0385	8 025	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 134

GUJAN MESTRAS

Adresse: Mestrasseau-nord

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **30** dont LS: 15

Site n°62

PC 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)

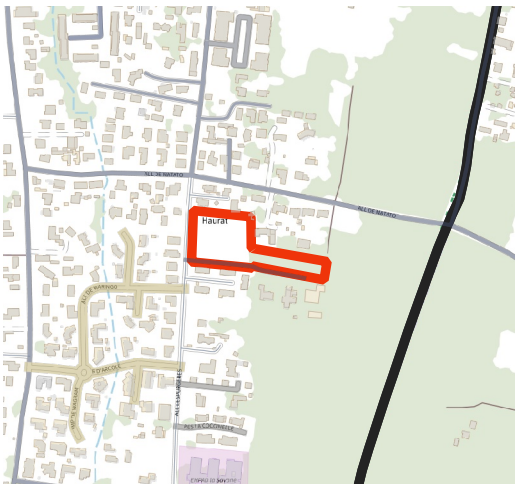
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : 1AUD
(1AUD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 238

GUJAN MESTRAS

Adresse: 86 Rue Dejean Castaing

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **20** dont LS: 10

86 Rue Dejean Castaing
Consultation 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)

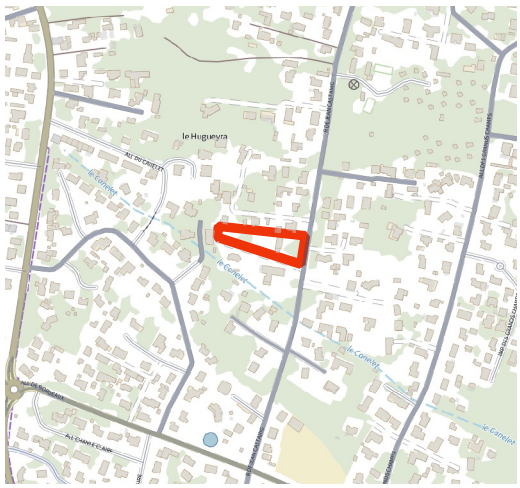
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 239

GUJAN MESTRAS

Adresse: 128 B Rue Aime Broustaut

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **24** dont LS: 12

128 B Rue Aime Broustaut
PC délivré. 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)

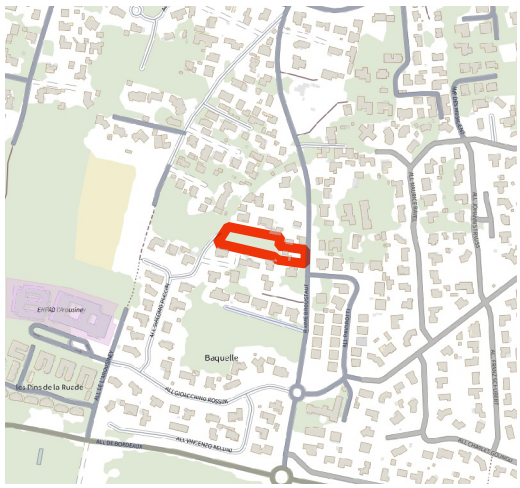
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 244

GUJAN MESTRAS

Adresse: 160 All De Haurat

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **16** dont LS: 8

160 All De Haurat
Dans la tache urbaine
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)

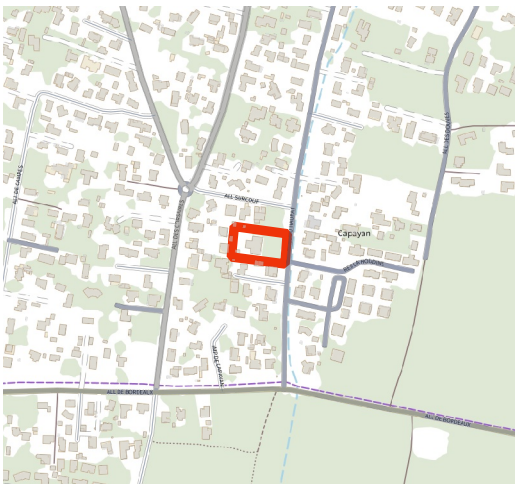
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 247

GUJAN MESTRAS

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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)

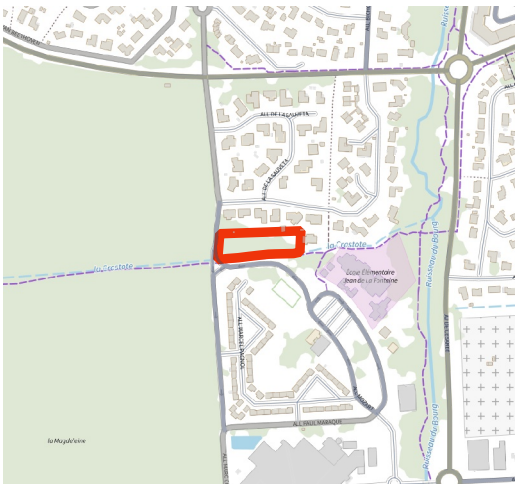
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 279

GUJAN MESTRAS

Adresse: All De Cazaux

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **17** dont LS: 9

Clairsienne 17 logts dont 9LS
Dans la tache 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)

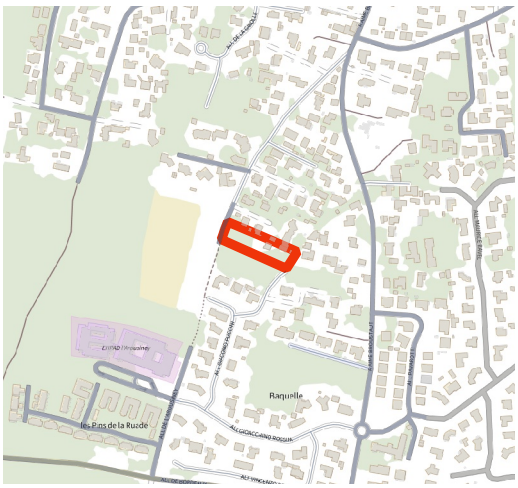
Occupation
Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 899

GUJAN MESTRAS

Adresse: 11 All De Mongilard

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **30** dont LS: 15

Site n°22

Vigilance 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)

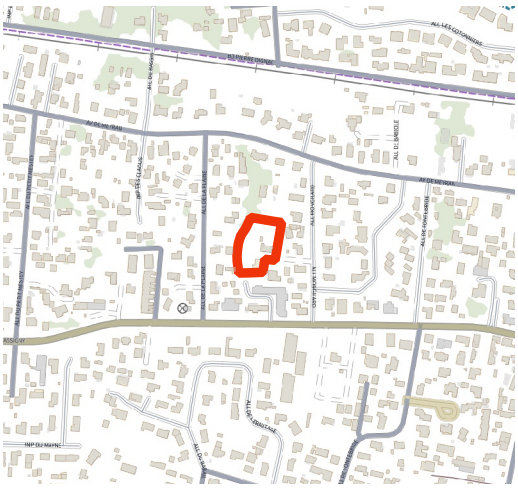
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 931

GUJAN MESTRAS

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)

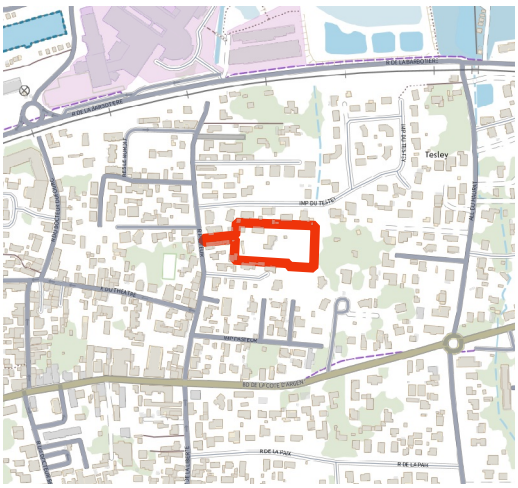
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 932

GUJAN MESTRAS

Adresse: 12 All Du Petit Mestey

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **18** dont LS: 9

Site EPF

PC purgé. 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)

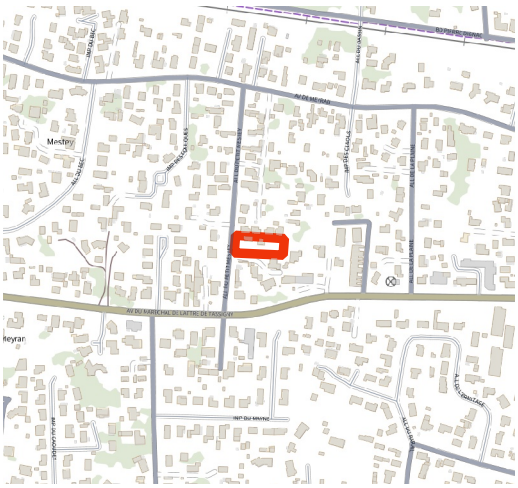
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 933

GUJAN MESTRAS

Adresse: Crs De Verdun

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **58** dont LS: 29

Crs De 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)

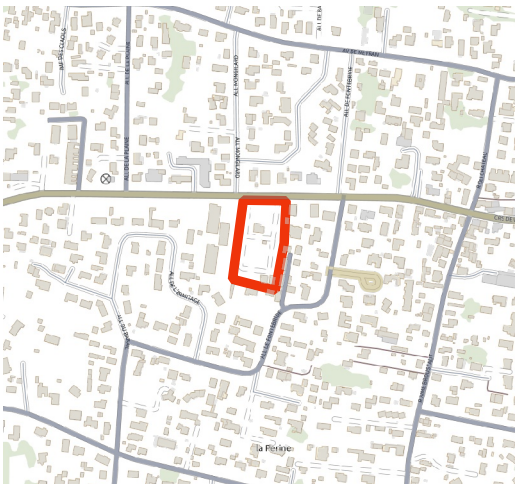
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 934

GUJAN MESTRAS

Adresse: 25 Rue Du Docteur Bezian

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **12** dont LS: 6

Site EPF
En attente 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)

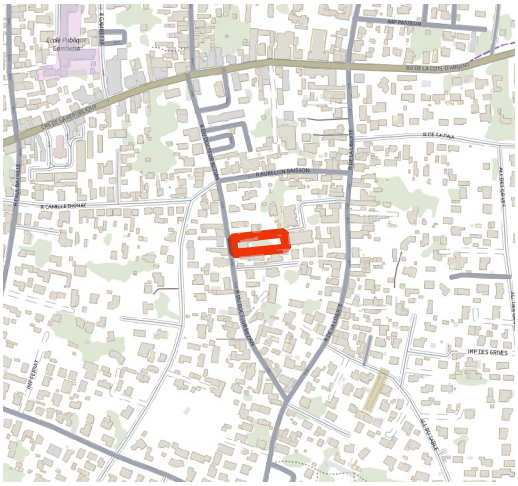
Occupation
Logements existants : 1
(dont vacants : 1)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 940

GUJAN MESTRAS

Adresse: 72 Rue Du Marechal Foch

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **12** dont LS: 6

Site EPF

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)

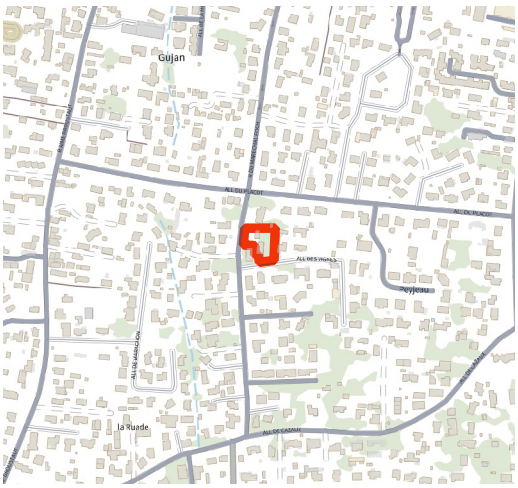
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 941

GUJAN MESTRAS

Adresse: 1 Av De Cesaree

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **82** dont LS: 32

MS18 - Place du Général de Gaulle
PC attribué 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)

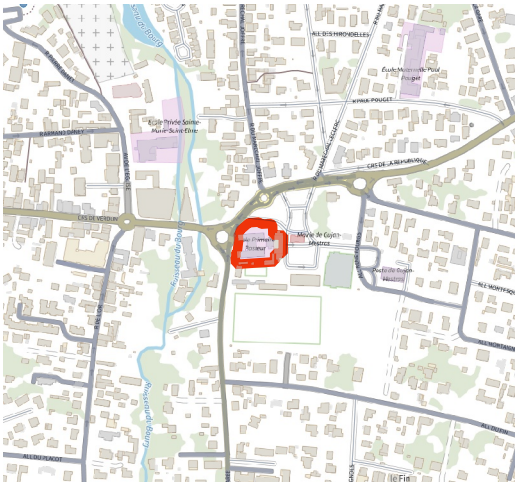
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 962

GUJAN MESTRAS

Adresse: 201 Av Mal De Lattre De Tassigny

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **18** dont LS: 9

201 Av 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)

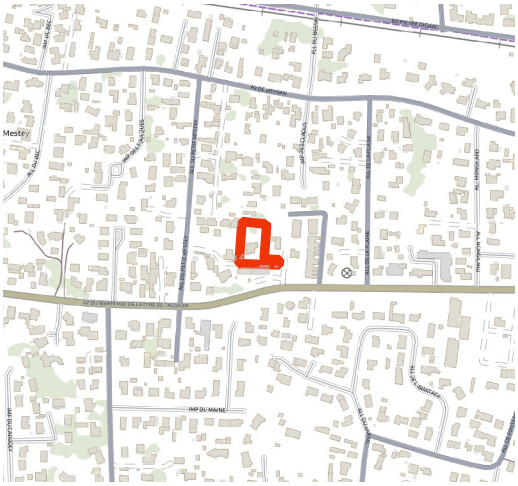
Locaux commerciaux : 0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 963

GUJAN MESTRAS

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

PC déposé 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)

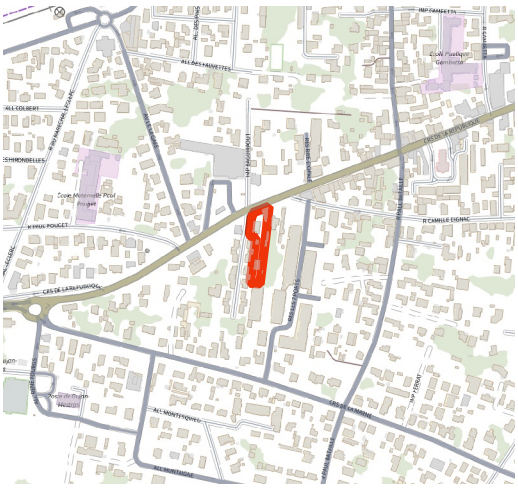
Locaux commerciaux : 1

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 964

GUJAN MESTRAS

Adresse: 128 Crs De La Republique

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : dont LS:

128 Crs De La Republique

PC sera probablement déposé en octobre 2023. 57%LS. Programmation à confirmer.
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)

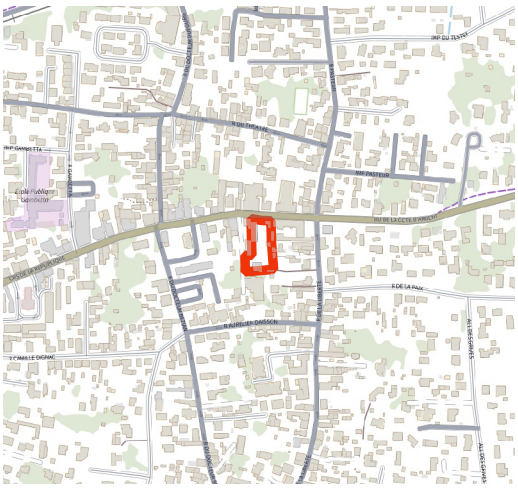
Locaux commerciaux : 3

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le Teich

Sites PLH

Sites	Origine repérage	zonage	échéance	Nom du site	Surface cadastrale	Programmation	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 Poissoniers 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**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 400

LE TEICH

Adresse: 9083 Rue Des Poissonniers

Programmation
Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **65** dont LS: 36

SMS - Projet C - Quartus
Rue des Poissoniers - 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)

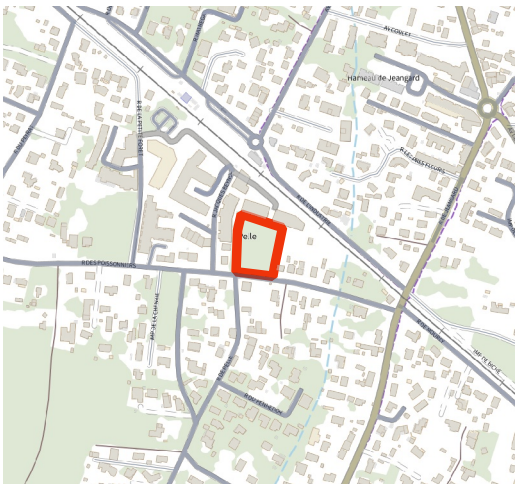
Occupation
Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 401

LE TEICH

Adresse: Champs De Pelles

Programmation
Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **36** dont LS: 15

SMS 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)

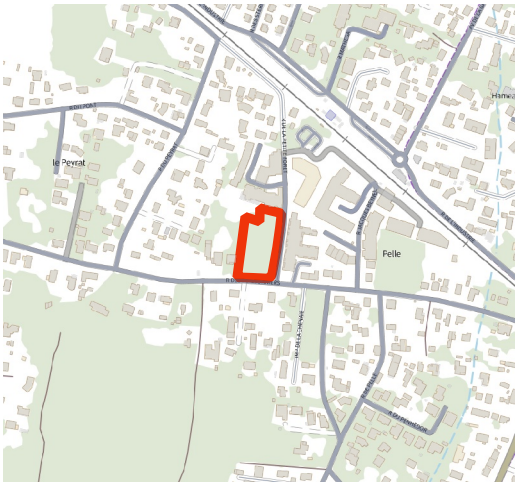
Occupation
Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 854

LE TEICH

Adresse: 8 Av Coulet

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **78** dont LS: 39

Projet 1 EPF - SMS A

Projet 1 - Action fonciere pour la production de logements - Domofrance PC sera déposé 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)

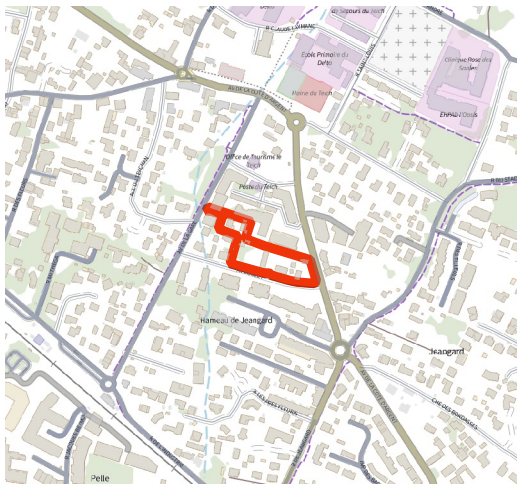
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UCca
(Centre-ville ancien)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 856

LE TEICH

Adresse: Biche

Programmation

Avancement : **Prospectif**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : dont LS:

Projet 6

Projet 6 - Action fonciere pour la production de logements Rencontre promoteurs en cours. Pas de programmatoin 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)

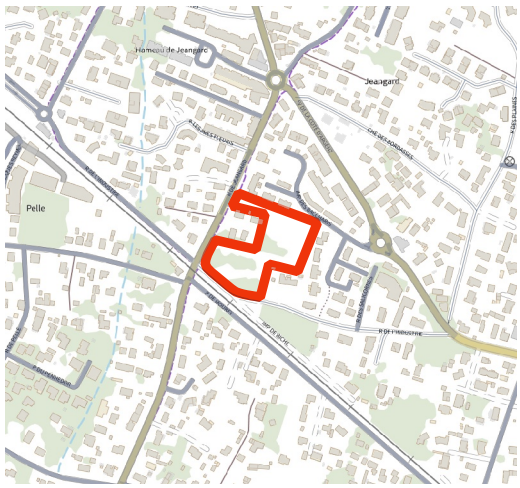
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UCca
(Centre-ville ancien)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 910

LE TEICH

Adresse: 72 Av De La Cote D Argent

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **43** dont LS: 13

SMS Projet H
STOA Promotion
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

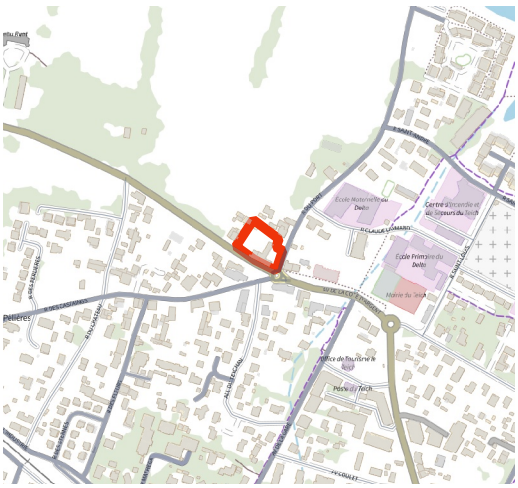
Logements existants : 2
(dont vacants : 0)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 911

LE TEICH

Adresse: 9 Rue Du Port

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **73** dont LS: 55

SMS 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)

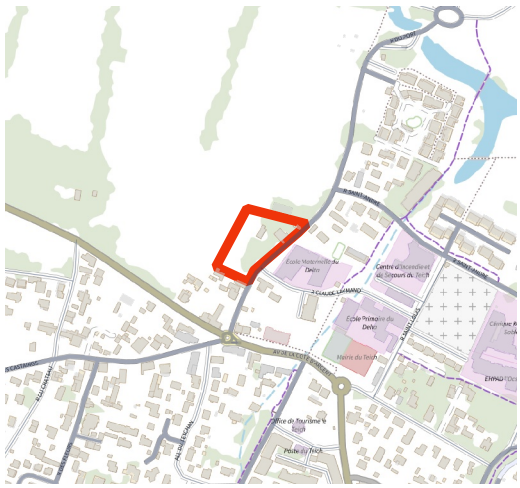
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UCca
(Centre-ville ancien)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BH0055p	6 243	PRIVE	SCI DU TEICH	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Chaîne d'intégrité du document : 3C AF 7D B4 86 F5 73 74 A5 1A 45 0E 13 B3 31 71
033-213300098-20240328-D2403_23-DE
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/286822
Page 1/4
Acte certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le
ID : 033-213300098-20240328-D2403_23-DE

D24.03_23

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

ARRONDISSEMENT D'ARCACHON

33-2024

Mairie Arcachon

EXTRAIT

Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL

du jeudi 28 mars 2024 à 14:30

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit mars, à 14 h 30, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, par voie dématérialisée, le vingt et un mars 2024, s'est réuni salle du « Conseil Municipal » à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. Yves FOULON, Maire d'Arcachon.

Nombre de Conseillers en exercice : 33

ÉTAIENT PRÉSENTS :
M. FOULON, M. CAVOLI, MME MARESCOT, M. HERSZFELD, MME DEVILLIERS, M. LUMMEAUX, MME ANTOUN, M. BEUNARD, MME BORDEDEBAT, MME DUBROCA, MME CAUSSARIEU, M. FABRE, MME CASSOT, MME BILLET, M. SCAPPAZZONI, MME LIMOUZIN, M. PEYROT, MME MOULS, M. CAPTUS, MME DURAN-SIBE, M. NONI, M. SOULIER, M. GHYSELS, M. BONNIN, MME ROBICQUET, M. BAUDE

ONT DONNÉ POUVOIR : *Conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales*

Patrick LEFEBVRE ..... À Yves HERSZFELD
Isabelle DZIURA ..... À Catherine CASSOT
Barbara LAFONTAINE ..... À Hervé NONI
Jade PARIS ..... À Marie-Josée BILLET
Maxime GIRARDET ..... À Patrice BEUNARD

ÉTAIENT ABSENTS :
M. HENIN, M. PANONACLE

Secrétaire(s) de séance : Julien GHYSELS et Nicolas SOULIER

LE QUORUM EST ATTEINT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213300098-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Acte certifié exécutoire
Chaîne d'intégrité du document : 3C AF 7D B4 86 F5 73 74 A5 1A 45 0E 13 B3 31 71
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/286822
Page 2/4
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le
ID : 033-213300098-20240328-D2403_23-DE

D24.03_23

RAPPORTEUR : **Mme May ANTOUN**

AVIS SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA COBAS POUR LA PÉRIODE 2024-2030

Mes Chers Collègues,

Par délibération ci-jointe du 29 février 2024, l'Assemblée Délibérante de la COBAS a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2030.

Par lettre du 8 mars dernier, la Présidente de la COBAS nous a transmis ce projet de PLH, afin que notre Conseil municipal se prononce dans le délai de 2 mois, en vertu de l'article R302-9 du code de la construction et de l'habitation.

Le PLH est un outil de programmation et de définition d'une stratégie d'action en matière d'habitat qui se décline à l'échelle des 4 communes de la COBAS pour la période 2024-2030.
Il s'inscrit dans les perspectives de développement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé par la SYBARVAL le 25 janvier 2024.

A l'issue de plusieurs mois de concertation étroite avec les communes, l'Etat et l'ensemble des partenaires associés, à l'occasion de plusieurs réunions de travail et de pilotage, la COBAS a élaboré son projet de PLH, qui se compose :

- d'un diagnostic,
- d'un document d'orientations,
- d'un programme d'actions détaillé qui présente les dispositions permettant d'atteindre les objectifs fixés.

A partir de ce diagnostic et s'appuyant sur un partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, le PLH définit trois orientations stratégiques pour relever les enjeux multiples qui sont déclinées en 21 actions.

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

10 fiches actions sont déclinées afin d'y répondre :

- 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 ;
- 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 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Chaîne d'intégrité du document : 3C AF 7D B4 86 F5 73 74 A5 1A 45 0E 13 B3 31 71
033-213300098-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/286822
Page 3/4
Acte certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le
ID : 033-213300098-20240328-D2403_23-DE

- 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 ;

- Orientation n°2 : Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant.

7 fiches actions sont déclinées afin d'y répondre :

- Action n° 11 : Établir une vraie stratégie foncière intercommunale ;
- Action n° 12 : Resserrer la collaboration avec l'EPF ;
- 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.

- Orientation n°3 : Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat.

4 fiches actions sont déclinées afin d'y répondre :

- 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.

Suite à la saisine de la COBAS, les communes ainsi que le SYBARVAL, chargé de la mise en œuvre du SCoT, rendent un avis sur le projet arrêté dans un délai de deux mois.

Au vu de ces avis, une délibération sera à nouveau soumise au Conseil communautaire de la COBAS pour amender en tant que de besoin le projet de PLH qui sera alors transmis au Préfet.
Ce dernier sollicitera l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Au terme de ces consultations, le PLH sera proposé au Conseil communautaire de la COBAS pour adoption.

En cas de demande de modifications par le Préfet, le PLH ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au Préfet d'une délibération apportant ces modifications.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213300098-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Chaîne d'intégrité du document : 3C AF 7D B4 86 F5 73 74 A5 1A 45 0E 13 B3 31 71
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/286822
Page 4/4

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le
ID : 033-213300098-20240328-D2403_23-DE

D24.03_23

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, portant sur la procédure d'établissement du PLH,

Vu l'exposé qui précède et les documents joints à la présente, il vous est proposé :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de PLH de la COBAS pour la période 2024/2030.

Après délibération, la proposition ci-dessus est mise aux voix.
Décision du Conseil Municipal : AVIS FAVORABLE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Nombre de Conseillers présents : 26
Nombre de Conseillers absents : 2

Pour : 29
Contre : 0
Abstention : 2 (V. BAUDE, B. ROBICQUET)
Ne prennent pas part au vote : 0

Pour extrait certifié conforme,

Le Président de séance **le(s) secrétaire(s) de séance**

MAIRIE D'ARCACHON (Gironde)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

VILLE DE LA TESTE DE BUCH

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du JEUDI 11 AVRIL 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le **ONZE AVRIL** à 15 h 00, le Conseil Municipal de **LA TESTE DE BUCH**, régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : **Patrick DAVET, Maire**

Les membres du Conseil Municipal ont été convoqués par lettre en date du 05 avril 2024.

Département de la Gironde

Commune de La Teste de Buch
Chef lieu de Canton

Étaient présents :

M. DAVET, M. SAGNES, Mme GRONDONA, M. BUSSE, M. PASTOUREAU, Mme JECKEL, M. BOUDIGUE, M. DUFAILLY, Mme TILLEUL, M. BOUYROUX, Mme DEVARIEUX, M. BERILLON, M. BERNARD, Mme DELFAUD, M. AMBROISE, Mme DESMOLLES, M. SLACK, Mme SECQUES, Mme DELEPINE, M. VOTION, M. BOUCHONNET, M. PINDADO, Mme REAU, M. DUCASSE, Mme DELMAS, M. MAISONNAVE, M. CHATEAU

Ont donné procuration (article L 2121-20 - 1° alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme POULAIN à Mme DEVARIEUX
Mme ECHINARD à Mme SECQUES
M. CHAUTEAU à M. CHATEAU
Mme PETAS à M. MAISONNAVE
Mme MONTEIL-MACARD à M. DUCASSE
Mme PHILIP à Mme DELMAS

Nombre de Conseillers :

. en exercice :	35
. présents :	27
. votants :	33

Absents :

M. MURET
Mme PAMIES

Secrétaire de séance (art. L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales)

M. VOTION

201 503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Rapporteur : M. BERILLON **DEL2024-04-142**

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2024-2030 DE LA COBAS

AVIS DE LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

Mes chers collègues,

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, portant sur la procédure d'établissement du PLH,

Vu la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2024-2030 lancé par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2020,

Vu la délibération du 29 février 2024 de la COBAS arrêtant le projet de PLH 2024-2030,

Vu les documents du PLH 2024-2030 arrêté joints au projet de délibération,

Vu la note explicative jointe,

Considérant que le projet de PLH doit être soumis pour avis au vote du conseil municipal afin de respecter le délai de 2 mois donné aux communes pour émettre un avis,

Considérant la présentation du projet du PLH faite par la COBAS aux membres du conseil communautaire et les documents mis à la disposition des élus,

Considérant que la COBAS a lancé, par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2020, la procédure d'élaboration de son nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2030.

Considérant que conformément au Code de la construction et de l'Habitation, cette procédure d'élaboration entre désormais dans sa dernière phase de validation administrative. Ainsi, le projet a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 29 février 2024.

Considérant que suite à la saisine de la COBAS par courrier daté du 08 mars 2024, les communes ainsi que le Sybarval chargés de la mise en œuvre du SCoT rendent un avis sur le projet de PLH arrêté dans un délai de deux mois.

Au vu de ces avis, une délibération sera à nouveau soumise au conseil communautaire pour amender en tant que de besoin le projet de PLH qui sera alors transmis au Préfet. Ce dernier sollicitera l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Au terme de ces consultations, le PLH sera proposé au conseil communautaire pour adoption.

En cas de demande de modifications par le Préfet, le PLH ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au Préfet d'une délibération apportant ces modifications.

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Considérant que le PLH est un outil de programmation et de définition d'une stratégie d'action en matière d'habitat qui se décline à l'échelle des 4 communes de la COBAS pour la période 2024-2030. Il s'inscrit dans les perspectives de développement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 25 janvier 2024.

Pour une durée de six ans, le PLH définit 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.

Le projet de PLH a été élaboré en concertation étroite avec les communes, l'Etat et l'ensemble des partenaires associés, à l'occasion de plusieurs réunions de travail et de pilotage.

Le PLH 2024-2030 arrêté se compose :

- d'un diagnostic,

- d'un document d'orientations,

- d'un programme d'actions détaillé qui présente les dispositions permettant d'atteindre les objectifs fixés.

Après avoir établi le bilan du précédent PLH 2017-2023 et réalisé un diagnostic, le PLH 2024-2030 définit trois orientations stratégiques :

- Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité
- Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant
- Orientation 3 : Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat

Ces orientations sont déclinées en 21 actions :

- 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 ;
- 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 ;

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 ;
- 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.

Le projet arrêté de Programme Local de l'Habitat 2024-2030 joint à la présente délibération reprend les objectifs quantifiés et territorialisés, nécessaires à la mise en œuvre de celui-ci.

En conséquence, je vous propose, mes chers collègues, après avis de la commission rénovation urbaine, aménagement de l'espace, développement économique et touristique du 04 avril 2024, de bien vouloir au vu des pièces constitutives du PLH jointes :

- **ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** au projet de PLH 2024-2030 de la COBAS.

Opposition : M. CHATEAU

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à la majorité.

Alexis VOTION

Secrétaire de séance

Patrick DAVET

Maire de La Teste de Buch
Conseiller départemental de la Gironde

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20240411-DEL2024_04_142-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/04/2024
Affichage : 16/04/2024
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Accusé de réception en préfecture
033-213301997-20240409-2024-04-14-DE
Date de télétransmission : 15/04/2024
Date de réception préfecture : 15/04/2024

Extrait du Registre
Des Délibérations du Conseil Municipal

2024-04-14 AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2024 -2030 DE LA COBAS

L'an deux mil vingt-quatre, le neuf avril, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni à la Salle Municipale de la Maison des Associations, sous la présidence de :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Maire de Gujan-Mestras.

Nombre des conseillers municipaux en exercice : 35

Date de la convocation du Conseil Municipal : 2 avril 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Maire de GUJAN-MESTRAS

Xavier PARIS, Evelyne DONZEAUD, André MOUSTIÉ, Elisabeth REZER-SANDILLON, David DELIGEY, Patricia BOUILLON, Ludovic DUCOURAU, Magdalena RUIZ, Claude BENOIT-BALAGEUR, adjoints

Jean-Jacques GERMANEAU, Corine CAZADE, Stephan PEY, Mireille MAZURIER (arrivée à 18h53), Corinne GAUTIEZ, Mélanie JEAN-JEAN, Michelle LOUSSOUARN, Fabienne LEHEUDÉ, Sylvie BANSARD, Jérémy DUPOUY, Olivier PAINCHAULT, Jacques CHAUVET, Maxime KHELOUFI, France NORMAND, Michel DUVIGNAC, Tony LOURENÇO, Philippe GAUBERT, conseillers municipaux

ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION :

Bernard COLLINET donne procuration à Jérémy DUPOUY
Chantal DABÉ donne procuration à Jean-Jacques GERMANEAU
Jean-Pierre PETIT donne procuration à Xavier PARIS
Kévin LANGLADE donne procuration à André MOUSTIÉ
Sandra PEIGNON donne procuration à Fabienne LEHEUDÉ
Anne ELISSALDE donne procuration à Jacques CHAUVET
Mathieu ENTRAYGUES donne procuration à Philippe GAUBERT

ABSENT :

Bruno DUMONTEIL

Le quorum est atteint

Évelyne DONZEAUD a été nommée secrétaire de séance

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Accusé de réception en préfecture
033-213301997-20240409-2024-04-14-DE
Date de télétransmission : 15/04/2024
Date de réception préfecture : 15/04/2024

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.

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.

Le projet de ce nouveau PLH se compose :

- d'un diagnostic,
- d'un document d'orientations,
- d'un programme d'actions détaillé qui présente les dispositions permettant d'atteindre les objectifs fixés.

A partir de ce diagnostic et s'appuyant sur un partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, le PLH définit trois orientations stratégiques déclinées en 21 actions :

- 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 ;
- 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 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Accusé de réception en préfecture
033-213301997-20240409-2024-04-14-DE
Date de télétransmission : 15/04/2024
Date de réception préfecture : 15/04/2024

- 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.

Suite à la saisine de la COBAS en date du 8 mars 2024, les communes membres, ainsi que le Sybarval chargé de la mise en œuvre du SCoT, doivent rendre un avis sur le projet arrêté dans un délai de deux mois.

Au vu de ces avis, une délibération sera à nouveau soumise au conseil communautaire pour amender en tant que de besoin le projet de PLH qui sera alors transmis au Préfet. Ce dernier sollicitera l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Au terme de ces consultations, le PLH sera proposé au conseil communautaire pour adoption.

En cas de demande de modifications par le Préfet, le PLH ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au Préfet d'une délibération apportant ces modifications.

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, portant sur la procédure d'établissement du PLH,

Vu la délibération du 29 février 2024 de la COBAS arrêtant le projet de PLH,

Considérant les documents du PLH joints au projet de délibération,

Considérant que le projet de PLH doit être soumis pour avis au vote du conseil municipal de ce 9 avril pour respecter le délai de 2 mois donné aux communes pour émettre un avis,

Considérant la présentation du projet du PLH faite par la COBAS aux membres du conseil communautaire et les documents mis à la disposition des élus,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Accusé de réception en préfecture
033-213301997-20240409-2024-04-14-DE
Date de télétransmission : 15/04/2024
Date de réception préfecture : 15/04/2024

Considérant que le PLH est un outil de programmation et de définition d'une stratégie d'action en matière d'habitat qui se décline à l'échelle des 4 communes de la COBAS pour la période 2024-2030. Il s'inscrit dans les perspectives de développement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 25 janvier 2024.

Après cet exposé, il vous est dès lors demandé d'émettre un avis sur le projet du PLH présenté.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL : ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

POUR : 32
CONTRE :2 (Philippe GAUBERT, Mathieu ENTRAYGUES)
ABSTENTIONS : 0
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0

Ainsi délibéré à Gujan-Mestras, les jours, mois et an que dessus.

Pour copie conforme au registre.

Marie-Hélène DES ESGAULX
Maire de Gujan-Mestras

Évelyne DONZEAUD
Secrétaire de séance

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le 12/04/2024
ID : 033-213305279-20240404-R_24_24_12-DE

24/24-12

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU JEUDI 4 AVRIL 2024

Date de la convocation : 18/03/24
Date de l'affichage : 18/03/24
Membres en exercice : 29
Présents : 23
Votants : 28

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en Salle du Conseil,
le jeudi 4 avril 2024 à 19h, sous la présidence de Madame Karine DESMOULIN, Maire du Teich.

Étaient présents : *Cyril SOCOLOVERT - Valérie COLLADO - Philippe DE LAS HERAS - Dany FRESSAIX - Victor PÉTRONE - Isabelle JAÏS - Didier THOMAS - Vincent COUDERT - Julien VERMEIRE - Anne Aurélie LORTIE - Sébastien GUIBERT - Alain TIXIER - Nathalie BORDESSOULE - Philippe MARQUET - Françoise CORTEMBERT - Luc THARAUD - Isabelle PLAZA - Matthieu GEEREBAERT - Isabelle VULLIARD PONCETTA - Henri-Bernard ROUGIER - Laetitia BOISNARD - Christian BARIS*

Étaient absents excusés représentés conformément à l'article L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : *François DELUGA qui a donné procuration à Karine DESMOULIN - Justine CHASSAGNE qui a donné procuration à Didier THOMAS - Joël RAULT qui a donné procuration à Dany FRESSAIX - Marie FEL qui a donné procuration à Valérie COLLADO - Patricia PREVOT qui a donné procuration à Victor PÉTRONE*

Était absente : *Maryse GILLES*

Secrétaire de séance : *Vincent COUDERT*

Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2024 - 2030 de la COBAS

Rapporteur : Dany FRESSAIX

Par courrier du 8 mars 2024, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) a sollicité la commune du Teich afin de donner un avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le PLH est un outil de programmation et de définition d'une stratégie d'action en matière d'habitat qui se décline à l'échelle des 4 communes de la COBAS pour la période 2024 - 2030. Il s'inscrit dans les perspectives de développement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 25 janvier 2024.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
24/24-12
Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le 12/04/2024
ID : 033-213305279-20240404-R_24_24_12-DE

Ce PLH 2024 - 2030, 4ème 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 1er PLH il y a 20 ans.

Il s'inscrit, par ailleurs, 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 dans l'ancien comme dans le neuf avec des prix de plus en plus élevés.

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

Malgré l'effort de production de logements sociaux et les outils d'intervention foncière mis en place, les résultats n'ont pas toujours été à la hauteur des objectifs du précédent PLH à l'exception de la ville du Teich avec un taux de réalisation de 115 %.

Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et maîtrisé et d'incitation réglementaire à la sobriété foncière (trajectoire Zéro Artificialisation Nette), il n'est pas évident de trouver les solutions pour intensifier la production de logements sociaux tout en limitant la production de logements.

C'est dans ce contexte que le projet de PLH a été élaboré en concertation étroite avec les communes, l'Etat et l'ensemble des partenaires associés, à l'occasion de plusieurs réunions de travail et de pilotage.

Il se compose :

- D'un diagnostic
- D'un document d'orientations
- D'un programme d'actions détaillé qui présente les dispositions permettant d'atteindre les objectifs fixés

A partir du diagnostic, en s'appuyant sur un partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, le PLH définit trois orientations stratégiques déclinées en 21 actions :

- 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le 12/04/2024
ID : 033-213305279-20240404-R_24_24_12-DE

- Action n°4 : Encourager le développement d'une offre locative via le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'Agence nationale de l'habitat (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
- 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 en situation de handicap
- 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'Etablissement Public Foncier (EPF)
- 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

Après l'avis de la commune, une nouvelle délibération sera soumise au conseil communautaire pour amender en tant que de besoin le projet de PLH qui sera alors transmis au Préfet. Ce dernier sollicitera l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Au terme de ces consultations, le PLH sera proposé au conseil communautaire pour adoption.

Vu l'avis favorable de la commission des Finances, Urbanisme et Développement économique en date du 27 mars 2024,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L302-2, R302-1 à R302-1-3 et R302-8 portant sur la procédure d'établissement du PLH,

Vu la délibération du 29 février 2024 de la COBAS arrêtant le projet de PLH,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
24/24-12
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le 12/04/2024
ID : 033-213305279-20240404-R_24_24_12-DE

Considérant les documents du PLH,

Je vous propose, Mes Cher(e)s Collègues, de bien vouloir :

- Donner un avis favorable au projet de PLH arrêté par la COBAS par délibération du 29 février 2024.
- Solliciter la prise en compte de l'engagement de la commune du Teich dans un contrat de mixité sociale (Partie 2 du titre 2 du document d'orientations, pages 20 et 21).
- Confirmer la volonté de la ville du Teich de poursuivre son fort engagement en matière de construction de logements locatifs sociaux et accessibles à tous.
- Autoriser Madame la Maire à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

Adoption : Unanimité

MAIRIE du TEICH 33470 (Gironde)

Karine DESMOULIN
Maire

Vincent COUDERT
Secrétaire de séance

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

SYBARVAL

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La Présidente
à

COBAS
Madame la Présidente
2 allée d'Espagne
33311 ARCACHON cedex

Andernos les Bains, le 24 avril 2024

Nos Réf. ML/024
Objet : Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) - Compatibilité du projet avec le projet arrêté du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

Madame la Présidente,

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, et dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, vous nous avez transmis par courrier du 8 mars 2024, le projet de programme local de l'habitat de la COBAS, et je vous en remercie.

Vous trouverez ci-dessous les observations du SYBARVAL sur la base de l'analyse technique réalisée à partir du projet de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 25 janvier 2024.

Bilan d'application du PLH 2017-2023

Le territoire de la COBAS a connu une dynamique importante de construction de logements, difficilement maitrisable au regard du contexte de pression foncière qu'il subit actuellement. Cependant, les objectifs de création de logements sociaux ont été atteints à hauteur de 79%, ce qui prouve que les communes de la COBAS ont soutenu ce type d'offres avec les outils à leur disposition, malgré les conditions foncières et immobilières contraintes.

Le bilan pointe également les difficultés à proposer du logement en accession sociale et à inverser les tendances de vieillissement de la population.

Les nombreux outils utilisés et services mis en place par la COBAS sont détaillés, démontrant le fort engagement de la collectivité en la matière.

Analyse technique

La croissance démographique, le nombre et le type de logements à offrir, la production de logements sociaux et la répartition foncière entre les communes sont les quatre principaux éléments à analyser dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT.

1/ Concernant la croissance démographique, le SCoT fixe pour la COBAS (prescription 78) un taux de +0,8% à 2030, puis +0,7% à 2040. La prescription 79 demande aux PLH de « baser leurs trajectoires démographiques sur ces objectifs moyens en assurant une cohérence entre les communes de l'intercommunalité ».

Sur cette base démographique, le nombre de logements à produire est détaillé dans la prescription 80. La COBAS doit ainsi prévoir la réalisation de 6008 logements à 2030, puis 5844 à 2040.

- *Le scenario du SCoT pour la COBAS est repris dans la partie II du Document d'Orientations (page 18). Il est bien indiqué que ce scénario répond aux objectifs politiques du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) affichant la forte volonté de réduire la croissance démographique sur le territoire. Le principal levier pour atteindre cet objectif est la réduction de l'offre en logements.*

Syndicat du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre
Domaine des Colonies - 46 avenue des Colonies - 33510 Andernos-les-Bains
Tél. 05 57 76 26 86 - secretariat@sybarval.fr - www.sybarval.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- *Le scénario du PLH fait état d'un objectif minimum de 704 logements par an à construire, fixant à 4224 logements produits d'ici 2030.*
- *A ceux-là, il faut ajouter l'objectif de production de 570 logements par an sur la période 2020-2023. Le bilan du PLH indique que sur la période 2017-2020, la production était déjà de près de 900 logements par an.*

➢ *Sans avoir les chiffres réels, par manque de données récentes, nous pouvons considérer que les objectifs du PLH pour la construction de logements dépassent ceux fixés par le SCOT. Cependant, il convient de citer l'analyse de la DDTM indiquant cet objectif n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLH avec le SCoT.*

➢ *La répartition par commune reste à l'appréciation de la COBAS, conformément à la prescription 81.*

2/ La construction neuve ne représentant qu'une part relativement faible du parc de résidences principales, le SCoT vise l'amélioration des performances énergétiques du parc existant, d'une part, pour lutter contre la précarité énergétique, et d'autre part, pour atteindre l'objectif de réduction de la consommation énergétique du secteur résidentiel à 2050 (PCAET). La prescription 34 demande donc aux PLH de faire l'inventaire des logements énergivores en application du Décret n° 2022-1143 du 9 août 2022 relatif aux logements classés F et G.

- *Le diagnostic du PLH de la COBAS ne comporte pas ce diagnostic.*

➢ *Ces données sont importantes afin d'anticiper la baisse potentielle de l'offre locative des logements classés F et G. Cependant, nous pouvons considérer que la dynamique de renouvellement urbain et les sites recensés pour la démolition-reconstruction répondent à cette prescription. De plus, la fiche-action n°16 poursuit l'objectif d'améliorer la performance énergétique des logements et de lutter contre la précarité énergétique.*

La prescription 83 concerne la question des logements vacants. Ainsi, les programmes locaux de l'habitat doivent fixer des objectifs chiffrés de remise sur le marché des logements vacants en tenant compte de leurs situations respectives.

- *Le diagnostic du PLH fait état du nombre de logements vacants sur le territoire et le Document d'Orientations comprend un chapitre spécifique (3).*

➢ *Ces éléments sont compatibles avec le SCoT.*

Les prescriptions 91 et 96 disposent que les PLH doivent prévoir une production de logements diversifiée et adaptée afin de répondre aux besoins des populations les plus fragiles et de proposer de l'accession à la propriété. La localisation de ces logements est priorisée à proximité des équipements et des services.

- *Le Document d'Orientations (Chapitre 2) décline par commune les objectifs de production de logements sociaux par type et prévoit également des objectifs en matière de gabarits logements. De plus, l'inventaire des sites de renouvellement urbain répondent aux critères de localisation.*

➢ *Ces éléments sont compatibles avec le SCoT.*

La prescription 93 pointe l'obligation faite aux PLH de répondre aux besoins des gens du voyage. La prescription suivante (94) cite les hébergements d'urgence ou de réinsertion sociale que les PLH doivent intégrer dans leur stratégie. Enfin, la problématique des saisonniers doit être prise en compte, notamment dans le diagnostic.

- *Le Document d'Orientations répond aux problématiques d'accueil des gens du voyage, des saisonniers et de l'hébergement d'urgence.*

➢ *Ces éléments sont compatibles avec le SCoT.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

3/Les objectifs de production de logements sociaux sont présentés à partir de la page 20 du Document d'Orientations. La prescription 97 du DOO indique que les communes de la COBAS doivent respecter les cibles nationales qui s'imposent à elles, et notamment l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux dans leur parc total de résidences principales en 2040. Les PLH sont chargés de décliner cet objectif par commune (prescription 98). Afin de respecter les prescriptions législatives qui s'imposent aux communes de la COBAS, les modalités d'application sont fixées par la Loi (prescription 101).

- *La COBAS présente un déficit de logements locatifs sociaux, qui s'explique par les nombreuses contraintes affectant son territoire. De ce fait, les quatre communes sont carencées au titre de la loi SRU.*
- *Afin de répondre aux besoins identifiés, la mise en œuvre du PLH doit permettre de poursuivre les efforts déjà réalisés en matière de production de logements sociaux.*
- *Des sites prioritaires pour la construction de logements sociaux ont été identifiés, en collaboration avec chaque commune*

➢ *Les objectifs quantitatifs de production affichés dans le PLH sont très ambitieux puisqu'ils atteignent 77% de la production totale à Arcachon (mais aussi 63% à La Teste de Buch, 59% à Gujan-Mestras et 26% au Teich). Cette déclinaison tenant compte des spécificités communales est compatible avec les objectifs fixés dans le SCoT.*

4/ Concernant le volet foncier, le PLH de la COBAS reprend, page 24, les densités moyennes communales fixées par la prescription 88.

- *Le PLH (page 25) croise les besoins en logements de chaque commune avec les densités afin d'obtenir les besoins en foncier à vocation d'habitat. Au total, ce sont 97,32 hectares qui sont attribués sur la période 2025-2030 aux quatre communes de l'intercommunalité.*

➢ *Les projections du SCoT réservent 91 hectares à vocation d'habitat pour la COBAS à 2030 (chapitre 6.4 du DOO). Le projet de PLH affiche un total de 97 hectares pour la période 2025-2030, sachant que les chiffres de consommation d'espaces 2021 et 2022 cumulent déjà 35,6 hectares pour l'habitat. Cet écart de 25% risque de se creuser avec les chiffres 2023 (à venir courant mai 2024). Aussi, il semble que le PLH s'éloigne fortement des objectifs du SCoT.*

➢ *En effet, il est indispensable de conserver des marges de manœuvre dans l'application du SCoT au regard de la dynamique du territoire. C'est pourquoi la prescription 74 précise que l'affectation des volumes fonciers par usage peut évoluer, si l'enveloppe totale est respectée. En l'état, si la COBAS souhaite conserver ce volume foncier à destination de l'habitat, les PLU des quatre communes devront réduire les périmètres à destination de l'économie et des équipements afin de respecter le volume global.*

Par ailleurs, le PLH comporte un inventaire du potentiel foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine.

- *Le référentiel présenté fait état d'environ 28 hectares en renouvellement urbain.*

➢ *Ce chiffre est inférieur à celui inscrit dans le SCoT (39,3 ha), mais s'explique par le fait que le PLH pointe les sites les plus importants pouvant être aménagés d'ici à 2030. En résumé, l'objectif est de mobiliser 70% du gisement foncier identifié, tout en répondant à l'obligation de construire prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver les terres agricoles, naturelles et forestières. Cela répond entre autres, à la prescription 84.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Autres points d'analyse

Conformément aux dispositions règlementaires, la COBAS va déployer un observatoire de l'habitat et du foncier.

- *Le SYBARVAL dispose également d'outils et de données qui pourront alimenter ce site. Un partage de données est déjà effectif depuis l'élaboration du SCoT et du PCAET. Les modalités d'échanges pourront évoluer afin de répondre aux besoins de la COBAS.*

Le SYBARVAL est cité comme partenaire dans plusieurs fiches-actions : la n°11 sur le volet foncier, la n°12 concernant le travail partenarial avec l'EPFNA, la n°16 pour la performance énergétique des logements, la n°17 sur la veille du parc existant et la n°19 sur l'animation du PLH.

- *Le SYBARVAL veillera à apporter son soutien technique à la bonne mise en œuvre du PLH.*

Le projet de PLH arrêté se révèle vertueux, clair et complet sur de nombreux sujets et **est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.** Cet avis soulève quelques remarques et points d'arbitrage qui pourront être facilement pris en compte dans le document approuvé. **Le SYBARVAL émet un avis favorable à ce projet.**

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente

Cordialement,

SYNDICAT MIXTE BASSIN ARCACHON VAL DE L'EYRE ★ SYBARVAL

Marie LARRUE

Copie : 4 communes de la COBAS (Arcachon, La Teste de Buch, Gujan-Mestras, Le Teich)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Annexe – cadre procédural

Extraits du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Version en vigueur au 29 mai 2024

Section 2 : Etablissement du programme local de l'habitat par un établissement public de coopération intercommunale. (Articles R302-2 à R302-13-1)

(...)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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.

(...)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

REMARQUES DU SYBARVAL SUR LE PROJET DE PLH

- Concernant le bilan d'application du PLH 2017-2023 et notamment le fort engagement de la collectivité relevé ;

- Concernant « les objectifs du (futur) PLH 2024-2030 pour la construction de logements qui dépassent ceux fixés par le SCoT (…) sans que cela remette en cause la compatibilité du PLH avec le SCoT ». En l'espèce, il est souligné que le projet de PLH prévoit un objectif minimum de 704 logements à construire par an, dont 386 logements locatifs sociaux conformément à la loi SRU. De plus, le futur PLH et le SCoT s'inscrivent dans des temporalités réglementaires et opérationnelles différentes qui permettent également d'expliquer ce léger écart.

- Concernant la partie du diagnostic sur « l'amélioration des performances énergétiques du parc existant » qui sera complétée le cas échéant ;

- Concernant « le nombre (estimatif) de logements vacants » que donne le diagnostic ;

- Concernant les « objectifs de production de logements sociaux par type (PLAI, PLUS, PLS) et par gabarit » que donne le document d'orientations ;

- Concernant « la réponse donnée par le document d'orientations sur les problématiques relatives aux gens du voyage, aux saisonniers et l'hébergement d'urgence » ;

- Concernant « les objectifs de production de logements sociaux (dont) la déclinaison tenant compte des spécificités communales est compatible avec les objectifs fixés dans le SCoT » ;

- Concernant « le volet foncier (à destination de l'habitat) qui dépasse les objectifs du SCoT » compte tenu des obligations et contraintes précitées ; et d'ajouter par ailleurs que « le futur PLH inventorie les principaux sites fonciers mobilisables, en renouvellement urbain, d'ici à 2030. Soit « 70% du gisement foncier identifié, pour répondre à l'obligation de construire prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver les terres agricoles, naturelles et forestières », comme prescrit par le SCoT.