



Programme Local de l'Habitat de la COBAS 2025-2031

Tome 1. Diagnostic

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde



Ville &
Habitat



Table des matières

SYNTHESE	4
PARTIE I. INTRODUCTION	6
Le contenu du PLH, cadre réglementaire et législatif	6
La méthodologie d'élaboration du PLH	7
• Une analyse statistique du territoire	7
• Une analyse qualitative des dires des acteurs du territoire	7
PARTIE II. LES POLITIQUES SECTORIELLES DU LOGEMENT ET LES DOCUMENTS À PRENDRE EN COMPTE	9
• Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	9
• Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)	10
• Le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde	10
• Le PDALHPD de la Gironde	11
• Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV)	13
• L'OPAH intercommunale 2021-2026	13
• Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)	14
• L'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA)	14
PARTIE III. LE DIAGNOSTIC	15
Le contexte territorial et institutionnel	15
• Le contexte institutionnel	15
• Le contexte territorial	15
• L'attractivité du territoire et le développement économique	17
Le parc de logements	19
• Les caractéristiques du parc et de l'offre de logement	20
• La vacance résidentielle et le parc inoccupé	24
• Le parc privé	24
• Le parc en copropriété	27
• Le parc social	29
Les marchés immobiliers et fonciers	31
• Le marché du logement neuf et la dynamique de production	31
• Le marché de l'accession dans l'ancien	36
• Le marché locatif privé	41
• Le marché locatif social	42
• Mises en service de logements locatifs sociaux entre 2017 et 2022 (logements ordinaires conventionnés, données RPLS)	42
• L'offre d'hébergement touristique	45

□ Les logiques résidentielles face au fonctionnement des marchés immobiliers : tension et accessibilité du parc de logement	48
• L'attractivité du territoire : les mobilités résidentielles extracommunautaires.....	48
• Tension et accessibilité du parc de logement.....	50
La dynamique démographique et le peuplement du parc	52
• Les dynamiques longues d'évolution de la population et du parc de logement.....	52
• L'évolution et les caractéristiques sociodémographiques des occupants	54
• L'évolution et les caractéristiques socio-économiques des occupants	57
L'analyse des publics spécifiques du logement et de l'hébergement.....	59
• Les personnes âgées et/ou handicapées et la perte d'autonomie	59
• Les jeunes de 15 à 30 ans et les ménages en début de parcours résidentiel.....	62
• Les métiers « fragiles » et les ménages vulnérables	63
• Les saisonniers.....	64
• Les gens du voyage.....	65

SYNTHESE

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

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

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

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

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

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

- - > Des besoins grandissants d'une offre de logement ou d'hébergement accessible et plus particulièrement :
 - Un besoin en hébergement 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.

PARTIE I. INTRODUCTION

Le contenu du PLH, cadre réglementaire et législatif

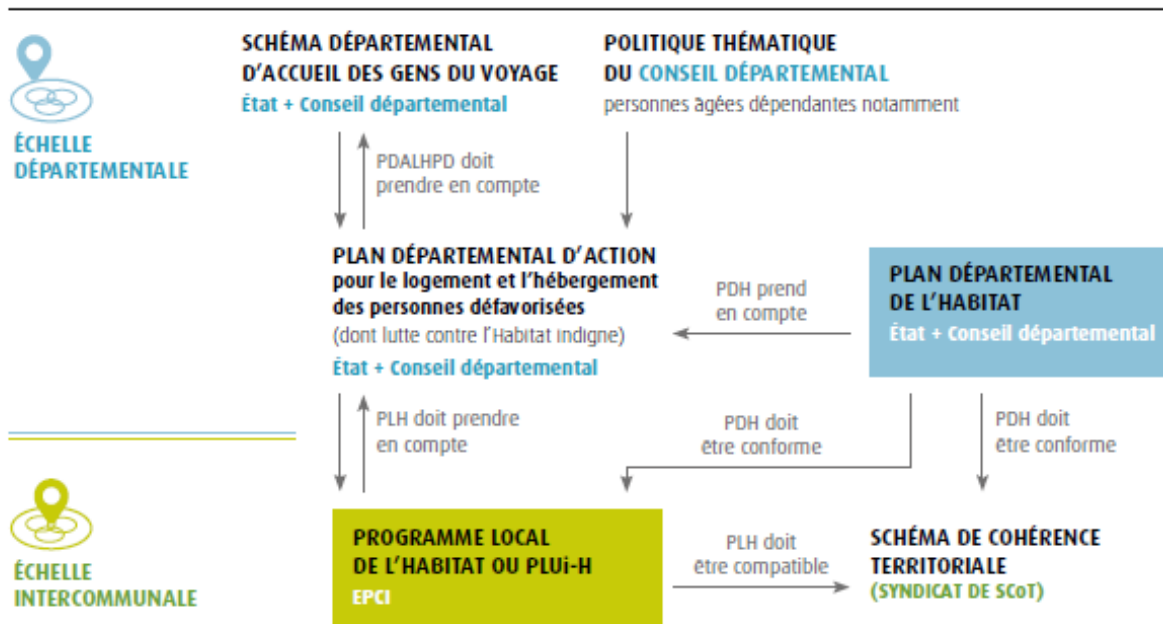
Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est document stratégique de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat sur le territoire intercommunal. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements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

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

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

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

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



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

La méthodologie d'élaboration du PLH

Réglementairement, un PLH doit comporter :

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

• Une analyse statistique du territoire

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

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

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

Les traitements statistiques comparent ces périmètres lorsque cela est possible.

• Une analyse qualitative des dires des acteurs du territoire

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

Participation des communes et des partenaires de l'habitat

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

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

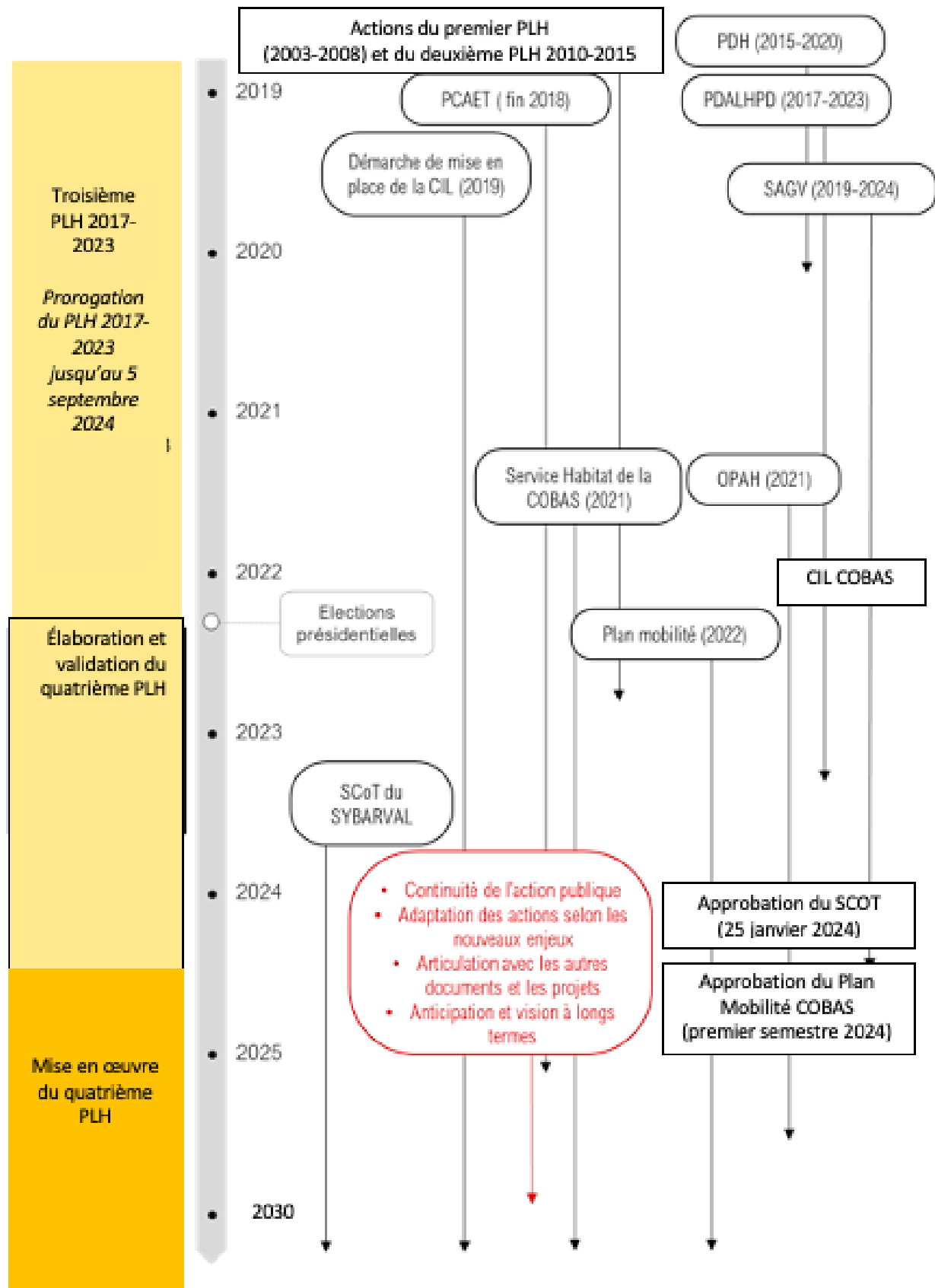
Ateliers avec les partenaires et la société civile

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

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

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

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



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

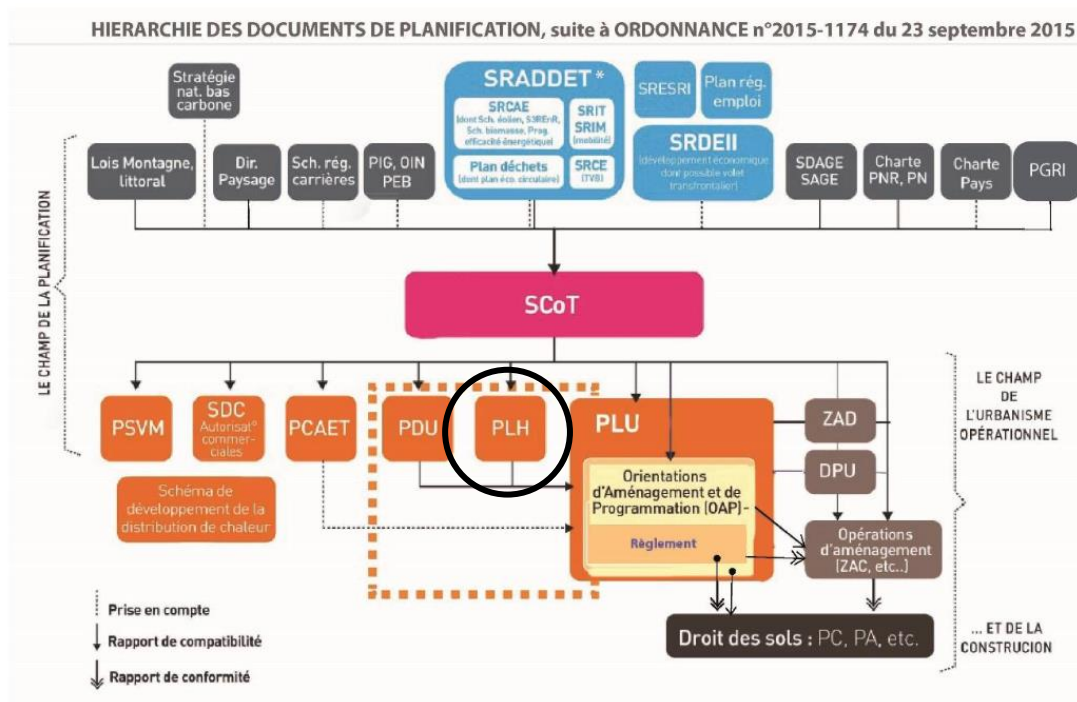
• Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

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

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

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

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



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

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

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

• Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

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 :

« 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.

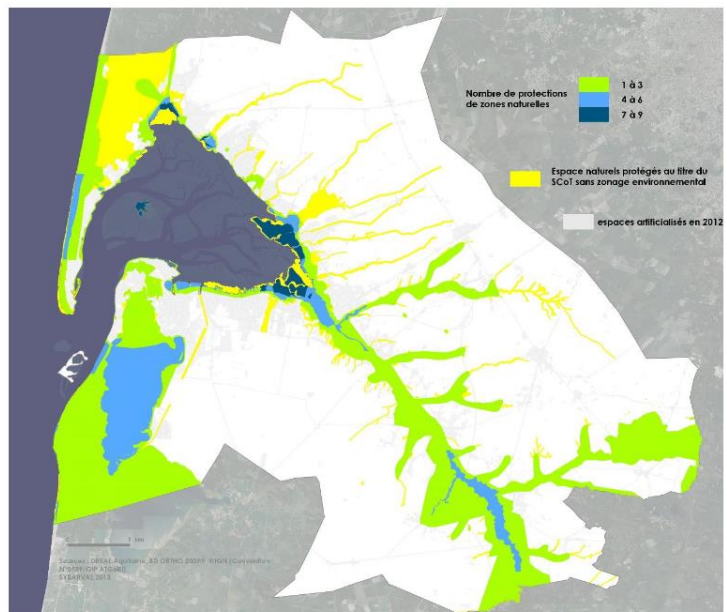


Figure 15 – Superposition des zones protégées sur le territoire du SYBARVAL
Source : DREAL, IGN BD Ortho 2009

• 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 :

- 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 :

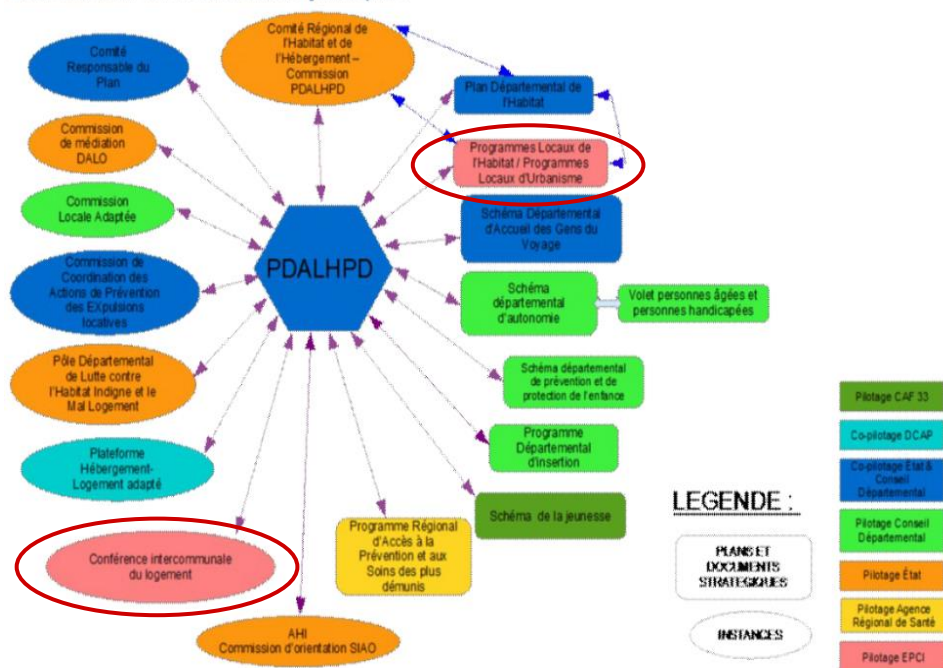
- « Le fléchage de foncier dédié à ce segment au sein des opérations d'aménagement et l'inscription de dispositions en faveur de l'accession aidée dans les documents d'urbanisme, au même titre que celles concernant la production locative sociale.
- La formalisation d'engagements avec par exemple, l'établissement 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

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

Coordination de l'intervention publique :

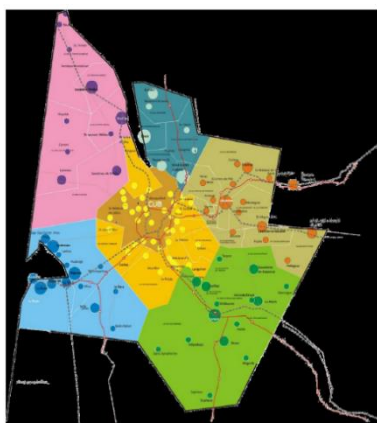


Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Gironde définit les mesures destinées à permettre à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions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

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.

	• 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 SIAO³ pour une meilleure connaissance des besoins d'hébergements et pour une meilleure orientation des publics vulnérables.

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

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

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

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

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

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

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

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

• L'OPAH intercommunale 2021-2026

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

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

⁴ DALO = droit au logement opposable.

L'Anah, le Département, PROCIVIS, la CAF et l'Agence Régionale d'Action Logement Services. Cette convention a été signée et a pris effet le 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. Il intervient dans le cadre de conventions d'intervention signées avec les communes et les intercommunalités.

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

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

Cette convention doit être renouvelée en 2024.

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

PARTIE III. LE DIAGNOSTIC

Le contexte territorial et institutionnel

CHIFFRES CLÉS

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

À RETENIR

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

• Le contexte institutionnel

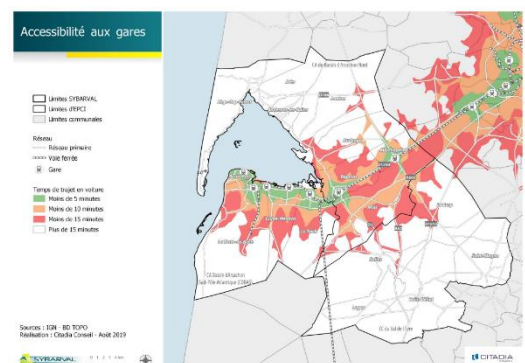
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon a été créée le 7 décembre 2001. Elle regroupe les communes d'Arcachon, de la Teste de Buch, de Gujan-Mestras et du Teich.

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

• Le contexte territorial

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

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



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

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

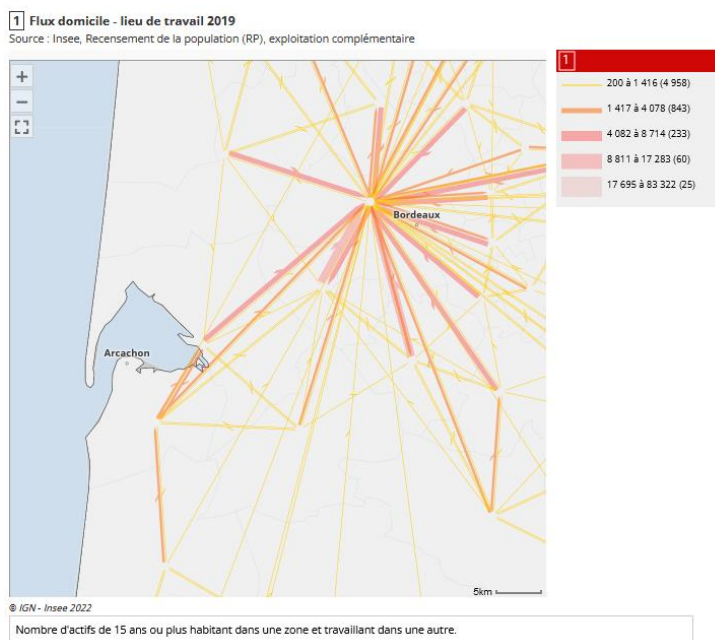
Le SCoT en projet affirme, dans son axe 2 (« accueillir »), objectif 5 (« Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants »), vouloir définir une armature urbaine qui s'articulera autour de la « multipolarité » du territoire avec des « niveaux de polarité ». Celle-ci se structure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

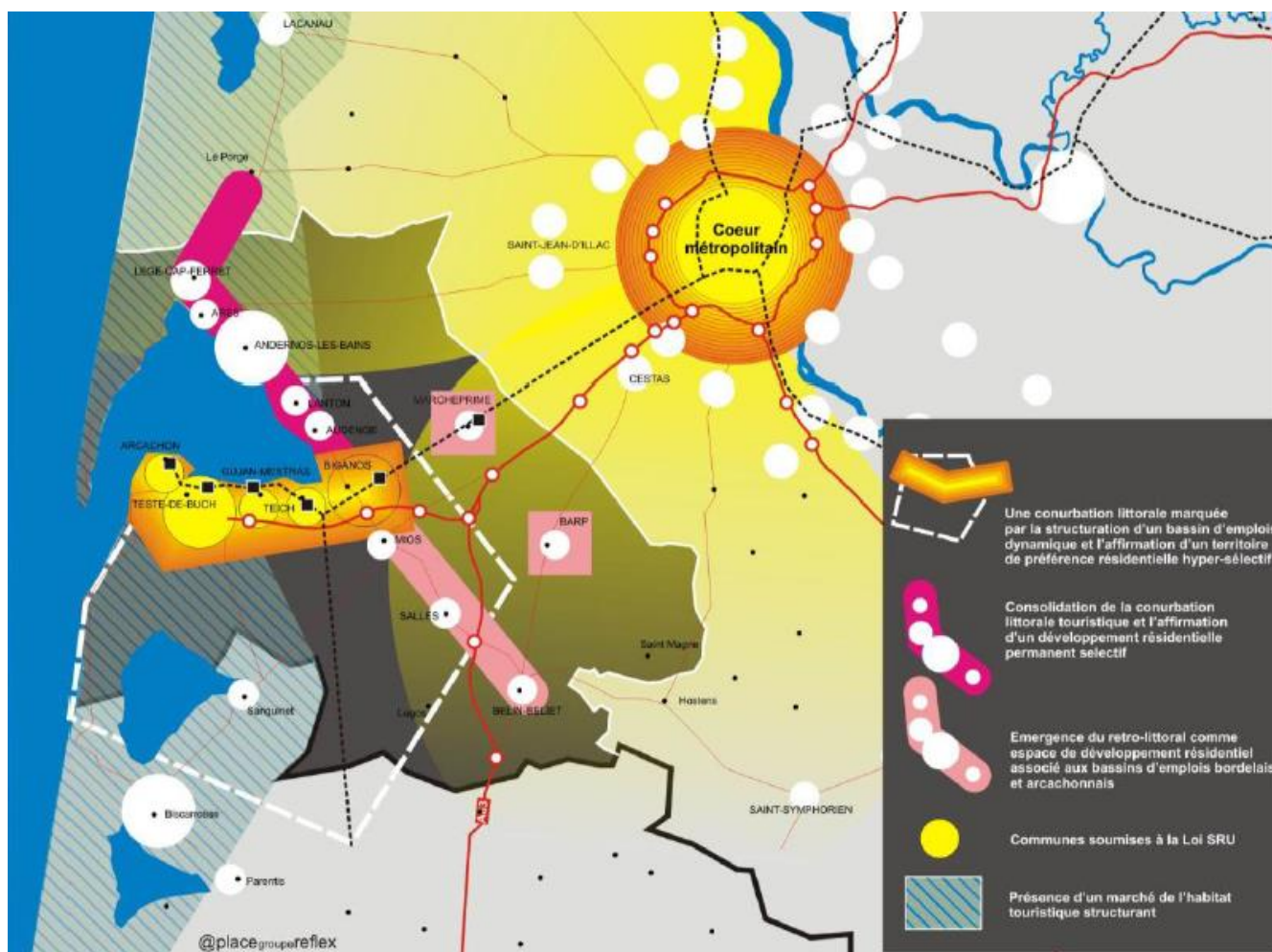
L'accent est d'ailleurs mis sur l'intermodalité des pôles d'échanges autour des gares ferroviaires. Celle-ci sera donc un enjeu fort de la COBAS auquel l'habitat doit se conformer en proposant des logements qui accueillent ces modes de transports alternatifs à la voiture.

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.





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

• L'attractivité du territoire et le développement économique

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

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

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

Comme beaucoup de territoires côtiers de l'hexagone, la COBAS connaît une économie tournée vers le tourisme et les activités saisonnières. Cela se traduit par le développement important de la location de meublés de tourisme / courtes durée et 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.

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)

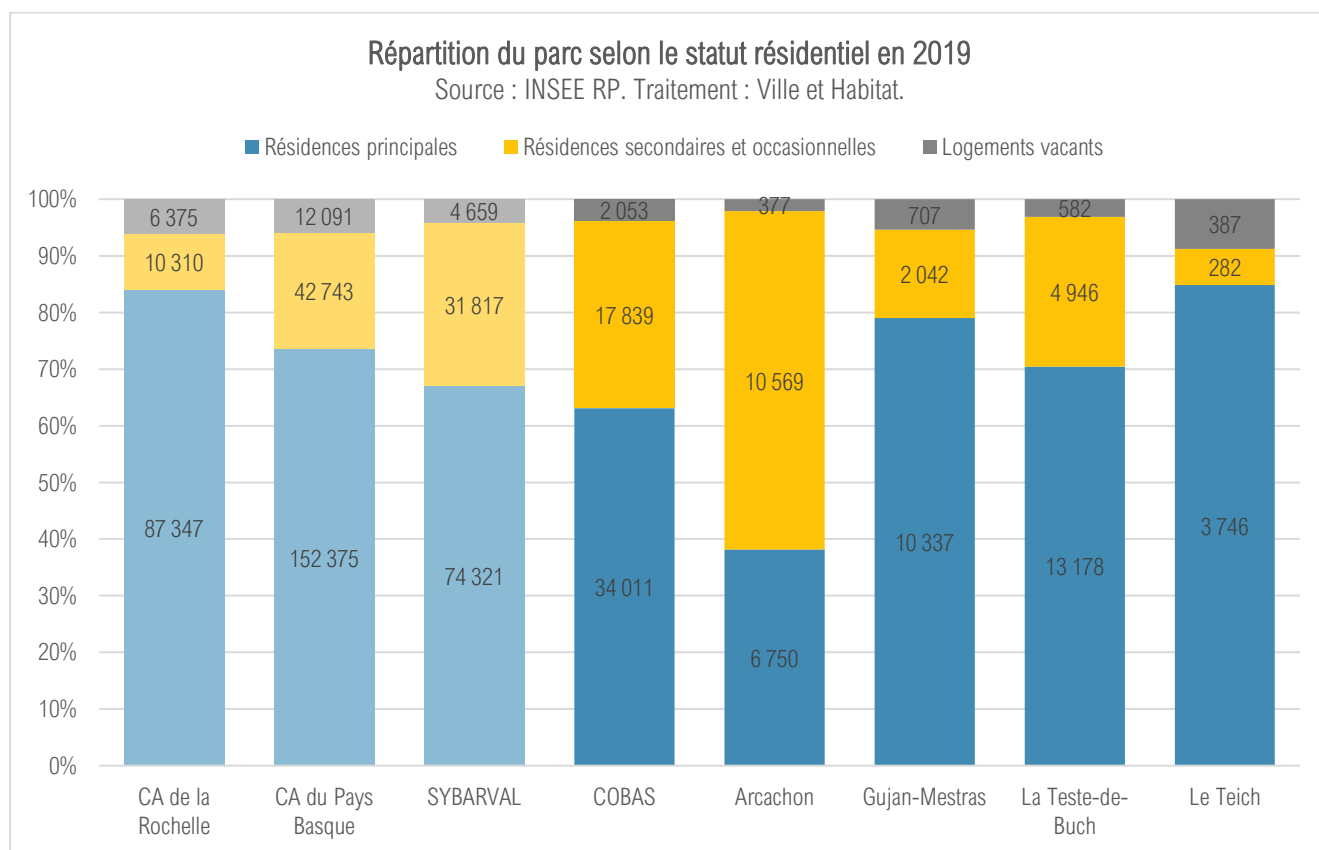
ENJEUX

- 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.

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

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

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



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

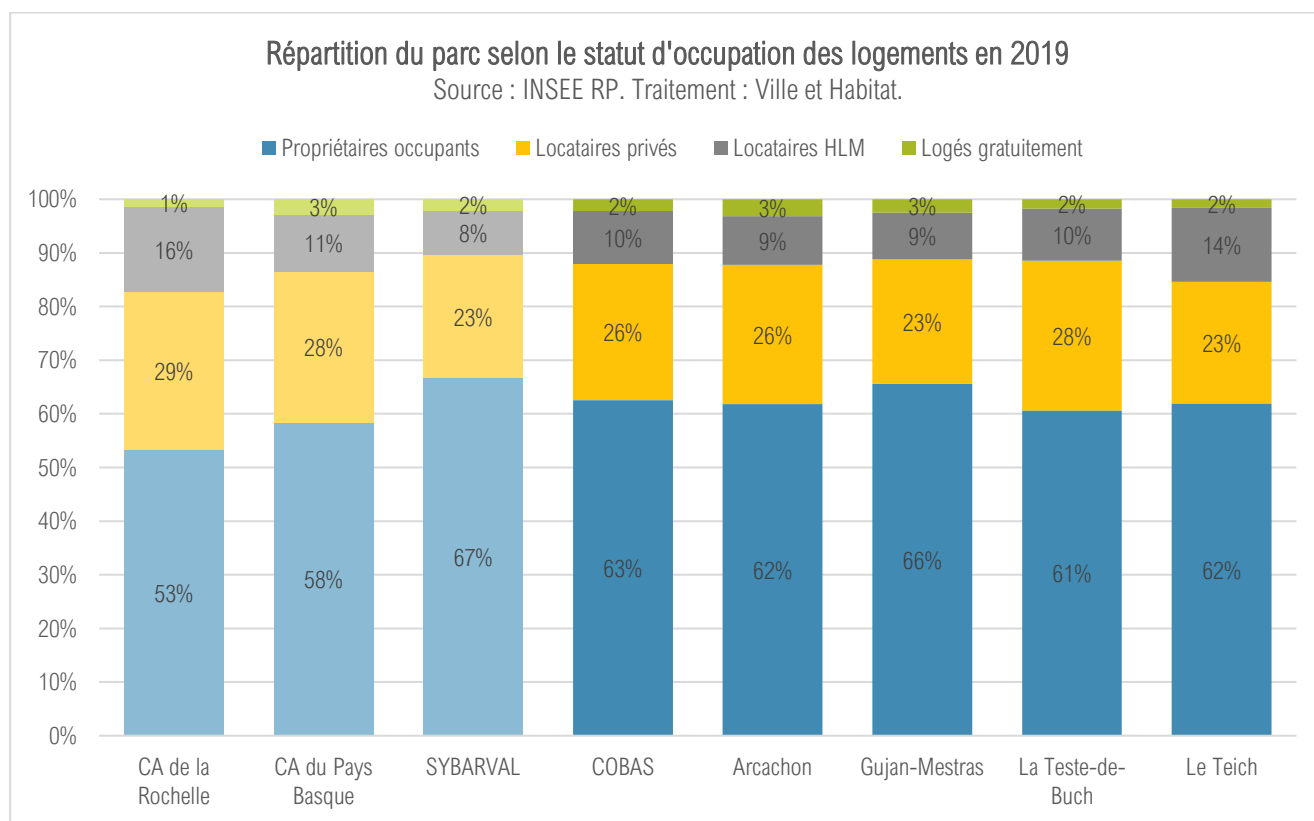
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Logements
2019	34 011	17 839	2 053	53 904
2013	30 149	16 247	2 289	48 685
Variations	644	265	-39	870
TVAM	2,0%	1,6%	-1,8%	1,7%
Variations en points	1,17	-0,28	-0,89	

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

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

Un recul relatif de la part des propriétaires occupants

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



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

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

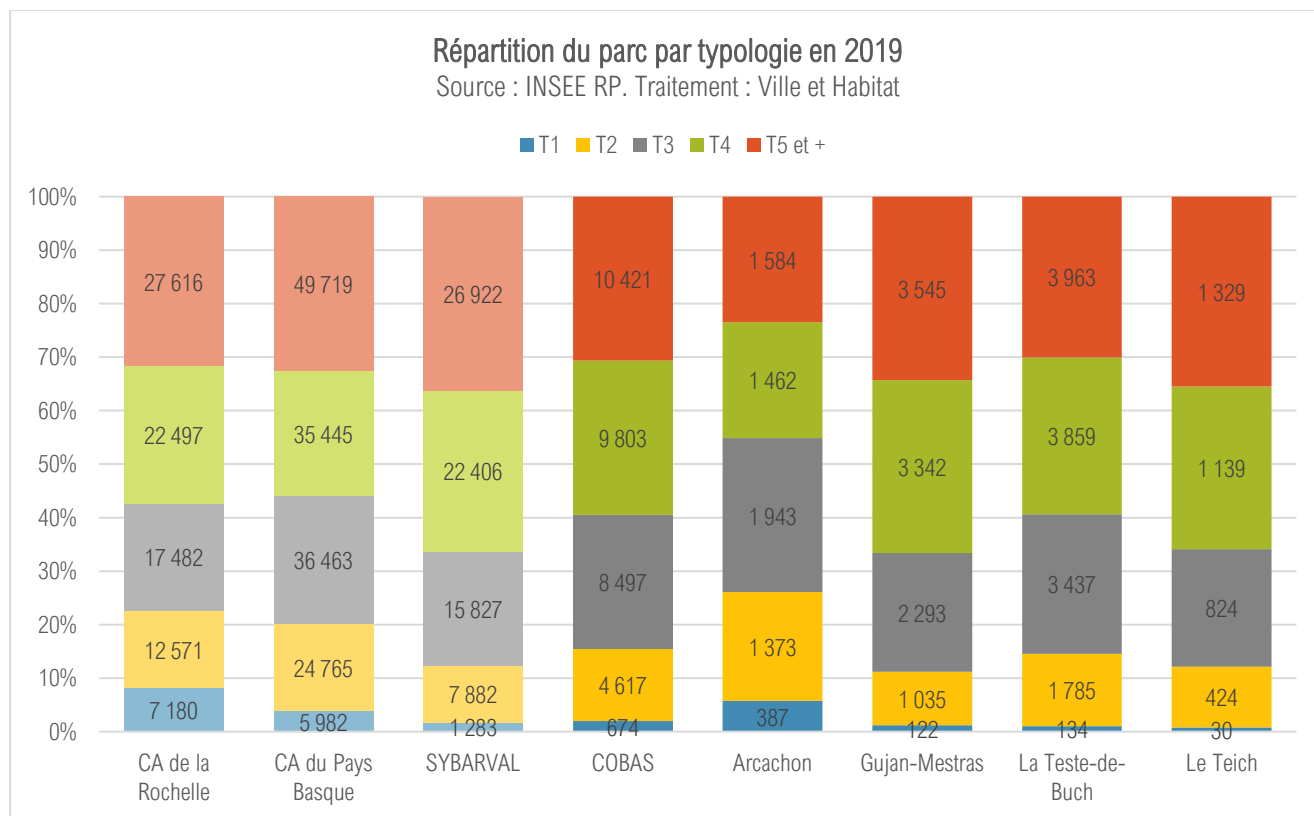
	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	Logés gratuitement	Ménages
2019	21 266	8 673	3 315	756	34 011
2013	19 158	7 513	2 773	705	30 149
Variations	351	193	90	8	644
TVAM	1,8%	2,4%	3,0%	1,2%	2,0%
Variations en points	-1,02	0,58	0,55	-0,12	

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.



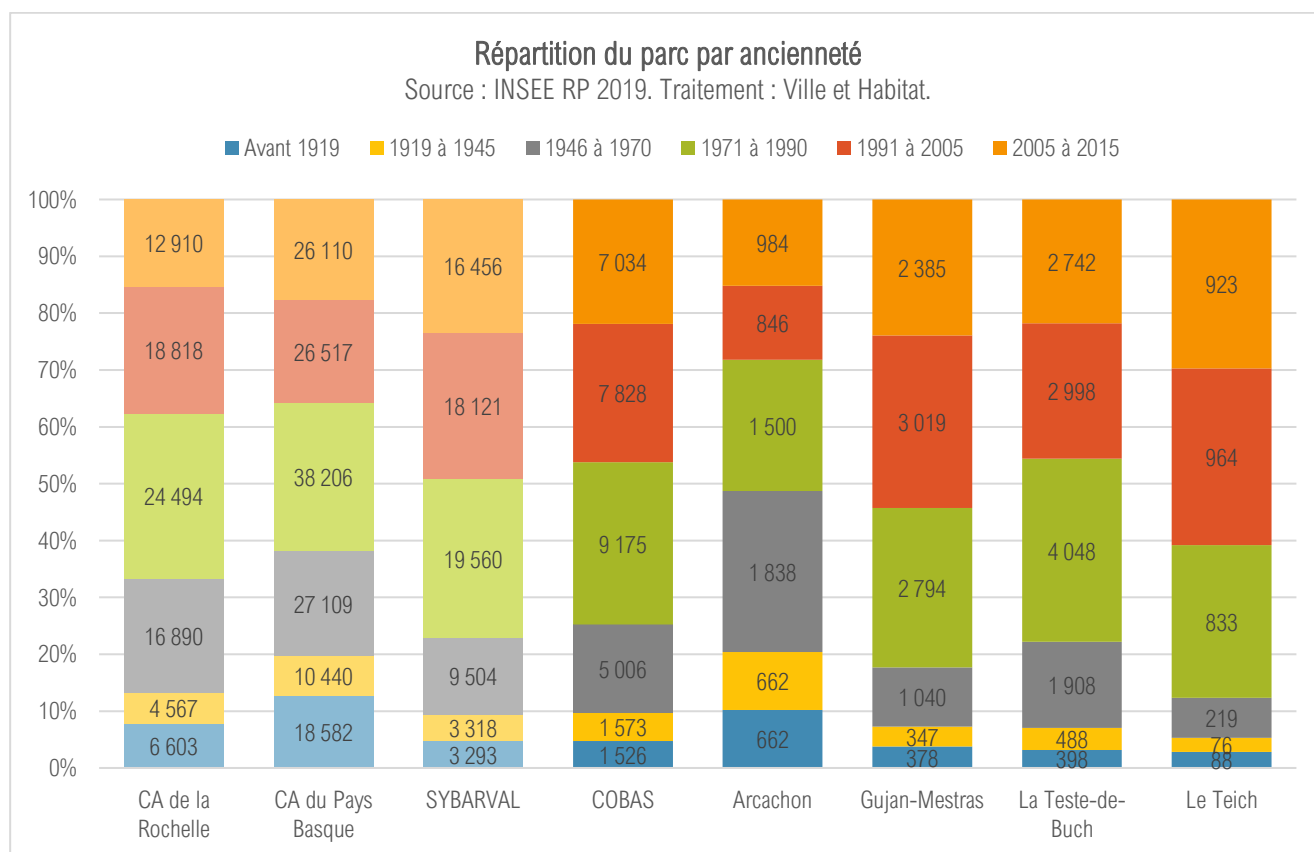
L'évolution de la structure du parc par typologie a deux visages :

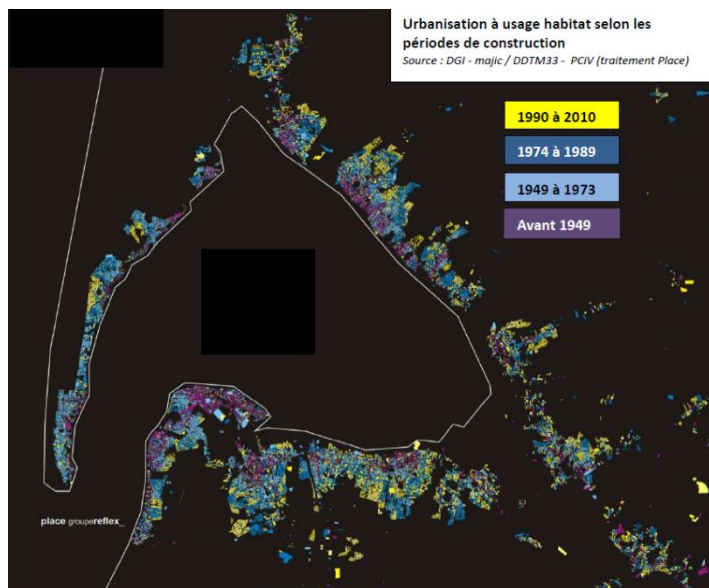
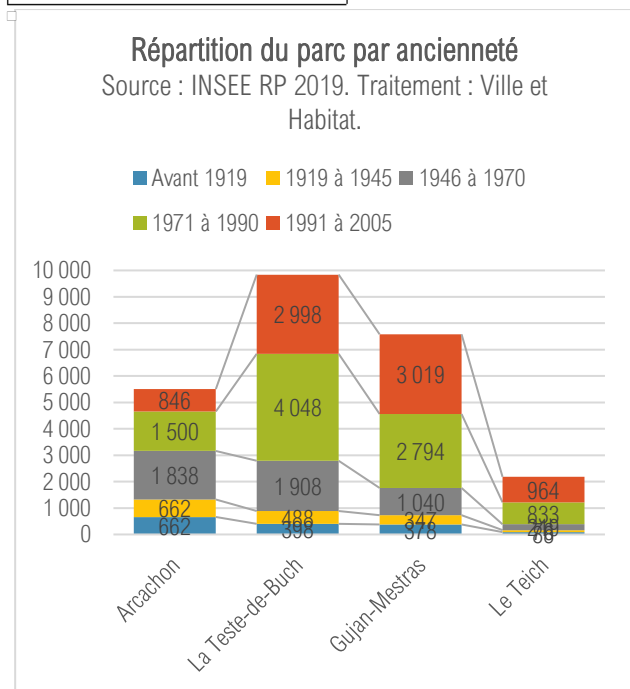
- Une poussée significative des T5 et + de 139 unités supplémentaires par an (+1,4%) qui correspond à l'augmentation de l'offre en individuel, très prisée sur le territoire ;
- Une progression encore plus forte en nombre de T2/T3 (respectivement +4,7% et 2,8% par an) qui renvoie davantage à la production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

	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.





• 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.

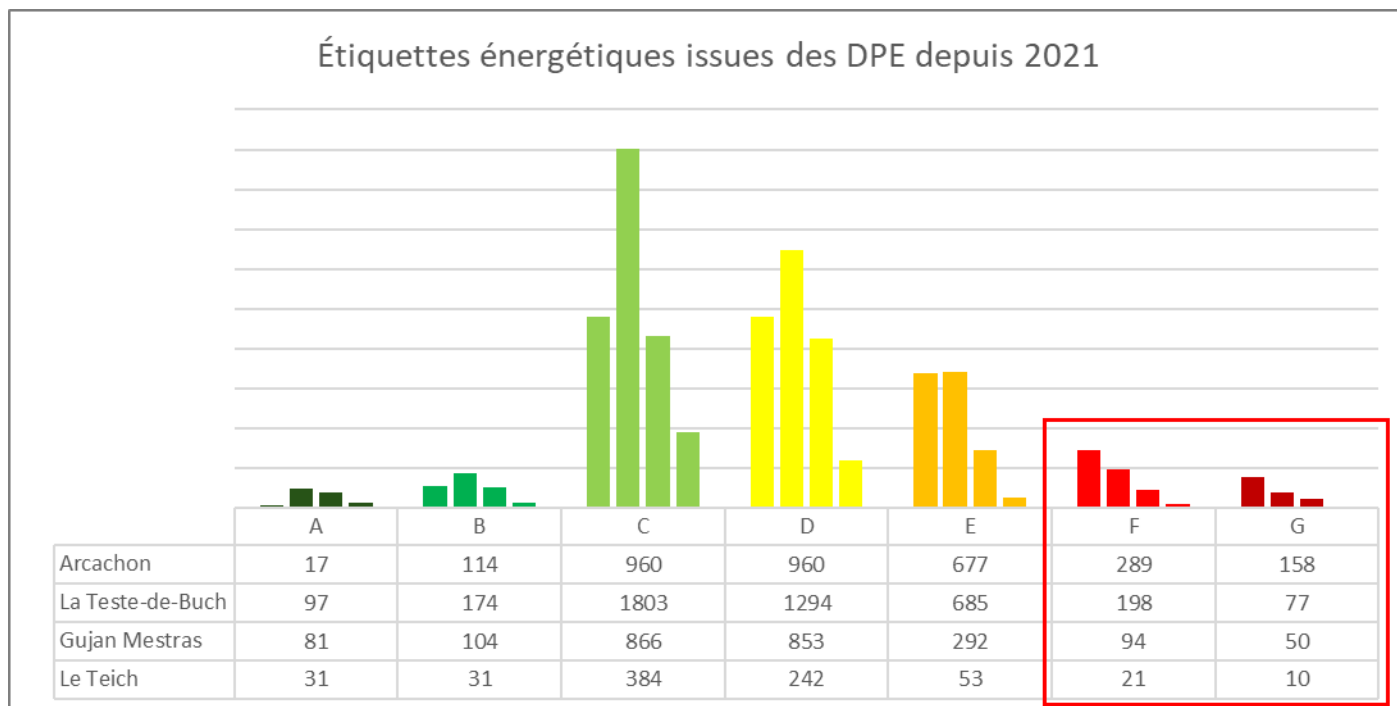
Il augmente moins vite que le parc social en taux d'évolution, mais ce sont tout de même 351 propriétés occupantes et 193 locataires privés supplémentaires par an en moyenne (période 2013-2019), contre 90 pour le parc social. Il demeure donc toujours extrêmement présent. Vu l'ancienneté du parc, les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

• La performance énergétique des logements existants

Le Diagnostic de Performance Energétique est obligatoire seulement pour une vente, ou une location. Ainsi, tous les biens ne sont pas dotés d'un DPE. A ce titre, la base de données DPE ne couvre pas l'ensemble du parc immobilier et elle n'en est pas exhaustive. Cependant, les données issues de l'Observatoire des DPE de l'Agence

de la transition écologique (ADEME) permettent de connaître la distribution des classes énergétiques des logements du territoire.



Source : Observatoire des DPE-Audit de l'ADEME

On peut donc constater que 9% des logements sont des passoires énergétiques (étiquettes F et G). C'est moins qu'au niveau national (14%).

L'OPAH de la COBAS permet aux usagers d'améliorer la performance énergétique de leur logement. Depuis 2021, 68 logements ont bénéficié d'un accompagnement et d'aides financières à cette fin, avec un gain de performance énergétique de 50% en moyenne (un saut de 2 classes énergétiques).

Cela a permis de supprimer 28 passoires énergétiques.

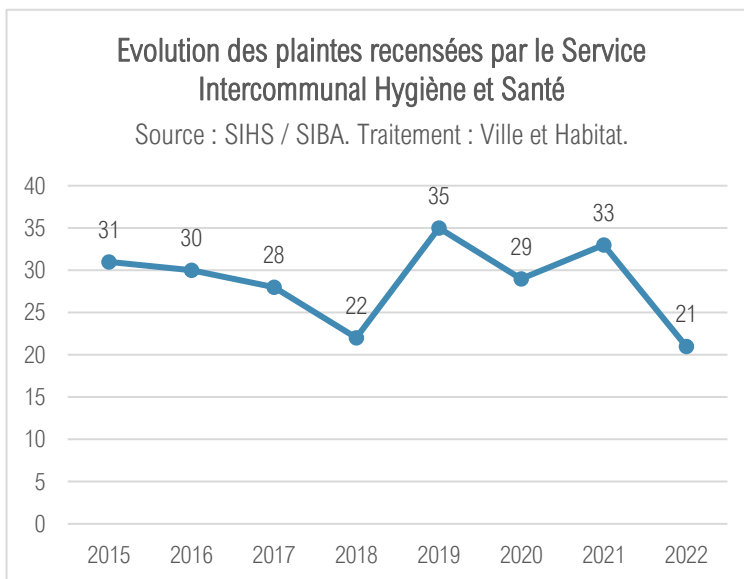
- L'analyse de l'habitat indigne et dégradé

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

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

	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.

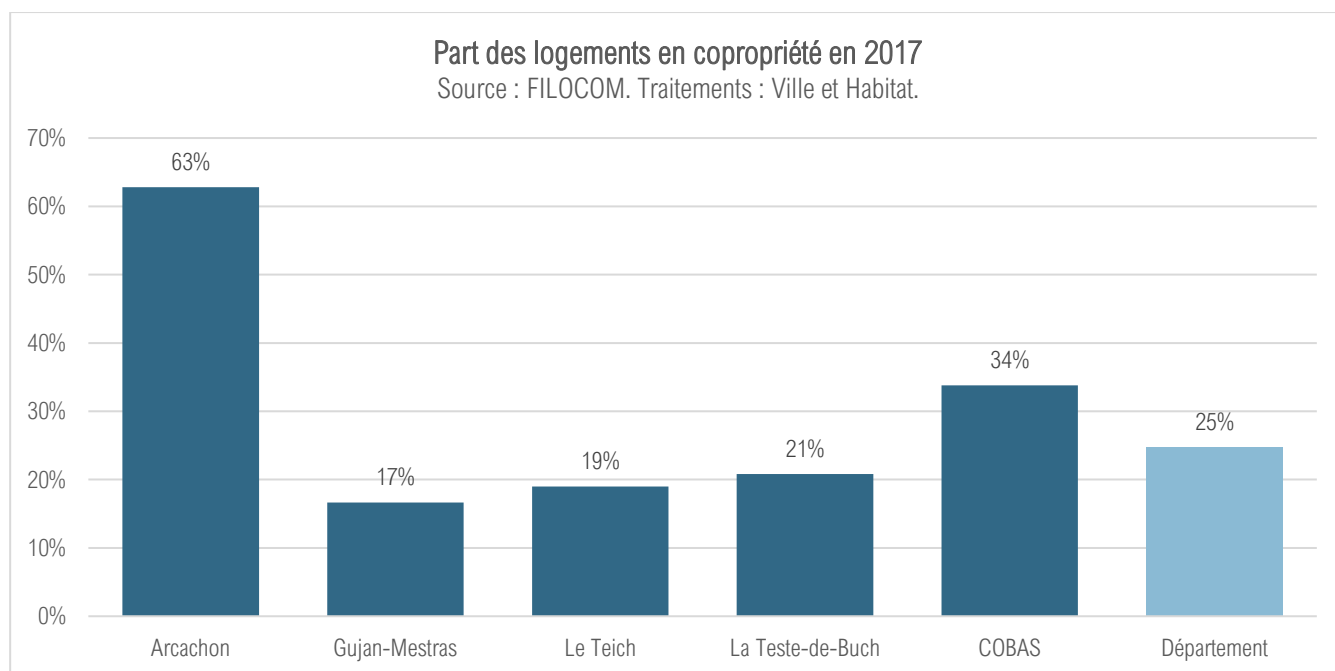


Plaintes signalées au SIHS entre 2015 et 2022 par commune

	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

• 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

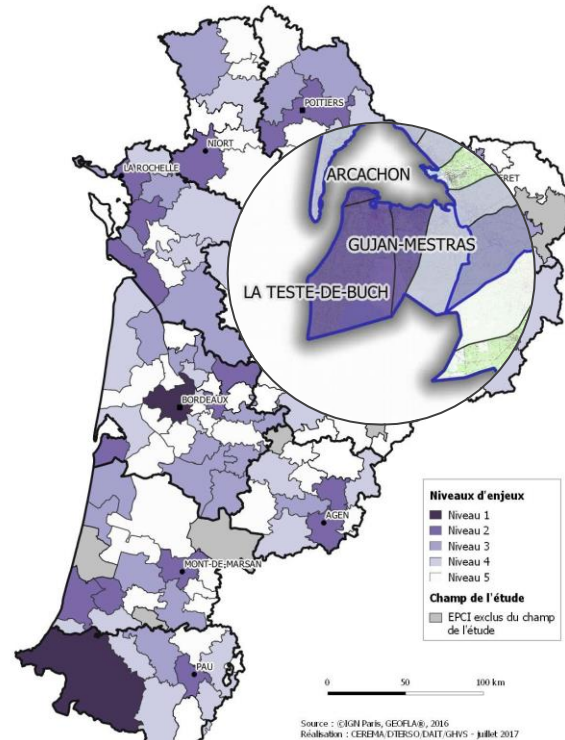
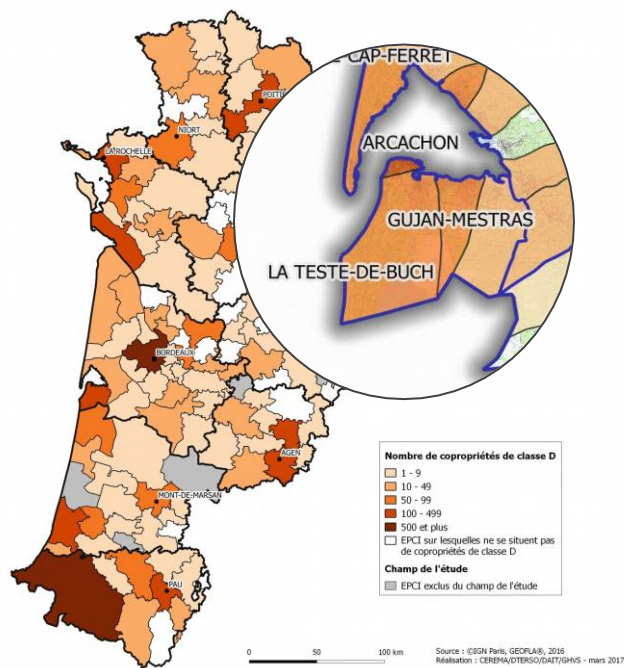
En mars 2018, le Céréma a rendu une étude sur les copropriétés de la Gironde. Il a identifié les copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire (copropriété appartenant à la « famille D » dans la méthodologie d'évaluation du Céréma réalisée à partir d'indicateurs présents dans FILOCOM 2013 et 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 1^{er} janvier 2015.



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

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

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

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

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

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

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

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

Ce sont donc 14% des copropriétés 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.

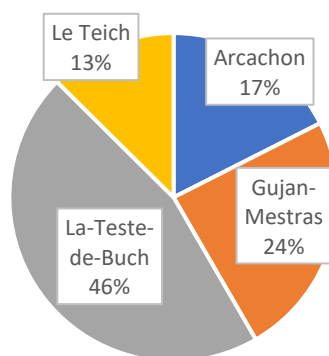
• Le parc social

Un parc locatif social composé de petits et moyens logements

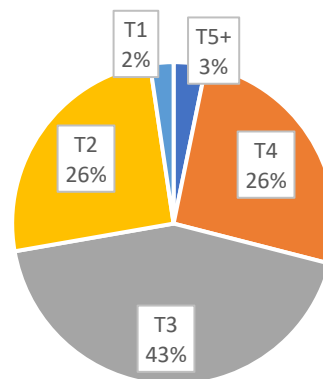
En 2023, ce sont **4826 logements sociaux** ordinaires conventionnés détenus par les organismes HLM (source RPLS 2023). Soit 12,66 % des résidences principales. La Teste-de-Buch rassemble près de 46% du parc social conventionné, 24% sur Gujan-Mestras, 17% sur Arcachon et 13% sur le Teich.

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.

Volumes de logements conventionnés des organismes HLM en 2023 par commune
Source : RPLS. Traitement : Ville et Habitat.



Répartition du parc par typologies en 2023
Source : RPLS 2023. Traitement Ville et Habitat



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

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

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

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

De fait, on note également une évolution forte des logements recensés à l'inventaire SRU sur la période du PLH : +1144 logements décomptés sur la période 2017-2020 (dont près de 50% sur Le Teich et Gujan-Mestras), soit un taux d'évolution 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

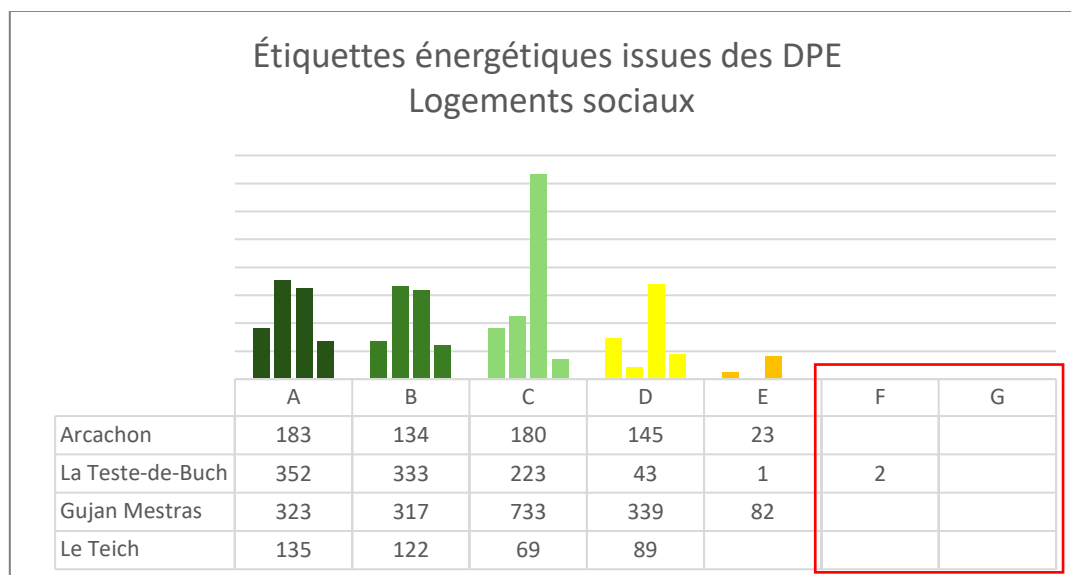
	2023	2016	Évolution en 6 ans	TVAM 2016-2023
Arcachon	844	690	154	3,1%
La Teste-de-Buch	2202	1570	632	5,7%
Gujan-Mestras	1160	634	526	11,8%
Le Teich	605	381	224	8,3%
Total COBAS	4805	3275	1530	6,8%

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.

Performance énergétique du parc locatif social

Les logements sociaux sont en général plus récents que les logements du parc privé. Les préconisations de constructions sont souvent plus contraignantes que les réglementations thermiques en vigueur.

La performance énergétique est donc meilleure pour ces logements, et il y a très peu de passoires énergétiques.



Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux 2023

Les marchés immobiliers et fonciers

CHIFFRES CLES

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

À RETENIR

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

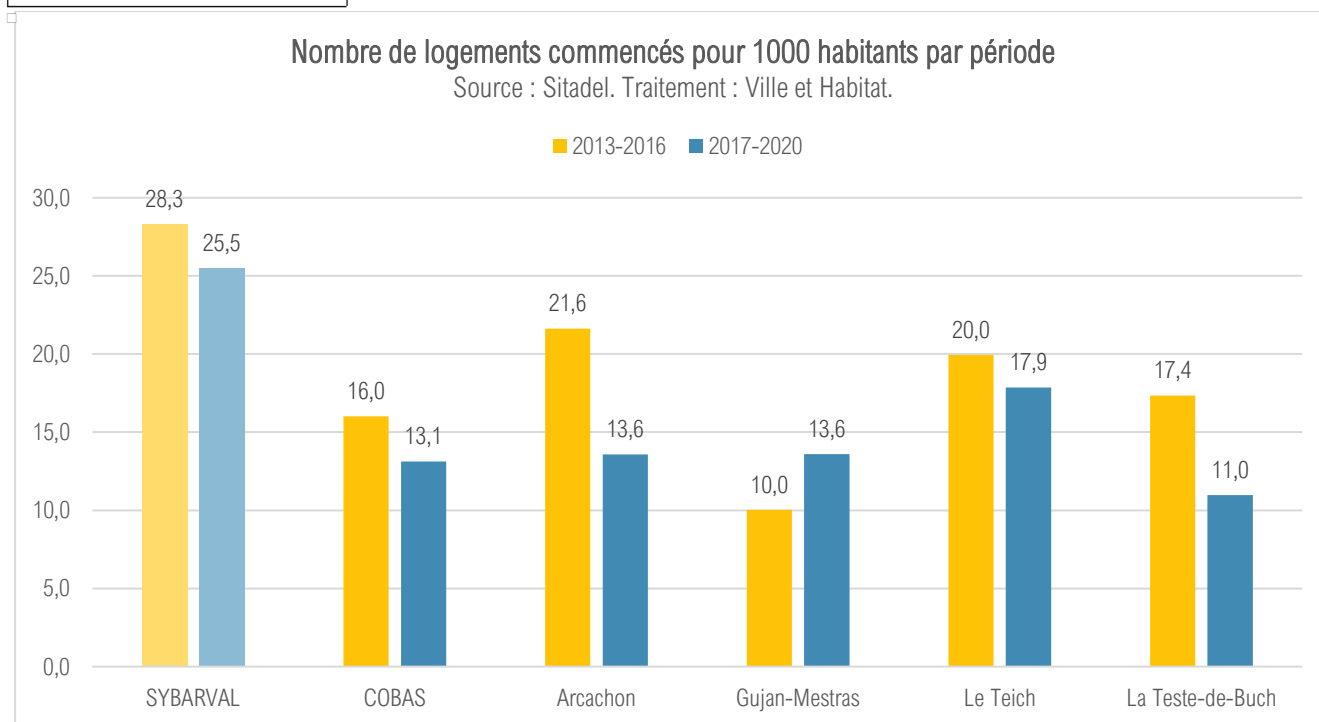
ENJEUX

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

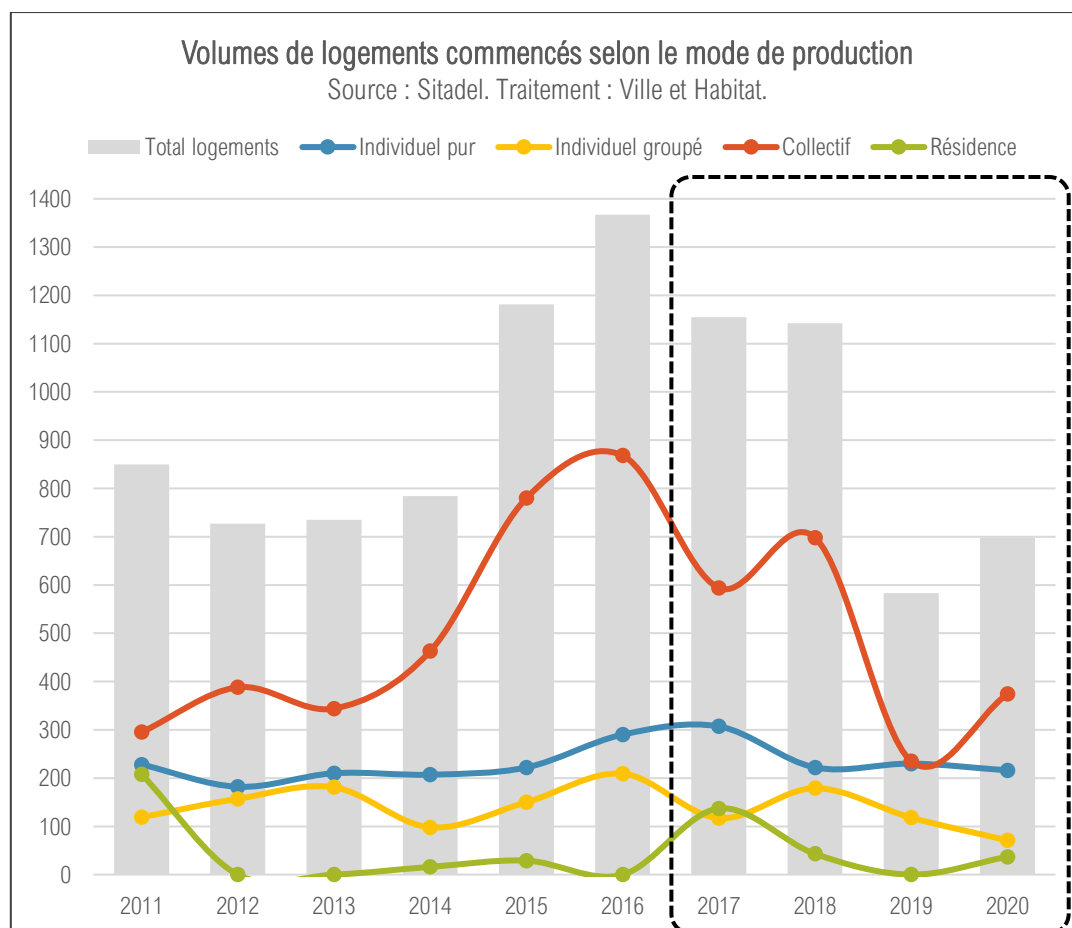
• Le marché du logement neuf et la dynamique de production

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un référentiel foncier précis a été 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.

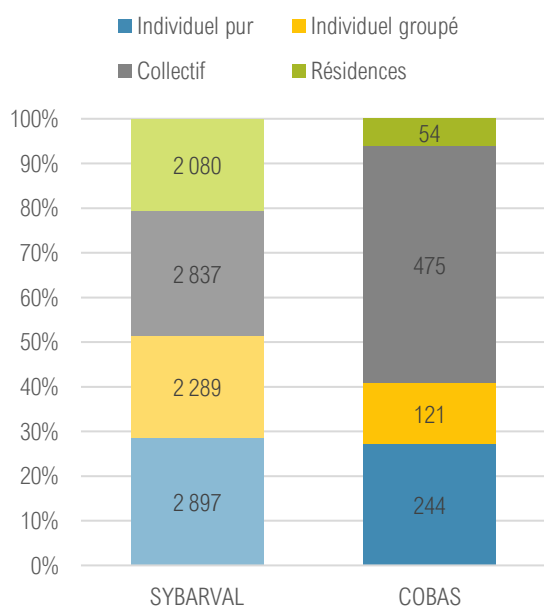
Une production majoritairement en collectif, mais avec des volumes importants d'individuel sur les communes de Gujan-Mestras, la Teste-de-Buch et Le Teich

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

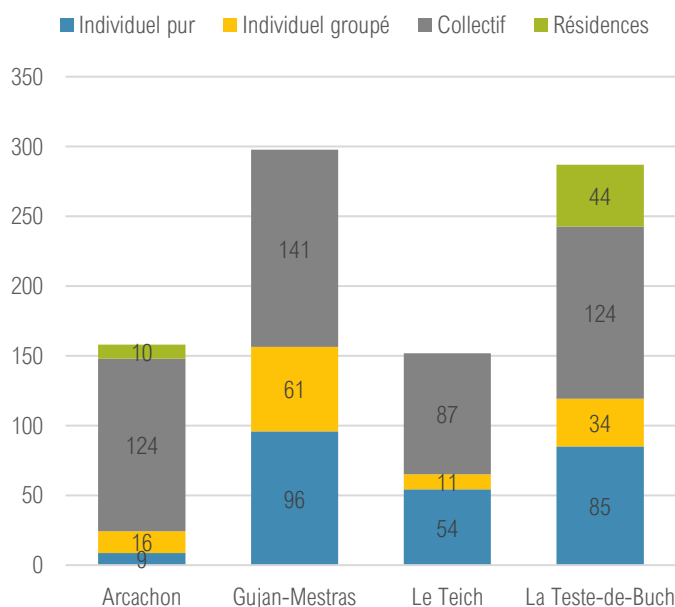
Répartition des logements commencés par type de construction sur la période 2017-2020

Source : Sitadel. Traitement : Ville et Habitat.



Répartition des logements commencés par type de construction et par commune sur la période 2017-2020

Source : Sitadel. Traitement : Ville et Habitat.



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

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

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



Source : 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%

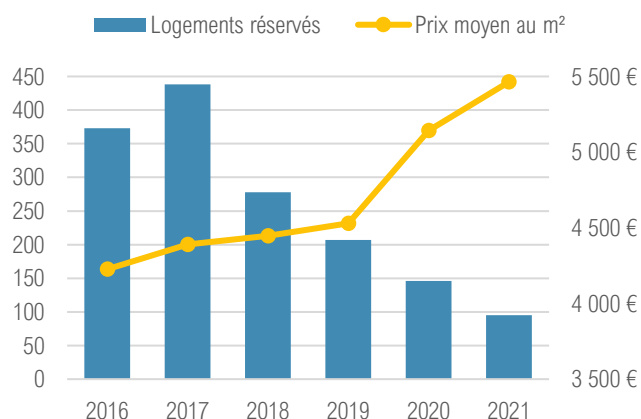
source : projet de diagnostic du SCOT (oct. 2019) - étude CAUE

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.

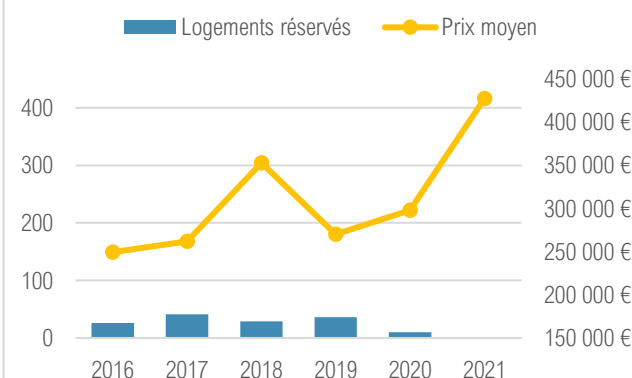
Nombre de réservations et prix des logements neufs en collectif sur la COBAS

Source : ECLN. Traitement : Ville et Habitat.



Nombre de réservations et prix des logements neufs en individuel groupé sur la COBAS

Source : ECLN. Traitement : Ville et Habitat.



La rarefaction de l'offre neuve réalisée en promotion immobilière et en individuel groupé provient d'un ensemble de facteurs cumulatifs :

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

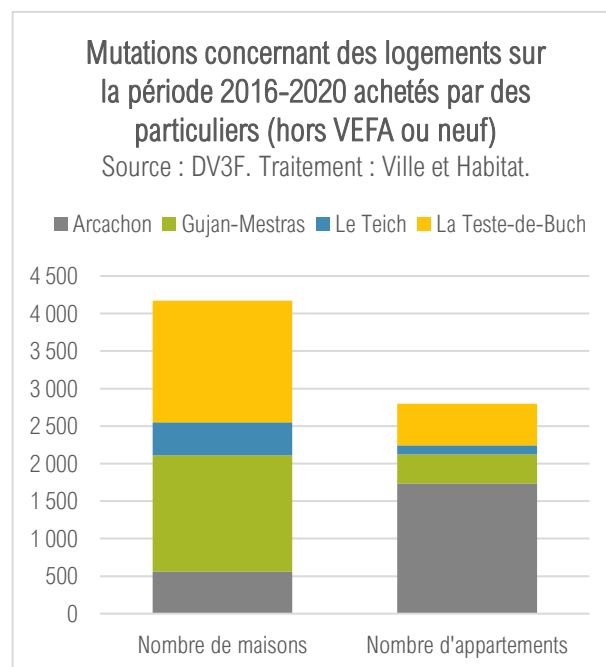
Dans le même temps, les prix augmentent fortement de sorte que l'offre neuve devient de plus en plus inaccessible. Pourtant, face à la hausse des prix de l'ancien, le neuf reste concurrentiel. Par exemple, le prix moyen d'un appartement neuf réservé en 2019 était de 4530€ par m² contre un prix de vente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

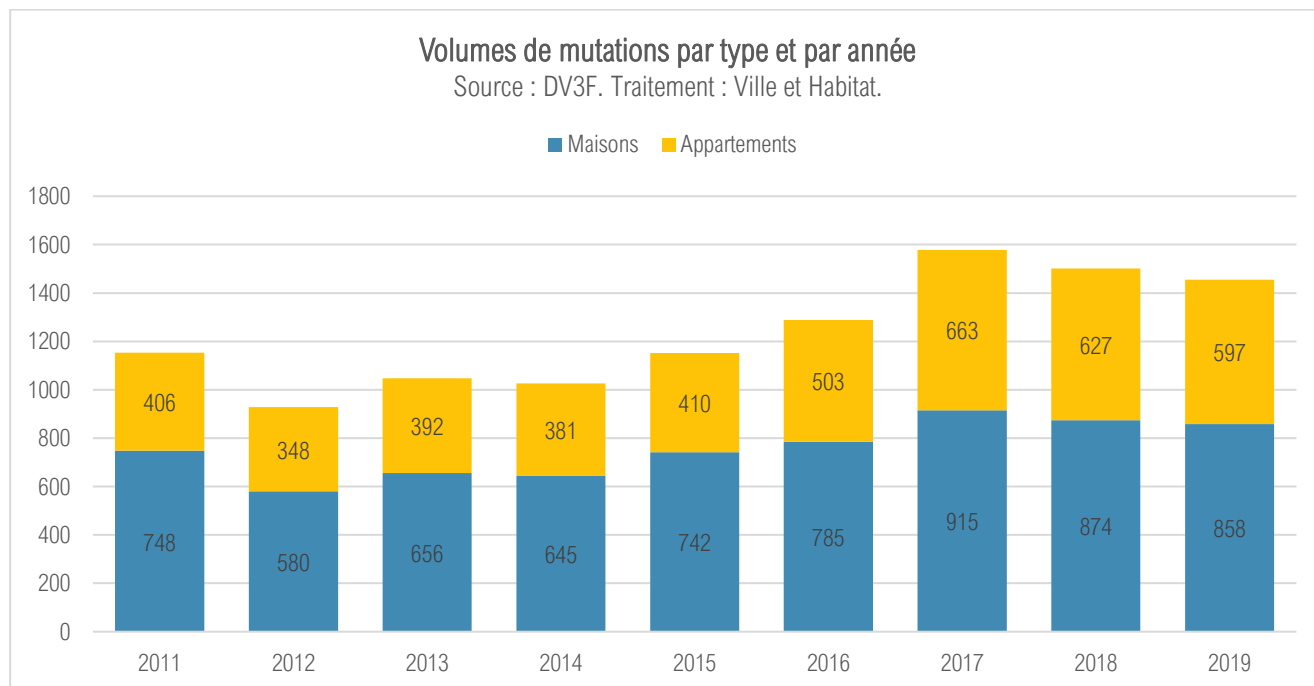


Mutations concernant des logements sur la période 2016-2020 achetés par des particuliers (hors VEFA ou neuf)

	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

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.

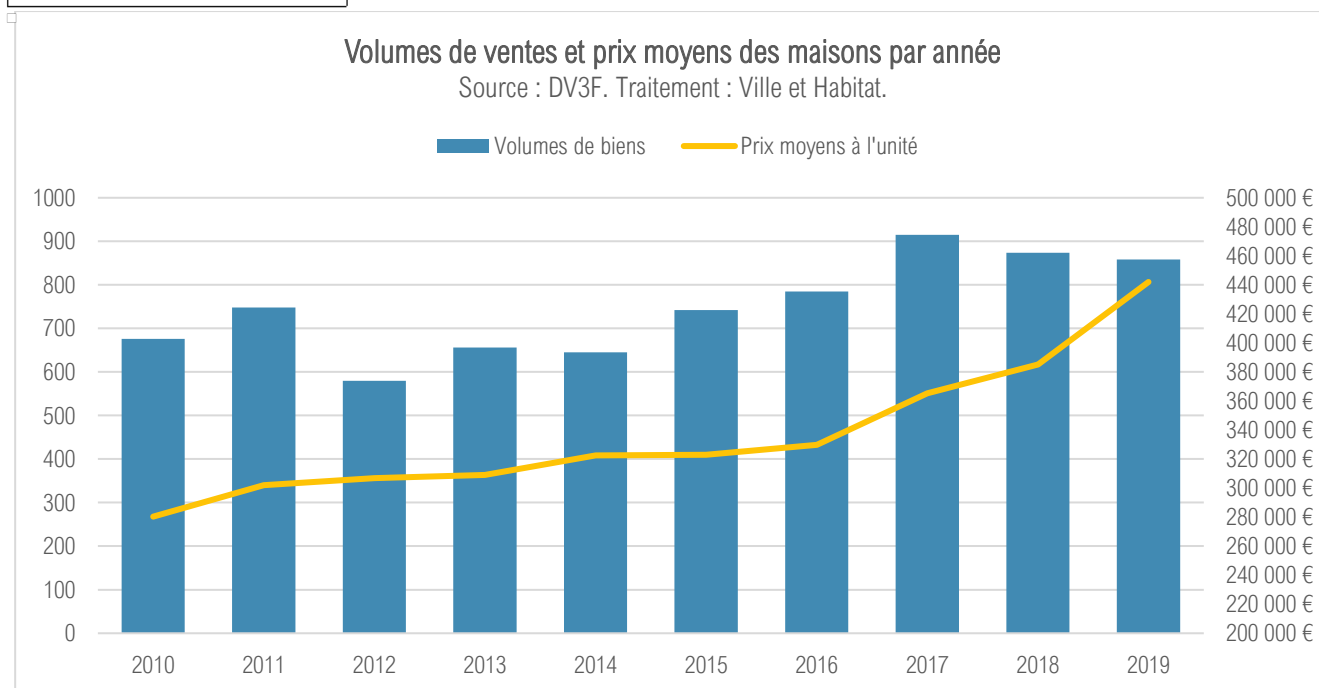
Une baisse des prix à court terme en lien avec une réduction encore plus importante du nombre de transactions n'est donc pas à exclure.

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 »).

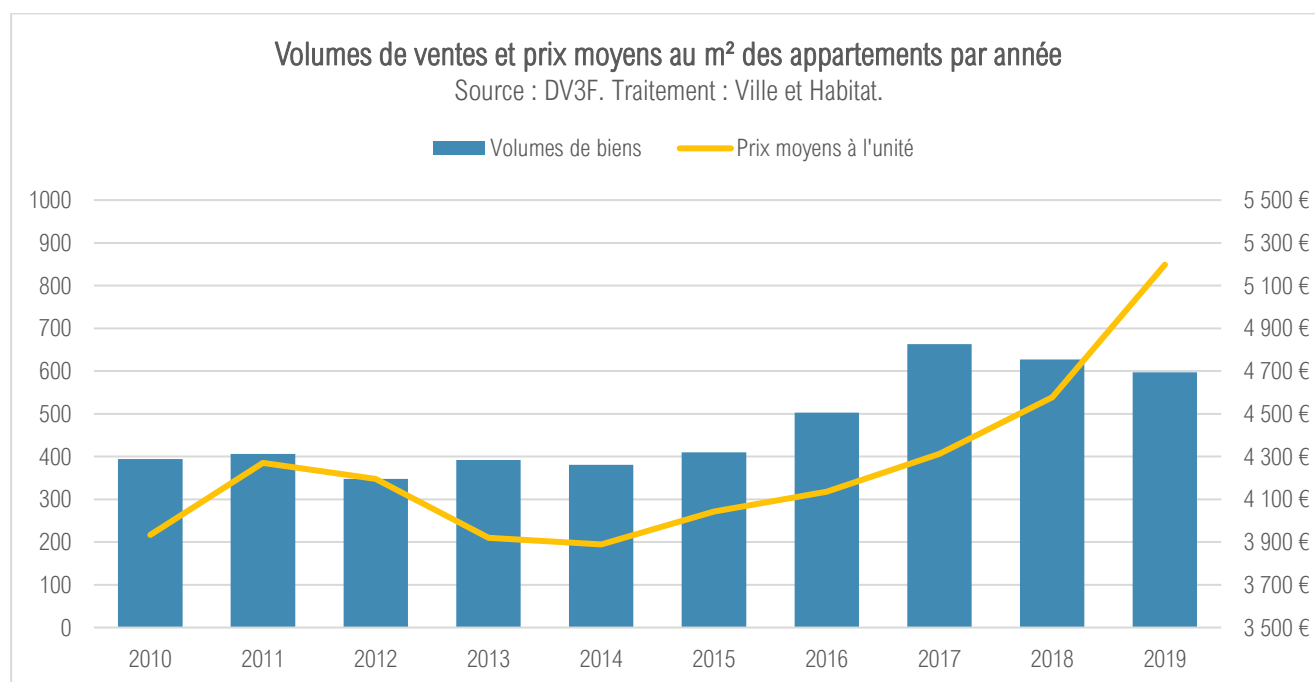
Une très forte augmentation des prix de l'immobilier qui limite l'accès au parc

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.



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.

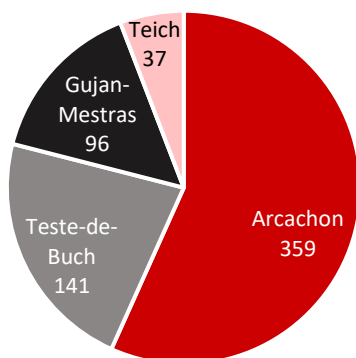
Il faut préciser que la hausse décrite des prix entre 2016 et 2019 s'inscrivait dans un contexte de baisse des taux d'intérêt bancaire et de hausse des prix de l'immobilier à l'échelle nationale, qui n'était pas propre au territoire de la COBAS.

Mise à jour au 1^{er} janvier 2024 :

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

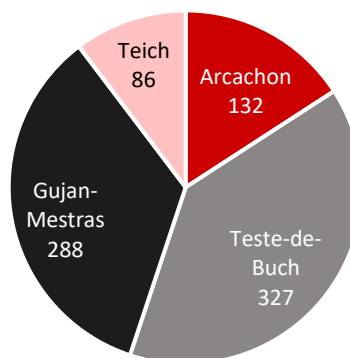
Ventes d'appartements depuis les 12 derniers mois par commune

Source : Immobilier.notaires.fr (janvier 2024)



Ventes de maisons depuis les 12 derniers mois par commune

Source : Immobilier.notaires.fr (janvier 2024)

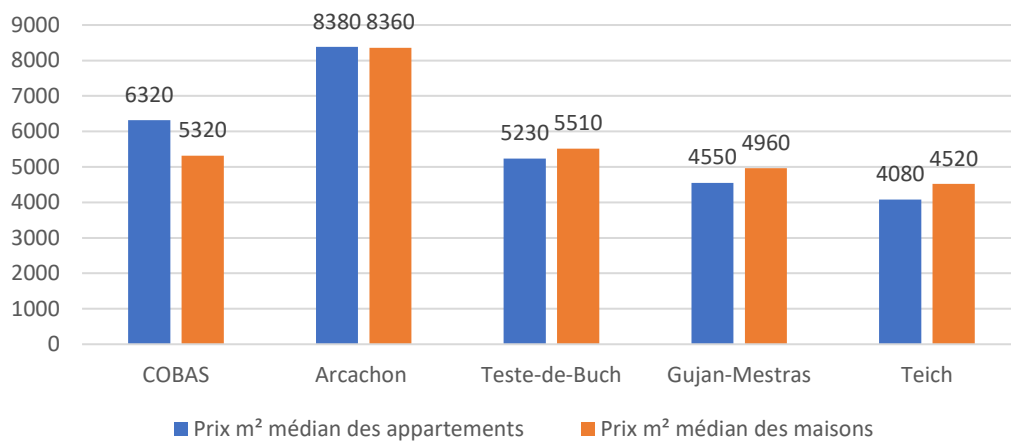


La ville d'Arcachon concentre plus de la moitié des ventes d'appartements de l'agglomération. Le Teich ne concentre que 6% des ventes.

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).

Niveaux de prix des logements (transactions) depuis les 12 derniers mois (en €/m²)

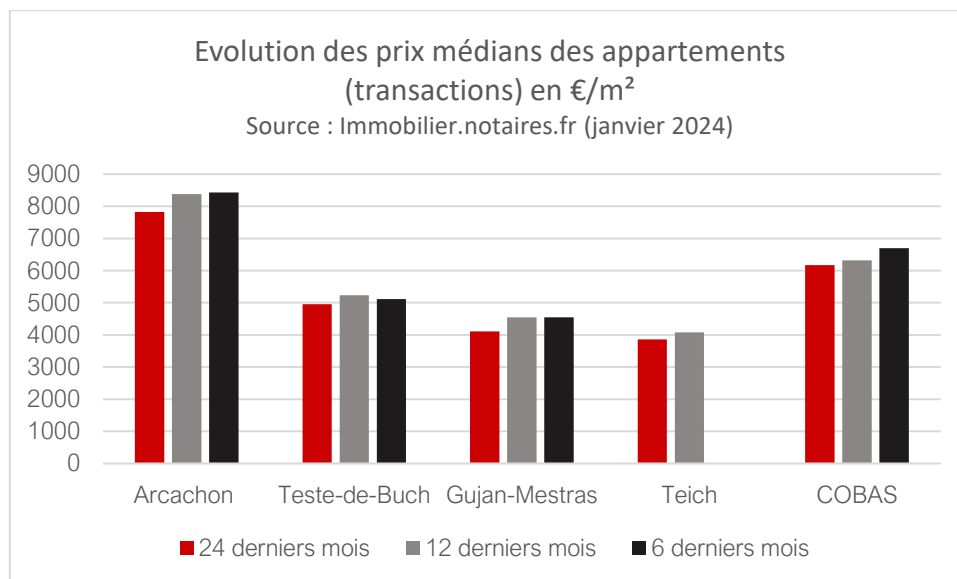
Source : Immobilier.notaires.fr (janvier 2024)



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

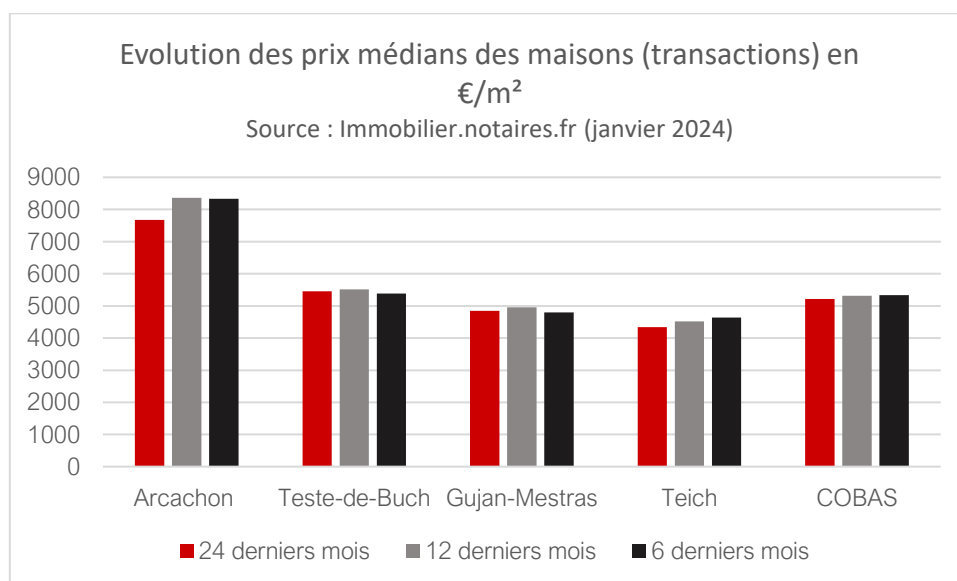
A l'inverse, dans les trois autres communes, les maisons coûtent plus cher à l'achat que les appartements. Par exemple, au Teich, les maisons (4 520 €/m²) coûtent 10% plus cher à l'achat que les appartements (4 080 €/m²).

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



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

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



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

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

Le marché locatif privé

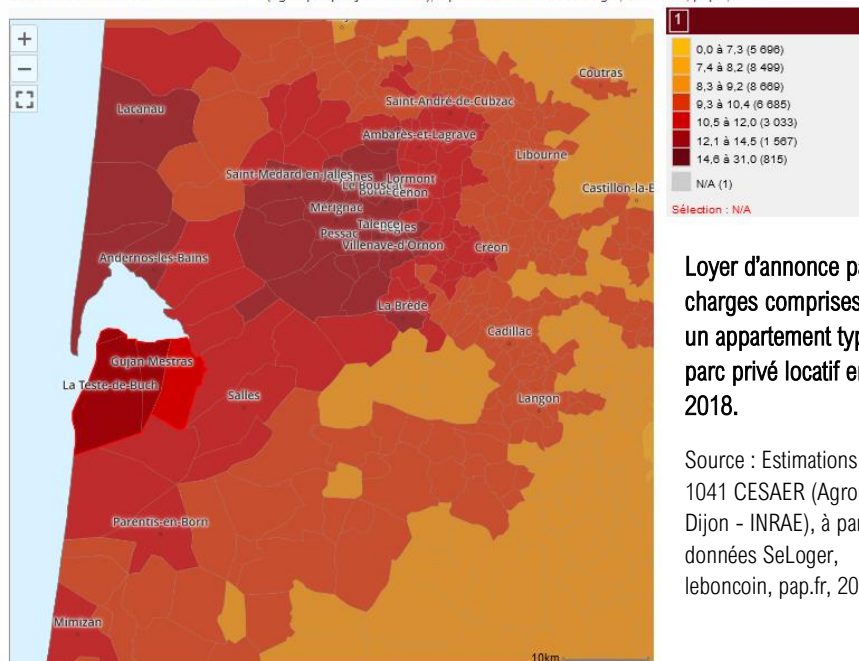
Un marché locatif indispensable qui répond aux besoins de mobilité résidentielle

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

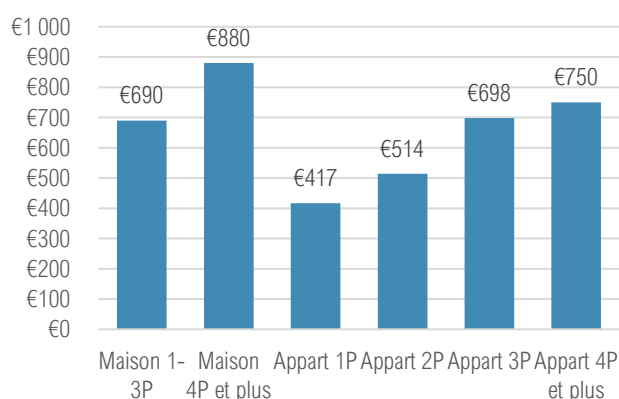


Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif en 2018.

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

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

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



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

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

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

Nombre de pièces	Volumes	1er quartile	loyer x 3	Médiane	loyer x 3	3ème quartile	loyer x 3
Maison 1-3P	10.6 €/m ²	1530	611 €	1 833 €	690 €	2 070 €	750 €
Maison 4P et plus	9.8 €/m ²	2060	800 €	2 400 €	880 €	2 640 €	963 €
Appart 1P	14.3 €/m ²	310	390 €	1 170 €	417 €	1 251 €	450 €
Appart 2P	12 €/m ²	2090	481 €	1 443 €	514 €	1 542 €	557 €

Appart 3P	10.4 €/m ²	1690	640 €	1 920 €	698 €	2 094 €	750 €	2 250 €
Appart 4P et plus	8.6 €/m ²	420	740 €	2 220 €	750 €	2 250 €	824 €	2 472 €

Une offre à rapprocher de la demande

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

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

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

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

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

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

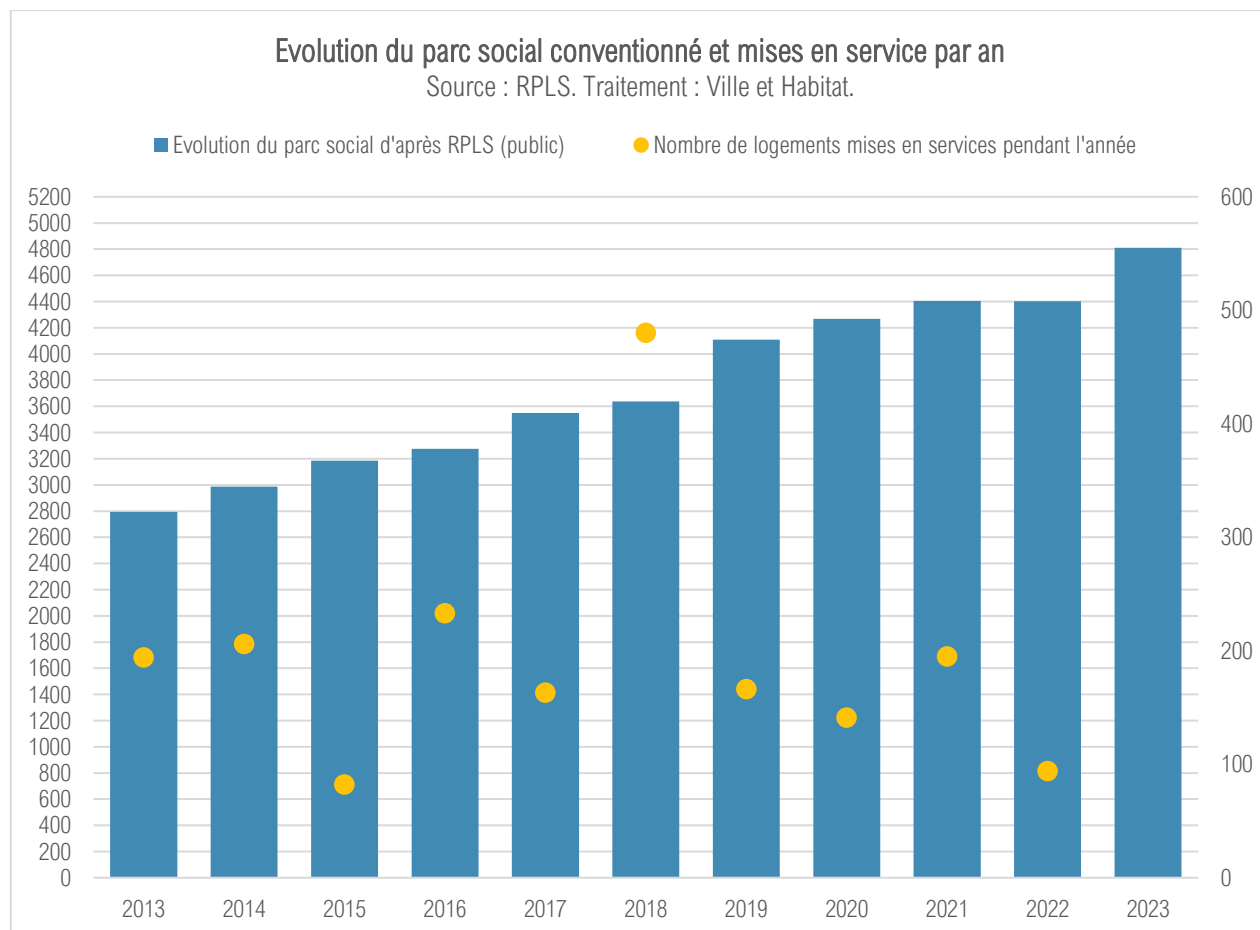
• Le marché locatif social

Une évolution forte de l'offre sociale sur le territoire

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

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

Le nombre de logements sociaux a fortement augmenté en 10 ans, avec des mises en service de l'ordre de 100 à 200 logements par an environ. Bien sûr, les volumes de mises en service diffèrent selon les années (au gré des opérations) et selon les communes. On note une année particulièrement porteuse en 2018 avec 480 mises en service, dont 183 sur 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'essentiel à la difficulté à mobiliser un foncier accessible pour les bailleurs. Il faut noter que la construction de logements sociaux dépend de plus en plus de la promotion immobilière et celle-ci est en forte baisse sur les dernières années observées.

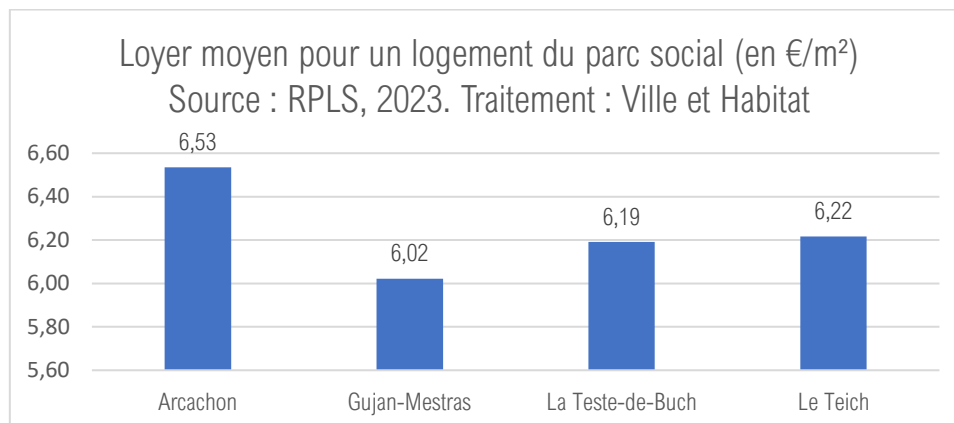
Un parc social accessible, indispensable aux besoins du territoire et favorable à la demande locale

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

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

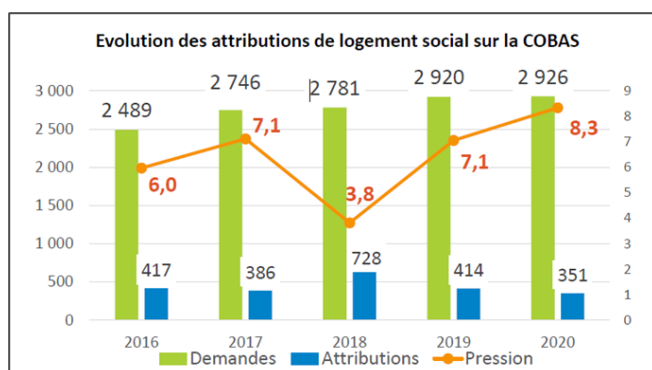
Les livraisons permettent de répondre à la demande locale et de détendre le marché sur ce segment. La demande progresse de 17,5% de 2016 et 2020, mais reste mesurée en comparaison avec la Gironde (+25%). Une forte majorité des demandes sont issues du territoire : 70% des demandes sont le fait d'habitants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

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



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

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



Provenance des demandeurs 2020	En Mutation	Hors Mutation	Total
COBAS	424 59%	1 595 72%	2 019 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	3 051	386	7,90
2021	2 910	439	6,63

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

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

La même tension se retrouve sur les demandes de T1 ou T2 dont on peut deviner qu'elles proviennent du même 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 priorités dans l'attribution des logements pour favoriser les ménages précités. Les personnes de 65 ans et plus par exemple représentent seulement 6% des attributions alors qu'on les retrouve dans 17% des demandes. Par conséquent, la tension est forte sur ces profils.

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

Caractère de la demande	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.

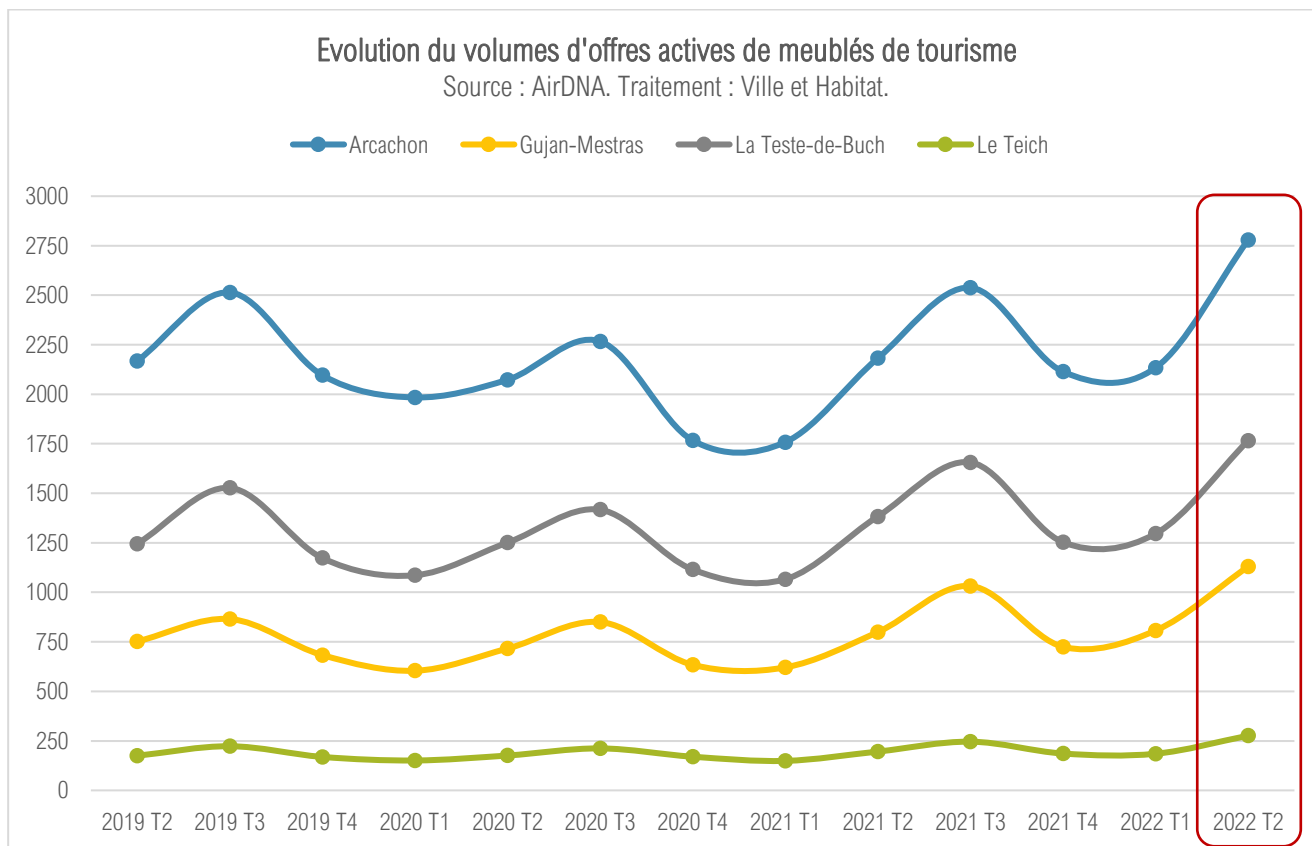
L'offre d'hébergement touristique comprend un ensemble de produits, allant de l'hôtellerie classique aux chambres d'hôtes ou village de vacances. L'analyse qui suit s'attachera à observer essentiellement le phénomène récent de l'offre de meublé touristique et à comprendre ses répercussions sur le marché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

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



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'accroître.

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

CHIFFRES CLES

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

À RETENIR

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

ENJEUX

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

• L'attractivité du territoire : les mobilités résidentielles extracommunautaires

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

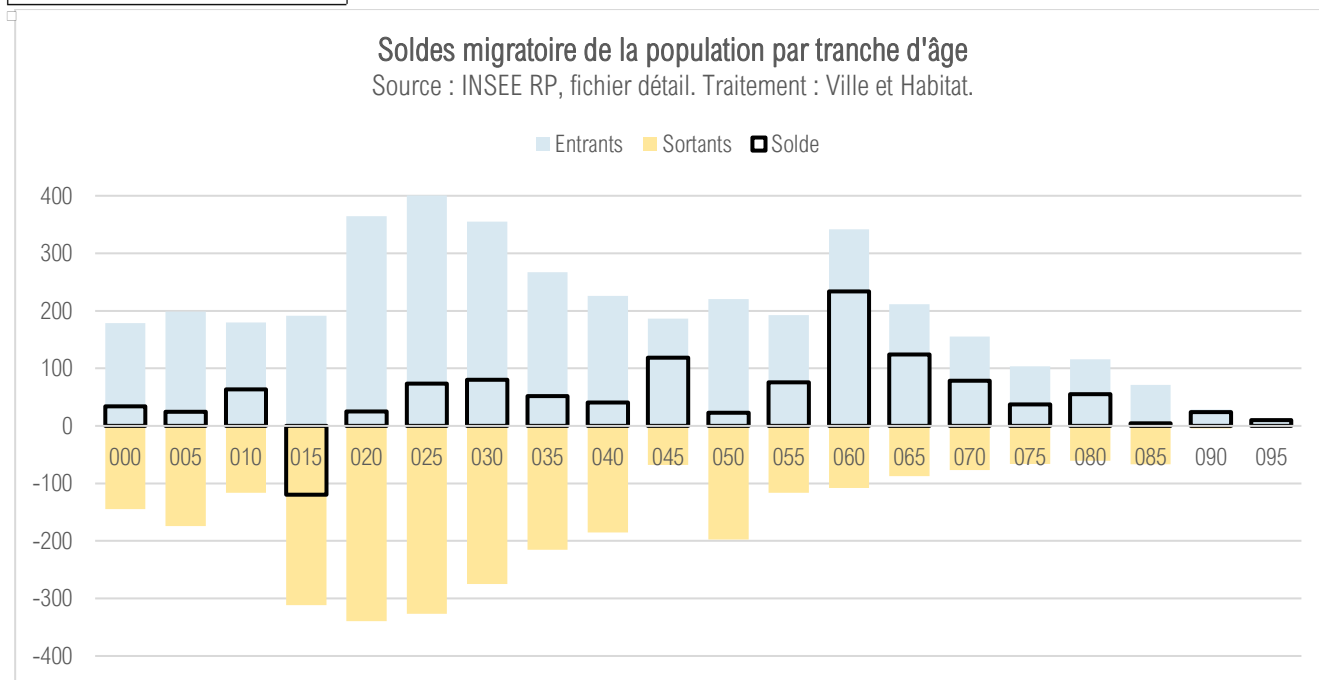
Bénéficiant de sa localisation et l'attrait de la côte atlantique, la COBAS peut s'appuyer sur son attractivité résidentielle. En effet, le solde migratoire est positif et élevé : +1,8% par an en moyenne sur la période. Selon le fichier détail de l'INSEE (qui renseigne sur le lieu de résidence des ménages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

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

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

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

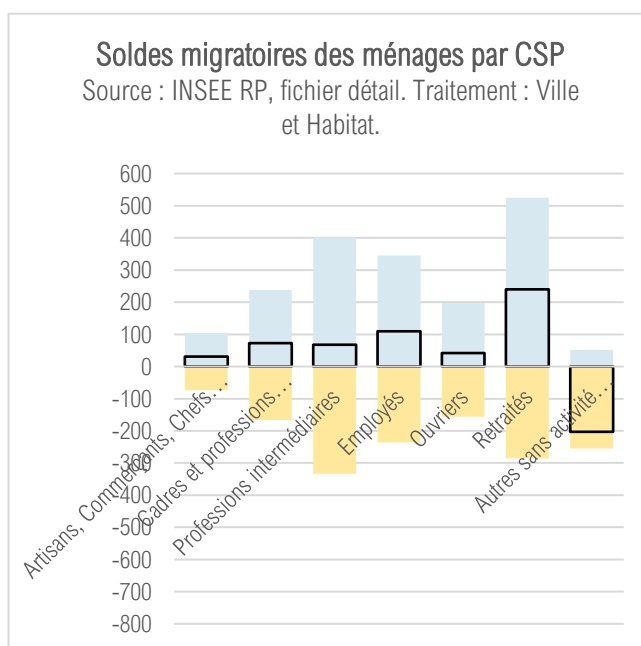
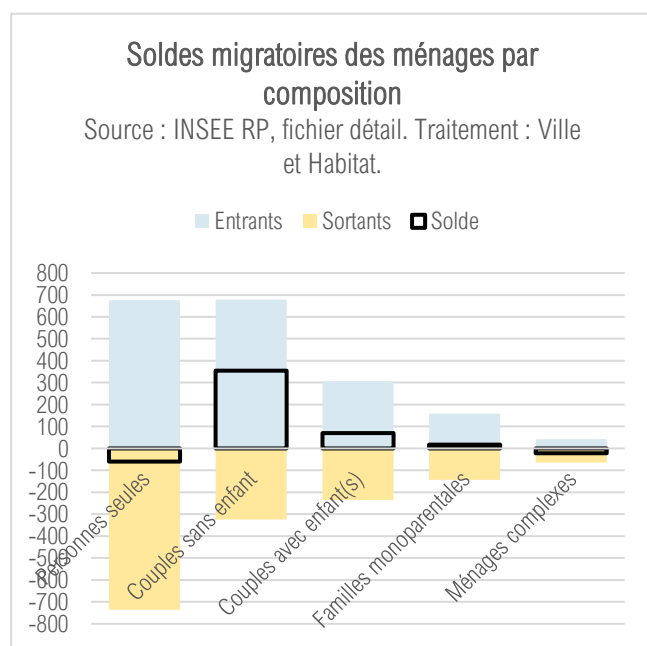
Le territoire étant attractif, le solde migratoire est généralement positif pour tous les âges et toutes les catégories de ménages.



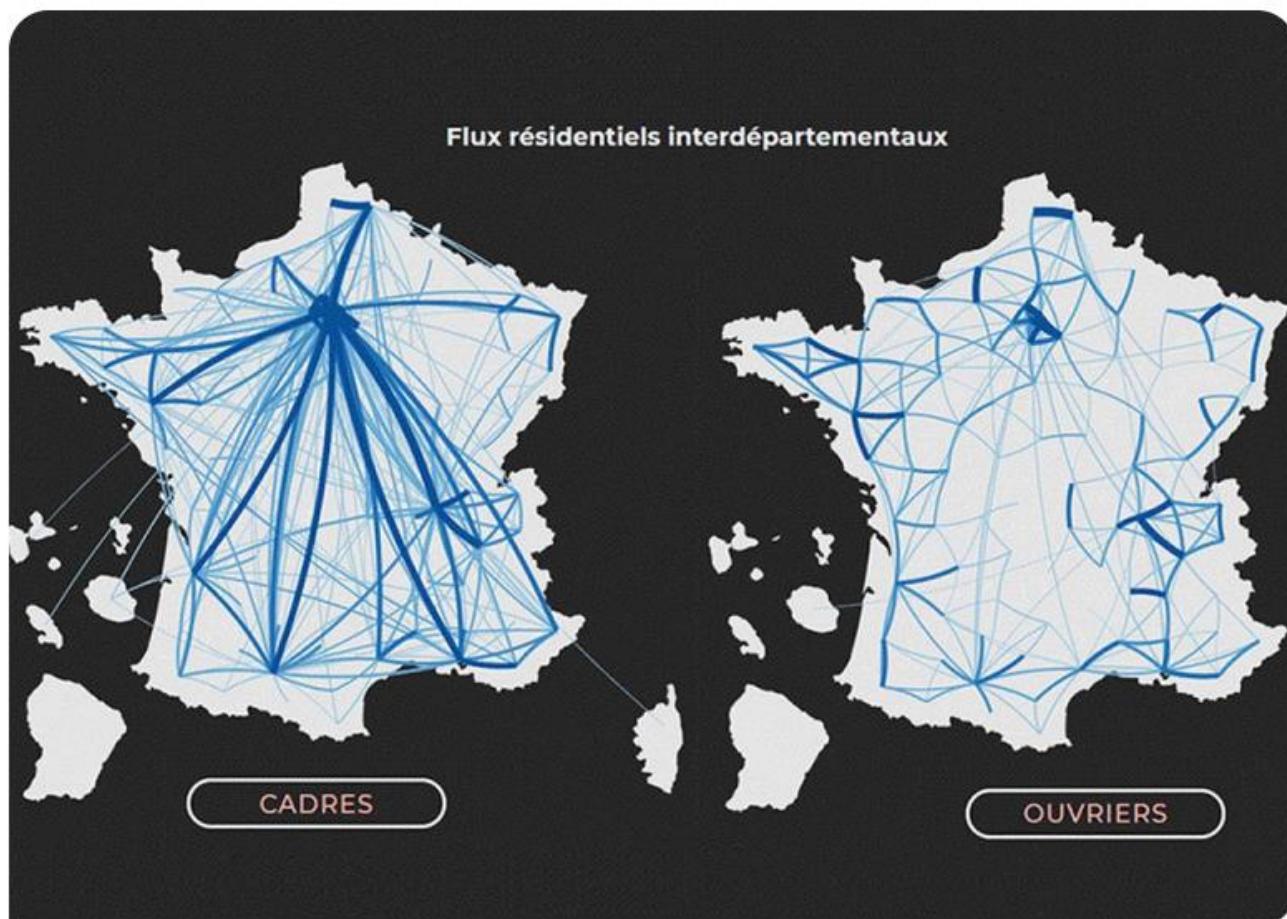
On note cependant les soldes migratoires positifs et la tendance du parc à accueillir les profils de ménages suivants :

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

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



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



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

Un phénomène de report des ménages vers les territoires voisins

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

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

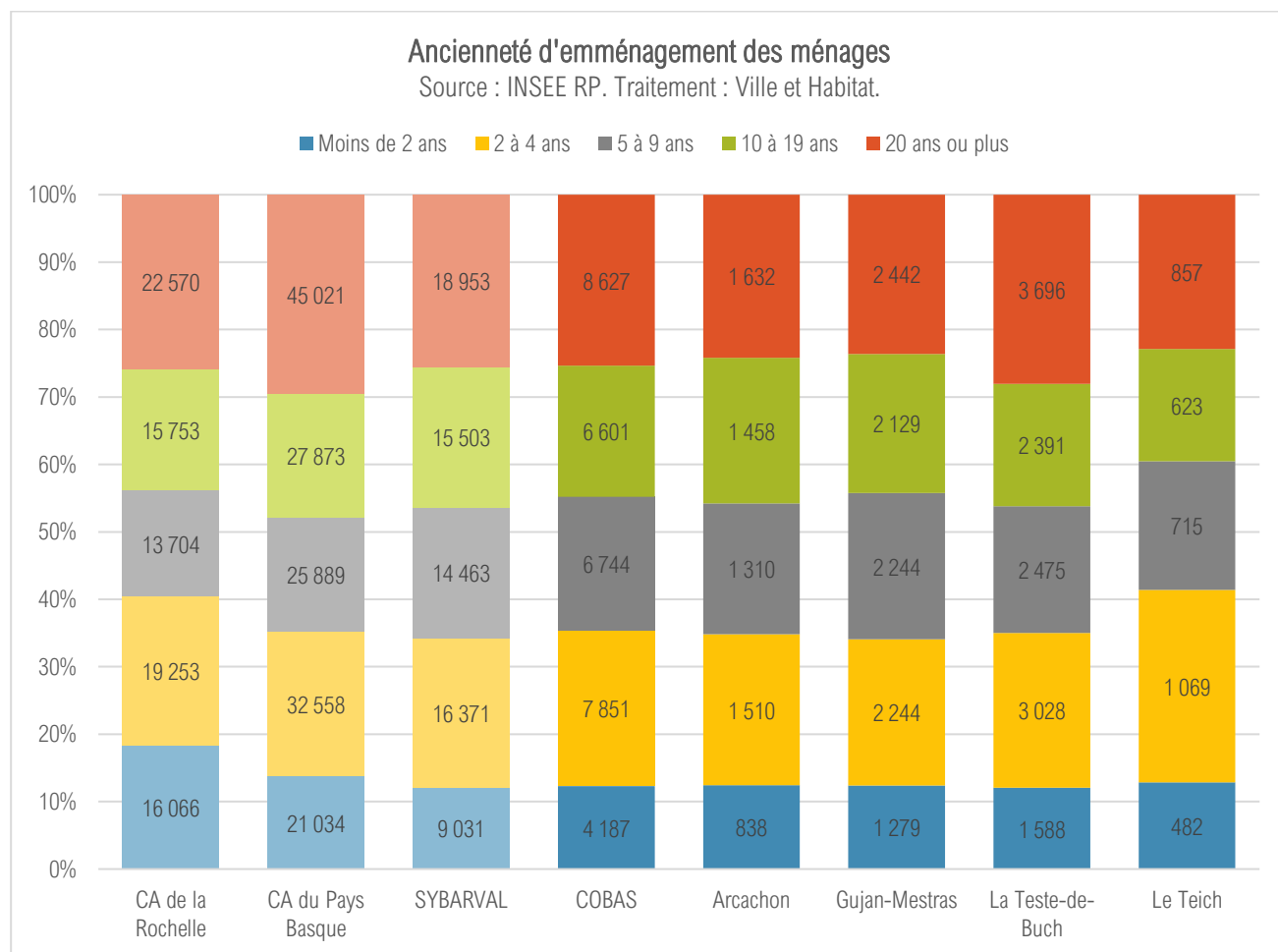
En locatif par exemple, le loyer des appartements est en dessous de 12€/m² sur Biganos, Mios, Sanguinet, ou encore Biscarrosse contre 12,6/m² pour Gujan-Mestras, 12,8/m² pour La Teste-de-Buch et 13,7€/m² pour Arcachon.

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

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

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

Il faut noter que le taux de rotation 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'accroît.



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

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

La dynamique démographique et le peuplement du parc

CHIFFRES CLES

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

À RETENIR

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

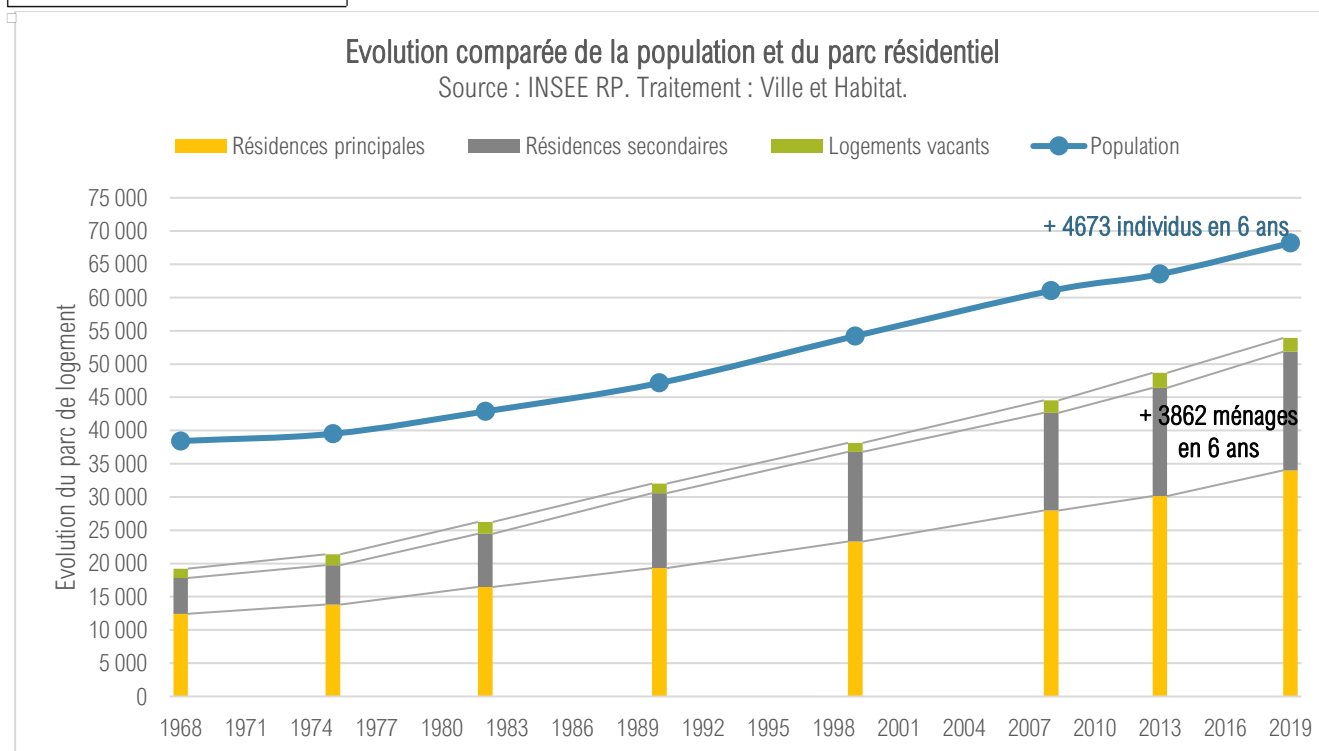
ENJEUX

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

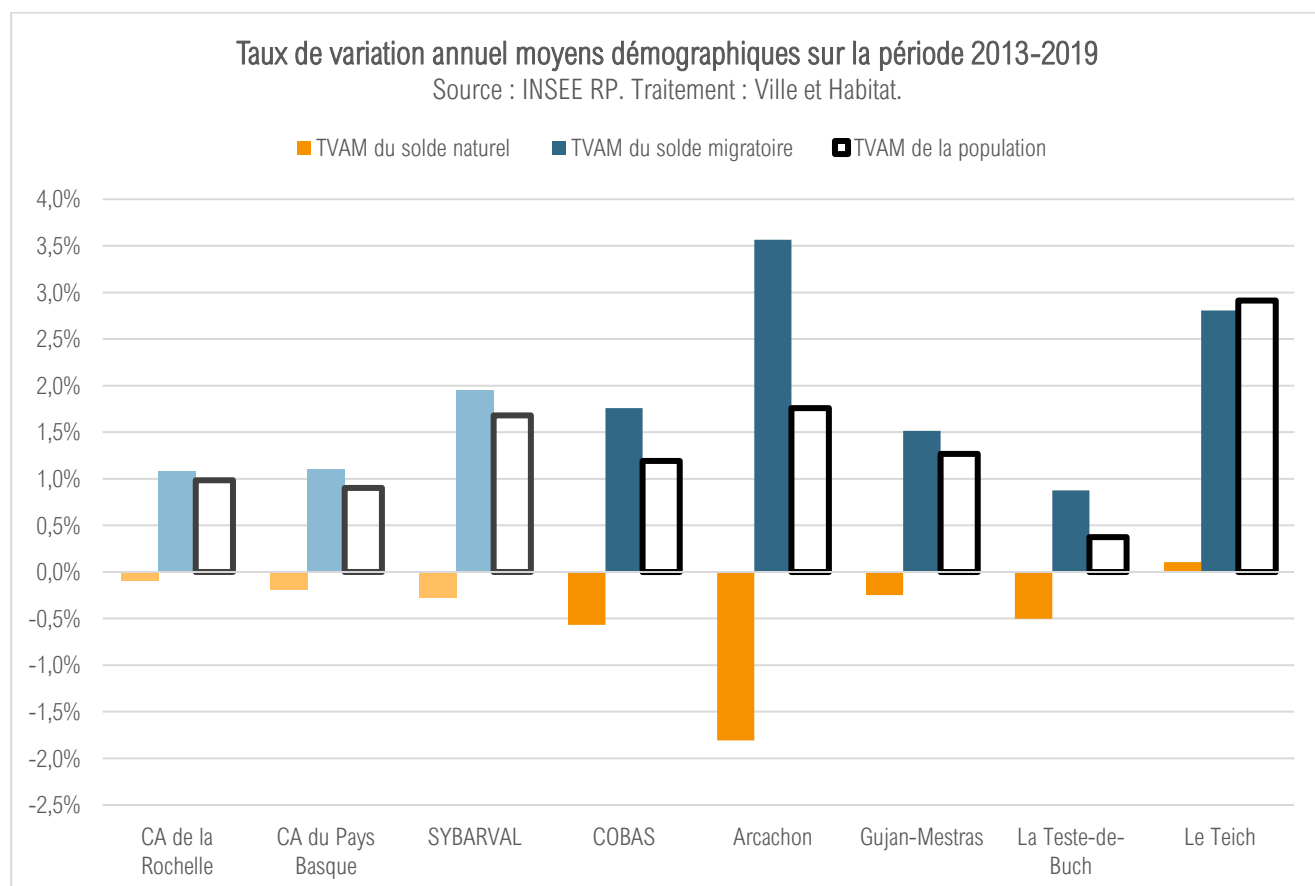
• Les dynamiques longues d'évolution de la population et du parc de logement

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

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



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%).

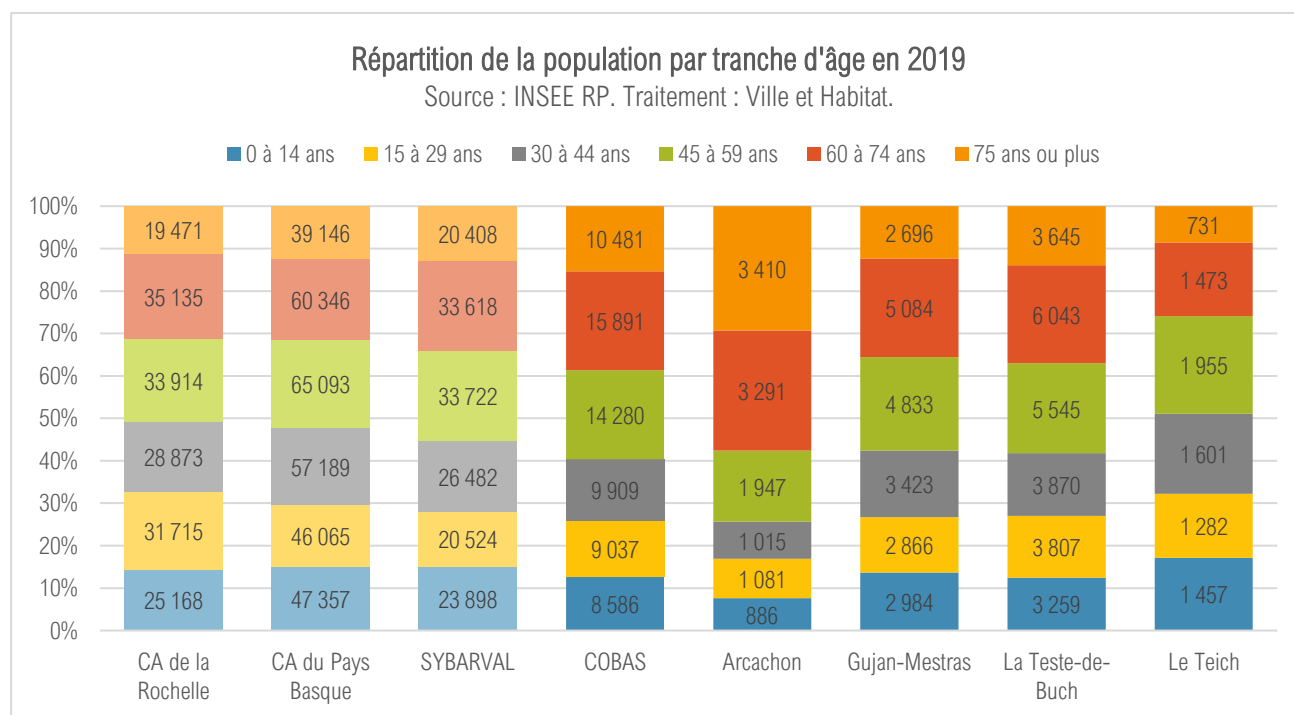


La dynamique démographique s'est ralentie sur la période récente : +1% par an entre 2017 et 2020 (source : SYBARVAL), ce qui s'explique par le ralentissement de la dynamique de production de logements neufs sur la période récente.

• L'évolution et les caractéristiques sociodémographiques des occupants

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

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



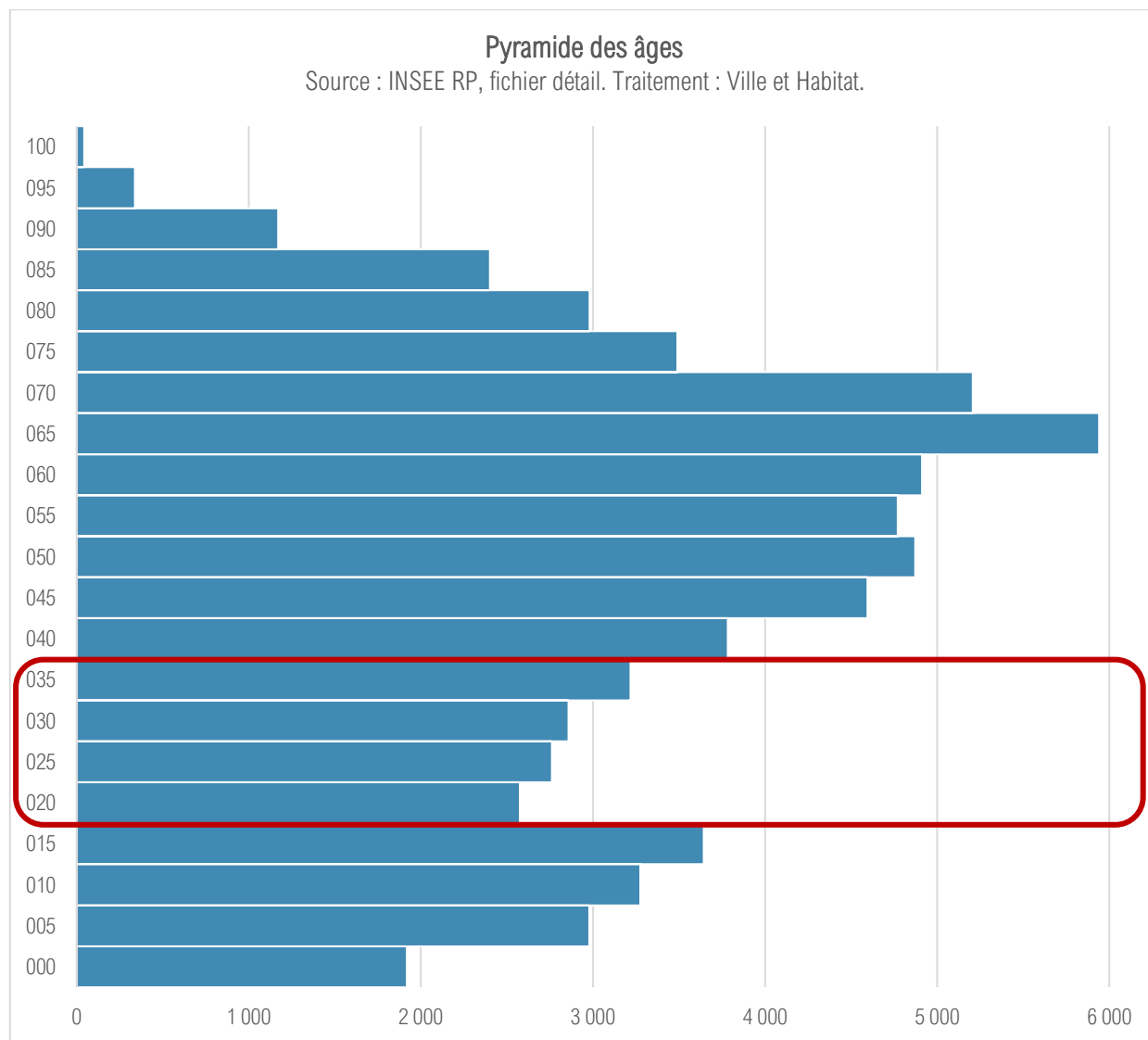
Ce sont 3280 personnes supplémentaires de plus de 60 ans entre 2013 et 2017 (550 par an), soit la plus forte évolution des tranches d'âge du territoire (+2,2%). L'augmentation constatée est le fruit de plusieurs phénomènes :

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

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

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

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



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

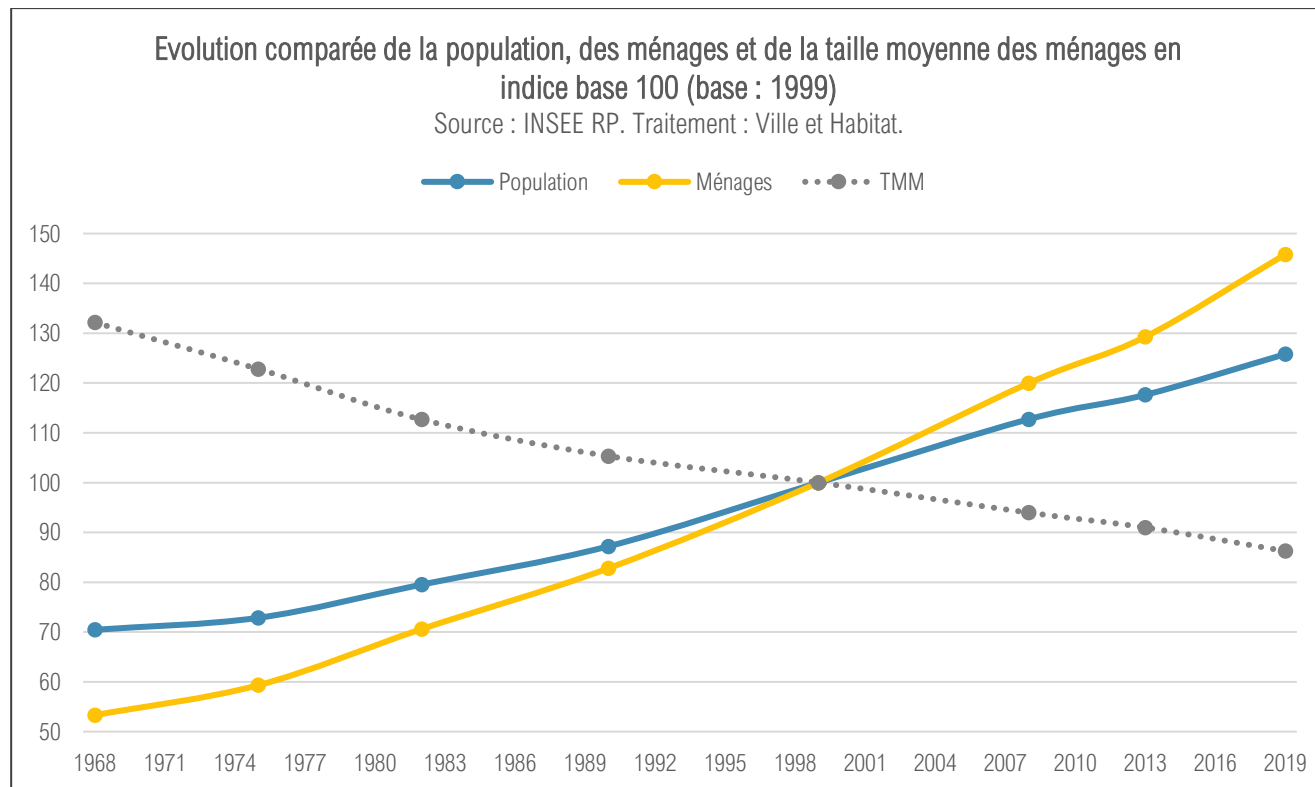
Une tendance à la diminution de la taille des ménages et une surreprésentation des ménages seuls

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

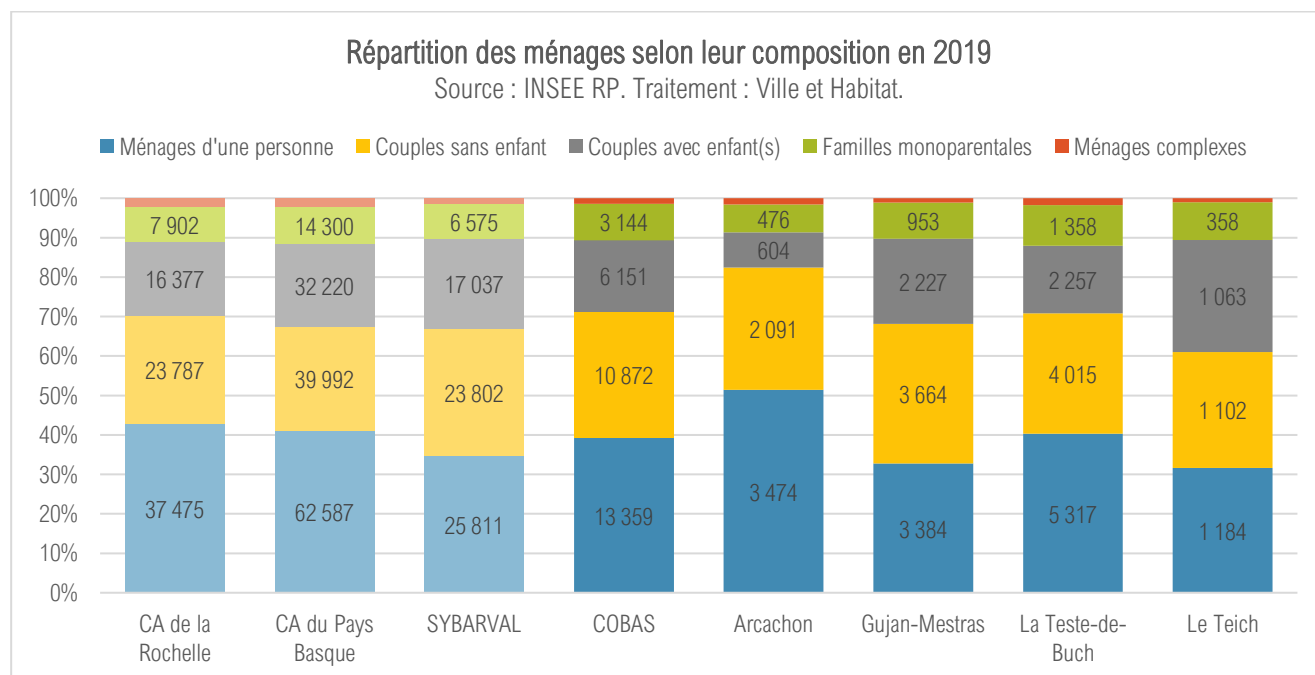
	Ménages d'une personne	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales	Ménages complexes	Ménages
2019	13 359	10 872	6 151	3 144	485	34 010
2013	10 546	9 928	6 303	2 765	621	30 163
Variations	469	157	-25	63	-23	641

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

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



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



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

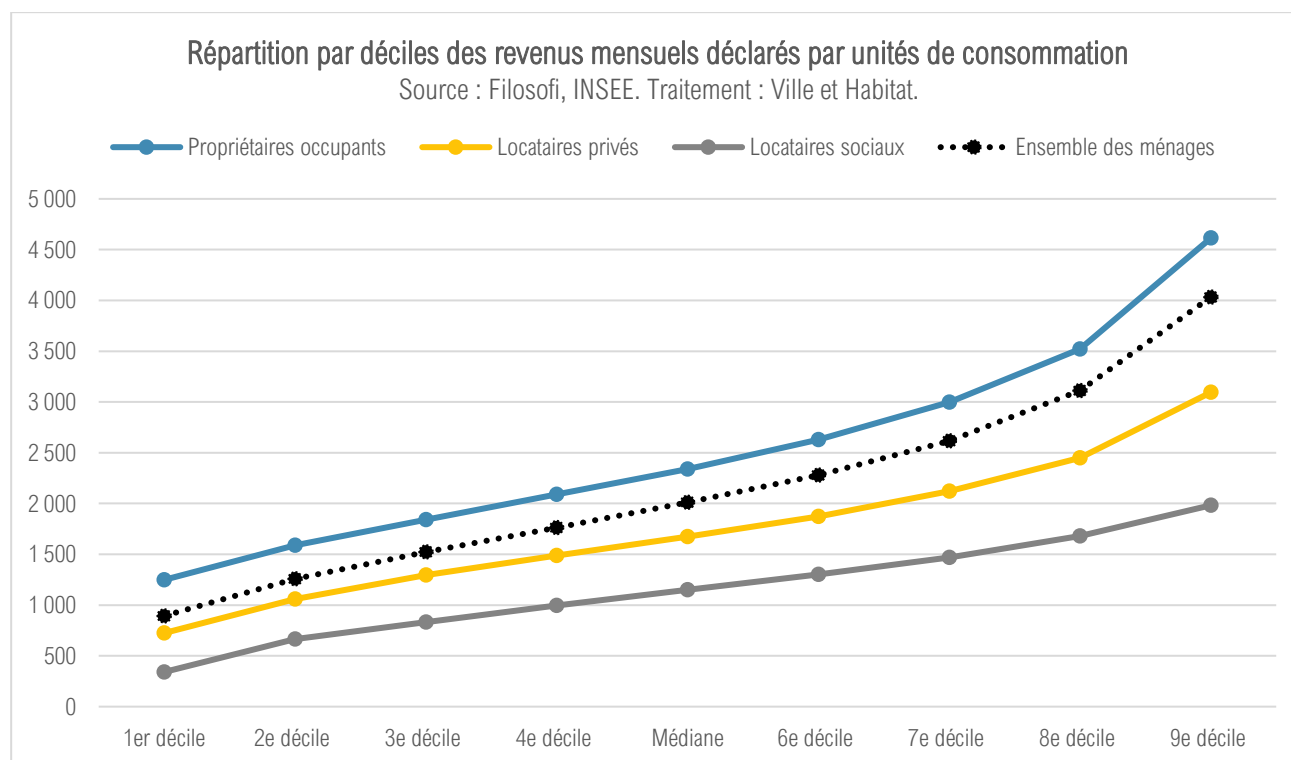
• L'évolution et les caractéristiques socio-économiques des occupants

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.

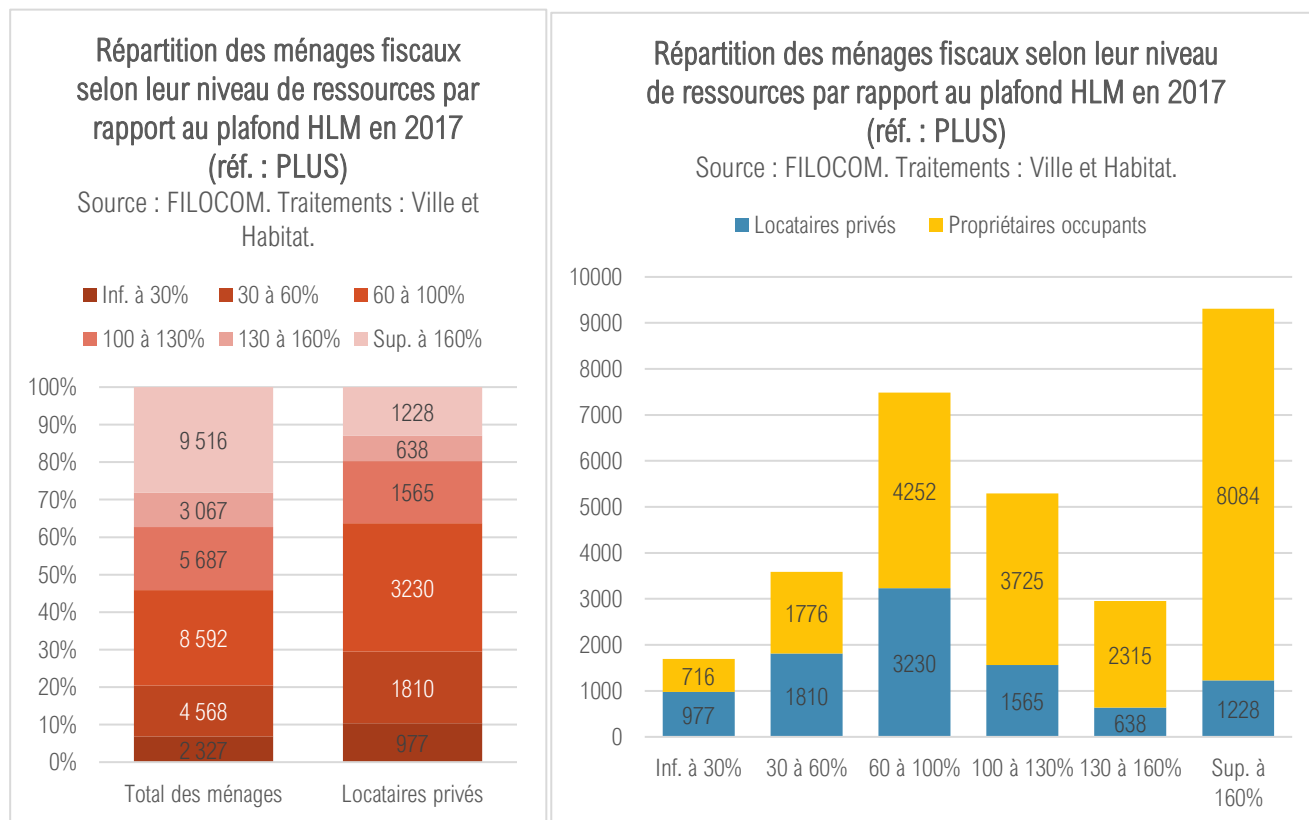
Le revenu médian déclaré par unité de consommation est particulièrement élevé et augmente fortement :

- 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).



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	Professio ns intermé- diaires	Emple- yés	Ouvrier s	Retrait és	Autres sans activité profession nelle	Populatio n de 15 ans et plus
2019	217	2 981	4 335	7 192	9 624	4 488	23 131	7 599	59 567
2013	267	2 517	3 642	6 364	9 125	4 820	21 133	6 734	54 603
Variations	-8	77	116	138	83	-55	333	144	827
TVAM	-3,4%	2,9%	2,9%	2,1%	0,9%	-1,2%	1,5%	2,0%	1,5%
Variations en points	-0,12	0,40	0,61	0,42	-0,56	-1,29	0,13	0,42	

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

CHIFFRES CLES

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

À RETENIR

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

ENJEUX

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

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

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

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

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

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

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

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

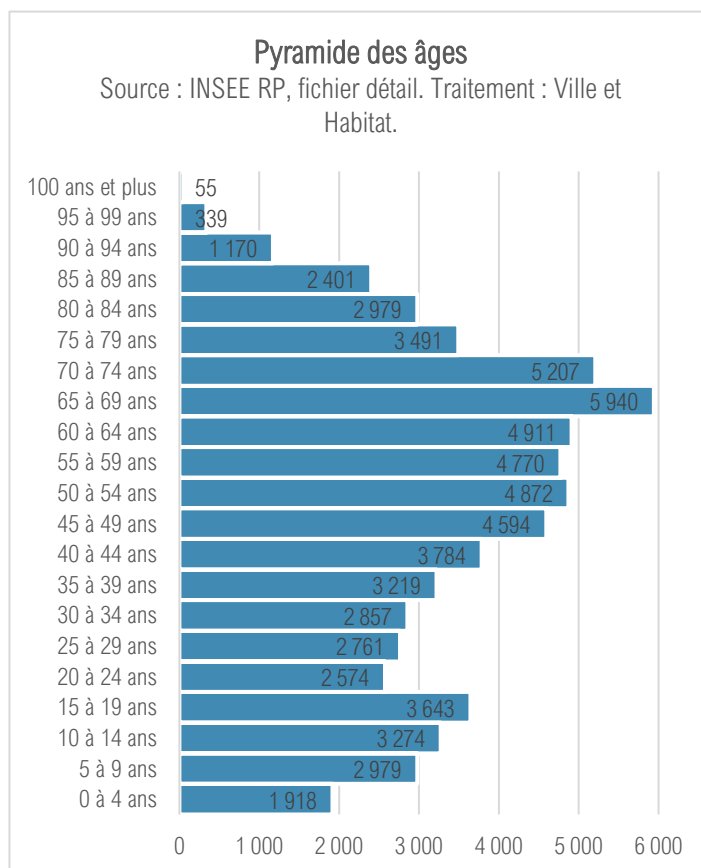
- De 60 à 80 ans : des ménages qui vivent l'expérience de la retraite et du vieillissement, mais qui sont encore autonomes pour la plupart ;
- à partir de 80 ans : une baisse d'autonomie physique, assortie pour certains de troubles psychiques ; dépendance progressive, de faible à totale.

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 « seniors » qui gagnerait à se compléter

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

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



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

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

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

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

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

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

L'offre de résidences privées pour seniors 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 seniors (visites à domicile faites par des bénévoles notamment). Les besoins d'adaptation du parc de ces personnes sont pris en compte dans le cadre de l'OPAH qui propose des subventions de travaux selon les niveaux de ressources des ménages occupant, y compris pour les personnes handicapées.

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

Le besoin en logement des jeunes est 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

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

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

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

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

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

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

La mission locale

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

• **Les métiers « fragiles » et les ménages vulnérables**

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

Un besoin croissant

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

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

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

Cf. les graphiques page 55.

Hormis pour les saisonniers, les 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.

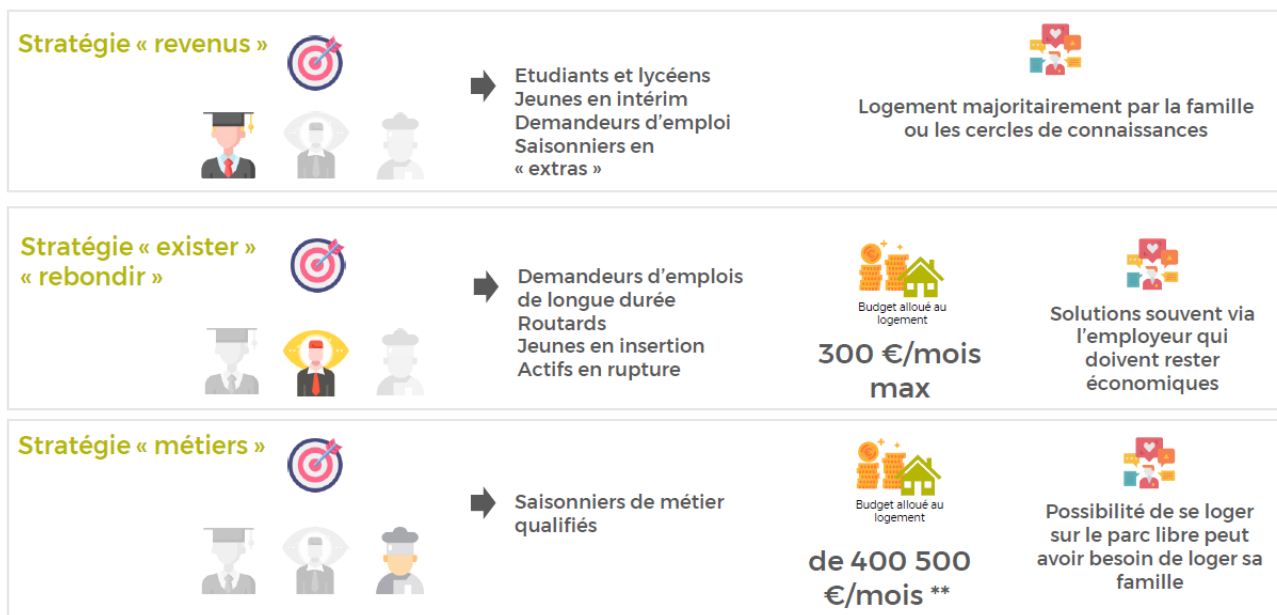
• Les saisonniers

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

Profils et besoins des saisonniers



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

Source : INSEE Filosofi.

Source : Logement des travailleurs saisonniers, Adéquation, 2020.

Une pluralité de solutions s'offre aux saisonniers de telle sorte qu'il est difficile de décrire un type d'hébergement ou de logement correspondant et approprié. Parmi les solutions observées à l'échelle nationale, on note l'hébergement chez un proche (très 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 établissements cafés hôtels restaurants et qui sont le plus en tension sur les questions foncières. Si Gujan-Mestras et Le Teich apparaissent légèrement moins tendues sur le foncier, la problématique mobilité est à prendre en compte fortement pour desservir des saisonniers qui travaillent souvent en horaires décalés. »

• Les gens du voyage

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

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

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

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

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