



Bilan du PLH 2017-2023 de la COBAS

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde



Table des matières

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

Synthèse du bilan

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

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

- **Orientation 2 : Investir le parc existant en mettant en place une intervention « justement » calibrée**
 - Les enjeux identifiés par le PLH sur le parc privé étaient le vieillissement et la précarité d'une partie des propriétaires occupants ; et la potentielle fragilisation de certaines copropriétés.
 - > Une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été réalisée en 2018/2019 et **l'OPAH a démarré en mars 2021**. Les objectifs de l'OPAH sont de 62 dossiers de propriétaires occupants par an (dont 24 en adaptation) et 11 propriétaires bailleurs. Les résultats sont inférieurs aux objectifs, mais la montée en puissance d'une OPAH est souvent progressive. Les principaux freins identifiés sont :
 - les propriétaires occupants en dessous des plafonds ANAH sont moins présents sur le territoire que sur le reste du Département ;
 - le conventionnement ANAH reste peu attractif pour des propriétaires bailleurs sur le territoire en raison de la tension du marché.
 - > Une thermicienne a été recrutée par la COBAS pour informer, conseiller et accompagner les ménages dans le montage de leurs dossiers. De plus, cette dernière a été renforcée par un AMO pour l'assister dans la mise en œuvre de l'OPAH.

- **Orientation 3 : Organiser l'information des habitants sur les différents aspects de la politique locale de l'habitat**
 - Le PLH prévoyait la création un « Espace de l'habitat » et la mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur de logement social (PPGDID).
 - > Dénommé « **SERVICE HABITAT DE LA COBAS** », la configuration du nouveau guichet a été finalisée en 2020. Le service est opérationnel depuis mars 2021. Il répond principalement aux enjeux du parc privé. Entre mars 2021 et décembre 2023, le Service Habitat a reçu 1161 demandes, dont 282 éligibles à l'OPAH.
 - > **La CIL de la COBAS a été installée** le 29 mars 2021. Le document-cadre de la CIL a été approuvé par le conseil communautaire du 22 juin 2023.
 - > **L'élaboration du PPGDID a été engagée**. L'arrêt du projet de PPGDID est projeté au 1er semestre 2024. Le projet de CIA sera élaboré et approuvé dans la même temporalité.

- **Orientation 4 : Faire vivre la politique communautaire en lien étroit avec les communes et les partenaires**
 - Cette orientation porte sur la gouvernance et l'animation de la mise en œuvre du PLH.
 - > Concernant la coordination technique, **il a été mis en place une instance technique « COBAS / Communes »** composée des référents techniques désignés par chaque entité. Cette instance a été réunie à plusieurs reprises sur des sujets techniques (mise en place du SERVICE HABITAT et de l'OPAH ; la cotation, etc).
 - > En termes de communication, **il est produit chaque année par la COBAS différents rapports** (rapport d'activité, rapport de développement durable) **et supports** (Mag Agglo) faisant état des avancées et réalisations significatives au titre de la politique locale de l'habitat.
 - > **Le groupe de suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA)** a été substitué par la veille sur les DIA assurée par l'EPF dans le cadre des conventions conclues avec les communes.
 - > Le travail sur l'observatoire de l'habitat et du foncier reste à consolider.

Bilan du PLH 2017-2023

Le 3^{ème} PLH de la COBAS, approuvé le 30 juin 2017, est devenu exécutoire le 5 septembre 2017, pour une période de 6 ans, jusqu'au 5 septembre 2023. Il se décline en 10 actions réparties en 4 orientations stratégiques, que l'on peut regrouper en 2 axes stratégiques :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Les objectifs du PLH 2017-2023

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

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

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

Bilan de l'orientation 1

Une dynamique de construction forte et peu maîtrisée

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

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

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

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

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

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

Données Sitadel, logements commencés

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

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

Le volume de logements sociaux a 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.

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

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

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

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

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

Au regard des objectifs du PLH

- > Au regard des objectifs du PLH, le nombre d'agréments délivrés n'atteint pas les objectifs souhaités. **Ce sont près de 438 logements locatifs sociaux manquants à l'échelle de la COBAS pour atteindre l'objectif de 2090 fixé par le PLH, soit un taux de réalisation de l'objectif de 79% en 2023.**
Voir le tableau « *Détail des agréments délivrés sur la période 2017-2023* » en annexe.
- > Le taux de réalisation de l'objectif de production de logements en accession sociale est seulement de 2% (6 agréments délivrés sur un objectif de 325). Les communes ont exprimé à ce sujet un contre-effet du rattrapage SRU qui les incite à se focaliser uniquement sur l'offre locatifs sociale (les PSLA et BRS n'ayant été pris en compte dans le décompte SRU qu'à la suite de la loi ELAN du 23 novembre 2018, soit en novembre 2018 pour les PSLA et au 1^{er} janvier 2019 pour les BRS).

Au regard des objectifs de l'État

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

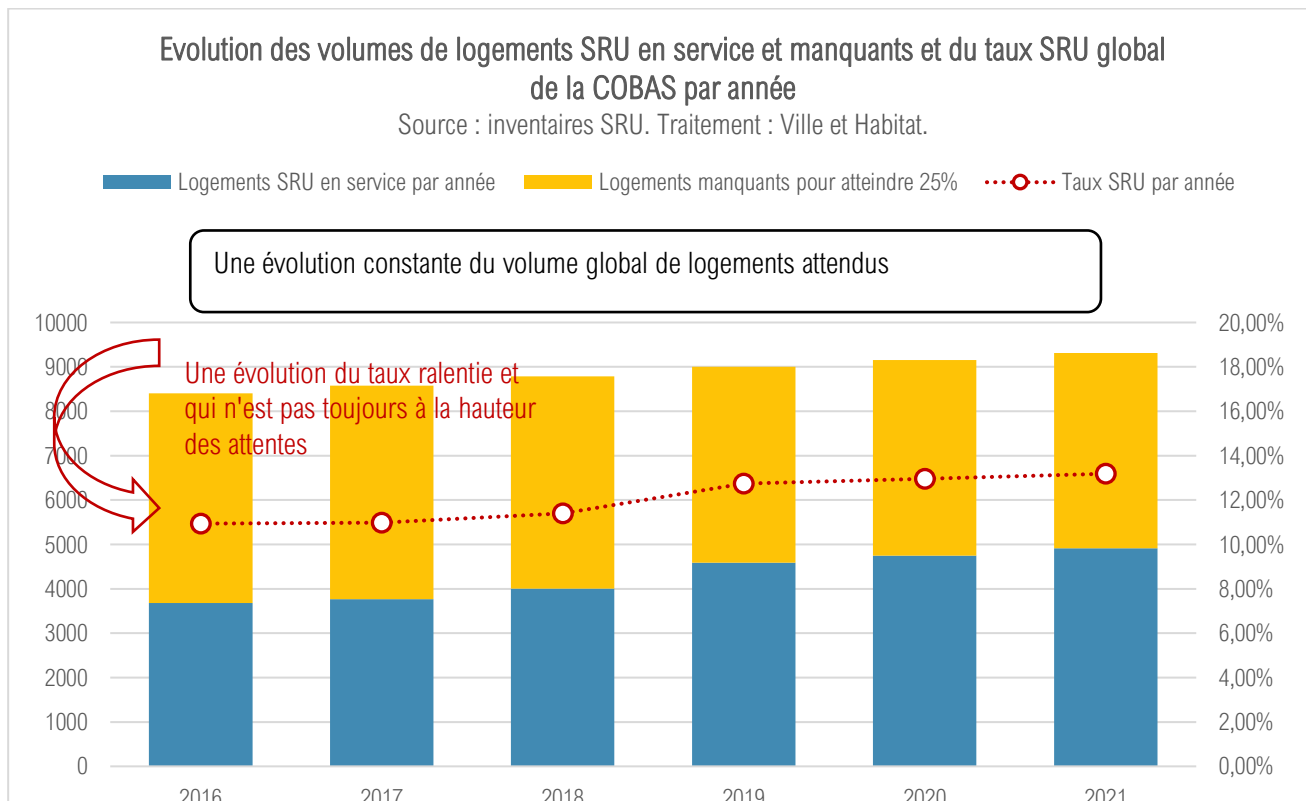
Voir les tableaux en annexe.

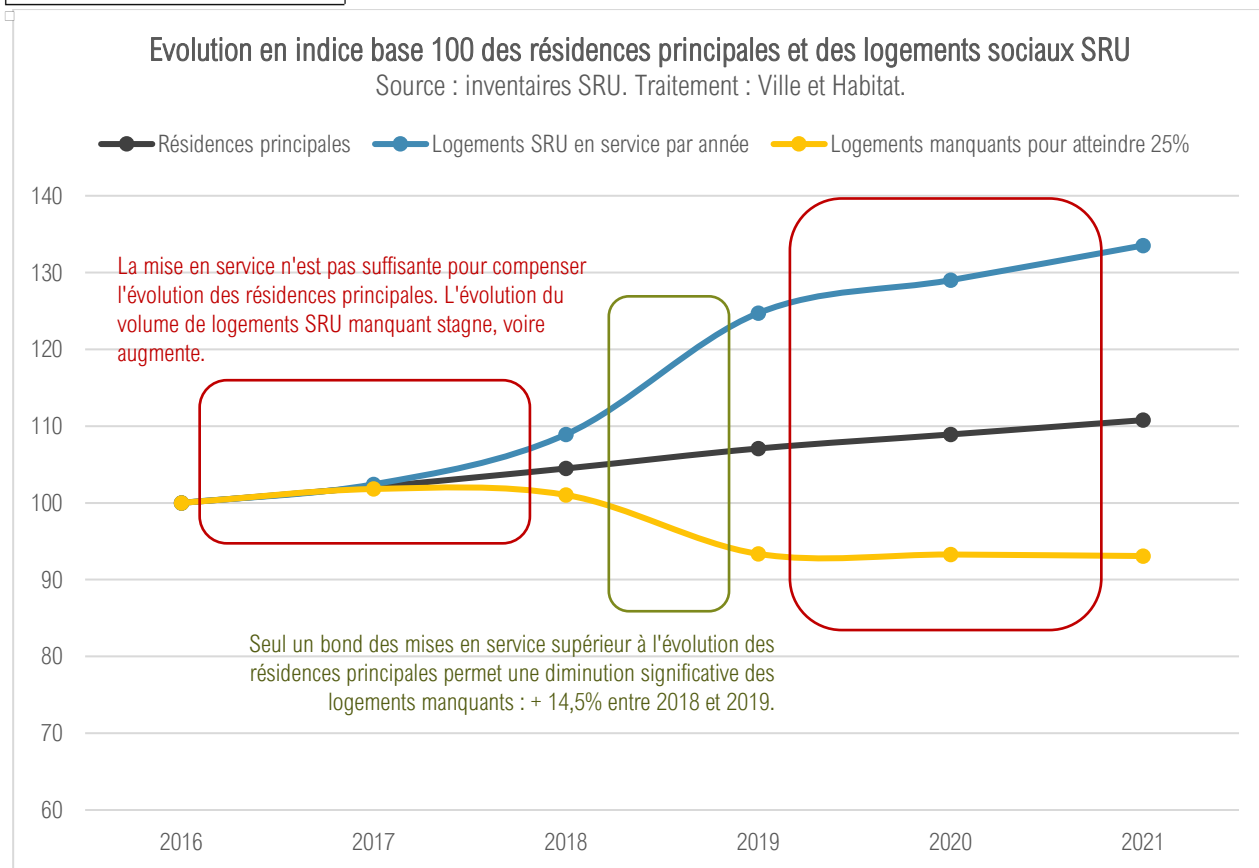
L'inventaire SRU se fait sur les logements *en service*. Ce sont donc évidemment des opérations initiées dans les années précédentes qui sont livrées sur la durée du PLH et mises en service lors du décompte.

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

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

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

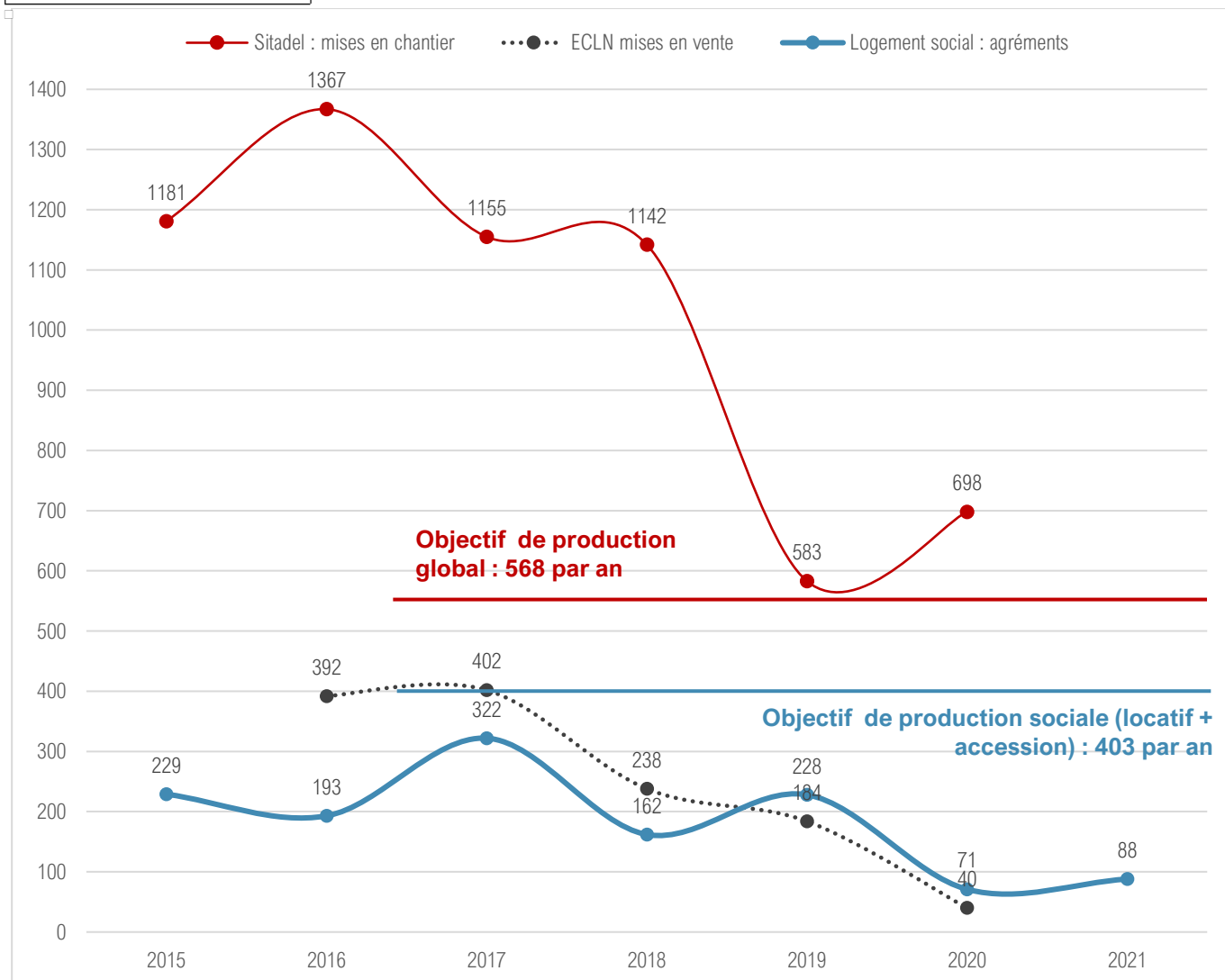




Une incapacité à atteindre les objectifs malgré une stratégie volontariste et l'efficacité des outils mobilisés

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

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



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

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

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

Synthèse de l'état des documents d'urbanisme

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

Les outils au sein des PLU

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

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

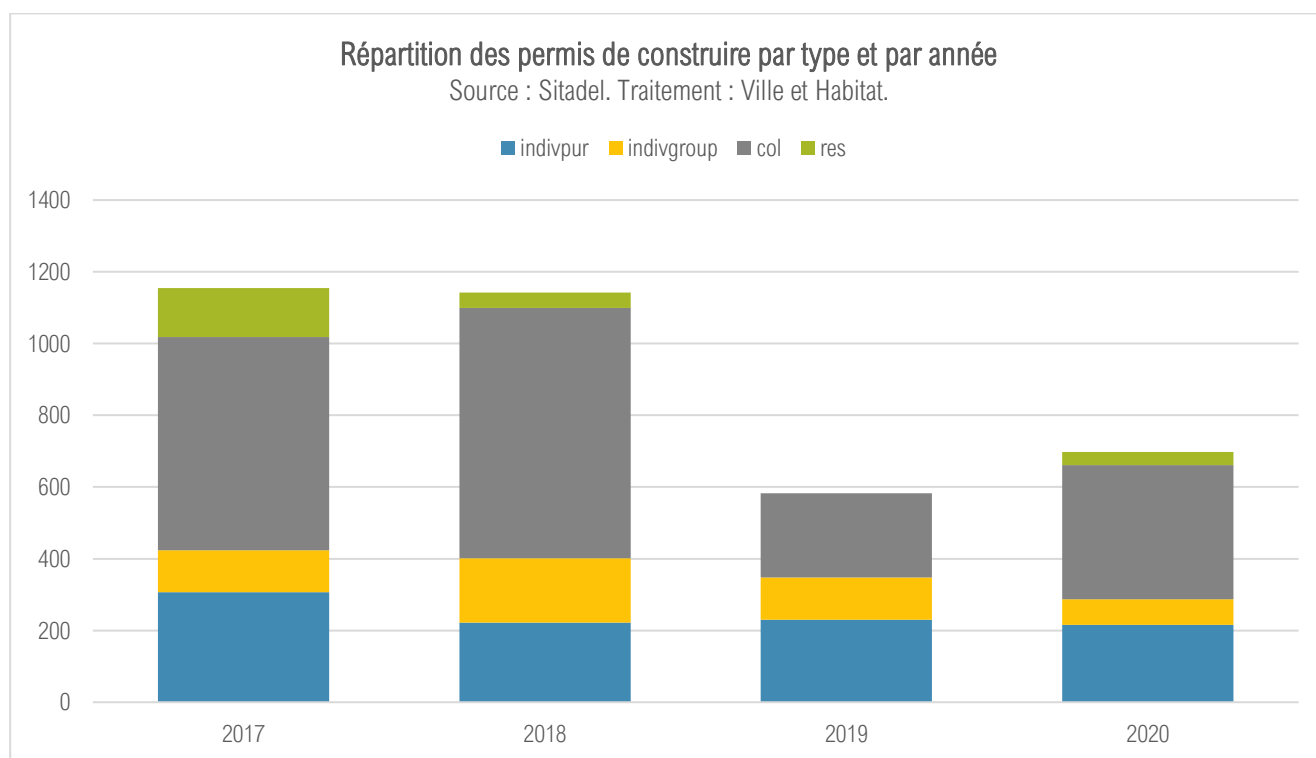
Les conventions sont relativement récentes. Il faut compter 4/5 ans entre les premières acquisitions et la livraison des opérations. L'EPF NA intervient uniquement en zone urbaine (U).

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

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

Une équation insoluble ?

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



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

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

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

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

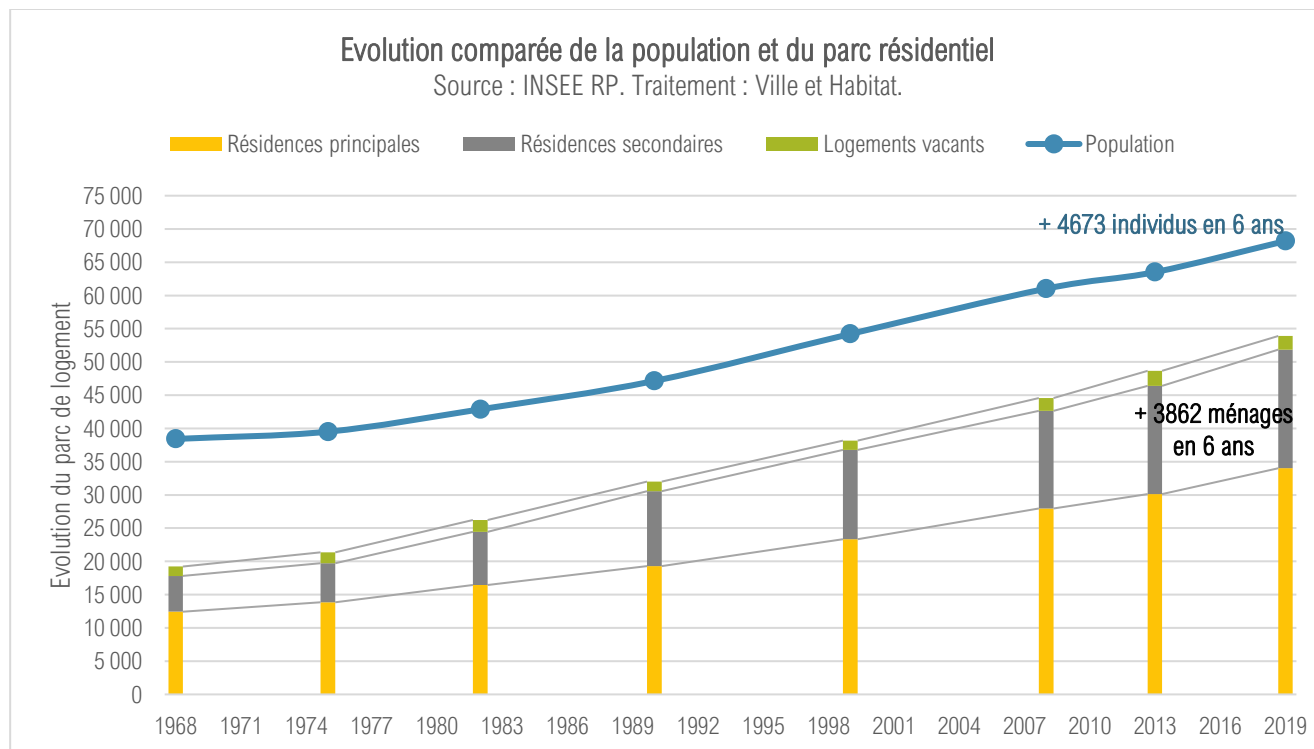
Par ailleurs, la politique de l'EPF (et ledit critère de 50/50%) se concilie difficilement avec un rattrapage des objectifs SRU comme nous l'avons expliqué.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

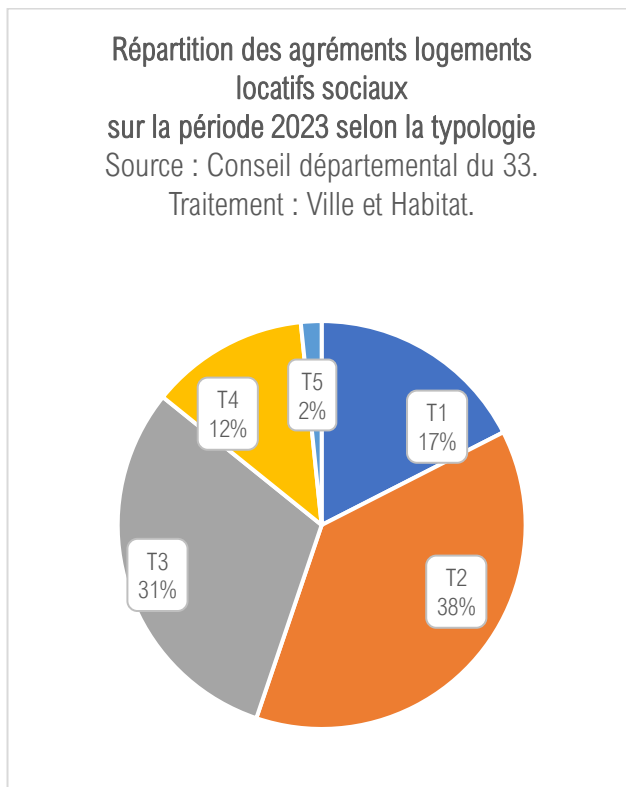
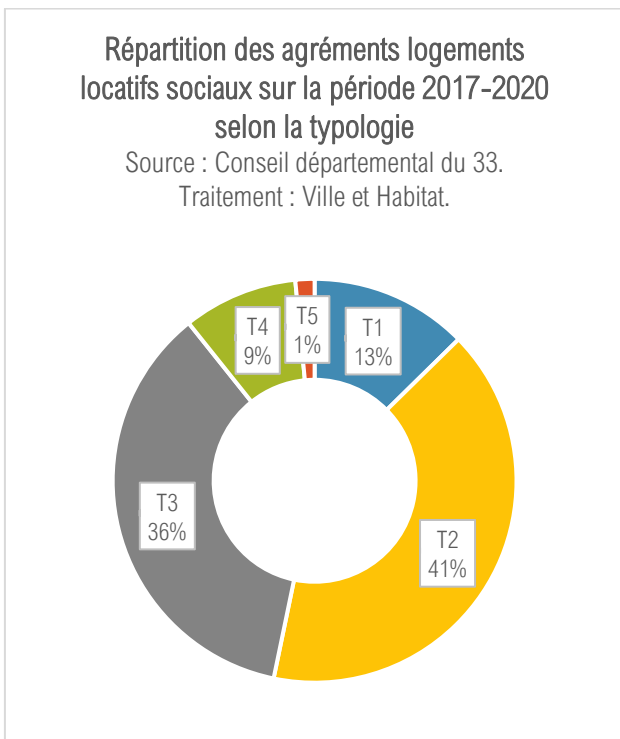
En 2019, le revenu médian déclaré (par unité de consommation) est de 2010 € par mois contre 1881€ sur la Gironde. Cependant, 25% des ménages (répartis en unité de consommation) gagnent moins de 1801€ par mois (revenus déclarés par unité de consommation en 2019). Les difficultés d'accès au logement semblent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

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

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

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

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



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

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

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

• Attendus et objectifs

Enjeux identifiés par le PLH sur le parc privé :

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

► Bilan de l'orientation 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilan 2021-2023 de l'OPAH

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

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

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

Les résultats détaillés sont joints en annexe.

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

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

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

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

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

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

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

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

• Attendus et objectifs

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

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

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

Cette orientation se décline en deux actions :

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

• Bilan de l'orientation 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

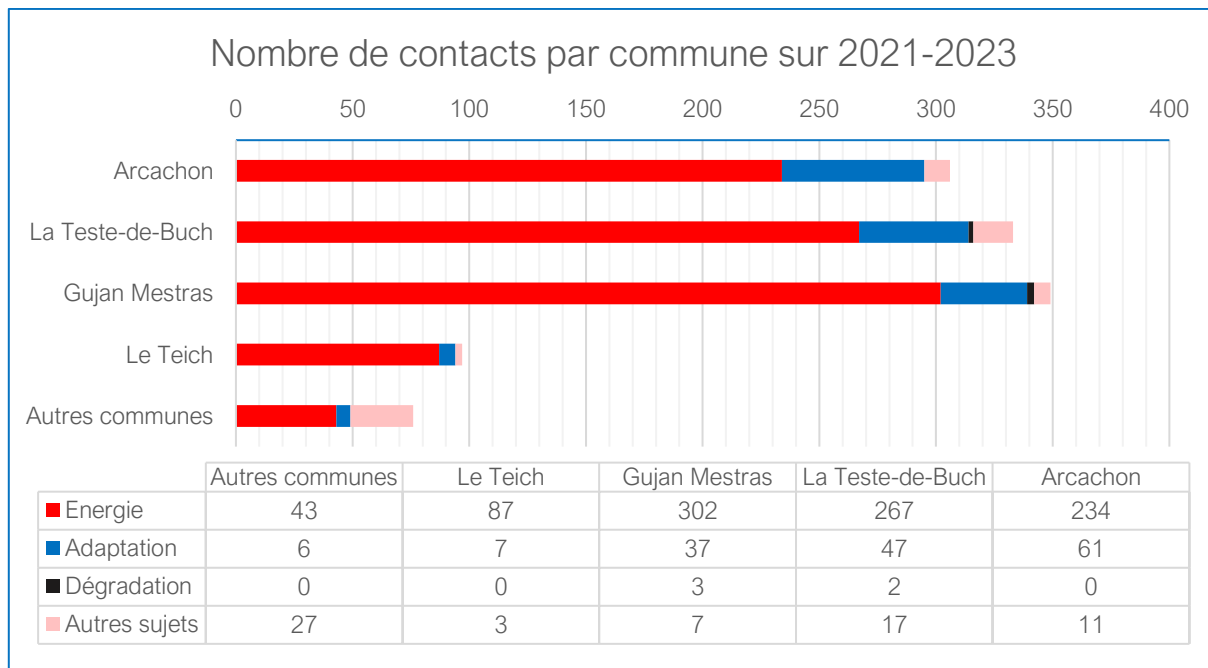
La COBAS a candidaté à nouveau aux côtés du SYBARVAL, de la COBAN et du Val de l'Eyre en octobre 2023 pour l'année 2024. La COBAS poursuit ses missions en tant qu'Espace Conseil France Rénov au titre de l'année 2024.

Bilan d'activité :

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

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

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



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

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

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

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

Cette CIL a pour rôle d'élaborer et adopter :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Attendus et objectifs**

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

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

- **Bilan de l'orientation 4**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLH 2017-2023

- Indicateurs relatifs aux actions n°1 et 2

Evolution du parc locatif conventionné sur l'ensemble du territoire

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

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

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

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

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

Programmation 2023

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

Programmation 2022

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

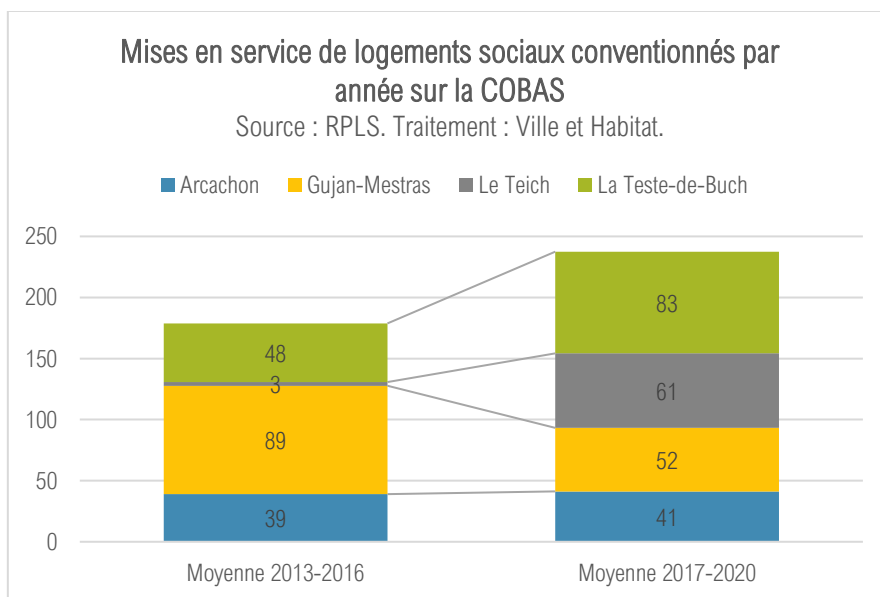
Inventaire des LLS en 2023

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

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

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

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



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

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

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

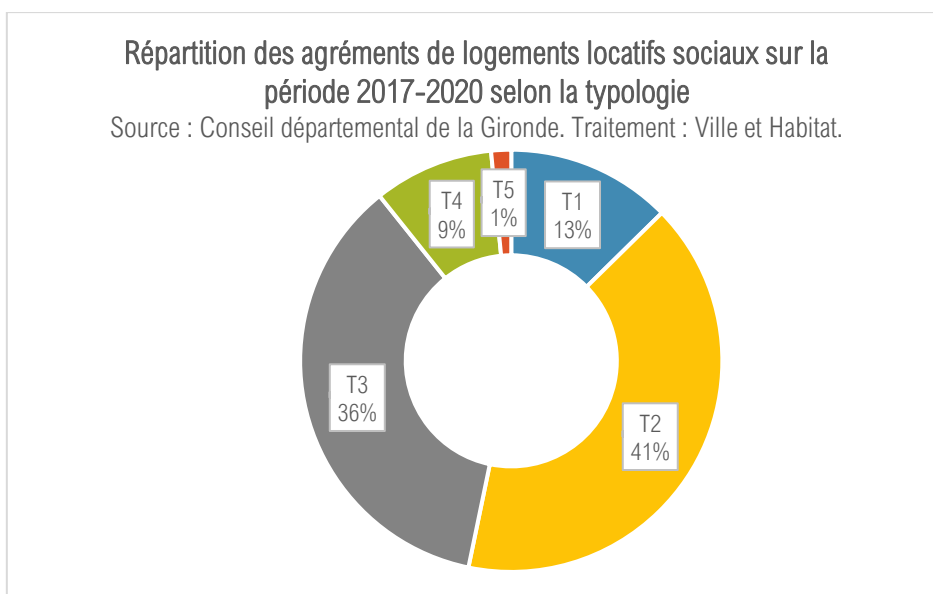
au 1er janvier	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
COBAS	4728	4814	4777	4414	4410	4401	4463	4455
Arcachon	1062	999	956	913	931	912	928,5	929
La Teste	1588	1621	1649	1585	1607	1550	1563,8	1554
Gujan Mestras	1737	1817	1782	1638	1602	1623	1609,8	1604
Le Teich	340	377	390	278	271	316	361,0	369

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

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

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

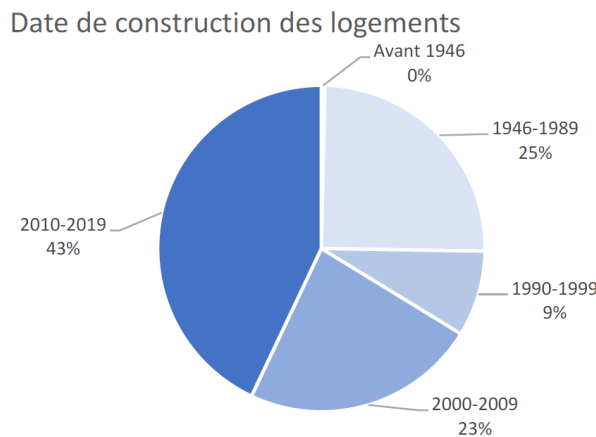
Nombre de pièces	2018					2020					évo 2020/2018
	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	Total	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	Total	
1	25	13	25	1	64	27	25	15	7	74	+16%
2	153	297	210	77	737	214	258	392	164	1028	+39%
3	292	823	384	173	1672	347	404	816	281	1848	+11%
4	183	639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



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

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

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



B. Évolution du parc conventionné en PLAI – source RPLS

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

C. Évolution du nombre de demandeurs externes au parc social

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

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

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

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

Provenance des attributaires (source SNE 2020)

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

Source : SNE 2020

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

Inférieur à 10 logements conventionnés privés sur la COBAS

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

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

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

- **Indicateurs relatifs à l'action 3.1 : Assurer le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques des publics jeunes (...)**

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

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

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

- Age moyen : 46 ans

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

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

- Age moyen : 41 ans

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

Cf. supra

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 – ... dans le parc privé

Donnée manquante

2.2 ... dans le parc public

Donnée manquante

3 - Évolution du nombre de structures médicalisées et non médicalisées

3.1 – EHPAD

VILLE	STATUT	HABILITE AIDE SOCIALE	EHPAD	2017 - 2018 - 2019 (données inchangées)				2020			
				Capacité installée	Hébergement permanent	Hébergement temporaire	Accueil de jour	Capacité installée	Hébergement permanent	Hébergement temporaire	Accueil de jour
ARCACHON	Public Hospitalier	Oui	EHPAD "Fondation Larrieu"	80	80			80	80		
ARCACHON	PUV	Oui	Foyer Logements Eyssartier	7	7			7	7		
ARCACHON	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Saint Dominique	99	99			99	99		
ARCACHON	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Saint Joseph	38	25	1	12	12	0	0	12
ARCACHON	Privé Non Habilité	Non	EHPAD Villa Tchanquée	73	73			73	73		
GUJAN MESTRAS	Privé Non Habilité	Non	EHPAD La Savane	86	78	2	6	86	78	2	6
GUJAN MESTRAS	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Résidence L'Arousiney	90	80	4	6	90	80	4	6
LA TESTE DE BUCH	USLD	Oui	EHPAD USLD Les Arbousiers	80	80			80	80		
LA TESTE DE BUCH	Privé Non Habilité	Non	EHPAD Les Roses du Bassin	50	50			50	50		
LA TESTE DE BUCH	Privé Non Habilité	Non	EHPAD Résidence de Pyla sur Mer	60	60			71	71		
LA TESTE DE BUCH	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Résidence Saint Georges	87	76	5	6	87	76	5	6
LE TEICH	Privé Non Habilité	Non	EHPAD L'OASIS	45	45			45	45		
LE TEICH	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Résidence Gallevant	81	80	1		81	80	1	
TOTAL				876	833	13	30	861	819	12	30

3.2 - Etablissements

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

Figure 1 - Source : Conseil Départemental de la Gironde

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

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

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

Figure 2 - Conseil Départemental de Gironde

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

1 - Offre d'hébergement d'urgence

Quantité : 26

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

2 - Nombre de personnes accueillies

Donnée manquante

3 - Nombre de personnes hébergées

Donnée manquante

4 - Sollicitation du FSL accès et maintien dans le logement

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

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

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

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

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

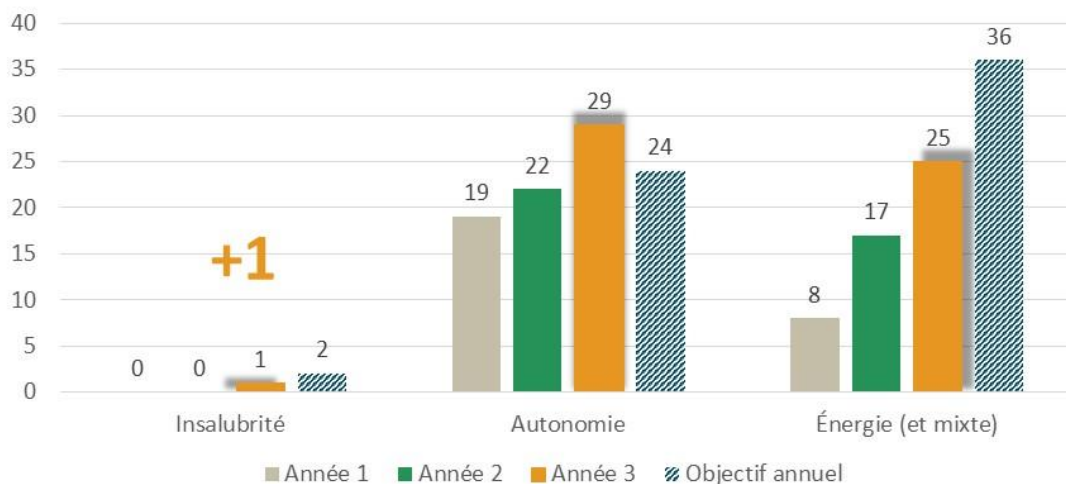
2 - Nombre d'habitats adaptés pour d'éventuelles demandes de sédentarisation

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

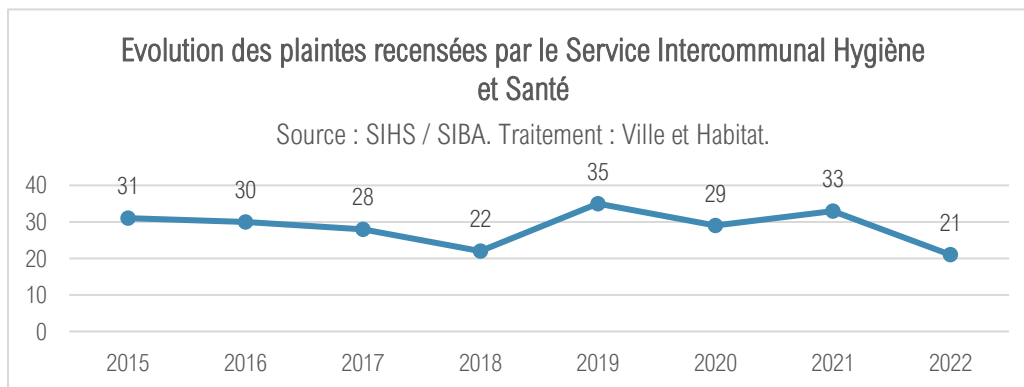
- **Indicateurs relatifs à l'action 4 : devenir un relais d'animation des dispositifs départementaux et nationaux d'intervention sur le parc privé**

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

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



2 - Nombre de situation d'habitat indigne repérées



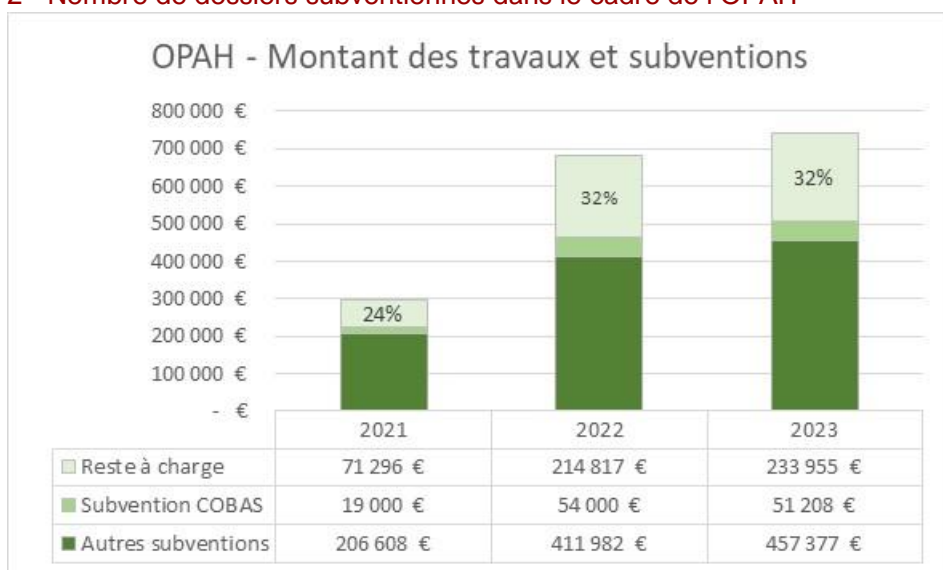
Source : Service Intercommunal Hygiène et Santé (SIHS) du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon

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

1 - Sollicitations du FSL « Factures énergétiques »

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

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



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

1 - Evolution du nombre de copropriétés à risque

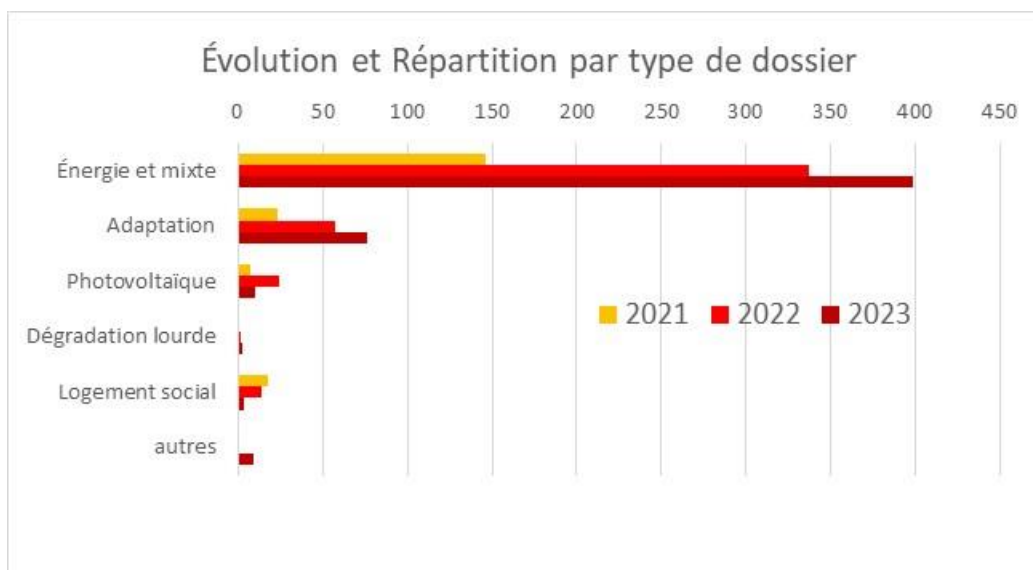
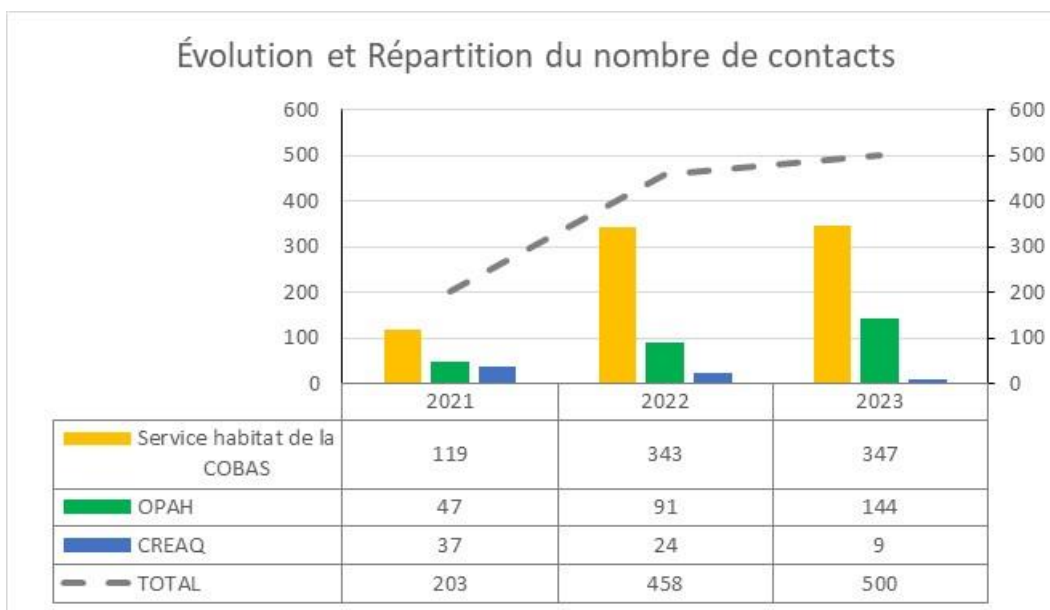
Voir ci-avant.

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

Sans objet (VOC non mise en place).

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

1 - Suivi d'activité



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

PPGDID non mis en place en l'état

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

Pas d'indicateur