

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

## Tome 2. Document d'orientations

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde





## Table des matières

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

## Synthèse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## □ **Préambule**

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

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

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

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

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

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



## I. Les orientations du PLH de la Cobas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Mieux répondre à la diversité des besoins des jeunes**

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

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



□ ménages jeunes et actifs : économie du tourisme et de la restauration, emplois saisonniers, base militaire, etc. Or, l'accès au logement est souvent difficile pour ces jeunes ménages qui sont le plus souvent contraints d'aller se loger en dehors du territoire. L'accession à la propriété est quasiment inenvisageable pour les jeunes ménages sur le territoire. Le parc locatif privé correspond assez peu aux besoins de ces profils et reste cher. Le parc locatif social peut constituer une solution, mais avec des temps d'attente longs et des taux de rotation très faibles. Plus largement, **l'offre locative est rare sur le territoire.**

La réponse aux besoins des jeunes, notamment des jeunes actifs, est pourtant primordiale pour maintenir ces ménages sur le territoire et leur permettre de s'y ancrer et de le faire vivre. L'association Habitat Jeunes du Bassin d'Arcachon fait remonter des difficultés grandissantes pour loger les différents publics jeunes sur le territoire, malgré la création d'un second Foyer de Jeunes Travailleurs à Gujan-Mestras (dénommé « La Graveta ») et la projection d'un troisième foyer sur la commune de la Teste de Buch, à proximité du (1<sup>er</sup>) FJT « Les Galops » mis en service en septembre 2021.

La rareté des offres, la flambée des prix immobiliers, et la concurrence des hébergements touristiques créent **un cadre de très fortes contraintes pour les travailleurs saisonniers** dont la présence est pourtant essentielle au bon fonctionnement de l'économie locale. Le logement des saisonniers s'apparente ainsi souvent au « système D » : les solutions déployées à l'heure actuelle sont peu satisfaisantes aussi bien du point de vue du saisonnier que de l'employeur. Il s'agit ainsi de **structurer une offre de logements et d'hébergement pour les saisonniers** en adéquation avec les besoins du territoire.

Le Plan Départemental de l'Habitat invite ainsi à trouver « **des stratégies partagées en direction des jeunes et des parcours les plus fragiles** ». Il s'agit de faire émerger des solutions en partenariat avec l'ensemble des partenaires concernés (CCAS, secteur associatif, médico-social, etc.).

### **Mieux répondre aux besoins liés au vieillissement et à la perte d'autonomie**

Les ménages âgés sont de plus en plus nombreux : près de 40% de la population a plus de 60 ans. Le vieillissement du territoire s'accélère et est renforcé par l'arrivée de nouveaux ménages au moment de l'âge de la retraite.

Il est ainsi nécessaire de **massifier l'adaptation de l'offre de logements** à la perte d'autonomie, d'autant plus que le maintien à domicile correspond au souhait de la grande majorité des ménages. Il s'agit également **de penser un développement cohérent de l'offre de logements dédiés à la diversité des besoins des seniors**. Il s'agit notamment de favoriser le développement d'une offre de type habitat inclusif et résidences intergénérationnelles.

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

souvent liée à la richesse et à la solidité des partenariats conclus et à la participation des personnes elles-mêmes<sup>1</sup>.

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

Compte tenu du fort vieillissement de sa population qui va continuer de s'accroître dans les années à venir, le territoire de la COBAS doit promouvoir le développement de ce type d'opérations.

### Mieux répondre aux besoins des publics les plus modestes

Le parc locatif social est composé de peu de logements locatifs très sociaux (PLAI) pour répondre aux besoins des plus modestes. Le territoire est confronté à une offre extrêmement réduite sur le champ de l'hébergement d'urgence et les solutions qui permettraient d'aider les parcours résidentiels des plus fragiles (sans-abris, femmes victimes de violences conjugales, etc.) font défaut. L'association Solidarité femmes Bassin voit, chaque année, le nombre de femmes victimes de violences conjugales augmenter. Les réponses aux besoins de logements d'urgence et temporaires sont le plus souvent renvoyées sur la métropole bordelaise.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), actuellement en cours de révision, proposait de développer à l'échelle du SYBARVAL 60 solutions d'hébergement d'urgence dans les 6 ans.

Le PLH doit ainsi permettre **d'améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence**.

L'intermédiation locative (IML) est une solution pour répondre aux publics éloignés temporairement du logement. Elle vise essentiellement des personnes rencontrant des difficultés d'accès au logement par rapport à la faiblesse de leurs ressources et des ménages rencontrant des accidents de parcours (expulsion, absence d'expérience locative...). L'IML est encouragée dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la COBAS (voir plus bas). L'IML fait aussi l'objet de deux dispositifs proposés par le Fonds Solidarité Logement de la Gironde (FSL 33). Il s'agit **d'encourager le développement de l'intermédiation locative** afin de mieux répondre aux besoins des publics fragiles, notamment via l'OPAH précitée.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde rentrera en révision en 2024. Il s'agira de prendre en compte les préconisations du futur Schéma pour le territoire de la COBAS.

### Accompagner le développement d'une offre innovante

Afin de répondre au défi climatique tout en garantissant un accès au logement pour tous, il apparaît aujourd'hui essentiel de favoriser de nouveaux modes d'habiter et de nouvelles façons de faire l'habitat en tentant de :

- **Produire différemment**, en accentuant l'intervention sur l'existant et la réhabilitation des logements ;

---

<sup>1</sup> La CNSA, la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) co-président l'Observatoire national de l'habitat inclusif, lieu de référence pour promouvoir le développement de tels projets. La CNSA apporte un appui technique et financier au déploiement de la démarche. Les conférences des financeurs de l'habitat inclusif définissent les stratégies locales de développement de cette offre.

- - **Faire différemment**, en s'appuyant sur l'habitat inclusif ou en favorisant le recours aux matériaux biosourcés ;
- **Créer de nouvelles formes d'habitat et de vie collective** qui répondent aux aspirations des ménages (béguinage<sup>2</sup>, coliving<sup>3</sup>, etc.).
- **S'inscrire dans une démarche d'urbanisme circulaire** qui favorise le multi-usage, la mutualisation, la réaffectation de l'existant...

- *Fiche-action n° 6 : Mieux répondre aux besoins des jeunes, notamment les jeunes actifs et les saisonniers.*
- *Fiche-action n°7 : Mieux répondre aux besoins des seniors, dans leur diversité et aux besoins des personnes handicapées.*
- *Fiche-action n°8 : Encourager le développement de l'intermédiation locative.*
- *Fiche-action n°9 : Améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence.*
- *Fiche-action n°10 : Engager une réflexion sur l'accueil des gens du voyage dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde.*

---

<sup>2</sup> Aujourd'hui, des bailleurs sociaux s'inspirent du modèle historique des béguinages et construisent des ensembles immobiliers spécialement conçus pour accueillir des habitants âgés. Ce sont souvent de petits ensembles pavillonnaires de type maisonnettes en rez-de-chaussée. Le béguinage est un ensemble immobilier à taille humaine, (10 à 25 logements maximum), organisé autour d'un jardin et d'espaces de vie partagés. Il s'agit d'un modèle innovant d'habitat API (habitat Accompagné, Partagé et Intégré à la vie locale).

<sup>3</sup> Le coliving est une forme moderne et améliorée de la colocation où les occupants disposent d'espaces privés pour dormir, tels que des chambres individuelles ou des studios meublés et équipés. Ils partagent également des espaces communs comme la cuisine, la salle de bain, le salon, la terrasse ou le jardin mais cela peut aussi être un espace de coworking.

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

Pour faire face au changement climatique, le premier enjeu est de **préserver au maximum les sols de l'artificialisation**, car ils remplissent des fonctions indispensables pour le vivant : réserves de biodiversité, filtration et captage de l'eau, etc. Le deuxième enjeu, notamment dans les territoires péri-urbains, est d'**éviter de disperser l'habitat, les emplois, et les services**, car cela allonge les déplacements, qui deviennent de plus en plus longs, problématiques et coûteux, pour l'environnement mais aussi pour les habitants eux-mêmes. **La loi Climat et Résilience** adoptée le 20 juillet 2021 oblige les collectivités à s'engager dans des démarches de sobriété foncière plus strictes qu'auparavant.

Pour s'engager dans une démarche de sobriété foncière à long terme, la première étape est de se doter d'une vraie **stratégie foncière à l'échelle intercommunale**. L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permet d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera de fait l'artificialisation des sols. Le PLH doit participer à l'émergence de cette stratégie foncière intercommunale, afin de favoriser le renouvellement urbain.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre indique que la politique d'économie d'énergie doit être fortement intensifiée sur le secteur résidentiel afin de **réduire de 54% les consommations globales du secteur résidentiel à l'horizon 2050**. Atteindre cet objectif correspondrait à la rénovation globale (niveau de performance « BBC Rénovation ») de 1 600 logements par an pour les 35 prochaines années. Le PLH doit permettre de participer à la mise en œuvre de cet objectif.

**Le recours aux énergies renouvelables peut être accentué** via l'incitation à supprimer le chauffage au fioul, réduire le chauffage électrique à effet Joule (convecteurs, rayonnants) et substituer ces moyens de chauffage par le bois-énergie, le biométhane ou les pompes à chaleur ; le développement du chauffage au bois déchiqueté ou granulés ; le développement du solaire thermique pour les usages d'eau chaude sanitaire. Le SYBARVAL s'est fixé comme objectifs à horizon 2050 de réduire ses consommations finales de 50% et de multiplier par 3 sa production d'énergie renouvelable afin de couvrir ses besoins à hauteur de 50%.

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

**L'économie du territoire est fortement tournée vers le tourisme et les activités saisonnières**. Ce qui a deux incidences majeures sur le marché local de l'habitat : d'une part, une partie du parc de logements est captée par les locations saisonnières et les résidences secondaires ; d'autre part, le secteur touristique crée des besoins en logements spécifiques (saisonniers, etc.).

## **Axe 1 : Renforcer le partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine en vue d'établir une vraie stratégie foncière intercommunale.**

Les besoins en logements du territoire sont à concilier avec les enjeux de développement durable et notamment d'utilisation économe de l'espace. Cela implique de chercher un équilibre entre le développement dans les centralités urbaines de formes urbaines plus denses, la préservation et la qualité architecturale et paysagère, ainsi que la concertation et l'acceptation du projet par les habitants.

En ce sens, le PLH définit des densités communales moyennes (cf. partie 2), en cohérence avec le SCOT. Ce dernier fixe aux communes des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, afin de faciliter le respect des densités définies.

La COBAS accompagnera les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements. Un meilleur suivi des divisions parcellaires est par exemple un enjeu pour le territoire.

Il s'agira aussi de **définir une vraie stratégie foncière intercommunale, en concertation avec les communes et en partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA)**. Il s'agira notamment de faire évoluer le partenariat avec cet Etablissement, pour qu'il mobilise davantage le fonds SRU dont il assure la gestion.

- *Fiche-action n° 11 : Etablir une vraie stratégie foncière intercommunale.*
- *Fiche-action n° 12 : Resserrer la collaboration avec l'EPF NA.*
- *Fiche-action n° 13 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements.*

## **Axe 2 : Améliorer le parc privé existant**

La COBAS a créé en 2021 un guichet unique, dénommé SERVICE HABITAT DE LA COBAS, qui a pour mission d'**informer, de conseiller et d'accompagner, de façon neutre et gratuite, tous les habitants dans leurs projets d'amélioration de leur logement**. Ce service de proximité est ouvert à tous les habitants de la COBAS (propriétaires occupants, bailleurs ou locataires). Des conseillers Habitat et Energie sont à disposition, sur rdv en permanence sur chaque commune ou par téléphone, pour informer, conseiller et accompagner les habitants dans leurs projets. Les thématiques concernées sont : la rénovation énergétique, l'adaptation à l'âge et au handicap, la remise aux normes des habitats dégradés, la rénovation du parc locatif privé conventionné.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le guichet « SERVICE HABITAT de la COBAS » a intégré le réseau des Espaces Conseils France Rénov » déployé par la Région Nouvelle Aquitaine dans le cadre de son Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

A titre spécifique, l'accompagnement des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs est assuré dans le cadre de l'OPAH en cours. Pour rappel, cette opération programmée fixe un objectif de 365 logements à rénover en 5 ans dont 85% au profit de propriétaires occupants sur les trois volets principaux suivants : énergie (50%), adaptation du logement à l'âge et au handicap (33%) et lutte contre l'habitat indigne (3%).

Les enjeux de l'OPAH sur le territoire de la COBAS sont :



- - **Améliorer le parc ancien** : Lutter contre la précarité énergétique, adapter le logement à l'âge ou au handicap et lutter contre l'habitat insalubre présent en diffus **sur le territoire**.
- **Créer** une dynamique de travaux, par l'effet levier des financements publics mobilisables, qui génère des retombées économiques pour les artisans et entreprises locales de la rénovation du bâtiment.
- **Remettre sur le marché des logements privés à loyer conventionné** (social et très social) qui viendront compléter l'effort de production de logement social.

Le conseil et l'accompagnement des propriétaires de revenus intermédiaires et supérieurs sont assurés en régie par la COBAS, avec le cofinancement de la Région et de l'Etat au titre du programme Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE).

La mise en œuvre du PLH doit permettre de consolider et de faire monter en compétence le guichet Service Habitat au sein du réseau régional des espaces conseils « France Renov », afin d'**améliorer l'information et l'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation de leur logement**. Le guichet SERVICE HABITAT poursuivra ainsi les missions de service public de rénovation de l'habitat.

Il s'agira également de poursuivre et de renforcer l'OPAH intercommunale 2021-2026, afin de continuer à inciter d'une part les propriétaires occupants modestes à améliorer leurs logements et d'autre part les propriétaires bailleurs à remettre sur le marché locatif des logements – à rénover ou non - à loyer abordable, en contrepartie des aides et avantages fiscaux dédiés.

- *Fiche-action n° 14 : Faire monter en compétences le guichet « Service Habitat »*
- *Fiche-action n°15 : Poursuivre et renforcer l'OPAH à destination des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs*
- *Fiche-action n°16 : Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique.*

### **Axe 3 : Mieux connaître les copropriétés et redresser celles qui présentent des fragilités.**

De manière générale, les copropriétés en difficulté en secteur tendu jouent un rôle de parc de relégation pour des ménages en attente de logement social où n'y ayant pas accès. La dégradation de certains ensembles immobiliers peut également avoir des effets néfastes à l'échelle plus large du quartier.

Selon la DREAL (2021), il y aurait 19 copropriétés potentiellement fragiles sur la COBAS et 100 copropriétés potentiellement éligibles à Ma Prime Renov. Ces données statistiques sont à stabiliser par une étude plus approfondie.

Le traitement de ces situations de fragilités à travers l'OPAH est proposé sous la forme de réalisation à titre spécifique d'audits de gestion, qui permettront d'évaluer les besoins et de mettre en place distinctement les outils ou procédures adaptés.

L'enjeu est de **mieux connaître les copropriétés du territoire**, afin d'identifier les besoins d'intervention sur ce segment du parc de logements.

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

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

Si le Programme Local de l'habitat (PLH) est une obligation réglementaire pour la COBAS, sa mise en œuvre repose sur l'implication de chacune des communes et de l'ensemble des partenaires (bailleurs sociaux, opérateurs, EPF, associations, etc.). La qualité et l'efficacité de la mise en œuvre du PLH tiennent ainsi en grande partie à la qualité du système de pilotage et d'animation mis en place. Celui-ci doit s'articuler autour de grandes missions :

- garantir le portage politique du PLH tout au long de sa durée ;
- concerter régulièrement les acteurs locaux pour renforcer le partenariat et l'efficacité de la politique de l'habitat ;
- assurer l'animation du programme d'actions et l'implication des différents partenaires afin de « faire vivre » le PLH ;
- mettre en œuvre les nouvelles compétences du territoire en matière d'habitat, notamment à travers le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur d'un logement social (PPGDID) et la convention intercommunale d'attribution (CIA) liée.

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

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

## **Axe 1 : Finaliser la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et continuer l'évaluation de la politique locale de l'habitat.**

La Loi Climat et Résilience a fait évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat des PLH en « Observatoires de l'Habitat et du Foncier ». Obligatoires, ils doivent maintenant assurer un suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols.

**Afin de faire vivre le PLH, la COBAS se dotera des outils nécessaires pour assurer le suivi de la mise en œuvre des orientations et des actions, en partenariat avec les observatoires existants sur le territoire.** L'observatoire sera notamment déployé en cohérence avec ceux du SCOT, du Plan Départemental de l'Habitat, et du PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET).

L'observatoire du foncier est un outil majeur aujourd'hui pour les politiques locales de l'habitat, et d'autant plus nécessaire dans la perspective de mise en œuvre d'ici 2050 de l'objectif du « Zéro artificialisation nette »(ZAN) fixé par la loi.

L'observatoire de l'habitat et du foncier sera au service du suivi des actions du PLH, de la réalisation des objectifs de production de logements. Il permettra également d'établir les bilans annuels, le bilan à mi-parcours (3 ans) et le bilan final du PLH. Il s'agira de **suivre et évaluer la mise en œuvre des actions du PLH de façon pérenne.**

Le suivi de la consommation foncière sera assuré par l'Observatoire du SCOT comme recommandé dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT.

L'observatoire sera également un outil pour suivre et évaluer les attributions et les demandes de logements sociaux publics en lien avec l'élaboration du PPGDID et de la CIA et permettra d'en présenter les résultats en Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Il assurera aussi le suivi de l'évolution des meublés touristiques et des résidences secondaires sur le territoire.

Au-delà de l'outil de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur le territoire, il s'agit de se doter **d'une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH.**

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

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

Afin d'assurer la mise en œuvre du programme d'actions et d'évaluer les résultats obtenus, la COBAS animera plusieurs réunions partenariales :

- **Le comité de pilotage du PLH** associant les représentants de la COBAS, des 4 communes membres, du SYBARVAL, de l'Etat, du Département, de la Région et de l'Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine. Ce comité de pilotage se réunira a minima une fois par an.
- **Une journée de l'habitat** sera animée à mi-parcours de la mise en œuvre du PLH pour partager le bilan à mi-parcours avec l'ensemble des partenaires associés, et ajuster la politique locale en fonction des résultats obtenus et des évolutions réglementaires. Cette journée de l'habitat pourra se reconduire lors de la dernière année de mise en œuvre du

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

- **Des groupes de travail thématiques et partenariaux** seront réunis au besoin tout au long de la mise en œuvre du PLH. Ex de thématiques : division parcellaire, finalisation de la Charte en faveur du logement social, etc.

Par ailleurs, le service Habitat de la COBAS interviendra en appui en ingénierie pour les communes lorsqu'elles en ont besoin.

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

### **Axe 3 : Mettre en œuvre, suivre et évaluer le PPGDID, la CIA et animer la CIL.**

La politique locale de l'habitat doit être articulée avec une politique d'attribution du logement social sur le territoire. Il s'agit de mettre en place **une politique coordonnée de gestion de la demande et d'attribution des logements locatifs sociaux**, à travers la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), en partenariat avec les bailleurs sociaux, les communes et les réservataires.

La COBAS réunira une fois par an sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour coordonner, suivre, évaluer et partager les effets de cette politique.

- *Fiche-action n°20 : Suivi et partage de la mise en œuvre du PPDGID et de la CIA, notamment via une CIL annuelle.*

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

Enfin, la politique locale de l'habitat déployée par la COBAS et les communes du territoire est encore souvent mal identifiée par les habitants. Il s'agit de **mieux communiquer** sur les efforts mis en œuvre et sur les effets produits par cette politique.

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

## II. Les objectifs de construction de logements en adéquation avec les besoins du territoire

### 1. Les objectifs globaux de production de logements

#### Un scénario qui repose sur une ambition forte de maîtrise de la production de logements dans les années à venir

Afin de préserver le cadre environnemental et paysager qui fonde la qualité du territoire, la croissance démographique doit être mieux maîtrisée. Il s'agit à la fois de limiter ses impacts sur l'environnement et les paysages, mais aussi d'être à même de proposer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs, tout en veillant à ce que la limitation de la croissance démographique n'exclut pas les populations les plus modestes et les jeunes, du fait du renchérissement du foncier.

Dans le cadre du SCOT, le SYBARVAL s'engage donc à freiner progressivement, et de manière territorialisée, la croissance démographique afin de pouvoir maîtriser les pressions et continuer à proposer un cadre de vie de qualité, en deux étapes :

- une 1<sup>ère</sup> phase à 2030, avec une croissance annuelle moyenne à 1,30% à l'échelle du territoire,
- une 2<sup>ème</sup> phase à 2040, avec une croissance annuelle moyenne à 1% à l'échelle du territoire.

Ce scénario vise à limiter à environ 200.000 le nombre d'habitants, à l'horizon 2040.

L'objectif démographique inscrit dans le Projet d'Aménagement Stratégique (du SCOT) est décliné à l'échelle de chaque intercommunalité en tenant compte du profil et des capacités de chacune :

	2030	2040
COBAN	+1,6%	+1%
COBAS	+0,8%	+0,7%
CDC Val de l'Eyre	+1,8%	+1,5%

La territorialisation de l'objectif démographique est adossée à la production de logements nécessaire et est déclinée en fonction de l'organisation territoriale, tout en respectant les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Le scénario démographique établi dans le SCOT, induit des besoins d'environ 30 631 nouveaux logements à l'échelle du SCOT, entre 2020 et 2040, répartis comme suit :

	2030	2040
COBAN	7648	5989
COBAS	6008	5844
CDC Val de l'Eyre	2587	2555



Le SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre retient ainsi une **évolution démographique de la population de 0,8% par an pour le territoire de la COBAS** jusqu'en 2030, puis 0,7% par an entre 2030 et 2040. Soit une diminution du rythme de croissance sur les années à venir. Il en découle un objectif de 11 852 logements à produire pour 2040. Il s'agit de produire 6010 logements entre 2020 et 2030 pour atteindre l'objectif affiché : soit **600 par an et 3600 sur la durée du PLH**.

Selon le SCOT, cet objectif de 600 logements par an répondrait :

- **aux besoins des ménages déjà existants sur le territoire** estimés à 309 logements à créer par an selon la méthode decalcul du point-mort<sup>4</sup>;
- **à l'accueil de nouveaux ménages entrants sur le territoire**. Soit un besoin de création de 293 logements par an pour répondre à l'hypothèse d'une évolution démographique de 0,8% par an.

Pour rappel des tendances passées :

territoire de COBAS	Tendances passées
besoins des ménages déjà existants sur le territoire	682
Accueil de nouveaux ménages	368
<b>Total de la production</b>	<b>989</b>
Taux de variation annuel des nouveaux ménages	2,03%
Taux de variation annuel démographique	1,19%

Le scénario du SCOT repose sur une ambition très forte de maîtrise de la production sur les années à venir. Nous verrons ci-dessous que le scénario retenu par la COBAS repose sur une hypothèse minimum de production de logements supérieure à ce scénario pour tenir compte notamment des objectifs de rattrapage fixés par la loi SRU.

### Déclinaison des objectifs de construction à l'échelle communale

Les objectifs de construction de logements (résidences principales) sont déclinés à l'échelle communale, en prenant en compte les caractéristiques propres à chaque commune.

	Total logements à construire par an <u>Hypothèse minimum</u>	Total logements à construire sur la durée du PLH (6 ans) <u>Hypothèse minimum</u>
Arcachon	100	600
La Teste de Buch	205	1230
Gujan Mestras	229	1374
Le Teich	170	1020
<b>COBAS</b>	<b>704</b>	<b>4 224</b>

## 2. Les objectifs de production de logements sociaux

La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013 prévoyait une augmentation du seuil de logements locatifs sociaux à 25% des résidences principales à l'échéance de 2025 avec des taux de rattrapage de logements locatifs sociaux manquants suivants : 25% sur la période triennale 2014-2016 ; 33% pour 2017-2019 ; 50% pour 2020-2022 ; 100% pour 2023-2025.

La loi 3DS « Différenciation, Décentralisation et Déconcentration » a été promulguée le 21 février 2022 et permet d'assouplir le dispositif SRU en supprimant l'échéance de 2025 et en appliquant un taux de rattrapage de référence de 33 % du nombre de logements sociaux manquants (L302-8-VII du CCH).

Par dérogation, le contrat de mixité sociale peut fixer l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale, pour une durée maximale de trois périodes triennales consécutives, à un taux (de rattrapage plancher) de 25 % (L302-8-IX du CCH), si les circonstances le justifient.

La structure du parc de logements de la COBAS présente historiquement un déficit de logements locatifs sociaux, avec 4436 logements locatifs sociaux manquants au 1er janvier 2022 pour atteindre 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales. Cette structure du parc s'explique notamment par **les nombreuses contraintes de constructibilité du territoire** (loi littoral, risques de submersion marine, d'incendie de forêt, SRCE ...) et la tension du marché immobilier local qui engendrent un foncier rare et au coût élevé, rendant ainsi difficile le développement du parc locatif social.

Les communes d'Arcachon, de La Teste de Buch, de Gujan-Mestras et du Teich sont carencées au titre de la loi SRU (arrêtés du 20.11.2023).

A la date de rédaction du présent document (07/02/2024), elles ont signé un contrat de mixité sociale (CMS), sauf la commune du Teich.

Les objectifs de construction de logements sociaux inscrits au PLH reprennent les objectifs identifiés dans les dits CMS, à savoir :

- Pour Arcachon :

Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
928	33 %	306	25 %	232

- Pour La Teste de Buch :

Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
1 563	33 %	515	25 %	390

□ Pour Gujan-Mestras :

Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
1 609	33 %	530	25 %	402

La commune du Teich a inscrit dans le cadre de son PLU un objectif de 45 logements sociaux par an.

Afin de répondre aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic, la mise en œuvre du PLH doit permettre de poursuivre les efforts déjà réalisés en matière de production de logements sociaux, malgré les nombreuses contraintes du territoire.

Des sites prioritaires pour la construction de logements sociaux ont été identifiés dans le cadre du référentiel foncier du PLH, en collaboration avec chaque commune (*voir annexe du PLH-référentiel des sites PLH*).

Il convient d'inscrire dans le PLH des objectifs conformes à ceux de la loi SRU (objectifs SRU contractualisés dans le CMS ou objectif notifié en l'absence de CMS pour Le Teich).

Les élus du territoire soulignent cependant un point de vigilance sur la capacité des communes à pouvoir répondre à ces objectifs dans le temps du PLH, compte tenu des contraintes de constructibilité et de la tension du marché immobilier local.

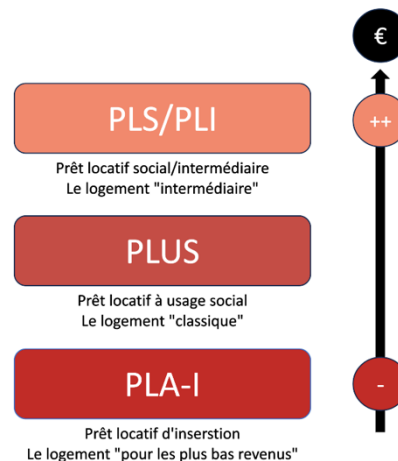
Les objectifs quantitatifs de production de logements (résidences principales) pour le territoire sont ainsi les suivants :

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

## Declinaison des objectifs de construction de logements sociaux par produits

Pour rappel,

- Les logements très sociaux, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc privé.



Pour rappel également, les logements qui sont comptabilisés dans l'inventaire SRU sont :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes HLM, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention APL.
- Les autres logements conventionnés (dont conventionnement ANAH).
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées ou handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et de centres d'accueil des demandeurs d'asile.
- Les terrains locatifs familiaux en état de service dont la réalisation est prévue au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage .
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'intermédiation locative loués à un organisme agréé (L. 365-4 du CCH) pour loger des personnes défavorisées et si le loyer pratiqué est inférieur à un seuil défini par arrêté.
- Les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans.
- Les logements en accession via les dispositifs
  - o de PSLA (Prêt social location accession ; pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option)
  - o et de BRS (bail réel solidaire ; sans limitation de durée).

Chaque commune décline ces objectifs de production de logements sociaux par catégories de produits, en fonction des besoins et des contraintes locales, soit :

- Pour Arcachon :

PLAI	PLUS	PLS + Accession sociale (BRS et PSLA)
33%	56%	11%

□ - Pour La Teste de Buch :

PLAI	PLUS	PLS + Accession sociale (BRS et PSLA)
33%	52%	15%

- Pour Gujan-Mestras :

PLAI	PLUS	PLS + Accession sociale (BRS et PSLA)
30%	40%	30%

- Pour Le Teich :

PLAI	PLUS	PLS + Accession sociale (BRS et PSLA)
40%	30%	30%

Il s'agira par ailleurs de chercher à favoriser le conventionnement ANAH (avec ou sans travaux) afin de créer une offre de logements abordables au sein du parc existant.

### **Favoriser le développement de petites typologies pour mieux répondre aux besoins**

Le vieillissement de la population, les séparations conjugales et l'augmentation des familles monoparentales font apparaître de nouveaux besoins de petites typologies (T1, T2, etc), auxquels le territoire éprouve des difficultés à s'adapter.

La COBAS veillera à inciter à un objectif de construction de petites typologies en adéquation avec les besoins du territoire, durant toute la durée du PLH et à l'échelle de chaque opération.

En fonction des opérations et des besoins locaux, il sera prévu une part de logements plus grands (T3, T4, ..) pour répondre aux besoins des familles.

La part de logements sociaux relevant de petites catégories sera privilégiée, dans un rapport de gré à gré avec les bailleurs sociaux : **un objectif de production de 50 % de petits logements (T2 voire T1 bis) est retenu**, sous réserve de permettre aux bailleurs sociaux d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations.

La prise en compte des besoins des ménages et leur traduction en besoins en logements locatifs aidés constituera, par ailleurs, l'une des traductions des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.

### **Veiller à la qualité des opérations de logements sociaux**

Enfin, il s'agira de veiller à la qualité des opérations neuves de logements sociaux afin de préserver l'identité du territoire, à savoir :



- - Veiller à la **qualité architecturale** des opérations et à leurs formes urbaines : il s'agit de privilégier les petites opérations (logement individuel, habitat groupé, semi-collectif, petits collectifs), de réguler la hauteur des opérations, et de tendre vers une qualité exemplaire des opérations (surface des logements, qualité des espaces extérieurs, valeur d'usages, espaces partagés, logements modulables, logements connectés, matériaux et processus de fabrication, etc.).
- Veiller à la **qualité environnementale** des opérations : la qualité du logement passe aujourd'hui nécessairement par le prisme de la transition énergétique. Au-delà de la nécessaire qualité thermique, il s'agit de prendre en compte l'environnement du bâti dans toutes ses dimensions (espaces verts, aires de jeux ou de détente, accès à l'air et à la lumière, proximité des commerces, services, mobilité...).

### 3. Traitement de la vacance et objectifs de remise sur le marché de logements vacants

Lors du diagnostic, il a été mis en évidence que le territoire de la COBAS présente un taux de vacance à plus de 2 ans relativement faible, avec une part de la vacance structurelle réduite.

La vacance présente un faible enjeu en raison d'une part de la tension s'exerçant sur le marché immobilier, et d'autre part du fait de la faible obsolescence du parc (seulement 25% des logements ont été construits avant 1970). Les logements vacants de plus de 2 ans sont détenus à plus de 90% par des propriétaires privés.

La lutte contre la vacance peut parfois nécessiter une intervention publique lorsque les niveaux de vacance sont élevés, ou lorsque les coûts de remise en état des logements dans un contexte de marché immobilier détendu rendent ces opérations risquées. Ce ne sont pas les conditions rencontrées sur le territoire de la COBAS.

En revanche, la remise sur le marché locatif de logements vacants (à rénover ou non) à un loyer abordable est un enjeu et un objectif (11 par an) de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2021-2026 de la COBAS.

### 4. Les objectifs de densité moyenne communale

Pour tendre à terme (2050) vers le « Zéro Artificialisation Net » (ZAN) et freiner la consommation des espaces et favoriser la production de logements en renouvellement urbain, il s'agit **d'encourager une densification douce**, tout en restant cohérent avec la préservation des formes urbaines et de la qualité de vie propres au territoire.

Par leurs différences en termes d'attractivité, de rayonnement, d'intensité d'activités, de services de commerces ou de densité effective, les différentes communes du territoire peuvent avoir des objectifs de densité variables selon leurs caractéristiques.

Le PLH reprend les objectifs de densité communale moyenne fixés dans le cadre du SCOT, soit :

- 65 logements/hectare pour Arcachon.
- 50 logements/hectare pour La Teste.

- 40 logements/hectare pour Gujan-Mestras.
- 35 logements/hectare pour Le Teich.

## 5. Estimation du foncier nécessaire à la production de logements pour le PLH

A partir des objectifs de production et des objectifs de densité, il est possible de déterminer le volume foncier nécessaire pour la production de logements (résidences principales) sur la durée du PLH.

Total logements Hypothèse minimum par an	Total logements Hypothèse minimum sur 6 ans (durée PLH)	Densités SCoT (logements / hectare)	Foncier nécessaire (hectares)
100	600	65	9,23
205	1230	50	24,60
229	1374	40	34,35
170	1020	35	29,14
<b>704</b>	<b>4224</b>		<b>97,32</b>

Les densités SCoT sont des densités brutes : « elles s'apprécient en divisant le nombre de logements prévus par la surface globale du projet, incluant les infrastructures et espaces verts ».

Ce sont donc près de 100 hectares de foncier nécessaire pour la production de logements sur la période du PLH, en renouvellement ou en extension.

## 6. Optimiser l'enveloppe urbaine

### Ménager la ressource foncière utilisée par le logement pour structurer la trame urbaine existante

Le foncier est le support de tout projet d'aménagement. C'est aussi une ressource précieuse et limitée, parfois complexe à maîtriser et à mettre en œuvre.

Si la construction d'un appartement ou d'une maison répond directement et immédiatement au besoin des ménages de se loger, il ne faut pas perdre de vue que le choix des formes urbaines impacte fortement et sur le long terme les manières d'habiter, les mobilités, la construction ou non de polarités, le paysage et l'architecture du territoire.

Préserver la qualité de vie du point de vue urbain au sein des communes nécessite une mobilisation intelligente et maîtrisée de la ressource foncière. Cette sobriété foncière permettra de répondre sur le long terme au besoin de production de logement, mais également aux besoins de développement du territoire et de structuration de l'armature urbaine. Les marges de manœuvre de demain se décident dans les choix qui sont faits aujourd'hui sur la gestion de la ressource foncière.

A partir de la connaissance du foncier disponible et mobilisable, établie dans le référentiel foncier, il convient de mettre en place une stratégie pour optimiser sa gestion. Cette stratégie doit :

- permettre une traduction foncière opérationnelle des projets du territoire (notamment la préservation du cadre de vie) ;

- - et aider à la maîtrise de la localisation des projets et des dates de sortie des opérations (une offre au bon endroit et au bon moment pour répondre à la demande correspondante).

Elle prend en compte les enjeux de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des terres agricoles, des espaces naturels et de protection de la biodiversité, afin d'assurer la qualité du cadre de vie et la santé des habitants.

### Mobilisation du référentiel foncier pour appuyer la stratégie foncière

Le référentiel constitué permet d'identifier les sites identifiés aujourd'hui comme potentiellement mobilisables pour du logement ou des opérations mixtes (logement + activité/équipement). Pour une partie des sites, la programmation et/ou les échéances de mobilisation sont connues : nous les nommerons ci-dessous sous le terme de « **Sites PLH** ». Les fiches des sites PLH sont jointes en annexe du PLH.

Ce référentiel reste un travail prospectif. Une part importante des sites appartient à des propriétaires privés qui, en l'absence d'obligation réglementaire, décideront ou non de la réalisation d'opérations, dans la temporalité et avec la programmation qu'ils souhaitent. De plus, ce référentiel n'est pas complet. S'il est peu probable que des fonciers avec un potentiel de logements important n'aient pas été identifiés, il n'en est pas de même pour les opérations dans le diffus (divisions parcellaires, surélévations...).

Dans le référentiel foncier, une attention particulière est portée sur :

- La situation du foncier par rapport à la tâche urbaine<sup>5</sup>
- Les friches
- Les dents creuses
- Les découpages parcellaires
- Le bâti durablement vacant
- Les propriétés publiques évolutives

Les retours des communes sur le référentiel foncier constitué ont permis d'affiner le volume foncier disponible en renouvellement, au sein des « sites PLH » (à l'exclusion des autres sites mobilisables à plus longue échéance ou dont la programmation n'est pas connue).

Commune	Sites PLH en renouvellement urbain (zonage U) ha	Sites PLH en extension (zonage AU) ha	Total foncier identifié au sein des sites PLH ha
ARCACHON	0,9		0,9
GUJAN MESTRAS	6,3	0,9	7,2
LA TESTE DE BUCH	17,2	18,0	35,2
LE TEICH	3,4		3,4
<b>Total</b>	<b>27,8</b>	<b>18,9</b>	<b>46,7</b>

Près de 28ha en renouvellement urbain ont été identifiés au sein des sites dont l'échéance prévisionnelle est estimée pour 2030 ou avant.

Près de 20ha en extension sont identifiés au sein de « sites PLH » dont l'échéance prévisionnelle est estimée pour 2030 ou avant.

<sup>5</sup> La tâche urbaine est définie comme l'espace situé à moins de 25m de l'emprise des ensembles d'au moins 5 bâtiments espacés de moins de 80m.

### Prioriser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine

Conformément aux règles du SRADDET, le territoire mobilise prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes. Ainsi, la création de nouveaux logements est recherchée en priorité au sein des enveloppes urbaines ou à proximité. Leur implantation est favorisée à proximité des commerces, des services, des équipements, des réseaux existants ou des transports en commun. Cette priorité donnée aux gisements disponibles au sein de l'enveloppe urbaine est réaffirmée par le SCoT.

Le SCoT calcule le volume foncier nécessaire à mobiliser en extension pour la production de la manière suivante :

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

Le PLH fixe un objectif global de production de logements (voir l'hypothèse minimale ci-avant) selon les modalités de constructions :

- en renouvellement urbain (dents creuses, fiches, logements vacants, sur élévation, etc.)
- ou en extension.

Selon le SCOT, le total de foncier nécessaire pour la production de logements sur la période 2020-2030 est estimé comme suit :

	Foncier disponible en renouvellement urbain	Foncier nécessaire en Extension urbaine	Total foncier nécessaire pour la production de logements sur la période 2020-2030
COBAS	39,3 ha	91 ha	130,3 ha
Production de logements	30%	70%	100%

Source: Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT approuvé le 25.01.2024 (pages 66 et 69)

### Traduire dans les règles des PLU les objectifs de mobilisation du foncier en renouvellement

La densification « douce » constitue une solution innovante en matière de production de logements. Elle permet de densifier le tissu existant par l'insertion de nouveaux logements (division parcellaire, appartements accessoires, division interne, surélévation, extension, restructuration, etc.) qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines du quartier en mutation. Elle ne nécessite pas non plus de destruction du parc existant. Il s'agit de **créer une dynamique partenariale afin qu'une partie de la production de logements se fasse via des modalités de densification douce**. Il s'agit notamment de veiller à ce que les pratiques de division parcellaire, qui existent déjà sur le territoire, soient vertueuses et cohérentes avec les capacités d'accueil du territoire.

Pour répondre à l'objectif de mobilisation foncière au sein du tissu urbain, le règlement des plans locaux d'urbanisme devra inscrire tout ou partie des dispositions suivantes :

- - permettre les constructions sur plusieurs niveaux dans le respect d'une bonne intégration paysagère et architecturale ;
- favoriser la mixité fonctionnelle ;
- intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures ;
- privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et de stationnement entre plusieurs opérations.

Les divisions parcellaires sont à considérer comme un potentiel de production de logements au sein des enveloppes urbaines. Néanmoins, il est nécessaire d'encadrer ce phénomène afin de préserver la qualité du paysage urbain et garantir la présence d'îlots de fraîcheur.

---