

**2022-01**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### APPROBATION DU PROJET DE TERRITOIRE 2022-2030

**Le 8 février 2022 à 17 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord** dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle du Broustic d'Andernos-les-Bains, sous la présidence de M. LAFON.

**Date de la convocation :** 2 février 2022

**Nombre de Conseillers en exercice :** 38

**Présents :** 26

**Votants :** 37

**Membres présents :** M. LAFON, Mme LE YONDRE, Mme LARRUE, M. PAIN, M. ROSAZZA, M. DANAY, M. MARTINEZ, Mme BRISSET, Mme BRUDY, Mme CHAIGNEAU, M. CHAMBOLLE, M. DUBOURDIEU, M. BELLIARD, Mme BANOS, M. BOURSIER, Mme CAZAUX, M. DEVOS, Mme JOLY, M. PERUCHO, Mme GUIGNARD DE BRECHARD, M. MARLY, Mme GUILLERM, M. MARTIN, M. RECAPET, Mme DUBARRY, M. BAGNERES.

**Pouvoirs :**

M. ROSSIGNOL à M. ROSAZZA  
Mme GALLANT à Mme BRUDY  
M. CHAUVET à Mme BRISSET  
Mme SAULNIER à Mme JOLY  
Mme CALATAYUD à M. DUBOURDIEU  
Mme CHAPPARD à Mme BANOS  
M. DE GONNEVILLE à M. MARLY  
Mme BATS à M. MARTINEZ  
Mme MARENZONI à M. PAIN  
M. MANO à M. BAGNERES  
M. GATINOIS à M. LAFON

**Absent :**

M. POHL

**Secrétaire de séance :** Mme BANOS

\*\*\*\*

Monsieur Cédric PAIN, vice-Président de la COBAN, expose que le Projet de Territoire est le document qui formalise la feuille de route de la politique locale à mener sur le territoire de la COBAN. Véritable fil rouge, le Projet de Territoire cherche à articuler autour de lui l'ensemble des programmes de réflexions, de gestions et d'investissements stratégiques qui vont s'inscrire sur notre territoire d'ici 2030.

Ce document stratégique de programmation détermine donc les orientations qui accompagneront le développement de notre collectivité autour de cinq thèmes d'ici 2030 :

- Le développement économique
- Les mobilités
- Les ressources
- Les solidarités
- Les équipements

Il s'est construit sur trois temporalités :

- Le diagnostic qui s'est appuyé sur un travail de lecture et d'analyse des documents structurants passés : Projet de Territoire 2015-2025, les nouvelles compétences prises par la COBAN, les projets en cours ou le SCoT
- Les ateliers du projet qui avaient comme ambition initiale de se décliner sous trois formes (Elus communautaires, agents des services de la COBAN, agents des communes) mais qui n'ont pas pu atteindre la maturité prévue suite aux restrictions sanitaires qui ont limitées les moments de rencontre.
- La rédaction du Projet de Territoire ainsi que la conception graphique du document final qui fera l'objet d'une distribution par boitage.

### **L'élaboration du Projet de Territoire**

A l'issue de 15 mois de concertation, de réunions et d'études avec les élus, la COBAN a élaboré son Projet de Territoire.

Il s'agit d'un Projet de Territoire qui s'inscrit dans la continuité du précédent, tout en affirmant l'intérêt accru de la COBAN pour les sujets qui impactent la vie quotidienne des habitants du nord bassin. Ainsi, ce Projet de Territoire place au premier plan les orientations ambitieuses que la collectivité va développer dans la décennie à venir, que ce soit en termes de développement durable, de transports, d'équipements, de vivre ensemble ou encore de dynamisme économique.

A ce titre, le Projet de Territoire se décline sous les enjeux suivants :

- Promouvoir une croissance économique soutenue et durable.
- Encourager une mobilité plus propre pour un territoire à faible émission de gaz à effet de serre.
- Valoriser et protéger les ressources pour un territoire à énergie positive.
- Organiser les solidarités pour un développement territorial harmonieux au service de tous les habitants.
- Développer des équipements en faveur d'un territoire plus attractif.

Outil indispensable pour définir une véritable stratégie commune et rendre l'action publique de la COBAN plus visible, le Projet de Territoire est l'aboutissement d'une démarche concertée et collective mise en œuvre avec l'ensemble des élus communautaires.

Projet commun pour construire et vivre la COBAN à l'horizon 2030, le Projet de Territoire met en avant les grands enjeux de développement pour le territoire de la COBAN et offre des orientations et actions qui, une fois mises en œuvre, offriront aux habitants une expérience du territoire plus qualitative.

## **Méthodologie**

Initialement imaginée avec une part importante d'ateliers et de concertation, la crise sanitaire du COVID-19 a obligé la COBAN à adapter sa méthodologie en réduisant notamment le recours à des assemblées qui auraient eu pour effet de rassembler en intérieur trop de personnes simultanément. En remplacement, le projet a pris en compte avec une attention toute particulière les éléments qui ont émanés des ateliers constitués des élus communautaires mais aussi les retours exprimés par des instances annexes comme cela a pu être le cas avec la consultation du CODEV. Ces derniers ont mené à une réécriture de certains points qui étaient abordés au sein du Projet de Territoire.

**Vu** les statuts de la COBAN ;

**Vu** l'avis du Conseil de Développement du Pays Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre ci-annexé ;

**Vu** l'avis favorable du Bureau communautaire du 25 janvier 2022 ;

**Vu** le Projet de Territoire ci-annexé ;

**Il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir :**

- **APPROUVER** le Projet de Territoire 2022-2030, annexé à la présente délibération.

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :**

- **APPROUVE le Projet de Territoire 2022-2030, annexé à la présente délibération.**

**Vote :**

**Pour : 37**

**Contre : 0**

**Abstention : 0**

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Au registre sont les signatures.  
Pour extrait conforme.

Fait à Andernos-les-Bains, le 9 février 2022

Le Président de la COBAN,

Maire de Biganos  
Bruno LAFON



Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication.

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_01\_DEL-DE

VERSION 2022

# PROJET DE TERRITOIRE



2022  
+  
2030

## UN PLAN D'ACTION VIVANT



ANDERNOS-LES-BAINS • ARÈS • AUDENGE • BIGANOS •  
LANTON • LÈGE-CAP FERRET • MARCHEPRIME • MIOS

[WWW.COBAN-ATLANTIQUE.FR](http://WWW.COBAN-ATLANTIQUE.FR)

# ÉDITO



**Cédric Pain**  
Vice-Président  
Stratégie et Planification territoriale,  
Maire de Mios

La COBAN s'est volontairement engagée dans la révision de son Projet de Territoire.

Il était indispensable de définir une véritable stratégie pour guider notre action et la rendre plus visible, efficiente et partagée. La démarche concertée et collective mise en œuvre avec l'ensemble des élus communautaires et les rencontres régulières du Bureau des Maires ont permis de définir **un projet commun, dynamique, pour construire et vivre la COBAN à l'horizon 2030.**

Notre Projet de Territoire rassemble ici nos valeurs, notre identité et notre ambition. Autour de 5 thématiques prioritaires (**le Développement Économique, les Mobilités, les Ressources, les Solidarités, les Équipements**), il met en lumière les grands enjeux de développement pour notre

territoire, les orientations et actions à mettre en œuvre, ouvrant un champ des possibles et affirmant le socle d'une ambition collective.

C'est une opportunité majeure pour le Nord Bassin, pour toutes les communes qui le composent, d'entrer dans **une nouvelle ère de développement.**

Nous devons répondre et nous adapter à un contexte particulier qui nous demande et nous demandera encore de relever de nombreux défis économiques, sociétaux, écologiques, énergétiques...

Plus que jamais, nous devons faire preuve **d'ambition, d'audace et d'innovation** aussi, pour que notre territoire soit au rendez-vous. C'est **la condition de notre attractivité et de la préservation de notre identité.** C'est le sens de notre action collective, de notre Projet de Territoire.





**Nathalie Le Yondre**  
Présidente du Bureau des Maires,  
Maire d'Audenge

Ce Projet de Territoire est **le fil rouge de notre action.**

Répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain impose évidemment un niveau d'exigence fort, une réflexion et une action à plus long terme, de s'atteler à mettre en œuvre des projets pour assurer les **meilleures conditions de vie et de service possibles pour nos habitants.** Ces projets seront bien sûr conçus et mis en œuvre en collaboration étroite avec nos partenaires, dans le cadre de nos compétences et capacités financières.

**Nous devons donner du sens, être ambitieux pour les communes de la COBAN!** De grands chantiers nous attendent dans la réalisation de ce Projet de Territoire : l'aide et le soutien apportés à nos entreprises et commerces pour développer l'emploi et l'activité, la fluidification des déplacements, la mise en œuvre de politiques foncières adaptées, une attention particulière portée aux saisonniers,

l'encouragement d'initiatives vertueuses pour faire durablement de ce territoire une terre d'innovation, voire d'expérimentation, tant pour le développement économique, les mobilités, les ressources, que pour les solidarités et l'offre d'équipements à dimension communautaire.

**L'enjeu est important** pour nos habitants, nos entreprises, nos jeunes, notre territoire et ses institutions.

Ce Projet de Territoire est donc à la fois le résultat de nos travaux, de nos ambitions au service du Nord Bassin et notre boussole pour les années à venir.

C'est la raison pour laquelle nous souhaitons le partager largement avec tous les habitants et acteurs du Nord Bassin afin qu'ils s'en saisissent et se l'approprient.

## SOMMAIRE

9 INTERVIEWS CROISÉES

VERBATIM 4

6 LE TERRITOIRE

8 AXE  
DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE

AXE  
MOBILITÉS 12


16 AXE  
RESSOURCES

20 AXE  
SOLIDARITÉS

AXE  
ÉQUIPEMENTS 24

# VERBATIM

## Ils et elles font vivre le Nord Bassin



**Bruno LAFON,**  
**Président,**  
**Eau potable**  
**Maire de Biganos**

*Notre territoire est aujourd'hui confronté à de nombreux défis, 3 en particulier :*

- *Le logement : permettre à chacun d'habiter sur le territoire qu'il affectionne*
- *Le transport : nos communes ne sont pas égales face aux problématiques de mobilité*
- *L'affaiblissement des moyens financiers de nos communes.*

*Mais je crois en notre Projet de Territoire, qui doit nous permettre de mutualiser plus encore nos moyens d'action et répondre collectivement à l'ensemble de ces défis.*

*La COBAN est une chance pour nos communes, elle doit devenir une évidence pour ses habitants et trouver toute sa place dans leur quotidien.*

*Pour cela, il nous faut donner du sens à nos compétences et à nos politiques publiques.*

*Le Projet de Territoire doit être un guide.*

*À nous maintenant de faire le choix de l'action et de maintenir le cap.*




**Jean-Yves ROSAZZA,**  
**Vice-Président**  
**Grands Travaux et équipements, Communication,**  
**Maire d'Andernos-les-Bains**

*L'attractivité du Nord Bassin entraîne pour ses habitants des adaptations dans la façon d'y vivre et d'y travailler.*

*La COBAN doit constituer une communauté de projets choisis, avec le but de renforcer le niveau d'équipement du territoire, faciliter les usages et développer résolument l'axe de la mobilité.*

*Tout en veillant au respect de l'identité de chacune des huit communes, leurs différences et leurs complémentarités.*

*C'est notamment à cette échelle que nous pourrons répondre à la problématique du logement.*



**Marie LARRUE,**  
**Vice-Présidente**  
**Énergies renouvelables,**  
**Santé,**  
**Services mutualisés,**  
**Maire de Lanton**

*La COBAN, en passant d'un statut de Communauté de Communes à celui de Communauté d'Agglomération, a vu ses compétences et ses moyens élargis. Nous affirmons ici, par notre Projet de Territoire 2022-2030, notre volonté politique d'avancer collectivement tout en nous inscrivant dans la continuité du travail mené précédemment. Les enjeux territoriaux sont multiples et interdépendants : développement économique, logement, mobilité, protection de la qualité environnementale, mais aussi préservation de la qualité de vie de nos jeunes notamment, promotion d'un tourisme de qualité vertueux, etc. Je suis convaincue que la clé de la réussite tient à un territoire fort, plus intégrateur, en capacité de fédérer et de nouer des coopérations solides avec ses territoires voisins et Bordeaux Métropole.*





**Philippe DE GONNEVILLE,**  
**Vice-Président**

**Développement durable,**  
**Maire de Lège-Cap Ferret**

*Notre territoire Nord Bassin est à la fois ce qui nous rassemble et notre plus formidable atout. C'est un joyau rare, par son patrimoine naturel d'abord; c'est ce qui détermine son identité, ses valeurs.*

*Préserver l'environnement territorial est donc la première condition de notre attractivité touristique mais aussi résidentielle, tant pour nos habitants que pour ceux qui souhaitent s'y installer. La priorité, le facteur clé de réussite de ce Projet de Territoire réside ainsi dans la valorisation quotidienne de notre cadre de vie, la pérennité de nos atouts via des actions ciblées et la volonté collective de maintenir une sérénité et une certaine tranquillité, marqueurs forts du Nord Bassin. Accorder nos activités et nos grands projets dans un souci global de protection environnementale est nécessaire et possible : c'est ici l'un des objectifs du Projet de Territoire 2022-2030.*

*Ce qui doit faire la force de la COBAN, c'est la mise en commun de nos atouts, de nos singularités, pour permettre une équité sur le territoire. Je porte la Commission Transports/Mobilités, et suis convaincu que ce sont ces priorités qui font et feront de façon plus efficiente encore le lien entre les communes, permettront une efficacité optimale dans le maillage du territoire. Nous avons lancé le Plan de Mobilité simplifié, élément structurant de la mandature, qui sera mis en œuvre en collaboration avec nos territoires voisins, en particulier Bordeaux Métropole. Il faut développer cette culture de projet tout en gardant notre âme et notre identité « Nord Bassin ». Il était essentiel d'ajuster le Projet de Territoire au regard, notamment, de l'évolution territoriale. La démarche participative a constitué un maillon essentiel de ce travail, permettant aussi de donner de la visibilité à l'action de la COBAN. Nous devons inscrire notre action dans nos champs de compétences et au service de l'intérêt général.*

**Manuel MARTINEZ,**  
**Vice-Président**  
**Développement**  
**économique et touristique,**  
**Emploi**  
**Maire de Marcheprime**



*Le Projet de Territoire a été remis à jour pour impulser une nouvelle dynamique à la COBAN, via notamment la mise en œuvre d'une démarche participative et collaborative avec l'ensemble des élus.*

*Il participe aujourd'hui à définir un intérêt communautaire, complémentaire des problématiques communales, pour, in fine, aboutir à une action territoriale équilibrée, profitable à tous.*

*La question du développement économique, touristique et numérique, ainsi que l'accompagnement des activités économiques sont centrales. Nous devons répondre aux besoins des entreprises, créer des emplois en les rapprochant des habitants pour limiter les flux de circulation, agir pour un développement efficace et maîtrisé sur nos zones d'activités.*

**Xavier DANEY,**  
**Vice-Président**  
**Transports,**  
**Mobilités durables,**  
**Maire d'Arès**



# LE NORD BASSIN, NOTRE TERRITOIRE



Le Cires à Saint Brice,  
ARÈS



Conférence publique,  
MARCHEPRIME



Aire de co-voiturage,  
MIOS



La Recyclerie ATENOBA,  
ANDERNOS-LES-BAINS



Domaine de Certes,  
AUDENGE



Le Mimbeau,  
LÈGE-CAP FERRET



Office de Tourisme,  
LANTON



Port de Biganos,  
BIGANOS

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

ID : 033-243301504-20220210-2022\_01\_DEL-DE

**SLO**  
70 862



Aires de covoiturage



Zones d'Activités

Circulations douces

Véلودyssée



Unité de méthanisation



En projet



Panneaux solaires



Centrales photovoltaïques en projet

**38 %**  
de la population  
composés de familles  
avec enfants

**23 837 €**  
de revenu pondéré  
médian disponible  
pour les ménages

**18 230**  
emplois

**80 %**  
du territoire couvert  
de forêt

**8**  
communes

**605 km<sup>2</sup>**  
de superficie

**60**  
km de littoral



**PROJET DE  
TERRITOIRE**

ANDERNOS-LES-BAINS • ARÈS • AUDENGE • BIGANOS •  
LANTON • LÈGE-CAP FERRET • MARCHÉPRIME • MIOS

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

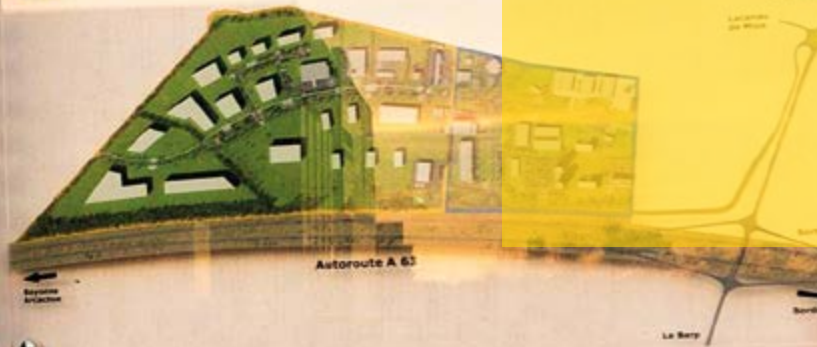
**SLO**

ID : 033-243301504-20220210-2022\_01\_DEL-DE

- 3°
- 4°
- 5°
- 5°
- 5°
- 5°
- 5°
- 6°
- 7°
- 8°
- 8°
- 8°
- 9°
- 10°
- 10°
- 10°
- 10°
- 11°
- 12°
- 13°
- 13°
- 13°



Aerial 1  
Aerial 2



---

## **PROMOUVOIR UNE CROISSANCE ÉCONOMIQUE SOUTENUE ET DURABLE**

---

# DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

---

**3 M€\***

consacrés en 2021  
à l'aménagement des Zones  
d'Activités Économiques

**80 %**

de taux d'occupation  
des Zones d'Activités  
Économiques

**65,3 %**

de Commerces  
et Services

---

**7 600**

entreprises

**15**

ZAE

**Des secteurs  
émergents**

Numérique  
Silver Économie  
Recherche et Développement

**4**

grandes filières  
emblématiques  
(Forêt-bois, Économie de  
la mer et nautisme, Tourisme  
durable, Construction)

# DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## ORIENTATION N° 1

### ACCOMPAGNER LA CRÉATION D'ENTREPRISE ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ

**1A** Réaliser une **prospective foncière** à vocation économique et acquérir du foncier pour **développer la capacité d'accueil des entreprises en veillant à préserver les espaces naturels.**

#### MISE EN ŒUVRE :

- Mener une étude de prospective foncière à vocation économique pour envisager les possibilités d'implantation à court, moyen et long termes.
- Constituer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises, levier indispensable pour favoriser le développement durable de l'économie locale et limiter les migrations pendulaires.
- Développer le foncier sur les communes où il y a des projets pré-identifiés (accompagner les communes dans la révision de leur PLU dans ce cadre).
- Réaliser une cartographie des entreprises du territoire.

**1B** **Créer un espace structurant** permettant aux entreprises du **secteur tertiaire** de développer leur activité et selon leurs besoins : hôtels d'entreprises, bureaux, services mutualisés, salles de réunions/séminaires...

#### MISE EN ŒUVRE :

- Identifier les besoins et les lieux potentiels.
- Construire un business model : définir des critères d'accès, notamment sur la nature (généraliste ou filière) des activités accueillies.

**1C** Créer un **guichet unique** pour les entreprises et **simplifier les procédures** en offrant aux entreprises et porteurs de projet un interlocuteur unique : la COBAN.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Accompagner et soutenir les entrepreneurs, porteurs de projet dès la création d'activité, tout au long de la vie de leur projet.
- Proposer différents outils d'accompagnement en fonction du stade d'avancement des projets (préparation du projet, étude de marché, financement, création, démarrage d'activité).
- Mettre les porteurs de projets en lien avec les partenaires : BA2E, SIBA, Marque Bassin d'Arcachon, Pays Barval, etc.
- Renforcer le partenariat avec les chambres consulaires pour accompagner les entreprises en proximité.

## ORIENTATION N° 2

### DYNAMISER LE TISSU ÉCONOMIQUE

- 2A** Réviser et réajuster le Schéma de Développement Économique pour l'adapter aux nouveaux enjeux économiques, sociaux et environnementaux du territoire.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Renforcer le tissu économique (entreprises, artisanat, commerce) dans une logique de pérennité et de création d'emplois.
- Conforter l'attractivité du territoire.
- Affirmer une politique économique partagée, basée sur l'action coordonnée des acteurs du territoire de la COBAN.
- Renforcer le partenariat avec les chambres consulaires pour accompagner les entreprises en proximité.



## ORIENTATION N° 3

### ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE SOCIALE, SOLIDAIRE ET VERTUEUSE

- 3A** Articuler l'intervention de la COBAN, en contribuant à l'animation de la dynamique de réseau Économique Sociale et Solidaire\* et à la promotion des initiatives, permettant ainsi de structurer cette filière clé de la transition durable

- 3B** Améliorer la qualité architecturale, énergétique et paysagère des aménagements dans les Zones d'Activités Économiques en harmonie avec le cadre de vie du territoire du Nord Bassin et sa mise en œuvre.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Lancer une charte paysagère et d'aménagement (cahier des charges) avec définition de critères.
- Se rapprocher des groupements d'entreprises.
- Inciter les propriétaires de bâtiments industriels à installer des dispositifs de production d'énergie autonome.

\* abréviation «ESS»

- 3C** Contribuer à la création d'emplois et d'activité dans ce secteur économique.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Impulser une dynamique de promotion du secteur d'activité ESS via les dispositifs d'accompagnement de retour à l'emploi notamment.

- 3D** Structurer les initiatives et donner de la visibilité à ce type d'économie sur le territoire de la COBAN.

- 3E** Structurer une filière « Économie Sociale et Solidaire » : identifier les acteurs, faire un état des lieux des initiatives et activités existantes, communiquer pour attirer de nouveaux projets.

## ORIENTATION N° 4

### SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET RESPONSABLE DE LA COBAN VIA L'OFFICE DE TOURISME INTERCOMMUNAL « CŒUR DU BASSIN »

- 4A** Poursuivre collectivement une politique intercommunale structurée de développement touristique du territoire.

## ORIENTATION N° 5

### DÉVELOPPER UNE CULTURE DE PROJET AVEC BORDEAUX MÉTROPOLE ET LE PAYS BARVAL







---

## ENCOURAGER UNE MOBILITÉ PLUS PROPRE POUR UN TERRITOIRE À FAIBLE ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE

---

# MOBILITÉS

**130 786 €\*  
investis dans le renforcement  
de l'offre aux heures  
de pointe sur les lignes  
de bus 601 et 610**

**2 027  
élèves transportés  
quotidiennement via l'offre  
de transport scolaire**

**24  
bus à énergie 100 %  
renouvelable et  
100 % néo-aquitaine**

**5  
véhicules  
de Transport  
À la Demande  
(TAD)**

**15  
aires de  
covoiturage  
réalisées**

**6  
consignes  
« vélos sécurisés »  
de 2 places  
chacune**

**21  
Bornes de Recharge  
pour Véhicules  
Électriques déployées  
entre 2017 et 2020**

# MOBILITÉS

## ORIENTATION N° 1

### RÉVISER LE SCHÉMA DE DÉPLACEMENTS

- 1A** Relancer la réflexion autour du Projet de Déplacements Durables du Nord Bassin (PDDNB) en lien avec le Département.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Revoir les mobilités dans leur ensemble avec les autres parties prenantes, via les résultats de la dernière concertation.

- 1B** Réaliser une étude portant sur un Plan de Mobilité Simplifié (en cours).

#### MISE EN ŒUVRE :

- Réaliser un diagnostic complet des mobilités sur le territoire.
- Proposer un plan d'actions global, portant sur tous les modes de mobilités pour un maillage complet du territoire répondant aux différents besoins des habitants (réseau transport en commun, navettes, pistes cyclables, covoiturage...).

- 1C** Développer des expérimentations écologiquement vertueuses et innover en matière de transports.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Réunir une équipe Projet dédiée.
- Expérimenter, y compris pour le transport de marchandises et les livraisons.

- 1D** Mettre en place une billettique unique intégrée.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Coordonner les différents acteurs de transport afin de permettre aux usagers de voyager sur différentes lignes (tous modes, tous gestionnaires) lors d'un même déplacement.
- Définir les tarifs pour tous les modes et réseaux de transport.

#### Objectifs :

- Réduire le coût de l'intermodalité.
- Améliorer la qualité du service en rendant plus simples les déplacements.

- 1E** Développer l'intermodalité (structures, dessertes, cadencement...).

#### MISE EN ŒUVRE :


- En lien avec les résultats du Plan de Mobilité Simplifié, définir les nœuds intermodaux les plus pertinents et établir un plan d'actions permettant de fluidifier les transitions entre les différents modes de transport.

- 1F** Adapter la communication aux évolutions des modes de transport.

#### MISE EN ŒUVRE :

- En lien avec les résultats du Plan de Mobilité Simplifié, établir un nouveau plan de communication institutionnelle à destination des usagers, pleinement adapté aux nouvelles façons de se déplacer sur le territoire.



Envoyé en préfecture le 10/02/2022  
 Reçu en préfecture le 10/02/2022  
 Affiché le   
 ID : 033-243301504-20220210-2022\_01\_DEL-DE



## ORIENTATION N° 2

### POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES

- 2A** Soutenir le développement des pistes cyclables intra-communales (via des aides financières).



#### MISE EN ŒUVRE :

- Soutenir des projets communaux de création/extension de pistes cyclables via des fonds de concours.

- 2B** Améliorer le confort et la sécurité du réseau cyclable intercommunal.



#### MISE EN ŒUVRE :

- Améliorer le jalonnement pour faciliter l'orientation des usagers.
- Améliorer la signalétique pour renforcer la sécurité des usagers.
- Maintenir la continuité du réseau, en cohérence avec les infrastructures existantes.

- 2C** Développer les infrastructures permettant une utilisation facilitée des modes de transport doux et décarbonés (vélos, trottinettes, rollers) : espaces de stationnement, stations de gonflage, abris sécurisés.



#### MISE EN ŒUVRE :

- Créer des pôles dédiés aux mobilités douces avec bornes de recharge pour vélos à assistance électrique, abris vélos sécurisés, stations de gonflage, espaces de stationnement, kits de réparation d'urgence, etc.

## ORIENTATION N° 3

### DÉVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN POUR CONSTITUER UNE ALTERNATIVE À L'AUTOSOLISME

- 3A** Créer un réseau de transport urbain.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Lancer une étude de création via le Plan de Mobilité Simplifié.
- Objectif : constituer une alternative aux déplacements en voiture et proposer une mobilité aux plus fragiles.

- 3B** Augmenter les fréquences des lignes de bus interurbaines.

#### MISE EN ŒUVRE :

- En lien avec les résultats de l'étude du Plan de Mobilité Simplifié, réévaluer avec la Région (autorité organisatrice des transports interurbains) les besoins actualisés pour définir de nouvelles fréquences et amplitudes horaires pour les lignes interurbaines.

- 3C** Améliorer la communication autour des possibilités d'alternatives à la voiture individuelle.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Lancer une campagne de communication spécifique sur l'offre intermodale et les alternatives au « tout voiture ».



Proposition émise par les élus communautaires en Séminaire Participatif

PROJET DE  
TERRITOIRE

ANDERNOS-LES-BAINS • ARÈS • AUDENGE • BIGANOS •  
LANTON • LÈGE-CAP FERRET • MARCHEPRIME • MIOS

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 033-243301504-20220210-2022\_01\_DEL-DE



---

## VALORISER ET PROTÉGER LES RESSOURCES POUR UN TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE

---

# RESSOURCES

**3 km**

de réseau d'eau  
potable renouvelés en  
2020 pour un montant  
de 450 000 €

**69 578**

habitants desservis  
par le réseau d'eau  
potable en 2020

**8**

déchèteries pour  
particuliers  
**1** déchèterie pour  
professionnels

**32**

points de collecte  
en apport volontaire

**91 %**

de valorisation  
des déchets en  
2020, dont **60 %** en  
valorisation matière  
ou organique

**691**

composteurs  
distribués en 2020  
(**+ 35 %** par an)

**1**

Plateforme ÉCO'BAN depuis  
2017 avec plus de **1 400**  
conseils apportés aux ménages,  
**138** visites à domicile,  
**229** permanences, **71** animations

# RESSOURCES



## ORIENTATION N° 1

### LA COBAN, TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE

- 1A** Développer la **production d'énergie verte** en privilégiant la méthanisation et le photovoltaïque.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Identifier les sites susceptibles d'accueillir des installations photovoltaïques ou une unité de méthanisation.
- Conduire des études de faisabilité et d'acceptabilité pour la réalisation de ces deux types de projet.
- Définir les montages juridiques et financiers les plus adaptés pour la réalisation de ces projets.

- 1B** **Imposer des critères environnementaux** chiffrés dans les cahiers des charges des marchés publics intercommunaux.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Imposer des objectifs chiffrés en matière environnementale aux titulaires des marchés publics intercommunaux.
- Insérer des critères de sélection environnementaux dans les procédures de marchés publics.

- 1C** **Lancer une étude sur l'exploitation et la valorisation des ressources locales, en circuit court.**

#### MISE EN ŒUVRE :

- Réaliser une étude approfondie sur les possibilités de valorisation des ressources locales (méthanisation des boues sédimentaires, déchets verts, bois, vent, soleil, marées...) production d'énergie sur le territoire.
- Accompagner le SIBA dans sa démarche de valorisation des boues sédimentaires.



## ORIENTATION N° 2

### AMÉLIORER LA GESTION DES DÉCHETS

#### 2A Réduire la production de déchets à la source.

##### MISE EN ŒUVRE :

- Informer les usagers en ayant au préalable établi un état des lieux des postes de pertes les plus importants.
- Sensibiliser les usagers aux gestes éco-citoyens.
- Mettre en place un groupe de travail spécifique, incluant les services techniques de la COBAN et des usagers.
- Relancer le Programme Local de Prévention et de Gestion des Déchets Ménagers pour la production d'énergie sur le territoire.

#### 2B Accueillir une nouvelle plateforme de récolte des déchets verts, en complément de celle d'Andernos-les-Bains.



##### MISE EN ŒUVRE :

- Définir la localisation la plus pertinente sur le territoire.
- Identifier un site adapté pour accueillir cette installation.

#### 2C Étudier la potentialité de mise en œuvre d'un système de compostage, des bio-déchets.

##### MISE EN ŒUVRE :

- Conduire à terme l'étude de faisabilité de l'unité de méthanisation sur la commune de Mios.
- Réaliser une étude de faisabilité pour un site de compostage des bio-déchets.
- Évaluer la pertinence et la faisabilité de la réalisation des deux projets, de manière simultanée ou différée.

## ORIENTATION N° 3

### PRÉSERVER EFFICACEMENT LA RESSOURCE EN EAU

#### 3A Définir la politique de l'eau de la COBAN :



##### MISE EN ŒUVRE :

- Mettre en œuvre une gestion patrimoniale performante des infrastructures (Plan Pluriannuel d'Investissement).
- Fusionner les contrats Eau/Délégation de Service Public de l'eau potable, au regard des enjeux de préservation et de gestion des ressources.



PROJET DE  
TERRITOIRE

ANDERNOS-LES-BAINS • ARÈS • AUDENGE • BIGANOS •  
LANTON • LÈGE-CAP FERRET • MARCHEPRIME • MIOS

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

SLO

ID : 033-243301504-20220210-2022\_01\_DEL-DE





---

## **ORGANISER LES SOLIDARITÉS POUR UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL HARMONIEUX AU SERVICE DE TOUS LES HABITANTS**

---

# SOLIDARITÉS

**1**

PLH, lancé en 2021, qui a pour objectif de mieux répondre aux besoins de logement des habitants du territoire

**64 %**

des adhérents au service de Transport À la Demande (TAD) sont des personnes à mobilité réduite ou de plus de 75 ans

**1**

LAEP (Lieu d'Accueil Enfants-Parents) itinérant sur les communes de la COBAN

**43 334 €**

consacrés aux aires d'accueil des gens du voyage en 2020

**15 000**

masques distribués gratuitement pendant la crise sanitaire

**1**

convention territoriale globale signée avec la CAF de la Gironde en décembre 2021

# SOLIDARITÉS



## ORIENTATION N° 1

### AMÉLIORER L'OFFRE DE LOGEMENTS À L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

- 1A** Mettre en œuvre le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat (PLH), outil pour une meilleure maîtrise du coût de l'habitat en veillant particulièrement à **développer et harmoniser la politique de logements collectifs et sociaux.**

#### MISE EN ŒUVRE :

- Favoriser l'habitat intégré / habitat intermédiaire.
- Conduire une étude de besoins en hébergement d'urgence.
- Développer un projet de Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS), notamment à destination des travailleurs saisonniers.
- Favoriser l'habitat intergénérationnel au profit des seniors isolés et des jeunes actifs.

- 1B** **Acquérir du foncier** pour de futurs logements sociaux

#### MISE EN ŒUVRE :

- En lien avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, réaliser une étude de prospective foncière dans l'objectif de construction de nouveaux logements sociaux.

- 1C** Poursuivre la création, l'aménagement, l'entretien et la **gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs** conformément aux obligations réglementaires.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Réaliser les travaux prévus dans le Plan Pluriannuel d'Investissement permettant de maintenir une offre qualitative.



## ORIENTATION N° 2

### STRUCTURER UNE POLITIQUE ENFANCE-JEUNESSE D'INTÉRÊT INTERCOMMUNAL

- 2A** Favoriser la construction ou la réhabilitation de bâtiments scolaires à hautes normes environnementales.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Prévoir une participation financière de la COBAN à des projets communaux identifiés de construction nouvelle ou de réhabilitation de bâtiments scolaires.

- 2B** Déployer la Convention Territoriale Globale en cohérence avec les politiques locales de la COBAN.

#### MISE EN ŒUVRE :

- En lien avec la CAF et les 8 communes concernées, coordonner la mise en œuvre des actions prévues dans la Convention Territoriale Globale.

- 2C** Définir les objectifs de développement du Lieu d'Accueil Enfants-Parents itinérant (LAEP).

#### MISE EN ŒUVRE :

- Évaluer l'activité actuelle du LAEP et définir les nouvelles actions à développer.

## ORIENTATION N° 3

### DÉVELOPPER UNE OFFRE DE SANTÉ ORGANISÉE ET MUTUALISÉE

- 3A** Établir un état des lieux à l'échelle intercommunale de l'offre de santé.

#### MISE EN ŒUVRE :

- En lien avec le Contrat Local de Santé porté par le Pays, identifier les besoins précis en matière de santé (structures, médecins généralistes, médecins spécialistes...) à l'échelle communale.
- Les mettre en lien avec les projections démographiques sur le territoire.

- 3B** Inciter l'installation des médecins généralistes et spécialistes.

#### MISE EN ŒUVRE :

- En lien avec le Contrat Local de Santé porté par le Pays Barval et l'Agence Régionale de Santé, favoriser le développement des Maisons de Santé et autres projets mutualisés.

PROJET DE  
TERRITOIRE

ANDERNOS-LES-BAINS • ARÈS • AUDENGE • BIGANOS •  
LANTON • LÈGE-CAP FERRET • MARCHEPRIME • MIOS

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

SLO

ID : 033-243301504-20220210-2022\_01\_DEL-DE



---

## DÉVELOPPER DES ÉQUIPEMENTS EN FAVEUR D'UN TERRITOIRE PLUS ATTRACTIF

---

# ÉQUIPEMENTS

---

**53 %**

de foyers raccordés à la fibre  
optique entre 2018 et 2021

**1,6 M €**

investis par la COBAN pour le  
déploiement du Très Haut Débit

---

**4 556 241 €**

investis dans les  
équipements du  
territoire en 2020

**2**

nouvelles piscines  
à l'étude sur le  
territoire

**434 517 €**

investis pour la  
construction du  
nouveau siège de la  
COBAN en 2020

---

# ÉQUIPEMENTS



## ORIENTATION N° 1 DOTER LE TERRITOIRE D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS STRUCTURANTS ET VERTUEUX

1A Construire 2 nouveaux équipements aquatiques.

### MISE EN ŒUVRE :

- Définir finement le besoin en fonction des différents publics ciblés (scolaires, loisirs, compétitions, activités bien-être etc.).
- Réaliser une étude de programmation.
- Évaluer la possibilité de réalisation des 2 équipements de manière simultanée ou différée.

1B Participer à la réalisation de nouveaux équipements sportifs des communes (city stades, terrains de paddle tennis, skate parc, terrains multisports...).

1C Prévoir un soutien financier (fonds de concours) pour des projets communaux identifiés.



Projet de futur siège de la COBAN

## ORIENTATION N° 2

### DOTER LE TERRITOIRE D'ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS STRUCTURANTS ET VERTUEUX

2A **Réhabiliter et étendre** le siège communautaire.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Renforcer les conditions d'accueil des usagers et l'accessibilité aux services publics.
- Augmenter les capacités d'espaces de travail (évolution des effectifs) pour garantir de bonnes conditions de travail aux agents.
- Répondre à une meilleure intégration paysagère et thermique du bâtiment.

## ORIENTATION N° 3

### DÉVELOPPER UNE POLITIQUE CULTURELLE INTERCOMMUNALE

3A Engager une réflexion sur la **structuration d'une politique culturelle** intercommunale.

#### MISE EN ŒUVRE :

- Évaluer les interconnexions possibles entre les communes et la COBAN.
- Cibler les projets prioritaires et budgétiser les ressources nécessaires à leur bon développement.



## ORIENTATION N° 4

### POURSUIVRE LE DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE

4A En lien avec le Département, permettre le **déploiement de la fibre optique** pour tous les habitants de la COBAN avant fin 2025.

4B **Accompagner les communes** pour permettre le déploiement de la fibre optique dans des conditions administratives et financières acceptables.



Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_01\_DEL-DE

PROJET DE  
TERRITOIRE  
DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE  
MOBILITÉS  
RESSOURCES  
SOLIDARITÉS  
ÉQUIPEMENTS

[coban-atlantique.fr](http://coban-atlantique.fr)



ANDERNOS-LES-BAINS • ARÈS • AUDENGE • BIGANOS •  
LANTON • LÈGE-CAP FERRET • MARCHEPRIME • MIOS



**2022-02**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### ARRET DU PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le 8 février 2022 à 17 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle du Broustic d'Andernos-les-Bains, sous la présidence de M. LAFON.

**Date de la convocation :** 2 février 2022

**Nombre de Conseillers en exercice :** 38

**Présents :** 27

**Votants :** 38

**Membres présents :** M. LAFON, Mme LE YONDRE, Mme LARRUE, M. PAIN, M. ROSAZZA, M. DANAY, M. MARTINEZ, Mme BRISSET, Mme BRUDY, Mme CHAIGNEAU, M. CHAMBOLLE, M. DUBOURDIEU, M. POHL, M. BELLiard, Mme BANOS, M. BOURSIER, Mme CAZAUX, M. DEVOS, Mme JOLY, M. PERUCHO, Mme GUIGNARD DE BRECHARD, M. MARLY, Mme GUILLERM, M. MARTIN, M. RECAPET, Mme DUBARRY, M. BAGNERES.

**Pouvoirs :**

M. ROSSIGNOL à M. ROSAZZA  
Mme GALLANT à Mme BRUDY  
M. CHAUVET à Mme BRISSET  
Mme SAULNIER à Mme JOLY  
Mme CALATAYUD à M. DUBOURDIEU  
Mme CHAPPARD à Mme BANOS  
M. DE GONNEVILLE à M. MARLY  
Mme BATS à M. MARTINEZ  
Mme MARENZONI à M. PAIN  
M. MANO à M. BAGNERES  
M. GATINOIS à M. LAFON

**Secrétaire de séance :** Mme BANOS

\*\*\*\*

Monsieur Cédric PAIN, vice-Président de la COBAN, expose que le PLH est le document qui formalise la feuille de route de la politique locale de l'habitat, dans toutes ses composantes. Conformément à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH est élaboré par l'établissement public de coopération intercommunale pour le territoire qu'il couvre. Ce document stratégique de programmation détermine, pour une durée de six ans, la politique locale de l'habitat. Il permet ainsi de :

- Définir les besoins des populations en matière de logement et d'hébergement,
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Opter pour une répartition territoriale équilibrée et diversifiée de l'offre de logement sur le parc privé et public.

Il comporte trois parties :

- Le diagnostic sur le logement dans le territoire et le fonctionnement du marché local de l'habitat,
- Le document d'orientations stratégiques,
- Le programme d'actions détaillées pour l'ensemble du territoire.

### **L'élaboration du 1<sup>er</sup> PLH de la COBAN**

A l'issue de 18 mois de concertation, de réunions et d'études avec les élus, les techniciens des communes-membres et les acteurs-clefs de l'habitat, la COBAN a élaboré son Programme Local de l'Habitat.

Il s'agit d'un premier PLH pour le territoire, qui permet par la même occasion d'acter la prise de compétence de la COBAN en matière d'équilibre social de l'habitat.

A ce titre, les enjeux sont multiples :

- Mettre en place une gouvernance territoriale en associant l'ensemble des acteurs de l'habitat.
- Maîtriser et harmoniser la politique de l'habitat et développer une offre de logements en cohérence avec les besoins des populations locales.
- La thématique habitat est transversale avec de nombreux sujets qui sont chers au territoire : développement économique, rénovation énergétique, aménagement du territoire, emploi et mobilité.

Ce premier Programme Local de l'Habitat de la COBAN, qui couvrira la période 2022 - 2027, est un premier acte fort en matière de politique de l'habitat et du logement.

Si les enjeux sont nombreux à l'échelle des 8 communes, des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les sujets clés. Il repose en ce sens sur les quatre orientations stratégiques majeures suivantes :

- 1) Produire des logements diversifiés
- 2) Proposer des logements abordables
- 3) Préserver la qualité du cadre de vie
- 4) Animer le PLH

Le programme d'actions est décliné en 14 actions, à savoir :

#### **Animer le PLH**

1. Piloter et animer la politique locale de l'habitat de la COBAN
2. Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier
3. Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux
4. Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement

#### **Proposer des logements abordables**

5. Stratégie foncière pour le développement de logements abordables
6. Promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable
7. Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux

#### **Produire des logements diversifiés**

8. Inciter à la création d'hébergements d'urgence
9. Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements (type PINEL)
10. Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...)
11. Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers
12. Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage

#### **Préserver le cadre de vie**

13. Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements
14. Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires

## **Le scénario de développement retenu**

Le territoire de la COBAN, et plus globalement le territoire du SYBARVAL, connaît une forte attractivité, portée par l'accueil de ménages venant de la métropole bordelaise, mais aussi de secteurs plus éloignés. Cependant, il s'agit d'assurer un développement de qualité et répondre aux exigences réglementaires qui visent à réduire la consommation foncière et à préserver les espaces, en cohérence avec les réflexions menées dans le cadre du SCoT. A l'aune de ces considérations, la COBAN a opté pour un scénario visant une plus grande maîtrise de la croissance démographique à l'horizon 2030.

Le scénario de développement retenu s'inscrit pleinement dans les réflexions engagées à l'échelle du SCoT en intégrant un ralentissement de la croissance démographique d'ici à 2030. Ce scénario conduit à un besoin en logements à produire par an (privé et social) de 842 logements.

Les élus sont pleinement conscients du besoin de développer des logements abordables pour répondre aux besoins des ménages de leur territoire (jeunes, familles, personnes âgées) afin de leur permettre de rester sur ce dernier, chose compliquée eu égard du niveau des prix du marché immobilier local.

Ainsi, les 8 maires s'accordent tous sur le besoin de développer une offre de logement social (en location et/ou en accession).

Cet effort de production, s'il répond d'abord à un besoin des habitants, permet également de préparer le territoire à l'application prochaine des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU dès lors qu'une des communes de la COBAN aura dépassé le seuil des 15 000 habitants. Afin d'évaluer la date d'application de cette obligation, une prospective démographique basée sur le scénario de développement retenu dans le PLH a été réalisée. En appliquant le taux de croissance annuel moyen retenu, aucune des 8 communes ne devrait dépasser les 15 000 habitants d'ici à 2027.

Face à cela, dans une logique d'un premier PLH dit de préparation, les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront d'assurer la production de 30 % de logement social au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire.

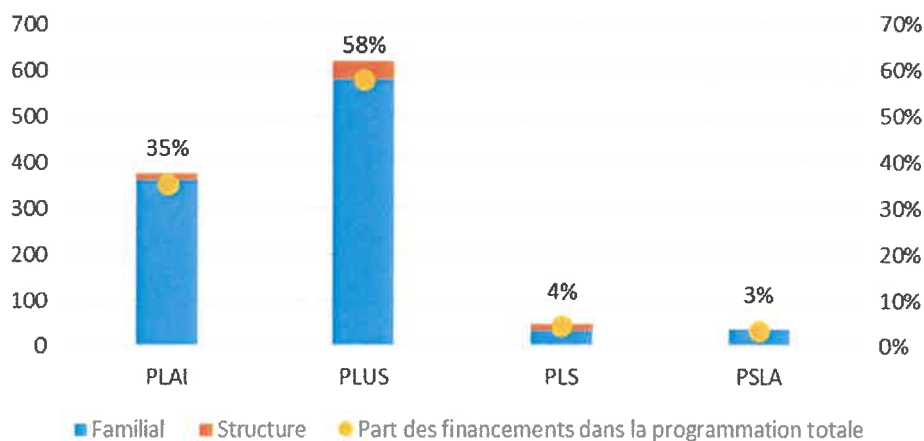
Cette ambition permet ainsi de faire progresser le taux de logement social de la COBAN et de chaque commune.

Des calculs théoriques montrent que l'application du PLH permettrait à la COBAN de voir progresser son taux de logement social, passant de 7.6 % en 2020 à 10.4 % en 2027 et 13.6 % en 2040.

	Situation au 01.01.2020		Horizon PLH - 2027		Horizon SCoT - 2040	
	Nb de LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS
25 %	2 307	7,6 %	3 527	9,7 %	5 270	12,2%
<b>30 %</b>			<b>3 771</b>	<b>10,4 %</b>	<b>5863</b>	<b>13,6 %</b>
40 %			4 259	11,7 %	7 048	16,3 %
60 %			5 236	14,4%	9 419	21,8 %

Partant du constat que la production récente de logement locatif social a permis de développer majoritairement des logements PLAI (35 %) et PLUS (58 %), la production des logements sociaux projetée par le PLH sera répartie selon les types de financement PLAI, PLUS et/ou PLS afin de répondre au profil des ménages dans leur ensemble et des ménages demandeurs de logement social.

Répartition des logements programmés entre 2015 et 2020 par type de financement (sce : CD 33)



En effet, 65 % de l'ensemble des ménages de la COBAN sont éligibles à un logement social, dont 46 % à un logement PLAI ou PLUS. Si on s'attarde sur le profil des demandeurs de logement social, il apparaît que 70 % des ménages demandeurs disposent de moins de 2 000 €/mois et 42 % disposent de moins de 1 500€/mois.

Dans ce contexte, offrir une offre d'habitat plus inclusive est une nécessité pour permettre aux personnes de pouvoir accéder à un logement digne. Dans cette démarche de diversification de l'offre, le recours à l'accession abordable est, lui aussi, plébiscité par l'ensemble des élus qui souhaitent développer ce type de produit sur le territoire afin d'offrir une réponse supplémentaire sur le territoire.

Dans ce cadre, les élus ont été sensibilisés lors de l'élaboration du PLH au produit porté par les Offices Fonciers Solidaires: le Bail Réel Solidaire. Ce dernier présente plusieurs atouts:

- Développement de logements en accession sociale
- Garantie dans le temps de la destination de ces logements à des personnes ayant des revenus modestes (clauses anti spéculatives)
- Logement pris en compte dans le cadre du décompte des logements dits SRU, réalisé par les services de l'Etat

Ainsi, face à ces constats, dans le cadre de ce 1<sup>er</sup> PLH, la COBAN propose que la production de logement social soit ventilée de la manière suivante :

		<b>OBJECTIFS</b> % des logements sociaux à produire	<i>RAPPEL</i> % des logements sociaux programmés entre 2015 et 2020
<b>Logement locatif</b>	<b>PLAI</b>	30 %	35 %
	<b>PLUS</b>	55 %	58 %
	<b>PLS</b>	5 %	4 %
<b>Logement en accession</b>	<b>BRS / PSLA</b>	10 %	3 %

Concernant le logement social, comme pour l'ensemble des logements développés sur le territoire, une attention particulière sera portée par l'ensemble des élus sur la qualité des logements et la préservation du cadre de vie de la COBAN.

- La suite de la phase de validation administrative est la suivante : Transmission du PLH à l'Etat pour avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer ;
- Le Préfet rend son avis dans un délai d'un mois après avis du CRHH (si l'avis est assorti de demandes motivées de modifications, un nouveau projet approuvé par délibération du Conseil communautaire doit être soumis aux communes et au SCoT pour avis et délibération sous un délai de deux mois) ;
- Adoption du PLH en Conseil communautaire et transmission aux personnes morales associées

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code Général de la Construction et de l'Habitat (CCH) et notamment ses articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants relatifs au Programme Local de l'Habitat ;

**Vu** les statuts de la COBAN ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord du 19 décembre 2017 décidant l'engagement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat ;

**Vu** l'avis du Conseil de Développement du Pays Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre ;

**Vu** l'avis favorable du Bureau communautaire du 25 janvier 2022 ;

**Vu** le projet de PLH ci-annexé ;

**Considérant** la volonté de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord de poursuivre la politique communautaire de l'habitat ;

**Il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir :**

- **ARRETER** le projet du Programme Local de l'Habitat 2022-2027, annexé à la présente délibération ;
- **AUTORISER** Monsieur PAIN, vice-Président de la COBAN en charge de la Stratégie et planification territoriale, à transmettre le projet de PLH à Madame la préfète de la Gironde qui pourra, après consultation du Comité régional de l'habitat, formuler ses observations. Celles-ci seront par la suite présentées devant le Conseil communautaire, qui aura alors à adopter définitivement le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord.

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :**

- **ARRETE le projet du Programme Local de l'Habitat 2022-2027, annexé à la présente délibération ;**
- **AUTORISE Monsieur PAIN, vice-Président de la COBAN en charge de la Stratégie et planification territoriale, à transmettre le projet de PLH à Madame la préfète de la Gironde qui pourra, après consultation du Comité régional de l'habitat, formuler ses observations. Celles-ci seront par la suite présentées devant le Conseil communautaire, qui aura alors à adopter définitivement le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord.**

**Vote :**

**Pour : 38**

**Contre : 0**

**Abstention : 0**

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Au registre sont les signatures.  
Pour extrait conforme.

Fait à Andernos-les-Bains, le 9 février 2022

Le Président de la COBAN,



Maire de Biganos  
Bruno LAFON

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication.



Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic foncier

Décembre 2021

Version du 15.12.2021

**planéd**  
Planification et Développement

- 1. Un territoire soumis aux risques ..... 3
  - 1.1 Situation géographique et administrative ..... 3
  - 1.2 La COBAN, face aux risques et aux nuisances ..... 4
    - 1.2.1 Le risque inondation et submersion marine ..... 4
    - 1.2.2 Les risques technologiques ..... 7
  - 1.3 Les espaces naturels..... 8
    - 1.3.1 Les sites Natura 2000 ..... 8
    - 1.3.2 Les ZNIEFF ..... 9
    - 1.3.3 Les espaces naturels sensibles ..... 9
- 2. Les outils de planification mobilisés..... 10
  - 2.1 Les documents locaux d’urbanisme en vigueur ..... 10
  - 2.2 Les outils mobilisés dans les PLU en faveur de la diversification de l’offre de logements ..... 11
    - 2.2.1 La mixité sociale ..... 12
    - 2.2.2 Les Orientations d’Aménagement et de Programmation ..... 12
  - 2.3 Les outils de l’EPF Nouvelle-Aquitaine ..... 13
- 3. Le potentiel foncier à destination d’habitat ..... 14
  - 3.1 L’analyse de consommation foncière du SCoT..... 14
    - Source et méthodologie..... 14
    - Consommation d’espace entre 2009 et 2020 ..... 14
  - 3.2 Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain..... 15
    - Préalable : méthodologie de travail ..... 15
    - Les disponibilités foncières ..... 15
      - Réparties selon les niveaux de polarités du SCoT ..... 15
      - Réparties par commune..... 16
      - Réparties selon les zonages des documents locaux d’urbanisme..... 18

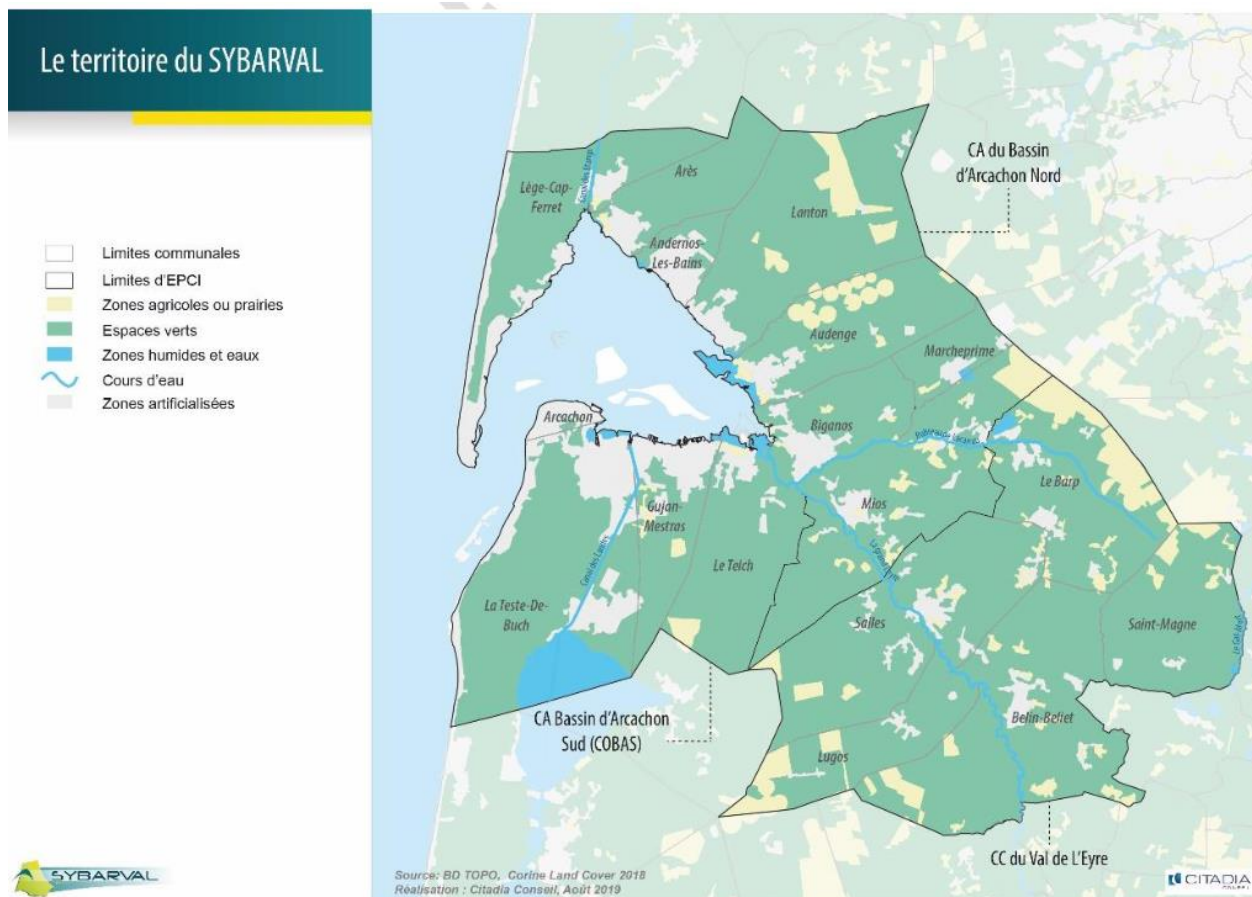
- Réparties selon les outils réglementaires ..... 15
- Estimations des capacités de production de logements ..... 21
  - Gisement selon la programmation ..... 25
  - Gisements déjà programmés..... 25
  - Gisements déjà programmés selon l’échéance ..... 26
  - Gisements fonciers libres dans le diffus ..... 27
- Conclusion ..... 27

# 1. Un territoire soumis aux risques

## 1.1 Situation géographique et administrative

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord est composée de 8 communes et fait partie intégrante du périmètre du SCoT du SYBARVAL qui compte 17 communes et 156 358 habitants en 2018. Le SCoT du SYBARVAL est en cours d'élaboration mais les premiers éléments de diagnostic ont été présentés en septembre 2019.

Périmètre du SCoT du SYBARVAL. Source : [www.sybarval.fr](http://www.sybarval.fr)

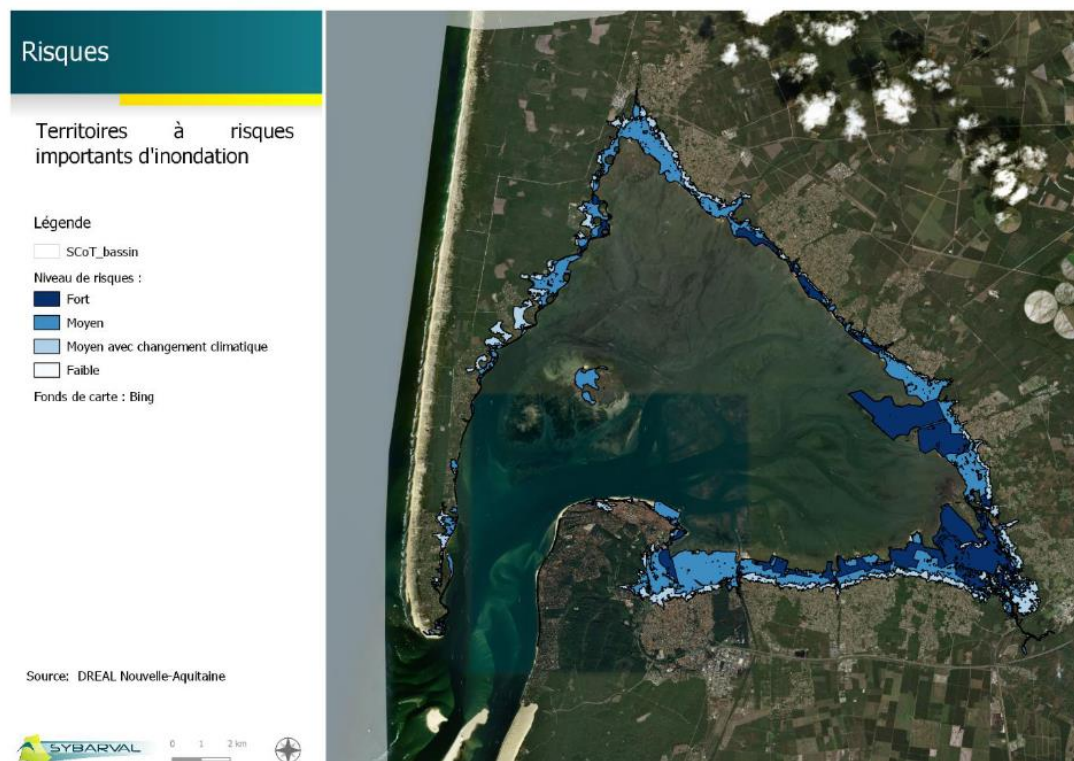


## 1.2 La COBAN, face aux risques et aux nuisances

### 1.2.1 Le risque inondation et submersion marine

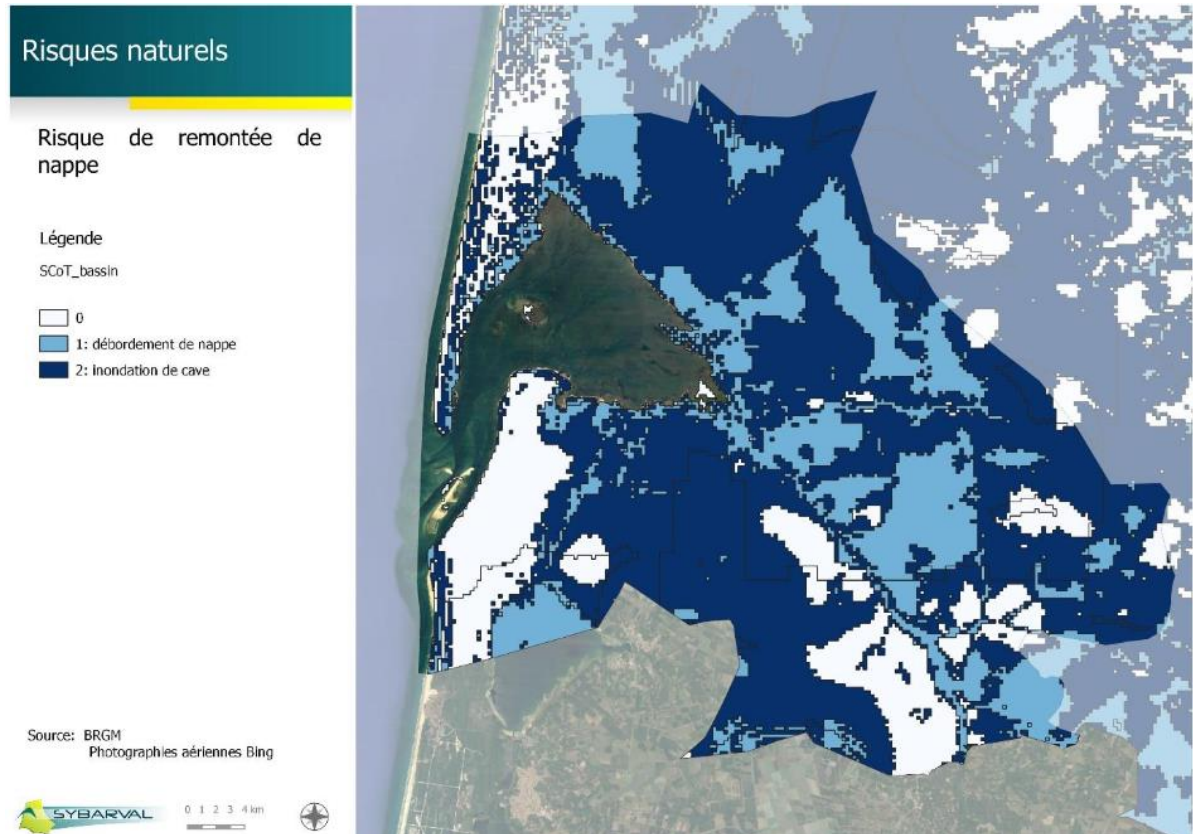
Le territoire de la COBAN est soumis au risque inondation, toutes les communes de l'intercommunalité sont concernées par un risque d'un niveau oscillant entre « moyen avec changement climatique » et « fort ». Un plan de gestion des risques inondations du bassin Adour-Garonne a été élaboré après arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2015. Le bassin d'Arcachon fait partie de la liste des territoires à risque important d'inondation du bassin hydrographique Adour-Garonne depuis 2013. Chaque commune du Bassin d'Arcachon dispose aujourd'hui d'un plan de prévention du risque de submersion marine validé par arrêté préfectoral du 19 avril 2019.

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



Le risque de remontée de nappe est le plus présent sur le territoire du bassin d'Arcachon.

Source : EIE, SCoT SYBARVAL






Le territoire de la COBAN n'est pas seulement concerné par le risque inondation et le risque de submersion marine. Il est également ciblé par l'érosion du trait de côte et le déplacement des dunes de sables. La montée des eaux et le recul du rivage sont observés depuis plusieurs années désormais. L'ensemble du Cap Ferret et le secteur de la pointe d'Arcachon sont concernés par la zone en érosion. Ces zones peuvent reculer de plusieurs mètres par an et connaître des phases de répit annuels ou pluriannuels. L'aménagement du territoire doit donc prendre en compte ce risque d'érosion. Sur la commune du Lège-Cap-Ferret un PPRL érosion est applicable depuis 2001 dont une révision vient de débuter.

Source : EIE, SCot SYBARVAL



### Légende

#### Sensibilité du littoral au recul du trait de côte à l'horizon 2050

-  0 à 30 mètres
-  30 à 60 mètres
-  60 à 90 mètres
-  Supérieure à 90 mètres

Distance potentielle de recul  $L_r$  à 2050 calculée selon la formule :

$$L_r = n \cdot T_x + L_{max}$$

$n$  : nombre d'années entre le trait de côte actuel et 2050  
 $T_x$  : taux d'évolution moyen annuel du trait de côte (m/an)  
 $L_{max}$  : recul lié à un événement majeur (m)



Limites d'utilisation : Données produites pour une analyse à une échelle régionale dans le cadre de l'étude Plan d'Adaptation au Changement Climatique portée par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne et le BRGM. Les données ont été créées en l'état actuel des connaissances dans le cadre du rapport BRGM/RP-67395-FR et de l'actualisation de l'aléa recul du trait de côte sur le littoral de la côte aquitaine aux horizons 2025 et 2050 (rapport BRGM/RP-66277-FR). Interprétation intercorlée sans lecture préalable de la méthodologie et sans connaissance des hypothèses retenues. Diffusion et reproduction interdite. Document ne pouvant être utilisé à des fins réglementaires. Trait de côte générique Histolitt@V2 : cours d'eau et surfaces hydrographiques BD CARTHAGE®

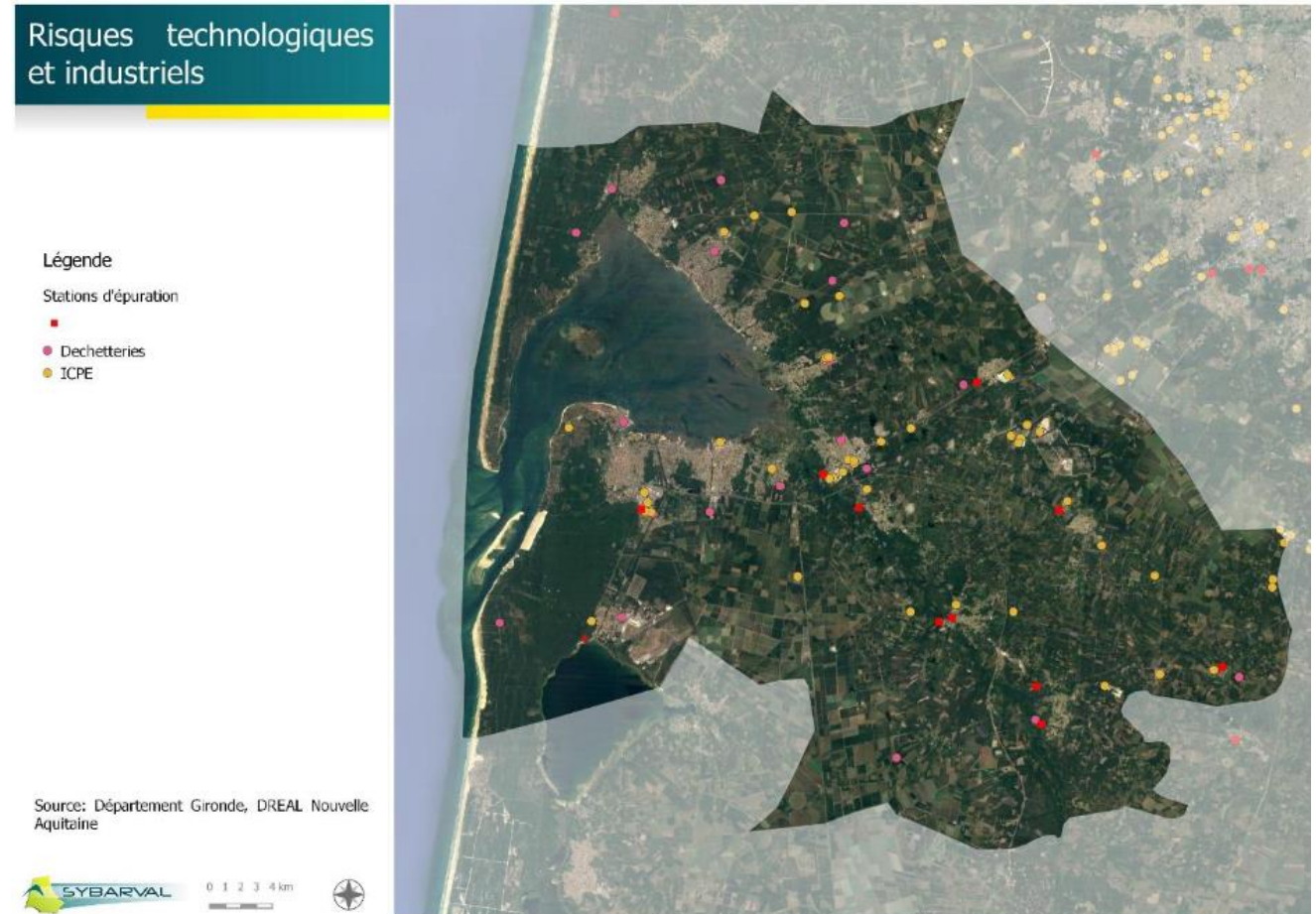


## 1.2.2 Les risques technologiques

Sur le territoire de la COBAN, les risques technologiques concernent des installations classées pour l'environnement dont 5 avec des distances minimales d'éloignement par rapport à des habitations. Concernant le risque lié au transport de matières dangereuses concerne le transport par canalisation :

- Une canalisation de gaz sous pression qui traverse le territoire du SCoT du sud-ouest à l'est. La canalisation est accompagnée d'une servitude d'utilité publique de 2 à 5 mètres ;
- Des pipelines qui acheminent la production de pétrole brut des champs de pétroles landais et girondin vers le terminal pétrolier d'Ambès.

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



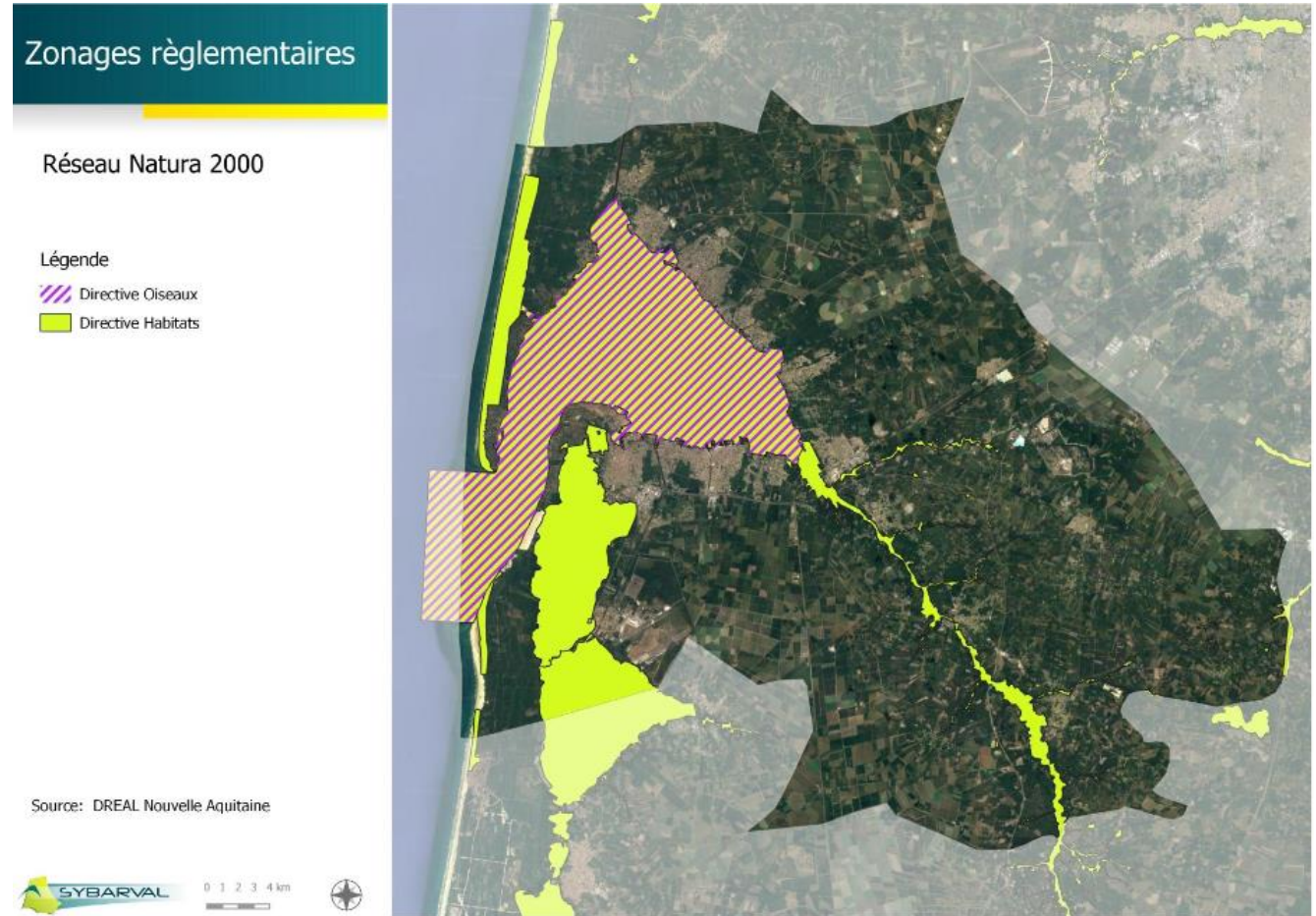
## 1.3 Les espaces naturels

### 1.3.1 Les sites Natura 2000

Réseau européen de sites écologiques, le Réseau Natura 2000 vise principalement la préservation de la diversité biologique en Europe en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels en tant que tels ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales.

A l'échelle du SCoT, l'ensemble du bassin d'Arcachon est concerné par le réseau Natura 2000.

Source : EIE, SCoT SYBARVAL





### 1.3.2 Les ZNIEFF

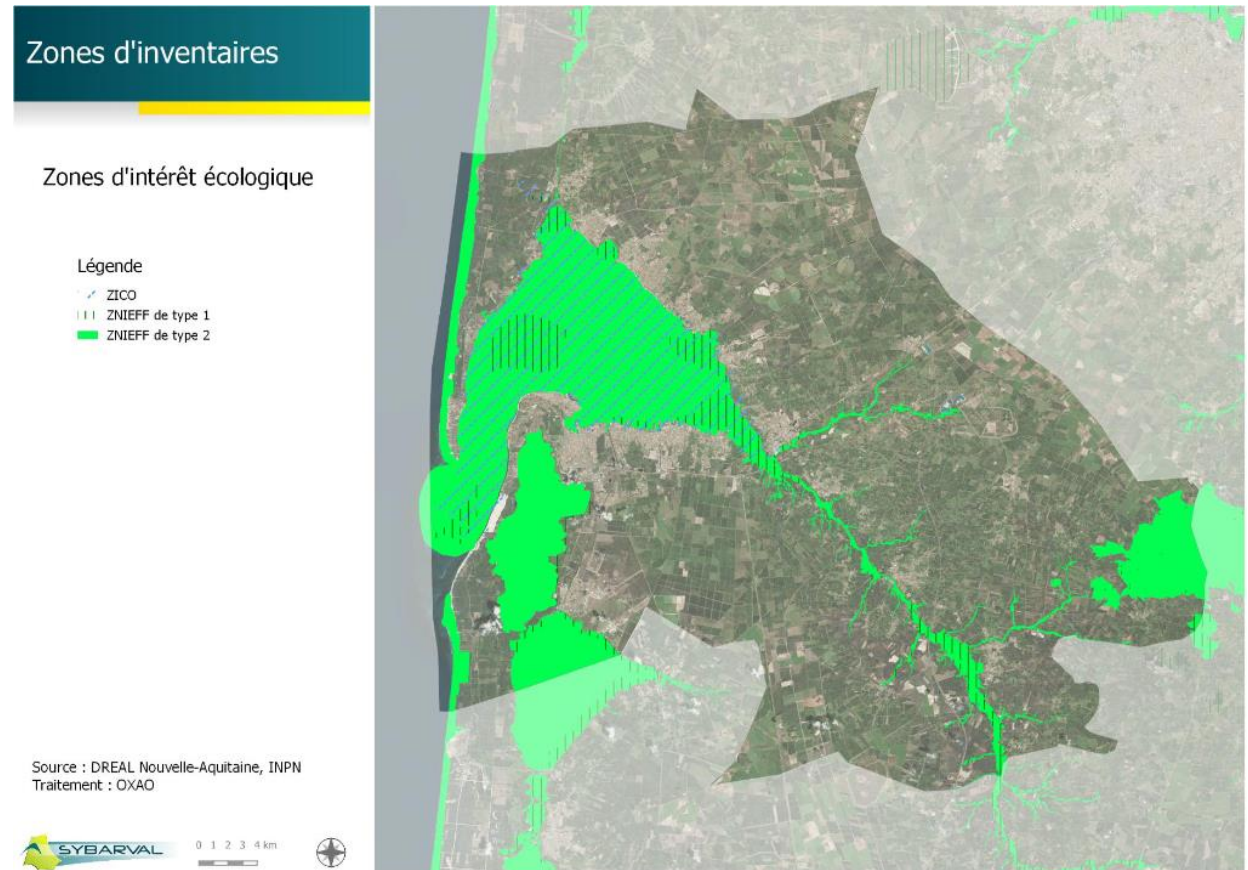
Les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, les ZNIEFF, ont pour objectif d'améliorer :

- La connaissance du patrimoine naturel en contribuant à l'inventaire cartographié des richesses écologiques, faunistiques et floristiques du territoire national ;
- La prise en compte des espaces naturels avant tout projet, de permettre une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles.

On distingue :

- Les ZNIEFF de type I qui sont des sites particuliers généralement de taille réduite présentant un intérêt spécifique et abritant des espèces animales ou végétales protégées;
- Les ZNIEFF de type II qui sont des ensembles naturels étendus dont les équilibres doivent être préservés. Elles incluent souvent plusieurs ZNIEFF de type I

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



### 1.3.3 Les espaces naturels sensibles

Pour préserver et sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, les Conseils Départementaux ont la possibilité de mettre en place une politique active d'acquisition foncière ou de gestion contractuelle. Les départements protègent ainsi des sites d'intérêt départemental reconnus pour permettre à terme aux citoyens de profiter pleinement de ces territoires exceptionnels.

Le Conseil Départemental de la Gironde a notamment désigné le site de la basse vallée de la Leyre à Mios comme zone de préemption.

## 2. Les outils de planification mobilisés

### 2.1 Les documents locaux d'urbanisme en vigueur

---

Les 8 de la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord sont dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU).

<i>COMMUNES</i>	<i>DATE D'APPROBATION DU DOCUMENT</i>	<i>DATE DE LA DERNIERE MODIFICATION</i>
<i>Andernos-les bains</i>	13 juillet 2017	Modification du 18 septembre 2020
<i>Arès</i>	27 avril 2017	Révision du 27 avril 2017
<i>Audenge</i>	12 octobre 2011	Modification du 8 juillet 2021
<i>Biganos</i>	5 juillet 2021	Révision du 5 juillet 2021
<i>Lanton</i>	29 août 2018	Modification du 15 octobre 2020
<i>Lège-Cap-Ferret</i>	18 juillet 2019	Révision du 26 septembre 2019
<i>Marcheprime</i>	8 septembre 2016	Modification du 23 juin 2021
<i>Mios</i>	11 février 2019	Modification du lundi 16 septembre 2019

Tous les documents d'urbanisme sont relativement récents. La date d'approbation des documents donne une indication sur l'intégration des dernières évolutions réglementaires (2013 : loi Grenelle, 2014, loi ALUR).

Ainsi, 7 communes disposent de documents récents, datant de 2017 à 2020. Pour ces communes, les nouvelles dispositions réglementaires ont dû être intégrées. Seul le PLU d'Audenge date de 2011 mais a fait l'objet de diverses modifications dont la dernière date du 8 juillet 2021.

## 2.2 Les outils mobilisés dans les PLU en faveur de la diversification de l'offre de logements

Les communes avec leurs PLU disposent d'outils règlementaires pour planifier le développement de leur territoire. Trois d'entre eux permettent une planification au service de la diversification de l'offre de logements.

- **Les emplacements réservés logement social / mixité sociale (ER MS)** : cet outil, prévu par l'article L151-41 du code de l'urbanisme, permet de réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements d'un certain type (sociaux ou autres) en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers. Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits. Les propriétaires disposent d'un droit de délaissement. L'emplacement réservé est délimité sur les planches graphiques du règlement et ses conditions d'application dans la liste des emplacements réservés ou le règlement écrit.
- **Secteur à programmation de logements mixité sociale (SMS) ou servitude de mixité sociale** : cet outil, prévu par l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sert à délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. La SMS permet donc à la collectivité d'imposer unilatéralement et sans contrepartie un pourcentage de logements de la catégorie qu'elle définit. Elle prévoit souvent un seuil d'application en nombre de m<sup>2</sup> et un taux de logements sociaux et/ou en accession. Cette SMS peut être définie sur un secteur spécifique sur les planches graphiques (prescription surfacique), une ou plusieurs zones directement dans le règlement écrit. Il n'y a pas de droit de délaissement attaché à la SMS. Les emprises grevées d'une SMS sont évaluées par les services des Domaines sur la base des termes de comparaison de terrain ayant la même contrainte soit le même taux de LLS imposé.
- **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** : Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement sur des secteurs à enjeux ou des zones à urbaniser. Elles développent des principes d'aménagement et

de composition urbaine et peuvent contenir des prescriptions spécifiques sur les typologies de logements, affiner des objectifs de mixité sociale sur un secteur, ... Elles sont opposables aux autorisations du droit des sols par voie de compatibilité (et non de conformité comme le règlement écrit et graphique et les deux outils précédemment présentés).

La différence de poids règlementaires de ces 3 outils interroge d'emblée sur leurs utilisations sur le territoire et leur poids dans la production de logements accessibles.

## 2.2.1 La mixité sociale

Pour les communes disposant d'un PLU, deux outils majeurs peuvent être mobilisés pour favoriser la production de logement social :

- Les emplacements réservés logement social / mixité sociale (ER MS)
- Secteur à programmation de logements mixité sociale (SMS) ou servitude de mixité sociale

A l'échelle des 8 communes de la COBAN, ces outils sont mobilisés différemment :

- **Lège-Cap-Ferret, Arès, Lanton, Biganos, Mios** : emplacements réservés ;
- **Arès, Andernos-les-Bains, Mios** : secteur de mixité sociale (SMS).

Ils représentent des surfaces plus ou moins importantes selon les communes

Surface des prescriptions surfaciques des PLU par communes (en hectare)	Emplacements réservés	Servitudes de mixité sociale
ANDERNOS-LES-BAINS		20 ha
ARES	0,4 ha	30,5 ha
AUDENGE		
BIGANOS	0,2 ha	
LANTON	19,7 ha	
LEGE-CAP-FERRET	2,7 ha	
MARCHEPRIME		
MIOS	6,1 ha	2 ha
TOTAL COBAN	29,1 ha	52,5 ha

## 2.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 2.3 Les outils de l'EPF Nouvelle-Aquitaine

---

L'EPF Nouvelle-Aquitaine accompagne les collectivités dans la définition de leur projet et favorise l'optimisation du foncier. Il peut également accompagner les EPCI dans la définition d'une stratégie foncière.

**A l'échelle de la COBAN, une convention-cadre** a été signée entre l'EPF Nouvelle-Aquitaine et l'intercommunalité le 9 avril 2019.

De plus, **des conventions opérationnelles** ont également été signées entre l'EPF et les communes de **Biganos, Marcheprime et Mios**.

### 3. Le potentiel foncier à destination d’habitat

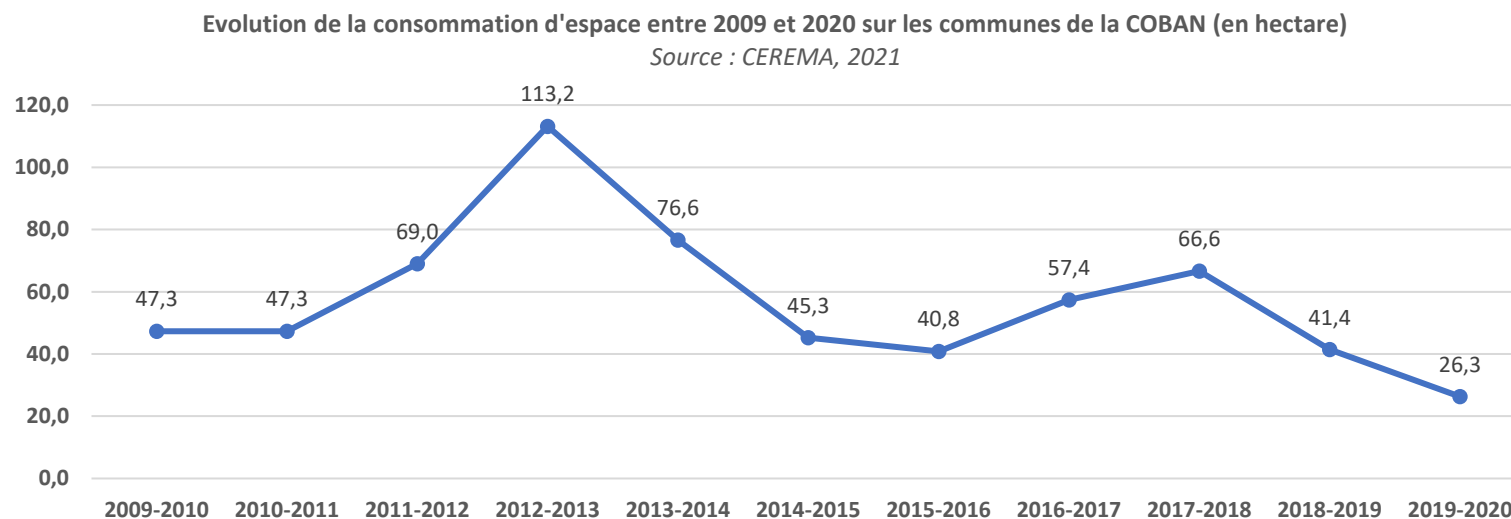
#### 3.1 L’analyse de consommation foncière du SCoT

##### Source et méthodologie

Les données mobilisées sont celles publiées par le CEREMA. Ces données doivent être néanmoins confrontées à celles qui seront traitées par le SYBARVAL dans le cadre de l’élaboration du SCoT du Bassin d’Arcachon Val de l’Eyre.

##### Consommation d’espace entre 2009 et 2020

Selon les données du CEREMA, la consommation totale d’espace entre 2009 et 2020 s’élève à 631 hectares.



## 3.2 Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain

### Préalable : méthodologie de travail

La présente méthode de travail s'appuie sur plusieurs éléments :

**1** – Identification des gisements grâce au SIG : croisements des zones U et AU à vocation mixte ou d'habitat des PLU en vigueur et les parcelles non bâties situées dans ces zones.

**2** – Croisement des gisements fonciers avec les prescriptions d'urbanisme issues des PLU en vigueur : orientation d'aménagement et de programmation, servitudes de mixité sociale, emplacements réservés etc.

**3** – Croisement avec les données environnementales / risques / nuisances du territoire pour supprimer les parcelles non constructibles.

**4** – Echange avec les communes pour affiner et préciser les résultats : maintien ou suppression de certains espaces déjà bâtis (espaces publics, parking etc.), précision sur les projets en cours ou en réflexion, précision sur les échéances des divers projets.

Ces 4 étapes permettent de disposer d'une donnée fiable sur les disponibilités foncières des documents d'urbanisme en vigueur.

*NB : pour la commune de Lège-Cap-Ferret, les résultats de la récente étude sur sa stratégie immobilière et foncière a été intégrée.*

### Les disponibilités foncières

A partir de la méthodologie présentée ci-dessus, **611,3 hectares ont été identifiés à l'échelle du territoire de la COBAN, comme étant des potentialités foncières à destination d'habitat pour un total de 1546 gisements fonciers.**

#### *Réparties selon les niveaux de polarités du SCoT*

Au regard de l'armature urbaine du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre en vigueur (SCoT de 2013), les disponibilités foncières se concentrent d'abord dans les centres-villes et bourgs-relais (295,8 hectares).

*Rappel des niveaux d'armature urbaine du SCoT (à l'échelle de communes de la COBAN) :*

- **Centralités urbaines** : Andernos-les-Bains ;
- **Centres-villes et bourgs relais** : Arès, Audenge, Biganos, Lanton, Lège, Marcheprime ;
- **Centres-bourgs et autres polarités** : Cap Ferret centre, Mios.

Ce sont ensuite les centres-bourgs et autres polarités qui comptent d'importantes disponibilités foncières avec 255,3 hectares.

Les centralités majeures concentrent seulement 60,2 hectares de disponibilités car seulement la commune d'Andernos-les-Bains est une centralité urbaine au regard du SCoT au sein de la COBAN

Cette répartition des disponibilités foncières selon les niveaux de l'armature du SCoT sera à interroger dans le cadre de l'élaboration du PLH afin d'accompagner au mieux le développement, notamment dans les principales polarités de l'armature urbaine.

Surface des gisements fonciers selon le niveau d'armature urbaine				
Niveau	Surface en ha	en %	en nombre	en %
Centralités majeures	60,2	10%	242	16%
Centres-villes et bourgs-relais	259	42%	680	44%
Centres-bourgs et autres polarités	292,1	48%	626	40%
<b>Total COBAN</b>	<b>611,3</b>	<b>100%</b>	<b>1 546</b>	<b>100%</b>

### Réparties par commune

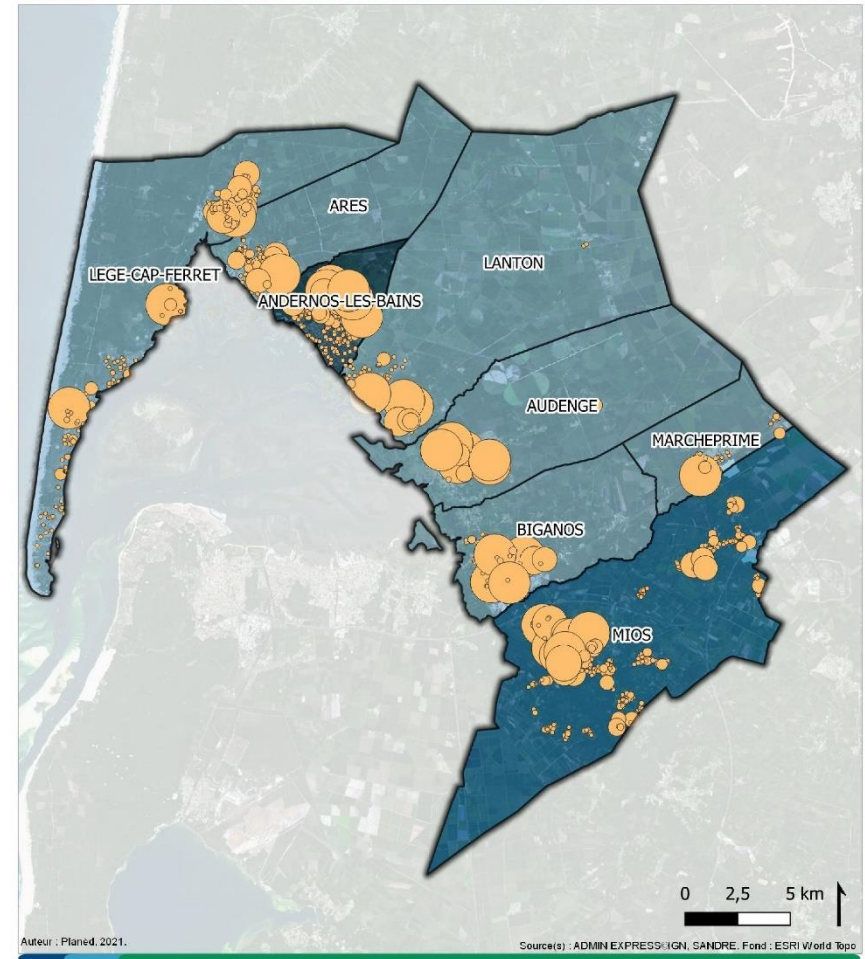
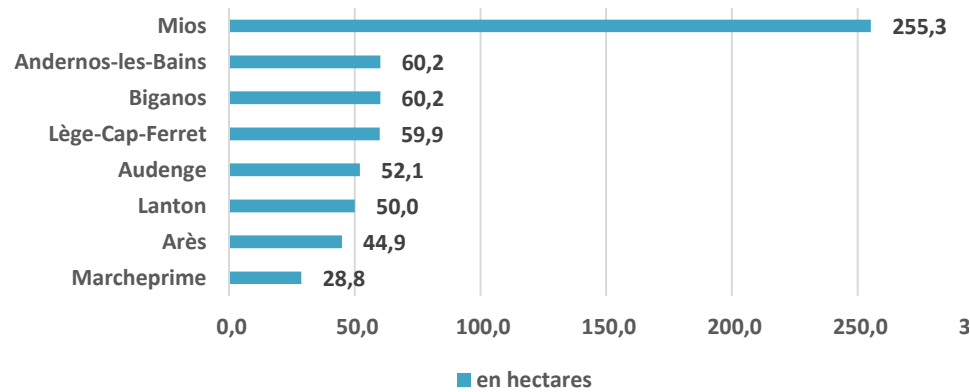
A l'échelle des 8 communes de la COBAN, Mios concentre la surface la plus élevée en termes de gisements fonciers (255,3 hectares) soit 42% de la surface totale des gisements fonciers identifiées au sein du territoire de la COBAN. Elle concentre notamment le plus grand nombre de gisements (626). Les autres disponibilités les plus importantes se déroulent ainsi :

- **Biganos** et **Andernos-les-Bains** : 60,2 hectares respectivement (soit 20% de la surface totale) ;
- **Lège-Cap-Ferret** : 59,9 hectares (10%) ;
- **Audenge** : 52,1 hectares (9%).




Surface des gisements par commune				
Commune	Surface en ha	en %	En nombre	en %
<b>Andernos-les-Bains</b>	60,2	<b>10%</b>	242	<b>16%</b>
<b>Arès</b>	44,9	<b>7%</b>	121	<b>8%</b>
<b>Audenge</b>	52,1	<b>9%</b>	20	<b>1%</b>
<b>Biganos</b>	60,2	<b>10%</b>	185	<b>12%</b>
<b>Lanton</b>	50,0	<b>8%</b>	117	<b>8%</b>
<b>Lège-Cap-Ferret</b>	59,9	<b>10%</b>	187	<b>12%</b>
<b>Marcheprime</b>	28,8	<b>5%</b>	50	<b>3%</b>
<b>Mios</b>	255,3	<b>42%</b>	626	<b>40%</b>
<b>Total COBAN</b>	<b>611,3</b>	<b>100%</b>	<b>1 548</b>	<b>100%</b>




Surface des potentialités foncières par commune en hectares



**Eléments de repères :**

-  Périmètre COBAN
-  Limites communales
-  Centralité majeure
-  Centres-bourgs et autres polarités
-  Centres-villes et bourgs-relais

**Taille des gisements fonciers :**

-  moins de 2000 m<sup>2</sup>
-  entre 2000 et 10 000 m<sup>2</sup>
-  entre 10 000 et 20 000 m<sup>2</sup>
-  plus de 20 000 m<sup>2</sup>

### Réparties selon les zonages des documents locaux d'urbanisme

Les disponibilités foncières ont des niveaux d'ouverture à l'urbanisation différents en fonction de leurs zonages :

- **Les zones urbaines sont dites " zones U "**. « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » Article R151-18 du CU
- **Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, Article R151-20 du CU. Il existe 2 types de zones AU :
  - **Les zones AUc** sont les zones à urbaniser qui disposent déjà des équipements nécessaires et peuvent accueillir de nouveaux aménagements dans l'immédiat. = zones AU alternatives ou ouvertes qui doivent être couvertes par une OAP, ouverture possible dès que les réseaux existent.
  - **Le secteur AUs** définit un secteur à la périphérie immédiate duquel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant, sont en projet ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ce sont des zones AU strictes ou fermées qui nécessitent une modification ou une révision du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation

Les 8 communes de la COBAN sont dotées d'un PLU. A l'échelle de ces communes et au regard des documents d'urbanisme, 92% des gisements foncières se situent en zone U, soit 290,1 ha. Cela indique donc une disponibilité de ces tenements foncières à court ou à moyen terme, pouvant donc alimenter directement les objectifs du PLH définis sur une durée de 6 ans.

Les gisements en zone AU sont moins nombreux, seulement 118 contre 1428 situés en zone U.

Gisements foncières et type de zonage				
	en nombre	en %	en hectare	en %
<b>Zones à urbaniser (AU)</b>	118	8%	321,2	53%
<b>Zones urbaines (U)</b>	1428	92%	290,1	47%
<b>Total COBAN</b>	<b>1 548</b>	<b>100%</b>	<b>611,3</b>	<b>100%</b>

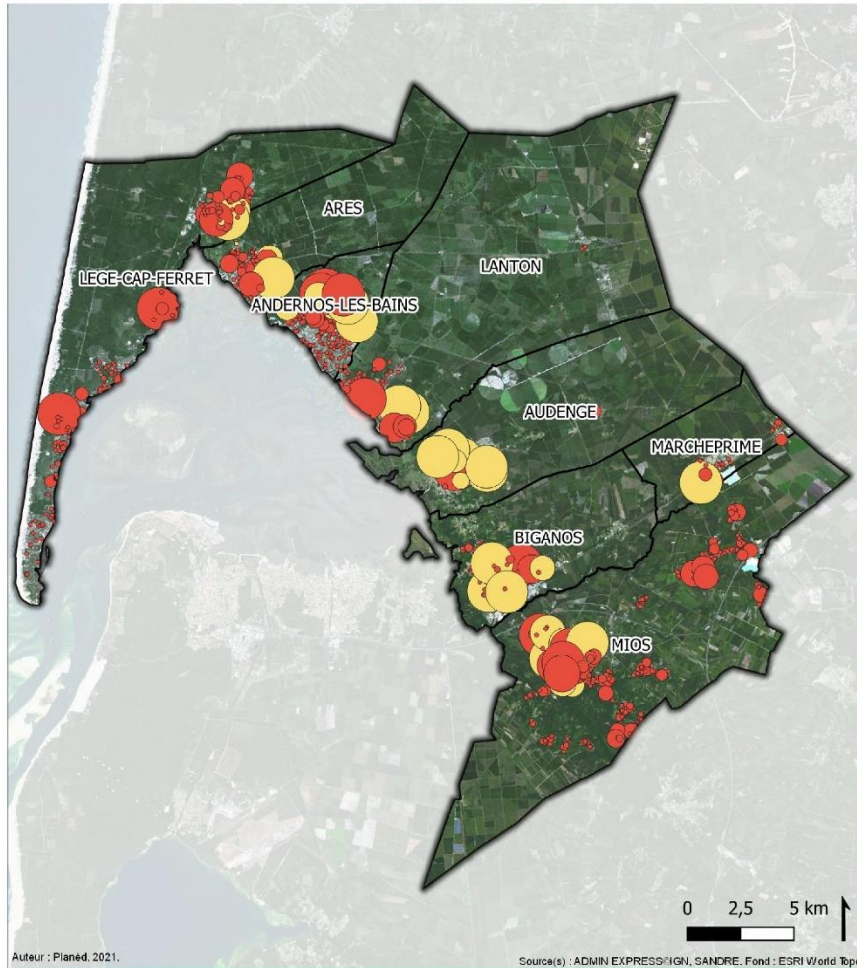
Néanmoins, leur taille est plus importante puisqu'il s'agit généralement de grands secteurs d'extension de l'urbanisation.

En termes de surface, ces 118 gisements représentent 53% du potentiel foncier soit plus que les 1428 situés en zones urbaines.

Gisements foncières et zonage du PLU					
Commune	Zone urbaine (U) en ha	en %	Zone à urbaniser (AU) en ha	en %	Surface totale
<b>Andernos-les-Bains</b>	46	77%	14	23%	60,2
<b>Arès</b>	15	33%	30	67%	44,9
<b>Audenge</b>	5	9%	47	91%	52,1
<b>Biganos</b>	28	47%	32	53%	60,2
<b>Lanton</b>	21	43%	29	57%	50,0
<b>Lège-Cap-Ferret</b>	54	90%	6	10%	59,9
<b>Marcheprie</b>	8	28%	21	72%	28,8
<b>Mios</b>	113	44%	143	56%	255,3
<b>Total COBAN</b>	<b>290</b>	<b>47%</b>	<b>321</b>	<b>53%</b>	<b>611,3</b>

A l'échelle des communes, bien que les disponibilités foncières en zones urbaines soient majoritaires, il y a quelques exceptions à relever au niveau de certaines communes :

- **Arès, Audenge et Marcheprime** se distinguent par une part plus importante de potentialités foncières en zones à urbaniser signifiant qu'il y a des capacités de développement à long terme mais permettant de s'interroger sur la programmation de logements à court et moyen termes.
- **Biganos, Lanton et Mios** ont la moitié de leurs gisements en zone U et l'autre moitié en zone AU.



Éléments de repères :	Taille des gisements fonciers :	Type de zonage :
Périètre COBAN	moins de 2000 m <sup>2</sup>	Zone urbaine
Limites communales	entre 2000 et 10 000 m <sup>2</sup>	Zone à urbaniser
	entre 10 000 et 20 000 m <sup>2</sup>	
	plus de 20 000 m <sup>2</sup>	

**Réparties selon les outils réglementaires du PLU**

En dehors du zonage des PLU des communes, les gisements fonciers peuvent également se situer dans des secteurs concernés par d'autres outils réglementaires. Il s'agit des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** et notamment des **emplacements réservés (ER)** et des **servitudes de mixité sociale (SMS)**.

Au sein de la COBAN, une grande majorité des gisements ne sont pas soumis à une OAP soit 95%. **Seulement 5% des gisements sont soumis à une OAP**. Néanmoins, **ces gisements représentent la moitié de la surface totale** de la potentialité foncière de la COBAN soit 307,5 ha (50% de la surface totale).

Gisements fonciers et orientation d'aménagement et de programmation (OAP)				
	en nombre	en %	en hectare	en %
<b>Non soumis à OAP</b>	1466	95%	303,8	50%
<b>Soumis à OAP</b>	80	5%	307,5	50%
<b>Total COBAN</b>	<b>1 548</b>	<b>100%</b>	<b>611,3</b>	<b>100%</b>

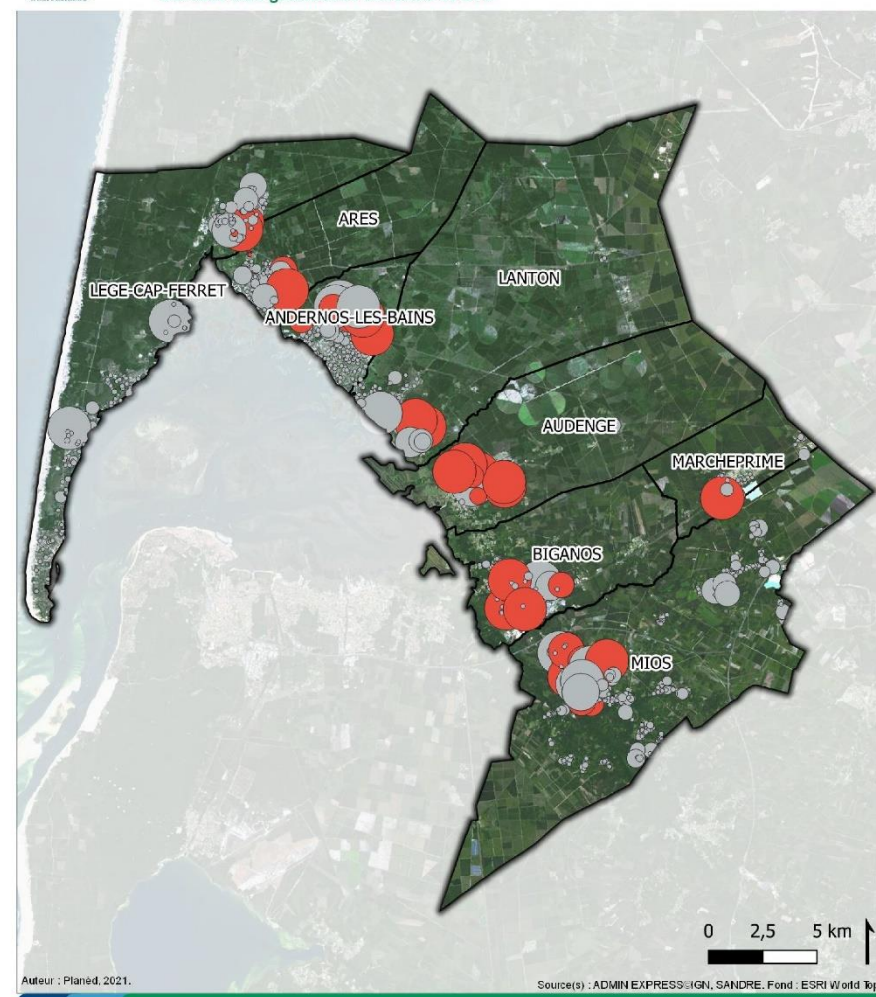
Seulement 5% de la surface totale des gisements fonciers sont concernés par un emplacement réservé soit 29,1 hectares. Concernant les servitudes de mixité sociale, seulement 9% de la surface totale des gisements fonciers sont concernés par une SMS soit 52,7 hectares.









Gisements fonciers et emplacements réservés		
	en ha	en %
Non concernés par un emplacement réservé	582,2	95%
Concernés par un emplacement réservé	29,1	5%
<b>Total COBAN</b>	<b>611,3</b>	<b>100%</b>

Gisements fonciers et servitudes de mixité sociale		
	en ha	en %
Non concernés par une servitude de mixité sociale	558,6	91%
Concernés par une servitude de mixité sociale	52,7	9%
<b>Total COBAN</b>	<b>611,3</b>	<b>100%</b>

## DIAGNOSTIC FONCIER - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Surface des gisements fonciers et OAP



- Eléments de repères :**
-  Périmétre COBAN
  -  Limites communales
  - Taille des gisements fonciers :**
    -  moins de 2000 m<sup>2</sup>
    -  entre 2000 et 10 000 m<sup>2</sup>
    -  entre 10 000 et 20 000 m<sup>2</sup>
    -  plus de 20 000 m<sup>2</sup>
  - Gisement en OAP :**
    -  Concerné par une OAP
    -  Non concerné par une OAP

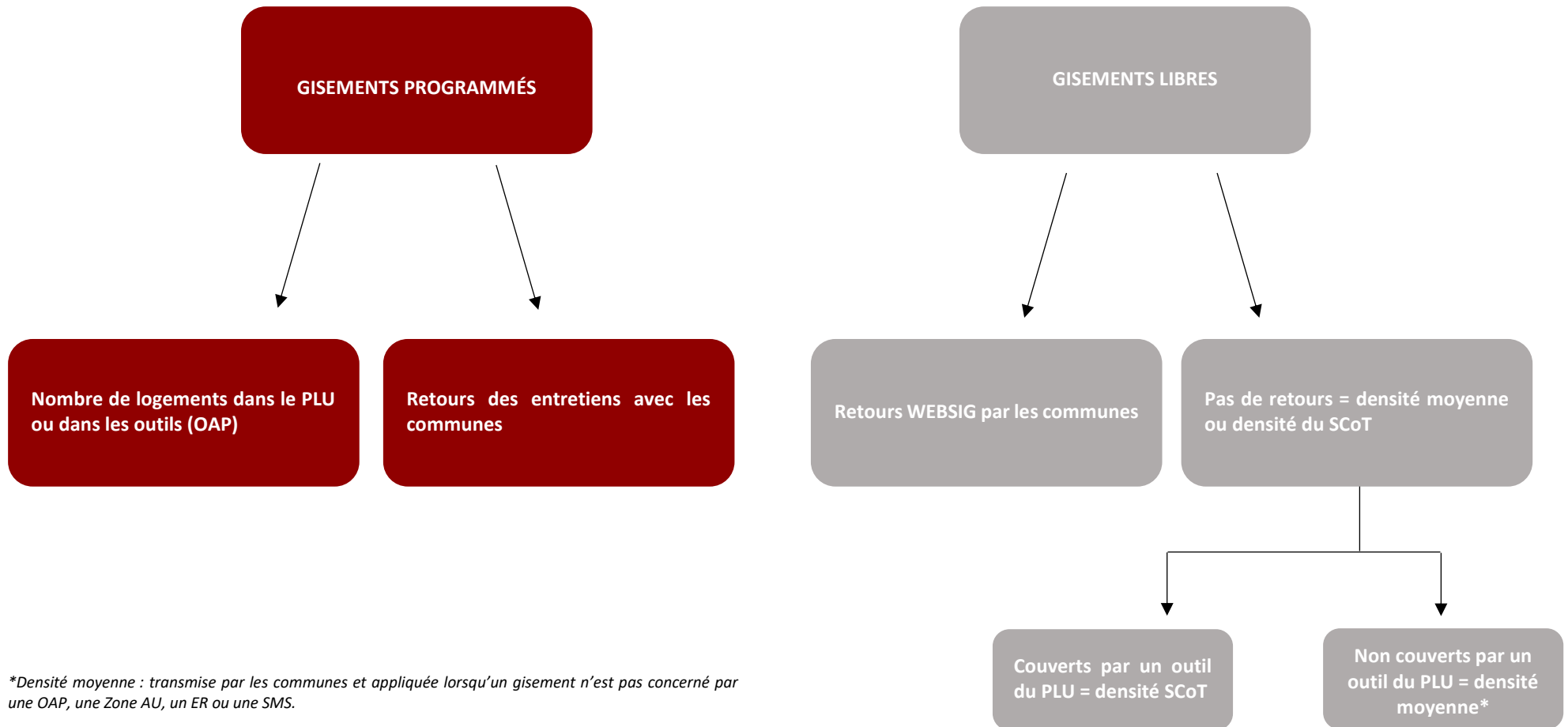
## Estimations des capacités de production de logements

Les gisements fonciers peuvent être classés en deux catégories :

- Les gisements fonciers déjà programmés
- Les gisements fonciers libres.

**Les gisements fonciers déjà programmés** font l'objet d'outils dans les documents d'urbanisation ou ont fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire. Les éléments du permis ou du document d'urbanisme (OAP, ER ou SMS) permettent de connaître exactement le nombre de logements que le gisement doit produire. Il s'agit donc d'un chiffre cohérent et vérifié.

**Les gisements fonciers libres** de toute programmation ne sont pas concernés par des autorisations d'urbanisme. Ils peuvent être concernés par un outil d'urbanisme (OAP, ER ou SMS) mais le document d'urbanisme ne précise pas le nombre de logements à produire. Sur ces secteurs, il est donc primordial d'estimer le potentiel de logements à produire.



\*Densité moyenne : transmise par les communes et appliquée lorsqu'un gisement n'est pas concerné par une OAP, une Zone AU, un ER ou une SMS.

A des partir des gisements fonciers identifiés à ce jour, des gisements déjà programmés et des densités moyennes définies dans le SCoT, une première estimation des capacités de production de logements a été réalisée.

Ce premier travail d'estimation de logements nous permet d'estimer une production potentielle de **13 337 logements**.

Cette estimation comprend l'ensemble des disponibilités foncières, sans travail de phasage ou de distinction entre les zones U et AU. La production potentielle de logements se concentre principalement sur les centres-villes et bourgs-relais avec 59% de l'estimation de logements (7 993 logements).

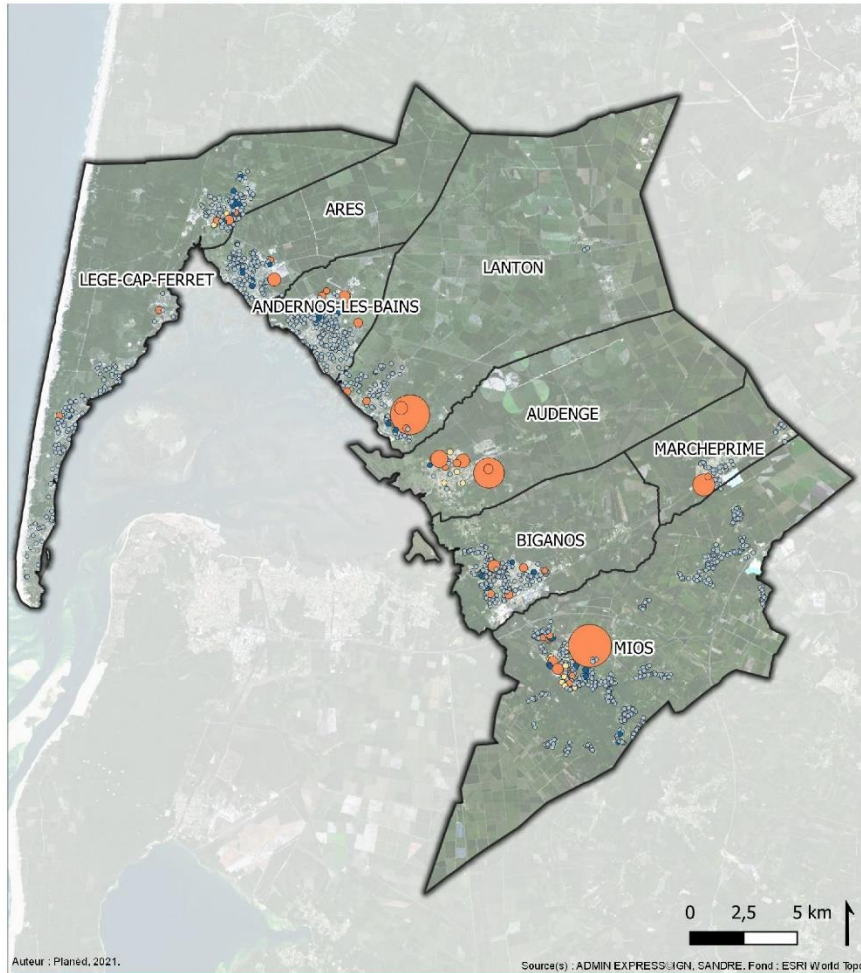
Niveau armature urbaine SCoT	Communes	Densité (nb de logt/ha)	Surface en ha	Nb de logements estimés
Centralité majeure	Andernos-les-Bains	80	60,2	1377
Centres-villes et bourgs-relais	Arès	40	44,9	747
	Audenge	40	52,1	1672
	Biganos	40	43,7	2099
	<i>Biganos - 700 m autour de la gare</i>	50	16,5	176
	Lanton	40	50,4	1583
	Lège	40	23,1	562
	Marcheprime	40	27,1	584
	<i>Marcheprime - 700 m autour de la gare (Croix d'Hins)</i>	20	1,8	30
Centres-bourgs et autres polarités	Cap Ferret centre	30	36,8	812
	Mios	30	255,3	4116

Niveau d'armature du SCoT et estimations de logements		
	En nombre	En %
Centralité majeure	1 377	10%
Centres-bourgs et autres polarités	3 967	31%
Centres-villes et bourgs-relais	7 993	59%
<b>Total COBAN</b>	<b>13 337</b>	<b>100%</b>

Source : SCoT Bassin d'Arcachon Val de L'Eyre et estimations réalisées par PLANÈD

## DIAGNOSTIC FONCIER - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER



Estimation du nombre de logements







Auteur : Planed, 2021.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, IGN, SANDRE, Fond : ESRI World Topo

**Eléments de repères :**

-  Périmètre COBAN
-  Limites communales

**Nombre de logements potentiels (application de la densité moyenne du SCoT) :**

-  1 à 20 logements
-  20 à 40 logements
-  40 à 60 logements
-  plus de 60 logements



### Gisement selon la programmation

Sur la totalité de la surface des gisements fonciers, une moitié de la surface gisements sont déjà programmés (48%) et une autre moitié correspondant au foncier libre représente 52% de la surface totale.

Surface des gisements et programmation					
Commune	Surface totale en ha	dont foncier programmé en ha	en %	dont foncier libre en ha	en %
Andernos-les-Bains	60,2	16	26%	45	74%
Arès	44,9	30	67%	15	33%
Audenge	52,1	18	35%	34	65%
Biganos	60,2	33	55%	27	45%
Lanton	50,0	14	27%	36	73%
Lège-Cap-Ferret	59,9	1	2%	58	98%
Marcheprime	28,8	26	91%	3	9%
Mios	255,3	154	60%	101	40%
<b>Total COBAN</b>	<b>611,3</b>	<b>293</b>	<b>48%</b>	<b>319</b>	<b>52%</b>

### Gisements déjà programmés

Sur le territoire de la COBAN, on compte environ 6 000 logements qui sont déjà programmés. Une grande partie des logements programmés se trouve sur la commune de Mios (2 274 logements soit 38%).

Gisements fonciers déjà programmés et surface en hectares				
Communes	Nombre de logements déjà programmés	en %	en ha	en %
Andernos-les-Bains	364	6%	15,6	5%
Arès	341	6%	30,3	10%
Audenge	391	7%	18,0	6%
Biganos	1 553	26%	33,0	11%
Lanton	439	7%	13,6	5%
Lège-Cap-Ferret	14	0%	1,4	0%
Marcheprime	558	9%	26,2	9%
Mios	2 274	38%	154,5	53%
<b>Total COBAN</b>	<b>5 934</b>	<b>100%</b>	<b>292,7</b>	<b>100%</b>

### Gisements déjà programmés selon l'échéance

L'échéance dans le temps permet de prioriser la mobilisation des gisements fonciers. L'échéance peut être différente en fonction de la dureté foncière, du projet politique de la commune ou d'autres contraintes pouvant impacter la mobilisation d'un gisement foncier.

Les échéances appliquées pour le traitement des gisements fonciers de la COBAN sont les suivantes :

- **Court terme (CT) : 2022-2027**
- **Moyen terme (MT) : 2028-2032**
- **Long terme (LT) : au-delà de 2033**
- **Sans échéance (SE) : Non renseigné**

Une grande partie des logements déjà programmés qui ont une échéance à court terme, soit 69% à l'échelle de la COBAN (4 112 logements). Il y a ensuite 25% des logements qui sont programmés à moyen terme (1 456 logements) seulement 6% à long terme soit 366 logements déjà programmés sur la commune de Biganos.

Estimation des logements déjà programmés selon l'échéance							
Communes	Court terme	en %	Moyen terme	en %	Long terme	en %	Total
<b>Andernos-les-Bains</b>	297	82%	67	18%			364
<b>Arès</b>	289	85%	52	15%			341
<b>Audenge</b>	388	99%	3	1%			391
<b>Biganos</b>	1 185	76%	2	0%	366	83%	1553
<b>Lanton</b>	358	82%	81	18%			439
<b>Lège-Cap-Ferret</b>	14	100%	0	0%			14
<b>Marcheprime</b>	399	72%	159	28%			558
<b>Mios</b>	1 182	52%	1 092	48%			2274
<b>Total COBAN</b>	<b>4 112</b>	<b>69%</b>	<b>1 456</b>	<b>25%</b>	<b>366</b>	<b>6%</b>	<b>5934</b>

### Gisements fonciers libres dans le diffus

En ce qui concerne la deuxième catégorie, s’agissant de gisements fonciers libres, de taille généralement moins importante, ces parcelles ne sont pas concernées par des outils des documents d’urbanisme. En ce sens, l’application d’une densité et le respect de cette dernière n’est pas possible.

Afin d’estimer un potentiel de logement cohérent avec la réalité du territoire, il est donc préférable d’appliquer une densité moyenne sur ces gisements fonciers libres.

Au sein de la COBAN, ce sont 318,8 ha qui sont des gisements libres. Ce qui représente une estimation de 7 403 logements. Il reste donc environ 320 hectares à programmer sur l’ensemble des communes.

Sur le territoire de la COBAN, une grande partie de ces gisements correspondent à des potentielles divisions parcellaires.

Surface des gisements libres et estimations de logements		
Communes	en ha	Nombre de logements
Andernos-les-Bains	44,6	1 013
Arès	14,7	406
Audenge	34,1	1 281
Biganos	27,2	546
Lanton	36,4	1 144
Lège-Cap-Ferret	58,5	1 266
Marcheprime	2,5	54
Mios	100,8	1 693
<b>Total COBAN</b>	<b>318,8</b>	<b>7 403</b>

## Conclusion

Ce diagnostic foncier est une composante à part entière du premier Programme Local de l’Habitat de la COBAN.

Répondant aux exigences réglementaires formulées par la loi Egalité et Citoyenneté, il permet de disposer d’une **connaissance des gisements fonciers disponibles à destination d’habitat et d’une première estimation des logements potentiels** pouvant être développés sur les 8 communes de la COBAN.

Le territoire de la COBAN connaît une forte pression en termes d’accueil de population et de dynamique de construction neuve. Au cours des 6 prochaines années, durée d’application du premier PLH, cette dynamique risque de se poursuivre même si les communes souhaitent progressivement mettre en place les conditions d’un développement plus maîtrisé.

Les résultats du diagnostic foncier démontrent que **le territoire dispose encore de capacités pour assumer ce développement**. Pour autant, la programmation des logements dans le temps devra être analysée avec attention afin de ne pas épuiser trop rapidement ce réservoir.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, et en réponse aux objectifs et aux actions retenus, **la COBAN travaillera sur la définition d’une stratégie foncière** lui permettant de prioriser les fonciers et de mobiliser l’ensemble des outils et des partenaires pour assurer le développement d’une offre de logements qui réponde à tous les ménages et sortir d’un modèle immobilier trop sélectif. **Cette stratégie foncière devra donc servir l’ambition de développer une offre de logements abordables** à travers la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété.

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

**Diagnostic**

Mars 2021

Version du 15.03.2021

**planéd**  
Planification et Développement

1	Eléments de contexte .....	3	6.1	Pour aller à l'essentiel .....	3
1.1	Pourquoi un Programme Local de l'Habitat ?.....	3	6.2	Une dynamique de construction neuve très forte.....	61
1.2	Inscription du PLH dans son environnement.....	4	6.3	Un marché de l'accession cher et donc sélectif .....	64
1.3	Cadre réglementaire.....	5	6.4	Un marché locatif restreint et cher.....	68
1.4	La procédure de validation du PLH.....	6	6.5	Les difficultés d'accession à la propriété .....	69
2	L'essentiel du diagnostic du PLH de la COBAN.....	7	7	Les publics spécifiques.....	72
2.1	La COBAN, territoire attractif .....	7	7.1	Les jeunes.....	72
2.2	...mais qui n'est pas accessible à tous .....	8	7.2	Les personnes âgées .....	73
2.3	Un parc de logements encore peu diversifié.....	9	7.3	Les ménages en difficulté.....	76
2.4	Une offre de logements qui se développe sans satisfaire toutes les demandes.....	10	7.4	Les saisonniers .....	77
3	La COBAN : un territoire très attractif.....	11	7.5	Les gens du voyage .....	77
3.1	Pour aller à l'essentiel .....	11	7.6	Enjeux par publics spécifiques .....	78
3.2	Une dynamique démographique remarquable .....	12	8	Conclusion : constats et enjeux pour le diagnostic du 1 <sup>er</sup> PLH de la COBAN.....	79
3.3	Un territoire qui accueille d'abord des familles et des jeunes .....	16	9	Lexique .....	81
3.4	Des ménages disposant de revenus relativement confortables.....	19			
3.5	De nombreux actifs qui transitent quotidiennement vers les territoires limitrophes .....	21			
4	Un parc de logements peu diversifié .....	23			
4.1	Pour aller à l'essentiel .....	23			
4.2	Des résidences principales qui prédominent mais d'importantes disparités entre les communes.....	24			
4.3	Un parc de logements dominé par les logements individuels.....	27			
4.4	Un parc de logements récent .....	29			
5	Un parc de logements d'abord occupé par des propriétaires .....	38			
5.1	Pour aller à l'essentiel .....	38			
5.2	Une propriété occupante majoritaire, au détriment d'un parc locatif restreint.....	39			
5.3	Un parc social insuffisant.....	40			
6	Le marché immobilier .....	58			

# 1 Eléments de contexte

Le Programme Local de l'Habitat constitue l'expression d'une stratégie communautaire, il vise à définir une feuille de route partagée pour la définition des principes d'équilibre de l'offre de logements sur le territoire. Le PLH ne doit donc pas constituer la somme de stratégies communales mais bien définir les synergies et orientations partagées sur le territoire communautaire. Pour autant, les huit communes qui composent la COBAN ne partagent pas toujours les mêmes caractéristiques, contraintes et dynamiques. Aussi, les enjeux spécifiques à chacune d'entre elles devront être intégrés à la réflexion conduite tout au long de l'élaboration du PLH.

## 1.1 Pourquoi un Programme Local de l'Habitat ?

Créée en novembre 2003 et devenue Communauté d'agglomération le 1er janvier 2018, la COBAN est à ce titre devenue compétente en matière d'habitat et doit ainsi se doter d'un Programme Local de l'Habitat. Document stratégique et opérationnel, ce premier PLH a vocation à présenter les orientations stratégiques définies par les élus en matière de politique habitat, celles-ci doivent par ailleurs être déclinées en actions opérationnelles traduites en moyens humains et financiers. Le PLH s'inscrit ainsi dans la définition d'un projet de développement global et partagé à l'échelle de la Communauté d'agglomération.

Sur la base d'une analyse des besoins de la population du territoire et de la population accueillie dans un contexte de forte croissance démographique, le PLH définit ainsi des principes partagés pour le développement d'une offre de logement équilibrée et diversifiée dans le parc neuf comme dans le parc existant.

Le PLH vise ainsi à identifier et développer les synergies entre les huit communes du territoire tout en s'appuyant sur les spécificités et projets communaux.

### Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. »

## 1.2 Inscription du PLH dans son environnement

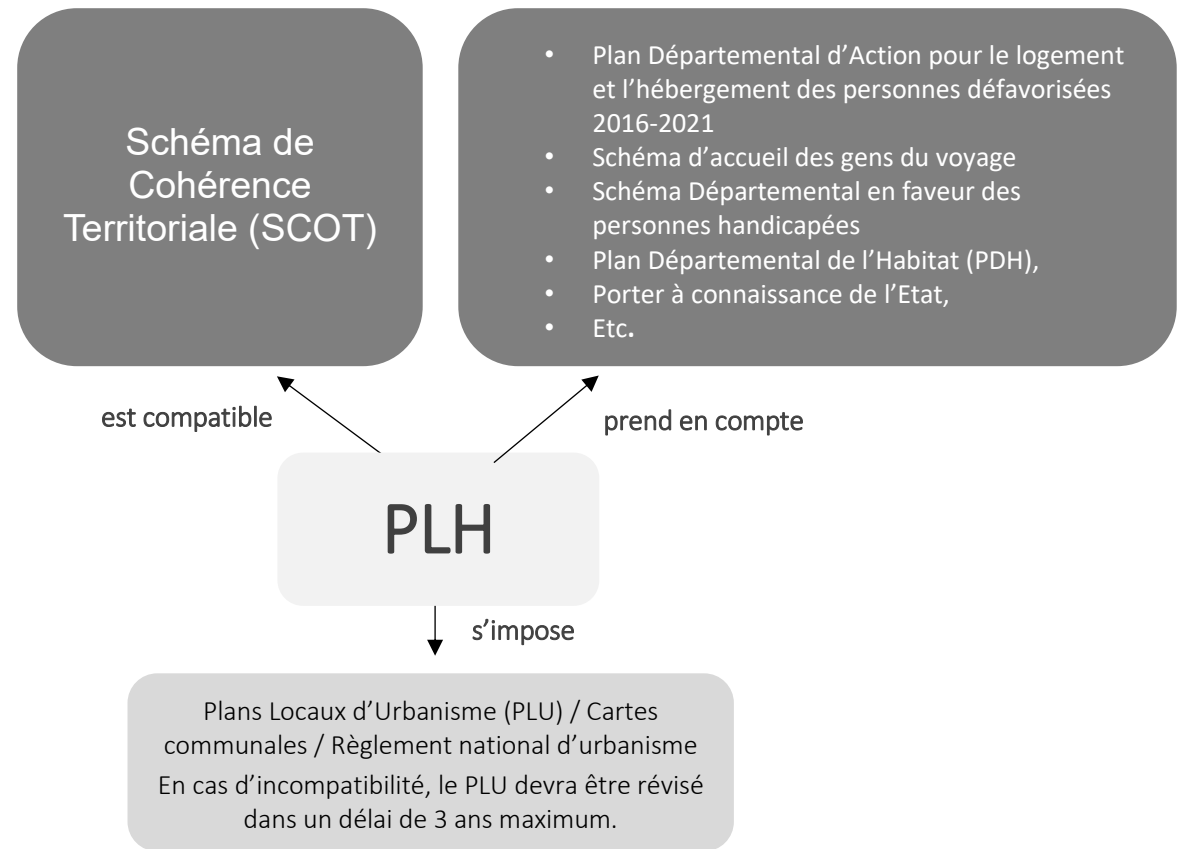
En tant que document stratégique, le Programme local de l’habitat associe diverses thématiques complémentaires : mobilité, développement économique, patrimoine environnemental et culturel, etc. De fait, il doit s’inscrire en cohérence avec les politiques conduites à une échelle départementale, supra intercommunale ou communales et avec les politiques sectorielles du territoire, de façon à devenir un maillon de l’expression d’un projet de territoire.

Le futur Schéma de cohérence territoriale (SCoT) définira les grandes orientations d’aménagement sur le territoire du Bassin d’Arcachon val de l’Eyre regroupant la COBAN, la COBAS, et la Communauté de communes du Val de l’Eyre. Conformément aux dispositions de l’article L.122-1-15 du code de l’urbanisme, le PLH doit être compatible avec les dispositions du SCoT. Néanmoins, celui-ci a été annulé en décembre 2017 et un nouveau SCoT devrait être approuvé à horizon 2023.

Pour mémoire, les 3 intercommunalités sont à des stades différents concernant leur politique locale de l’habitat :

- La COBAN élabore en 2021 son 1<sup>er</sup> PLH
- La COBAS met en œuvre son 3<sup>ème</sup> PLH qui couvre la période 2016 – 2021
- Le Val de l’Eyre élabore actuellement son PLUi-H

Autre document stratégique, le Plan départemental de l’habitat (PDH) présente les fondements de l’intervention du Département de la Gironde en tant que délégataire des aides à la pierre. Adopté en 2015 pour une durée de 6 ans, il définit ainsi les orientations du Département en matière d’amélioration du parc privé, de développement du parc public et plus largement d’accompagnement des publics dans leur parcours résidentiels.



## 1.3 Cadre réglementaire

### 1.3.1 L'article 55 de la loi SRU

Il impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH) : **le taux de 25% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3500 habitants dans les autres régions qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont le taux de tension est supérieur au taux fixé par décret (4 en septembre 2018).**

*Pour les communes sous ce taux de tension, un taux de 20% de logements locatifs sociaux s'applique. A l'heure actuelle, aucune commune de la COBAN n'est concernée puisqu'aucune commune n'atteint le seuil de 15 000 habitants. Toutefois, selon les projections démographiques réalisées par les services de l'État, Mios pourrait atteindre 15 000 habitants en 2026. Dans ce cas, toutes les communes basculeraient sous l'obligation des objectifs de l'article 55 de la loi SRU.*

A ce jour, les communes ne respectant pas l'objectif de 25% de LLS peuvent être classées selon la typologie suivante :

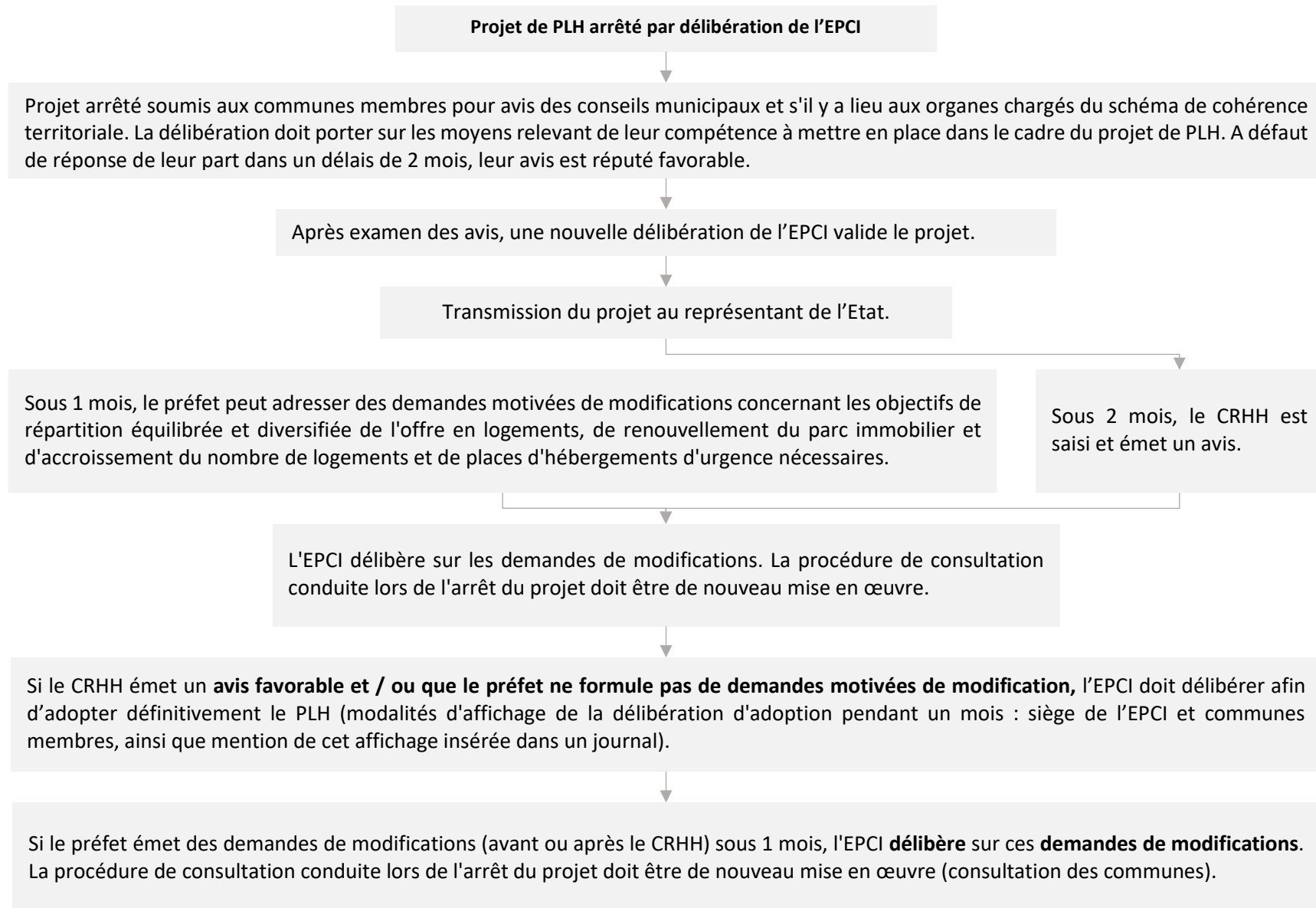
- **Les communes exemptées** : la loi Egalité & Citoyenneté a revu les critères conduisant à l'exemption en vue de recentrer les efforts de production sur les territoires les plus tendus. Si les communes soumises à des règles d'inconstructibilité (PPR ou PEB) étaient déjà exemptées de prélèvements, elles peuvent à présent l'être pour les raisons suivantes : situées en-dehors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par transports en commun ou communes avec une tension est inférieure à 2 (ratio entre le nombre de demandes de logements locatifs sociaux et le nombre d'attributions).
- **Les communes déficitaires** : ces communes n'atteignent pas les 25% mais sont engagées dans une dynamique de rattrapage. Elles sont contraintes d'être prélevées au prorata du nombre de logements manquants.
- **Les communes carencées** : elles ne respectent pas l'objectif des 25% et n'ont pas respecté le rythme de rattrapage défini tous les trois ans (objectifs triennaux). Outre les prélèvements financiers, elles font l'objet de sanctions qui remettent en question la capacité des communes à maîtriser leur production locative sociale.

La prise d'un arrêté de carence entraîne :

- La majoration des prélèvements jusqu'à cinq fois le prélèvement initial ;
- L'augmentation du seuil plafonnant les prélèvements pour les communes les plus riches ;
- La possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires ;
- La reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;
- L'obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative ;
- La possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;
- La possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé intégrant une contribution financière obligatoire de la commune.
- Le transfert du contingent communal au préfet pour loger les publics prioritaires.



## 1.4 La procédure de validation du PLH



## 2 L'essentiel du diagnostic du PLH de la COBAN

### 2.1 La COBAN, territoire attractif

Les 8 communes de la COBAN connaissent **une croissance démographique remarquable : entre 2012 et 2017, la population a progressé de 1.99% par an, pour atteindre en 2017, 66 565 habitants.**

Cette dynamique démographique à l'échelle intercommunale masque des disparités entre les communes qui, si elles accueillent toutes de nouveaux habitants, ont un taux de croissance annuel moyen variant entre 1.28% / an et 4.36% / an. Pour rappel, la croissance démographique à l'échelle nationale est de 0.4% / an. Les dynamiques connues par le territoire de la COBAN sont donc fortes (1% / an), très fortes (2 à 3% / an) voire exceptionnelles (4.8% / an).

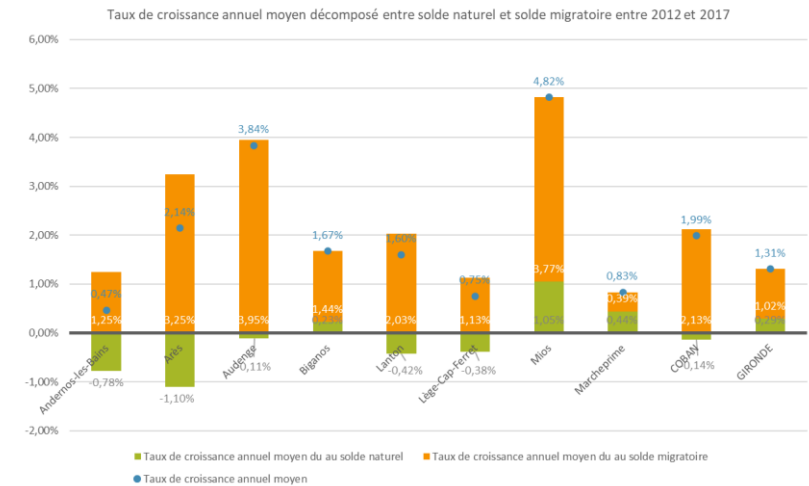
**Si le territoire accueille majoritairement des jeunes**, des différences existent entre **les communes du nord de la COBAN (Arès, Andernos-les-Bains, Lanton et Lège-Cap Ferret)** qui sont plus confortées au vieillissement de leur population, avec notamment des sujets de maintien des classes dans leurs écoles ; et **les communes du sud de la COBAN (Mios, Marcheprime, Biganos et Audenge)** qui accueillent des populations jeune et très jeune qui nécessitent au contraire l'ouverture de classes.

Ce sont aussi les communes du sud de la COBAN qui accueillent les plus **grands ménages**, au profil familial. Mais notons cependant que ce phénomène génère des effets sur la demande en logement avec le besoin de développer de grands logements pour ces familles, mais dans un deuxième temps, le besoin de disposer de logements plus petits pour répondre aux séparations de certains de ces ménages. Ces situations sont nombreuses localement.

Si la proportion des retraités est la plus importante à l'échelle de la COBAN, le territoire se distingue par l'accueil d'une part importante **d'actifs appartenant à des catégories socio professionnelles intermédiaires et supérieures**. Cela génère de fait **des niveaux de revenus plus élevés** sur le territoire : à l'échelle de la COBAN, le revenu annuel médian en 2017 était de 23 110 € contre 21 710 € à l'échelle de la Gironde et de 20 820 € à l'échelle nationale.

Cette forte attractivité génère également **une dynamique de construction neuve très soutenue**. Ainsi, entre 2010 et 2018, ce sont en moyenne, 875 logements qui ont été commencés chaque année. A titre de comparaison, sur cette période, ce sont 118 logements qui ont été commencés pour 1000 habitants à l'échelle de la COBAN, contre 79 logements pour 1000 habitants à l'échelle du département.

Cette importante production de logements, si elle tend de **plus en plus à se diversifier en termes de formes urbaines**, avec le développement de logements collectifs, notamment sur les communes d'Andernos-les-Bains, d'Audenge, d'Arès et de Marcheprime, reste encore marquée par le développement de maisons individuelles. Cela est prégnant sur les communes de Lanton, Lège-Cap-Ferret et Mios et soutenu par le **phénomène de division parcellaire** qui concerne tout le territoire de la COBAN.



## 2.2 ...mais qui n'est pas accessible à tous

**Le marché immobilier local présente des prix élevés**, dans le neuf, dans l'ancien, en accession, en location, excluant de fait de nombreux ménages qui ne disposent pas des revenus nécessaires pour se loger sur le territoire. Cela entraîne un effet report de ces habitants vers les communes du nord de la COBAN, du sud de la métropole bordelaise ou encore du nord des Landes.

*Prix médian au m<sup>2</sup> entre juillet 2019 et juin 2020  
(sce : immobilier.notaires.fr)*

	APPARTEMENT	MAISON	TERRAIN
COBAN	3 650 €	3 740 €	310 €
Gironde	3 540 €	2 810 €	120 €

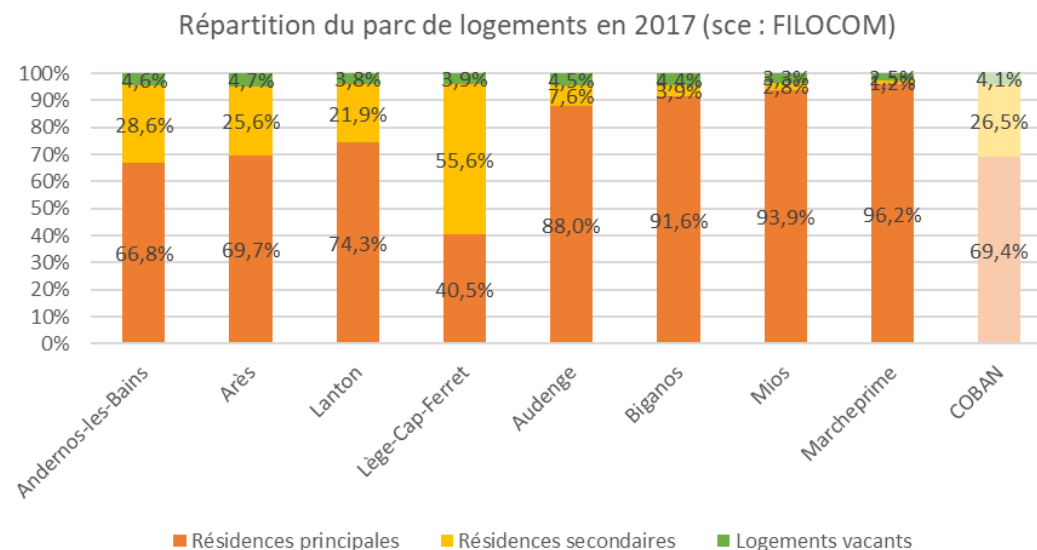
Depuis de nombreuses années, **les prix de l'immobilier n'ont eu de cesse d'augmenter** creusant de plus en plus les écarts. **Le marché immobilier de la COBAN est de fait sélectif**. Cela pour plusieurs raisons. Si le territoire est attractif, il est confronté, comme ailleurs, à l'objectif donné par l'Etat, de réduire les espaces à urbaniser, ce qui conduit à une plus grande rareté du foncier et donc à une augmentation des prix. Et le contexte récent, marqué en 2020, par l'épidémie de COVID 19 et le confinement, n'a pas calmé la situation, au contraire. Un emballement récent du marché immobilier a été constaté sur l'ensemble des 8 communes. Les ménages souhaitant s'installer en bord de mer, dans un cadre de vie de qualité, ont été de plus en plus nombreux. La demande a donc été plus forte, face à une offre insuffisante, générant ainsi une augmentation des prix.

## 2.3 Un parc de logements encore peu diversifié

Aujourd’hui, le parc de logements de la COBAN reste assez monolithique. **Il se caractérise d’abord par une offre de résidences principales, de type maison individuelle, occupées par des propriétaires.** Cependant, cette approche intercommunale masque là encore des différences entre les communes.

Ainsi, **les communes du nord de la COBAN sont plus fortement marquées par l’accueil de résidences secondaires**, en premier lieu desquelles, la commune de Lège-Cap Ferret qui dénombre 55% de résidences secondaires. Les communes du sud de la COBAN accueillent quant à elles, majoritairement des résidences principales.

Soulignons que la part des résidences principales, à l’échelle de la COBAN, depuis le début des années 2010, a progressée au profit d’une baisse de la part des résidences secondaires. **La part des logements vacants sur le territoire reste quant à elle très faible, ne représentant que 4.1%** du parc de logements et témoignant donc de la tension existante localement.



Autre particularité du parc de logements de la COBAN : son ancienneté. Ou, au contraire, faudrait-il parler de sa nouveauté car **40% des logements ont été construits après 2000**, contre 27% à l’échelle de la Gironde.

Si **les propriétaires occupants restent majoritaires dans le parc des résidences principales** des 8 communes de la COBAN, **le parc locatif, qu’il soit privé ou public, est lui insuffisant.** Insuffisant pour permettre le parcours résidentiel des ménages, en termes de décohabitation, de vieillissement, de séparation ; insuffisant pour permettre au plus grand nombre d’accéder à des logements abordables. En effet, **le parc locatif social ne représentait en 2020 que 7.6% des résidences principales de la COBAN**, alors que 65% de la population de la COBAN pourrait y être éligible.

## 2.4 Une offre de logements qui se développe sans satisfaire toutes les demandes

Les 8 communes, et leurs maires, sont conscients du besoin de **développer des logements abordables sur le territoire pour maintenir leurs habitants et permettre un parcours résidentiel complet.**

Ils sont aussi volontaires dans le développement du parc social qui a progressé tout au long des années 2010, gagnant 551 logements supplémentaires entre 2013 et 2020.

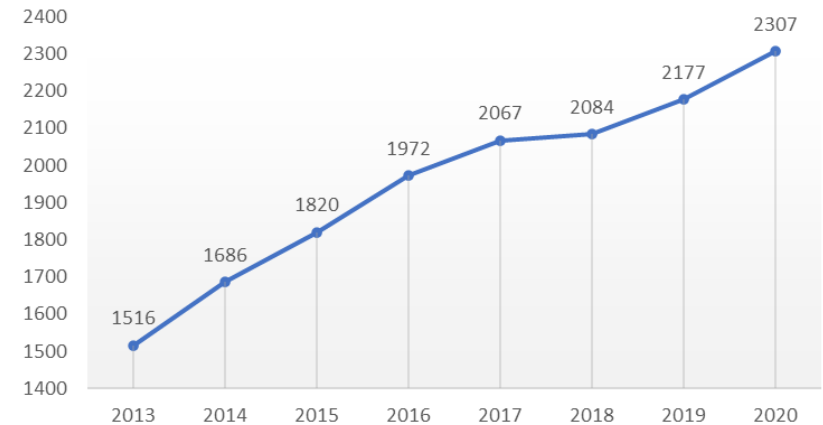
Malgré ces efforts, le fort développement du parc de résidences principales par ailleurs, soutenu par l'initiative privée, ne permet pas aux communes de disposer d'une offre de logements suffisante.

Il est partagé par tous **la nécessité d'accompagner la production de logement social sur le territoire pour répondre aux demandes des ménages mais aussi pour se préparer aux futures obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU** qui s'appliqueront aux 8 communes de la COBAN, dès lors que l'une d'entre elles passera le seuil des 15 000 habitants. Situation qui vraisemblablement interviendra au cours des 6 années de mise en œuvre de ce premier PLH.

Si l'offre locative sociale pourra apporter une réponse adaptée à de nombreux ménages, **toutes les pistes devront être explorées pour fluidifier le parcours résidentiel de tous les ménages** (conventionnement dans le parc privé, accession sociale, structures dédiées...) et notamment des ménages les plus pénalisés que sont les jeunes, les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes défavorisées, les gens du voyage ou encore les saisonniers.

Pour ce dernier public, soulignons que la COBAN accompagne les 5 communes « touristiques » (Arès, Andernos-les-Bains, Lanton, Audenge et Lège-Cap-Ferret) dans la **formalisation de leur convention pour le logement des travailleurs saisonniers**, convention obligatoire signée entre la commune, l'Etat et l'EPCI. Cette démarche, menée en parallèle du PLH, alimentera utilement les réflexions, grâce à un diagnostic et un programme d'actions dédié à ce public.

Evolution du nombre de logements sociaux (sce : RPLS)



## 3 La COBAN : un territoire très attractif

### 3.1 Pour aller à l'essentiel

#### 3.1.1 Chiffres clés

	COBAN	Gironde	Positionnement de la COBAN par rapport au département
<b>Population 2012</b>	60 413	1 483 712	
<b>Population 2017</b>	66 656	1 583 384	
<b>Taux de croissance annuel moyen 2012 – 2017</b>	+1.99%	+1.31%	++
<b>Part des moins de 20 ans</b>	28.5%	13.2%	+++
<b>Part des plus de 65 ans</b>	28%	16.2%	+++
<b>Ménages en 2017</b>	30 277	727 304	
<b>Taille moyenne des ménages en 2017 (nb de personnes par ménage)</b>	2.17	2.14	+
<b>Revenu médian disponible 2017 (€)</b>	23 110	21 710	++

#### 3.1.2 Eléments phares à retenir

**La COBAN est une intercommunalité très attractive**, en témoigne son taux de croissance annuel moyen, près de 5 fois supérieur à celui constaté à l'échelle nationale. Cette attractivité se décline cependant différemment entre les communes.

**Les communes du sud de la COBAN** (Audenge, Biganos, Marcheprime et Mios) connaissent la plus forte croissance démographique et accueillent d'abord des jeunes et des familles. Cette dynamique s'explique notamment par la connexion rapide de ces communes aux infrastructures de transports, ferroviaires et routières, permettant aux ménages d'accéder aux zones d'emploi, et notamment à la métropole bordelaise qui polarise une part importante des migrations quotidiennes domicile-travail.

**Les communes du nord de la COBAN** (Andernos-les-Bains, Arès, Lanton et Lège-Cap Ferret), si elles connaissent aussi une croissance démographique soutenue, celle-ci est moindre. Elles sont aussi plus confrontées au vieillissement de leur population et à l'accueil de petits ménages.

Les ménages présents sur le territoire de la COBAN disposent de niveau de revenus confortables, dans le sens où le revenu annuel médian est supérieur à celui constaté à l'échelle de la Gironde et de la France (20 820 €, Insee 2017). Cela s'explique notamment par une part importante de retraités ayant des revenus et la présence de professions intermédiaires et de chefs d'entreprises dont la part progresse.

### 3.2 Une dynamique démographique remarquable

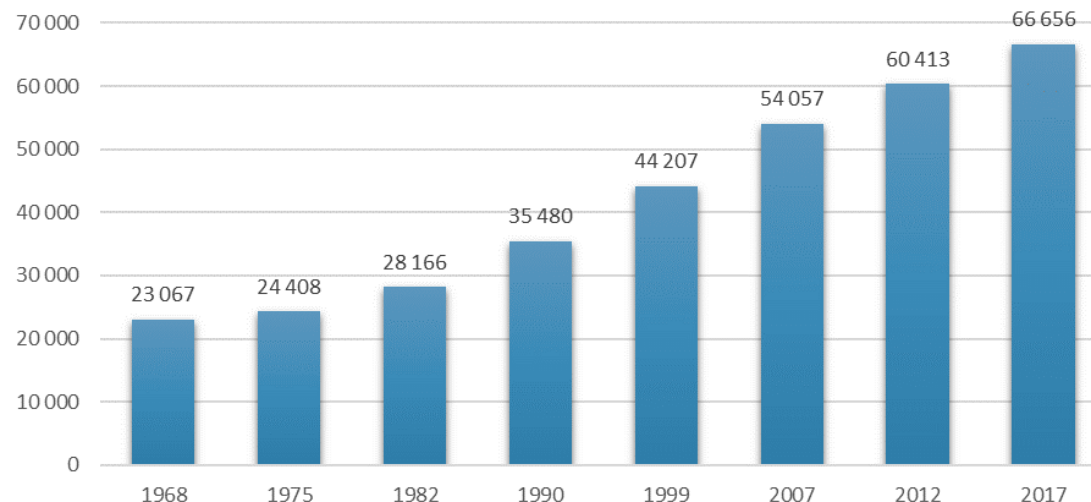
Le territoire de la COBAN est un territoire très attractif du point de vue démographique, qui n'a eu de cesse de connaître une progression soutenue de son nombre d'habitants depuis 1968.

**En 2017, les 8 communes de la COBAN accueillent au total 66 656 habitants.**

Il s'agit ici des résidents permanents. Cependant, le territoire accueille une population bien plus importante lors de la période estivale, où certaines communes connaissent une explosion de leur population.

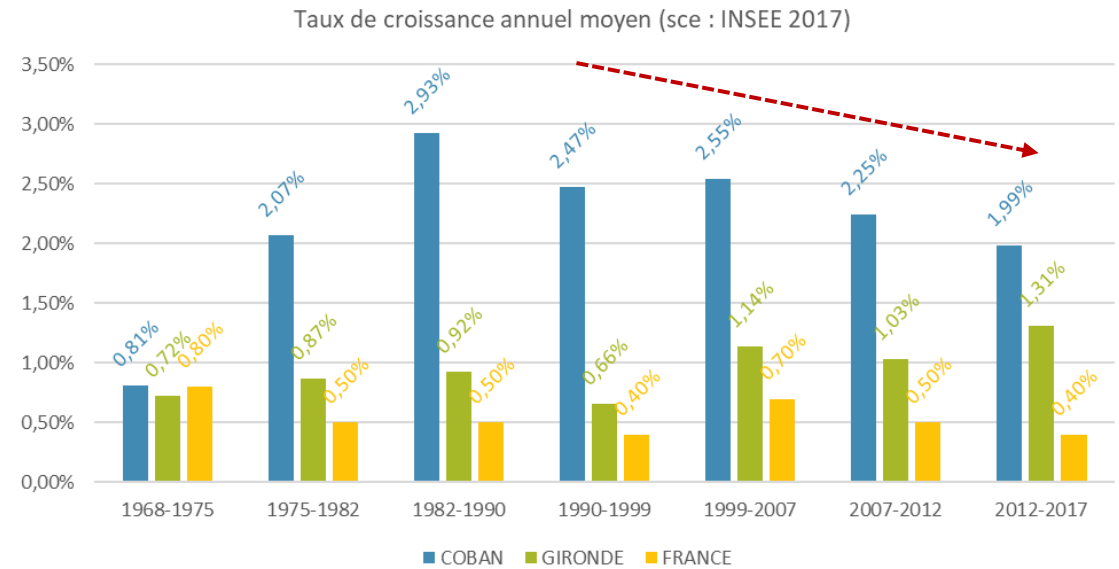
Cette forte attractivité s'explique notamment par les nombreux atouts du territoire : cadre de vie, infrastructure de transports routières et ferroviaires, proximité de la métropole bordelaise qui connaît aussi un développement soutenu...

Evolution de la population de la COBAN (sce : INSEE 2017)



Au regard des dynamiques constatées à l'échelle de la Gironde ou encore de la France, l'attractivité de la COBAN est très forte. En effet, **le taux de croissance annuel moyen de la population a toujours été près de 2 fois supérieur à celui constaté au niveau départemental**. Et par rapport au niveau national, la dynamique est, pour certaines périodes, et notamment la dernière (2012 – 2017) près de 5 fois supérieur.

Néanmoins, depuis les années 1990, même si la dynamique reste forte, elle connaît un certain ralentissement.



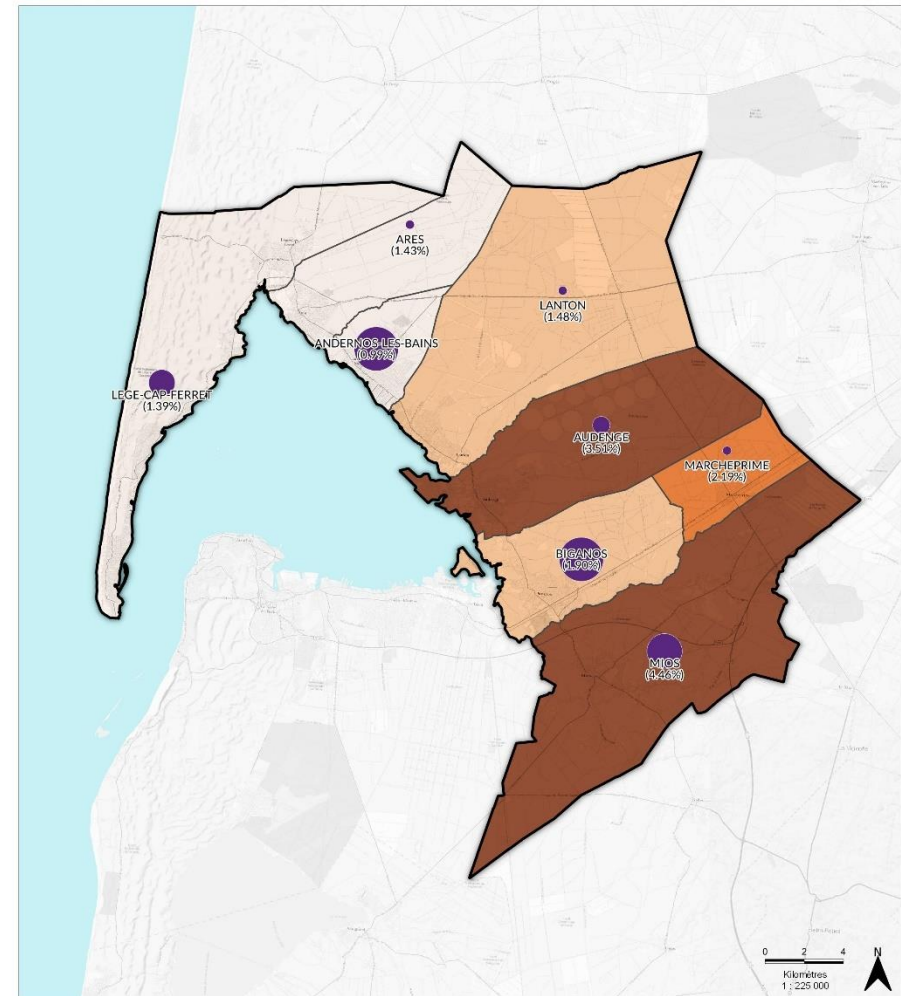
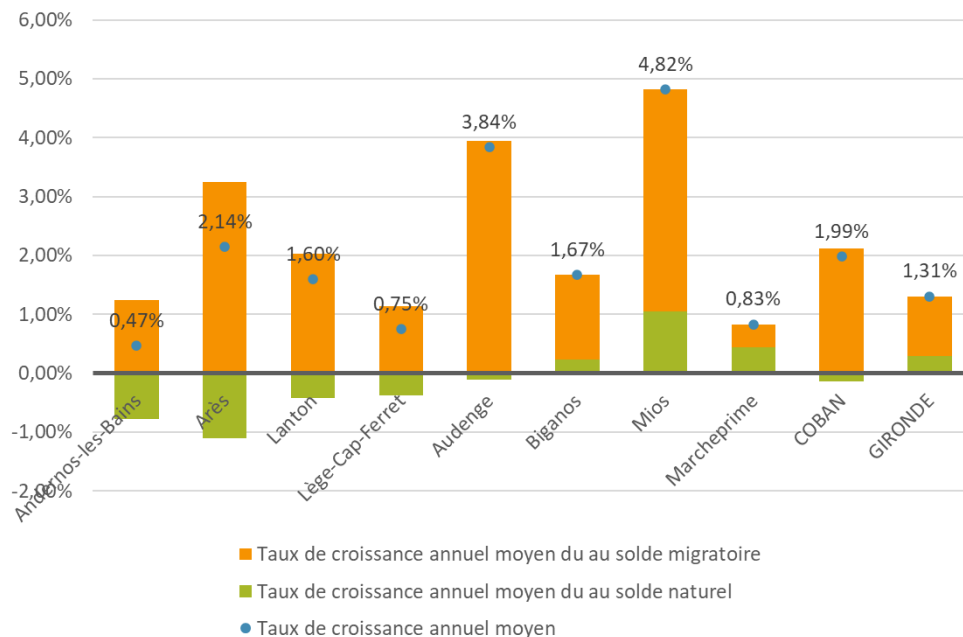


Bien que la dynamique démographique à l'échelle intercommunale soit soutenue, et portée d'abord par le solde migratoire, celle-ci masque néanmoins d'importantes disparités entre les 8 communes.










Bien qu'elles connaissent une croissance démographique positive, d'importants écarts entre les communes du nord et du sud de la COBAN :

- Les 4 communes du nord de la COBAN, Lège-Cap Ferret, Arès, Andernos-les-Bains et Lanton ont ainsi une croissance démographique comprise entre +0.47% / an et +2.14% / an
- Les 4 communes du Sud de la COBAN, Audenge, Biganos, Marcheprime et Mios, ont-elles une croissance démographique comprise entre +1.67% / an et +4.82% / an. Ce qui distingue également ces communes est le soutien de la croissance aussi par un solde naturel positif.

Taux de croissance annuel moyen décomposé entre solde naturel et solde migratoire entre 2012 et 2017



Auteur : [JP] - N° Version [1] - Validation [ ] / Réalisation : Planed, 2020. Source(s) : ©INSEE 2017, ©IGN ADMIN EXPRESS, ©ESRI World Topo

<b>Éléments de repère :</b>  Limite de la communauté de communes  Limite communale	<b>Taux de croissance (en %) :</b>  < à 1,4 (Min. 0,99)  De 1,4 à 2  De 2 à 3,5  > à 3,5 (Max. 4,46)	<b>Population en 2017 :</b>  > à 10 000 (Max. 11 645)  De 8000 à 9000  < à 7000 (Min. 4724)
--	--	---

Cette forte croissance démographique devrait se poursuivre dans les prochaines années.

A l'aune des travaux réalisés par le GIP Littoral, la COBAN fait partie des EPCI qui connaîtront encore un développement très soutenu, avec une évolution globale de sa population entre 2015 et 2040 comprise entre +40% et +50%.

Ainsi, l'intercommunalité devra relever plusieurs défis : disposer des capacités pour accueillir de nouveaux habitants, répondre aux besoins des ménages d'ores et déjà installés sur le territoire et au vieillissement de la population.

Evolution globale de la population entre 2015 et 2040	EPCI
Entre - 10 % et - 15 %	<u>Dès aujourd'hui</u> Cdc Mimizan Cdc Ile de Ré  <u>Après 2030</u> Cdc de l'île d'Oléron CA Rochefort-Océan Cdc Médoc Atlantique Cdc Médoc Cœur de Presqu'île
Entre + 15 % et 20 %	Cdc du Bassin de Marennes CA de Royan Atlantique COBAS
Entre + 25 % et + 35 %	Cdc Aunis Sud CA La Rochelle Cdc Côte Landes Nature Cdc du Seignanx CA Pays Basque
Entre + 40 % et + 50 %	COBAN Cdc Mareme Adour Côte Sud
Entre + 60 % et + 80 %	Cdc Aunis-Atlantique Cdc de la Médulienne Cdc Val de l'Eyre Cdc des Grands Lacs

Scé : « Démographie littorale – Projection 2040 »  
 GIP Littoral

Figure 21 : Evolution de la population entre 2015 et 2040  
 (Source : données INSEE, hypothèses et calculs réalisés par C. Bergouignan)

### 3.3 Un territoire qui accueille d'abord des familles et des jeunes

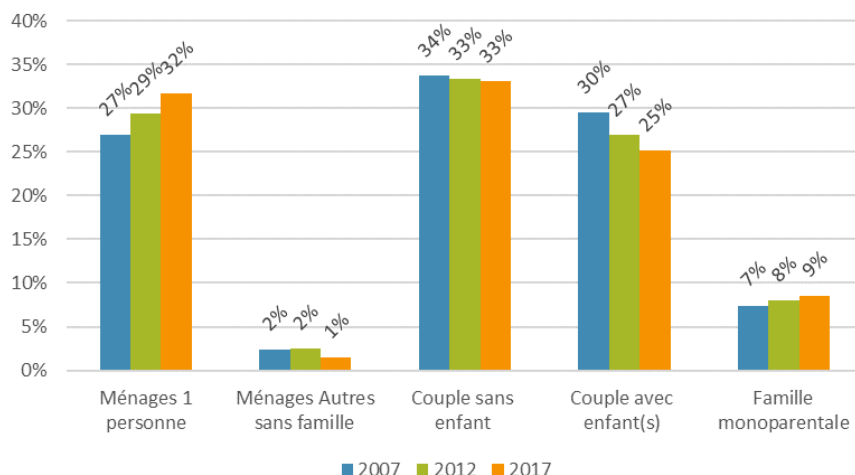
Si à l'échelle intercommunale le profil des ménages est diversifié et relativement équilibré entre les ménages d'une personne, les couples avec ou sans enfant, cela masque là encore des disparités entre les communes.

Dans les communes du sud de la COBAN, et notamment à Mios et à Marcheprime, **les couples avec enfants sont majoritaires**. Ces communes attirent une population jeune et se trouvent confrontées à l'adaptation de ses équipements, notamment scolaires, aux besoins de ces ménages.

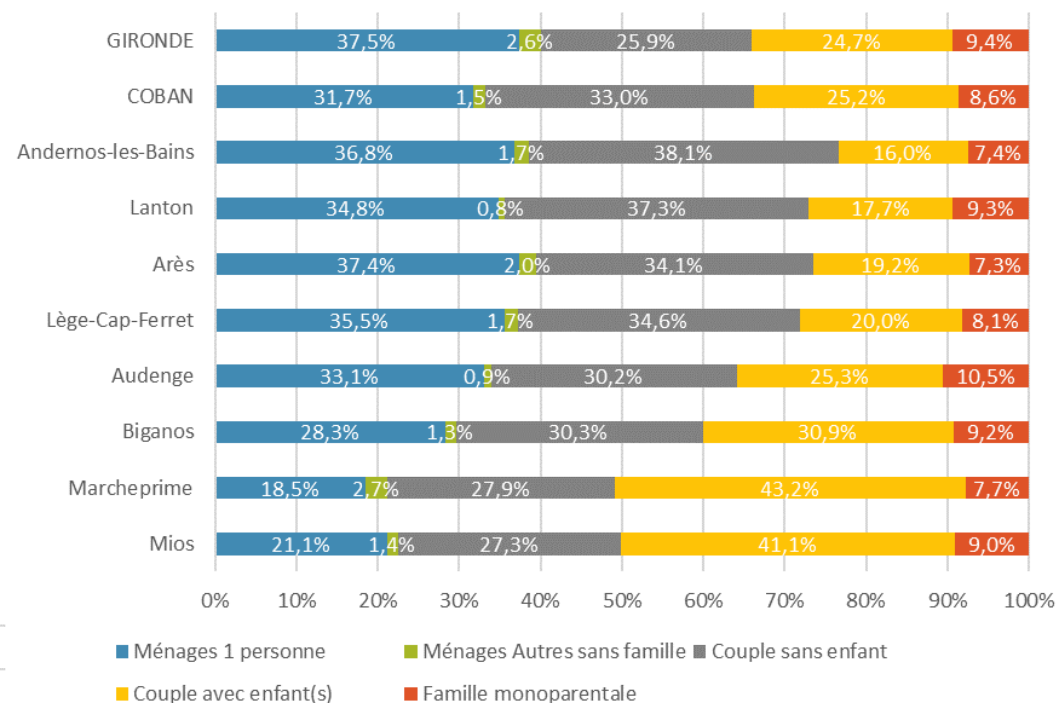
En revanche, dans les communes du nord de la COBAN, **ce sont les ménages d'une personne qui représentent entre 34.8% et 37.4% de la population**.

Mais il est par ailleurs important de considérer la composition des ménages. Depuis 2007, si les couples avec ou sans enfant(s) prédominent (64% de la population en 2007 et 58% en 2017), **la progression des ménages d'une personne et des familles monoparentales est à considérer avec attention**. En effet, ces indicateurs d'un desserrement et d'un vieillissement de la population qui appellent des besoins en logement complémentaire sur le territoire, si l'on maintient la population localement.

Evolution de la part des ménages selon leur composition familiale à l'échelle de la COBAN (sce : INSEE 2017)



Répartition des ménages selon leur composition en 2017 (Sce : INSEE 2017)



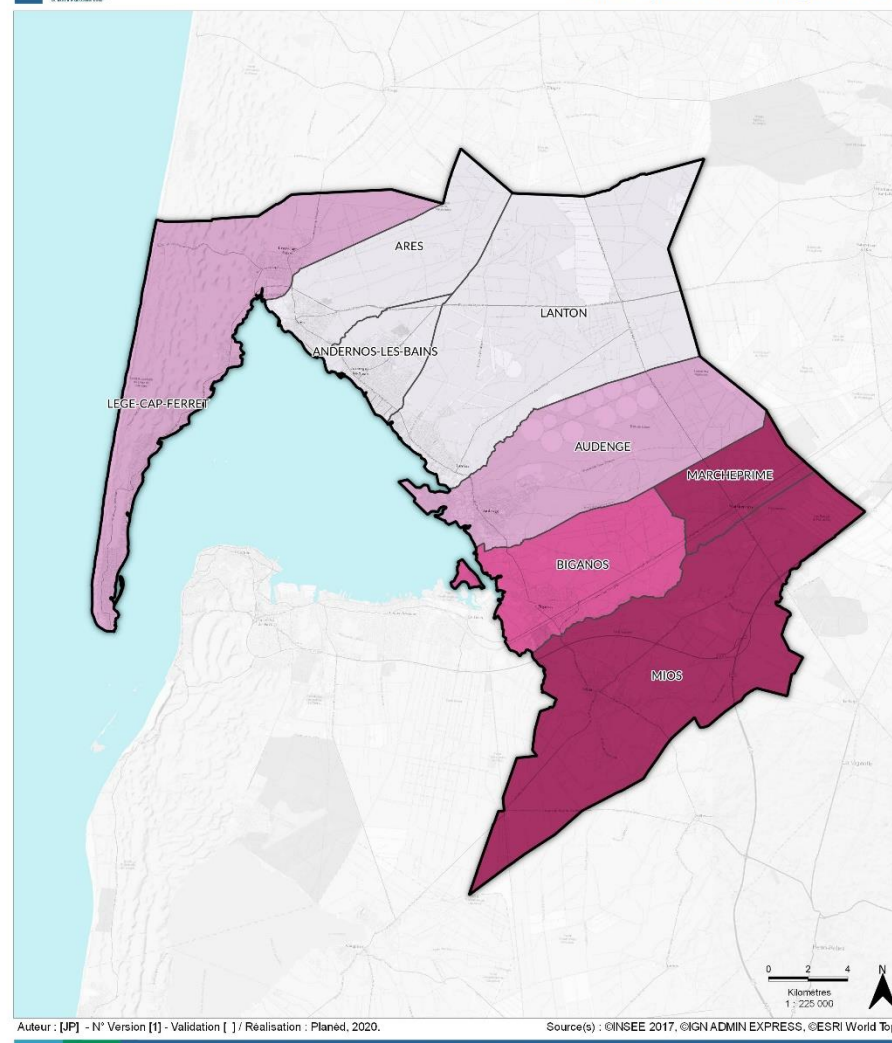
Cette progression des petits ménages se traduit naturellement par une baisse de la taille moyenne des ménages.

A l'échelle de la COBAN, si la taille moyenne des ménages est de 2.17 personnes par ménage (contre 2.14 personnes par ménage à l'échelle de la Gironde et 2.20 personnes par ménage à l'échelle nationale), d'importants écarts demeurent entre les communes :

- Marcheprime : 2.63 personnes / ménages
- Mios : 2.6 personnes / ménages
- Andernos-les-Bains, Arès et Lanton : taille de ménage comprise entre 1.94 et 1.99 personnes / ménage

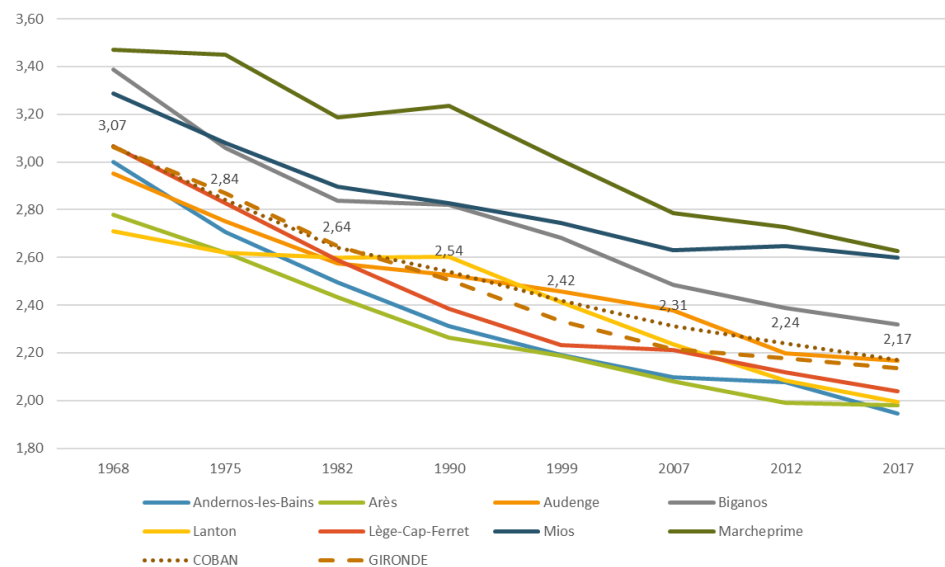
Cette situation s'explique par le profil des ménages installés dans les communes : des ménages jeunes, des familles plus nombreux dans les communes du sud. Des personnes plus âgées, sans enfant, pour certaines seules, dans les communes du nord.

**DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**  
 Taille moyenne des ménages en 2017



Auteur : [JP] - N° Version [1] - Validation [ ] / Réalisation : Planed, 2020. Source(s) : ©INSEE 2017, ©IGN ADMIN EXPRESS, ©ESRI World Topo

Evolution de la taille moyenne des ménages



Éléments de repère :  
 - Limite de la communauté de communes  
 - Limite communale

Tailles moyennes des ménages :  
 - < 2 (Min. 1.9)  
 - De 2 à 2.2  
 - De 2.2 à 2.4  
 - > 2.4 (Max. 2.6)

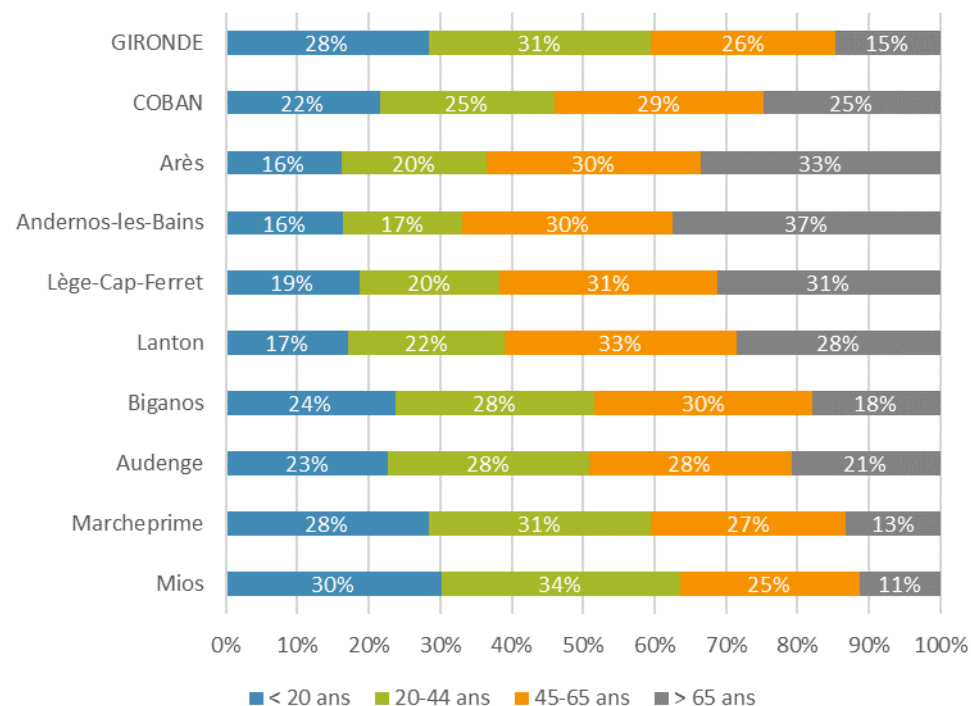
Corollaire de la composition des ménages, les classes d'âge en présence sur le territoire sont d'abord les 45-65 ans et les 20-44 ans.

Cependant, selon les communes considérées, certaines accueillent des habitants beaucoup plus jeunes, où près d'1/3 de la population se composent de personnes âgées de moins de 20 ans (Marcheprime et Mios). D'autres sont plus confrontées au vieillissement de leur population où se sont les 65 ans qui représentent plus d'un tiers de leur habitant.

Face à cela, les 8 communes doivent relever de défis différents en termes d'offre de logements, mais aussi en termes de services, d'équipements, de mobilité :

- Arès, Andernos-les-Bains, Lège-Cap-Ferret et Lanton sont davantage concernées par le vieillissement de leur population qui doit être accompagné. Elles doivent aussi s'interroger sur le renouvellement de leur population.
- Biganos et Audenge ont une population diversifiée en termes de classes d'âge qu'il convient de maintenir en veillant à répondre à leurs besoins
- Marcheprime et Mios accueillent d'abord des jeunes ménages, des familles avec des besoins importants en termes d'équipements dédiés à l'enfance jeunesse. Une situation qui reflète une dynamique forte mais qui doit aussi être interrogée sur le long terme.

Part des classes d'âge en 2017 (Sce : INSEE 2017)

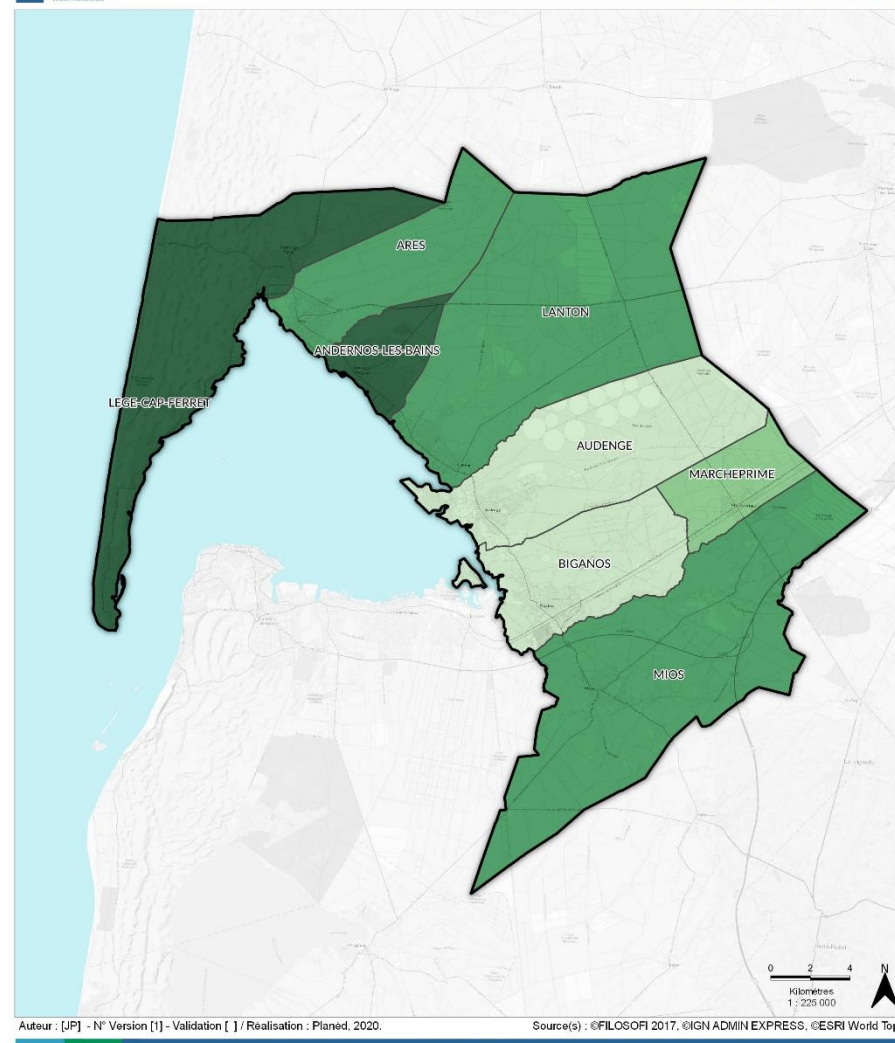


### 3.4 Des ménages disposant de revenus relativement confortables

A l'échelle de la COBAN, le niveau de revenu médian des ménages est supérieur à celui constaté à l'échelle de la Gironde ou encore de la France.

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.	Revenu médian disponible
Andernos-les-Bains	24 840
Arès	23 170
Audenge	21 940
Biganos	21 850
Lanton	23 230
Lège-Cap-Ferret	23 800
Mios	23 170
Marcheprime	22 920
<b>COBAN</b>	<b>23 110</b>
Gironde	21 710
France	21 110

Une fois encore, la situation diffère entre les 8 communes. En effet, les ménages installés à Biganos, Audenge ou encore Marcheprime disposent de revenus moins importants, qui demeurent cependant supérieurs au niveau constaté à l'échelle départementale et nationale.



Auteur : [JP] - N° Version [1] - Validation [ ] / Réalisation : Planed, 2020.

Source(s) : ©FILOSOFI 2017, ©IGN ADMIN EXPRESS, ©ESRI World Topo

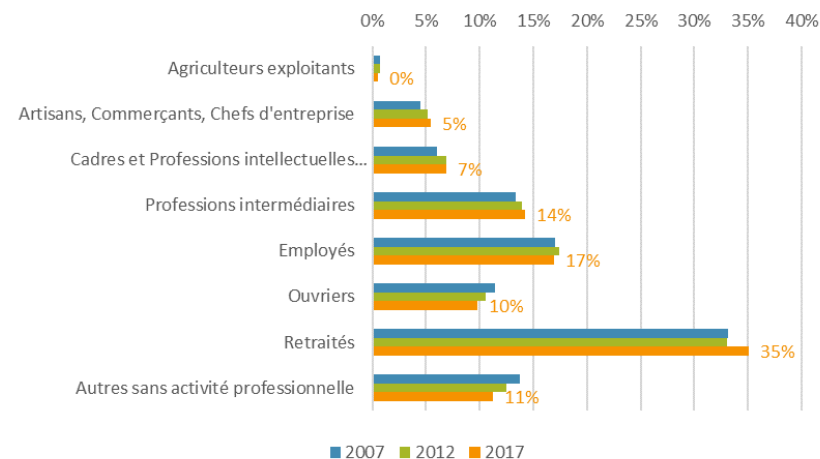
Éléments de repère :	Revenu médian :
Limite de la communauté de communes	< à 22500€ (Min. 21850€)
Limite communale	De 22500 à 23000€
	De 23000 à 23500€
	> à 23500€ (Max. 24840€)

Cette situation s'explique notamment par la présence sur le territoire :

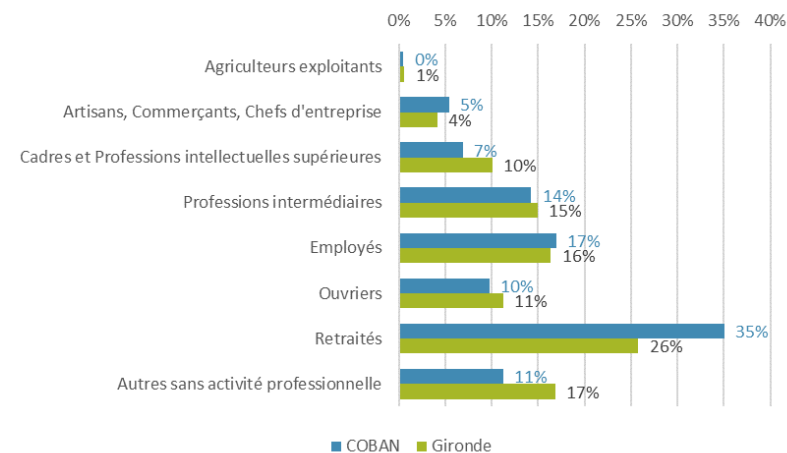
- D'une part importante de retraités qui, à dire d'acteurs, disposent généralement de plus revenus confortables. Leur part est supérieure de 9 points à la part constatée à l'échelle du département.
- D'une part importante de professions intermédiaires (14% en 2017) qui est la seule catégorie socioprofessionnelle à progresser sur le territoire avec les artisans, commerçants et chefs d'entreprises.

Si les employés et les ouvriers représentent 27% de la population, il est important de souligner que ces catégories socio professionnelles sont en recul à l'échelle de la COBAN. Un phénomène qui s'explique notamment par le prix de l'immobilier sur le territoire.

Evolution des catégories socio professionnelles à l'échelle de la COBAN (sce : INSEE 2017)



Répartition de la population selon les catégories socio professionnelles en 2017 (sce : INSEE 2017)



### 3.5 De nombreux actifs qui transitent quotidiennement vers les territoires limitrophes

---

Le territoire est déficitaire en emplois, puisqu'il compte davantage d'actifs que d'emplois. Ainsi **12 483 actifs résident sur la COBAN mais travaillent sur un autre territoire.**

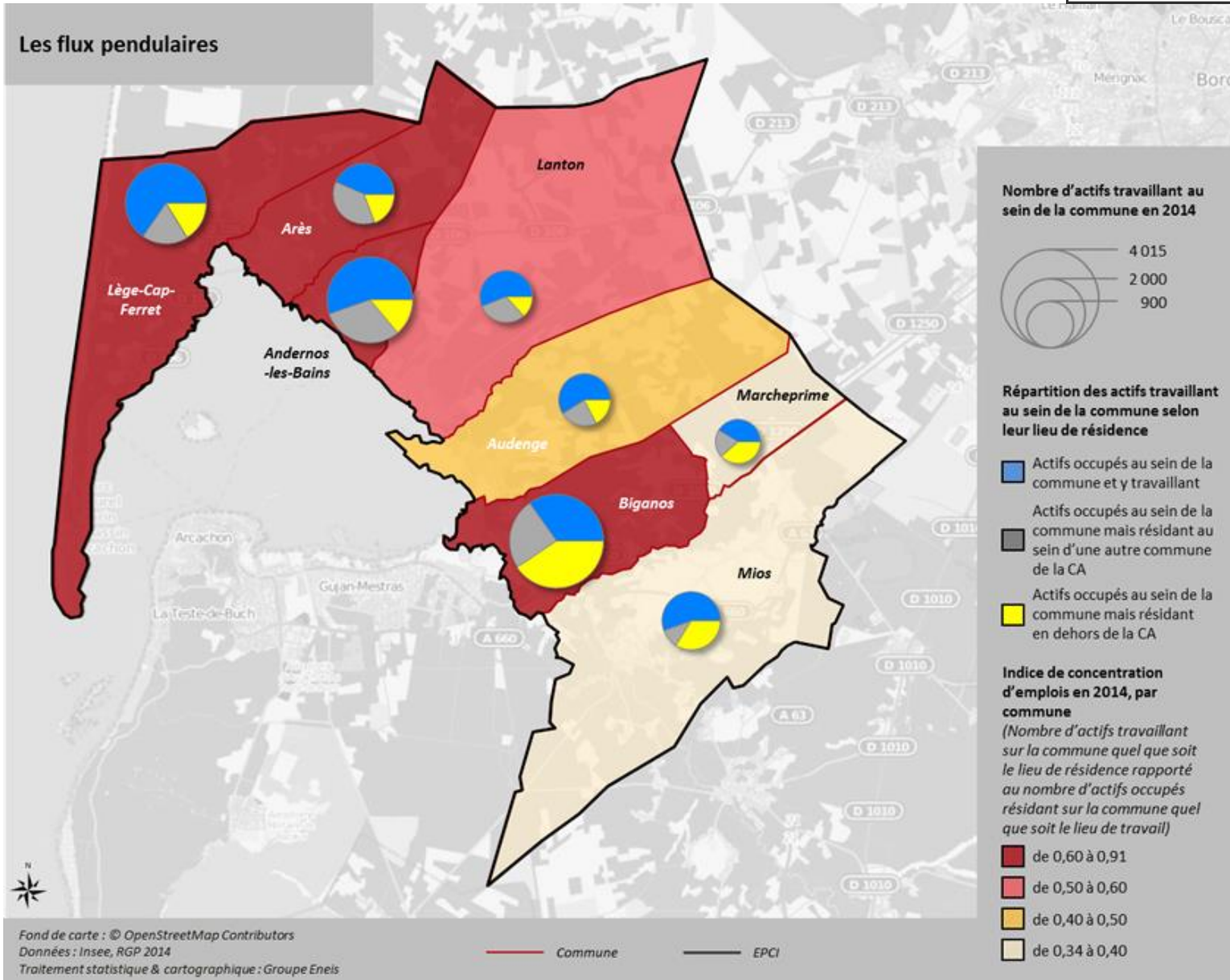
Ces flux pendulaires diffèrent selon les communes avec de très fortes disparités Nord / Sud. Sur Biganos, Marcheprime et Mios, une présence importante d'actifs occupés au sein de la commune mais résidant en dehors de la COBAN traduit l'arrivée de nombreux jeunes actifs sur ces communes. Sur les autres communes, une part importante de personnes vivant et travaillant sur la commune traduit ainsi un indice de concentration de l'emploi plus élevé.

Le profil des habitants selon leur lieu de travail permet de faire émerger plusieurs constats :

- Les actifs résidant sur la COBAN mais travaillant hors du territoire sont en plus forte proportion des ménages avec enfants et propriétaires d'une maison individuelle. Il s'agit en majorité de cadres ou professions intermédiaires travaillant potentiellement sur la métropole bordelaise qui offre des emplois non disponibles sur le territoire de la COBAN.
- Les actifs travaillant sur la COBAN mais résidant ailleurs sont plus jeunes et au profil potentiellement plus précaire avec une plus forte proportion de petits ménages et d'employés.

De plus, ces flux pendulaires quotidiens ont un impact négatif sur la qualité du cadre de vie, auquel se cumule l'inadéquation du réseau de transports aux déplacements des actifs et la dépendance à la voiture individuelle.





## 4 Un parc de logements peu diversifié

### 4.1 Pour aller à l'essentiel

#### 4.1.1 Chiffres clés

Sec : FILOCOM 2017	COBAN	Gironde	Positionnement de la COBAN par rapport au département
<b>Parc de logements</b>	46 149	866 145	
Dont % de résidences principales	69.4%	84.5%	-
Dont % de résidences secondaires	26.5%	7.6%	+++
Dont % de logements vacants	4.1%	7.9%	--
<b>Part des logements individuels</b>	84.2%	61.6%	++
<b>Part des logements collectifs</b>	15.8%	38.4%	--
<b>Part du parc de logements datant d'avant 1975</b>	27%	46%	--
<b>Part du Parc Privé Potentiellement Indigne</b>	3.6%	4.8%	-
<b>Nombre de copropriétés potentiellement fragiles</b>	48	-	

#### 4.1.2 Eléments phares à retenir

A l'échelle de la COBAN, le **parc de logements est encore peu diversifié**. Celui-ci se caractérise par **une prédominance de résidences principales** qui, pour une large majorité, sont **des logements individuels**.

Cependant, ce constat à l'échelle intercommunale, masque **d'importantes disparités entre les communes** du nord de la COBAN, qui disposent d'un parc de résidences secondaires important, représentant entre 30 et 50% du parc de logements.

**Le phénomène de la vacance des logements est très restreint à l'échelle de la COBAN (4%)**, témoignant ainsi de la tension existante sur le parc de logements

Autre caractéristique : **le parc de logements de la COBAN est récent**. 40% des logements ont été construits depuis 2000. Cette situation conduit à des problématiques d'intervention sur le parc existant qui, bien qu'elles existent, restent mesurées et ont été quantifiées dans le cadre d'une étude pré opérationnelle pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à l'échelle du SYBARVAL

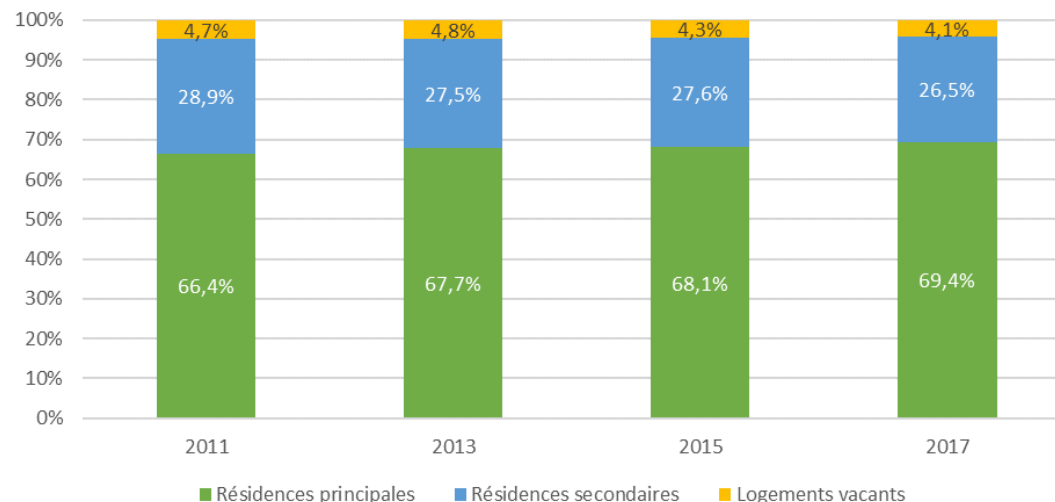
## 4.2 Des résidences principales qui prédominent mais d'importantes disparités entre les communes

A l'échelle des 8 communes de la COBAN, le parc de logements est d'abord constitué de résidences principales (69.4%) : un taux qui, depuis le début des années 2010, a progressé de 3 points, au détriment de la part des résidences secondaires.

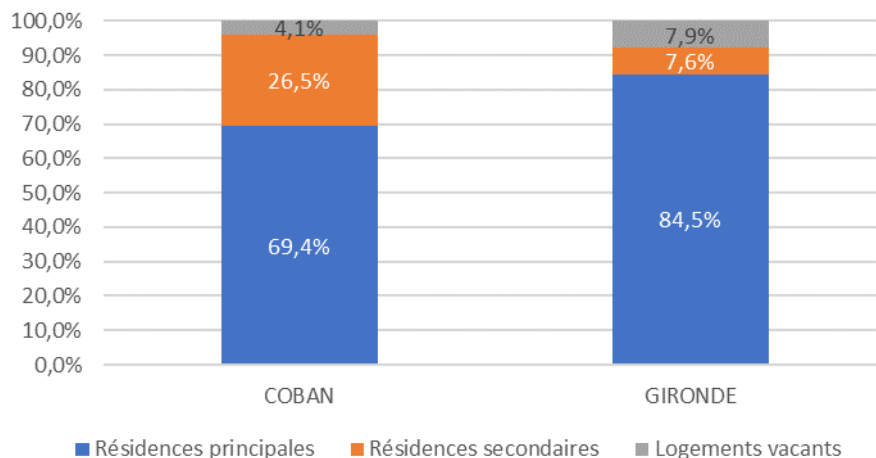
La part des logements vacants a elle diminué, pour atteindre un taux de 4.1% en 2017 (source FILOCOM), taux témoignant d'une forte tension sur le parc de logement.

Par rapport à la Gironde, la COBAN se distingue donc par son taux de résidences secondaires, bien plus élevé que la moyenne départemental et son taux de vacance qui est inférieur de 3.8 points à celui du département.

Evolution du parc de logements à l'échelle de la COBAN (sce : FILOCOM)



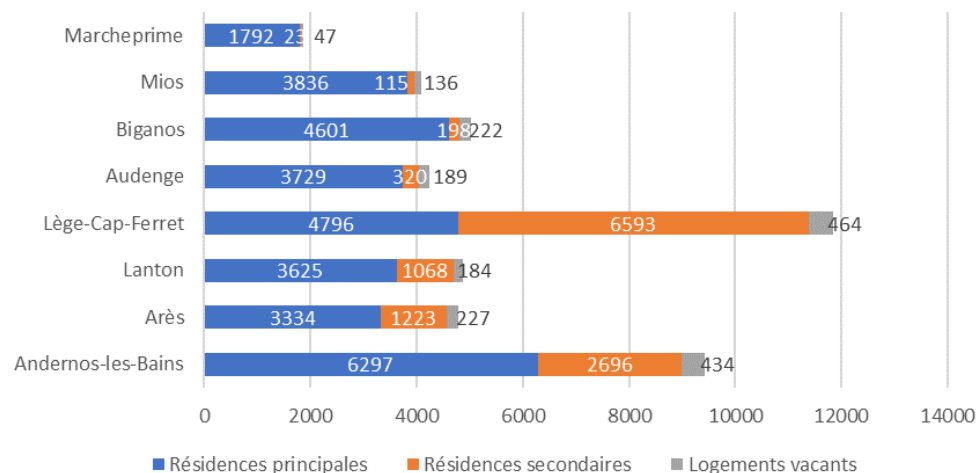
Vocation résidentielle du parc de logements (sce : FILCOM 2017)



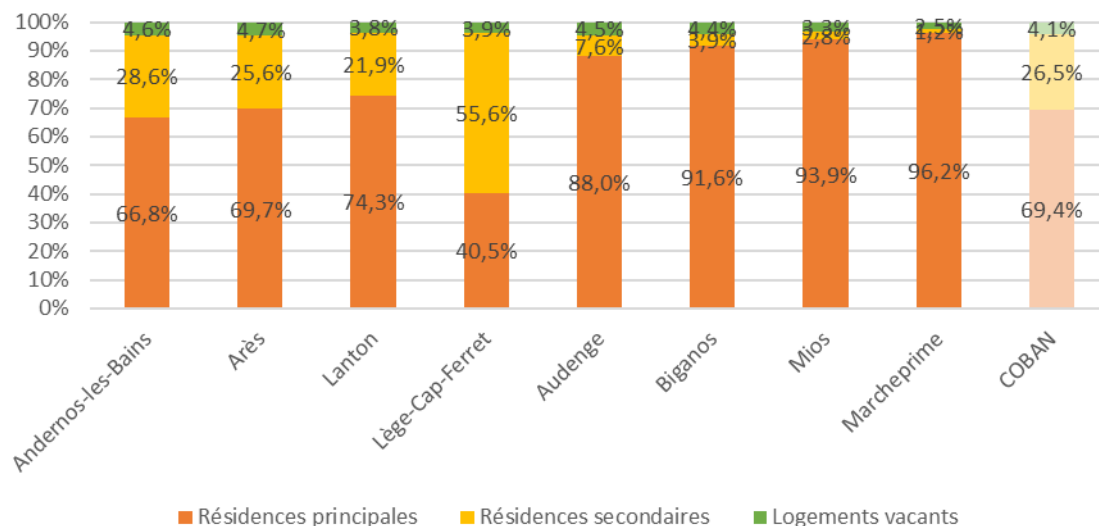
Mais au-delà de ces constats à l'échelle intercommunale, il est important de considérer la vocation résidentielle du parc de logement de chaque commune individuellement. En effet, des situations très différentes existent entre :

- La commune de Lège-Cap Ferret qui compte le parc de logements le plus important : 11 853 logements, dont 55% de résidences secondaires
- Les communes d'Andernos-les-Bains et Arès qui comptent respectivement 28.6% et 25.6% de résidences principales
- La commune de Lanton qui compte 21.9% de résidences secondaires
- Les communes d'Audenge, de Biganos, de Mios et de Marcheprime qui accueillent très largement des résidents permanents et où le taux de résidences secondaires oscillent entre 1.2% et 7.6%

Répartition du nombre de logement selon leur vocation résidentielle par commune en 2017 (sce : FILOCOM)



Répartition du parc de logements en 2017 (sce : FILOCOM)



Comment analyser le phénomène de vacance ?

Un taux :

- Inférieur à 5% témoigne généralement d'une forte tension sur le parc de logements
- Compris entre 5 et 7% permet de garantir la fluidité du marché du logement et la réalisation de parcours résidentiels sur un territoire à vacance frictionnelle
- Supérieur à 7%, est le signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements proposés à la location ou à la vente

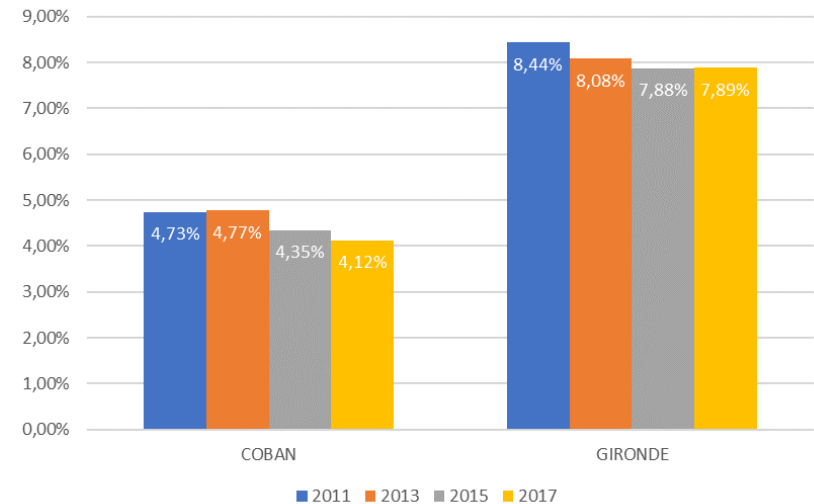
Selon les données Filocom, le **phénomène de vacance est très limité sur la COBAN puisqu'il concernerait seulement 4.1% des logements en 2017 contre 7.9% en Gironde.**

Ce chiffre s'inscrit dans une tendance à la baisse, ce taux était de 5% en 2013. L'ensemble des communes s'inscrivent dans cette dynamique avec un taux de vacance de 4%.

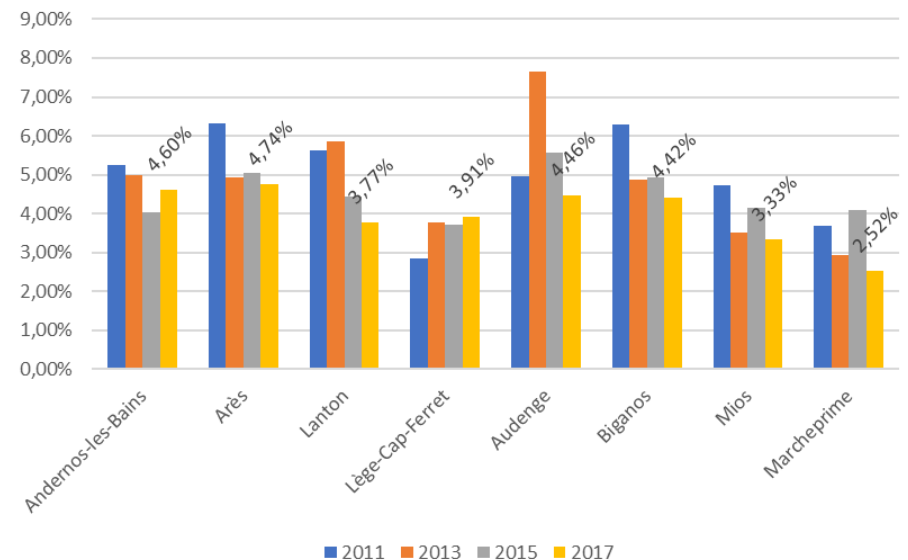
Ces chiffres sont par ailleurs à prendre avec précaution, issus des données de l'administration fiscale, ils sont souvent surestimés. **Ce faible taux de vacance coïncide avec les autres indicateurs du dynamisme démographique** du territoire et de son attractivité, éléments caractéristiques d'une forte tension sur le parc de logements **mais interroge sur la fluidité du marché et la capacité des ménages à réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire.**

**Il ne faut pas cependant négliger la vacance saisonnière, qui n'est pas intégrée aux chiffres sur les logements vacants mais à ceux sur les résidences secondaires.** Ainsi, bien qu'une partie des résidences secondaires soient occupée très régulièrement par des propriétaires résidant à Bordeaux, d'autres logements pourraient n'être occupés que deux mois dans l'année. Par ailleurs, il n'est pas à exclure que des logements soient loués sur la base de baux précaires, par exemple de 8 à 10 mois, à des ménages ne pouvant pas se loger dans le parc classique.

Evolution de la part des logements vacants (sce : FILOCOM 2017)



Evolution de la part des logements vacants (sce : FILOCOM 2017)



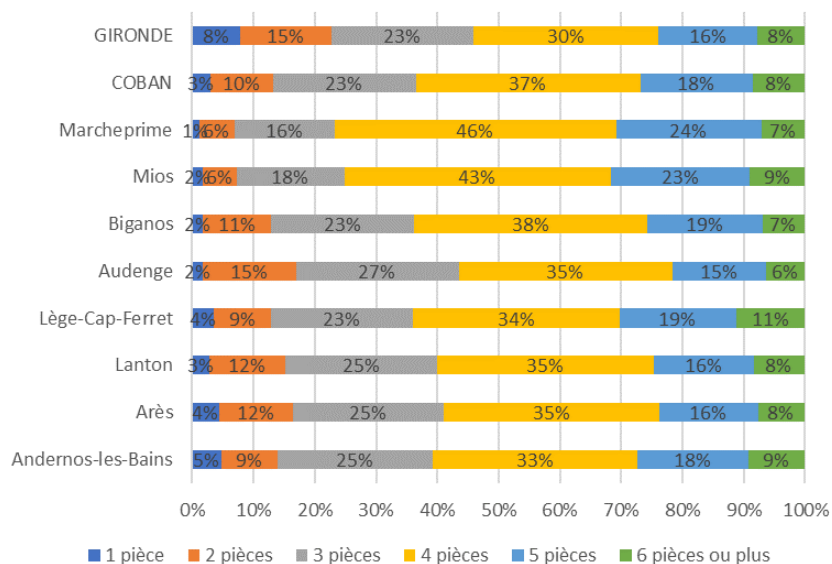
### 4.3 Un parc de logements dominé par les logements individuels

Le parc de logements de la COBAN se caractérise par une majorité de logements individuels, 84.2% en 2017, un taux supérieur de 22.7 points à celui constaté à l'échelle girondine, qu'il est néanmoins important de modérer compte tenu de la prise en compte du parc de logements de la métropole bordelaise.

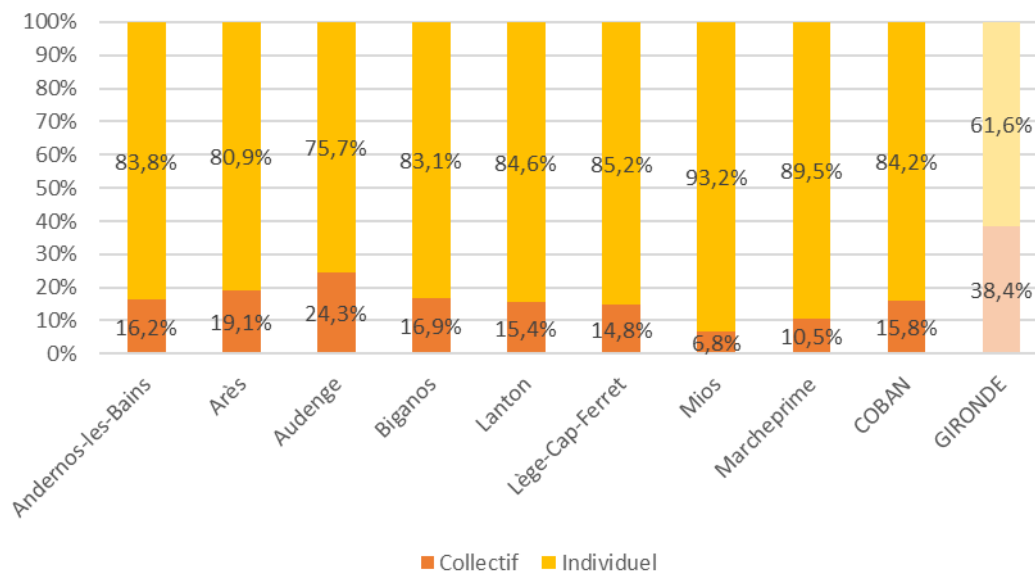
Entre les 8 communes, il semble important de souligner que 3 communes se distinguent par rapport à ce constat :

- La commune d'Audenge, dont le parc de logements est composé pour près d'un quart de logements collectifs.
- Les communes de Mios et de Marcheprime qui, à l'inverse, comptabilisent une très large part de logements individuels, qui représentent respectivement 93.2% et 94.5% de l'ensemble des logements.

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces (sce : FILOCOM 2017)



Répartition du parc de logements par type en 2017 (sce : FILOCOM)



Corollaire direct de cette sur-représentation des logements individuels, le parc de logements de la COBAN se caractérise par une majorité de grands logements comptant 4 – 5 pièces et plus.

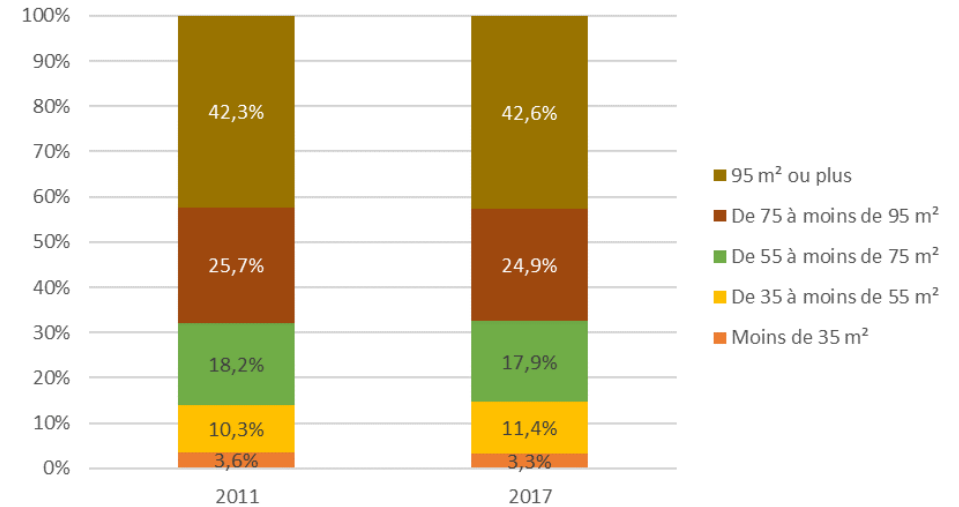


Ces logements proposent ainsi de grandes surfaces habitables. En 2017, 42.6% des logements avaient une superficie supérieure à 95 m<sup>2</sup>. Il est à noter que ces surfaces habitables ont peu évoluées ces dernières années :

- Légère augmentation des logements de 95 m<sup>2</sup> et plus (+0.3 point)
- Augmentation des logements de 35 à 55 m<sup>2</sup> (+1.1 points)

Le développement de ces logements individuels a conduit à une consommation foncière, aujourd’hui plus contrainte par la réglementation en vigueur et par les objectifs de limitation d’artificialisation des sols (objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine notamment).

Evolution de la surface habitable des résidences principales de la COBAN (scc : FILOCOM 2017)



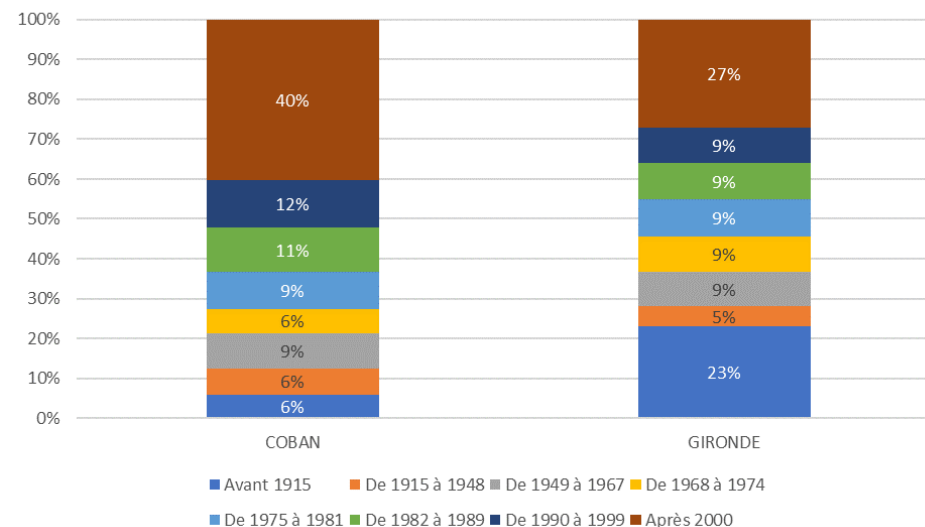
## 4.4 Un parc de logements récent

Autre élément différenciant du parc de logement de la COBAN : son ancienneté.

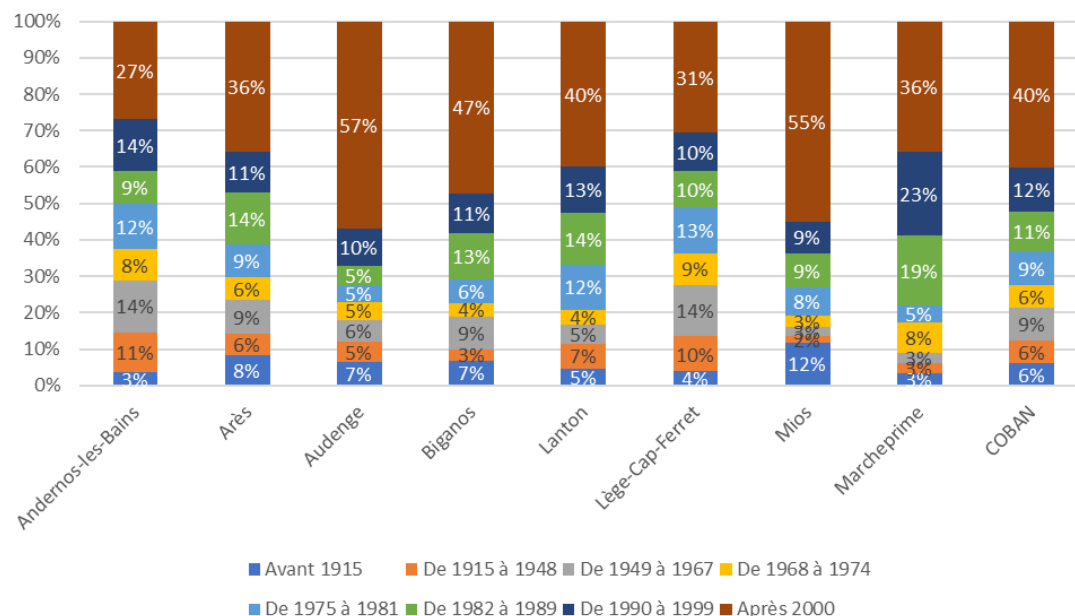
Compte tenu de la forte attractivité du territoire, notamment au cours des années 2000, **le parc de logements à l'échelle des 8 communes est récent et 40% des logements de la COBAN ont été construits après 2000.**

Cela caractérise et distingue la COBAN du reste du territoire de la Gironde, où les logements les plus récents représentent moins d'un tiers du parc de logement et où les logements les plus anciens, datant d'avant 1915, représentent 23% du parc, contre seulement 6 % à l'échelle de la COBAN.

Répartition des résidences principales selon leur date de construction (sce : FILOCOM 2017)



Répartition des résidences principales selon leur date de construction (sce : FILOCOM 2017)



De cette situation découle des problématiques d'intervention sur le parc existant certes nécessaires (*étude pré opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH réalisée à l'échelle du SYBARVAL en 2018*) mais dans une proportion moins importante que sur d'autres territoires girondins.



#### 4.4.1 Rénovation énergétique

Si le parc de logements est récent, la vocation touristique du territoire impliquant des logements pas toujours adaptés à une occupation à l'année permet de soulever la question de la précarité énergétique.

Deux types de publics principalement sont touchés par les enjeux de rénovation énergétique :

- Les **propriétaires occupants les moins aisés**, installés sur le territoire de longue date, et dont le vieillissement implique des ressentis thermiques différents ;
- Des **personnes nouvellement retraitées qui s'installent dans leur résidence secondaire** (habitat spécifique du bassin des années 50 à 70) – bande la plus proche du bassin ; construites avec les **règles thermiques de l'époque et peu utilisées l'hiver**. Ce même cas de figure caractérise les **néo-arrivants sur le territoire** qui acquièrent ce type de maisons.

Le défi de la rénovation énergétique a déjà été bien identifié sur la COBAN avec deux mesures mises en place :

- Déploiement de la **plateforme de rénovation énergétique Eco'ban (2017)**, animée par le CREAQ, pour informer et accompagner les propriétaires occupants dans leur démarche de rénovation énergétique ;
- La **réalisation d'une étude pré-opérationnelle conduite sur le territoire du Sybarval (2018)** dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

##### 4.4.1.1 Focus sur la plateforme de rénovation énergétique Eco'ban

ÉCO'BAN est la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique du Nord Bassin initiée par la Communauté d'Agglomération du Bassin Nord (COBAN) et le CREAQ (Centre Régional d'Eco-énergétique d'Aquitaine), avec le soutien technique et financier de l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).

Ce service public de proximité, gratuit et neutre, assure l'accompagnement des particuliers qui le souhaitent dans leur projet d'optimisation et de performance énergétique de leur habitat. Ce conseil peut être partiel ou total et intervient, selon les besoins, sur le volet technique, administratif et/ou financier.

Créé en 2017, les 2 premières années de mises en œuvre de cette plateforme de rénovation énergétique a permis d'apporter près de 1000 conseils aux ménages, de sensibiliser plus de 460 artisans, de réaliser 138 visites à domicile dans le cadre de l'accompagnement intégré, d'organiser 224 permanences dont 163 réalisées sur les 8 communes-membres et afin d'assurer 71 animations touchant près de 700 personnes.

L'animation de la Plateforme ECO'BAN s'articule autour de trois axes :

- L'activité socle : l'Espace Info Energie. Le rapport distingue les ménages entrés en contact avec l'EIE de façon autonome de ceux ayant bénéficié des conseils des animations de ceux accompagnés par la plateforme ECO'BAN.
- L'accompagnement des ménages. Le rapport analyse la procédure d'accompagnement des ménages selon les objectifs de la convention. De plus, une analyse des ménages accompagnés est réalisée.
- La mobilisation des professionnels locaux.

Récapitulatif de l'activité ECO'BAN 2017-2019

Nombre de personnes sensibilisées	2017	2018	2019
<b>Espace Info Energie</b>			
Conseils CREAQ auprès de ménages résidant sur la COBAN (dont permanences)	279	298	384
Permanences délocalisées en mairie	38	112	163
Animations et visites de sites réalisées sur la COBAN	196	243	495
<b>Accompagnement des ménages</b>			
Accompagnement des ménages COBAN	25	45	68
<b>Mobilisation des professionnels locaux</b>			
Animations techniques auprès des professionnels locaux	165	69	121

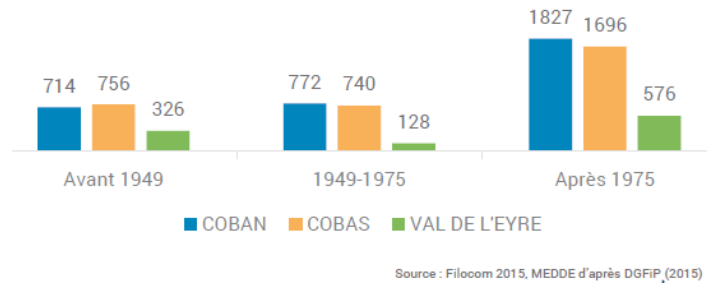
Scé : Plateforme de Rénovation Energétique ECO'BAN – rapport d'activités 2019

Dans le cadre de cette étude pré-opérationnelle, une identification des personnes éligibles aux aides de l'ANAH a été réalisée.

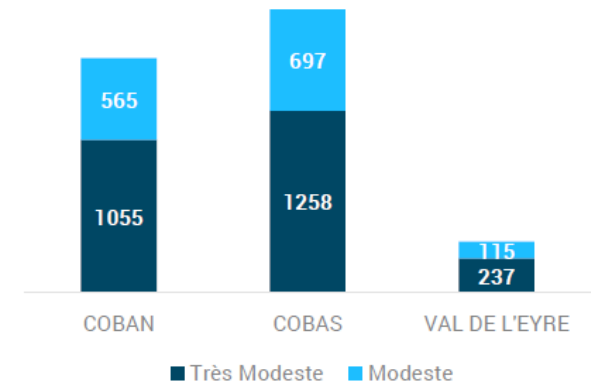
Cette étude a également permis d'identifier des priorités d'intervention en matière d'habitat, dont les « majoritairement partagées » sont les suivantes :

- L'aide aux personnes handicapées et âgées
- L'amélioration énergétique des logements et des immeubles anciens
- L'insalubrité et l'habitat indigne

Nombre de PO de 75 ans et moins éligibles aux aides de l'Anah selon la période de construction du bâti



PO de plus de 75 ans éligibles à l'Anah



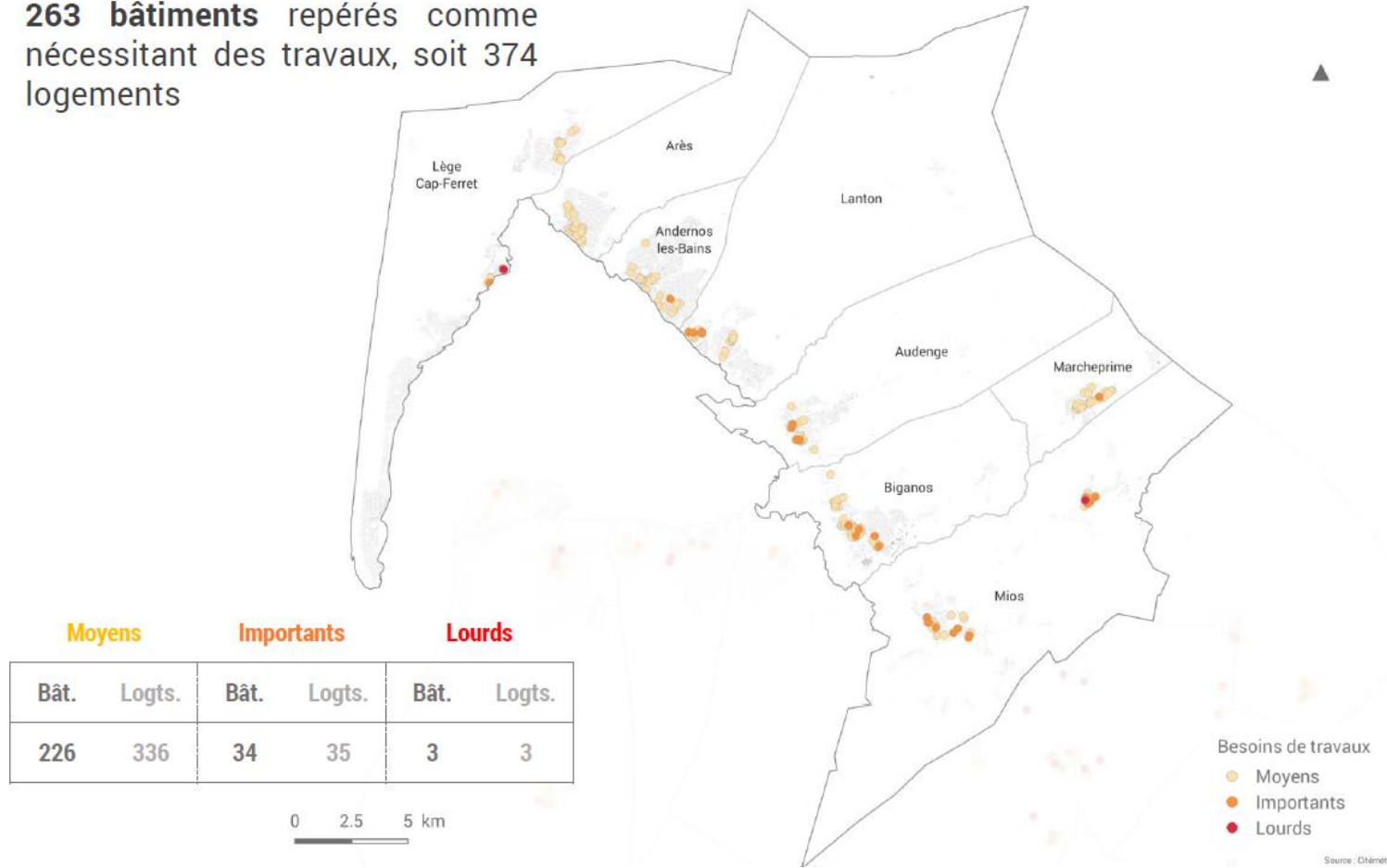
**Scé : étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH – SYBARVAL - 2018**

De plus, un travail de repérage des bâtis nécessitant des travaux a été réalisé, permettant une quantification et une cartographie de ces bâtis et de ces logements

**Scé : étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH – SYBARVAL - 2018**

Commune	Besoin de travaux			Total des bâtiments repérés	Nombre de logements
	Moyens	Importants	Lourds		
Andernos-les-Bains	26	1	0	27	102
Arès	29	0	0	29	30
Audenge	23	4	0	27	27
Biganos	46	6	0	52	52
Lanton	22	5	1	28	28
Lège-Cap-Féret	17	2	1	20	32
Marcheprime	31	1	0	32	53
Mios	32	15	1	48	50
<b>COBAN</b>	<b>226</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>263</b>	<b>374</b>

**263 bâtiments** repérés comme nécessitant des travaux, soit 374 logements



## 4.4.2 Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) : de quoi parle-t-on ?

Le PPPI correspond aux Résidences principales privées (RPP) potentiellement indignes. Il s'agit :

- Des RPP catégorie 6 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom\*
- Des RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom.

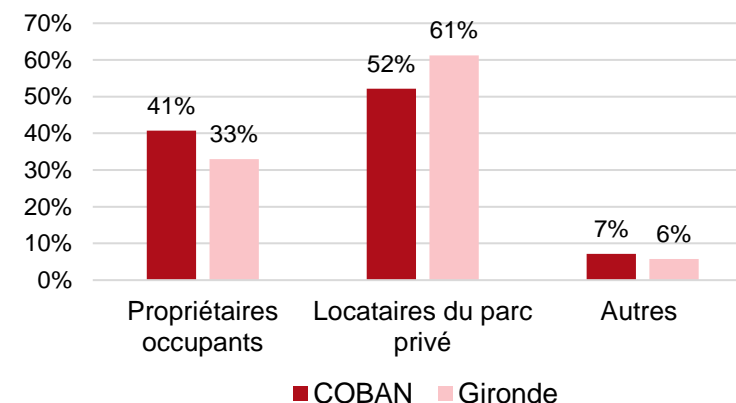
NB : Des données généralement intéressantes mais à analyser avec prudence car souvent surestimées.

\*Seuil de pauvreté Filocom : 50 % du revenu net imposable médian, soit 886 € en 2016.

La part de logements privés potentiellement indignes (estimée) sur le territoire est relativement faible, notamment au regard des données à l'échelle de la Gironde. Sur la COBAN, 3,6% des résidences principales entreraient dans le PPPI, soit 1105 logements, contre 4,8% des résidences principales à l'échelle de la Gironde.

A contrario, la part de propriétaires occupants parmi les résidences principales potentiellement indignes est beaucoup plus élevée sur la COBAN qu'à l'échelle de la Gironde. Cela interroge les capacités d'intervention de ces propriétaires occupants précaires, et la nécessité de diffuser l'information sur les aides à la rénovation et la réhabilitation. D'autant plus que l'accès à ces informations est facilité sur le territoire par la présence de l'ADIL et de la Plateforme de Rénovation énergétique de l'habitat ECO'BAN sous forme de permanences.

Répartition du Parc Privé Potentiellement Indigne par modes d'occupation

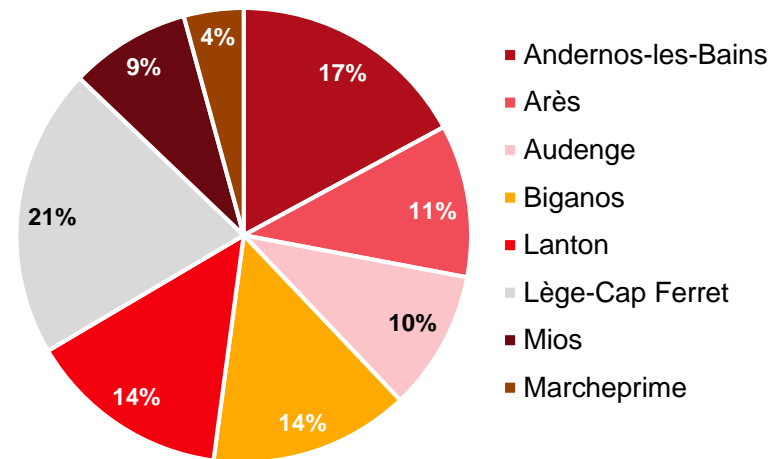


Source : Filocom 2015

Malgré une répartition du PPPI sur la COBAN plutôt équilibrée, certaines communes sont toutefois plus fortement concernées que d'autres par ces problématiques d'indignité. Ainsi, 21% du PPPI de la COBAN est situé à Lège-Cap Ferret, et 17% à Andernos-les-Bains. En revanche, Marcheprime n'abrite que 4% du PPPI de la COBAN, et Mios 9%.

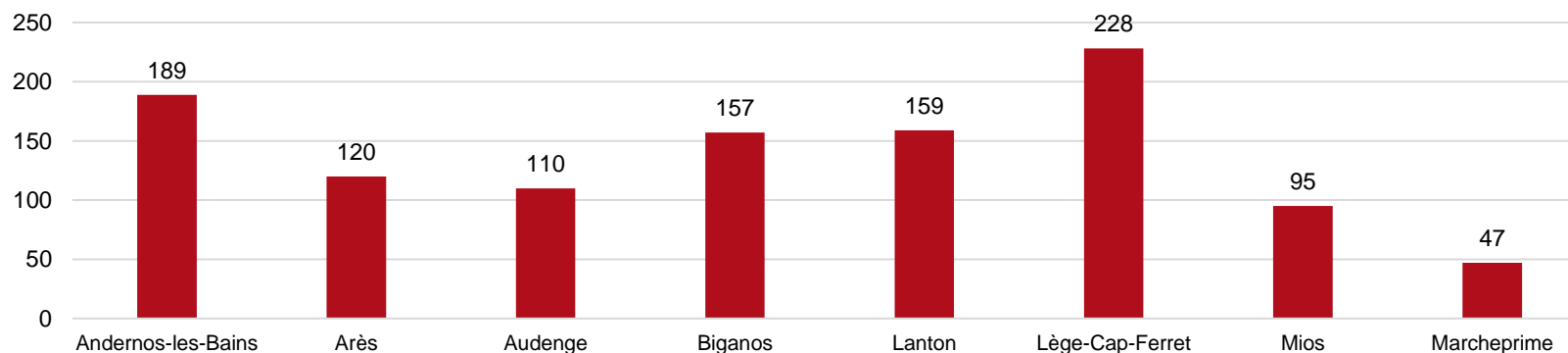
Si ces disparités sont notamment dues aux volumes inégaux du parc de résidences principales sur les communes, elles sont également à relier à l'ancienneté du parc. Andernos et Lège-Cap-Ferret ont un parc de logements beaucoup plus ancien que Mios et Marcheprime, dont le développement est plus récent.

### Répartition territoriale du Parc Privé Potentiellement Indigne de la COBAN



Source : Filocom 2015

### Répartition du Parc Privé Potentiellement Indigne, par commune



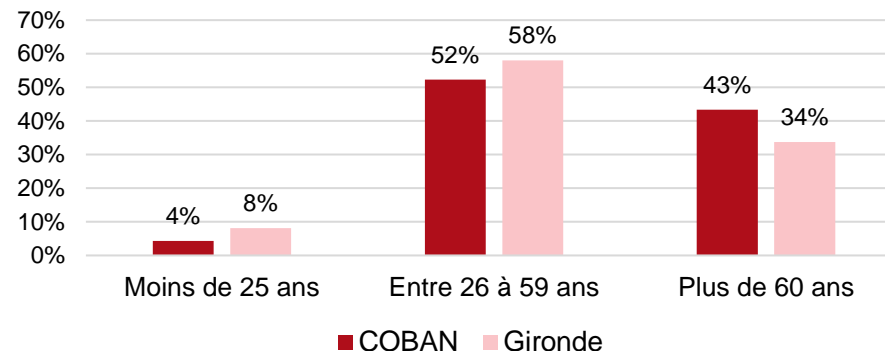
Source : Filocom 2015

Le profil des occupants du parc privé potentiellement indigne indique qu'il s'agit principalement de personnes seules (53%), âgées entre 26 à 59 ans (52%). Les personnes de plus de 60 ans sont également largement représentées parmi les occupants du PPPI, ainsi que les familles avec et sans enfants.

Sur la COBAN, en comparaison avec la Gironde, les occupants de plus de 60 ans comptent pour une part beaucoup plus importante (43% pour 34% sur la Gironde), et les personnes seules également, dans une moindre mesure (52,6% pour 51%).

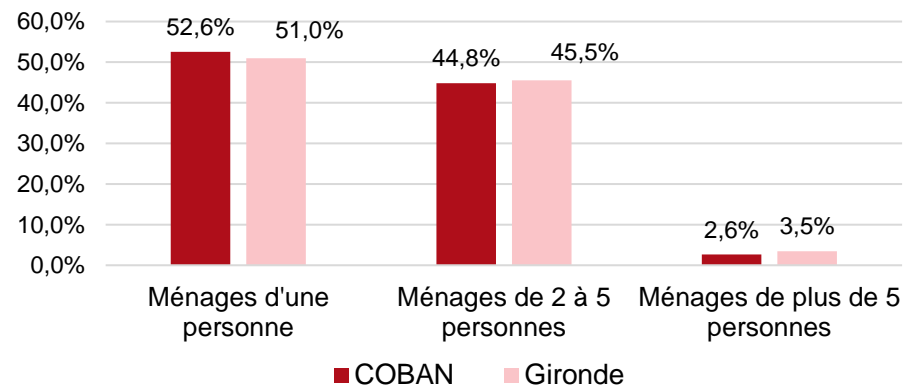
Si ces écarts sont cohérents avec le profil des habitants sur la COBAN, ils soulignent les enjeux liés à l'isolement et la précarisation de ces occupants, avec pour conséquence une faible capacité de réhabilitation de leur logement pour ces ménages.

### Répartition des logements du Parc Privé Potentiellement Indigne par tranches d'âges des occupants



Source : Filocom 2015

### Répartition des logements du Parc Privé Potentiellement Indigne par taille des ménages



Source : Filocom 2015

### 4.4.3 Les copropriétés dégradées

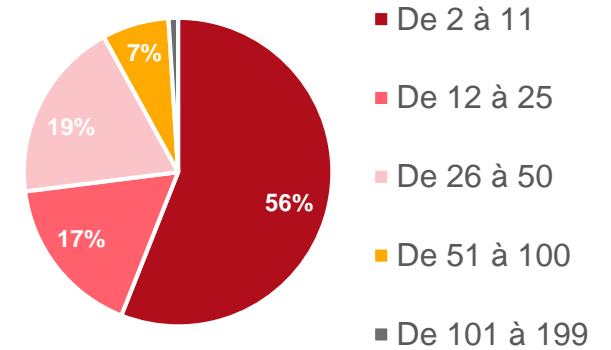
L'observatoire des copropriétés de l'Anah identifie les secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie.

Les critères de fragilité retenus sont : la situation socio-économique des occupants (revenus, situation des ménages), l'état du bâti (part de logements de qualité médiocre) et la vacance de longue durée (plus de 3 ans) qui a plus de chance d'être structurelle.

48 copropriétés potentiellement fragiles sont ainsi identifiées sur la COBAN. Globalement, les copropriétés potentiellement fragiles de la COBAN sont de petite taille (36 sur 48 comportent entre 2 et 11 logements soit 56%) et relativement récentes (29 sur 48 ont été construites après 1974).

Répartition des copropriétés par communes à l'échelle de la COBAN	
Andernos-les-Bains	22%
Arès	15%
Audenge	9%
Biganos	11%
Lanton	9%
Lège-Cap-Ferret	28%
Marcheprime	3%
Mios	3%

Taille des copropriétés (en nombre de logements) sur la COBAN



Source : ANAH, 2015



## 5 Un parc de logements d'abord occupé par des propriétaires

### 5.1 Pour aller à l'essentiel

#### 5.1.1 Chiffres clés

Sec : FILOCOM 2017

	COBAN	Gironde	Positionnement de la COBAN par rapport au département
Part des propriétaires	67.9%	54.1%	+
Part des locataires privés	23.7%	31.7%	-
Part des locataires du parc social	5.9%	12%	--
Nombre de logements locatifs sociaux au 01.01.2020	2307		
Nombre de demandes en logement social (en 2019)	1015	-	
Nombre d'attributions (en 2019)	280	-	

#### 5.1.2 Eléments phares à retenir

Le parc de logements de la COBAN est en grande majorité occupé par des propriétaires. Le parc locatif, privé et social, reste insuffisant sur le territoire pour offrir une réponse adaptée aux ménages qui souhaitent s'installer, décohabiter sur le territoire.

Le parc locatif privé représente ainsi moins d'un quart des résidences principales de la COBAN. Bien que le territoire connaisse une forte tension, il ne bénéficie pas d'un zonage identique et adapté sur les 8 communes de l'EPCI. Cet élément est un point bloquant pour le développement de logements investisseurs qui sont une des solutions pour développer le parc locatif privé.

Par ailleurs, le parc locatif social est lui aussi insuffisant au regard des demandes (1015 demandes pour 280 attributions de logements sociaux en 2019 soit près de 4 demandes pour 1 logement attribué) mais aussi des obligations réglementaires relatives à l'article 55 de la loi SRU, qui s'appliqueront prochainement, dès lors qu'une des 8 communes de la COBAN aura passé le seuil des 15 000 habitants.

Néanmoins, ce parc social se développe : entre 2013 et 2020, près de 550 logements sociaux ont été créés témoignant de la volonté de toutes les communes de développer cette offre. Malgré cet effort, les communes de faible taux de logement social (5.9% à l'échelle de la COBAN).

## 5.2 Une propriété occupante majoritaire, au détriment d'un parc locatif restreint

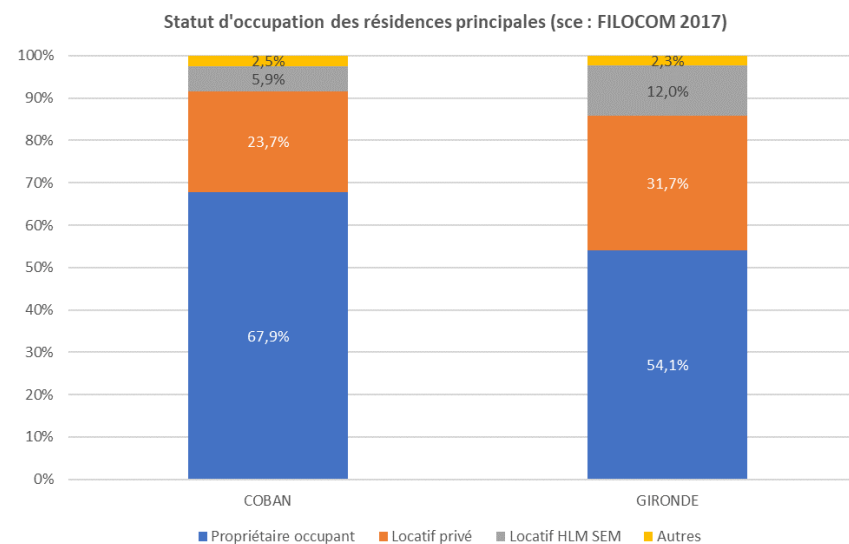
A l'échelle de la COBAN, le parc de logements est **majoritairement occupé par des propriétaires : 67.9% en 2017**. La part du parc locatif privé représente moins d'un quart de l'occupation des logements (**23.7%**) et le parc locatif social reste insuffisant avec **seulement 5.9% de logements locatifs sociaux** (source FILOCOM).

Le territoire se distingue par rapport à la Gironde, avec un part de logements locatifs moindre. En effet, le parc locatif (privé et public) de la COBAN représente 29.6% des résidences principales, quand à l'échelle de la Gironde, il représente 42.7%.

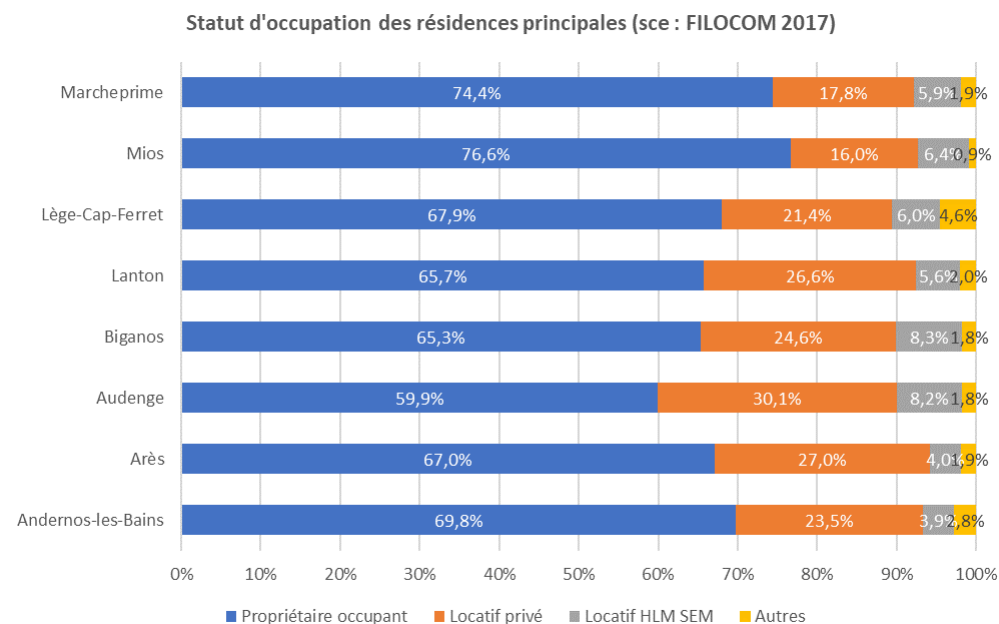
Entre les 8 communes, une fois encore, les situations sont aussi différentes. Ainsi, les communes d'Audenge et d'Arès se distinguent avec un parc locatif privé qui représente environ 1/3 des résidences principales, soit presque autant que la moyenne girondine.

Les communes d'Andernos-les-Bains, de Biganos, de Lanton et de Lège-Cap-Ferret disposent elles d'un parc locatif privé qui représente 20 à 25% des résidences principales.

Et enfin, les communes de Marcheprime et de Mios sont celles qui disposent du parc locatif privé le plus limité puisqu'il ne représente respectivement que 17.8% et 16% des résidences



principales.



## 5.3 Un parc social insuffisant

### 5.3.1 Liminaires

#### 5.3.1.1 Les typologies du logement social

Il existe trois types de financement du logement social :

- **Le Prêt locatif aidé d'intégration : PLAI.** Il est destiné aux ménages aux très faibles ressources qui peuvent également rencontrer des difficultés d'intégration. Le loyer et les plafonds de ressources d'accès sont donc inférieurs aux PLUS. Il existe également des logements en PLAI adapté, soit du logement très social financé sur appel à projet national et destiné aux ménages cumulant difficultés financières et sociales.
- **Le Prêt locatif à usage social : PLUS.** Il s'agit du financement le plus fréquemment mobilisé qui permet l'accès au logement social à un large public dans un objectif de mixité sociale.
- **Le Prêt locatif social : PLS.** Il s'agit d'une offre intermédiaire avec des loyers et des plafonds de ressources d'accès supérieurs au PLUS. Il s'agit de logements souvent développés dans les zones tendues pour la production de logements à destination des classes moyennes. Ce type de financement peut permettre de financer des logements-foyers spécifiques pour personnes âgées ou handicapées.

Le type de financement est impliqué dans la définition :

- Des plafonds de ressources d'accès et des loyers, de façon croisée avec le zonage ;
- Des aides à la pierre sur la décision d'octroi, les aides directes et les aides indirectes.

Les plafonds de ressources dépendent de la composition du foyer et correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de l'ensemble des personnes composant le ménage.

**En 2021, les plafonds de ressources annuels (hors Paris et Région Île-de-France) sont les suivants (Arrêté du 24 décembre 2020) :**

	PLAI	PLUS	PLS
<b>Catégorie 1 : une personne</b>	11 531 €	20 966 €	27 256 €
<b>Catégorie 2 : 2 personnes sauf jeune ménage</b>	16 800 e	27 998 €	36 397 €
<b>Catégorie 3 : 3 personnes ou 1 personne + une personne à charge ou couple de jeune ménage</b>	20 203 €	33 670 €	43 771 €
<b>Catégorie 4 : 4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge</b>	22 479 €	40 648 €	52 842 €
<b>Catégorie 5 : 5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge</b>	26 300 €	47 818 €	62 163 €
<b>Catégorie 6 : 6 personnes ou une personne + 4 personnes à charge</b>	29 641 €	53 891 €	70 058 €
<b>Par personne supplémentaire</b>	3 306 €	6 011 €	7 814 €

### 5.3.1.3 Les droits de réservation

#### 5.3.1.2 Le zonage du logement social

Le zonage 1/2/3 a été créé en 1978 et permet de moduler les aides au logement (Allocation logement et Aide personnalisée au logement) et de fixer les plafonds de loyers des logements PLUS et PLAI afin de tenir compte des écarts de loyers entre les loyers de marché et les revenus des ménages. Sa dernière révision date de 2005.

Les plafonds de loyer des logements PLS sont modulés en fonction du zonage A/B/C qui permet de caractériser la tension sur le marché immobilier local.

	Zonage 1/2/3 (PLAI / PLUS)	Zonage A/B/C (PLS)
Andernos-les-Bains	3	B2
Arès	3	B2
Audenge	3	B1
Biganos	3	B1
Lanton	3	B2
Lège-Cap-Ferret	3	B2
Mios	3	C
Marcheprime	3	B2

L'ensemble des communes de la COBAN se situent en zone 3, pour autant, elles se distinguent de la majorité des communes en zone 3 qui rencontrent plus fréquemment des enjeux en termes de vacance de leur parc de logement, de qualité des biens et se caractérisent par des loyers moins élevés.

En contrepartie des financements accordés à la production de logement social, l'Etat, les collectivités territoriales ou Action Logement (ex 1% Logement) peuvent disposer de droits de réservation.

Le réservataire dispose ainsi d'un droit de proposition de candidat qu'il soumet au bailleur social, proposition ensuite étudiée en Commission d'attribution des logements. La gestion des contingents réservés varie en fonction du contexte, le réservataire peut décider par exemple, de déléguer ce droit de réservation au bailleur.

La question de la réservation de logement est d'autant plus importante avec les nouvelles obligations imposées par la loi Egalité & Citoyenneté et l'obligation pour l'ensemble des réservataires de réserver 25% de leurs attributions aux publics prioritaires tels que définis à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

	Type d'aide	Droits de réservation
<b>Préfet</b>		30% maximum (dont 5% au profit des agents civils et militaires d'Etat)
<b>Collectivité territoriale</b>	Garantie financière des emprunts	20% maximum
<b>Collectivité territoriale</b>	Apport de terrain ou financement	50% maximum
<b>Action Logement</b>		50% maximum

### 5.3.1.4 La politique d'attribution

La loi Egalité & Citoyenneté prévoit pour les intercommunalités tenues de faire un PLH ou disposant de la compétence Habitat sur lesquelles se situe au moins un quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville d'établir d'une politique intercommunale des attributions qui prévoit :

- Un document-cadre fixant les orientations en matière d'attribution, comprenant des objectifs chiffrés et territorialisés ;
- Une Convention intercommunale d'attribution, comprenant les engagements des acteurs pour mettre en œuvre les orientations ;
- La mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement.

Les objectifs d'attribution minimum définis par la loi sont les suivants :

- **En fonction des revenus des ménages :**
  - Au moins 25 % des attributions suivies de baux signés, hors quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV), doivent être consacrées aux ménages dits du 1er quartile ou aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
  - Au moins 50 % des attributions dans les QPV au bénéfice des ménages dits des quartiles 2, 3 et 4.
- **En fonction du caractère prioritaire de la demande :**
  - 25% des attributions aux publics prioritaires tels que définis dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO.

Les EPCI concernés pourront préciser les publics cibles de leurs actions dans le cadre de la mise en œuvre de leur politique locale de peuplement, de gestion de la demande locative sociale et des attributions, parmi ceux définis dans le cadre de l'article L441-1 du CCH.

Ces collectivités doivent par ailleurs mettre en place un Plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information du demandeur (PPGDLSID). Celui-ci vise à améliorer l'accès à l'information pour les publics susceptibles de demander un logement social, harmoniser les pratiques notamment en matière d'attributions et « rendre acteur » de sa demande le ménage à travers la mise en place de la location voulue et la gestion partagée de la demande qui lui permet de suivre l'avancement du traitement de sa demande.

La COBAN est concernée par ces documents et devra se doter d'une Conférence intercommunale du Logement (CIL), instance partenariale en charge de leur élaboration et de leur suivi. Cette instance, co-présidée par la COBAN et l'Etat, rassemblera les partenaires locaux intervenant sur la question des attributions.

### 5.3.2 Les caractéristiques du parc social de la COBAN

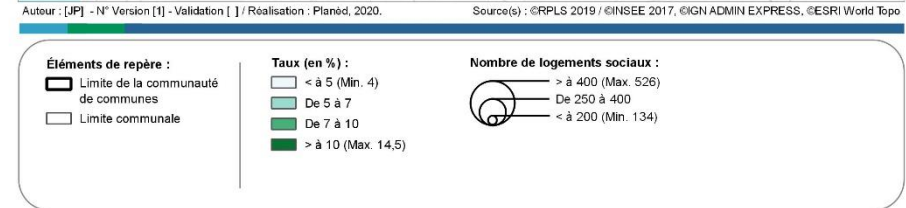
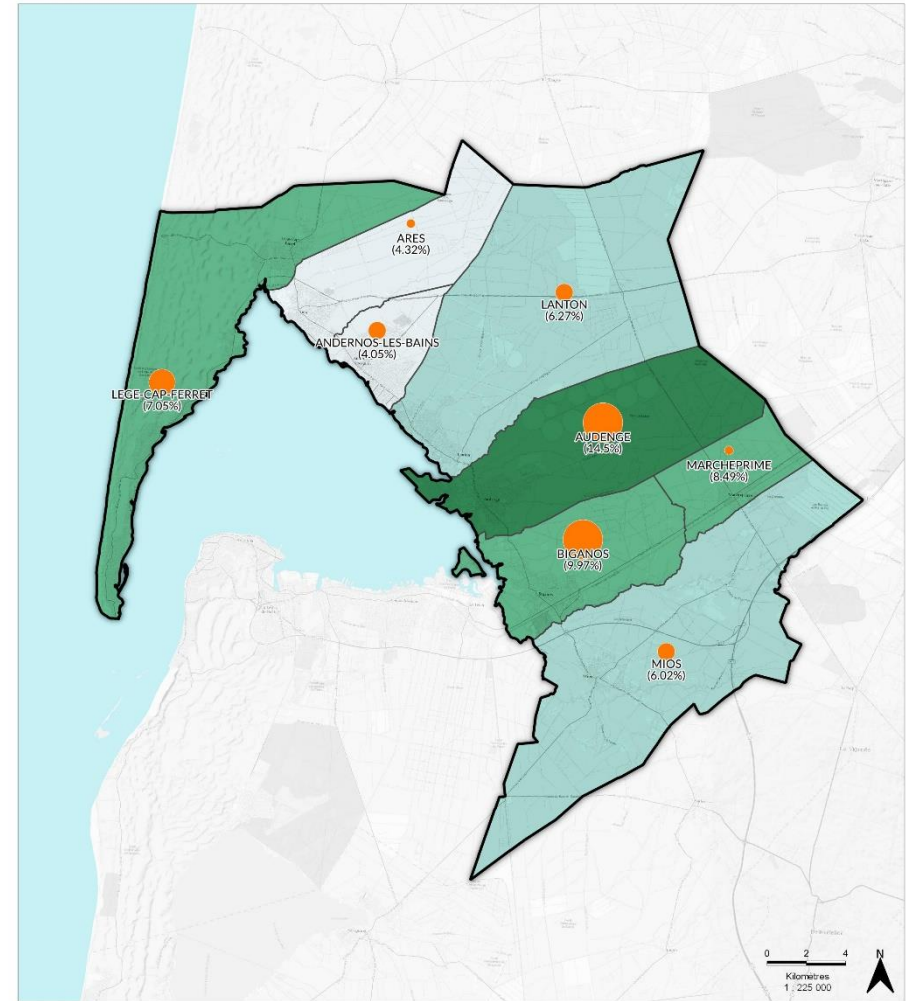
Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la COBAN comptait 2307 logements sociaux (source RPLS 2020) répartis sur les 8 communes de l'intercommunalité, **soit 7.6% des résidences principales** (source : rapport entre les données RPLS et les résidences principales de l'INSEE 2017).

Les communes d'Audenge et de Biganos sont celles qui accueillent le volume le plus important de logements, respectivement 23.8% et 19.3% du parc social de la COBAN.

Soulignons également le développement du nombre de logements sociaux qui ont progressé de 207 unités entre 2017 et 2020.

Scé : RPLS 2020 et INSEE 2017	Nombre de logements sociaux au 1.01.2017	Nombre de logements sociaux au 1.01.2020	Répartition des logements sociaux au sein de la COBAN au 1.01.2020	Taux de logement social
<b>Andernos-les-Bains</b>	230	240	10,4%	4,0%
<b>Arès</b>	134	134	5,8%	4,3%
<b>Audenge</b>	418	549	23,8%	15,2%
<b>Biganos</b>	463	445	19,3%	9,8%
<b>Lanton</b>	213	208	9,0%	6,1%
<b>Lège-Cap-Ferret</b>	279	285	12,4%	7,0%
<b>Mios</b>	232	295	12,8%	7,7%
<b>Marcheprime</b>	131	151	6,5%	8,5%
<b>COBAN</b>	<b>2100</b>	<b>2307</b>	<b>100%</b>	<b>7,6%</b>

Au-delà de la volonté des communes, l'implication des opérateurs sur le territoire permet d'accroître l'offre sans pour autant que celle-ci soit suffisante pour répondre à la demande des ménages.



Sur les 8 communes de la COBAN, plus d'une dizaine d'opérateurs ont des logements, mais les principaux bailleurs sont :

- Gironde Habitat (37.5%)
- Clairsienne (25.7%)
- Mesolia (8%)
- LOGEVIE (7.9%)

<i>Scé : RPLS 2017</i>											
	LOGEVIE	Mesolia Habitat	OPH de la communauté urbaine de Bordeaux	OPH Gironde Habitat	Clairsienne	Coligny	Domofrance	Résidences le logement des fonctionnaires	Le Toit Girondin	Autres	Total général
<b>Andernos-les-Bains</b>	16	11	69	64	70					0	<b>230</b>
<b>Arès</b>				70	16		30			18	<b>134</b>
<b>Audenge</b>		47	32	165	24	51		24	12	63	<b>418</b>
<b>Biganos</b>	60			169	201		4			29	<b>463</b>
<b>Lanton</b>	54			109	32				18	0	<b>213</b>
<b>Lège-Cap-Ferret</b>		67	38	101	49		24			0	<b>279</b>
<b>Mios</b>	36	43		45	84		24			0	<b>232</b>
<b>Marcheprime</b>				66	64		1			0	<b>131</b>
<b>COBAN</b>	<b>166</b>	<b>168</b>	<b>139</b>	<b>789</b>	<b>540</b>	<b>51</b>	<b>83</b>	<b>24</b>	<b>30</b>	<b>110</b>	<b>2100</b>

**NB : les données présentées dans le tableau ci-dessus sont celles de l'année 2017. Au moment de la rédaction du présent document, la COBAN ne dispose pas des données 2020 présentant la répartition du parc social par bailleur. Cela explique l'écart de chiffres entre ceux présentés ici, puis dans les pages suivantes.**

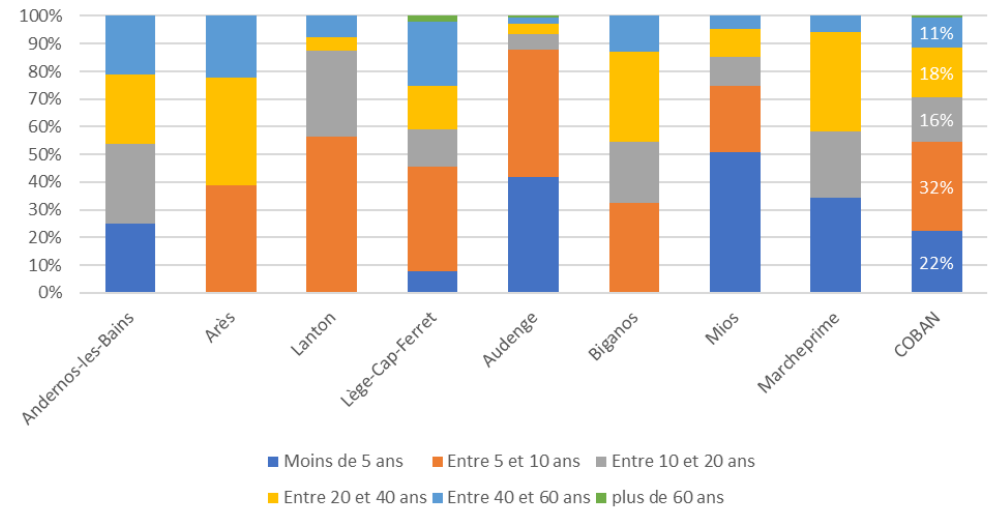
Le parc social de la COBAN est un parc de logements récent, qui pour plus de la moitié a été développé au cours des 10 dernières années. Le développement de ce parc de logement n'a pas suivi le même rythme selon les communes. Ainsi :

- Les communes d'Arès, de Biganos, de Lanton et de Lège-Cap Ferret disposent d'un parc social plus ancien
- Les communes d'Audenge et de Mios disposent d'un parc très récent puisque que 75 à 85% des logements ont moins de 10 ans.

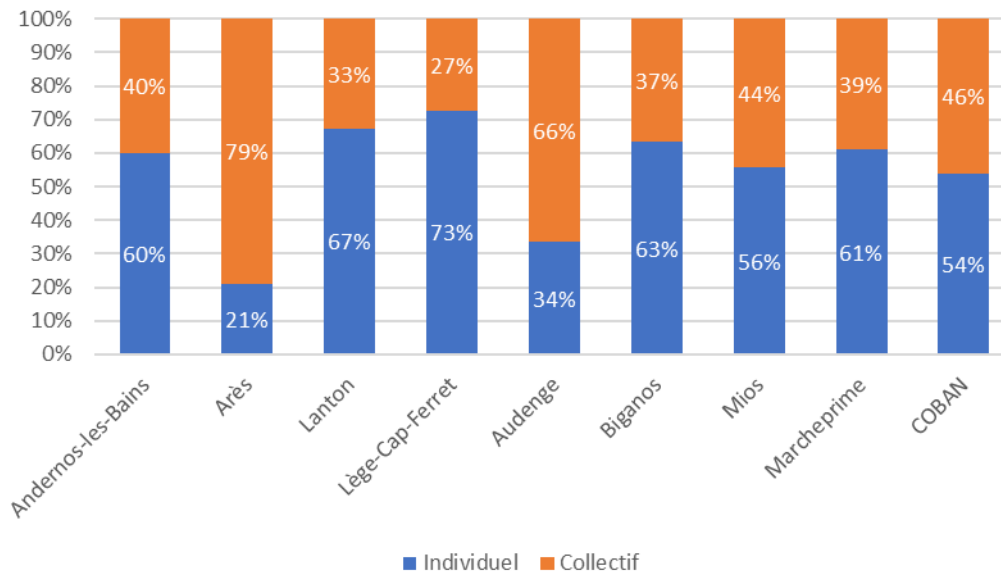
Le parc social de la COBAN se distingue par une répartition équilibrée entre logements individuels (54%) et logements collectifs (46%) quand sur d'autres territoires girondins la part du collectif domine.

Soulignons cependant, que les communes d'Arès et d'Audenge disposent d'une part de logements sociaux collectifs plus important : 79% à Arès et 66% à Audenge.

Répartition des logements du parc social selon leur ancienneté (sce : RPLS 2020)



Répartition du parc social par type (sce : RPLS 2020)





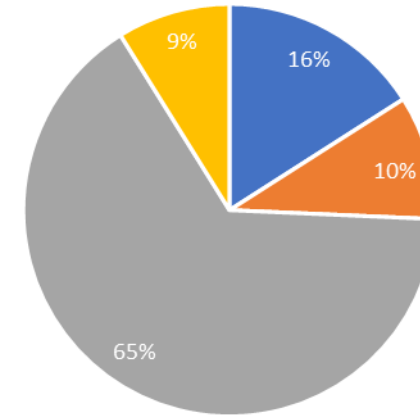
En termes de type de financement, à l'échelle de la COBAN, le parc social est majoritairement constitué de logements PLUS (75% de l'offre) et de PLAI (16% de l'offre). L'offre de logements PLS existe, mais dans une faible proportion (Cf. définitions logements sociaux partie 5.3.1.1 *Les typologies du logement social*).

Et cette prédominance des logements PLUS et PLAI se retrouve lorsqu'on analyse le parc social de chacune des 8 communes.

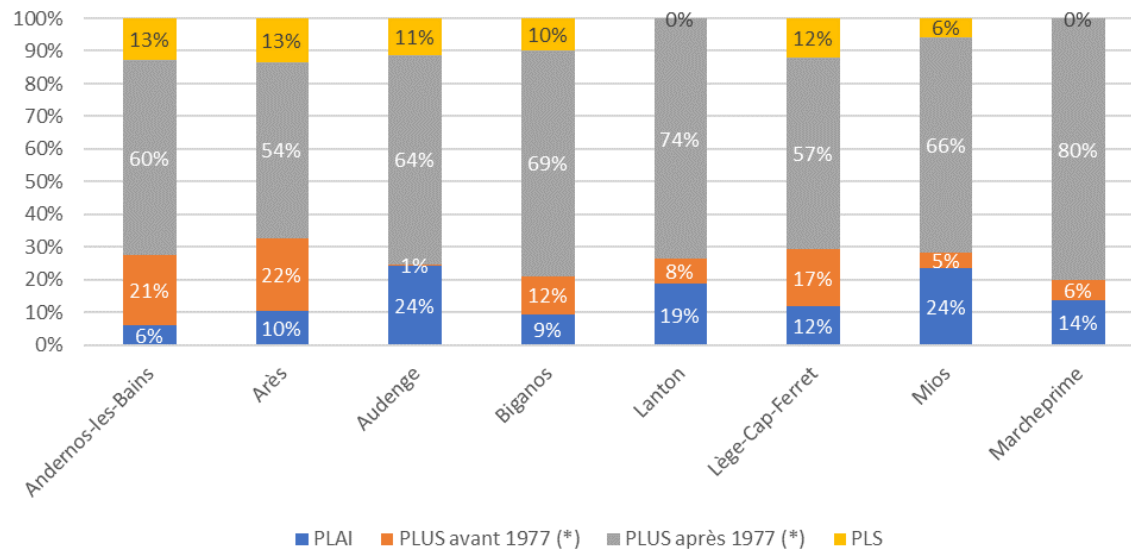
Soulignons cependant, la part plus importante de logements de type PLAI (dit très social) sur les communes d'Audenge (24%), de Mios (24%) et dans une moindre mesure de Lanton (19%).

Par ailleurs, 6 communes disposent d'une offre de logement en PLS qui représente entre 6 et 13% des logements sociaux ; seules les communes de Lanton et de Marcheprime ne disposent pas de ce type de logement social.

Répartition du parc social de la COBAN par type de financements (scc : RPLS 2020)



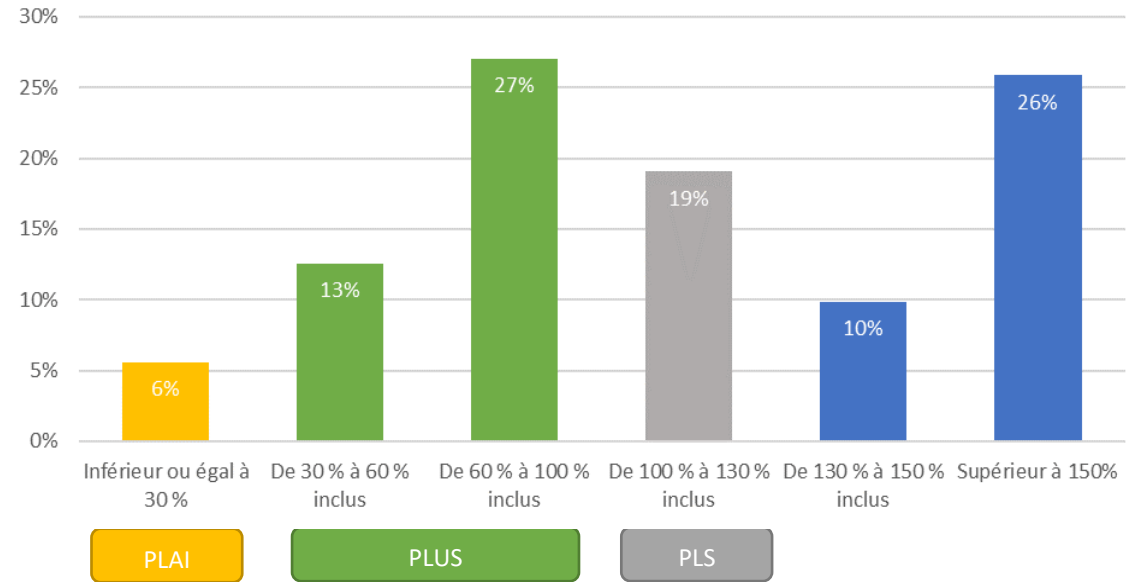
Répartition du parc social par type de financements (scc : RPLS 2020)



Cette situation du parc social est en phase avec les revenus des ménages installés sur le territoire. Ainsi, à partir des données FILOCOM 2017, à l'échelle de la COBAN :

- 65% des ménages sont théoriquement éligibles à un logement social (PLAI, PLUS ou PLS),
- 46% d'entre eux sont éligibles à un logement social ou très social (PLAI ou PLUS)
- Et 6% sont éligibles à un logement dit très social (PLAI)

Répartition des ménages de la COBAN selon leur niveau de revenus ventilé par rapport aux plafonds de revenus du logement social (sce : FILOCOM 2017)



### 5.3.3 Les logements conventionnés

*Le conventionnement est la conclusion d'une convention entre l'Agence nationale de l'Habitat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'Anah dans son logement. En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ou 9 ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires. Le conventionnement avec l'Anah peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble.*

*En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal dit « Borloo ancien » : il ne pourra être imposé que sur maximum 70% des loyers.*

*Les conventions peuvent être conclues selon trois niveaux de loyers différents, du plus élevé au moins élevé : niveau intermédiaire / niveau social / niveau très social. En fonction du niveau de loyer, de la composition du ménage et de la situation géographique du logement, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser un certain plafond.*

Sur la COBAN, l'offre de logements conventions est à ce jour restreinte : 34 logements en 2018. La grande majorité des conventionnements sont de niveau intermédiaire (29 logements sur 34).

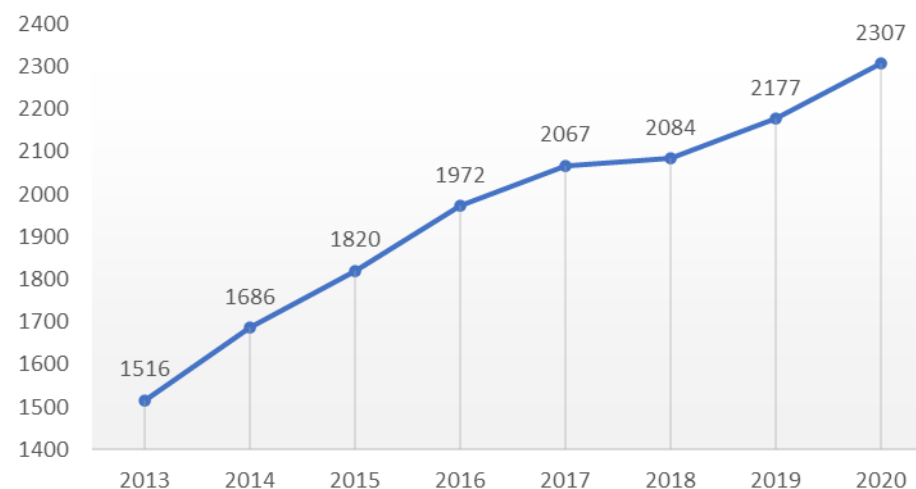
	Niveau intermédiaire	Niveau social	Niveau très social	Total conventions
<b>Andernos-les-Bains</b>	8	2	1	11
<b>Arès</b>	5	1	0	6
<b>Audenge</b>	7	0	0	7
<b>Biganos</b>	1	0	1	2
<b>Lanton</b>	6	0	0	6
<b>Mios</b>	2	0	0	2
<b>COBAN</b>	<b>29</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>34</b>

### 5.3.4 Un réel effort de développement du parc social

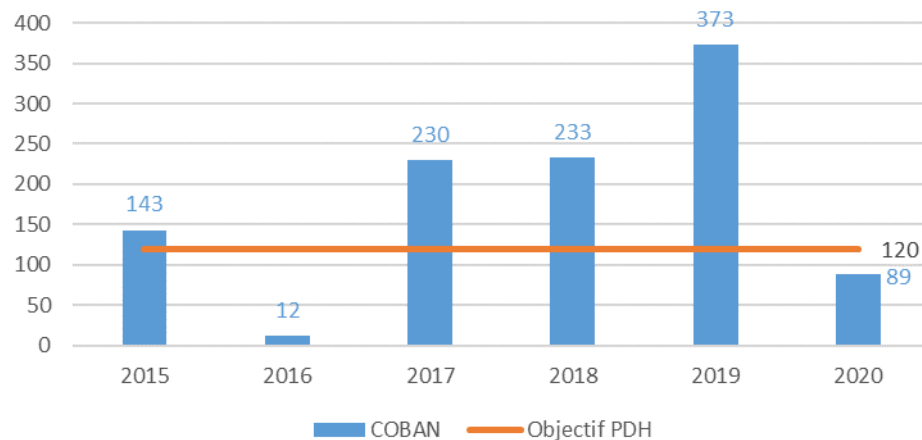
Si le parc locatif social reste encore insuffisant sur le territoire de la COBAN, il est important de souligner que celui-ci s'est fortement développé au cours des dernières années. Ainsi, **entre 2013 et 2020, ce sont 551 logements sociaux qui ont été créés**. Si un réel effort est fait par les communes, accompagnées par les opérateurs pour développer cette offre de logement, celui-ci ne suffit pas aux communes pour disposer d'un taux de logement social plus important, compte tenu de l'attractivité du territoire et de la forte dynamique de construction neuve.

Si toutes les communes ont contribué à l'effort de développement de ce parc social entre 2013 et 2020, elles l'ont chacune fait en fonction de leurs disponibilités foncières et des prix du marché. Le foncier étant de plus en plus rare et de plus en plus cher, cela complexifie la sortie d'opérations de logement social sur le territoire de la COBAN.

Evolution du nombre de logements sociaux (sce : RPLS)



COBAN : objectifs et programmation des logements sociaux (Sce : CD 33)

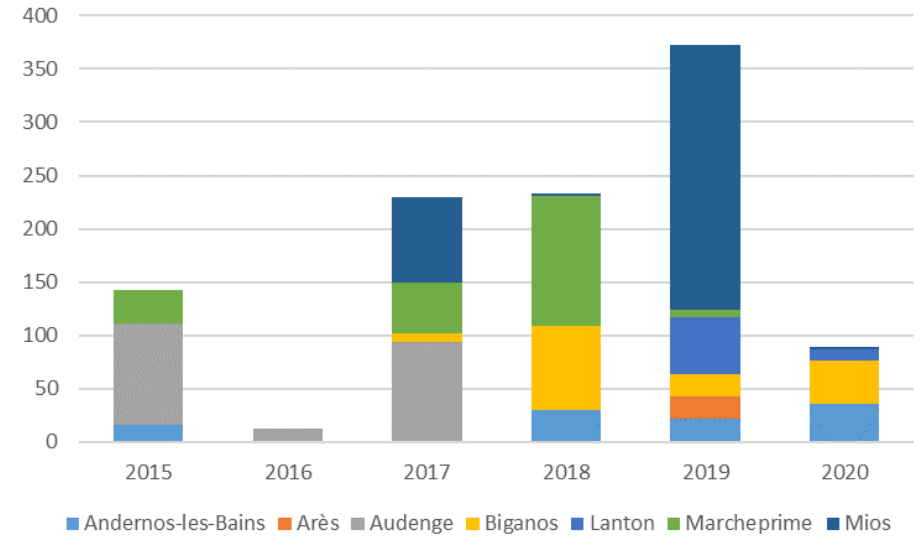


Au regard des logements programmés depuis 2015, **1080 logements locatifs sociaux ont été programmés au cours des 5 dernières années, soit une moyenne de 180 logements par an** contre un objectif défini dans le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde de 120 logements par an.

Cette progression de la programmation témoigne de la volonté des communes de développer cette offre, à la fois pour répondre à la demande de ménages rencontrant de plus en plus de difficultés sur le territoire compte tenu des prix du marché immobilier, mais aussi pour anticiper les obligations futures liées à l'article 55 de la loi SRU, qui s'appliqueront dès lors qu'une des communes de la COBAN franchira le seuil des 15 000 habitants.

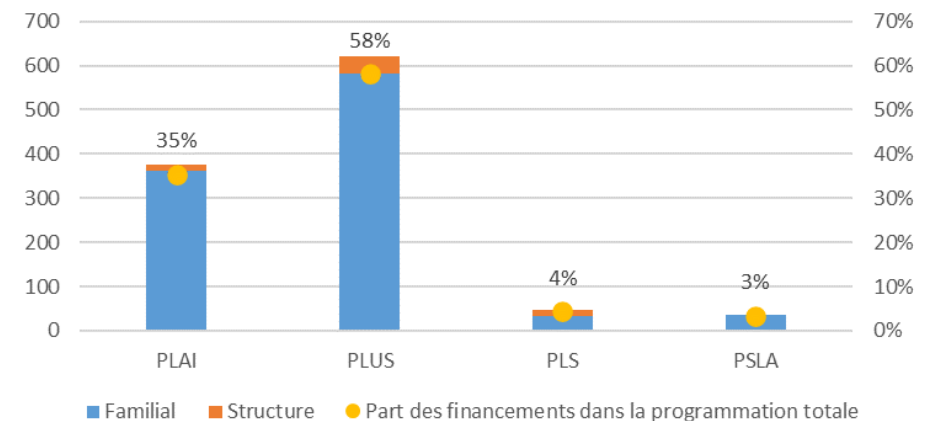
L'effort de production de logement social, d'après les chiffres de la programmation du Département de la Gironde, entre 2015 et 2020 a été porté par 7 des 8 communes de la COBAN : sur cette période, seule la commune de Lège-Cap-Ferret n'a pas développé de nouveaux logements sociaux, compte tenu des faibles disponibilités foncières de la commune.

Evolution des logements sociaux programmés entre 2015 et 2020 à l'échelle de la COBAN (sce : CD 33)



En analysant les logements programmés entre 2015 et 2020, soulignons que la majorité des logements sont des logements dits familiaux, bénéficiant de financements de type PLAI et PLUS.

Répartition des logements programmés entre 2015 et 2020 par type de financements (sce : CD 33)



### 5.3.5 L'occupation du parc social

Les ménages occupant le parc social sur les 8 communes de la COBAN se distingue particulièrement de la Gironde au regard de leur composition familiale : les familles monoparentales y sont surreprésentées. Cet indicateur est le pendant de l'accueil sur le territoire de nombreuses jeunes familles, avec des enfants en bas âge, qui se séparent.

En majorité, les occupants de ces logements sont des personnes majeures qui disposent d'un emploi stable (43% contre 40% à l'échelle de la Gironde).



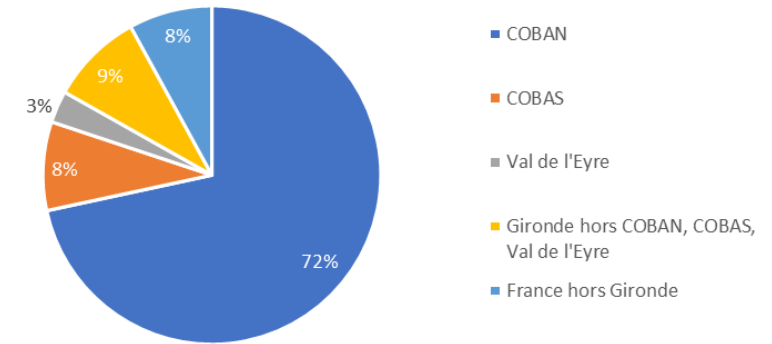
	COBAN	GIRONDE
<b>Age</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>66,5% ont entre 30 et 59 ans</li> </ul>	➤ 62,5%
<b>Composition familiale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>34% de personnes seules</li> <li>27,8% de familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants</li> </ul>	➤ 39%
<b>Revenus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>55% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS, donc éligible à des logements PLAI</li> </ul>	➤ 54,8%

### 5.3.6 Les caractéristiques de la demande sociale

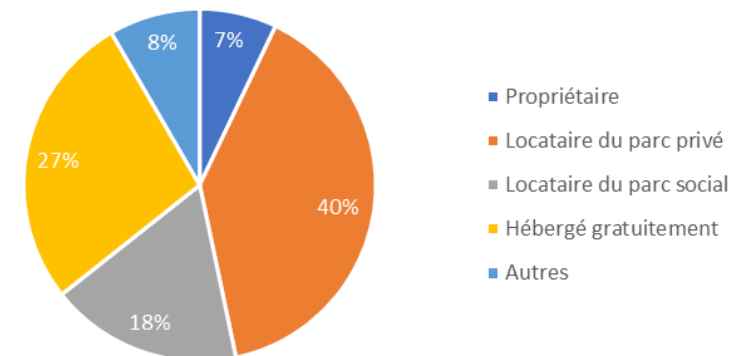
Si la demande exprimée sur le parc social de la COBAN est importante (**1015 demandes en 2019**), celle-ci se distingue à plusieurs titres :

- **Les demandeurs sont d'abord des ménages locaux**
  - o **72% des demandeurs sont déjà installés sur le territoire de la COBAN**
  - o 8% sont installés sur le territoire de la COBAS et 3% sur le territoire du Val de l'Eyre
  - o Seulement 9% des demandeurs viennent d'autres communes girondines et 8% sont extérieurs au département
  
- Peu de demandes émanent de personnes déjà installés dans le parc social
  - o **Seulement 18% des demandes sont des demandes de mutation** (ménages déjà installés dans le parc social)
  - o 40% des demandeurs sont installés dans le parc locatif privé
  - o 7% des demandeurs sont des ménages propriétaires au moment de la demande (situation de veuvage ou de séparation par exemple)

Origine des demandeurs de logement social (Sce : SNE)

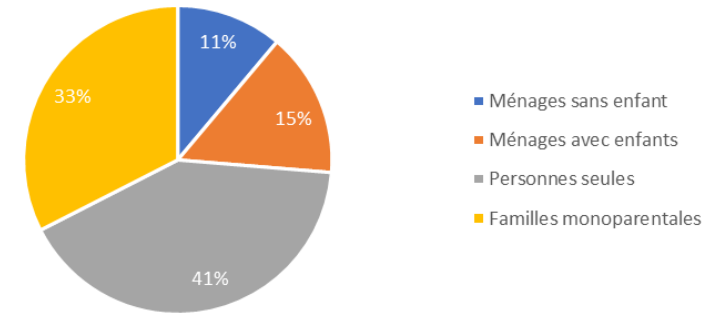


Répartition des demandeurs de logement social selon leur mode d'habitat actuel (Sce : SNE)



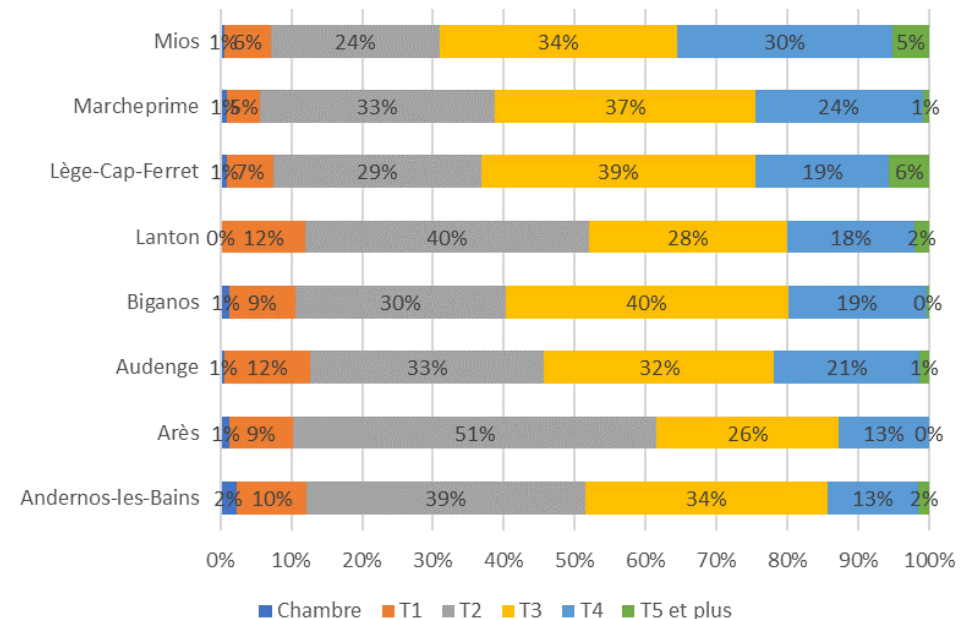
- **Les demandeurs sont d'abord des petits ménages**
  - o **41% des demandeurs sont des personnes seules**
  - o **33% sont des familles monoparentales**
  - o Les familles, avec ou sans enfant, ne représentent que 26% des demandeurs

Répartition des ménages demandeurs selon leur composition familiale (Sce : SNE)



- **Des petits ménages à la recherche de petites typologies** : à l'échelle de la COBAN, **58% des demandes se concentrent sur des T2 et des T3**. Si cela est en lien étroit avec la taille des ménages demandeurs, il existe aussi un lien entre la taille des logements et les capacités financières des ménages à supporter les loyers.
- Mais soulignons aussi, que **30% des ménages demandeurs sont à la recherche de T4**, typologie plus adaptée pour des familles avec enfants ou des familles monoparentales avec plusieurs enfants à charge.

Répartition des demandeurs selon le type de logement recherché (Sce : SNE)

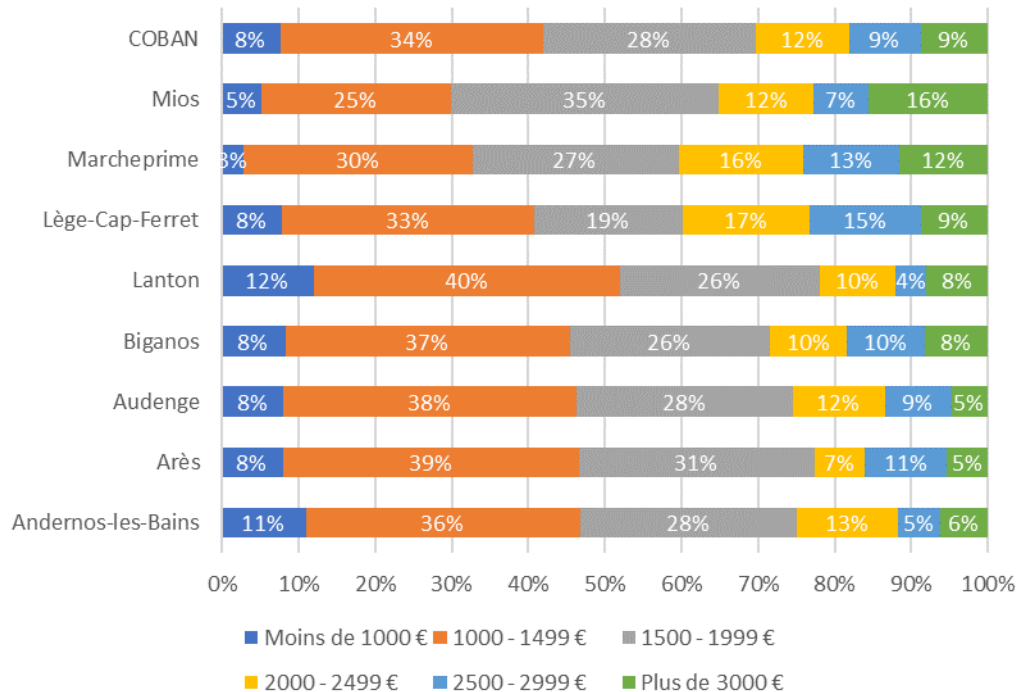




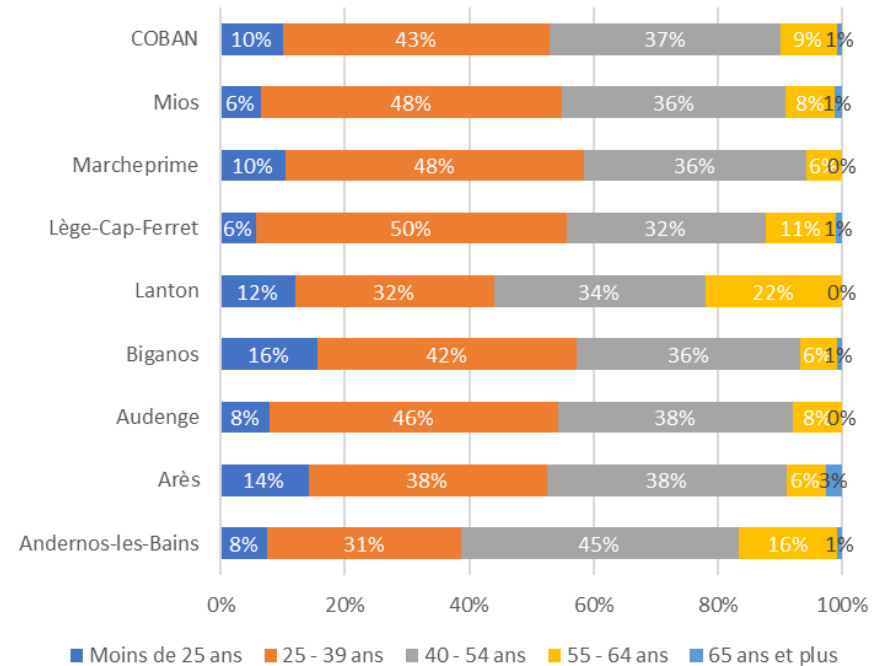
**Des demandeurs jeunes et actifs**

- 80% des demandeurs ont entre 25 et 55 ans
- A l'échelle de la COBAN, **43% des demandeurs ont entre 25 et 39 ans**. Des ménages, en début de parcours résidentiel, à la recherche de logement abordables
- **37% des demandeurs ont entre 40 et 54 ans**.
- Des ménages âgés, de 65 ans et plus quasiment absents (1% des demandeurs)

Répartition des demandeurs selon le niveau de revenus mensuel du foyer (Sce : SNE)



Répartition des demandeurs par âge (Sce : SNE)



**Des demandeurs disposant de bas revenus**

- A l'échelle de la COBAN, **70% des ménages demandeurs disposent de moins de 2000 € par mois**.
- **42% des ménages demandeurs disposent de moins de 1500 € par mois**.



Face à ces caractéristiques, la COBAN devra apporter les réponses nécessaires pour satisfaire les besoins de ces différents ménages.

Ces éléments témoignent de la problématique de la décohabitation et du desserrement des ménages qui concernent particulièrement sur le territoire de la COBAN. Avec des prix de marché élevé, les ménages ne peuvent se loger aisément dans le parc privé, l'offre étant trop restreinte et chère.

Ainsi, le parc social joue un vrai rôle de chaînon dans le parcours résidentiel des ménages.



	COBAN
<b>Motif de la demande</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 22% : ménage sans logement</li> <li>• 17% : logement trop cher</li> <li>• 15% : divorce, séparation</li> <li>• 14% : logement trop petit</li> </ul>
<b>Type de logement recherché</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% : T3</li> <li>• 33% : T2</li> </ul>
<b>Composition familiale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 41% : personne seule</li> <li>• 28% : famille monoparentale avec 1 ou 2 personnes à charge</li> </ul>

### 5.3.7 La tension sur le parc social

L'insuffisance du parc social et l'attractivité du territoire amènent de fait une certaine tension sur le parc social de la COBAN. Ainsi, en 2019, **1015 demandes ont été enregistrées pour 280 attributions.**

Naturellement, les demandes se concentrent d'abord sur les communes disposant du parc social le plus important.

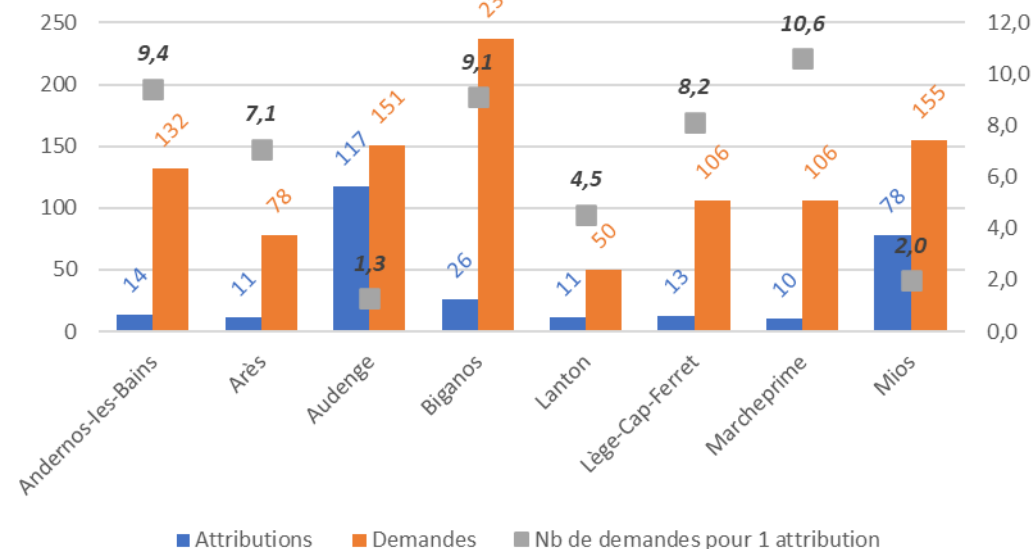
Ainsi, à l'échelle de la COBAN, la commune de Biganos est la plus demandée, compte tenu de l'offre existante sur son territoire mais aussi de son positionnement et de desserte par des infrastructures de transports structurantes.

Le nombre de demandes sur les autres communes est ensuite assez homogène, à l'exception des communes d'Arès et de Lanton qui ont un nombre de demandes moins important.

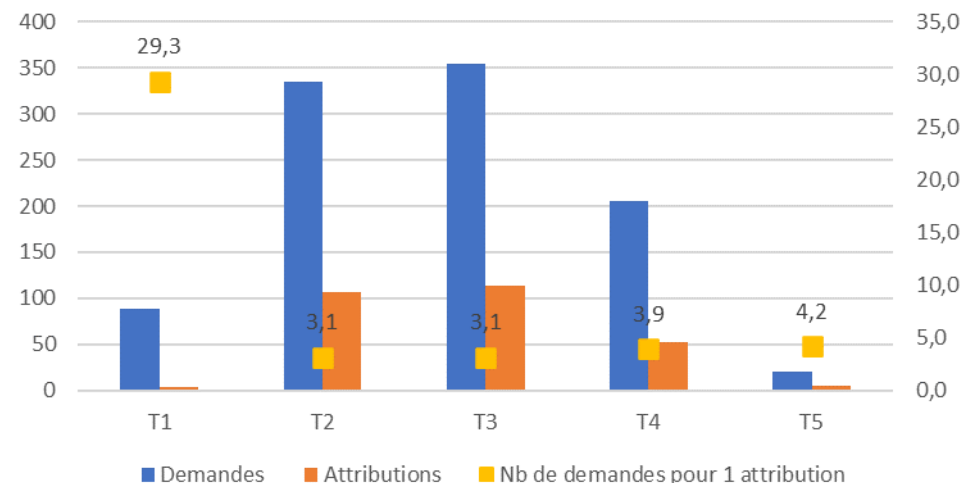
**En termes de tension, 4 communes se distinguent particulièrement, car elles sont recherchées par les demandeurs et ne peuvent satisfaire ces demandes : Andernos-les-Bains, Biganos, Lège-Cap-Ferret et Marcheprime.**

Au regard du type de logement recherché par les demandeurs, **le plus fort volume des demandes concerne les T2 et les T3, typologies en phase avec la composition familiale des ménages demandeurs, mais aussi recherchées car elles présentent des niveaux de loyers plus bas, et donc plus acceptables pour les ménages.**

**Demandes et attributions de logement social en 2019 par commune**

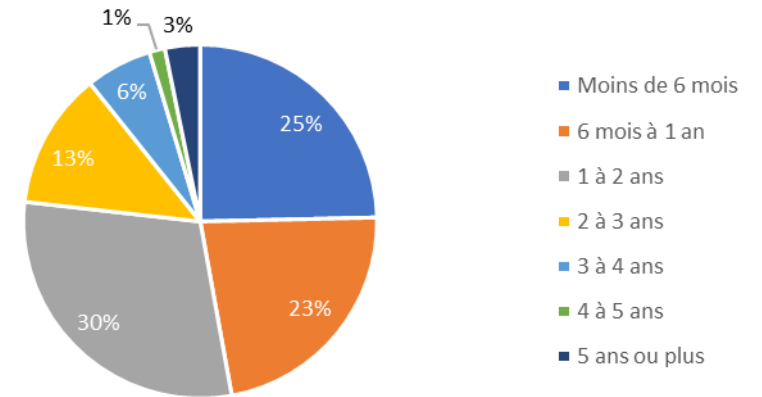


**Demandes et attributions de logement social en 2020 (sce : SNE)**



Enfin, en termes de délai d'attribution d'un logement social, si celui-ci semble assez court car 48% des attributions concernent des demandes de moins d'un an, 1/3 des demandes représentent des délais entre 1 et 2 ans, voire pour 20%, entre 2 et 5 ans, ce qui représente des durées d'attente plus longues.

Délai d'attribution d'un logement social pour les 280 logements attribués en 2019



## 6 Le marché immobilier

### 6.1 Pour aller à l'essentiel

#### 6.1.1 Chiffres clés

	COBAN	Gironde	Positionnement de la COBAN par rapport au département
<b>Nombre de logements commencés pour 1000 habitants entre 2010 et 2018</b>	118	79	
<b>Logements commencés : part des logements individuels pur</b>	47%	27%	++
<b>Logements commencés : part des logements individuels groupés</b>	15%	12%	=
<b>Logements commencés : part des logements collectifs</b>	38%	61%	--
<b>Prix médian d'un appartement ancien (€/m<sup>2</sup>)</b>	3 650	3 540	+
<b>Prix médian d'une maison ancienne (€/m<sup>2</sup>)</b>	3 740	2 810	++
<b>Prix médian d'un terrain (en €/m<sup>2</sup>)</b>	310	120	+++
<b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>	10.7	12.4	-

#### 6.1.2 Éléments phare à retenir

Fort de son attractivité et de sa dynamique démographique très soutenue, le territoire de la **COBAN connaît une dynamique de construction neuve très soutenue** : en 2017, on recensait 118 logements commencés pour 100 habitants, contre seulement 79 à l'échelle de la Gironde.

Cette dynamique de construction neuve est notamment soutenue **par le phénomène de division parcellaire**.

Si **les logements neufs commencés tendent à se diversifier**, certaines communes restent encore marquées par le développement de logements individuels pur, consommateur d'espace.

Mais si le parc de logements se développe rapidement, **les prix du marché immobilier sont élevés** et ne permettent pas à tous les ménages de pouvoir se loger sur le territoire.

**Depuis le début des années 2010, ces prix, dans l'ancien et dans le neuf n'ont eu de cesse d'augmenter**, et l'année 2020 a marqué une nouvelle accélération avec les effets du confinement lié à la pandémie du COVID 19 qui a conduit de nombreux ménages à chercher à s'installer sur l'une des 8 communes.

### 6.1.3 Liminaires

#### 6.1.3.1 Le zonage A/B/C

Le zonage A / B / C correspond à 5 zones géographiques en France, en fonction du déséquilibre local entre l'offre et la demande en logement sur le marché privé. Le zonage en vigueur est entré en application le 1er octobre 2014 :

- **Zone A bis** : comprend Paris et 29 communes de la petite couronne ;
- **Zone A** : comprend la partie agglomérée de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la partie française de l'agglomération genevoise ;
- **Zone B1** : comprend les agglomérations de plus de 250.000 habitants, la grande couronne parisienne, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer, la Corse et les autres îles non reliées au continent ;
- **Zone B2** : comprend les autres communes de plus de 50 000 habitants et les franges de zone B1 ;
- **Zone C** : reste du territoire.

Le zonage A / B / C permet d'identifier les zones tendues, et est utilisé pour moduler les dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location.

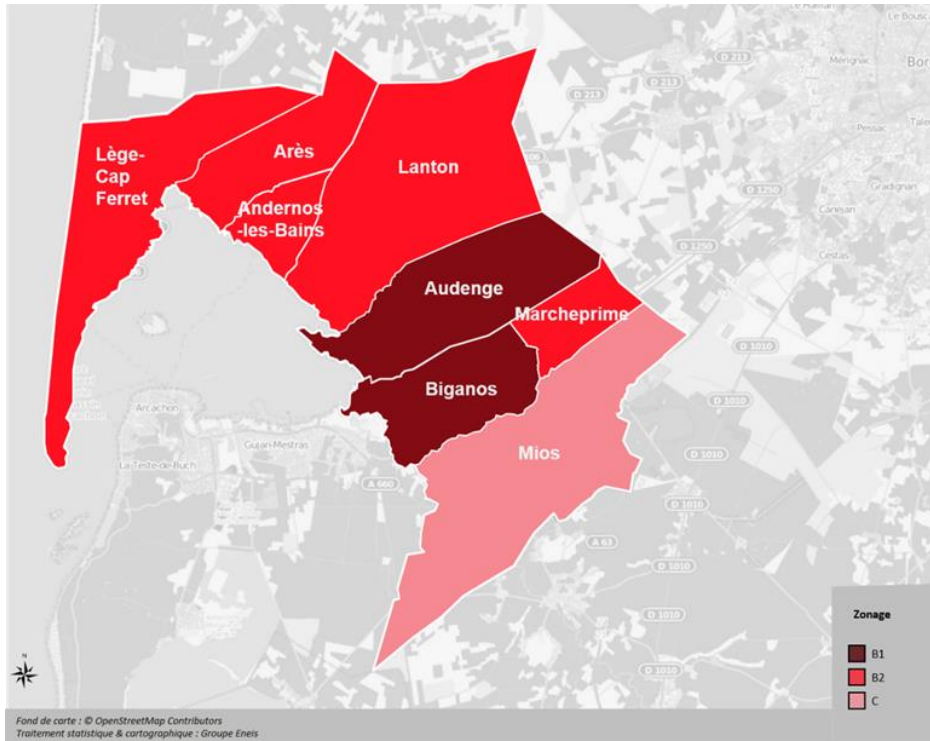
Trois zones distinctes sont représentées sur la COBAN, B1, B2 et C, de fait, les communes ne sont pas impactées de la même manière par les dispositifs dépendant de ce zonage.

Le zonage A/ B/C est utilisé afin de moduler les plafonds de loyers, de ressources ou les taxes et déterminer l'éligibilité des territoires aux aides pour différents dispositifs :

- Dispositif d'investissement locatif pour les particuliers (dit Pinel) : plafonds de loyers et de ressources pour les locataires en fonction du zonage ;
- Dispositif Louer abordable ;
- Dispositif d'investissement locatif pour les investisseurs institutionnels : taux de TVA réduit à 10% en zones A et B1 ;
- Dispositif d'investissement locatif dans les logements anciens nécessitant des travaux de rénovation « Borloo ancien » : plafonds de loyers et de ressources pour les locataires ;

- Prêt à Taux Zéro (PTZ) : plafonds de ressources, tranches, quotités et plafonds d'opération ;
- Prêt social de Location-Accession (PSLA) : plafonds de ressources, de loyers et de prix ;
- Prêts conventionnés : plafonds de ressources ;
- Logement social : plafonds de ressources et plafonds de loyer du Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et plafonds de loyer du PLS ;
- Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface en zone A ;
- Mobilisation du foncier public.

Ces dispositifs visent ainsi à soutenir la production de logements et notamment le développement d'une offre locative intermédiaire particulièrement intéressante sur un territoire sous tension comme la COBAN.



La loi de finance 2018 a fortement fait évoluer ces dispositifs, particulièrement sur les zones classées B2 et C :

- **Sur le dispositif Pinel** : il est recentré sur les zones A et B1, les communes B2 qui avaient bénéficié d'une dérogation préfectorale pour être éligibles au Pinel (Andernos-les-Bains, Arès, Lanton, Lège-Cap Ferret et Marcheprime) en sont dorénavant exclues. En 2018, les logements neufs pour lesquels le PC

aura été déposé avant le 31/12/2017 ou l'acte de vente signé avant le 31/12/2018 pourront en bénéficier avant la disparition totale du dispositif en 2019 pour les communes B2.

- **Sur le Prêt à taux zéro** :
  - o Dans le neuf : les zones B2 et C en sont progressivement exclues avec en 2018 et 2019 une baisse de la quotité du montant de l'opération finançable et une disparition totale en 2020.
  - o Dans l'ancien : les aides sont recentrées sur les zones B2 et C.

Une refonte du zonage pourrait avoir lieu dans les prochaines années et permettrait notamment à certaines communes d'être réintégrées dans ces dispositifs.

### 6.1.3.2 Le zonage sur la taxe sur les logements vacants

Ce zonage définit 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants qui se caractérisent par une tension importante et un déséquilibre de leur marché.

Le périmètre d'action de ce zonage porte sur :

- La taxe annuelle sur les logements vacants ;
- La réduction du délai de préavis du locataire de 3 mois à 1 mois pour les locations nues ;
- La réduction des délais de recours contre les permis de construire ;
- L'encadrement de l'évolution des loyers à la relocation ;
- L'abattement de 25% s'appliquant aux plus-values réalisées au titre des cessions de biens immobiliers.

Aucune commune de la COBAN n'est concernée par ce zonage. La COBAS voisine l'est en revanche, le zonage incluant les communes d'Arcachon, Gujan-Mestras, La-Teste-de-Buch et Le Teich.

## 6.2 Une dynamique de construction neuve très forte

Fort de son attractivité et de sa dynamique démographique très soutenue, le territoire de la COBAN bénéficie aussi d'une dynamique de construction neuve très soutenue.

**Ainsi, entre 2010 et 2018, ce sont en moyenne 875 logements qui ont été commencés chaque année à l'échelle des 8 communes.**

Au-delà de ce volume important, cette dynamique de construction neuve s'apprécie au regard du nombre de logements commencés pour 1000 habitants. Ainsi, en 2017 :

- A l'échelle de la Gironde, on comptait 79 logements commencés pour 1000 habitants
- A l'échelle de la COBAN, on comptait 118 logements commencés pour 1000 habitants
- 

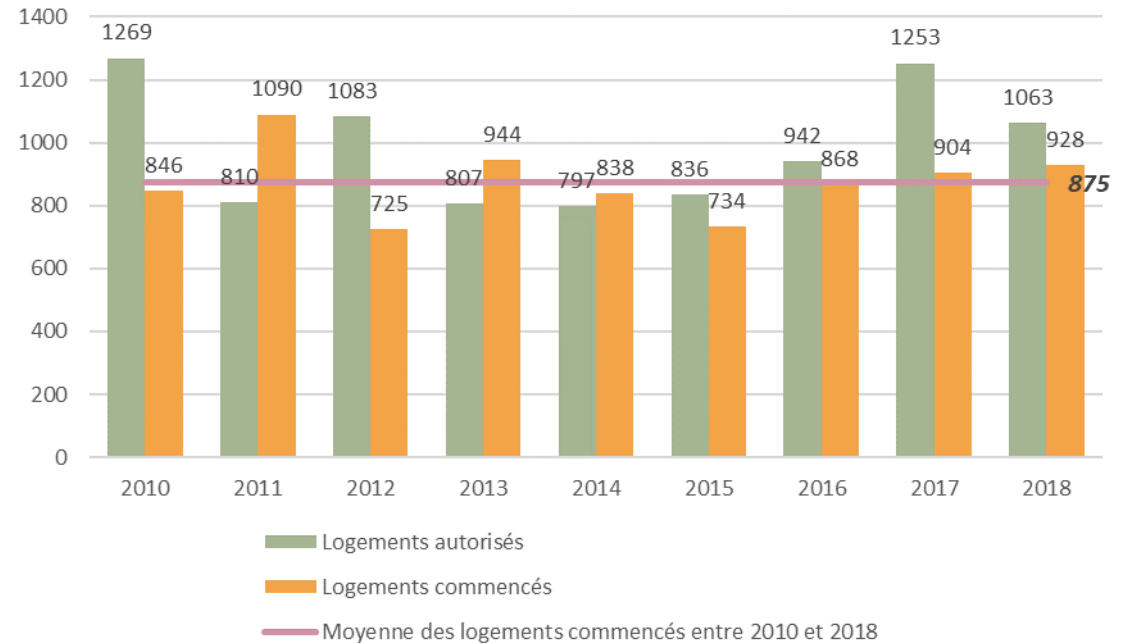
Cette dynamique de construction devrait se poursuivre dans les années compte tenu du rythme des autorisations de logements qui se maintient à un niveau élevé en 2017 et 2018 et des perspectives de développement démographique qui s'annoncent toujours très soutenues.

Si à l'échelle de la COBAN, les logements commencés semblent bien répartis en termes de typologie (47% de logements individuels purs, 15% de logements individuels groupés et 38% de logements collectifs), d'importantes différences existent entre les communes.

Rappel :

- **Individuel pur** : logement ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement
- **Individuel groupé** : ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels
- **Collectif** : autre, par exclusion soit logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.
- **Résidence** : résidences pour personnes âgées, jeunes travailleurs, de tourisme, etc.

Comparaison des logements autorisés et commencés à l'échelle de la COBAN (sce : Sitadel)

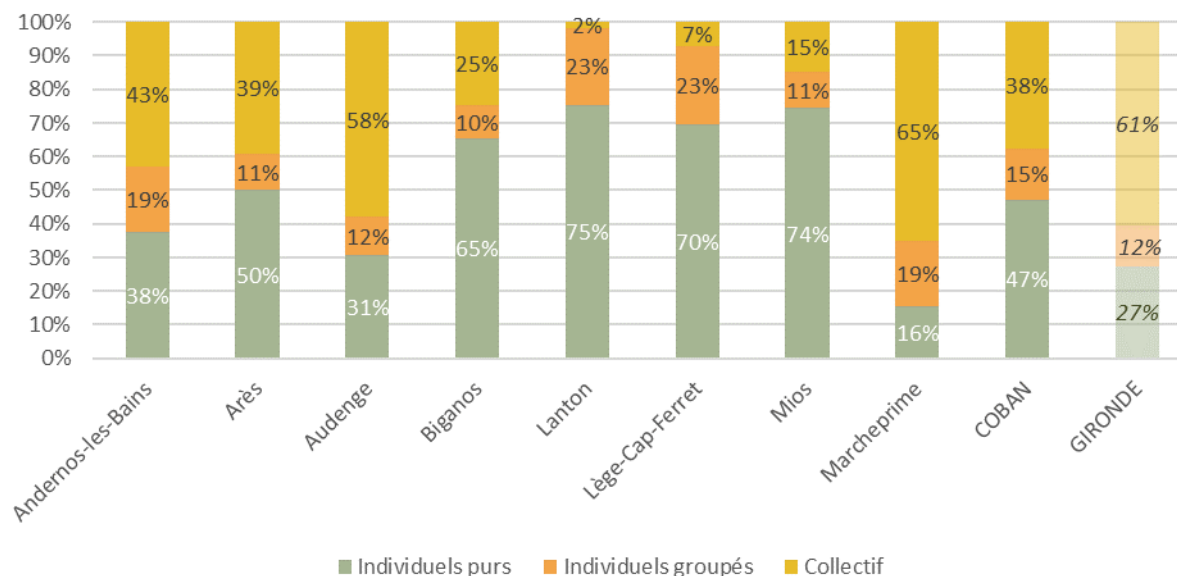




En effet, si la construction neuve sur les communes d'Andernos-les-Bains, d'Arès, d'Audenge et de Marcheprime est plus diversifiée, permettant de sortir du modèle de la maison individuelle, sur les communes de Lanton, Lège-Cap-Ferret, Mios et dans une moindre mesure Biganos, la part des logements individuels purs demeure majoritaire, représentant entre 65% et 75% des logements commencés.

Le développement de cette forme urbaine est notamment alimenté par le phénomène de division parcellaire qui concerne les 8 communes.

Répartition par type des logements commencés entre 2015 et 2018 (sce : Sitadel)



### 6.2.1 Le phénomène de division parcellaire

Rappel des évolutions réglementaires

La Loi ALUR modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, et supprime de ce fait le Coefficient d'occupation des sols (COS), ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles ayant trait aux formes urbaines, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

La suppression du COS résulte d'un constat selon lequel l'exigence d'une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles s'était révélée inefficace, en contribuant notamment à une surconsommation d'espace, sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation des secteurs concernés. Par ailleurs, ces outils apparaissaient peu compatibles avec les objectifs de mixité sociale.

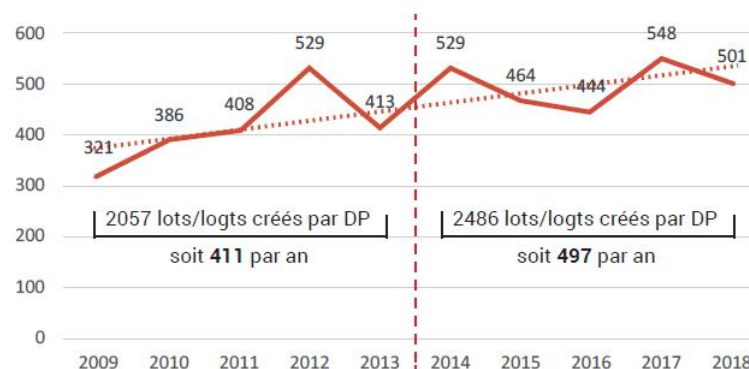
**Conséquence de l'abandon du COS, on observe sur les territoires les plus tendus, un phénomène important de divisions parcellaires difficilement maîtrisable par les communes en l'absence d'outils d'urbanisme règlementaires forts** (cela concerne 2/3 de la production neuve à Mios). Si la densification des zones urbanisées doit être recherchée, l'enjeu est de pouvoir l'appréhender dans le cadre d'un projet urbain global. En effet, les conséquences de la division parcellaire non maîtrisée sont diverses :

- Rythme de développement urbain non maîtrisé ;
- Absence de qualité urbaine des nouvelles constructions ;
- Coûts financiers importants et difficilement anticipables : extension des réseaux, entretien des routes, etc.
- Difficulté à créer des liens sociaux avec une proximité mal organisée et une densité subie qui peut entraîner des conflits de voisinage.
- Augmentation importante du nombre de résidences principales, faisant chuter le taux de logement social des communes malgré les efforts réalisés

En 2019, le SYBARVAL, accompagné du CAUE, a réalisé une étude, à l'échelle des 3 EPCI qui compose le SYBARVAL, pour mesurer les enjeux de la division parcellaire et identifier les stratégies adaptées pour encadrer ce phénomène dans les PLU et PLUi. Cette étude a permis d'identifier le volume de logements créés à partir de divisions parcellaires entre 2009 et 2018. Ainsi, à l'échelle des 17 communes, le recensement fait état de 3013 situations de divisions foncières ayant générés la production de 4562 lots/logements en 10 ans.

Si le phénomène concerne toutes les communes étudiées, sur le territoire de la COBAN4 se distinguent particulièrement, à commencer par Mios où en moyenne, chaque année, 63 ont été créés par divisions parcellaires, entre 2009 et 2018.

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



Scé : 2009 – 2018, 10 ans de division parcellaire (SYBARVAL – CAUE)	Nombre de logements créés en divisions parcellaires en moyenne par an entre 2009 et 2018
<b>Andernos-les-Bains</b>	<b>23</b>
Arès	9
<b>Audenge</b>	<b>32</b>
<b>Biganos</b>	<b>28</b>
Lanton	11
Lège-Cap-Ferret	14
Marcheprime	10
<b>Mios</b>	<b>63</b>

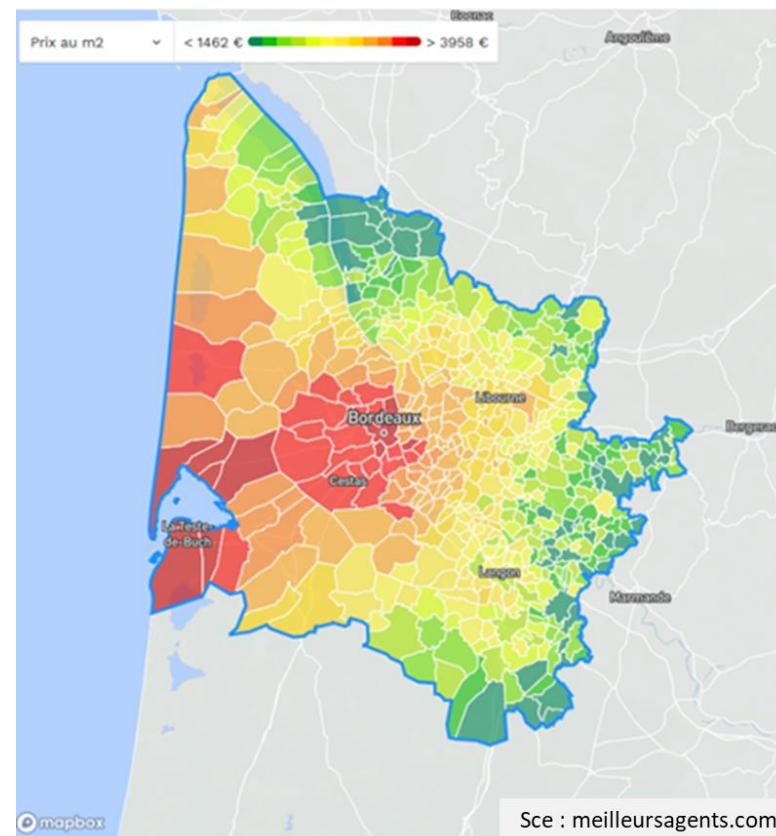
## 6.3 Un marché de l’accession cher et donc sélectif

### 6.3.1 Dans l’ancien, des prix de marché élevés...

Avec des prix de marché parmi les plus élevés de la Gironde, le territoire de la COBAN se distingue à nouveau et notamment les 4 communes du nord de l’intercommunalité qui affichent des niveaux de prix identiques à ceux constatés dans les communes du sud bassin ou dans la ville de Bordeaux.

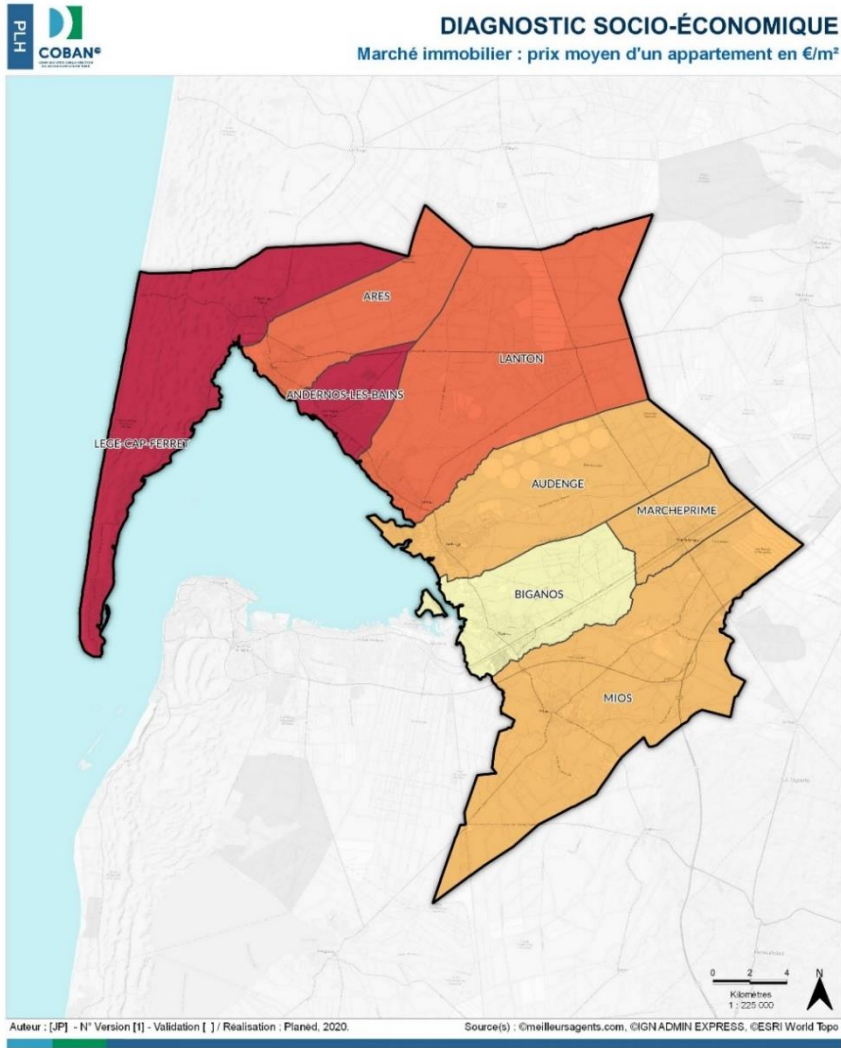
Prix moyen au m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2021 (scc : meilleursagents.com)	APPARTEMENT	MAISON
Mios	2 830 €	3 116 €
Biganos	2 831 €	3 184 €
Marcheprime	2 853 €	3 169 €
Audenge	2 999 €	3 323 €
Arès	3 780 €	4 062 €
Lanton	3 793 €	4 073 €
Andernos-les-Bains	4 705 €	4 748 €
Lège Cap Ferret	7 456 €	9 203 €
Gironde	3 725 €	3 319 €

Depuis le début des années 2010, les prix de marché n’ont eu de cesse d’augmenter et l’année 2020, marqué par l’épidémie de COVID 19 et le confinement associé, a eu pour conséquence d’alimenter encore plus ce phénomène puisque de nombreux ménages ont cherchés, au cours de cette année à acheter sur le Bassin d’Arcachon.



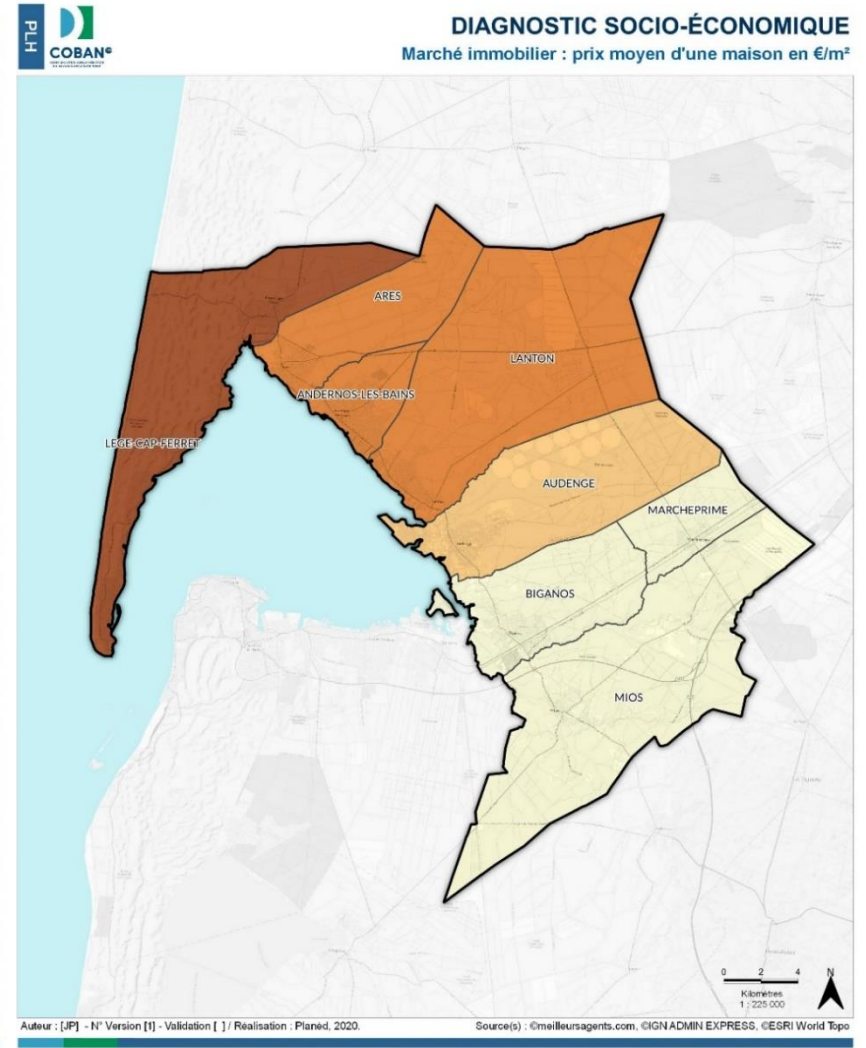
**Ces niveaux de prix et cette évolution rendent de fait le marché immobilier local sélectif** : tous les ménages ne peuvent accéder à la propriété. Cette situation du marché immobilier conforte aussi l’accueil de ménages issus de catégories intermédiaires et supérieures, disposant de niveaux de revenus leur permettant de se loger sur le territoire de la COBAN.

Cette évolution du marché immobilier alimente l'effet de report sur des communes toujours plus éloignées des grandes zones d'emplois girondines, vers le nord de la COBAN, le sud de la métropole bordelaise ou encore le nord des Landes.



**Éléments de repère :**  
 - Limite de la communauté de communes  
 - Limite communale

**Prix moyen :**  
 - < à 2500€ (Min. 2287€)  
 - De 2500 à 3000€  
 - De 3000 à 4500€  
 - > à 4500€ (Max. 7455€)



**Éléments de repère :**  
 - Limite de la communauté de communes  
 - Limite communale

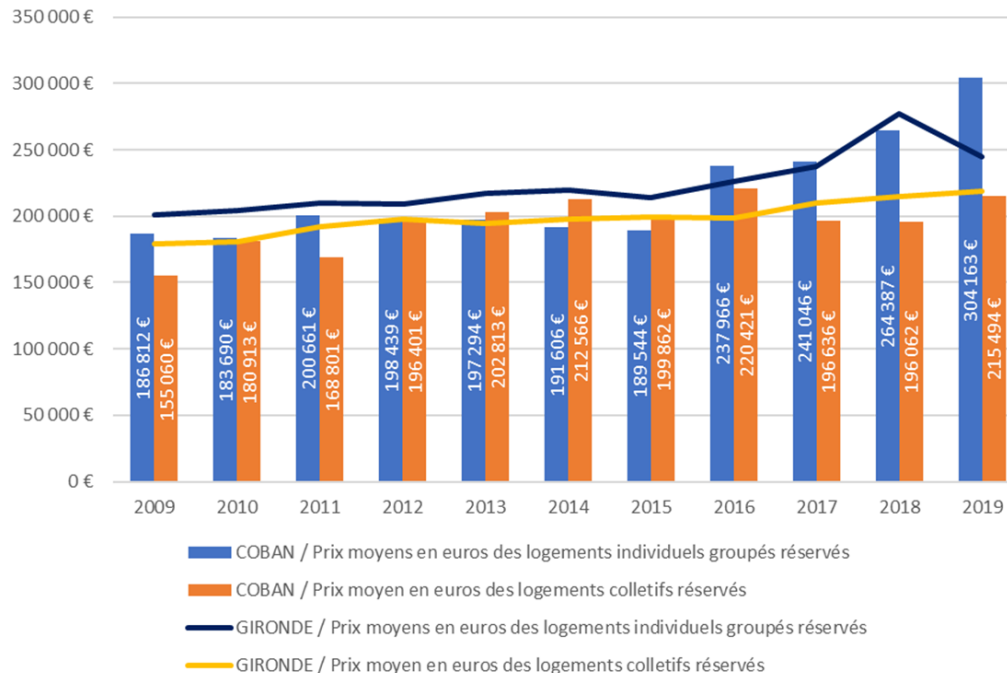
**Prix moyen :**  
 - < à 3250€ (Min. 3106€)  
 - De 3250 à 4000€  
 - De 4000 à 5000€  
 - > à 5000€ (Max. 9118€)

### 6.3.2 ...comme dans le neuf

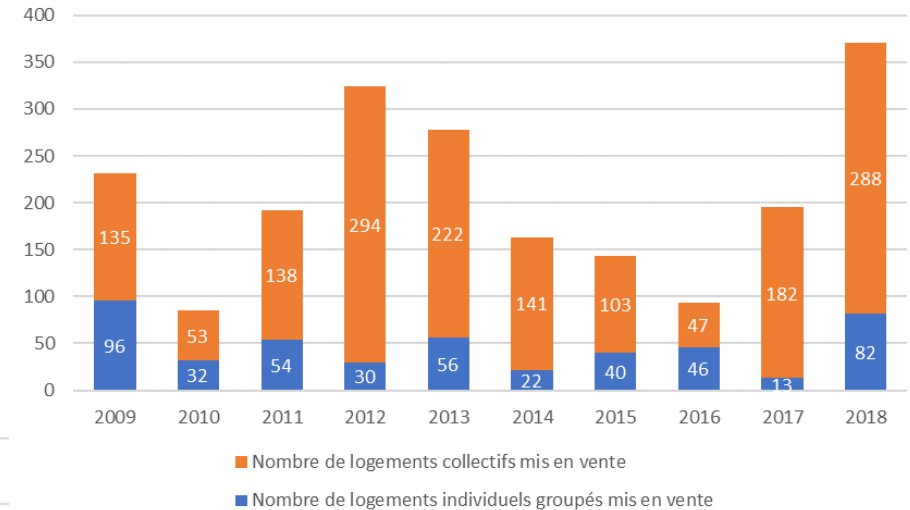
Si la dynamique de construction neuve est pour partie soutenue par le développement de logements individuels, les opérations d'ensemble, en collectif ou en individuels groupés se développent aussi sur le territoire de la COBAN.

Ce sont d'ailleurs les opérations de logements collectifs qui, entre 2009 et 2018, ont représentés le plus de logements mis en vente : 1603 logements entre 2009 et 2018, contre 471 logements individuels groupés.

Evolution du prix moyen entre 2009 et 2019 à l'échelle de la COBAN  
(sce : ECLN 2020)



Evolution des logements mis en vente à l'échelle de la COBAN  
(sce : ECLN 2020)



Mais au cours des années 2010, comme le marché de l'ancien, le marché des logements neufs n'a eu de cesse de voir ses prix progresser. Si jusqu'en 2016, les prix moyens des logements individuels groupés et des logements collectifs, sur la COBAN, étaient inférieurs ou similaires à ceux constatés à l'échelle du département, depuis 2017, on constate une accélération de l'augmentation des prix, notamment des logements individuels groupés.

Ainsi, en 2019, sur le territoire de la COBAN, les prix moyens dans le neuf étaient de :

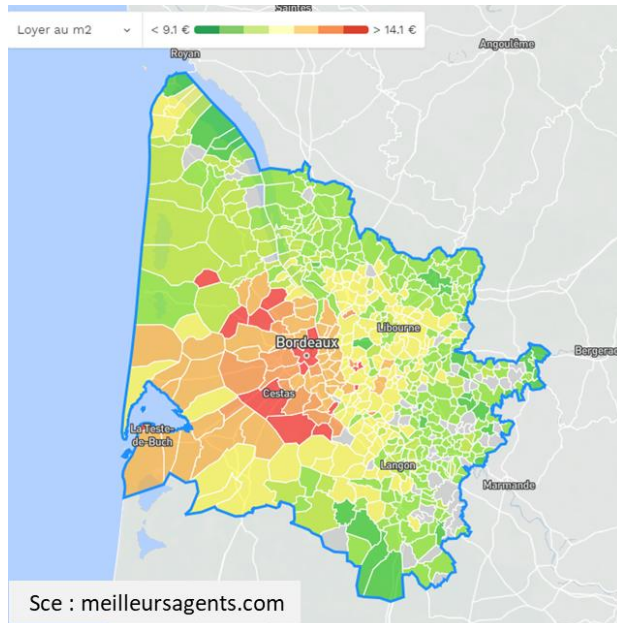
- 304 163 € pour un logement individuel groupé
- 215 494 € pour un logement collectif (un niveau de prix moins élevés qui s'explique aussi par la mise sur le marché de plus petits logements).

Cette augmentation des prix des logements s'explique par l'évolution des prix du foncier sur le territoire ces dernières années.

Si en 2016, le prix moyen constaté au m<sup>2</sup> des terrains achetés sur la COBAN était de 143€, ces niveaux de prix moyens sont très éloignés de la réalité de 2020 où les prix au m<sup>2</sup> avoisinent plutôt 300€/m<sup>2</sup>.

<i>Prix médian au m<sup>2</sup> entre juillet 2019 et juin 2020 (scc : immobilier.notaires.fr)</i>	<b>TERRAIN</b>
COBAN	310 €
Gironde	120 €

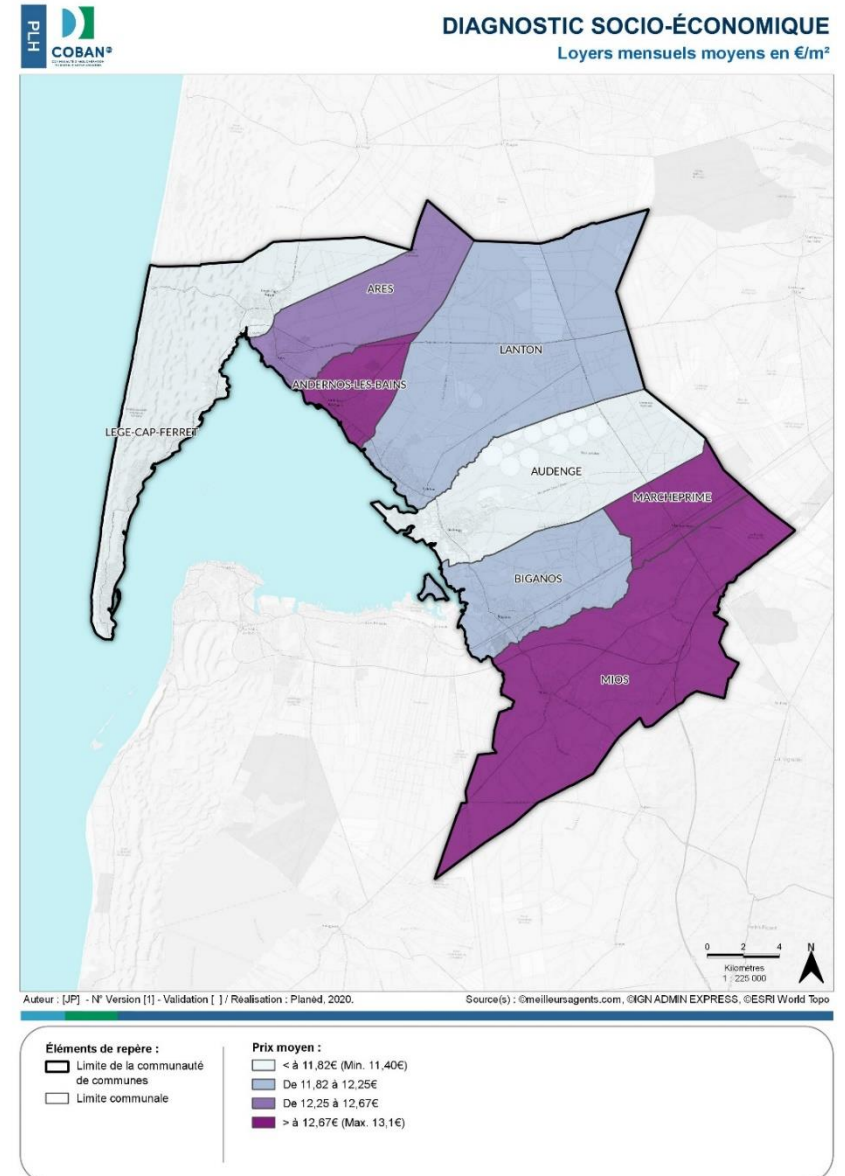
## 6.4 Un marché locatif restreint et cher



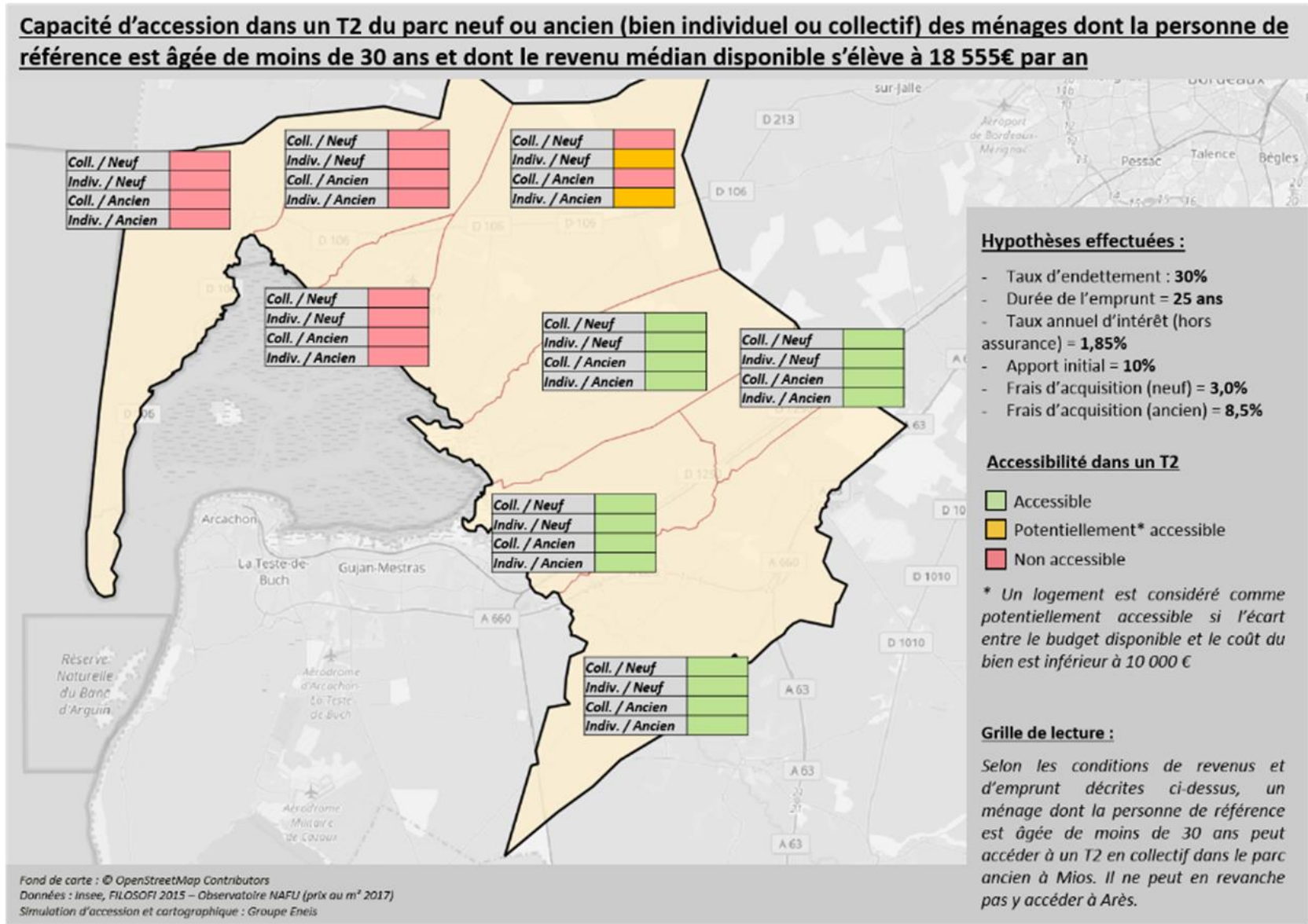
Si le marché locatif de la COBAN présente des prix dans la moyenne girondine, ces derniers restent tout de même élevés pour un segment du parc de logements qui représente moins de 25% de l'offre totale.

Pour répondre à l'adage, « ce qui est rare est cher », le parc locatif privé présente des niveaux de prix plus élevés dans les communes où celui-ci est le moins important.

Prix au 1er janvier 2021 (sce : meilleursagents.com)	Loyer mensuel / m <sup>2</sup> moyen
Audenge	11,4 €
Lège Cap Ferret	11,6 €
Lanton	12,1 €
Biganos	12,2 €
Arès	12,6 €
Mios	12,9 €
Andernos-les-Bains	12,9 €
Marcheprime	13,1 €

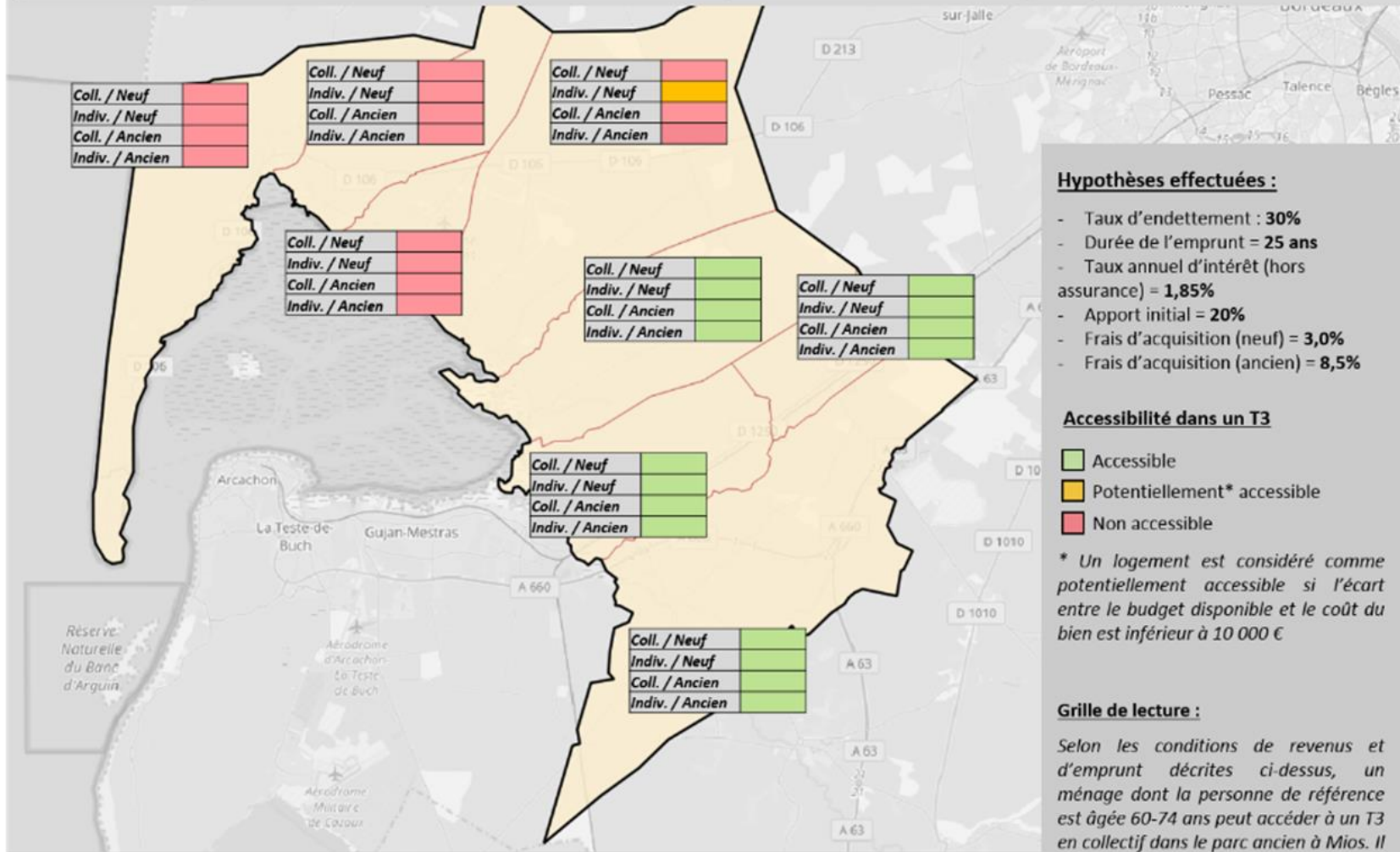


## 6.5 Les difficultés d'accès à la propriété





**Capacité d'accès dans un T3 du parc neuf ou ancien (bien individuel ou collectif) des ménages dont la personne de référence est âgée de 60-74 ans et dont le revenu médian disponible s'élève à 24 722€ par an**



**Hypothèses effectuées :**

- Taux d'endettement : **30%**
- Durée de l'emprunt = **25 ans**
- Taux annuel d'intérêt (hors assurance) = **1,85%**
- Apport initial = **20%**
- Frais d'acquisition (neuf) = **3,0%**
- Frais d'acquisition (ancien) = **8,5%**

**Accessibilité dans un T3**

- Accessible
- Potentiellement\* accessible
- Non accessible

\* Un logement est considéré comme potentiellement accessible si l'écart entre le budget disponible et le coût du bien est inférieur à 10 000 €

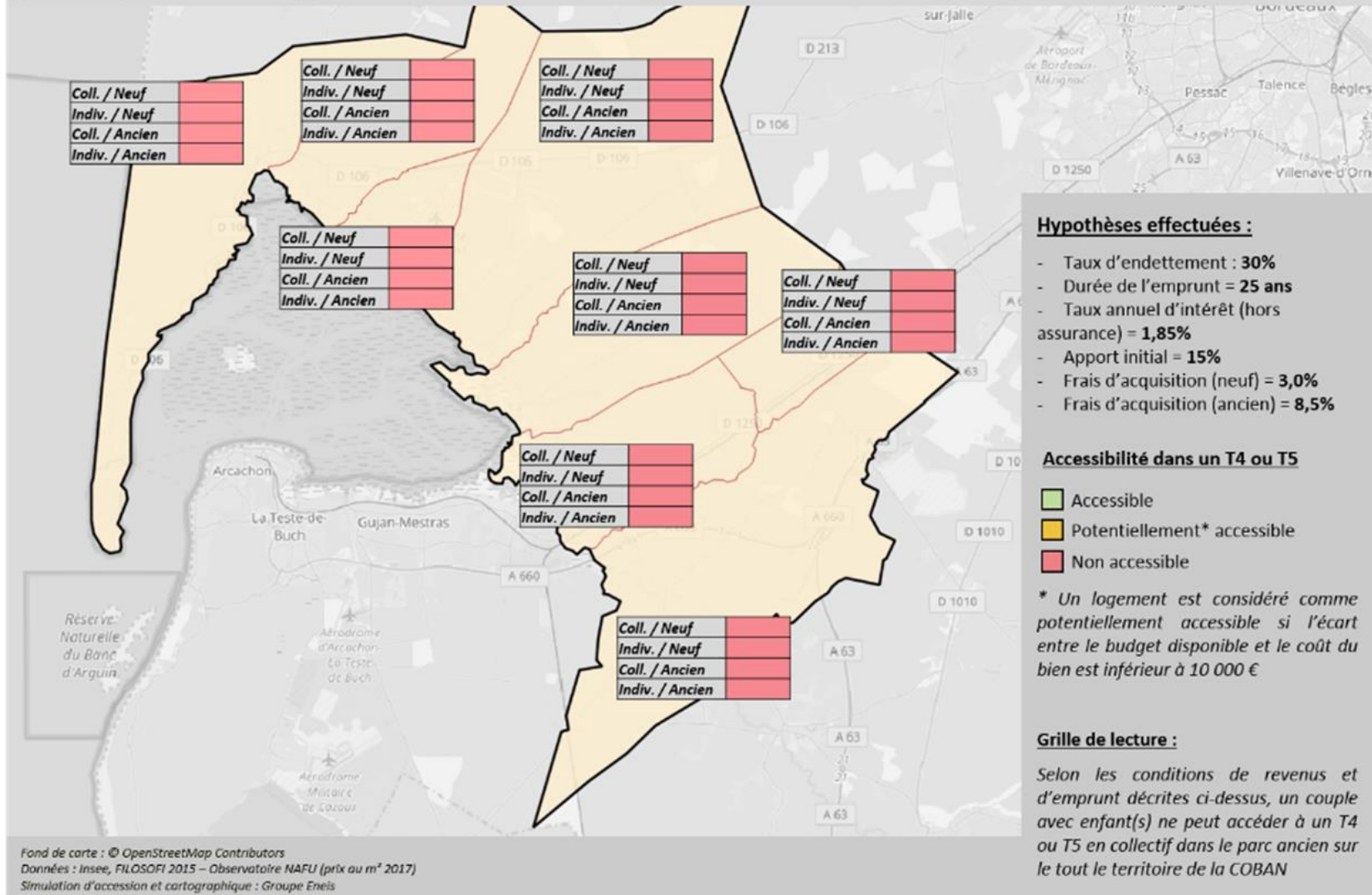
**Grille de lecture :**

Selon les conditions de revenus et d'emprunt décrites ci-dessus, un ménage dont la personne de référence est âgée 60-74 ans peut accéder à un T3 en collectif dans le parc ancien à Mios. Il ne peut en revanche pas y accéder à Arès.

Fond de carte : © OpenStreetMap Contributors  
 Données : Insee, FILOSOFI 2015 – Observatoire NAFU (prix au m<sup>2</sup> 2017)  
 Simulation d'accès et cartographique : Groupe Eneis



**Capacité d'accès dans un T4 ou T5 du parc neuf ou ancien (bien individuel ou collectif) des ménages composés d'un couple avec enfant(s) et dont le revenu médian disponible s'élève à 21 912€ par an**



## 7 Les publics spécifiques

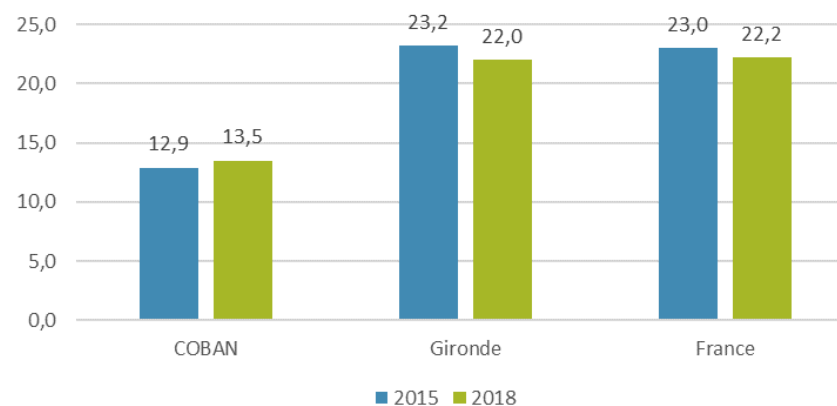
### 7.1 Les jeunes

**Le territoire demeure jeune, avec une part de 30% de moins de 30 ans en 2014 sur la COBAN, mais l'est moins comparativement à la Gironde (36%).** Si la part de moins de 30 ans a diminué de 1 point entre 2009 et 2014, elle est en plus net recul sur certaines communes, comme Biganos, Marcheprime et Lège-Cap Ferret où elle a diminué de 3 points. Il y a par ailleurs de fortes disparités en termes d'accueil de cette population jeune sur le territoire, avec une part de moins de 30 ans plus élevée sur les communes les plus proches de la métropole bordelaise.

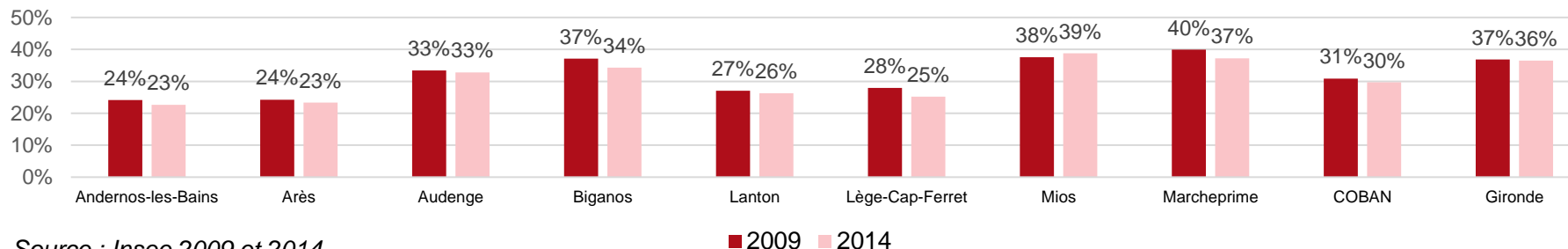
Si les publics jeunes sont beaucoup moins exposés à la précarité que dans les territoires de référence (Gironde et France métropolitaine), **ceux vivant sous le seuil de pauvreté représentent toutefois une part 13.5% en 2018, part en progression par rapport à 2015. Aussi, les jeunes aux plus bas revenus rencontrent ainsi de grandes difficultés à rester sur le territoire d'ancrage.**

Il s'agira donc de répondre à divers enjeux pour cette frange précaire de la population, marquée à la fois par l'instabilité professionnelle (en termes de statuts, de mutations etc.) et familiale avec des compositions de ménages qui sont amenées à évoluer dans de courts laps de temps. Cela implique également **d'adapter le parc de droit commun** (privé et social) aux besoins des publics jeunes **par le développement de petites typologies, et via l'amélioration de l'accès au parc social** pour les jeunes précaires, en début de parcours professionnel et résidentiel.

Evolution du taux de pauvreté des moins de 30 ans  
(Sce : INSEE - Filosofi)



Evolution de la part de population de moins de 30 ans entre 2009 et 2014



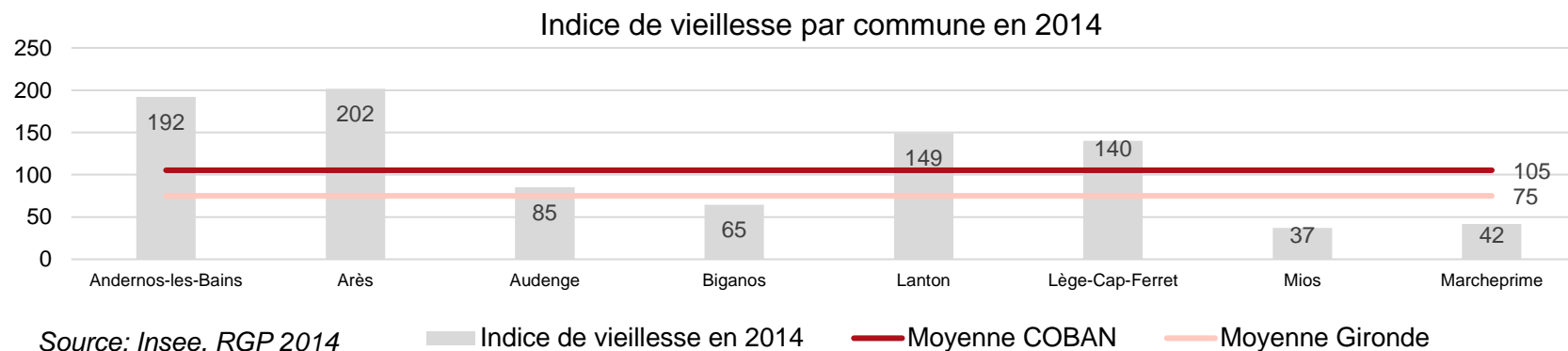
Source : Insee 2009 et 2014

## 7.2 Les personnes âgées

Les **séniors sont surreprésentés** dans la population de la COBAN (indice de vieillesse de 105 pour 75 sur la Gironde), et notamment dans certaines communes : à **Lège-Cap Ferret, Lanton, Andernos-les-Bains et Arès**, l'indice de vieillesse est de 140 et plus, traduisant un rapport entre les plus de 65 ans et les moins de 20 ans largement favorables aux premiers en termes de population. Par ailleurs, cette classe d'âge est en augmentation notable sur le territoire, **par une forte attractivité des quatre communes littorales nord auprès des séniors**.

Pour autant ce public spécifique recouvre diverses réalités. En effet, le territoire polarise un accueil de séniors aux profils très différents. D'un côté, les néo-arrivants, retraités attirés par le cadre de vie offert par le Bassin et un habitat individuel qualitatif ont un fort pouvoir d'achat et les moyens d'une adaptation de leur logement au vieillissement. D'un autre, certains habitants de longue date des communes du Bassin, précarisés (ostréiculteurs, employés communaux à la retraite etc.), ont vécu une grande partie de leur vie dans un habitat typique arcachonnais, parfois peu adapté à la perte d'autonomie, et n'ont pas forcément les moyens voire l'envie d'engager des travaux ou de déménager.

**Il y a donc une vigilance particulière sur la fragilité économique d'une partie des personnes âgées de la COBAN, susceptible par ailleurs de connaître des phénomènes d'isolement.**



## 7.2.1 La perte d'autonomie sur le territoire

Les personnes **ayant des besoins spécifiques liés à la perte d'autonomie** (personnes âgées et personnes handicapées) peuvent trouver sur le territoire des solutions diverses, allant du service à domicile à l'hébergement en passant par les accueils de jour.

22 structures situées sur le territoire de la COBAN **proposent un accueil ou un accompagnement médico-social aux personnes âgées.**

A l'échelle du département, on note que le Pôle Territorial du Bassin d'Arcachon apparaît parmi les moins doté de la Gironde, tant concernant l'accueil en résidence-autonomie (accueil non médicalisé) qu'en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD – accueil médicalisé).

Ces taux d'équipement, combinés au vieillissement accru observé sur les communes littorales, induisent une **tension potentielle sur les entrées en établissement (listes d'attente) et, de ce fait, la nécessité d'accompagner au mieux les personnes âgées à domicile : via l'adaptation des logements d'une part, et la facilitation des interventions des services d'aide et de soins à domicile d'autre part.** A ce titre, le PIG PST (*Programme d'Intérêt Général – Programme Social Thématique*) animé par Soliha a accompagné l'adaptation et la rénovation énergétique de 14 logements, principalement de personnes âgées.

**A noter en revanche que le territoire enregistre des taux d'équipements proches ou au-dessus de la moyenne départementale concernant les places d'hébergement temporaire et d'urgence ainsi que les places en accueil de jour, confortant la lecture d'une orientation prise vers le soutien à domicile des aînés.**

**Le territoire est également parmi les mieux équipés en places d'accueil pour les personnes atteintes d'Alzheimer.**

	Nombre d'établissements	Capacité d'accueil en hébergement
SAAD / SSIAD	7	N/A
Résidence autonomie	5	99
EHPAD	10	307
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>406</b>

Source: Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux

Nombre de places en résidence autonomie de Gironde et taux pour 1 000 habitants de 75 ans ou plus en mars 2016

	Nombre	Taux pour 1 000
Haute-Gironde	180	24,2
Libournais	561	36,9
Sud-Gironde	737	54,5
Bassin	277	16,5
Médoc	323	40,1
Porte du Médoc	699	37,4
Hauts de Garonne	653	46,8
Graves	617	29,4
Bordeaux	895	45,9
<b>Gironde</b>	<b>4 942</b>	<b>36,8</b>

Sources : Département de Gironde, Insee (recensement) – Exploitation : ORS Aquitaine

Nombre de places d'hébergement permanent en établissements pour personnes âgées dépendantes et taux pour 1 000 habitants de 75 ans ou plus en mars 2016

	Capacité autorisée	Capacité installée	Taux* pour 1 000
Haute-Gironde	750	732	100,9
Libournais	1 588	1 428	104,5
Sud-Gironde	1 490	1 409	110,2
Bassin	1 617	1 617	96,1
Médoc	873	843	108,4
Porte du Médoc	1 630	1 548	87,3
Hauts de Garonne	1 492	1 431	106,9
Graves	2 115	2 011	100,9
Bordeaux	1 973	1 969	101,2
<b>Gironde</b>	<b>13 528</b>	<b>12 988</b>	<b>100,9</b>

Sources : Département de Gironde, Insee (recensement) – Exploitation : ORS Aquitaine

\* Capacité autorisée pour 1 000

Source : Schéma autonomie 2017-2021 de la Gironde, État des lieux

S’agissant de l’accompagnement des personnes en situation de handicap, le territoire de la COBAN présente une diversité de structures intéressantes, incluant de l’offre d’accueil en établissement et de l’accompagnement à domicile, tant pour les adultes que pour les enfants.

**Néanmoins, la spécificité des besoins des personnes concernées, en fonction du handicap et des capacités de chacun, nécessite de penser les réponses institutionnelles à une échelle géographique plus large que celle de la COBAN.** Pour autant, on note que le taux de bénéficiaires d’au moins une aide en faveur des personnes en situation de handicap est, sur le territoire du Pôle Territorial du Bassin d’Arcachon, le plus faible de la Gironde, suggérant la nécessité pour les personnes handicapées de trouver une réponse hors de ce territoire.

**Bénéficiaires d’au moins une prestation ou aide du Département fin 2015**  
 Nombre et taux pour 1 000 habitants

	Nombre	Taux p 1 000
Bassin	1 100	9,9
Bordeaux	2 430	12,8
Graves	2 220	12,0
Haute-Gironde	770	12,0
Hauts de Garonne	1 760	13,2
Libournais	1 320	11,6
Médoc	760	11,8
Porte du Médoc	2 170	12,3
Sud-Gironde	1 380	14,2
<b>Gironde</b>	<b>13 910</b>	<b>12,3</b>

Source : Département de Gironde – Exploitation : ORS Aquitaine

Source : Schéma autonomie 2017-2021 de la Gironde, Etat des lieux

	Nombre d’établissements	Capacité d’accueil en hébergement
SAVS	1	N/A
SESSAD	1	N/A
Foyer de vie	2	N.D.
ESAT	2	N/A
ITEP	1	N/A
IME	1	20
MAS	2	8
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>28</b>

Source : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux

De fait, le soutien à domicile des personnes en situation de handicap, tout comme celui des personnes âgées, se conçoit au plus près du lieu de vie. Ainsi, les situations de perte d’autonomie, parfois doublées de précarité, soulèvent **différents enjeux en termes de politique de l’habitat** :

- **Le développement d’une offre dédiée, médicalisée ou non**, qu’il s’agirait de **calibrer au regard des besoins sur le territoire**, et du vieillissement de la population ;
- Un enjeu **d’adaptation et de réinvestissement du parc existant**, avec des propriétaires occupants précaires qui n’en ont pas toujours la capacité ;
- Un besoin **d’améliorer l’accès au parc social pour les personnes âgées précaires**, qui n’ont plus la capacité de demeurer dans leur logement (trop grand, trop isolé etc.).

### 7.3 Les ménages en difficulté

Si ces différents indicateurs traduisent **une part de ménages en difficulté moins importante à l'échelle de la COBAN qu'à celle du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, elle reste non négligeable.**

Par ailleurs, la forte tension sur le parc social de la COBAN atteste qu'**une partie de cette population précaire ne trouve pas à se loger sur le territoire au regard de ses moyens.**

Ce besoin spécifique soulève plusieurs enjeux pour la politique de l'habitat :

- Un enjeu de **fluidification des parcours résidentiels** des ménages en difficulté pour favoriser l'accès au parc social ;
- Une nécessité de **développer une offre en hébergement et en logement adapté, qui recoupe notamment les besoins spécifiques des publics jeunes** (résidences sociales, Foyers de Jeunes Travailleurs etc.).

	COBAN	SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre
Allocataires CAF à bas revenus (parmi les allocataires CAF hors étudiants et personnes de 65 ans et plus)	30,30%	33,10%
Allocataires dont les allocations CAF sont > à la moitié de leurs ressources (parmi les allocataires CAF hors étudiants et personnes de 65 ans et plus)	17,60%	19,90%
Ménages aidés par le FSL* en 2016 pour l'accès et le maintien dans le logement (part de la population)	0,30%	0,30%

Type de structure	Nombre de places sur la COBAN
Hébergement d'urgence	0
Hébergement d'insertion	0
Aide au Logement Temporaire	1 logement à Lanton (Solidarité Femmes Bassin)
Intermédiation locative sous-location	1 logement à Biganos (Prado)
Intermédiation locative mandat de gestion	14 sur la COBAN et la COBAS
Résidence sociale / Foyer de Jeune Travailleur / Pension de Famille	0

\*FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement. Le FSL, organisé pour chaque département, « a pour but d'aider les familles ou les personnes les plus démunies, qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement décent et indépendant, ou à s'y maintenir » et à disposer d'eau, d'électricité, du téléphone et d'internet. (Source : fsl33.org)

## 7.4 Les saisonniers

*Du fait de la vocation touristique du territoire, on observe une prégnance des besoins en emplois saisonniers sur le bassin d'emploi du Bassin d'Arcachon, notamment comparativement à la Gironde, qui est pourtant un département à forte vocation touristique : les projets de recrutement sur le Bassin impliquent 61,6% d'emplois saisonniers, pour 37,7% sur la Gironde. L'attractivité touristique des communes de la COBAN génère cette activité économique et la présence de travailleurs saisonniers durant les 4 mois d'été sur le territoire : Andernos, Arès, Lanton et Lège-Cap Ferret sont des stations classées « Tourisme », et Audenge a le label « commune touristique ».*

*On estime que chaque année ce sont au moins 1 900 saisonniers qui viennent travailler sur les 5 communes, soit environ 32% des besoins de saisonniers identifiés sur le Bassin d'Arcachon. Parmi eux, environ 50% ne seraient pas originaires du territoire et auraient donc besoin d'une solution de logement pour être en capacité d'accepter un poste sur le Bassin. En effet, le logement est souvent une préoccupation majeure pour les travailleurs saisonniers qui ne disposent pas d'ancrage sur le territoire. Cet enjeu est d'autant plus prégnant que le logement est rare et cher précisément sur les périodes de haute saison car destiné aux touristes. De fait, certains employeurs proposent des solutions mais d'autres peuvent apparaître peu satisfaisantes : camping, véhicule, colocations. On observe environ 800 travailleurs ne disposant pas de solution d'hébergement sur le territoire.*

*La loi Montagne II impose dorénavant pour les communes stations classées de tourisme de conclure avec l'Etat, une Convention pour le logement des travailleurs saisonniers. Ainsi, en parallèle de l'élaboration du PLH, la COBAN a engagé une démarche d'accompagnement auprès des 5 communes concernées : Arès, Andernos-les-Bains, Audenge, Lanton et Lège-Cap-Ferret. **Cette démarche donne lieu à un diagnostic et un programme d'actions qui est annexé au PLH.***

## 7.5 Les gens du voyage

La COBAN a aménagé trois aires d'accueil des gens du voyage :

- Une aire saisonnière de grand passage à Andernos-les-Bains, située au lieu-dit « Querquillas » ouverte en 2007;
- Deux aires d'accueil permanentes comportant chacune 13 emplacements, soit 26 places chacune, situées respectivement au lieu-dit « Hougueyra » à Audenge et au lieu-dit « Ninèche » à Biganos ouvertes en 2009.

La gestion des aires d'accueil du territoire a été confiée, par Délégation de Service Public (DSP) à la société VAGO.

**Les communes de la COBAN répondent aux exigences du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019 – 2024.**

Le précédent schéma prescrivait une extension de 40 places sur l'aire de grand passage d'Andernos-les-Bains afin d'atteindre 120 places. Cette extension a été initiée fin 2016 et finalisée fin 2017.

### A ce jour :

- Des communes qui respectent toutes le SDAGV et les obligations légales de création de places ;
- Une connaissance des besoins des gens du voyage à actualiser à l'occasion de l'élaboration du nouveau SDAGV ;
- Les phénomènes de sédentarisation sur ce territoire sont peu marqués.

**Le diagnostic doit être actualisé à l'occasion de la révision du SDAGV et permettra d'affiner et de mieux localiser les besoins.**



## 7.6 Enjeux par publics spécifiques

Publics spécifiques	Constats	Enjeux liés au logement
<b>Jeunes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15% des jeunes de moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté</b></li> <li>• Les moins de 30 ans représentent plus de <b>50% des flux de population sortants</b></li> <li>• Des jeunes qui disposent de revenus trop faibles ne leur permettant pas de se loger sur le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'offre en petits logements, en location et en accession</li> <li>• Proposer une offre de logements abordables</li> <li>• Développer l'offre en locatif social</li> </ul>
<b>Personnes âgées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Population vieillissante</b>, en particulier sur la partie nord du territoire</li> <li>• Des <b>personnes âgées précaires ancrées sur le territoire</b></li> <li>• <b>Habitat peu adapté à la perte d'autonomie</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter les logements au vieillissement</li> <li>• Accompagner le parcours résidentiel des personnes âgées</li> <li>• Lutter contre la précarité énergétique (PTRE ECO'BAN)</li> <li>• Développer l'offre en petits logements</li> </ul>
<b>Publics en perte d'autonomie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>22 structures</b> d'accueil et d'accompagnement médico-social pour les personnes âgées</li> <li>• <b>Faible dotation du territoire</b> en résidence autonomie et en EHPAD (personnes âgées)</li> <li>• Animation par Soliha jusqu'en juin 2018 du programme social thématique (programme d'intérêt général) sur le territoire pour l'adaptation et la rénovation énergétique des logements des publics précaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une offre dédiée, médicalisée ou non, calibrée aux besoins de la population ;</li> <li>• Adapter et réinvestir du parc existant, avec des propriétaires occupants précaires (PIG PST, OPAH)</li> <li>• Améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé...).</li> </ul>
<b>Ménages précaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>22%</b> des ménages de la COBAN <b>éligibles</b> aux logements <b>PLAI</b> dédiés aux plus précaires</li> <li>• Près de 200 ménages aidés par le Fonds de Solidarité Logement (FSL)</li> <li>• <b>Un parc locatif social limité : 5,1 % au 1<sup>er</sup> janvier 2017</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer le parc locatif social de manière équilibrée sur le territoire</li> <li>• Diversifier l'offre sur le parc social (PLAI)</li> </ul>
<b>Saisonniers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Près de 7 500 projets de recrutements</b> recensés sur le Bassin d'Arcachon début 2017</li> <li>• Des logements dans le parc locatif privé <b>rares et onéreux</b></li> <li>• Une <b>location saisonnière dédiée au tourisme</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une offre de logements adaptée à ce public (Résidence Hôtelière à Vocation Sociale)</li> <li>• Développer une offre de logements abordables</li> </ul>
<b>Gens du voyage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les prescriptions du SDAGV 2014 - 2024 sont respectées</b></li> <li>• Absence de demandes de sédentarisation de familles n'est recensé</li> </ul>	

## 8 Conclusion : constats et enjeux pour le diagnostic du 1<sup>er</sup> PLH de la COBAN

	Constats	Enjeux liés au logement
Attractivité du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une croissance démographique hors norme : <b>+1.99% / an entre 2012 et 2017</b></li> <li>• Des disparités entre le Nord et le Sud de la COBAN               <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nord</b> : des personnes plus âgées</li> <li>• <b>Sud</b> : des jeunes et des familles</li> </ul> </li> <li>• D'importantes migrations domicile-travail quotidiennes</li> <li>• <b>Des revenus supérieurs</b> à la moyenne départementale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une <b>offre de logements diversifiée pour</b> répondre à la diversité des besoins des ménages en présence.</li> <li>• Veiller à répondre aux <b>besoins des jeunes</b> du territoire</li> <li>• <b>Accompagner le vieillissement</b> de la population en ayant une vision intercommunale</li> </ul>
Parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc de logements différent entre :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nord</b> : nombreuses résidences secondaires</li> <li>• <b>Sud</b> : prédominance des résidences principales</li> </ul> </li> <li>• <b>La maison individuelle : la forme d'habitat de référence</b> sur la COBAN (84.2% des logements)</li> <li>• <b>Une faible vacance</b>, témoignant de la tension sur le marché immobilier local</li> <li>• <b>Un parc de logement récent</b> : 40% des logements construits après 2000</li> <li>• <b>Une dynamique de construction neuve soutenue</b> (865 logements en moyenne par an) alimentée par <b>les divisions parcellaires</b>.</li> <li>• Une diversification des logements neufs qui s'engage : <b>entre 2015 et 2018, 38% des logements neufs étaient des logements collectifs</b> et 15% des logements groupés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer des <b>formes urbaines alternatives à la maison individuelle</b></li> <li>• <b>Mieux encadrer le phénomène des divisions parcellaires</b> pour mieux maîtriser le développement de la construction neuve et réduire la prédominance de l'habitat individuel</li> <li>• Intégrer <b>l'évolution des résidences secondaires</b> dans les besoins en logements</li> <li>• Veiller à la <b>qualité des logements produits</b> (insertion dans l'environnement, possible évolutivité, performance énergétique...)</li> <li>• Encourager la <b>réhabilitation des logements anciens</b></li> </ul>
Occupation du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Des propriétaires occupants majoritaires</b> (67.9%)</li> <li>• <b>Un parc locatif, privé et social, restreint</b> (23.7%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développer le parc locatif privé</b>, pour fluidifier les parcours résidentiels</li> <li>• <b>Diversifier les produits proposés en accession</b> à la propriété (accession sociale)</li> </ul>
Parc social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>65% des ménages de la COBAN éligibles à un logement social</b></li> <li>• <b>Un parc social toujours insuffisant</b>, malgré les efforts de production</li> <li>• Une tension sur le parc social importante : <b>3.6 demandes pour 1 attribution</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développer le parc locatif social</b>, pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes et pour répondre aux futures obligations réglementaires</li> <li>• Veiller à <b>adapter l'offre produite aux besoins des ménages demandeurs</b></li> </ul>

<p><b>Marché immobilier</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Des prix de marché très élevés</b> et qui ne cessent de progresser</li> <li>• Un <b>marché immobilier sélectif</b>, tant en accession qu'en location, ne permettant pas à tous les ménages, notamment les plus jeunes, de se loger (effet report vers d'autres territoires)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Engager une stratégie foncière ambitieuse</b> pour :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contenir les prix sur des fonciers stratégiques</li> <li>• Permettre le développement de logements abordables, notamment de logement social, par l'achat, la préemption de terrains</li> <li>• Donner, à terme, de nouvelles références de prix et contenir l'inflation que connaît le territoire</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Foncier</b>  <i>(à compléter après la formalisation du diagnostic foncier)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des <b>prix du foncier élevés</b></li> <li>• Des <b>disponibilités foncières de plus en plus contraintes</b></li> </ul>	

## 9 Lexique

**AA** : Acquisition-Amélioration

**ADEME** : Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Énergie

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

**CAL** : Commission Attribution Logement

**CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation

**CHRS** : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

**CIA** : Convention Intercommunale d'Attribution

**COS** : Coefficient d'Occupation des Sols

**CSP** : Catégorie Socio Professionnelle

**CU** : Code de l'Urbanisme

**CUS** : Convention d'Utilité Sociale

**DAP** : Délégation des Aides à la Pierre

**DALO** : Droit Au Logement Opposable

**DGALN** : La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

**DIA** : Déclaration d'Intention d'Aliéner

**DVF** : Données Valeurs Foncières

**EHPAD** : Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

**ECLN** : Enquête sur le Commercialisation des Logements Neufs

**EPTB** : Enquête sur les Prix de Terrains à Bâtir

**EPCI** : Etablissement Public Coopération Intercommunale

**EPF** : Etablissement Public Foncier

**ER** : Emplacement Réservé

**FJT** : Foyer de jeunes Travailleurs

**FSL** : Fonds de Solidarité Logement

**HLM** : Habitation à loyer modéré

**IML** : Intermédiation Locative

**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques

**LLS** : Logements Locatif Sociaux

**MAJIC** : Mise À Jour des Informations Cadastreales

**OAP** : Opération d'Aménagement et de Programmation

**PAS** : Prêt à l'Accession Sociale

**PDALHPD** : Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

**PDU** : Plan de Déplacement Urbain

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PLH** : Programme Local d'Habitat

**PO** : Propriétaire Occupant

**PSLA** : Prêt Social Location Accession

**PTZ** : Prêt à Taux Zéro

**RHVS** : Résidences Hôtelières à Vocation Sociale

**RPLS** : Répertoire du Parc Locatif Social

**SCoT** : Schéma de cohérence territoriale

**SIAO** : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

**SMS** : Servitude de Mixité Sociale

**SNE** : Système National d'Enregistrement

**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

**SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain.

**VEFA** : Vente en Etat Futur d'achèvement

Envoyé en préfecture le 10/02/2022  
Reçu en préfecture le 10/02/2022  
Affiché le  
ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

de l'Institut de la COBAN 2022 - 2027

SLOK  
DIAGNOSTIC

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Document d'orientations

Juillet 2021

Version du 28.07.2021

**planéd**  
Planification et Développement

1.	Préambule .....	3
1.1	Les obligations du Code de la Construction et de l'Habitat .....	3
1.2	Le processus d'élaboration .....	4
2.	La stratégie habitat de la COBAN pour son 1 <sup>er</sup> PLH .....	5
2.1	Rappel des éléments de cadrage .....	5
2.2	La politique habitat de la COBAN .....	7
3.	Le scénario de développement .....	8
3.1	Le cadre de réflexion .....	8
3.2	Les scénarios de développement étudiés .....	9
3.3	Le scénario de développement retenu .....	14
4.	Les orientations stratégiques .....	18
4.1	Produire des logements diversifiés .....	19
4.2	Produire des logements abordables .....	20
4.3	En préservant le cadre de vie .....	21
4.4	Animer le PLH .....	22
5.	La territorialisation de la stratégie habitat du PLH .....	23
5.1	Déclinaison du scénario de développement retenu par commune .....	23
5.2	Identification des projets des communes pour la période du PLH 2022 – 2027	24

# 1. Préambule

## 1.1 Les obligations du Code de la Construction et de l'Habitat

---

Le document d'orientation exprime la stratégie et les objectifs de la collectivité en matière d'habitat.

Il correspond à un choix de développement parmi différents scénarios et doit faire le lien entre les dysfonctionnements que l'on veut corriger et les pistes d'actions mises en œuvre pour y répondre.

Contenu du document d'orientation - article I 302-1 du CCH

« Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH et notamment :

1. Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale de l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert.
2. Les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.
3. Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.
4. Les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires.
5. La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine.

6. Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.
7. Les réponses apportées aux besoins particuliers de demandes en logements des étudiants.
8. Les réponses à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.
9. La répartition des équipements publics, en sus de l'évolution économique et de la desserte en transports. »



## 1.2 Le processus d'élaboration

La Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) s'est engagée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, date de sa prise de compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, dans l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat. Après une première démarche engagée en 2018, suspendue à la veille des élections municipales de 2020, la COBAN a relancé l'élaboration de son PLH en juillet 2020.

L'année 2020 et le premier trimestre de l'année 2021 ont été consacrés à la formalisation du diagnostic.



Au cours du deuxième trimestre 2021, l'ensemble des maires de la COBAN ont été mobilisés pour définir cette première stratégie habitat à l'échelle des 8 communes :

- **Bureau communautaire du 30 mars 2021** : priorisation des enjeux du diagnostic et premiers échanges sur le scénario de développement
- **Bureau communautaire du 4 mai 2021** : présentation des premières orientations et définition du scénario de développement à l'échelle de la COBAN
- **Commission du 31 mai 2021** : présentation du scénario de développement et des grandes orientations
- **Bureau communautaire du 1<sup>er</sup> juin 2021** : déclinaison du scénario de développement à l'échelle communale et objectifs de production de logement social

- **Bureau communautaire du 13 juillet 2021** : validation du document d'orientations stratégiques.

Le travail avec les élus et les partenaires va ensuite se poursuivre dans le cadre de l'élaboration du programme d'actions et de la formalisation des fiches communales.

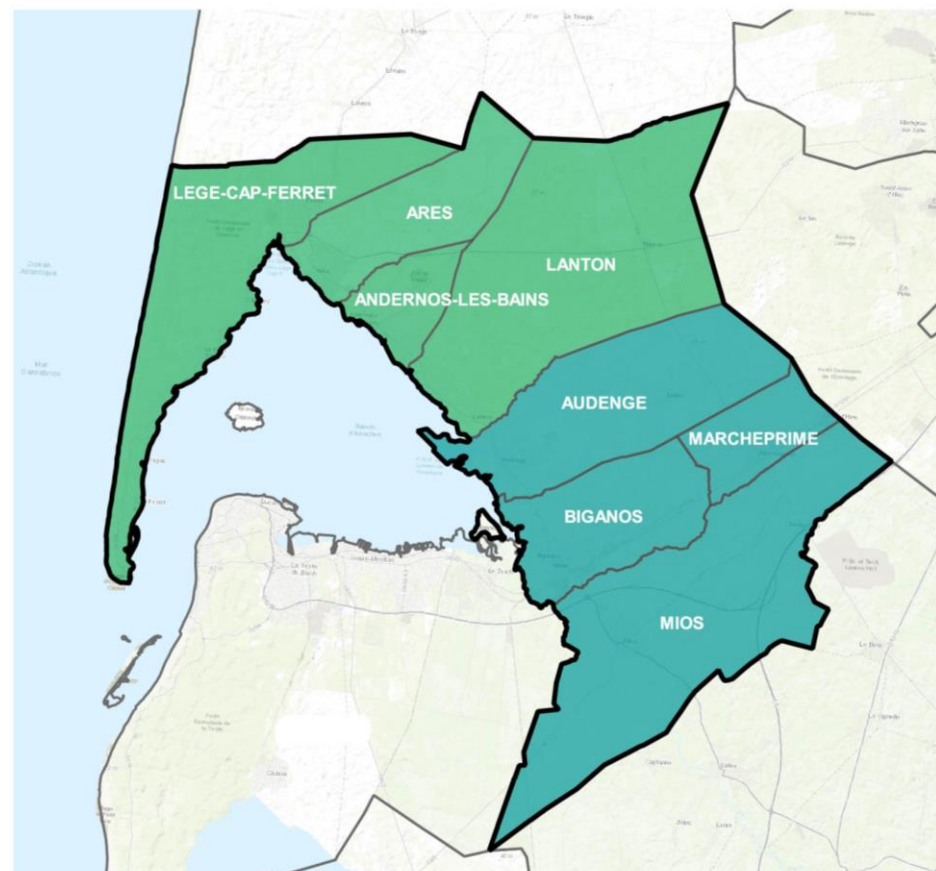
Ces différentes étapes ont permis d'aboutir à la définition d'un scénario de développement et des 4 grandes orientations en phase avec les principaux constats et les enjeux issus du diagnostic. Ces éléments constituent donc **la stratégie habitat de la COBAN et guidera l'élaboration du programme d'actions.**

## 2. La stratégie habitat de la COBAN pour son 1<sup>er</sup> PLH

### 2.1 Rappel des éléments de cadrage

---

Le territoire de la COBAN se compose de 8 communes qui bénéficient d'une dynamique de développement très forte mais qui se décline différemment entre les 4 communes du nord de la COBAN (Lège-Cap-Ferret, Arès, Andernos-les-Bains et Lanton) et les 4 du sud (Audenge, Biganos, Marcheprime et Mios).



	Constats	Enjeux liés au logement
<b>Attractivité du territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une croissance démographique hors norme : <b>+1.99% / an entre 2012 et 2017</b></li> <li>• Des disparités entre le Nord et le Sud de la COBAN               <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nord</b> : des personnes plus âgées</li> <li>• <b>Sud</b> : des jeunes et des familles</li> </ul> </li> <li>• D'importantes migrations domicile-travail quotidiennes</li> <li>• <b>Des revenus supérieurs</b> à la moyenne départementale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une <b>offre de logements diversifiée pour</b> répondre à la diversité des besoins des ménages en présence.</li> <li>• Veiller à répondre aux <b>besoins des jeunes</b> du territoire</li> <li>• <b>Accompagner le vieillissement</b> de la population en ayant une vision intercommunale</li> </ul>
<b>Parc de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc de logements différent entre :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nord</b> : nombreuses résidences secondaires</li> <li>• <b>Sud</b> : prédominance des résidences principales</li> </ul> </li> <li>• <b>La maison individuelle : la forme d'habitat de référence</b> sur la COBAN (84.2% des logements)</li> <li>• <b>Une faible vacance</b>, témoignant de la tension sur le marché immobilier local</li> <li>• <b>Un parc de logement récent</b> : 40% des logements construits après 2000</li> <li>• <b>Une dynamique de construction neuve soutenue</b> (865 logements en moyenne par an) alimentée par <b>les divisions parcellaires</b>.</li> <li>• Une diversification des logements neufs qui s'engage : <b>entre 2015 et 2018, 38% des logements neufs étaient des logements collectifs</b> et 15% des logements groupés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer des <b>formes urbaines alternatives à la maison individuelle</b></li> <li>• <b>Mieux encadrer le phénomène des divisions parcellaires</b> pour mieux maîtriser le développement de la construction neuve et réduire la prédominance de l'habitat individuel</li> <li>• Intégrer <b>l'évolution des résidences secondaires</b> dans les besoins en logements</li> <li>• Veiller à la <b>qualité des logements produits</b> (insertion dans l'environnement, possible évolutivité, performance énergétique...)</li> <li>• Encourager la <b>réhabilitation des logements anciens</b></li> </ul>
<b>Occupation du parc de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Des propriétaires occupants majoritaires</b> (67.9%)</li> <li>• <b>Un parc locatif, privé et social, restreint</b> (23.7%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développer le parc locatif privé</b>, pour fluidifier les parcours résidentiels</li> <li>• <b>Diversifier les produits proposés en accession</b> à la propriété (accession sociale)</li> </ul>
<b>Parc social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>65% des ménages de la COBAN éligibles à un logement social</b></li> <li>• <b>Un parc social toujours insuffisant</b>, malgré les efforts de production</li> <li>• Une tension sur le parc social importante : <b>3,6 demandes pour 1 attribution</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développer le parc locatif social</b>, pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes et pour répondre aux futures obligations réglementaires</li> <li>• Veiller à <b>adapter l'offre produite aux besoins des ménages demandeurs</b></li> </ul>
<b>Marché immobilier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Des prix de marché très élevés</b> et qui ne cessent de progresser</li> <li>• Un <b>marché immobilier sélectif</b>, tant en accession qu'en location, ne permettant pas à tous les ménages, notamment les plus jeunes, de se loger (effet report vers d'autres territoires)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Engager une stratégie foncière ambitieuse</b> pour :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contenir les prix sur des fonciers stratégiques</li> <li>• Permettre le développement de logements abordables, notamment de logement social, par l'achat, la préemption de terrains</li> </ul> </li> </ul> <p>Donner, à terme, de nouvelles références de prix et contenir l'inflation que connaît le territoire</p>
<b>Foncier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des <b>prix du foncier élevés</b></li> <li>• Des <b>disponibilités foncières de plus en plus contraintes</b></li> </ul>	

## 2.2 La politique habitat de la COBAN

Avec ce premier PLH, la COBAN pose les bases de sa stratégie pour répondre aux constats et enjeux identifiés dans le diagnostic en matière d’habitat et de logement.

La volonté première et partagée par l’ensemble des élus est de **proposer une offre de logement de qualité, abordable**, permettant à tous les ménages de pouvoir habiter sur le territoire du Bassin d’Arcachon Nord.

Ainsi, face à un marché immobilier aux niveaux de prix très élevés et qui ne cessent de progresser, **toutes les communes sont convaincues de la nécessité de produire du logement locatif social**. Cette ambition est motivée par des raisons complémentaires :

- Permettre l’installation des jeunes du territoire
- Diversifier la population, en ayant une offre de logement adaptée aux différents besoins
- Redynamiser les centres-villes, en développant des logements à proximité des commerces et des services
- Favoriser le vivre ensemble et encourager les dynamiques intergénérationnelles

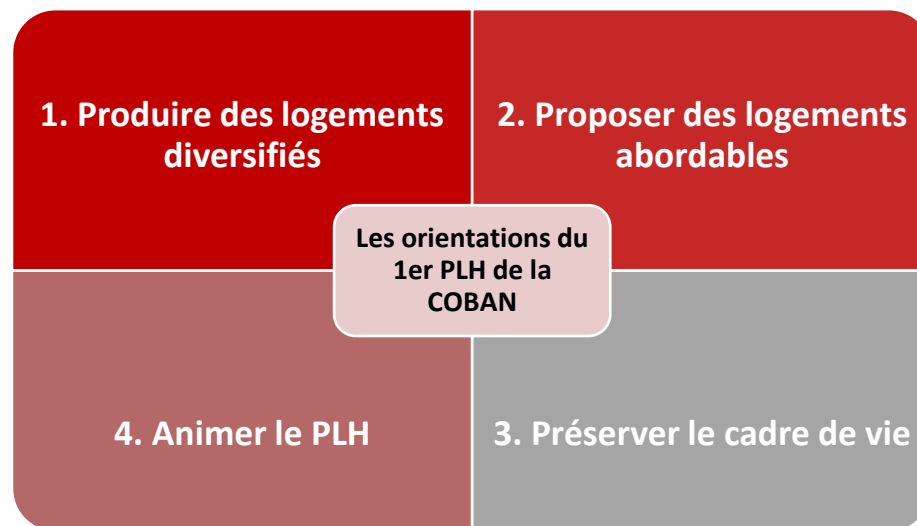
Cette ambition sert aussi **le développement plus global du territoire qui articule habitat, emploi et de mobilité**.

En développant une offre de logement abordable, les élus visent aussi à offrir à tous les actifs, notamment les ouvriers et les employés, qui travaillent ou veulent travailler, de se loger sur le territoire. Une telle approche sert ainsi le développement économique du territoire et une mobilité plus durable.

Si le développement de nouveaux logements est indispensable pour répondre aux besoins des ménages, l’ensemble des élus attachent une attention particulière à **la préservation du cadre de vie**. La qualité paysagère, architecturale, les sites remarquables qui composent l’identité des communes du Bassin d’Arcachon Nord sont des atouts indéniables, recherchés, que **les élus souhaitent garantir à travers une politique de l’habitat respectueuse de ce cadre de vie**.

Ce premier PLH devra répondre à ces ambitions, en affirmant une vision, des moyens et des outils portés au niveau intercommunal et relayé au niveau communal.

Pour ce faire, la politique habitat de la COBAN s’organise autour de **4 orientations majeures** :



A cela, s’ajoute **un scénario de développement** qui fixe l’ambition en termes de croissance démographique et de besoins en logement.

### 3. Le scénario de développement

#### 3.1 Le cadre de réflexion

La COBAN a élaboré des scénarios de développement à partir des évolutions récentes et des ambitions, connues au moment des travaux du PLH, affichées dans le SCOT en cours d'élaboration à l'échelle du SYBARVAL.

Le territoire de la COBAN, et plus globalement le territoire du SYBARVAL, connaît une forte attractivité, portée par l'accueil de ménages venant de la métropole bordelaise, mais aussi de secteurs plus éloignés. Les pourtours du Bassin d'Arcachon bénéficient d'un cadre de vie très recherché et la crise sanitaire de 2020, la recherche d'espace pour les ménages citadins, a continué d'alimenter le phénomène.

Cependant, pour assurer un développement de qualité et répondre aux exigences réglementaires qui visent à réduire la consommation foncière et à préserver les espaces, les réflexions menées dans le cadre du SCOT visent à **engager un ralentissement de la croissance démographique**. De plus, compte tenu des dynamiques disparates à l'échelle de la COBAN, le SYBARVAL propose **une approche**

**Scénario démographique SCOT +1,6% à 2030 puis +1% à 2040**

Scé : SYBARVAL

	Population 2018	Estimation population 2020	Rappel Croissance 2009-2017	2030		2040	
<b>COBAN</b>	<b>68 432</b>	<b>71 346</b>	<b>+2,07%</b>	<b>86 773</b>	<b>1,98%</b>	<b>97 150</b>	<b>1,14%</b>
<b>COBAN Nord</b>	<b>33 917</b>	<b>34 729</b>	<b>+1,19%</b>	<b>38 744</b>	<b>1,10%</b>	<b>41 957</b>	<b>0,80%</b>
<b>COBAN Sud</b>	<b>34 515</b>	<b>36 617</b>	<b>+3%</b>	<b>48 029</b>	<b>2,75%</b>	<b>55 193</b>	<b>1,40%</b>
COBAS	67 563	68 508	+1%	75 302	0,95%	81 548	0,80%
Val de l'Eyre	20 363	21 383	+2,29%	26 712	2,25%	30 696	1,40%
<b>SYBARVAL</b>	<b>156 358</b>	<b>161 237</b>		<b>188 786</b>	<b>1,59%</b>	<b>209 393</b>	<b>1,04%</b>

## 3.2 Les scénarios de développement étudiés

Pour aboutir au scénario de développement retenu pour le 1<sup>er</sup> PLH de la COBAN, plusieurs scénarios ont été élaborés et débattus :

- **Scénario 1 : « fil de l'eau », poursuite des tendances 2012 – 2017**
- **Scénario 2 : déclinaison du cadre donné par le SCoT**
- **Scénario 3 : pour une plus grande maîtrise de la croissance démographique à l'horizon 2030**

A ces 3 scénarios s'ajoute la notion de « point mort » qui a été intégrée dans les différents scénarios travaillés.

### 3.2.1 La notion de « point mort » à l'échelle de la COBAN

Sans être un scénario en tant que tel, le calcul du point mort est une étape méthodologique nécessaire pour identifier le nombre de logements à produire pour maintenir le même nombre d'habitants. Le calcul du « point mort » mesure *a posteriori* la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.

L'objectif de ce calcul est avant tout pédagogique, car il met en lumière qu'un besoin en logements peut exister même si la population ne croît pas.

Ce calcul intègre l'effet :

- Du **desserrement des ménages**, soit la prise en compte de la baisse de la taille moyenne des ménages liée au vieillissement, à la décohabitation, aux séparations qui génère de fait des besoins en logements supplémentaires
- Du **renouvellement du parc de logements**, c'est-à-dire les fluctuations du parc de logement liées aux transformations et/ou aux disparitions de logement en dehors de la construction neuve
- De la **fluidité du parc de logements**, c'est-à-dire l'évolution de résidences secondaires et des logements vacants

Pour la période antérieure considérée, entre 2012 et 2017, le calcul de ce « point mort » à l'échelle de la COBAN et les besoins en logements associés se décomposent de la manière suivante :

	Nombre de logements à produire par an à l'échelle de la COBAN
Desserrement des ménages	+168
Renouvellement du parc de logements	-111
Fluidité du parc de logements	+174
<b>TOTAL</b>	<b>+230</b>

Ainsi, au regard de la période passée considérée (2012 – 2017), 230 logements doivent être produits *a minima* chaque année pour assurer le maintien de la population. Ces besoins sont d'abord absorbés par le desserrement des ménages et la fluidité du parc de logements. Le calcul du renouvellement du parc de logements est négatif sur le territoire témoignant de la forte tension du marché immobilier local et de la transformation de certains logements par de la division (ex : un logement devient 2 logements).

### 3.2.2 Une approche territoriale différenciée

Pour les 3 scénarios travaillés, la distinction a systématiquement été faite entre les communes du Nord et du Sud de la COBAN. Bien que l'objectif soit la définition d'un scénario de développement à l'échelle communale, il est apparu indispensable de prendre compte les disparités socio-démographiques à l'œuvre sur le territoire.

Ainsi, pour les 3 scénarios de développement travaillés, chacun a été décomposé entre :

- **COBAN Nord** : Lège-Cap-Ferret, Arès, Andernos-les-Bains et Lanton
- **COBAN Sud** : Audenge, Biganos, Marcheprime et Mios

### 3.2.3 Scénario 1 « fil de l'eau »

Ce premier scénario de travail vise à poursuivre les tendances constatées sur le territoire de la COBAN entre 2012 et 2017 en termes de :

- **Croissance démographique**
  - Poursuite de la croissance constatée sur le Nord et le Sud de la COBAN
- **Desserrement des ménages** (baisse de la taille moyenne des ménages)
  - Poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages : desserrement plus important dans les communes du Nord que dans les communes du Sud de la COBAN.
- **Evolution des logements vacants**
  - Poursuite de la baisse des logements vacants à l'échelle de la COBAN.
- **Evolution des résidences secondaires**
  - Progression des résidences secondaires sur l'ensemble du territoire de la COBAN : si le taux de croissance annuel moyen est le même sur l'ensemble des 8 communes, l'impact en volume de logements sur les communes du Nord est important.

## Scénario 1 « fil de l'eau » : besoins en logements et détail des hypothèses de calcul

		COBAN Nord	COBAN Sud	COBAN
POPULATION	Population en 2017	33 274	33 382	66 656
	Taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017	1.08%	2.94%	1.99%
	Hypothèse de croissance retenue	1.08%	2.94%	
	Population à 2030	38 264	48 651	86 915
TAILLE MOYENNE DES MENAGES	Taille moyenne de ménages en 2017	1.98	2.4	2.17
	Taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017	-0.87%	-0.49%	-0.62%
	Hypothèse de croissance retenue	-0.87%	-0.49%	
LOGEMENTS VACANTS	Logements vacants en 2017	1 163	913	2 076
	Taux de logements vacants en 2017	3.8%	6%	4.5%
	Taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017	-2.7%	3.6%	-0.2%
	Hypothèse retenue	-2.7%	3.6%	
RESIDENCES SECONDAIRES	Résidences secondaires en 2017	12 999	499	13 447
	Taux de résidences secondaires en 2017	42.4%	3%	29.4%
	Taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017	1.4%	1.4%	1.4%
	Hypothèse retenue	1.4%	1.4%	
<b>Logements à produire / an</b>		<b>535</b>	<b>633</b>	<b>1 168</b>

Ce scénario, qui projette les tendances récentes sans véritable projet de développement n'a pas été retenu par les élus. De plus, ce scénario conduit à des besoins en logements élevés, de l'ordre de 1 168 logements par an quand, à l'échelle de la COBAN, entre 2009 et 2018, 836 logements ont été produits en moyenne par an.



### 3.2.4 Scénarios 2 et 3 : des hypothèses de croissance démographique différenciées

Les 2 autres scénarios travaillés se conforment au cadre donné par le SCOT, en termes de croissance démographique avec des hypothèses différenciées présentées ci-après. Sur les autres critères de calculs, les mêmes hypothèses ont été retenues, à savoir :

- **Un desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages) différencié** entre les communes du Nord et Sud de la COBAN
  - Un ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages au nord où les communes accueillent déjà des petits ménages et qui sont plus fortement confrontées à la problématique du vieillissement
  - Une poursuite du desserrement au sud, où les communes accueillent des jeunes ménages familiaux et sont confrontés au phénomène de séparation des ménages qui risque de se poursuivre dans les années à venir.
- **Pas d'hypothèse en termes d'évolution des logements vacants** car sur l'ensemble de la COBAN, le taux de vacance est bas, inférieur à 6%, témoignant d'une tension localement et reflétant le faible enjeu que représente à court terme la remobilisation de logements vacants.
- **Une évolution des résidences secondaires différenciée** entre les communes du Nord, où un ralentissement de leur développement est envisagé, et du Sud, où leur progression est maintenue bien qu'elle ne représente qu'un faible volume.

**Scénario 2 : déclinaison du cadre donné par le SCoT**

**Scénario 3 : pour une plus grande maîtrise de la croissance démographique à l'horizon 2030**

		COBAN Nord	COBAN Sud	COBAN
<b>POPULATION</b>	Population en 2017	33 274	33 382	66 656
	Taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017	1.08%	2.94%	1.99%
	<b>Hypothèse de croissance retenue</b>	1.10%	2.75%	2.05%
	Population à 2030	38 744	48 029	86 773
<b>TAILLE MOYENNE DES MENAGES</b>	Taille moyenne de ménages en 2017	1.98	2.4	2.17
	Taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017	-0.87%	-0.49%	-0.62%
	<b>Hypothèse de croissance retenue</b>	-0.2%	-0.49%	
<b>LOGEMENTS VACANTS</b>	Logements vacants en 2017	1 163	913	2 076
	Taux de logements vacants en 2017	3.8%	6%	4.5%
	Taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017	-2.7%	3.6%	-0.2%
	<b>Hypothèse retenue</b>	0%	0%	
<b>RESIDENCES SECONDAIRES</b>	Résidences secondaires en 2017	12 999	449	13 447
	Taux de résidences secondaires en 2017	42.4%	2.96%	29.36%
	Taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017	1.4%	1.4%	
	<b>Hypothèse retenue</b>	1%	1.4%	
<b>BESOIN EN LOGEMENT</b>	<b>Logements à produire / an</b>	<b>386</b>	<b>571</b>	<b>957</b>

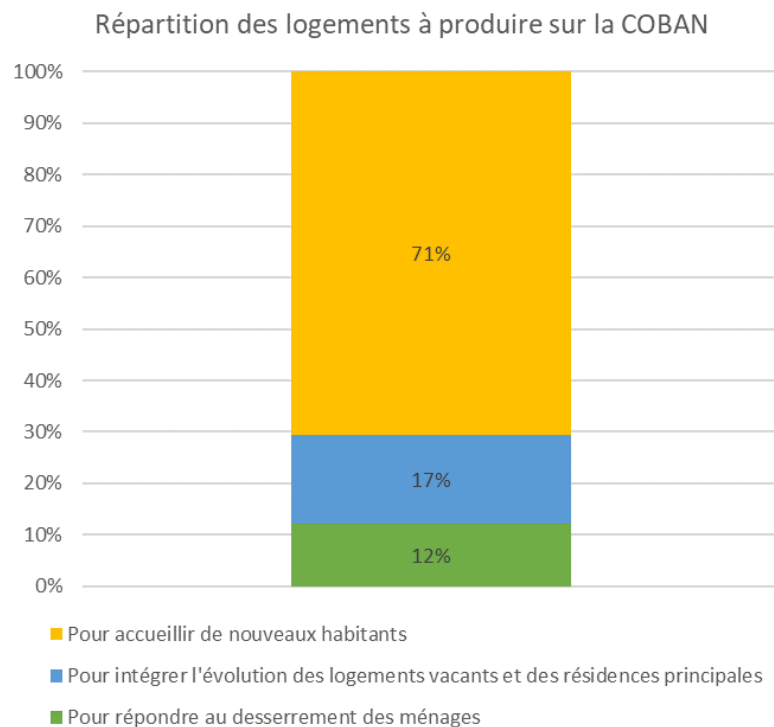
COBAN Nord	COBAN Sud	COBAN
33 274	33 382	66 656
1.08%	2.94%	1.99%
1.00%	2.10%	1.74%
38 362	45 075	83 438
1.98	2.4	2.17
-0.87%	-0.49%	-0.62%
-0.2%	-0.49%	
1 163	913	2 076
3.8%	6%	4.5%
-2.7%	3.6%	-0.2%
0%	0%	
12 999	449	13 447
42.4%	2.96%	29.36%
1.4%	1.4%	
1%	1.4%	
<b>371</b>	<b>472</b>	<b>842</b>

### 3.3 Le scénario de développement retenu

A l'aune des 3 scénarios présentés précédemment, les échanges entre les maires des 8 communes de la COBAN ont conduit à retenir le **scénario 3, pour une plus grande maîtrise de la croissance démographique à l'horizon 2030**

#### 3.3.1 Les objectifs de production de logements

Le scénario de développement retenu s'inscrit pleinement dans les réflexions engagées à l'échelle du SCOT en intégrant un ralentissement de la croissance démographique d'ici à 2030. Ce scénario conduit à un besoin en logements à produire par an (privé et social) de **842 logements**.



Ce niveau de production est quasiment le même que celui constaté entre 2009 et 2018 (836 logements / an en moyenne) et cela s'explique par le fait que si la croissance démographique est moindre, les phénomènes sociodémographiques que sont le desserrement des ménages et le vieillissement, impactent les besoins en logements.

#### 3.3.2 Les capacités du territoire à atteindre scénario de développement retenu

Afin de s'assurer de l'opérationnalité du scénario de développement retenu, chaque commune a été rencontrée individuellement en juillet 2021, afin de faire le point sur les projets d'habitat à venir, dans le temps du PLH et au-delà.

Ainsi, les échanges avec les communes ont permis d'estimer un volume moyen de 1 122 logements par an, entre 2022 et 2027.

Si ces capacités sont supérieures aux objectifs du scénario retenu, cet écart doit cependant être nuancé par :

- Les effets non immédiats des révisions/modifications des documents locaux d'urbanisme
- Les délais de délivrance des permis de construire
- L'allongement des délais lié aux recours sur les permis de construire

Ainsi, le territoire est capable de supporter ce rythme de développement et l'enjeu résidera en premier lieu dans le suivi et l'animation de cette politique locale de l'habitat pour s'assurer du ralentissement de la dynamique de construction neuve, tel que souhaité par les 8 communes et par les réflexions engagées dans le cadre du SCOT.

### 3.3.3 Sa déclinaison en termes de production de logement social

Les élus sont pleinement conscients du besoin de développer des logements abordables pour répondre aux besoins de leurs ménages (jeunes, familles, personnes âgées) et leur permettre de rester sur le territoire, chose compliquée eu égard au niveau des prix du marché immobilier local.

Ainsi, **les 8 maires s'accordent tous sur le besoin de développer une offre de logement social** (en location et/ou en accession).

Cet effort de production, s'il répond d'abord à un besoin des habitants, permet également de préparer le territoire à l'application prochaine des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU dès lors qu'une des communes de la COBAN aura dépassé le seuil des 15 000 habitants.

Afin d'évaluer la date d'application de cette obligation, une prospective démographique basée sur le scénario de développement retenu dans le PLH a été réalisée. En appliquant le taux de croissance annuel moyen retenu, **aucune des 8 communes ne devrait dépasser les 15 000 habitants d'ici à 2027.**

#### Prospective démographique, basée sur le scénario retenu dans le PLH

	Population en 2017	Hypothèses de taux de croissance annuel moyen de la population	2023	2024	2025	2026	2027
Andernos-les-Bains	11 645	0,47%	11 976	12 032	12 089	12 145	12 202
Arès	6 308	2,00%	7 104	7 246	7 391	7 539	7 689
Lanton	6 912	1,20%	7 425	7 514	7 604	7 695	7 788
Lège-Cap-Ferret	8 409	0,75%	8 797	8 863	8 930	8 997	9 065
<b>COBAN Nord</b>	<b>33 274</b>	<b>1,00%</b>	<b>35 302</b>	<b>35 655</b>	<b>36 013</b>	<b>36 377</b>	<b>36 744</b>
Audenge	7 993	2,30%	9 161	9 372	9 588	9 808	10 034
Biganos	10 706	1,67%	11 825	12 022	12 223	12 427	12 635
Mios	9 959	3,00%	11 892	12 248	12 616	12 994	13 384
Marcheprime	4 724	0,83%	4 965	5 007	5 048	5 090	5 133
<b>COBAN Sud</b>	<b>33 382</b>	<b>2,12%</b>	<b>37 843</b>	<b>38 649</b>	<b>39 475</b>	<b>40 320</b>	<b>41 185</b>
<b>COBAN</b>	<b>66 656</b>	<b>1,57%</b>	<b>73 145</b>	<b>74 304</b>	<b>75 488</b>	<b>76 697</b>	<b>77 930</b>

Ainsi, dans le cadre de ce premier PLH, la COBAN fait **le choix d'un PLH de « préparation », c'est-à-dire un premier PLH qui mettra en place les conditions pour assurer le développement d'une offre de logements abordables.**

Face à cela, dans une logique d'un premier PLH dit de préparation, les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront **d'assurer la production de 30% de logement social** au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire.

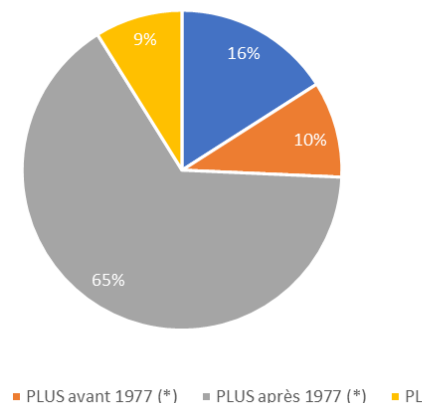
Cette ambition permet ainsi de faire progresser le taux de logement social de la COBAN et de chaque commune. Des calculs théoriques montrent que cette ambition permettrait à la COBAN, de voir progresser son taux de logement social, passant de 7.6% en 2020 à 10.4% en 2027 et 13.6% en 2040.

	Situation au 1.01.2020		Horizon PLH - 2027		Horizon SCoT - 2040	
	Nb de LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS
25%	2307	7,6%	3527	9,7%	5270	12,2%
<b>30%</b>			<b>3771</b>	<b>10,4%</b>	<b>5863</b>	<b>13,6%</b>
40%			4259	11,7%	7048	16,3%
60%			5236	14,4%	9419	21,8%

Cette production de logement social sera ensuite répartie selon les types de financement PLAI, PLUS et/ou PLS.

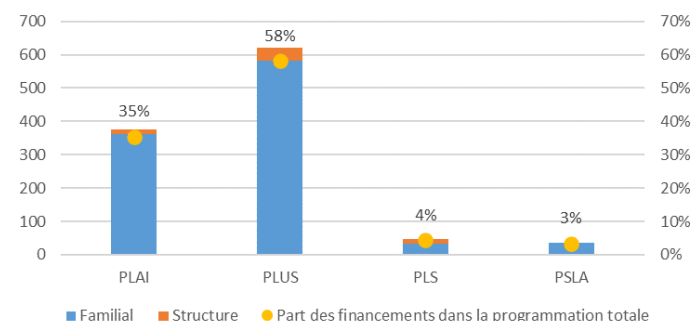
A ce jour, **le parc social existant sur le territoire de la COBAN se compose majoritairement de logement PLUS (65%)**. Les logements les plus sociaux (PLAI et PLUS avant 1977) représentent eux 26% du parc de logement. Les logements PLS ne représentent que 9% du parc social.

Répartition du parc social de la COBAN par type de financement (sco : RPLS 2020)



La production récente de logement locatif social a permis de développer majoritairement des logements PLAI (35%) et PLUS (58%).

Répartition des logements programmés entre 2015 et 2020 par type de financement (sco : CD 33)



Cette production répond au profil des ménages dans leur ensemble et des ménages demandeurs de logement social.

En effet, 65% de l'ensemble des ménages de la COBAN sont éligibles à un logement social, dont 46% à un logement PLAI ou PLUS.

Parmi les demandeurs de logement social, 70% des ménages demandeurs disposent de moins de 2000 €/mois et 42% disposent de moins de 1500€ /mois.

De plus, au sein de marché immobilier local, il existe **une place réelle pour l'accession abordable. L'ensemble des élus souhaite développer ce type de produit** sur le territoire afin d'offrir une réponse supplémentaire sur le territoire.

Au cours de l'élaboration du PLH, les élus ont été sensibilisés au produit porté par les Offices Fonciers Solidaires : le Bail Réel Solidaire. Ce dernier présente plusieurs atouts :

- Développement de logements en accession sociale
- Garantie dans le temps de la destination de ces logements à des personnes ayant des revenus modestes (clauses anti spéculatives)
- Logement pris en compte dans le cadre du décompte des logements dits SRU, réalisé par les services de l'Etat

Ainsi, face à ces constats, dans le cadre de ce 1<sup>er</sup> PLH, la COBAN propose que la production de logement social soit ventilée de la manière suivante :

		<b>OBJECTIFS</b> % des logements sociaux à produire	<i>RAPPEL</i> <i>% des logements sociaux programmés entre 2015 et 2020</i>
<b>Logement locatif</b>	<b>PLAI</b>	30 %	35%
	<b>PLUS</b>	55%	58%
	<b>PLS</b>	5%	4%
<b>Logement en accession</b>	<b>BRS / PSLA</b>	10%	3%

Et pour le logement social, comme pour l'ensemble des logements développés sur le territoire, une attention particulière sera portée par l'ensemble des élus sur la qualité des logements et la préservation du cadre de vie de la COBAN.

## 4. Les orientations stratégiques

Ce premier Programme Local de l'Habitat de la COBAN, qui couvrira la période 2022 - 2027, est un premier acte fort en matière de politique de l'habitat et du logement. Si les enjeux sont nombreux à l'échelle des 8 communes, des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les points clés. Ainsi, 4 grandes orientations ont été retenues :

- 1. Produire des logements diversifiés**
- 2. Produire des logements abordables**
- 3. En préservant le cadre de vie**
- 4. Animer le PLH**

## 4.1 Produire des logements diversifiés

<p><b>CONSTATS</b></p>	<p>La forte attractivité du territoire, l'absence de politique publique à l'échelle intercommunale en matière d'habitat et de foncier, sont autant de phénomènes qui rendent le marché immobilier local cher et sélectif.</p> <p>En effet, seuls des ménages disposant de niveaux de revenus élevés peuvent se loger sur le territoire. Les ménages locaux, les jeunes en début de parcours professionnel, les jeunes familles, les familles monoparentales, les personnes âgées sont autant de ménages qui rencontrent d'importantes difficultés pour se loger compte tenu des prix du marché et de la rareté des biens.</p> <p>Ainsi, ces ménages n'ont d'autre choix que de se loger dans des logements non adaptés à leur besoin (notamment en termes de taille) ou à se loger plus loin et à supporter ainsi des temps de déplacement toujours plus longs.</p>
<p><b>OBJECTIFS</b></p>	<p>La COBAN souhaite en premier lieu offrir la possibilité aux ménages locaux de se loger aisément sur le territoire.</p> <p>Elle vise ainsi à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre aux jeunes de s'installer durablement sur le territoire</li> <li>• Développer une offre de logements adaptée à toutes les familles</li> <li>• Répondre à la diversité des besoins en logements des personnes âgées</li> <li>• Répondre aux besoins des personnes en difficulté face au logement : ménages défavorisés, personnes mal logées...</li> <li>• Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers</li> </ul> <p>Pour ce faire, la COBAN souhaite accompagner <b>le développement d'une offre de logement diversifiée</b>, en veillant notamment à <b>développer les logements les plus abordables</b> : logement locatif social, logement en accession sociale, logement locatif privé (dont la part reste encore tenue sur le territoire).</p> <p>Afin de répondre à l'ensemble des ménages, dans toute leur diversité, la COBAN souhaite aussi <b>encourager la diversification des formes de logements</b> (individuel, intermédiaire, collectif) <b>et des typologies de logements produits localement</b> : petits (T2 – T3), moyens (T3 – T4) et grands logements (T5 et+).</p> <p>Enfin, conscient des évolutions des modes d'habiter, la COBAN souhaite, dans ce premier PLH, laisser de la place au <b>développement d'une offre de logements alternatives</b> de types habitat participatif, coliving, logement intergénérationnel...</p>
<p><b>PREMIERES REFLEXIONS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir la production de production de logement locatif social</li> <li>• Définir une répartition par typologie des logements à produire</li> <li>• Actions définies dans les conventions pour le logement des travailleurs des saisonniers pour les 5 communes concernées</li> </ul>



## 4.2 Produire des logements abordables

<p><b>CONSTATS</b></p>	<p>Les prix de l’immobilier n’ont de cesse de progresser localement, cela depuis de nombreuses années et la crise sanitaire récente a encore alimenté ce phénomène. L’accès au foncier et au logement est rendu très compliqué compte tenu des niveaux de prix élevés. Il y a urgence à mettre en place les outils et les moyens qui permettront de développer des opérations de logement à coûts plus maîtrisés.</p>
<p><b>OBJECTIFS</b></p>	<p>Pour assurer le développement d’une offre de logements abordables, la COBAN entend intervenir sur deux axes majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La politique foncière</b></li> <li>• <b>Le développement de l’offre de logements abordables</b></li> </ul> <p><b>En matière de politique foncière</b>, la COBAN, à travers son PLH, dispose d’un premier travail de repérage des gisements fonciers à vocation d’habitat. Cette première étape de <b>connaissance du foncier disponible</b> est importante. Elle alimentera les bases d’une politique foncière à définir en travaillant ensuite sur la <b>priorisation des fonciers</b> à court, moyen et long terme, avant de <b>mettre en place des outils</b> réglementaires, opérationnels et/ou économiques pour encadrer les pratiques sur le territoire.</p> <p>Consciente de l’importance de ce volet de la politique de l’habitat, la COBAN souhaite <b>mettre en place des partenariats de qualité</b> avec les acteurs locaux que sont notamment les communes, l’EPF Nouvelle Aquitaine, les opérateurs de logement social...</p> <p>Le développement d’une <b>offre de logements abordables</b>, sera facilitée par la mise en place d’une politique foncière ambitieuse. Ainsi, la COBAN souhaite trouver les conditions de production d’une offre de logements abordables dans toute sa diversité : <b>logement locatif social, logement en accession sociale</b>. L’objectif est là encore de disposer d’une offre diversifiée qui sera répondre à tous les ménages.</p>
<p><b>PREMIERES REFLEXIONS</b></p>	<p>En matière de politique foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un observatoire du foncier</li> <li>• Mettre en place les partenariats avec les acteurs locaux</li> <li>• Travailler sur la priorisation des gisements fonciers et les moyens à mobiliser</li> </ul> <p>En matière de développement de l’offre de logements abordables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir la production de production de logement locatif social et en accession sociale</li> <li>• Expérimenter de nouvelles offres : Bail Réel Solidaire, bail emphytéotique...</li> </ul>

### 4.3 En préservant le cadre de vie

<b>CONSTATS</b>	<p>La COBAN est un territoire très attractif, qui accueille de nombreux habitants venus de l'extérieur.</p> <p>Pour accueillir cette population, le rythme de construction neuve est très soutenu et les logements se développent par tous les moyens, notamment à partir du phénomène de divisions parcellaires, peu maîtrisable.</p> <p>De plus, si la production de logements tend progressivement à se diversifier, elle demeure encore largement portée par la construction de maisons individuelles et la question de la densité des opérations reste encore un sujet à travailler sur le territoire.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	<p>La COBAN souhaite mettre en place <b>les conditions de réalisation d'une offre de logement qualitative</b>, en termes de qualité architecturale, de performance énergétique...</p>
<b>PREMIERES REFLEXIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Développer une mission de conseil auprès des communes, en partenariat avec le SYBARVAL, le CAUE, pour promouvoir le développement de logements de qualité</li><li>• Veiller, dans les PLU, à mobiliser les outils adéquats pour encadrer la production de logements</li><li>• Proposer une boîte à outils via le SYBARVAL/CAUE pour encadrer le phénomène des divisions parcellaires (outils juridiques, articles... validés par les services de l'Etat)</li></ul>

## 4.4 Animer le PLH

<b>CONSTATS</b>	<p>Un Programme Local de l'Habitat est d'abord un programme partenarial, porté par l'intercommunalité avec l'ensemble des parties prenantes du territoire. Ainsi, dans le cadre d'un premier PLH, la mise en place d'une animation de qualité avec les acteurs locaux est primordiale pour assurer la mise en œuvre de cette politique et des actions associées.</p> <p>Cette orientation est centrale pour un premier PLH qui posera les bases de la politique de l'habitat de la COBAN.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	<p>Pour animer le PLH, la COBAN souhaite mettre en place les conditions d'un partenariat de qualité avec :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Les communes</b>, à travers des échanges réguliers pour partager les problématiques habitat/logement et le suivi des projets en cours et à venir sur chacune des 8 communes.</li><li>• <b>Les acteurs locaux</b>, à travers des relations partenariales au service de la mise en œuvre du PLH. Ces échanges seront particulièrement nécessaires avec le SYBARVAL, l'EPF Nouvelle Aquitaine, les bailleurs sociaux, les opérateurs privés...</li></ul> <p>La COBAN veillera également à se doter des outils et des instances qui lui permettront de suivre concrètement cette politique publique établie pour 6 ans.</p>
<b>PREMIERES REFLEXIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mise en place d'une instance de suivi du PLH, mobilisant communes et partenaires</li><li>• Mise en place d'habitudes de travail avec les partenaires</li><li>• Mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier, qui alimentera le suivi et l'animation de la politique</li></ul>

## 5. La territorialisation de la stratégie habitat du PLH

### 5.1 Déclinaison du scénario de développement retenu par commune

La déclinaison des besoins en logement présentée dans le tableau ci-dessous est une synthèse croisant la première territorialisation de ces besoins (approche technique) avec les retours des communes rencontrés au début du mois de juillet 2021.

Lors de ces rencontres, chaque maire a été entendu sur son ambition de développement en termes de croissance démographique, de type de ménages à accueillir (jeunes, familles, personnes âgées) et d'évolution des résidences secondaires. Ces retours ont conduit à des ajustements des besoins en logements.

Ainsi, à l'échelle de la COBAN, 955 logements seraient nécessaires chaque année pour répondre aux projets de développement des communes. Si ce besoin est supérieur au scénario de développement (+13%), il peut cependant être modéré par le fait qu'il est à ce jour difficile de s'assurer de la réalité des hypothèses retenues.

Cependant, il faut ici réinsister sur le partage par les 8 communes, de la philosophie de ce premier PLH, à savoir un ralentissement de la dynamique de développement adossé à approche pragmatique qui intègre les « coups partis » à court terme en matière de production de logements.

	POPULATION					TAILLE MOYENNE DES MENAGES (TMM)							RESIDENCES SECONDAIRES (RS)					
	Population en 2012 (princ)	Population en 2017 (princ)	TCAM 2012 - 2017	Hypothèses TCAM population	Population en 2030	RP 2017	TMM 2017	TCAM TMM 2012 - 2017	Hypothèses TCAM TMM	TMM 2030	Besoin en RP	Besoin annuel en RP	RS en 2017	Taux de RS 2017	TCAM RS	Hypothèses TCAM RS	Besoin annuel en logement lié au RS	Besoin annuel en logement
Andernos-les-Bains	11 376	11 645	0,47%	1,20%	13 598	5 948	1,94	-1,32%	-0,20%	1,89	1 228	94	2 934	31,5%	0,0%	0,0%	0	94
Arès	5 674	6 308	2,14%	2,14%	8 308	3 101	1,98	-0,11%	0,00%	1,98	1 098	84	1 460	6,2%	9,9%	2,0%	33	117
Lanton	6 384	6 912	1,60%	1,40%	8 281	3 397	1,99	-0,86%	-0,30%	1,92	920	71	1 197	25,0%	3,8%	1,5%	20	90
Lège-Cap-Ferret	8 099	8 409	0,75%	0,75%	9 272	4 056	2,04	-0,79%	-0,50%	1,91	802	62	7 408	63,3%	1,2%	0,9%	70	132
<b>COBAN Nord</b>		33 274		1,32%	39 459	<b>16 502</b>					4 048	311	12 999				123	434
Audenge	6 622	7 993	3,84%	2,30%	10 742	3 623	2,17	-0,31%	-0,31%	2,08	1 547	119	264	6,2%	2,5%	2,5%	8	127
Biganos	9 855	10 706	1,67%	1,67%	13 279	4 543	2,32	-0,61%	-0,61%	2,14	1 658	128	83	1,7%	2,5%	0,0%	0	128
Mios	7 871	9 959	4,82%	3,00%	14 625	3 832	2,60	-0,38%	-0,50%	2,43	2 177	167	90	2,2%	-2,5%	0,0%	0	167
Marcheprime	4 532	4 724	0,83%	3,40%	7 296	1 778	2,63	-0,76%	-0,76%	2,38	1 291	99	12	0,6%	4,0%	0,0%	0	99
<b>COBAN Sud</b>		33 382		2,49%	45 942	<b>13 776</b>					6 672	513	449				8	521
<b>COBAN</b>		<b>66 656</b>		<b>1,9%</b>	<b>85 401</b>	<b>30 277</b>					<b>10 720</b>	<b>825</b>					<b>131</b>	<b>955</b>

	Estimation des logements produits / an entre 2022 et 2027	Rappel de la moyenne annuelle de construction neuve en 2012 et 2017	Commentaires
Andernos-les-Bains	94	139	Poursuite de la dynamique de construction neuve constatée ces dernières années, de l'ordre de 100 logements / an. Volonté forte de la commune de diversifier sa population et d'accueillir des jeunes ménages.
Arès	117	83	La commune souhaite retrouver une dynamique de croissance lui permettant d'assurer le renouvellement de sa population. Volonté de développer du logement locatif social pour permettre le parcours résidentiel des ménages.
Lanton	90	52	La commune souhaite ralentir sa dynamique démographique tout en maintenant un certain niveau de développement. Les objectifs de production de logement sont plus importants que la dynamique récente car la commune souhaite accueillir des plus grands ménages.
Lège-Cap-Ferret	132	129	Le développement d'une offre de logement suffisante, de qualité et abordable est la priorité de la commune d'ici à 2027. La dynamique de construction neuve reste la même que celle constatée ces dernières années.
<b>COBAN Nord</b>	<b>434</b>	<b>403</b>	
Audenge	127	159	Des projets vont voir le jour sur la commune notamment dans les premières années du PLH. La commune souhaite ralentir sa dynamique de croissance démographique et amorcer par la même occasion un ralentissement de la dynamique de construction neuve.
Biganos	253	80	Dans les prochaines années, la commune va produire de nombreux sur sa ZAC du Centre-Ville. Dans le temps du PLH, le rythme de production de logement devrait largement progresser, avant de retrouver à l'horizon 2027, un niveau proche de celui constaté ces dernières années.
Mios	167	148	La dynamique de construction neuve de la commune est alimentée par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ZAC des Terres Vives (environ 60 logements / an) qui sera clôturée en 2027 (échéance du 1<sup>er</sup> PLH)</li> <li>- Les divisions parcellaires</li> </ul> La production de 167 logements dans le temps du PLH est en phase avec les dynamiques constatées et avec les projets de la commune sur son Centre-Ville (développement de petits logements, d'une résidence intergénérationnelle...)
Marcheprime	140	45	D'ici 2027, des projets vont voir le jour sur la commune et accélérer ainsi la dynamique de production de logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opération Cœur de Ville</li> <li>- Résidence pour personnes âgées</li> <li>- Résidence hôtelière</li> </ul>
<b>COBAN Sud</b>	<b>647</b>	<b>432</b>	
<b>COBAN</b>	<b>1 122</b>	<b>836</b>	

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programme d'actions

Automne 2021

Version du 09.12.2021

**COBAN** IBA  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU BASSIN D'ARCACHON NORD

**planéd**  
Planification et Développement

1. Rappel de la stratégie habitat de la COBAN pour son premier PLH.....	3
2. Programme d'actions.....	4
Action 1 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat.....	5
Action 2 : Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier.....	6
Action 3 : Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux.....	8
Action 4 : Créer un guichet unique virtuel pour l'information sur le logement.....	10
Action 5 : Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables .....	11
Action 6 : Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable.....	13
Action 7 : Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux.....	14
Action 8 : Inciter à la création d'hébergements d'urgence.....	15
Action 9 : Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements.....	16
Action 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter .....	18
Action 11 : Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers ..	19

Action 12 : Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage.....	21
Action 13 : Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements .....	22
Action 14 : Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires .....	24
3. Schéma de gouvernance .....	25
4. Moyens mobilisés : budget et moyens humains .....	26

## 1. Rappel de la stratégie habitat de la COBAN pour son premier PLH

Avec ce premier PLH, la COBAN pose les bases de sa stratégie pour répondre aux constats et enjeux identifiés dans le diagnostic en matière d'habitat et de logement.

La volonté première et partagée par l'ensemble des élus est de **proposer une offre de logement de qualité, abordable**, permettant à tous les ménages de pouvoir habiter sur le territoire du Bassin d'Arcachon Nord.

Ainsi, face à un marché immobilier aux niveaux de prix très élevés et qui ne cessent de progresser, **toutes les communes sont convaincues de la nécessité de produire du logement locatif social**. Cette ambition est motivée par des raisons complémentaires :

- Permettre l'installation des jeunes du territoire
- Diversifier la population, en ayant une offre de logement adaptée aux différents besoins
- Redynamiser les centres-villes, en développant des logements à proximité des commerces et des services
- Favoriser le vivre ensemble et encourager les dynamiques intergénérationnelles

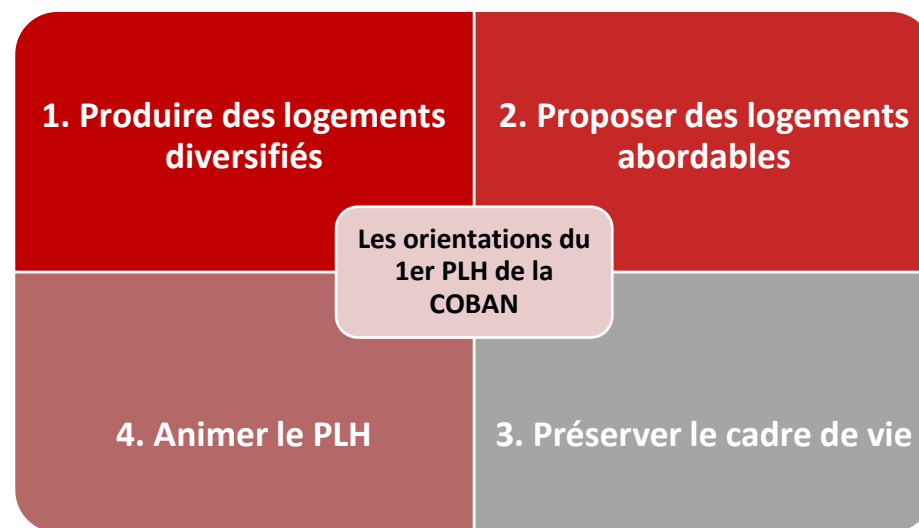
Cette ambition sert aussi **le développement plus global du territoire qui articule habitat, emploi et de mobilité**.

En développant une offre de logement abordable, les élus visent aussi à offrir à tous les actifs, notamment les ouvriers et les employés, qui travaillent ou veulent travailler, de se loger sur le territoire. Une telle approche sert ainsi le développement économique du territoire et une mobilité plus durable.

Si le développement de nouveaux logements est indispensable pour répondre aux besoins des ménages, l'ensemble des élus attachent une attention particulière à **la préservation du cadre de vie**. La qualité paysagère, architecturale, les sites remarquables qui composent l'identité des communes du Bassin d'Arcachon Nord sont des atouts indéniables, recherchés, que **les élus souhaitent garantir à travers une politique de l'habitat respectueuse de ce cadre de vie**.

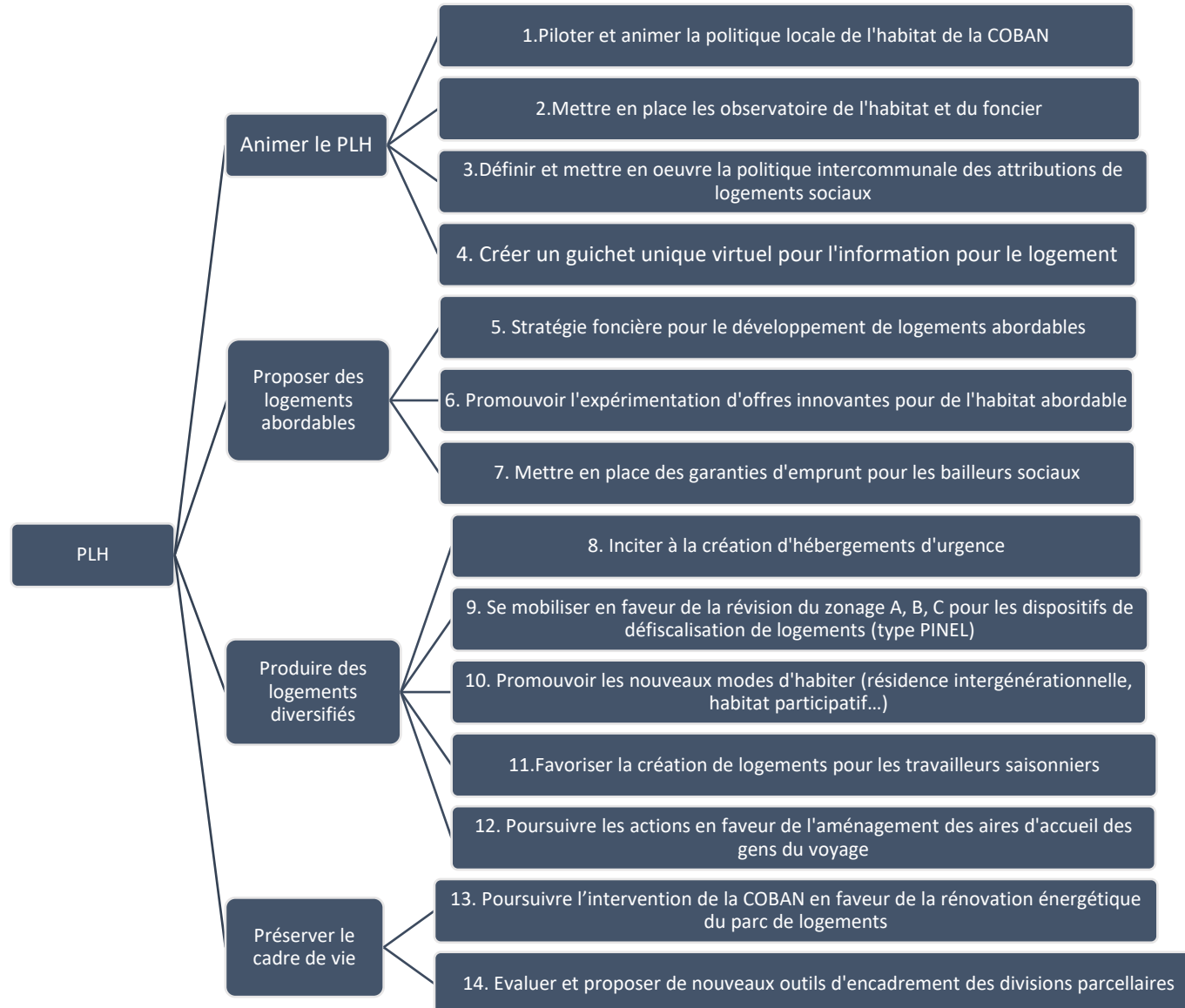
Ce premier PLH devra répondre à ces ambitions, en affirmant une vision, des moyens et des outils portés au niveau intercommunal et relayé au niveau communal.

Pour ce faire, la politique habitat de la COBAN s'organise autour de **4 orientations majeures** :





## 2. Programme d'actions



## Action 1 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

<b>CONSTATS</b>	<p>En élaborant son 1<sup>er</sup> PLH, la COBAN prend pleinement en main sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat.</p> <p>Après une phase d'élaboration qui s'est échelonnée sur 18 mois, il s'agit désormais d'installer des instances de suivi et de partage de ce PLH qui doivent également servir l'animation d'un réseau d'acteurs locaux en matière d'habitat et de logement.</p>					
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mettre en œuvre la politique locale de l'habitat</li> <li>➤ Faire vivre un réseau de partenaires autour de la politique habitat de la COBAN</li> <li>➤ Mettre en place la gouvernance du PLH</li> </ul>					
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Création d'un comité de suivi du PLH composé des maires et des partenaires-clefs avec une réunion annuelle d'état d'avancement des actions du PLH</li> <li>➤ Formalisation des bilans annuels et à mi-parcours</li> <li>➤ Présentation du bilan annuel du PLH chaque année en Bureau communautaire</li> <li>➤ Communication auprès des habitants sur les actions mises en œuvre</li> <li>➤ Renforcement du partenariat avec les bailleurs sociaux via, notamment, les garanties d'emprunt (Cf. action 6)</li> </ul>					
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	COBAN					
<b>PARTENAIRES</b>	Communes, Bailleurs sociaux, SYBARVAL, Département, Région, Etat, Opérateur plateforme de rénovation énergétique, ...					
<b>CALENDRIER</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
	<b>Installation du Comité de suivi</b>			<b>Evaluation mi-parcours (bilan triennal)</b>		<b>Bilan définitif du PLH</b>
<b>INDICATEURS</b>	Nombre de réunions du Comité de pilotage/suivi Nombre de présentation en Bureau communautaire Nombre de réunions avec les habitants					
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<b>Moyens humains</b>			<b>Moyens financiers</b>		
	<i>COBAN</i>			<i>COBAN</i>		
	Chargé.e de mission PLH Direction			210 000 €		
<b>LIEN AUTRES ACTIONS</b>	Actions 2, 3 et 6					

## Action 2 : Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier

<b>CONSTATS</b>	<p>Le CCH impose la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier permettant de suivre les actions retenues dans le PLH et d'en mesurer les effets sur le territoire.</p> <p>A ce jour, la COBAN ne dispose d'aucun dispositif d'observation</p> <p>Cependant, le SYBARVAL, dans le cadre du SCOT, est doté d'outil pour suivre l'évolution de la consommation foncière via un observatoire du foncier développé à l'échelle du territoire Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre incluant la COBAN, la COBAS et la CDC du Val de l'Eyre. Cet outil pourrait s'articuler avec celui à développer sur le territoire de la COBAN.</p>												
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Observer les dynamiques du logement et du foncier à vocation habitat sur le territoire</li> <li>➤ Appuyer le pilotage des actions du PLH</li> <li>➤ Aider à piloter l'action publique et accompagner la prise de décision</li> </ul>												
<b>MODALITES</b>	<p>Mettre en place un observatoire de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Suivi de la production neuve de logements sociaux (volume, financements, niveau de loyer...)</li> <li>➤ Veille sur le parc existant privé (vacance, habitat indigne, performance énergétique ...)</li> <li>➤ Analyse des marchés immobiliers (par commune, communes COBAN Nord et COBAN Sud)</li> <li>➤ Analyse des dynamiques d'occupation du parc social et des demandes de LLS (profil des ménages occupants, nombre de demandes LLS, nombre d'attribution...)</li> </ul> <p>Mettre en place un observatoire du foncier intégré à l'observatoire du SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Suivi des gisements fonciers identifiés dans le cadre du diagnostic</li> <li>➤ Suivi des opérations projetées de logements collectifs dont sociaux</li> <li>➤ Suivi de la consommation foncière</li> </ul> <p>La COBAN et le SYBARVAL analysera les bases de données INSEE, DVF, SITADEL, PPPI, LOVAC...</p> <p>La campagne de recueil de données sera effectuée annuellement, en fonction des millésimes disponibles, par la COBAN sur le volet habitat et en partenariat avec le SYBARVAL sur le volet foncier. La restitution des données sera faite à l'occasion de la tenue du comité annuel de suivi du PLH et permettra d'alimenter les bilans annuels du PLH.</p>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	COBAN												
<b>PARTENAIRES</b>	SYBARVAL, Communes, Bailleurs sociaux, Département de la Gironde, DDTM et DREAL...												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Mise en place des 2 observatoires</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Mise en place des 2 observatoires					
2022	2023	2024	2025	2026	2027								
Mise en place des 2 observatoires													

**INDICATEURS**

- Mise en place des 2 observatoires du foncier et de l'habitat
- Suivi des rencontres prévues annuellement auprès des communes

**MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS**

<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>
<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>	<i>COBAN</i>
Chargé.e de mission PLH	Sigiste SYBARVAL	3 000 €

**LIEN AUTRES ACTIONS**

Actions 5 et 11

## Action 3 : Définir et mettre en œuvre la politique attributions de logements sociaux

<p><b>CONSTATS</b></p>	<p>Par le biais de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le législateur a souhaité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Introduire plus de <b>lisibilité, de simplification, de transparence et d'efficacité</b> dans les processus d'attribution des logements sociaux ;</li> <li>• Confier aux <b>intercommunalités la gouvernance de la politique d'attribution</b> des logements sociaux en lien avec les politiques locales de l'habitat sur leur territoire.</li> </ul> <p>La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté vient renforcer la réforme initiale en poursuivant deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le <b>vivre ensemble</b> et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale ;</li> <li>• Améliorer la <b>mixité sociale</b> à l'échelle des quartiers et des immeubles : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ en agissant sur l'<b>occupation</b> du parc social par l'<b>évolution des processus d'attribution</b> et de la <b>politique des loyers</b>,</li> <li>◦ en favorisant la <b>production diversifiée</b> de logements : loyers accessibles dans tous les territoires et attractivité des quartiers les plus défavorisés.</li> </ul> </li> </ul> <p>Cette réforme porte en effet certains nouveaux droits pour les usagers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le <b>droit à l'information</b>, en amont de la demande et sur l'avancement du traitement de sa demande, ainsi que l'accueil du demandeur ;</li> <li>• La <b>simplification de la demande de logement social</b> : un dossier unique et dépôt et renouvellement en ligne, via le Système National d'Enregistrement.</li> <li>• Les critères de <b>priorité pour l'accès à un logement du parc social</b> sont précisés.</li> </ul> <p>Les principales mesures portent notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les EPCI concernés, l'<b>obligation d'attribuer 25 % des logements en dehors des QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville) aux 25 % de ménages les plus pauvres</b> (le seuil du premier quartile a été fixé par arrêté du préfet). Pour les EPCI sans QPV la règle s'applique sur tout leur territoire ;</li> <li>• L'obligation pour l'ensemble des réservataires de logement (Etat, Département, collectivités, Action logement) de <b>consacrer 25 % de leurs attributions aux publics prioritaires</b> (ménages DALO ou à défaut ménages défavorisés du PDALHPD).</li> </ul>
<p><b>OBJECTIFS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mettre en œuvre le droit à l'information via le <b>Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD)</b></li> <li>➤ Mettre en place une <b>Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</b> ;</li> <li>➤ Élaborer une <b>convention intercommunale d'attribution (CIA)</b> ;</li> <li>➤ Réaliser un <b>plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID)</b>.</li> </ul>
<p><b>MODALITES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagnement par un prestataire pour mettre en place la politique des attributions de logements sociaux en veillant à avoir un travail itératif avec l'ensemble des partenaires</li> </ul>
<p><b>PORTEUR DE L'ACTION</b></p>	<p>COBAN</p>
<p><b>PARTENAIRES</b></p>	<p>DDTM 33, DETS, Communes, CCAS, Bailleurs sociaux ...</p>

## CALENDRIER

2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Création de la CIL Elaboration du diagnostic partagé	Définition PPGDID et rédaction de la CIA	Mise en place du SIAD		

## INDICATEURS

- Réalisation d'un diagnostic partagé
- Création de la CIL
- Nombre de réunions de la CIL
- Mise en place du Document cadre d'attributions des logements sociaux
- Mise en place du PPGDID
- Mise en place du SIAD
- Signature de la CIA

## MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Moyens humains		Moyens financiers
COBAN	Autres partenaires	COBAN
Chargé.e de mission PLH Direction	Bureau d'études pour l'accompagnement à la définition de la politique du peuplement de la COBAN	50 000 €

## Action 4 : Créer un guichet unique virtuel pour l'information sur le logement

<b>CONSTATS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une prise de compétence récente de la COBAN en matière d'habitat</li> <li>• De nombreux acteurs qui interviennent dans le domaine du logement et de l'habitat (rénovation énergétique, information juridique, conseil architecte, demande de logement social, adaptation du logement, intermédiation locative ...)</li> <li>• Un manque de visibilité de l'offre de service public en matière de logement et d'habitat pour l'administré</li> <li>• L'absence de guichet unique rassemblant l'information sur le logement et l'habitat</li> </ul>												
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informer les administrés des services publics existants et des permanences organisées sur le Nord Bassin</li> <li>• Informer les administrés sur les aides et dispositifs existants pour le logement (adaptation du logement, rénovation énergétique, 1% logement, Prêt à Taux Zéro...)</li> <li>• Informer les employeurs et les travailleurs (dont saisonniers) des solutions de logements existant</li> <li>• Proposer des ressources documentaires sur le logement (rénovation énergétique, consommation énergétique du logement, accession sociale, expériences innovantes, ...)</li> <li>• Centraliser l'information</li> </ul>												
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'une page Web dédiée aux dispositifs relatifs à l'habitat et au logement</li> <li>• Appui sur un groupe de réflexion pour définir le cadre et les objectifs de cette plateforme : publics-cibles, dispositifs ciblés, format, contenus, méthode et périodicité d'actualisation...</li> <li>• Promotion et communication de ce guichet unique auprès des administrés, des employeurs et des partenaires institutionnels</li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	COBAN												
<b>PARTENAIRES</b>	Département, Communes, CCAS, CREAQ, ADIL, CAUE, Habitat Jeune Bassin d'Arcachon, AL PRADO, SOLIHA Gironde, panel d'employeurs volontaires ...												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2022	2023	2024	2025	2026	2027						
2022	2023	2024	2025	2026	2027								
<b>INDICATEURS</b>	Nombre de visites du site internet												
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Moyens humains</th> <th>Moyens financiers</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COBAN</td> <td>COBAN</td> </tr> <tr> <td>Chargé.e de mission PLH Service Communication Direction</td> <td>20 000 €</td> </tr> </tbody> </table>	Moyens humains	Moyens financiers	COBAN	COBAN	Chargé.e de mission PLH Service Communication Direction	20 000 €						
Moyens humains	Moyens financiers												
COBAN	COBAN												
Chargé.e de mission PLH Service Communication Direction	20 000 €												
<b>LIEN AUTRES ACTIONS</b>	Action 11												

## Action 5 : Définir une stratégie foncière pour logements abordables

<b>CONSTATS</b>	<p>Le marché immobilier local présente des niveaux de prix très élevés qui ne cessent de progresser. Cette situation entraîne de fait une exclusion de certains ménages qui ne peuvent se loger sur le territoire.</p> <p>L'offre de logement abordable est insuffisante pour répondre à la demande.</p> <p>L'ensemble des maires de la COBAN souhaite développer une offre de logement abordable pour répondre aux besoins des ménages locaux (jeunes, familles notamment).</p> <p>Les prix élevés du foncier complexifient le montage d'opération de logements abordables.</p> <p>L'élaboration du PLH a permis à la COBAN de réaliser un diagnostic des gisements fonciers à vocation habitat, d'identifier le potentiel de logements associés.</p> <p>L'élaboration d'un 1<sup>er</sup> PLH à l'échelle des 8 communes de la COBAN et une stratégie d'intervention globale à déterminer.</p>												
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Définir une vision partagée des priorités en termes d'intervention sur le volet foncier.</li> <li>➤ Identifier des secteurs prioritaires de développement en faveur du logement abordable.</li> <li>➤ Hiérarchiser les gisements fonciers à mobiliser pour la création de logements sociaux,</li> <li>➤ Mobiliser les moyens et les partenariats nécessaires pour mettre en œuvre une stratégie foncière.</li> </ul>												
<b>MODALITES</b>	<p>A partir du diagnostic foncier établi durant l'élaboration du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Définir une stratégie foncière globale à l'échelle de la COBAN intégrant notamment une grille de priorisation des fonciers pour hiérarchiser les fonciers stratégiques pouvant accueillir des logements abordables.</li> <li>➤ Mettre en place un groupe de travail entre la COBAN, les communes et l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour identifier le niveau de constructibilité des fonciers prioritaires identifiés.</li> </ul> <p>Mettre en place les conditions de la mobilisation de ces fonciers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mettre en œuvre la convention cadre déjà établie avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine</li> <li>➤ Encourager les communes à mettre en œuvre des conventions opérationnelles avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine (3 communes ont déjà une convention : Biganos, Mios et Marcheprime)</li> <li>➤ Encourager les communes à mobiliser les outils adaptés dans leur PLU (OAP, secteur de mixité sociale, emplacement réservé pour la mixité sociale...)</li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	COBAN												
<b>PARTENAIRES</b>	Communes, EPF Nouvelle-Aquitaine, SYBARVAL												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Définition de la grille de priorisation du foncier + Groupe de travail COBAN / EPF NA</td> <td>Mise en œuvre de la stratégie foncière</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2022	2023	2024	2025	2026	2027		Définition de la grille de priorisation du foncier + Groupe de travail COBAN / EPF NA	Mise en œuvre de la stratégie foncière			
2022	2023	2024	2025	2026	2027								
	Définition de la grille de priorisation du foncier + Groupe de travail COBAN / EPF NA	Mise en œuvre de la stratégie foncière											



**INDICATEURS**

- Définition de la stratégie foncière
- Nombre de réunion de groupe de travail COBAN / EPF N
- Nombre de conventions opérationnelles signées au titre de la création de logements sociaux

**MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS**

<b>Moyens humains</b>	
<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>
Chargé.e de mission PLH Direction	EPF Nouvelle-Aquitaine

**LIEN AUTRES ACTIONS**

Action 2

## Action 6 : Promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable

<b>CONSTATS</b>	<p>La COBAN a récemment pris la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat.</p> <p>Le diagnostic du PLH a révélé la difficulté à accéder à la propriété, notamment pour les jeunes actifs et primoaccédants.</p> <p>L'offre locative est encore peu développée et ne permet aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire.</p>					
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inciter à la création de logements abordables</li> <li>• Sensibiliser les acteurs locaux dont les communes aux innovations de logements dits abordables</li> <li>• Accompagner les communes pour mettre en place une offre abordable de logements (recherche de financements, Benchmarking, Sourcing...)</li> </ul>					
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiser des rencontres sur l'habitat abordable (Offices Fonciers Solidaires, ...)</li> <li>• Communiquer sur les formes innovantes d'habitat social</li> <li>• Diffuser les bonnes pratiques mises en œuvre dans d'autres territoires similaires à celui de la COBAN</li> <li>• Mettre en relation communes et opérateurs</li> <li>• Veille sur les subventions pour développer le logement abordable</li> </ul>					
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	COBAN					
<b>PARTENAIRES</b>	Bailleurs sociaux, OFS, DDTM, DREAL, Communes, Région Nouvelle-Aquitaine, Département, ...					
<b>CALENDRIER</b>	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>INDICATEURS</b>	<p>Nombre de rencontres organisées</p> <p>Nombre de communes accompagnées</p>					
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<p><b>Moyens humains</b></p> <p>COBAN</p> <p>Chargé.e de mission PLH</p> <p>Service communication COBAN</p>			<p><b>Moyens financiers</b></p> <p>COBAN</p> <p>15 000 € sur période PLH soit 2500 €/an</p>		
<b>LIEN AUTRES ACTIONS</b>	Actions 4 et 10					

## Action 7 : Mettre en place des garanties d'emprunt sociaux

<b>CONSTATS</b>	<p>La COBAN dispose d'un parc locatif social contenu (7.4% de logement locatif social). Le même constat est partagé sur les 8 communes de la COBAN : les jeunes, les actifs du territoire n'arrivent pas à se loger. Ces derniers sont contraints de quitter le territoire, de s'éloigner et de supporter des temps de déplacement plus long pour pouvoir trouver un logement abordable</p>													
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Donner de la visibilité à la politique locale de l'habitat de la COBAN, notamment auprès des bailleurs sociaux.</li> <li>➤ Permettre à la COBAN d'être un acteur incontournable de la production et de l'attribution de logements sociaux</li> <li>➤ Encourager la production de logements abordables sur le territoire</li> </ul>													
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réfléchir à la mise en place de la garantie d'emprunt proposé par la COBAN pour les bailleurs sociaux en complément/en substitution de celle du département.</li> <li>➤ Mettre en place une convention entre le Département de Gironde et la COBAN en organisant dans un premier temps un groupe de travail entre les 2 collectivités.</li> </ul>													
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	COBAN													
<b>PARTENAIRES</b>	CD 33													
<b>CALENDRIER</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>								
	Echanges avec le CD 33													
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de réunions / échanges entre le Département et la COBAN</li> <li>➤ Nombre d'opérations de logements sociaux ayant fait l'objet de la garantie d'emprunt de la COBAN et/ou du Département</li> </ul>													
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Moyens humains</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COBAN</td> <td>Autres partenaires</td> </tr> <tr> <td>Chargé.e de mission PLH</td> <td>Département</td> </tr> <tr> <td>Direction</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Moyens humains		COBAN	Autres partenaires	Chargé.e de mission PLH	Département	Direction	
Moyens humains														
COBAN	Autres partenaires													
Chargé.e de mission PLH	Département													
Direction														

## Action 8 : Inciter à la création d'hébergements d'urgence

<b>CONSTATS</b>	<p>La politique d'hébergement et d'accès au logement menée doit permettre aux personnes sans abri ou mal logées d'accéder durablement à un logement digne et adapté.</p> <p>Le PDALHPD de la Gironde 2016 – 2021 fait état de l'absence d'offre d'hébergements d'urgence sur le territoire de la COBAN. A ce jour, l'offre d'hébergement d'urgence se concentre d'abord sur la métropole bordelaise.</p> <p>De plus, la COBAN étant une intercommunalité de plus de 50 000 habitants, elle se doit de disposer d'une place d'hébergement d'urgence par tranche de 2000 habitants, ce qui reviendrait à ce jour à un total de 34 places à disposition des habitants et à l'échelle communautaire.</p> <p>Pour autant, les 8 communes ont bien identifié le besoin de répondre et d'accompagner ces publics en difficultés.</p>												
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer une offre complémentaire d'hébergements d'urgence sur le territoire du Nord Bassin</li> </ul>												
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Travailler avec le Département et les services de l'Etat sur le développement d'une offre d'hébergement d'urgence telle que prévues dans le PDALHPD 2016 – 2021 de la Gironde : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Expérimenter un dispositif innovant d'accueil mixte sur des publics particuliers du grand territoire</li> <li>○ Développer une offre complémentaire d'hébergements d'urgence</li> </ul> </li> <li>➤ Préciser le diagnostic de l'offre et des besoins</li> <li>➤ Renforcer les partenariats pour la mobilisation de l'offre en s'appuyant sur les acteurs locaux pour créer un maillage à l'échelle départementale.</li> <li>➤ Accompagner le développement d'hébergements d'urgence en cohérence avec les actions menées par le Département (places, dispositif expérimental...)</li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	COBAN												
<b>PARTENAIRES</b>	Etat, Département (DDCS 33, DDTM 33), Communes, opérateurs locaux												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> </tr> </tbody> </table>	2022	2023	2024	2025	2026	2027						
2022	2023	2024	2025	2026	2027								
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réalisation du diagnostic</li> <li>➤ Nombre de réunions d'échange avec le Département et les services de l'Etat</li> <li>➤ Nombre de places d'hébergement d'urgence développées sur le territoire de la COBAN</li> </ul>												
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Moyens humains</th> <th colspan="2">Moyens financiers</th> </tr> <tr> <th>COBAN</th> <th>Autres partenaires</th> <th>COBAN</th> <th>Autres partenaires</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Chargé.e de mission PLH</td> <td>Partenaires du PDALHPD</td> <td>100 000 €</td> <td>Etat et Département</td> </tr> </tbody> </table>	Moyens humains		Moyens financiers		COBAN	Autres partenaires	COBAN	Autres partenaires	Chargé.e de mission PLH	Partenaires du PDALHPD	100 000 €	Etat et Département
Moyens humains		Moyens financiers											
COBAN	Autres partenaires	COBAN	Autres partenaires										
Chargé.e de mission PLH	Partenaires du PDALHPD	100 000 €	Etat et Département										
<b>LIEN AVEC AUTRES ACTIONS</b>	Action 10												

## Action 9 : Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A / B / C pour les dispositifs de défiscalisation de logements

<b>CONSTATS</b>	<p>Le zonage A / B / C permet d'identifier les zones tendues, et est utilisé pour moduler les dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location.</p> <p>Trois zones distinctes sont représentées sur la COBAN, B1, B2 et C, de fait, les communes ne sont pas impactées de la même manière par les dispositifs dépendant de ce zonage.</p> <p>Le zonage A/ B/C est utilisé afin de moduler les plafonds de loyers, de ressources ou les taxes et déterminer l'éligibilité des territoires aux aides pour différents dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositif d'investissement locatif pour les particuliers (dit Pinel) : plafonds de loyers et de ressources pour les locataires en fonction du zonage ;</li> <li>- Dispositif Louer abordable ;</li> <li>- Dispositif d'investissement locatif pour les investisseurs institutionnels : taux de TVA réduit à 10% en zones A et B1 ;</li> <li>- Dispositif d'investissement locatif dans les logements anciens nécessitant des travaux de rénovation « Borloo ancien » : plafonds de loyers et de ressources pour les locataires ;</li> <li>- Prêt à Taux Zéro (PTZ) : plafonds de ressources, tranches, quotités et plafonds d'opération ;</li> <li>- Prêt social de Location-Accession (PSLA) : plafonds de ressources, de loyers et de prix ;</li> <li>- Prêts conventionnés : plafonds de ressources ;</li> <li>- Logement social : plafonds de ressources et plafonds de loyer du Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et plafonds de loyer du PLS ;</li> <li>- Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface en zone A ;</li> <li>- Mobilisation du foncier public.</li> </ul> <p>Ces dispositifs visent ainsi à soutenir la production de logements et notamment le développement d'une offre locative intermédiaire particulièrement intéressante sur un territoire sous tension comme la COBAN.</p>												
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Soutenir une révision du zonage intégrant la réalité du territoire de la COBAN</li> <li>➤ Permettre le développement de différents produits, notamment des produits défiscalisés</li> <li>➤ Permettre le développement d'une offre locative privée sur le territoire</li> </ul>												
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Se mobiliser auprès des services de l'Etat locaux et nationaux en faveur d'une évolution du zonage en faveur des dispositifs de défiscalisation de logements : participation aux réunions dédiées au sujet, contribution auprès des services de l'Etat...</li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	COBAN												
<b>PARTENAIRES</b>	DDTM 33, Sous-Préfecture, DREAL, Communes												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2022	2023	2024	2025	2026	2027						
2022	2023	2024	2025	2026	2027								

**INDICATEURS**

- Nombre de réunions / échanges avec les services de l'Etat
- Nombre de contributions de la COBAN

**MOYENS  
HUMAINS ET  
FINANCIERS**

<b>Moyens humains</b>
COBAN
Chargé.e de mission PLH
Direction

**Action 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter**

<b>CONSTATS</b>	<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLH, sont ressortis des nouveaux besoins exprimés par les ménages en termes de logement. Si l'accession à la propriété demeure le premier mode d'habiter, d'autres besoins s'expriment en faveur de l'intergénérationnel, de l'habitat participatif...</p> <p>Si ces besoins représentent de faibles volumes, ils n'en demeurent pas moins des indicateurs de nouvelles demandes qui s'expriment sur la COBAN.</p>					
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Promouvoir des opérations novatrices pour le territoire : habitat intergénérationnel, habitat participatif</li> <li>➤ Proposer de nouvelles réponses en matière d'habitat et de logement</li> <li>➤ Faire connaître de nouvelles solutions en termes d'habitat pour répondre aux besoins des ménages</li> </ul>					
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mettre en place des actions de communication et de promotion en faveur de ces nouveaux modes d'habitat auprès des communes, des acteurs locaux, des habitants</li> <li>➤ Organiser des rencontres thématiques et de partage d'expérience</li> <li>➤ Mobiliser des acteurs / opérateurs intervenant sur d'autres territoires</li> </ul>					
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	COBAN					
<b>PARTENAIRES</b>	Bailleurs sociaux, OFS, DDTM, DREAL, Communes, Région Nouvelle-Aquitaine, Département, ...					
<b>CALENDRIER</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre d'actions de communication menées</li> <li>➤ Nombre de réunions organisées</li> </ul>					
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<b>Moyens humains</b>			<b>Moyens financiers</b>		
	COBAN			COBAN		
	Chargé.e de mission PLH Service Communication COBAN			15 000 € sur période PLH soit 2500 €/an		
<b>LIEN AVEC D'AUTRES ACTIONS</b>	Action 4 et 6					

## Action 11 : Favoriser la création de logements saisonniers

<b>CONSTATS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conventions communales sur le logement des travailleurs saisonniers réalisées en 2021 auprès des 5 communes touristiques de la COBAN à savoir, Andernos-Les-Bains, Arès, Audenge, Lanton et Lège-Cap Ferret.</li> <li>D'après les estimations réalisées, on compte environ 1 900 emplois saisonniers sur le territoire des 5 communes avec respectivement pour chaque commune entre 67 (Audenge) et près de 895 (Lège-Cap-Ferret) emplois saisonniers pour une moyenne de 325 saisonniers par commune. En 2017, sur les 5 communes étudiées, on compte <b>243,6 emplois saisonniers en ETP</b>, dont 55% à Lège-Cap-Ferret, 22% à Andernos-les-Bains, 11% à Lanton, 8% à Arès et 4% à Audenge.</li> <li>Un coût de l'hébergement en location privée élevé et une offre très faible</li> <li>Un parc social qui ne permet pas de loger des travailleurs saisonniers</li> <li>Face au manque de logements disponibles, des travailleurs saisonniers qui se logent « à la débrouille » dans le parc locatif privé sur le Bassin ou sur la Métropole de Bordeaux, sur le parc de camping ou dans des hébergements précaires (voiture, camion aménagé, ...)</li> <li>Des difficultés pour les employeurs de recruter des saisonniers compte tenu du manque de logements sur le territoire.</li> </ul>					
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Créer un réseau d'acteurs et de connaissances partagées</li> <li>Créer une offre supplémentaire de logements saisonniers</li> <li>Informers les saisonniers et employeurs des solutions à disposition</li> </ul>					
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'un observatoire de la saisonnalité (en lien avec l'observatoire Habitat)</li> <li>Mise en place d'un guichet unique d'information (page internet référencée sur le site des communes le souhaitant)</li> <li>Animation d'un réseau de partenaires</li> <li>Développement d'une offre avec l'appui des employeurs</li> <li>Réflexions pour incitation à la location dans le parc privé (intermédiation locative)</li> </ul>					
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	COBAN					
<b>PARTENAIRES</b>	Département, Communes touristiques, Région Nouvelle-Aquitaine, Action Logement, Bailleurs sociaux, OT, Groupements employeurs, UMIH, AL PRADO...					
<b>CALENDRIER</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>INDICATEURS</b>	<p>Nombre de saisonniers logés</p> <p>Nombre de lits créés</p> <p>1 rapport d'observation annuel sur le logement saisonnier et une restitution des données</p> <p>Nombre de visites sur la page internet</p>					
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<b>Moyens humains</b>			<b>Moyens financiers</b>		
	<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>		<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>	
	Chargé.e de mission PLH Direction	Communes touristiques de la COBAN		350 000 €	Région Nouvelle- Aquitaine Département	





## Action 12 : Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage

<b>CONSTATS</b>	<p>La COBAN a la compétence en matière de gestion et aménagement des aires d'accueil des gens du voyage. A ce jour, la COBAN dispose de deux aires d'accueil à Biganos et Audenge et une aire de grand passage à Andernos-Les-Bains. La gestion des aires d'accueil du territoire (maintenance des sites, gestion des déchets, administration des arrivées et des départs) a été confiée, par Délégation de Service Public, à un gestionnaire.</p> <p>A ce jour, la COBAN répond aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, qui n'indique pas de demande de sédentarisation de familles.</p> <p>Selon le rapport d'exploitation de 2020, le taux annuel moyen d'occupation des aires est de 67,5% sur un nombre total de 172 places.</p>														
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Poursuivre l'action de la COBAN en matière d'accueil des gens du voyage</li> <li>➤ Assurer la conformité de la COBAN aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage</li> </ul>														
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Entretien des aires d'accueil des gens du voyage</li> <li>➤ Assurer le suivi de l'activité du gestionnaire en charge de la délégation de service public</li> </ul>														
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	COBAN														
<b>PARTENAIRES</b>	Communes, CCAS, CD 33, Etat, Gestionnaire des aires GDV par voie de Délégation de Service Public ...														
<b>CALENDRIER</b>	2022	2023	2024	2025	2026	2027									
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de gens du voyage accueillis</li> <li>➤ Taux d'occupation des aires d'accueil des gens du voyage</li> <li>➤ Présentation du rapport annuel de gestion des aires GDV</li> </ul>														
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Moyens humains</th> <th>Moyens financiers</th> </tr> <tr> <th>COBAN</th> <th>Autres partenaires</th> <th>COBAN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Direction</td> <td>Gestionnaire aires GDV</td> <td>150 000 € sur les 6 années du PLH soit 25 000 € par an sur l'investissement Frais de gestion : 85 000 €/an</td> </tr> </tbody> </table>			Moyens humains		Moyens financiers	COBAN	Autres partenaires	COBAN	Direction	Gestionnaire aires GDV	150 000 € sur les 6 années du PLH soit 25 000 € par an sur l'investissement Frais de gestion : 85 000 €/an			
Moyens humains		Moyens financiers													
COBAN	Autres partenaires	COBAN													
Direction	Gestionnaire aires GDV	150 000 € sur les 6 années du PLH soit 25 000 € par an sur l'investissement Frais de gestion : 85 000 €/an													

## Action 13 : Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements

<b>CONSTATS</b>	<p>La COBAN a été retenue à l'issue de l'appel à projets relatif aux Plateformes de Rénovation Énergétiques de l'Habitat (PREH) lancé par l'ADEME en 2016. L'animation de la plateforme, dénommée ECO'BAN, a été confiée au CREAQ (Centre Régional Eco-énergétique d'Aquitaine) pour l'ensemble de la durée du projet.</p> <p>Ce service public permet d'orienter et d'accompagner tout particulier dans le projet de rénovation énergétique de son logement en lui apportant des conseils sur les aides financières existantes (crédits d'impôts, ECOPTZ, ANAH, etc.) et les solutions techniques en faveur des économies d'énergie. En parallèle, un travail de sensibilisation et de formation est mené auprès des professionnels du bâtiment sur les thématiques de la rénovation énergétique et des aides.</p> <p>A partir de 2022, le dispositif de la Plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) est mutualisé à l'échelle de la COBAN et de la CDC du Val de l'Eyre. A cet effet, il est porté par le SYBARVAL pour le compte des deux EPCI.</p>												
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir la rénovation énergétique performante en poursuivant l'objectif de performance énergétique de niveau « BBC rénovation »</li> <li>- Mettre en œuvre les moyens nécessaires au développement de la rénovation performante par étapes et de la rénovation globale performante pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis à l'échelle de chaque territoire d'expérimentation</li> </ul>												
<b>MODALITES</b>	<p>Pérennisation de la plateforme de rénovation énergétique mise en place depuis 2017</p> <p>L'animation de la PTRE confiée à un opérateur repose sur les axes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Information, conseil et accompagnement des ménages pour leurs travaux de rénovation énergétique ;</li> <li>- Mobilisation des professionnels locaux de la rénovation énergétique ;</li> <li>- Informations de 1<sup>er</sup> niveau sur la rénovation énergétique de copropriétés et de locaux du petit tertiaire privé ;</li> <li>- Animations auprès des ménages et des professionnels pour promouvoir la rénovation énergétique du parc privé de logements.</li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	SYBARVAL pour le compte de la COBAN												
<b>PARTENAIRES</b>	Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, ANAH, Communes, CREAQ, CAPEB, FFB, CMAI 33, ADEME, ALEC, CAUE Gironde...												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2022	2023	2024	2025	2026	2027						
2022	2023	2024	2025	2026	2027								
<b>INDICATEURS</b>	<p>Nombre d'informations de 1<sup>er</sup> niveau auprès des ménages et des copropriétés</p> <p>Nombre de ménages conseillés</p> <p>Nombre de professionnels sensibilisés</p> <p>Nombre de projets de rénovation accompagnés</p> <p>Nombre d'animations réalisées auprès des particuliers</p>												

Nombre d'animations réalisées auprès des professionnels

Nombre de réunions du COPIL

**MOYENS  
HUMAINS ET  
FINANCIERS**

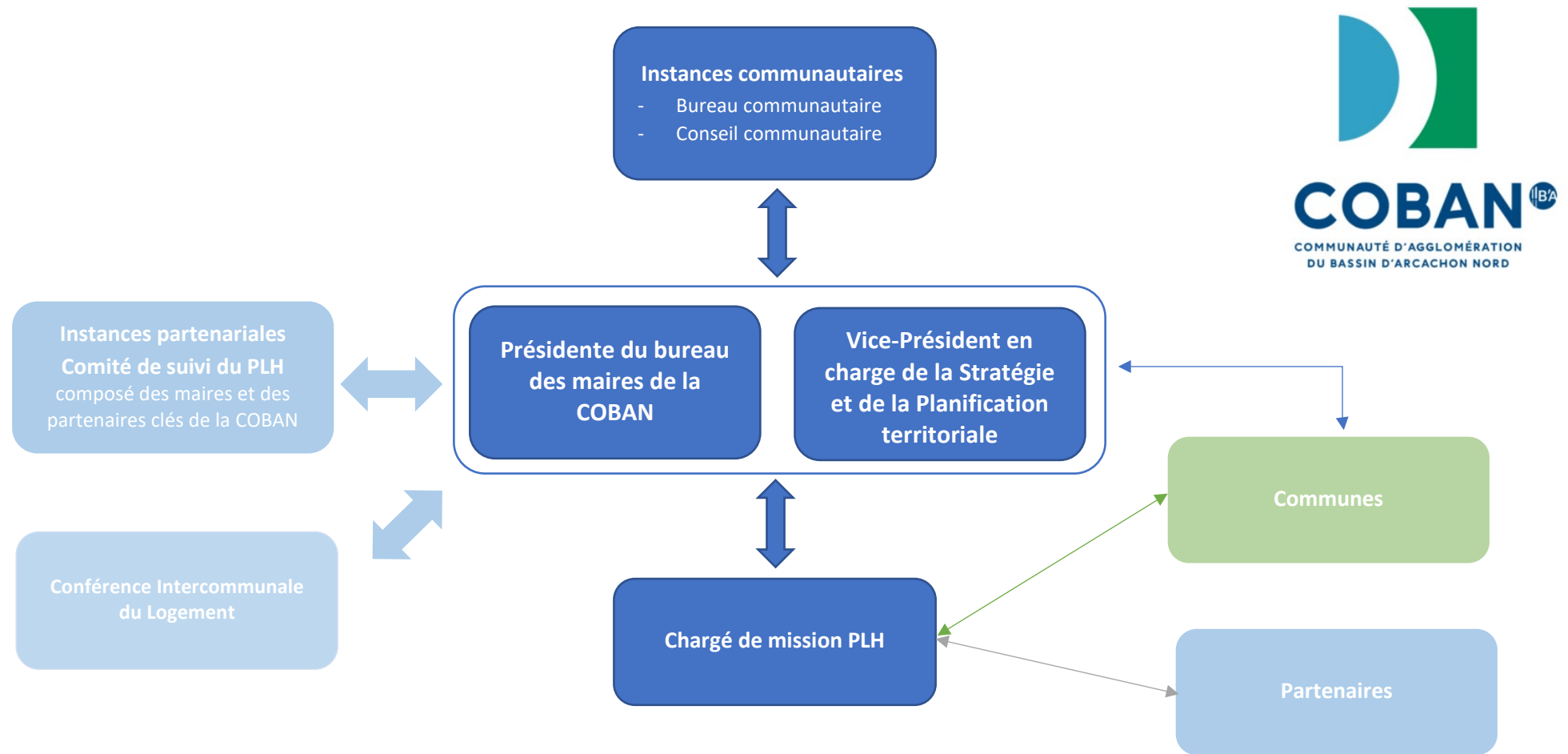
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>	
<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>	<i>COBAN</i>	<i>Autres partenaires</i>
Chargé.e de mission PLH Direction Service Communication	Opérateur PTRE SYBARVAL	93 000 €	SARE-Région Nouvelle-Aquitaine : 370 000 €

## Action 14 : Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires

<b>CONSTATS</b>	<p>La COBAN se caractérise par un cadre de vie exceptionnel et recherché. Les formes d'habitat, la qualité architecturale, l'intégration dans l'environnement sont des préoccupations majeures pour les 8 communes en matière de développement.</p> <p>Face à cela, le territoire connaît une très forte pression démographique et de production de logements qui nécessite une vigilance importante pour assurer le maintien de la qualité du cadre de vie.</p>					
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Disposer d'une vision commune et partagée à l'échelle de la COBAN en matière de préservation du cadre de vie</li> <li>➤ Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie</li> </ul>					
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Définir un référentiel commun et partagé à l'échelle de la COBAN pouvant être ensuite décliné dans chaque commune. Ce référentiel pourrait prendre la forme d'une charte architecturale et paysagère.</li> <li>➤ Décliner le référentiel commun dans les communes en adaptant les modalités d'intervention : travail avec le CAUE, intégration dans le cadre d'une révision d'un document local d'urbanisme...</li> <li>➤ Identifier les outils d'urbanisme mobilisés ou à mobiliser pour préserver le cadre de vie et contenir notamment le phénomène de divisions parcellaires.</li> <li>➤ Valoriser les outils déjà mobilisés localement et partagés les retours d'expérience entre les 8 communes.</li> </ul>					
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	COBAN					
<b>PARTENAIRES</b>	Communes, CAUE					
<b>CALENDRIER</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de rencontres pour définir le référentiel commun</li> <li>➤ Nombre de rencontres entre les communes pour partager les retours d'expérience sur les outils d'urbanisme</li> <li>➤ Nombre de communes ayant mis en œuvre / décliné le référentiel dans leur commune</li> </ul>					
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<b>Moyens humains</b>			<b>Moyens financiers</b>		
	<i>COBAN</i>		<i>Autres partenaires</i>		<i>COBAN</i>	
	Chargé.e de mission PLH	CAUE			Adhésion de la COBAN au CAUE : 500 €	

### 3. Schéma de gouvernance

Pour mener à bien la mise en œuvre du PLH, la COBAN souhaite mettre en place un schéma de gouvernance articulant instances communautaires et instances partenariales. Ce schéma place au centre la **Présidente du bureau des maires (??)** de la COBAN et le Vice-Président en charge de la Stratégie et de la Planification territoriale. Ce schéma doit permettre des échanges réguliers et fluides entre les différentes instances, acteurs afin de garantir l'opérationnalité du PLH.



## 4. Moyens mobilisés : budget et moyens humains

Concernant les moyens humains, la COBAN dédiera un poste de chargé de mission pour l'animation du Programme Local de l'Habitat. Par ailleurs, certaines actions seront ponctuellement appuyées par la Direction et le Service Communication.

Actions		Moyens financiers 2022-2027	
		COBAN	Autres partenaires financiers <sup>1</sup>
<b>Animer le PLH</b>			
1	Piloter et animer la politique locale de l'habitat de la COBAN	210 000 €	
2	Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier	3 000 €	
3	Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux	50 000 €	
4	Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement	20 000 €	
<b>Proposer des logements abordables</b>			
5	Stratégie foncière pour le développement de logements abordables		
6	Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable	15 000 €	
7	Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux		
<b>Produire des logements diversifiés</b>			
8	Inciter à la création d'hébergements d'urgence	100 000 €	Etat, Département
9	Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements (type PINEL)		
10	Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...)	15 000 €	
11	Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers	350 000 €	Etat, Région, Département
12	Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage	150 000 € (investissement) 510 000 € (fonctionnement)	
<b>Préserver le cadre de vie</b>			
13	Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements	93 000 €	370 000 € (Région – SARE)
14	Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires	500 €	

<sup>1</sup> Indicatif et sous réserve de l'évolution des règlements d'intervention des financeurs identifiés



PLH 2022 - 2027



*Fiche communale*  
**Andernos-les-Bains**

**CONTEXTE**

>> <b>DEMOGRAPHIE</b>	Andernos-les-Bains	COBAN
Source : Insee 2018		
Population municipale en 2008	10 793	55 207
Population municipale en 2013	11 575	61 709
Population municipale en 2018	12 096	68 432
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2013	1,41%	2,25%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2018	0,88%	2,09%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2018	1,15%	2,17%

>> <b>MENAGES</b>	Andernos-les-Bains	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de ménages en 2018	6 140	31 231
Taille moyenne des ménages en 2018	1,96	2,16
Taille moyenne des ménages en 2013	2,06	2,23

>> <b>PARC DE LOGEMENTS</b>	Andernos-les-Bains	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de logements en 2018	9 470	46 750
dont des résidences principales	6 140	31 231
dont résidences secondaires	2 900	13 525
dont logements vacants	430	1 994

>> <b>PARC SOCIAL</b>	Andernos-les-Bains	COBAN
Source : RPLS 2020		
Nombre de logements locatifs sociaux	240	2 307
Taux de logement social en 2020	3,91%	7,39%

>> <b>DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE</b>	Andernos-les-Bains	COBAN
Source : Sit@del 2021		
Total des logements commencés entre 2010 et 2019	1 424	8 699
dont logements individuels purs	565	4 197
dont logements individuels groupés	270	1 716
dont logements collectifs	589	2 754
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2010 et 2019	142	870



**OBJECTIFS DU PLH**

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Andernos-les-Bains	94	28
COBAN	954	286

**ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2022 - 2027****Animer le PLH**

- 1 *Piloter et animer la politique locale de l'habitat*
- 2 *Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier*
- 3 *Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux*
- 4 *Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement*

**Produire des logements diversifiés**

- 5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
- 6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
- 7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

**Proposer des logements abordables**

- 8 *Inciter à la création d'hébergements d'urgence*
- 9 *Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements*
- 10 *Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...)*
- 11 *Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers*
- 12 *Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage*

**Préserver le cadre de vie**

- 13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
- 14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme...)*

**PROJETS & POTENTIEL FONCIER**

>> *Se référer aux cartes annexées à cette fiche.*

**PLH COBAN - Diagnostic foncier : atlas des gisements fonciers**  
**Commune : Andernos-les-Bains**  
 Planèd



N° du gisement	Nom du gisement	Nb de logements	dont logement social	Échéance	Commentaires	OAP	ER	SMS	Commune	Niveau armature SCoT	Zonage PLU	Surface (ha)
1				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,085
2				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,073
3				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,061
4				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	0,091
5				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,08
6				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,077
7		3		MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,206
8				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,077
9				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,08
10				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,164
11				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,064
12				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,084
13				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,074
14				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,381
15				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,097
16				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,152
17	Rue castaing			MT	NR	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,236
18				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,084
19				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,104
20				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,074

21			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,075
22			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,061
23			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,1
24			CT	Un certificat d'urbanisme a été déposé sur cette parcelle	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,159
25			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,067
26			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,146
27			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,092
28			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,097
29			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,091
30			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,084
31			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,07
32		1	MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,091
33			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,062
34			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,082
35			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,084
36			LT	Zone AU 1 du page	Oui	Non	Oui	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	0,183
37			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,122
38			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,08
39			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,069
40			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,115
41			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,142
42			CT	Un certificat d'urbanisme a été déposé sur cette parcelle	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,091
43			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,081
44			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,08
45			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,098

46				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	0,083
47				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,064
48				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,098
49				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,08
50				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,081
51				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,098
52		3		CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,118
53				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,061
54				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,175
55				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,078
56				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,1
57				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,081
58				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,137
59				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,08
60				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,197
61				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,066
62				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,085
63				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,141
64				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,075
65				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,379
66				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,078
67				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,505
68				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,063
69		3		CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,201
70				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,061

71				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,091
72				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,068
73				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,084
74				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	0,121
75				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,072
76				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,062
77				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,114
78				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,061
79				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,079
80				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,181
81				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,075
82				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,159
83				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,076
84				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,073
85				CT		Non	Non	Oui	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,108
86				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,089
87				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,076
88				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,068
89				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,061
90				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,08
91				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,113
92				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,072
93				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,065
94				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,08
95				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,158

96				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,167
97				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,097
98				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,101
99				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,06
100				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,076
101				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,072
102				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,068
103				CT		Non	Non	Oui	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,205
104				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,081
105				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,07
106				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,266
107				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,102
108				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,061
109				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,075
110				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,11
111				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,163
112				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,066
113				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,191
114				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,061
115				MT	Zone couverte par un PUP	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	0,824
116				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,08
117				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,308
118				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,935
119				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,114
120				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,349

121				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,072
122				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,064
123				CT		Oui	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	0,319
124				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,073
125				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,23
126				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,086
127				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,07
128				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,096
129				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,097
130				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,296
131				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,068
132				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,086
133				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,062
134				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,066
135				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,1
136				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,101
137				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,066
138				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,158
139				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,08
140				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,155
141				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,209
142				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,381
143				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,079
144			2	CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,129
145				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,137

146			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,161
147			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	0,236
148			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,1
149			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,061
150			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,119
151	28 avenue des Champs	27	CT	Livraison 2021	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,196
152			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,069
153			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,081
154			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,161
155			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,152
156			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,112
157			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,113
158			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,222
159			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,083
160			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,062
161			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,087
162			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,066
163			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,097
164			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,184
165			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,226
166	Rue Castaing		MT	NR	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,402
167		28 bd georges clémenceau	CT	Permis délivré	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,218
168			CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,072
169			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,158
170			MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,287




171				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,069
172				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,126
173				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,066
174				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,062
175				CT		Non	Non	Oui	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,182
176				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,083
177	15 rue des fauvelles	7		CT	permis d'aménager 7 lots en cours d'instruction.	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,476
178				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,115
179				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,137
180				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,096
181				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,246
182				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,084
183	Rue castaing			MT	NR	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,13
184				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,159
185				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,209
186				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,14
187	20 av des Champs	16		CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,103
188				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,133
189				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,139
190				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,135
191				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,114
192				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,157
193				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,073
194				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,086
195				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,175


196				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,141
197				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,138
198				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,084
199				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,063
200				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,082
201				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,256
202				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,086
203				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,086
204				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,102
205				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,083
206				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,065
207				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,094
208				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,157
209				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,447
210				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,07
211				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,104
212				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,07
213				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,181
214				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,073
215				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,1
216				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,246
217				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,084
218				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,157
219				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,203
220				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,062


221	Opération Village des Gravelles	38	22	CT	PC 033005 19K0082 en cours. Livraison fin 2021 ou debut 2022	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,739
222	Avenue de Bordeaux	19		CT	Programme maisons semi-collectif en instruction	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,481
223	Zone 1 AU Chemin des Lapins	60	35%	MT		Oui	Non	Oui	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	1,505
224	Parc d'EUSEBE	30	10	CT	PC 033005 20K0097	Oui	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	0,451
225	Chemin des Lapins Nord	50	17	CT	PA en projet - même aménageur que partie Sud avec un macro lot social (35% LLS)	Non	Non	Oui	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	3,718
226	PA Chemin des Lapins Sud	75	26	CT	Permis d'aménager de 49 lots de maisons individuelles et 1 macro lot pour 26 logements sociaux	Non	Non	Oui	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	4,135
227	PA Domaine du Bosquet	13		CT	Lotissement 13 lots maisons individuelles	Oui	Non	Oui	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	1,316
228	Zone 1AU de Comte	10		CT		Oui	Non	Oui	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	1,134
229				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,055
230				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,236
231				CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,059
232				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,109
233		3		CT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,244
234	Communal			MT	Projet d'équipement public et de logements à vocation sociale.	Oui	Non	Oui	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	5,309
235				MT	Réflexion communale pour un projet habitat 100% LLS	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,564
236				MT	Evolution du PLU ?	Oui	Non	Oui	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	AU	2,305
237				MT	Camping, réflexion pour faire évoluer le zonage du PLU pour permettre la constructibilité de la zone + réflexion pour définir une OAP	Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	7,015
238				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,888
239				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,724
240		3		MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,126
241				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,207
242				MT		Non	Non	Non	Andernos-les-Bains	Centralité majeure	U	0,207

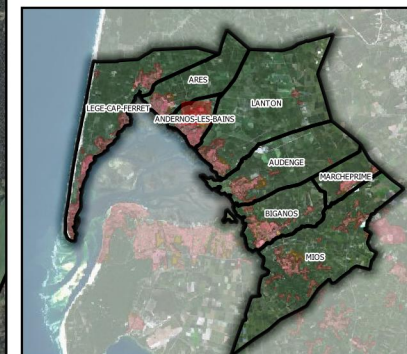
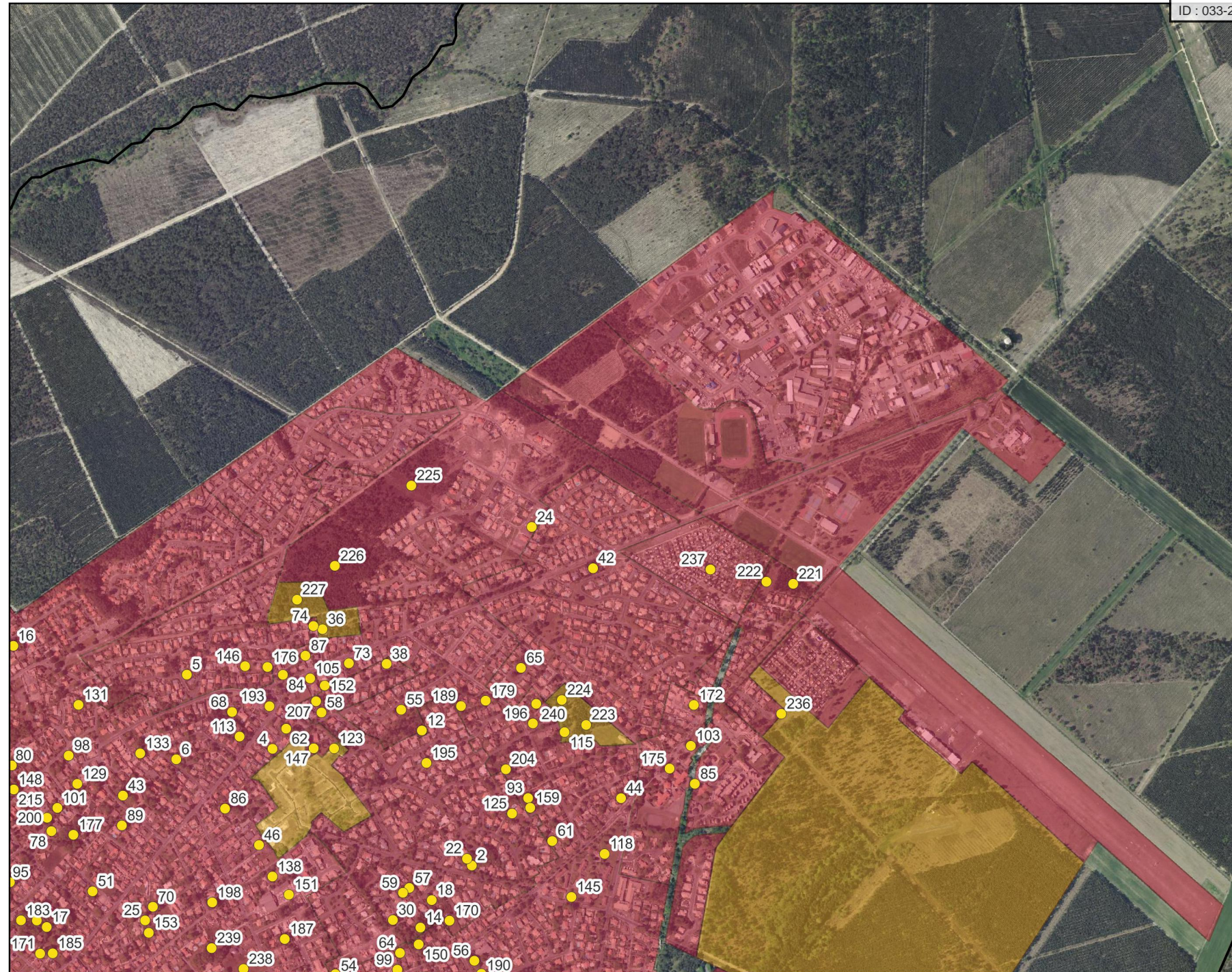
### Éléments de repère

 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)

 Zone urbaine (U)



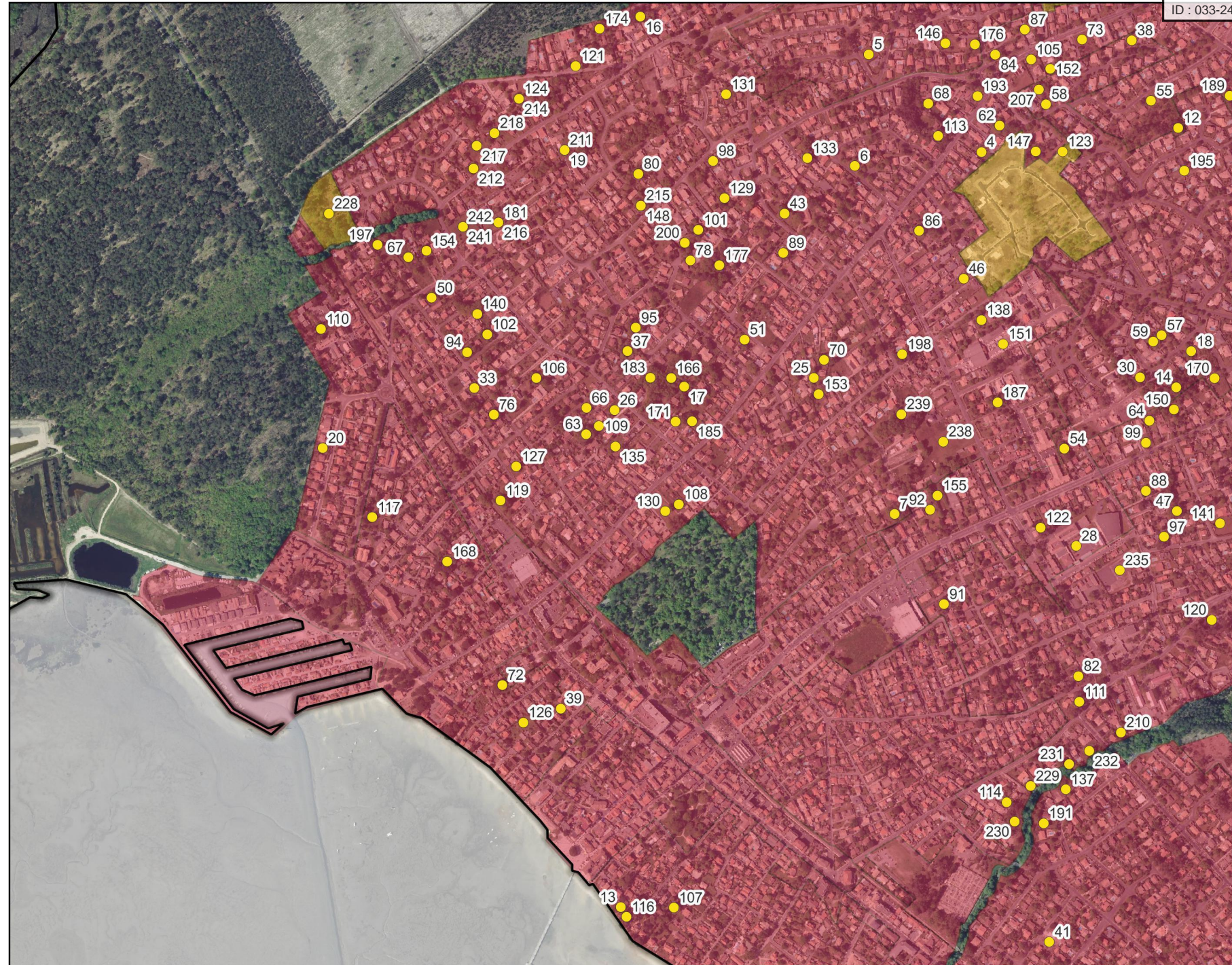
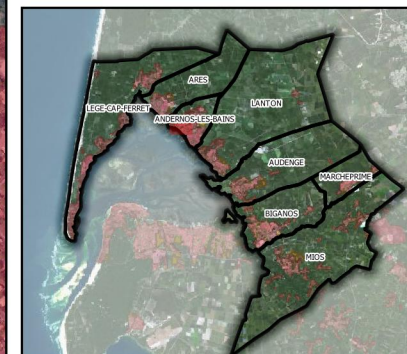
### Éléments de repère

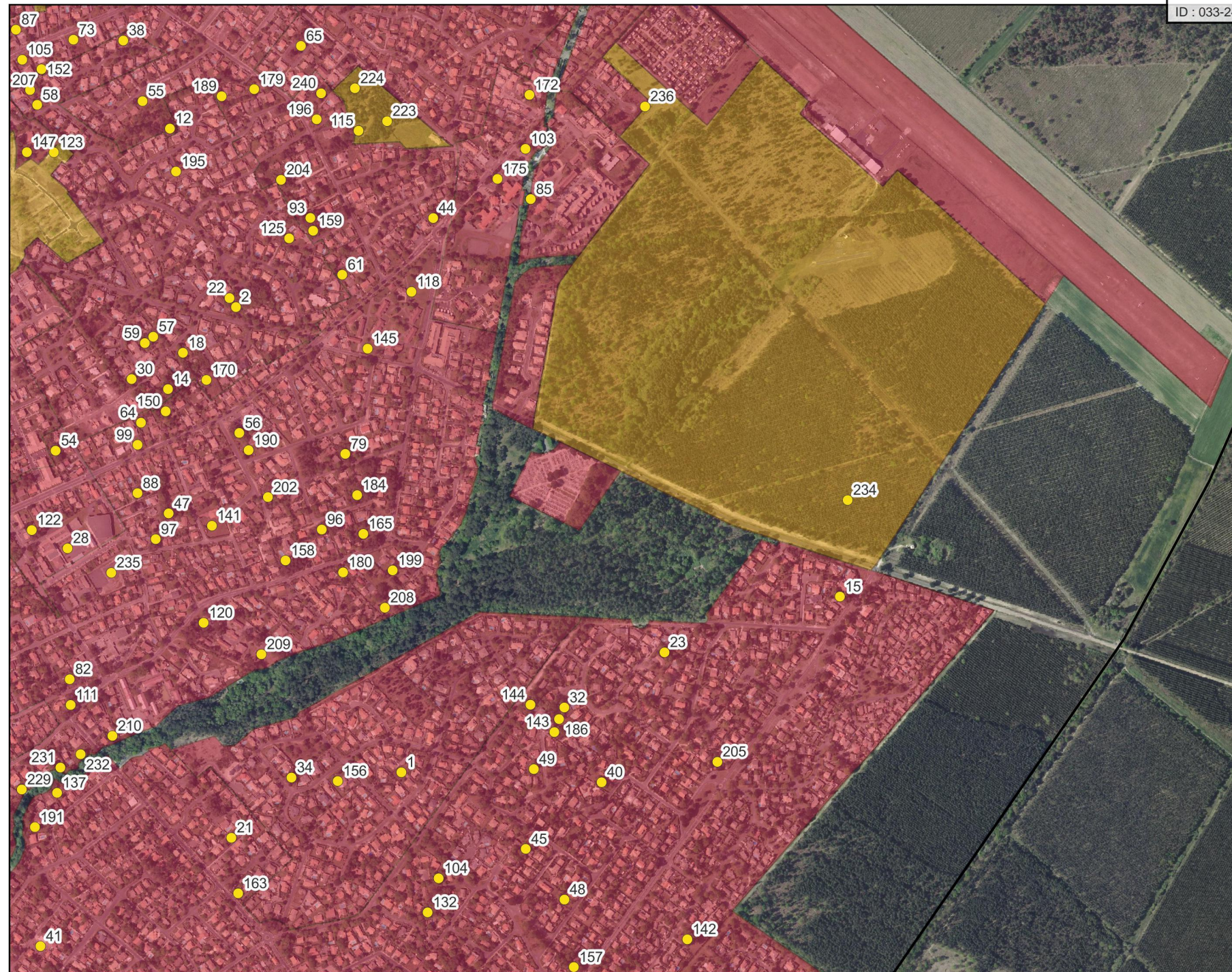
Limite communale

### Outils du PLU


Zone à urbaniser (AU)

Zone urbaine (U)







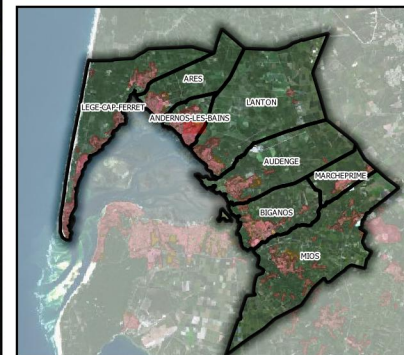
### Éléments de repère

 Limite communale


### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)


 Zone urbaine (U)

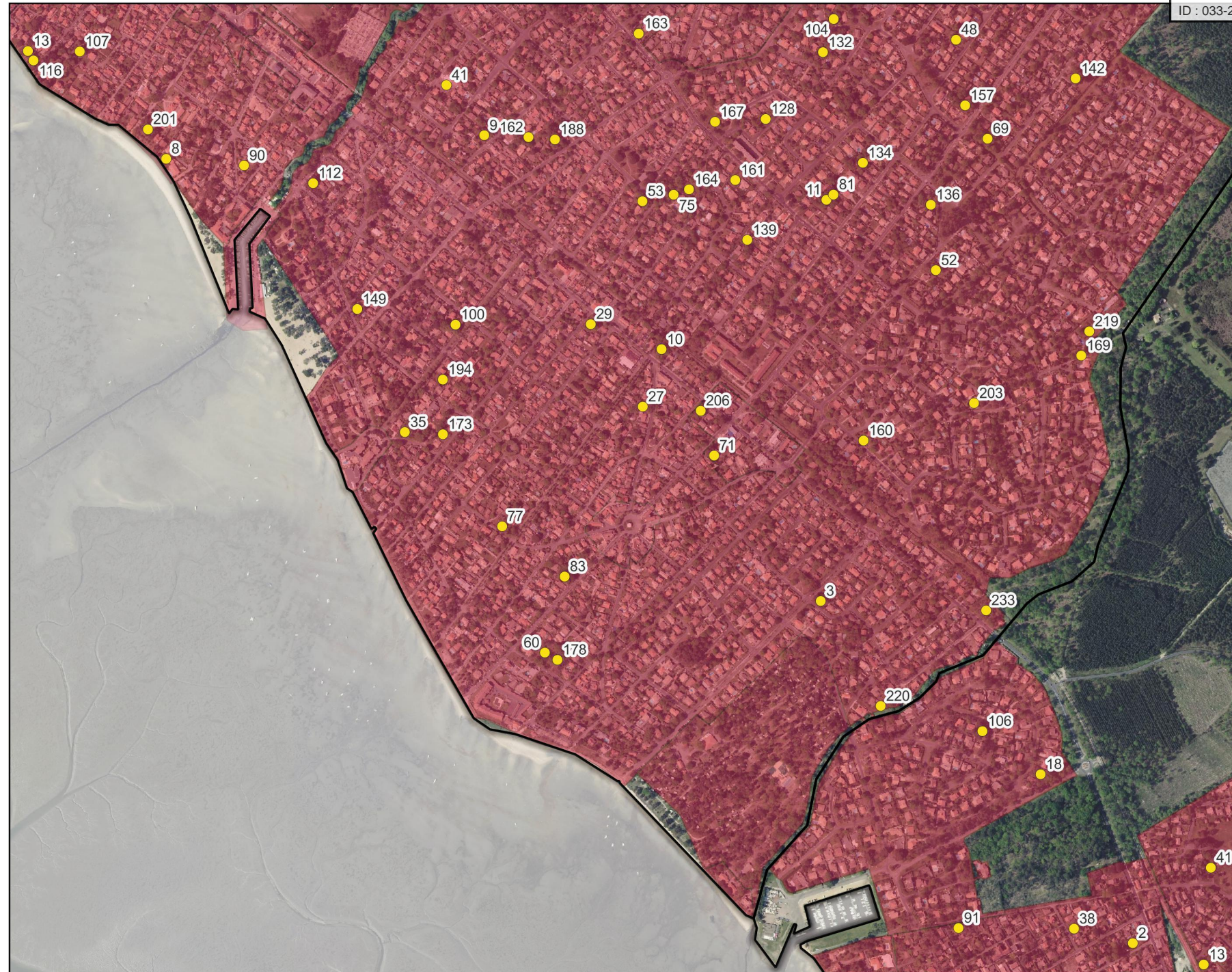
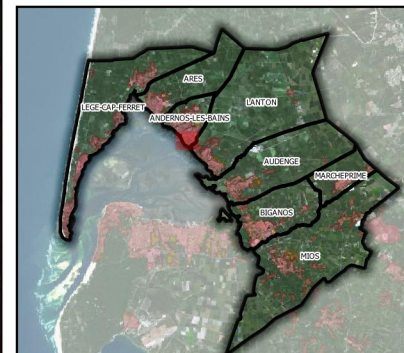


### Éléments de repère

 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone urbaine (U)



PLH 2022 - 2027



**COBAN** IBA  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU BASSIN D'ARCACHON NORD

## Fiche communale Arès

### CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE	Arès	COBAN
Source : Insee 2018		
Population municipale en 2008	5 520	55 207
Population municipale en 2013	5 806	61 709
Population municipale en 2018	6 349	68 432
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2013	1,02%	2,25%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2018	1,80%	2,09%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2018	1,41%	2,17%

>> MENAGES	Arès	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de ménages en 2018	3 219	31 231
Taille moyenne des ménages en 2018	1,92	2,16
Taille moyenne des ménages en 2013	1,99	2,23

>> PARC DE LOGEMENTS	Arès	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de logements en 2018	4 991	46 750
dont des résidences principales	3 219	31 231
dont résidences secondaires	1 560	13 525
dont logements vacants	213	1 994

>> PARC SOCIAL	Arès	COBAN
Source : RPLS 2020		
Nombre de logements locatifs sociaux	134	2 307
Taux de logement social en 2020	4,16%	7,39%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE	Arès	COBAN
Source : Sit@del 2021		
Total des logements commencés entre 2010 et 2019	744	8 699
dont logements individuels purs	353	4 197
dont logements individuels groupés	187	1 716
dont logements collectifs	186	2 754
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2010 et 2019	74	870



**OBJECTIFS DU PLH**

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Arès	117	35
COBAN	954	286

**ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2022 - 2027****Animer le PLH**

- 1 *Piloter et animer la politique locale de l'habitat*
- 2 *Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier*
- 3 *Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux*
- 4 *Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement*

**Produire des logements diversifiés**

- 5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
- 6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
- 7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

**Proposer des logements abordables**

- 8 *Inciter à la création d'hébergements d'urgence*
- 9 *Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements*
- 10 *Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...)*
- 11 *Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers*
- 12 *Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage*

**Préserver le cadre de vie**

- 13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
- 14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme...)*

**PROJETS & POTENTIEL FONCIER**

>> *Se référer aux cartes annexées à cette fiche.*

PLH COBAN - Diagnostic foncier : atlas des gisements fonciers  
 Commune : Arès  
 Planèd



N° du gisement	Nom du gisement	Nb de logements	dont logement social	Échéance	Commentaires	OAP	ER	SMS	Commune	Niveau armature SCoT	Zonage PLU	Surface (ha)
1	ab 318	1		CT	PC 18k0082	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,08
2				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,11
3				MT	NR	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,071
4		20 log/ha	35% si plus de 15 logements	LT	ZONE AU	Oui	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,537
5				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,083
6				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,023
7				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,086
8	Lotissement le clos de la clairière	5		CT	construction des logements en cours de réalisation	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,45
9				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,116
10				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,117

11				MT		Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,088
12		20 log/ha	9	MT		Oui	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	1,11
13				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,081
14		1		CT	PC 19K0081	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,128
15				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,248
16				MT		Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,064
17				CT	en travaux	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,072
18				MT		Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,131
19	parcelles AY 254; 256; 253; 255	20 log/ha		CT	un permis d'aménager devrait être déposé dans le courant de cette année	Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,328
20				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,063
21				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,098
22				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,137

23				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,174
24		20 log/ha	35% si plus de 15 logements	MT		Oui	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	1,269
25	lotissement les Althéas	8		CT	PC 20k0082, Pc 19K0021 PC 18k0006	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,992
26				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,068
27		1		CT	PC déposé	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,06
28	54 bis bvd de l'Aérium	1		CT	PC 20K0073	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,095
29				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,146
30				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,119
31	parcelles AY 254; 256; 253; 255	20 log/ha		CT	un permis d'aménager devrait être déposé dans le courant de cette année	Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,497
32				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,06
33				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,097
34	parcelles AY 254; 256; 253; 255	20 log/ha		CT	un permis d'aménager devrait être déposé dans le courant de cette année	Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,206

35				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,084
36		20 log/ha	35% si plus de 15 logements	MT		Oui	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,445
37				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,078
38				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,137
39		20 log/ha		MT	Zone AU	Oui	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,201
40			1	MT	NR	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,254
41		20 log/ha		MT	Zone AU	Oui	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,088
42				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,09
43				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,064
44				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,147
45				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,099
46				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,148

47				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,203
48		14	6	CT	Opération exclusivement locative	Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,112
49				MT		Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,076
50				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,096
51				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,077
52				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,106
53				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,084
54				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,099
55				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,074
56	Rue des Fauvettes	19		MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,11
57			4	MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,128
58				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,061

59				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,11
60				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,112
61				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,527
62		2		MT		Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,099
63				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,083
64				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,098
65				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,062
66				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,403
67		20 log/ha		MT	Zone AU	Oui	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,101
68				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,149
69				MT		Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,116
70				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,102

71				CT	PC 19K0002	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,087
72				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,081
73		1		MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,075
74				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,077
75		20 log/ha		MT	Zone AU	Oui	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,096
76				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,1
77	Les Villas Goélettes	20		CT	PC 18K0065	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,161
78				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,072
79				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,079
80				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,064
81				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,103
82				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,064




83		20 log/ha		MT	Zone AU	Oui	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,063
84		1		MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,088
85				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,119
86				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,09
87		1		CT	parcelle détachée PC 20K0042	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,068
88				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,094
89				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,064
90				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,086
91				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,078
92				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,084
93				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,115
94				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,234

95				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,242
96				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,305
97				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,092
98				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,067
99				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,117
100		20 log/ha		MT	Zone AU	Oui	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,1
101				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,126
102				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,131
103				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,139
104				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,131
105				MT		Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,38
106				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,219


107				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,092
108				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,097
109				MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,083
110		1		MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,071
111			35% si plus de 15 logements	MT		Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,179
112				MT		Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,424
113				MT	Projet construction mixte à l'étude + propriété communale + RD/axe dangereux foncier plus éloigné	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,174
114	Domaine de la Montagne-Zone 1AU	200	45	CT	projet en 3 phases, 1ère phase à partir de 2022. Fin du projet : 2028	Oui	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	23,337
115	parcelles AY 254; 256; 253; 255	23	10	CT	un permis d'aménager devrait être déposé dans le courant de cette année	Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	AU	1,17
116		4		CT	Logement locatif. Maison achetée, rasée et construction de 4 logements	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,067
117		10		CT	Terrain communal qui sera vendu pour faire du logement locatif	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,387
118	Rue du Port	10	35% si plus de 15 logements	MT		Non	Non	Oui	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,049


119			10	CT	bâti du CD33 en cours d'acquisition par la commune pour ensuite faire du LLS	Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,165
120		4	4	MT		Non	Oui	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,435
121		4		MT		Non	Non	Non	Arès	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,868

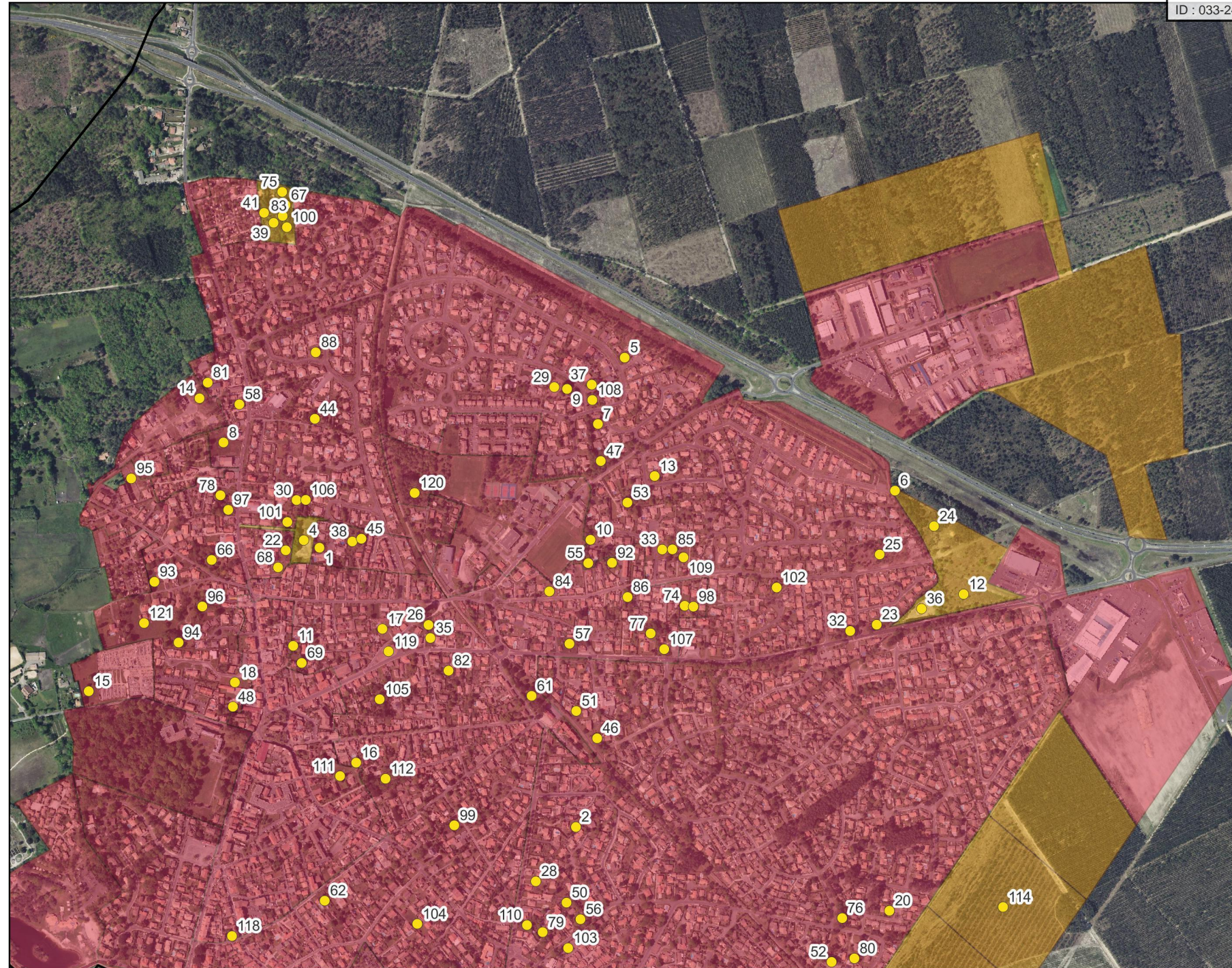
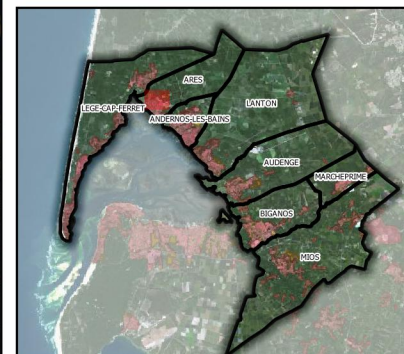
### Éléments de repère

 Limite communale


### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)


 Zone urbaine (U)




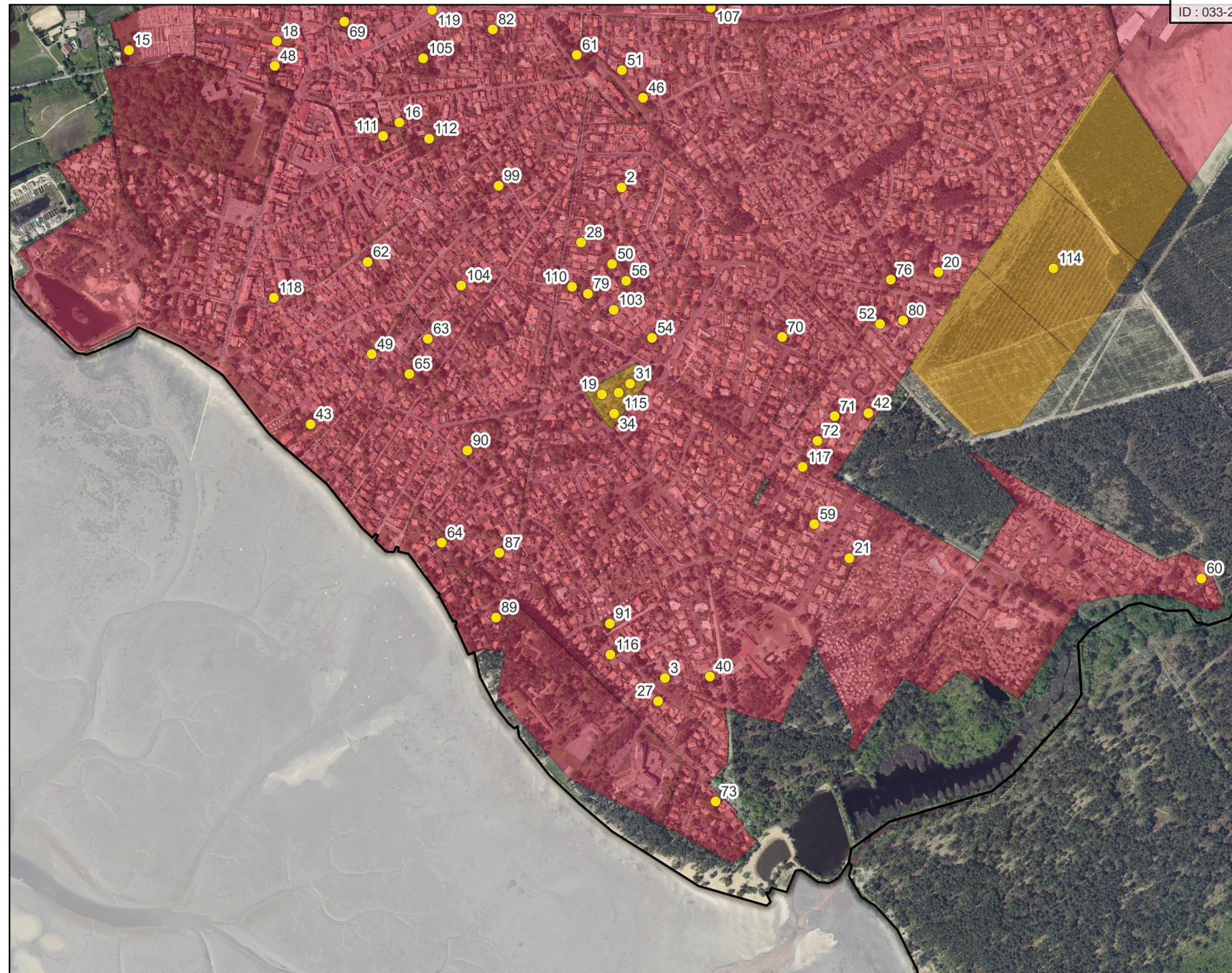
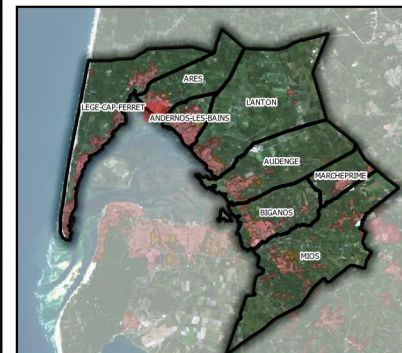
### Éléments de repère

 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)

 Zone urbaine (U)



PLH 2022 - 2027



Fiche communale  
**Audenge**

CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE	Audenge	COBAN
Source : Insee 2018		
Population municipale en 2008	5 736	55 207
Population municipale en 2013	6 899	61 709
Population municipale en 2018	8 336	68 432
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2013	3,76%	2,25%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2018	3,86%	2,09%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2018	3,81%	2,17%

>> MENAGES	Audenge	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de ménages en 2018	3 782	31 231
Taille moyenne des ménages en 2018	2,17	2,16
Taille moyenne des ménages en 2013	2,20	2,23

>> PARC DE LOGEMENTS	Audenge	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de logements en 2018	4 462	46 750
dont des résidences principales	3 782	31231
dont résidences secondaires	274	13525
dont logements vacants	405	1994

>> PARC SOCIAL	Audenge	COBAN
Source : RPLS 2020		
Nombre de logements locatifs sociaux	549	2 307
Taux de logement social en 2020	14,52%	7,39%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE	Audenge	COBAN
Source : Sit@del 2021		
Total des logements commencés entre 2010 et 2019	1708	8 699
dont logements individuels purs	589	4197
dont logements individuels groupés	297	1716
dont logements collectifs	818	2754
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2010 et 2019	171	870

**OBJECTIFS DU PLH**

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Audenge	127	38
COBAN	954	286

**ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2022 - 2027****Animer le PLH**

- 1 *Piloter et animer la politique locale de l'habitat*
- 2 *Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier*
- 3 *Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux*
- 4 *Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement*

**Produire des logements diversifiés**

- 5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
- 6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
- 7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

**Proposer des logements abordables**

- 8 *Inciter à la création d'hébergements d'urgence*
- 9 *Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements*
- 10 *Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...)*
- 11 *Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers*
- 12 *Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage*

**Préserver le cadre de vie**

- 13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
- 14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme...)*

**PROJETS & POTENTIEL FONCIER**

>> *Se référer aux cartes annexées à cette fiche.*



PLH COBAN - Diagnostic foncier : atlas des gisements fonciers

Commune : Audenge

Planèd



N° du gisement	Nom du gisement	Nb de logements	dont logement social	Échéance	Commentaires	OAP	ER	SMS	Commune	Niveau armature SCoT	Zonage PLU	Surface (ha)
1				SE	LES FONCIERS INFÉRIEURS A 1 000 M <sup>2</sup> ne sont pas à qualifier de gisement mais intégrés au phénomène de DP	Non	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,062
2				LT	2AU = SCOT (pas priorité ici) + Ce foncier ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine au sens de l'étude littorale voir comment ces deux notions s'interpénètrent	Oui	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	AU	5,541
3	projet possible			MT	possible que les fonciers mutent pour de l'habitat sans social	Non	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,732
4				LT	2AU pas une priorité dans les zones 2AU + idem hors eu actuelle	Oui	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	AU	1,422
5	HUTTIERS/ SOCQUE	64	18	CT	Projet résidence intergénérationnel : pas sur à ce jour	Non	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,639

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

SLOW

ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

7	foncier communal			MT	extension écoles prévue + logement un jour avec social mais pas de projet à ce jour + le gisement à destination du logement de ce foncier destiné à l'accueil d'un nouveau groupe scolaire doit être réduit à 0,8 ha	Non	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,8
8	2AU communal priorité en termes de mutation			MT	SCOT : priorité n°1 en termes de sauvegarde de foncier mutable + Ce foncier ne fait pas partie de l'eu au sens de l'étude littorale voir comment ces deux notions s'interpénètrent	Oui	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	AU	14,68
9	lotissement			SE	déjà muté	Oui	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,792
10	foncier communal	120	46	CT	en cours de mutation logements mixtes avec du social prévu	Oui	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	AU	7,361
11	Bois de Saint Yves	38	0	CT	lotissement démarré par tranches depuis 1989, se poursuit par tranches jusqu'en 2026 environ sans LS (lgt à CT : 38; MT : 3) + ne fait pas partie de l'eu	Oui	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	AU	6,587
11	Bois de Saint Yves	3	0	MT	lotissement démarré par tranches depuis 1989, se poursuit par tranches jusqu'en 2026 environ sans LS (lgt à CT : 38; MT : 3) + ne fait pas partie de l'eu	Oui	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,496
12	Avenue du Vieux Bourg	15		CT		Non	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,267

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022


Affiché le




ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE


14	Crédit Agricole (tranche 3)	82	46	CT		Oui	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	AU	1,084
16	Cap Carreyre 2			MT	lotissement sans social	Oui	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,991
17	projet lotissement			SE	lotissement sans social	Oui	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,082
18	projet lotissement	5		CT	lotissement sans social	Oui	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,827
19				LT	2AU pas une priorité dans les zones 2AU + ne fait pas partie de l'eu	Oui	Non	Non	Audenge	Centres-villes et bourgs-relais	AU	7,327

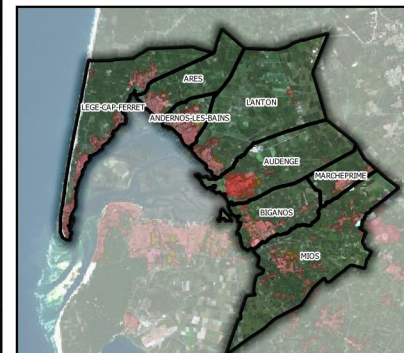
### Éléments de repère

 Limite communale


### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)


 Zone urbaine (U)




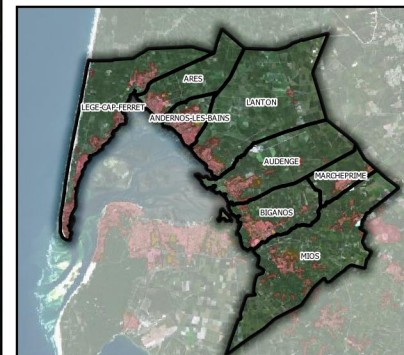
### Éléments de repère

 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)

 Zone urbaine (U)



PLH 2022 - 2027



**COBAN** IBA  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU BASSIN D'ARCACHON NORD

## Fiche communale Biganos

### CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE	Biganos	COBAN
Source : Insee 2018		
Population municipale en 2008	9 099	55 207
Population municipale en 2013	9 950	61 709
Population municipale en 2018	10 921	68 432
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2013	1,80%	2,25%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2018	1,88%	2,09%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2018	1,84%	2,17%

>> MENAGES	Biganos	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de ménages en 2018	4 610	31 231
Taille moyenne des ménages en 2018	2,32	2,16
Taille moyenne des ménages en 2013	2,39	2,23

>> PARC DE LOGEMENTS	Biganos	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de logements en 2018	4 940	46 750
dont des résidences principales	4 610	31 231
dont résidences secondaires	81	13 525
dont logements vacants	248	1 994

>> PARC SOCIAL	Biganos	COBAN
Source : RPLS 2020		
Nombre de logements locatifs sociaux	445	2 307
Taux de logement social en 2020	9,65%	7,39%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE	Biganos	COBAN
Source : Sit@del 2021		
Total des logements commencés entre 2010 et 2019	822	8 699
dont logements individuels purs	460	4 197
dont logements individuels groupés	131	1 716
dont logements collectifs	231	2 754
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2010 et 2019	82	870

**OBJECTIFS DU PLH**

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Biganos	128	38
COBAN	954	286

**ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2022 - 2027****Animer le PLH**

- 1 *Piloter et animer la politique locale de l'habitat*
- 2 *Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier*
- 3 *Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux*
- 4 *Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement*

**Produire des logements diversifiés**

- 5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
- 6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
- 7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

**Proposer des logements abordables**

- 8 *Inciter à la création d'hébergements d'urgence*
- 9 *Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements*
- 10 *Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...)*
- 11 *Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers*
- 12 *Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage*

**Préserver le cadre de vie**

- 13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
- 14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme...)*

**PROJETS & POTENTIEL FONCIER**

>> *Se référer aux cartes annexées à cette fiche.*

**PLH COBAN - Diagnostic foncier : atlas des gisements fonciers**

Commune : Biganos

Planèd



N° du gisement	Nom du gisement	Nb de logements	dont logement social	Échéance	Commentaires	OAP	ER	SMS	Commune	Niveau armature SCoT	Zonage PLU	Surface (ha)
1		0	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UDT	0,07
2		0	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UC	0,07
3		5	0	LT	zone au	Oui	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UC	0,301
4	Lotissement Dupuch	0		LT	Lotissement réalisé et habité	Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UC	0,16
5	Allée de la prairie											
6		4	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UC	0,227



Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

7		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	villes et bourgs-relais	UC	0,101
8		0	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,074
9		0	0	LT	Espaces verts du lotissement Les Cassiots	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,157
10		0	0	LT	Permis d'aménager réalisé, constructions en cours (3 maisons)	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,198
11		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,072
12		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,086
13	Lotissement Les Clairières du Lac	0	0	LT	Lotissement déjà réalisé, maisons habitées 3	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,254
14		0	0	LT	Espaces verts	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,072

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

15		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UC	0,08
16		1		LT	Zone construite pour partie	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UDT	0,25
17		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UA	0,061
18		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UA	0,074
19		3		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UA	0,079
20		3		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,23
21		3		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,218
22		0	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,06

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

23		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UC	0,108
26		0	0	LT	Parcelle non constructible au regard de sa forme	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UDT	0,094
27		1	0	LT	PA en cours d'instruction	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,069
29		6	0	CT	Permis d'aménager en cours d'instruction	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,558
31		0	0	LT	Lot déjà détaché et permis de construire en cours	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UDT0	0,066
32		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UDT	0,089
34		3	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,22
35		1	0	LT	Déjà bâti pour partie	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,125

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

36		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UC	0,085
38		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,107
39		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,076
40		96	24	LT	PA en cours d'instruction	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UCa*	4,3
41		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,094
43		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UA	0,08
44		3	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,22
45		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,074

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

46		3	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UC	0,112
49		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,081
52		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,074
53		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,064
54		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,109
55		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,209
57		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,136
58		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,079

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

59		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	vil-les et bourg-s-relais	U	0,17
60		4	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourg-s-relais	UC	0,209
61		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourg-s-relais	UC	0,079
63		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourg-s-relais	UC	0,087
65		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourg-s-relais	UC	0,091
67		30	9	CT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourg-s-relais	UA	0,13
68		2		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourg-s-relais	UC	0,125
69		3		MT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourg-s-relais	UC	0,307

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

71		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UC	0,108
72		2		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,075
73		2		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,266
74		4		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,361
76		2		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UA	0,064
77		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UDT	0,084
78		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,067
80		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,073

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

81		5		CT	Projet avec démolition de la maison et dépôt d'un PA	Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs- relais	UC	0,401
86		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UC	0,071
87	cf Gisement n°65 l'opération réalisée s			LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UA	0,275
88		6		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UC	0,275
90		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,111
91		1		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UC	0,061
92		0		LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UC	0,065
93		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,072



Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

94		3	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UC	0,102
96		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,072
98		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,061
99		3	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UA	0,092
100		25	0	MT		Oui	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UB	0,3
101		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,187
102		6	0	CT	Maison à vendre	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UA	0,075
103		?	?	LT	OAP en faveur de logements pour les seniors	Oui	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UCc	0,439

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

104		0	0	LT	Lotissement de 2 lots récemment accepté	Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UDT	0,206
105		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,075
106		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,213
107		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,07
110		2	0	LT	2 maisons en mutualisant avec le gisement 141	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,101
111		3	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UDT	0,252
112		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,158
113		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UDT	0,161

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

114		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UC	0,068
115		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,078
116		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UA	0,148
118		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,145
119		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,073
121		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,099
123		2	0	LT	chemin	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,24
124		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,185

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

125		4	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UC	0,245
127		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,108
128		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,072
129		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,163
130		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,115
131		3	0	LT	Présence d'éléments paysagers protégés	Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,165
133		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,095
134		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UDT	0,206

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

135		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UC	0,081
136		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,079
137		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,071
138		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,12
139		3	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UA	0,135
140		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,066
141		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,094
145		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,079

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

146		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UC	0,119
147		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,08
148		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,111
150		3	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,211
154		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,065
155		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,202
156		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,107
157		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,09

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

158		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UC	0,065
160		3	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,207
161		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,114
162		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,136
163		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,124
164		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,063
165		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,075

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

166		?	0	LT	OAP Secteur de Pujeau, 100% de LLS et densité 40log/ha, 100% LL, projet présenté récemment (novembre 2021) : internat de 5/6 chambres et 1 studio. Projet évolutif	OUI	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UCb	1,358
167		0	0	LT	Zone 2 AU non ouverte à l'urbanisation directement	Oui	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	AU	1,181
168		3	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UC	0,207
169		0	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UC	0,05
171		1	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	UC	0,155
172		90	70	LT	Zone 2 AU non ouverte à l'urbanisation directement	Oui	Non	Non	Biganos	Centres- villes et bourgs- relais	2AUh	5,869



Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 033-243301504-20220210-2022\_02\_DEL-DE

176		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	viles et bourgs-relais	UC	0,123
177		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UC	0,38
178		2	0	LT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UA	0,08
183		177	53	LT	Zone 2 AU non ouverte à l'urbanisation directement	Oui	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	2AUm	8,161
184		2	0	MT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	UDT0	0,381
185	ZAC Centre-ville	750	230	CT	ZAC Centre Ville	Oui	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	AU	14
		4	0	CT		Non	Non	Non	Biganos	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0,292

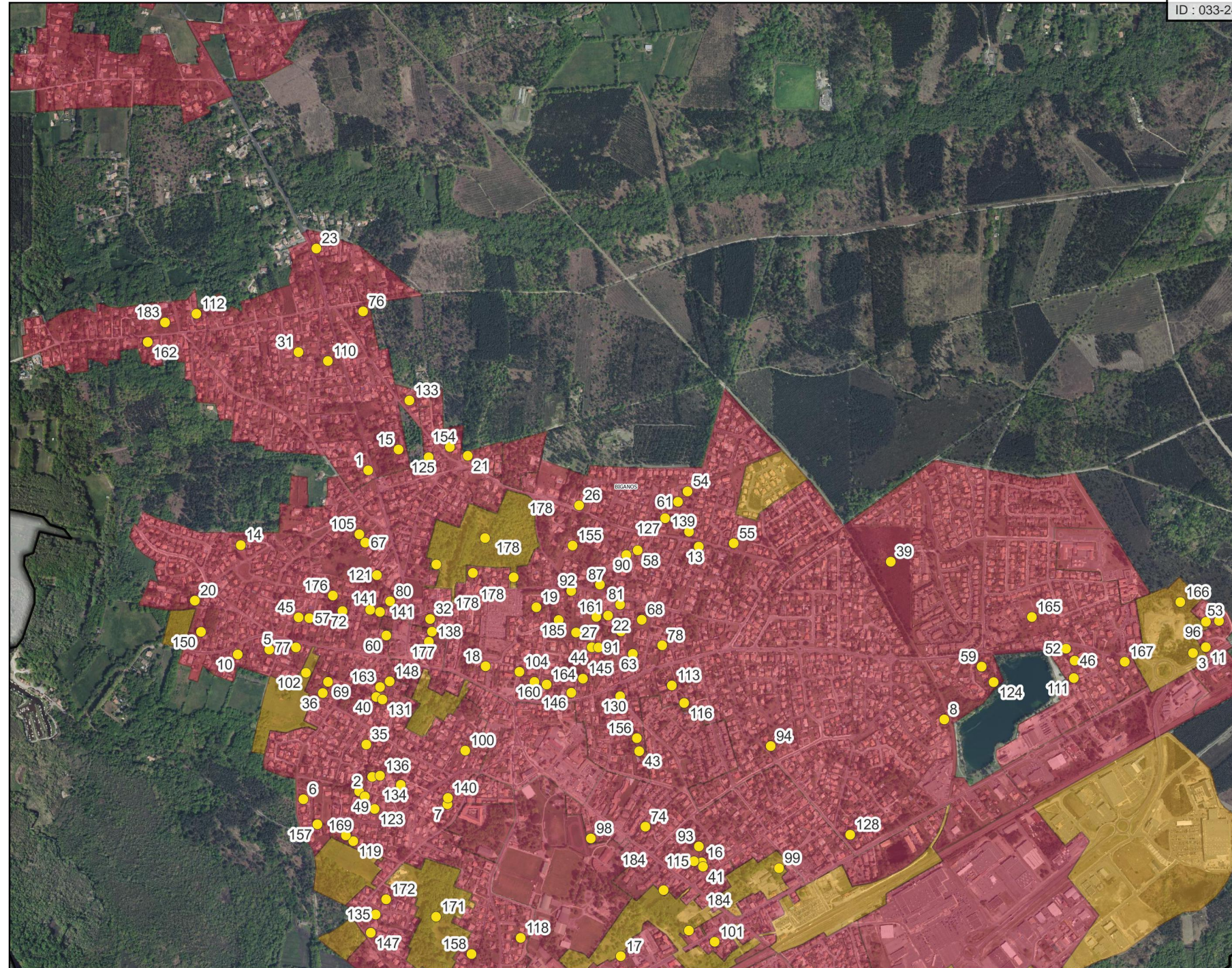
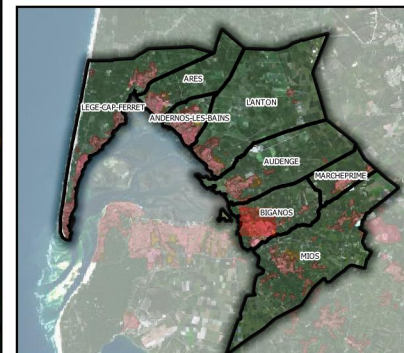
### Éléments de repère

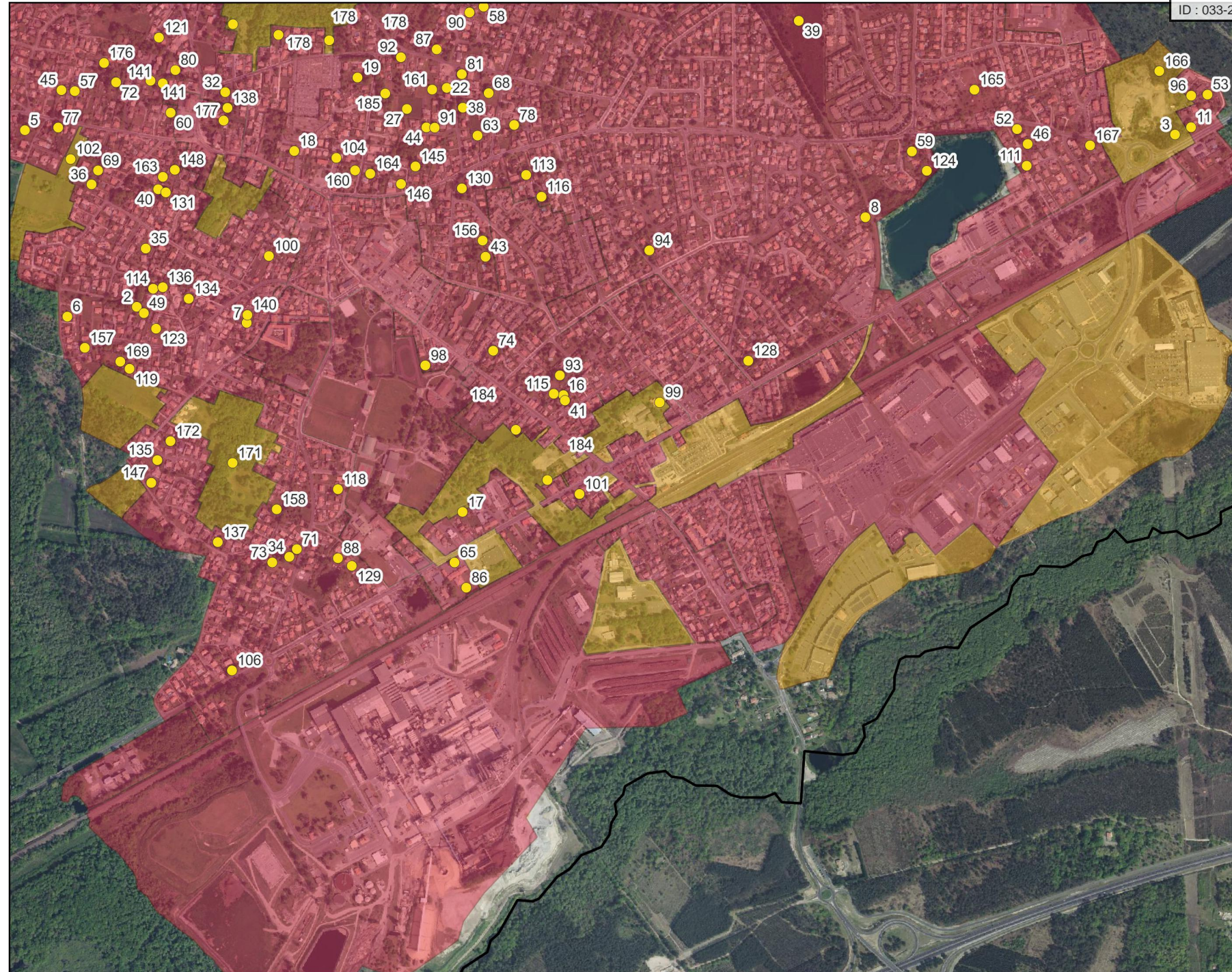
Limite communale

### Outils du PLU


Zone à urbaniser (AU)

Zone urbaine (U)







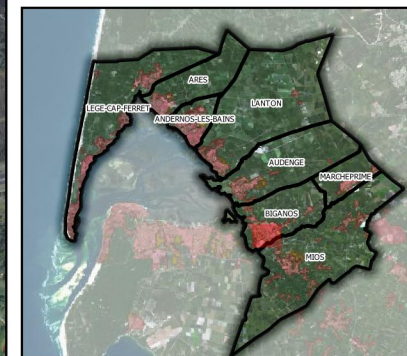
### Éléments de repère

 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)

 Zone urbaine (U)



PLH 2022 - 2027



**COBAN** IBA  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Fiche communale  
**Lanton**

CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE	Lanton	COBAN
Source : Insee 2018		
Population municipale en 2008	6 064	55 207
Population municipale en 2013	6 569	61 709
Population municipale en 2018	7 098	68 432
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2013	1,61%	2,25%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2018	1,56%	2,09%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2018	1,59%	2,17%

>> MENAGES	Lanton	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de ménages en 2018	3 494	31 231
Taille moyenne des ménages en 2018	1,99	2,16
Taille moyenne des ménages en 2013	2,08	2,23

>> PARC DE LOGEMENTS	Lanton	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de logements en 2018	4 838	46 750
dont des résidences principales	3 494	31 231
dont résidences secondaires	1 163	13 525
dont logements vacants	181	1 994

>> PARC SOCIAL	Lanton	COBAN
Source : RPLS 2020		
Nombre de logements locatifs sociaux	208	2 307
Taux de logement social en 2020	5,95%	7,39%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE	Lanton	COBAN
Source : Sit@del 2021		
Total des logements commencés entre 2010 et 2019	823	8 699
dont logements individuels purs	271	4 197
dont logements individuels groupés	160	1 716
dont logements collectifs	392	2 754
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2010 et 2019	82	870

**OBJECTIFS DU PLH**

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Lanton	90	27
COBAN	954	286

**ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2022 - 2027****Animer le PLH**

- 1 *Piloter et animer la politique locale de l'habitat*
- 2 *Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier*
- 3 *Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux*
- 4 *Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement*

**Produire des logements diversifiés**

- 5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
- 6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
- 7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

**Proposer des logements abordables**

- 8 *Inciter à la création d'hébergements d'urgence*
- 9 *Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements*
- 10 *Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...)*
- 11 *Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers*
- 12 *Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage*

**Préserver le cadre de vie**

- 13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
- 14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme...)*

**PROJETS & POTENTIEL FONCIER**

>> *Se référer aux cartes annexées à cette fiche.*

**PLH COBAN - Diagnostic foncier : atlas des gisements fonciers**  
 Commune : Lanton  
 Planèd



N° du gisement	Nom du gisement	Nb de logements	dont logement social	Échéance	Commentaires	OAP	ER	SMS	Commune	Niveau armature SCoT	Zonage PLU	Surface (ha)
1				CT	Un certificat d'urbanisme a été déposé sur cette parcelle	Non	Non	Non	Lanton	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,47
2				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,06
3				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,087
4				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,09
5				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,146
6				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,1
7				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,1
8				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,117
9				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,085
10				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,107

11				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,178
12				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,099
13				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,067
14				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,114
15				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,073
16				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,1
17				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,259
18				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,098
19				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,277
20				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,121
21				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,086
22				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,114

23				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,119
24				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,061
25				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,119
26				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,105
27				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,084
28				CT	24 lgt / ha sur parcelle de 3000 m <sup>2</sup>	Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,304
29				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,142
30				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,085
31				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,131
32				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,209
33				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,095
34				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,111



35				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,27
36				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,124
37				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,067
38				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,063
39				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,126
40				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,069
41				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,072
42				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,277
43				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,11
44				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,193
45				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,338
46				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,09

47				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,166
48				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,088
49				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,633
50				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,064
51				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,259
52				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,064
53				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,07
54				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,074
55				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,232
56				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,088
57				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,231
58				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,095

59				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,109
60				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,039
61				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,063
62				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,106
63				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,139
64				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,063
65				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,309
66				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,082
67				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,091
68				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,091
69				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,115
70				CT	Permis de construire 03322921K0029 Maison Individuelle	Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,096

71				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,142
72				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,07
73				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,104
74				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,1
75				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,121
76				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,103
77				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,07
78				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,11
79				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,229
80				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,192
81				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,208
82				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,101

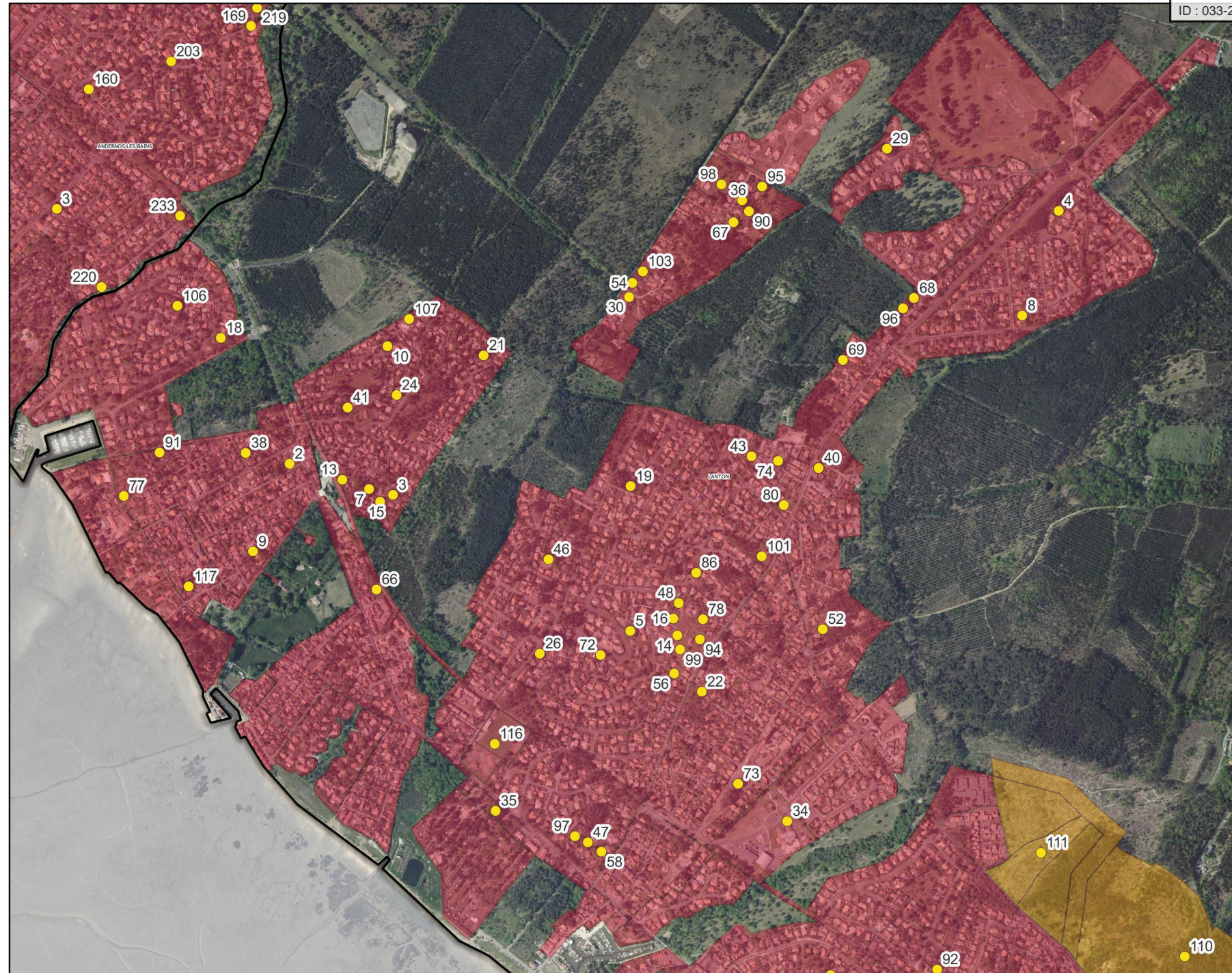
83				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,205
84				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,126
85				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,067
86				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,091
87				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,199
88				CT	Permis de construire 03322916K0072 Maison Individuelle	Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,108
89				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,072
90				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,196
91				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,1
92				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,064
93				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,121
94				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,339

95				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,07
96				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,097
97				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,08
98				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,651
99				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,075
100				CT	Permis de construire 03322920 k0088 Maison Individuelle	Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,328
101				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,187
102				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,064
103				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,167
104				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,065
105				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,068
106				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,081


107				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,107
108				SE		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,058
109		22	3	CT	3LLS et 3 LLI. Un certificat d'urbanisme a été déposé sur cette parcelle pour un projet d'habitations collectives	Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,169
110				LT	Secteurs en 2 AU . La disponibilité foncière n'est concevable que sur une révision générale du PLU	Oui	Oui	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	AU	19,717
111		200		CT	Secteur à forte disponibilité foncière	Oui	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	AU	8,892
112				SE	Forte disponibilité foncière sur l'ensemble des Parcelles appartenant à un même propriétaire. Plusieurs projets de logements locatifs présentés	Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	1,401
113				SE	Foncier communal	Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,287
114	Projet ENEAL	64		CT	résidence personnes âgées : 53 logements + 11 logements familiaux	Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	1,099
115		11		MT		Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,783
116		70		MT	Logements privés, 1 logement d'urgence. Projet de permis d'aménager pour une centralité comportant des logements collectifs	Non	Non	Non	Lanton	Centres- villes et bourgs- relais	U	2,24

117		72		CT	Projet résidence sénior privé	Non	Non	Non	Lanton	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,433
-----	--	----	--	----	-------------------------------	-----	-----	-----	--------	---------------------------------	---	-------







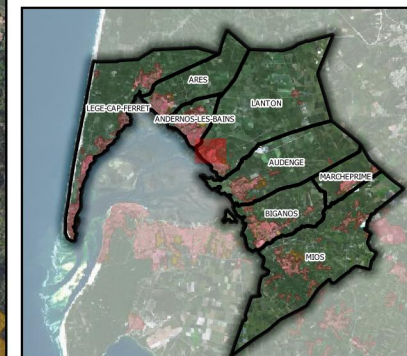
### Éléments de repère

 Limite communale


### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)


 Zone urbaine (U)




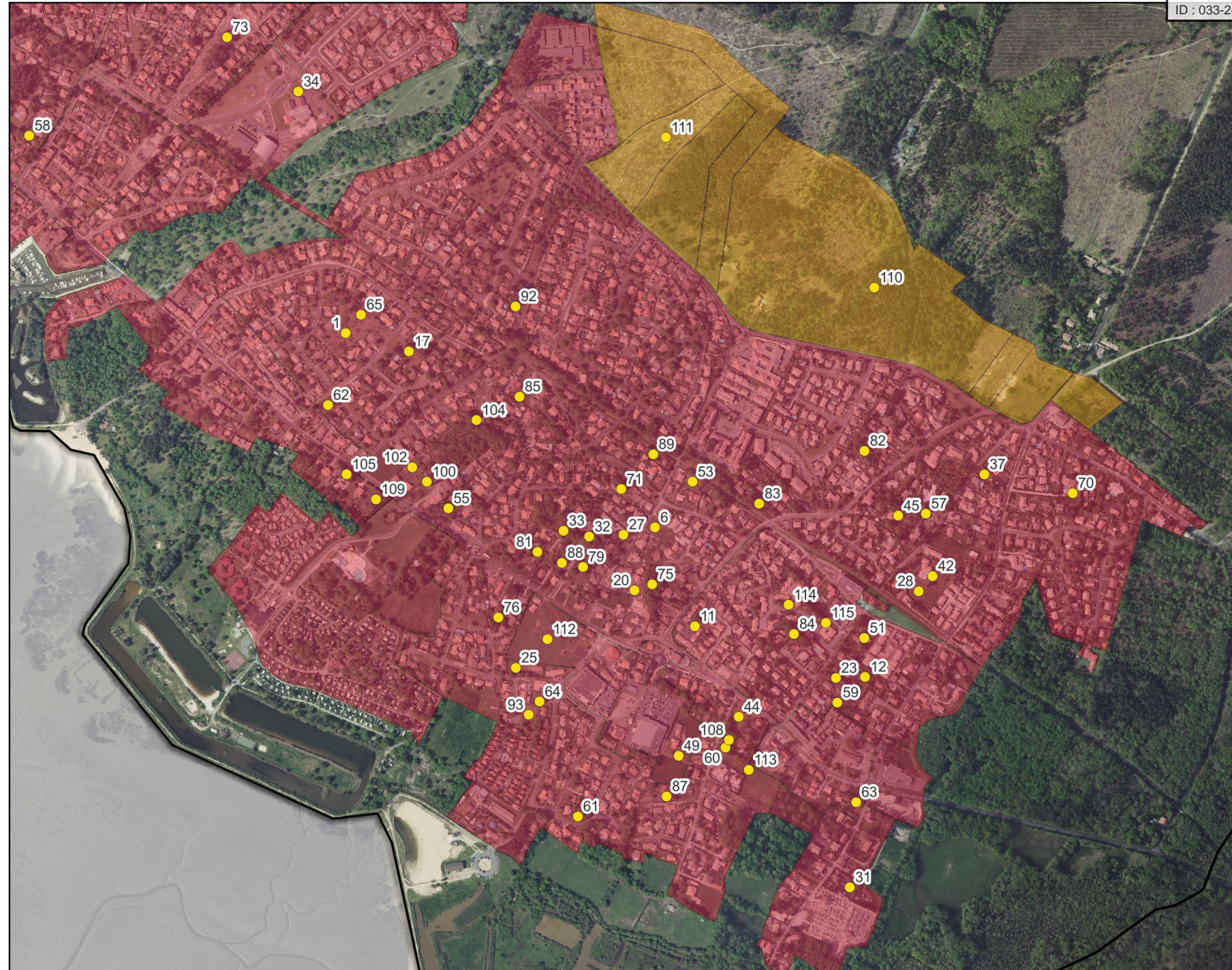
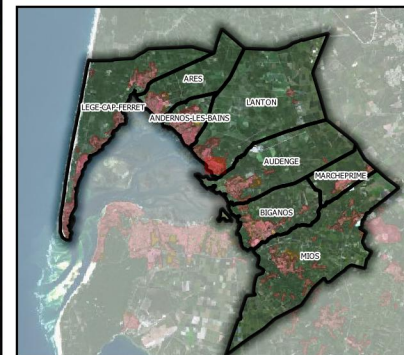
### Éléments de repère

 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)


 Zone urbaine (U)




### Éléments de repère

 Limite communale

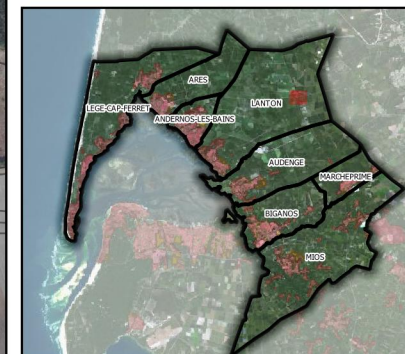
### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)

 Zone urbaine (U)

**planéd**  
Planification et Développement

Planéd, 2022 - Source : BD TOPO IGN



PLH 2022 - 2027



## Fiche communale Lège-Cap-Ferret

### CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE	Lège-Cap-Ferret	COBAN
Source : Insee 2018		
Population municipale en 2008	7 396	55 207
Population municipale en 2013	8 106	61 709
Population municipale en 2018	8 374	68 432
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2013	1,85%	2,25%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2018	0,65%	2,09%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2018	1,25%	2,17%

>> MENAGES	Lège-Cap-Ferret	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de ménages en 2018	4 071	31 231
Taille moyenne des ménages en 2018	2,02	2,16
Taille moyenne des ménages en 2013	2,10	2,23

>> PARC DE LOGEMENTS	Lège-Cap-Ferret	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de logements en 2018	11 741	46 750
dont des résidences principales	4 071	31 231
dont résidences secondaires	7 435	13 525
dont logements vacants	235	1 994

>> PARC SOCIAL	Lège-Cap-Ferret	COBAN
Source : RPLS 2020		
Nombre de logements locatifs sociaux	285	2 307
Taux de logement social en 2020	7,00%	7,39%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE	Lège-Cap-Ferret	COBAN
Source : Sit@del 2021		
Total des logements commencés entre 2010 et 2019	1 139	8 699
dont logements individuels purs	676	4 197
dont logements individuels groupés	243	1 716
dont logements collectifs	95	2 754
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2010 et 2019	114	870

**OBJECTIFS DU PLH**

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Lège-Cap-Ferret	132	40
COBAN	954	286

**ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2022 - 2027****Animer le PLH**

- 1 *Piloter et animer la politique locale de l'habitat*
- 2 *Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier*
- 3 *Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux*
- 4 *Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement*

**Produire des logements diversifiés**

- 5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
- 6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
- 7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

**Proposer des logements abordables**

- 8 *Inciter à la création d'hébergements d'urgence*
- 9 *Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements*
- 10 *Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...)*
- 11 *Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers*
- 12 *Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage*

**Préserver le cadre de vie**

- 13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
- 14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme...)*

**PROJETS & POTENTIEL FONCIER**

>> *Se référer aux cartes annexées à cette fiche.*

PLH COBAN - Diagnostic foncier : atlas des gisements fonciers  
 Commune : Lège-Cap-Ferret  
 Planèd



N° du gisement	Nom du gisement	Nb de logements	dont logement social	Échéance	Commentaires	OAP	ER	SMS	Commune	Niveau armature SCoT	Zonage PLU	Surface (ha)
1	BA 110			SE	Propriété communale + Surface totale : 25 003m <sup>2</sup> , 14 223 m <sup>2</sup> en zone UG, le reste en espace boisé + dent creuse de 14 000m <sup>2</sup> constructibles à l'arrière de super U et de la crèche + foncier boisé et remarquable	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	3,666
2				SE	Dent creuse - stratégie foncière Lège Cap Ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,118
3				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,1
4				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,277
5				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,124
6				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,111
7				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,097
8				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,124
9				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,09

10				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,108
11				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,238
12				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,183
13				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,118
14				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,277
15				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,076
16				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,109
17				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,112
18				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,167
19				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,111
20				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,216
21				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,102
22				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,085

23				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,08
24				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,114
25				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,08
26				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,335
27				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,149
28				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,088
29				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,186
30				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,084
31				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,117
32				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,256
33				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,123
34				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,179
35				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,07



36				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,129
37				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,163
38				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,065
39				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,062
40				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,099
41				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,088
42				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,342
43				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,072
44				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,117
45				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,153
46				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,229
47				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,118
48				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,092

49				SE	projet de construction de logements à l'étude + propriété communale	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,259
50				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,132
51				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,077
52				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,08
53				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,129
54				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,107
55				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,109
56				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,103
57				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,116
58				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,125
59				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,093
60				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,114
61				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,099

62				SE	projet de construction mixtes à l'études + propriété communale + ancienne plantation foncier de qualitatif	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,166
63		10	1	CT	Pa accordé pour 10 lots dont 1 social	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	1,054
64				SE	parcelle achetée par la mairie pour construction de logements - à l'étude	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,566
65				SE	propriété communale + négociation en cours tissu résidentiel qualitatif	Non	Oui	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,282
66				SE	2 parcelles en cours de négociation pour rachat par la commune	Non	Oui	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,759
67		4		CT		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,389
68				SE	Propriété communale + massif boisé	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	1,277
69				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,051
70				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,056
71				SE		Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,112
72				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,481
73				SE	Centre bourg + foncier stratégique privée densification pavillonnaire	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	1,038

74				SE	Densif ou mutation - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	1,074
75				SE	Densif ou mutation - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	1,508
76				SE	Densif ou mutabilité - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	1,172
77				SE	Densif ou mutabilité - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	1,628
78				SE	Densif ou mutabilité - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,831
79				SE	Densif ou mutation - stratégie lège cap ferret	Oui	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	AU	1,526
80				SE	Densif ou mutation - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	1,093
81				SE	Densif ou mutation - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,713
82				SE	Densif ou mutation - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,625
83				SE	Densif ou mutation - stratégie foncière lège cap ferret	Oui	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	AU	3,238
84				SE	Densif ou mutation - stratégie foncière lège cap ferret	Oui	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	AU	0,735
85				SE	Densif ou mutation - stratégie foncière lège cap ferret	Oui	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	AU	0,452
86				SE	Densif ou mutation - stratégie lège cap ferret	Non	Oui	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	1,598

87				SE	Densif ou mutation - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,185
88				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - Risque naturel d'avancé dunaire et de recul du trait de côte PPR	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0,091
89				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - Risque naturel d'avancé dunaire et de recul du trait de côte PPR	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.098
90				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - Risque naturel d'avancé dunaire et de recul du trait de côte PPR	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.041
91				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - Risque naturel d'avancé dunaire et de recul du trait de côte PPR	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.101
92				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - Risque naturel d'avancé dunaire et de recul du trait de côte PPR	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.091
93				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - Risque naturel d'avancé dunaire et de recul du trait de côte PPR	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.124
94				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - Risque naturel d'avancé dunaire et de recul du trait de côte PPR	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.148
95				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - Risque naturel d'avancé dunaire et de recul du trait de côte PPR	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.107
96				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - Risque naturel d'avancé dunaire et de recul du trait de côte PPR	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.103
97				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - Risque naturel d'avancé	Non	Non	Non	Lège-Cap- Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.108

					dunaire et de recul du trait de côte PPR							
98				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - Risque naturel d'avancé dunaire et de recul du trait de côte PPR	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.122
99				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - Risque naturel d'avancé dunaire et de recul du trait de côte PPR	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.106
100				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.567
101				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	1.25
102				SE	Dent creuse - Stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.222
103				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.28
104				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.119
105				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.351
106				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.18
107				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.148
108				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.08
109				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.1

110				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.1
111				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.107
112				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.177
113				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.663
114				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.287
115				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	1.156
116				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.222
117				SE	Densif ou mutation - stratégie foncière lège cap ferret centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.131
118				SE	Densif ou mutation	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.146
119				SE	Densif ou mutation - stratégie lège cap ferret centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.331
120				SE	Densif ou mutation - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.466
121				SE	Densif ou mutation - stratégie lège cap ferret centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.15
122				SE	Dents creuse - stratégie foncière lège cap ferret centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.08

123				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0.163
124				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0.237
125				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0.477
126				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0.298
127				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0.088
128				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0.421
129				SE	Dent creuse - Stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0.392
130				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - centre bourg	Oui	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	AU	0.323
131				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0.155
132				SE	Dent creuse stratégie foncière lège cap ferret - centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0.201
133				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0.312
134				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret - centre bourg	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0.066
135				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres-villes et bourgs-relais	U	0.295



136				SE	Dent creuse - stratégie légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.311
137				SE	Dent creuse - stratégie légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.16
138				SE	Dent creuse - stratégie foncière légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.24
139				SE	Dent creuse - stratégie légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.261
140				SE	Dent creuse - stratégie foncière légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.116
141				SE	Dent creuse - stratégie légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.173
142				SE	Dent creuse stratégie foncière légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.095
143				SE	Dent creuse - stratégie foncière légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.581
144				SE	Dent creuse - stratégie foncière légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.059
145				SE	Dent creuse - stratégie foncière légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.316
146				SE	Dent creuse - stratégie foncière légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.159
147				SE	Dent creuse - stratégie foncière légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.076
148				SE	Dent creuse - stratégie foncière légère cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.588

149				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.127
150				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.258
151				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.126
152				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.111
153				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.099
154				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.081
155				SE	Dent creuse - stratégière foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.078
156				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.081
157				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.544
158				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.218
159				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.058
160				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.13
161				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.21


162				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.624
163				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.406
164				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.101
165				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.155
166				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.132
167				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.204
168				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.186
169				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.283
170				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	2.903
171				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.105
172				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.101
173				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.108
174				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.126

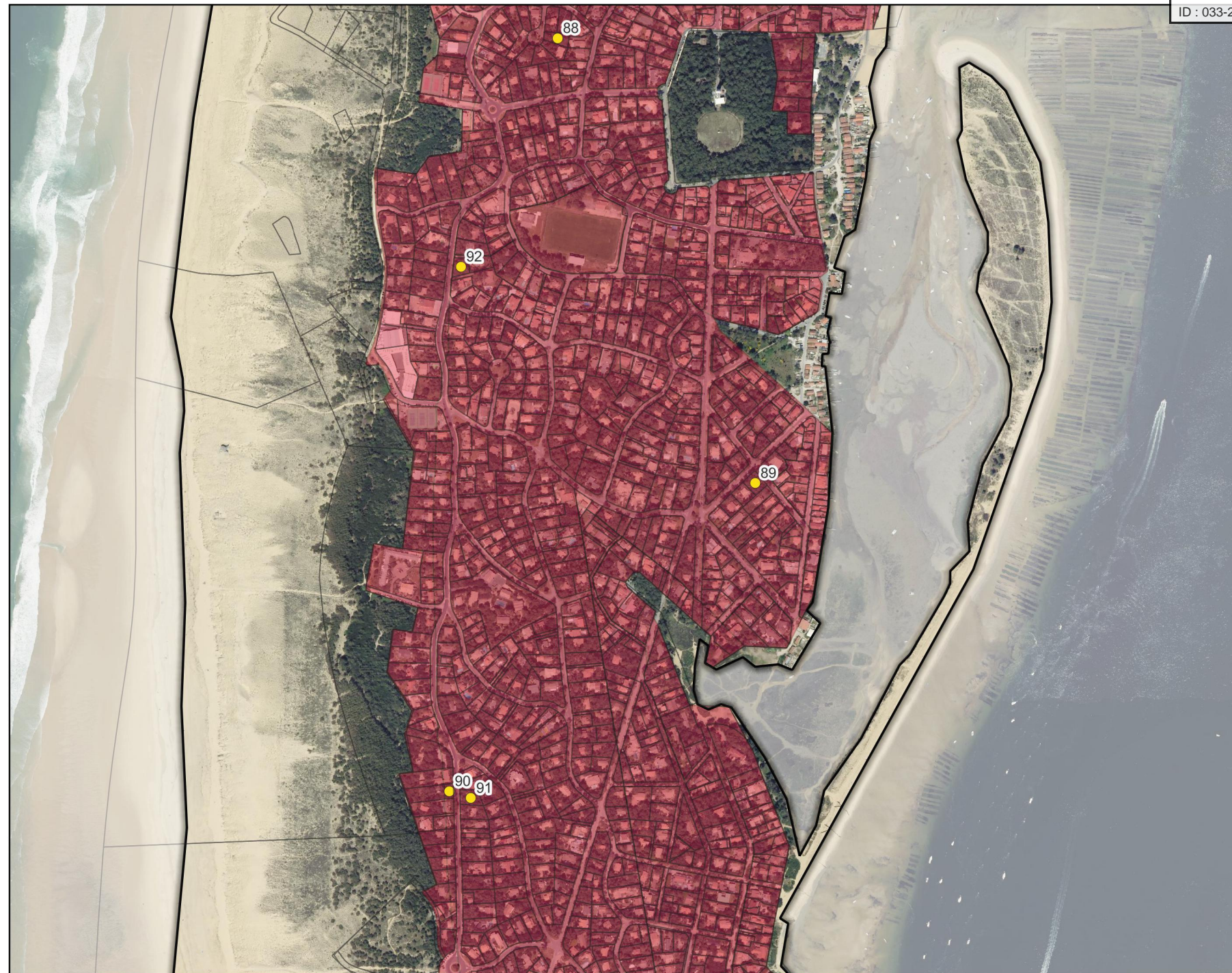
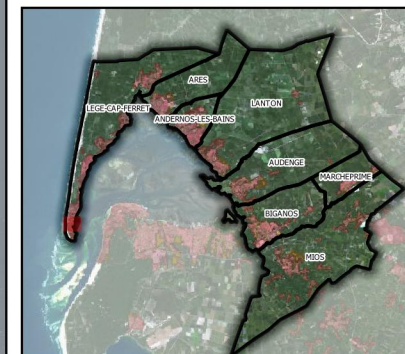
175				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.054
176				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.108
177				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.152
178				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.274
179				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.424
180				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.178
181				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.268
182				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.112
183				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.294
184				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.566
185				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.162
186				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.15
187				SE	Dent creuse - stratégie foncière lège cap ferret	Non	Non	Non	Lège-Cap-Ferret	Centres- villes et bourgs- relais	U	0.147

### Éléments de repère


 Limite communale

### Outils du PLU


 Zone urbaine (U)




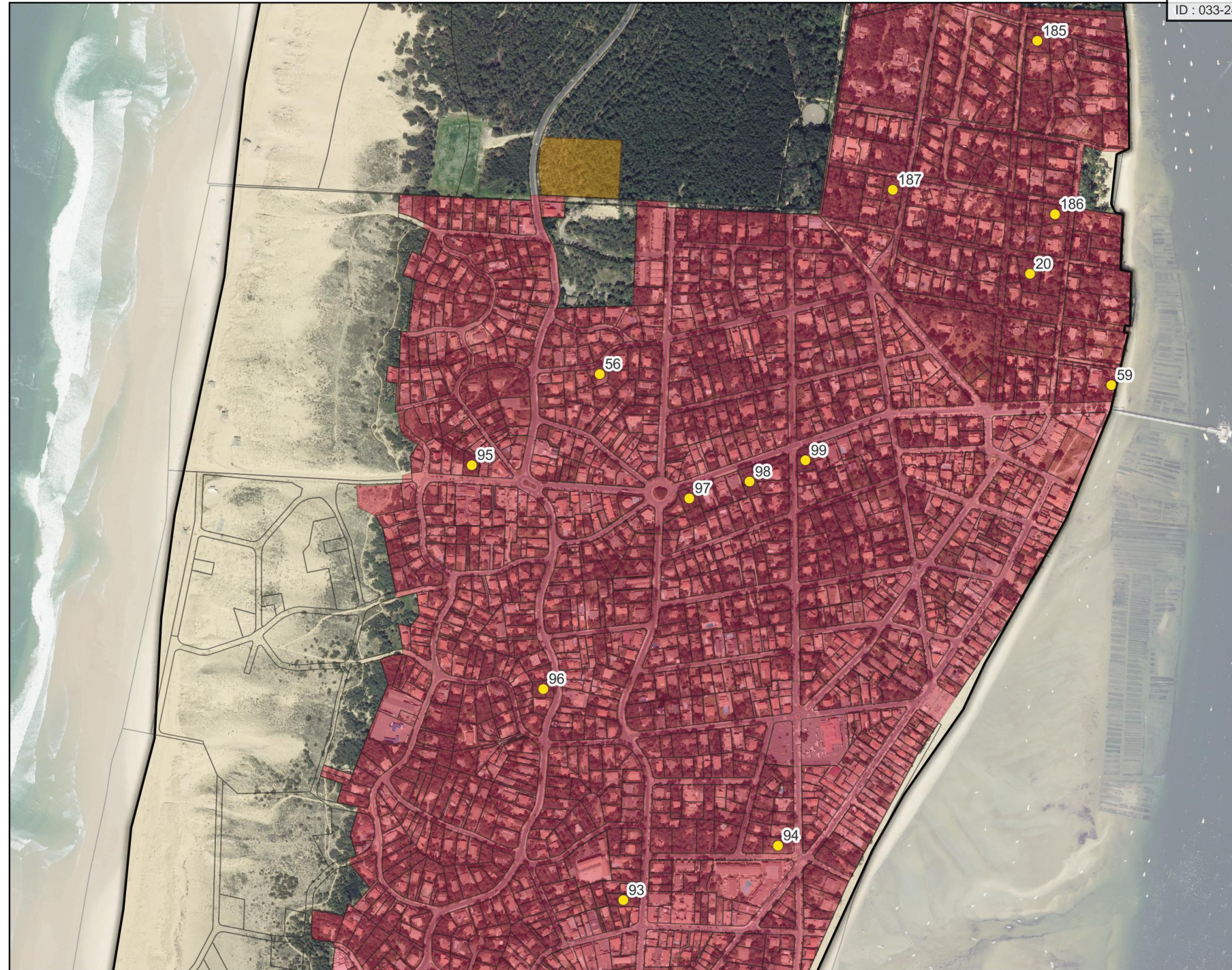
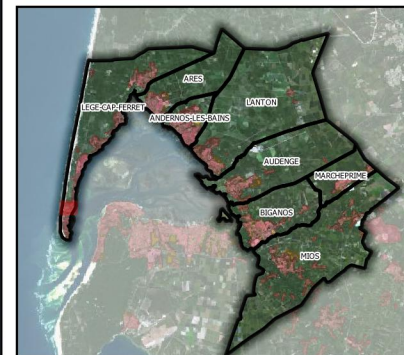
### Éléments de repère

 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)


 Zone urbaine (U)



### Éléments de repère

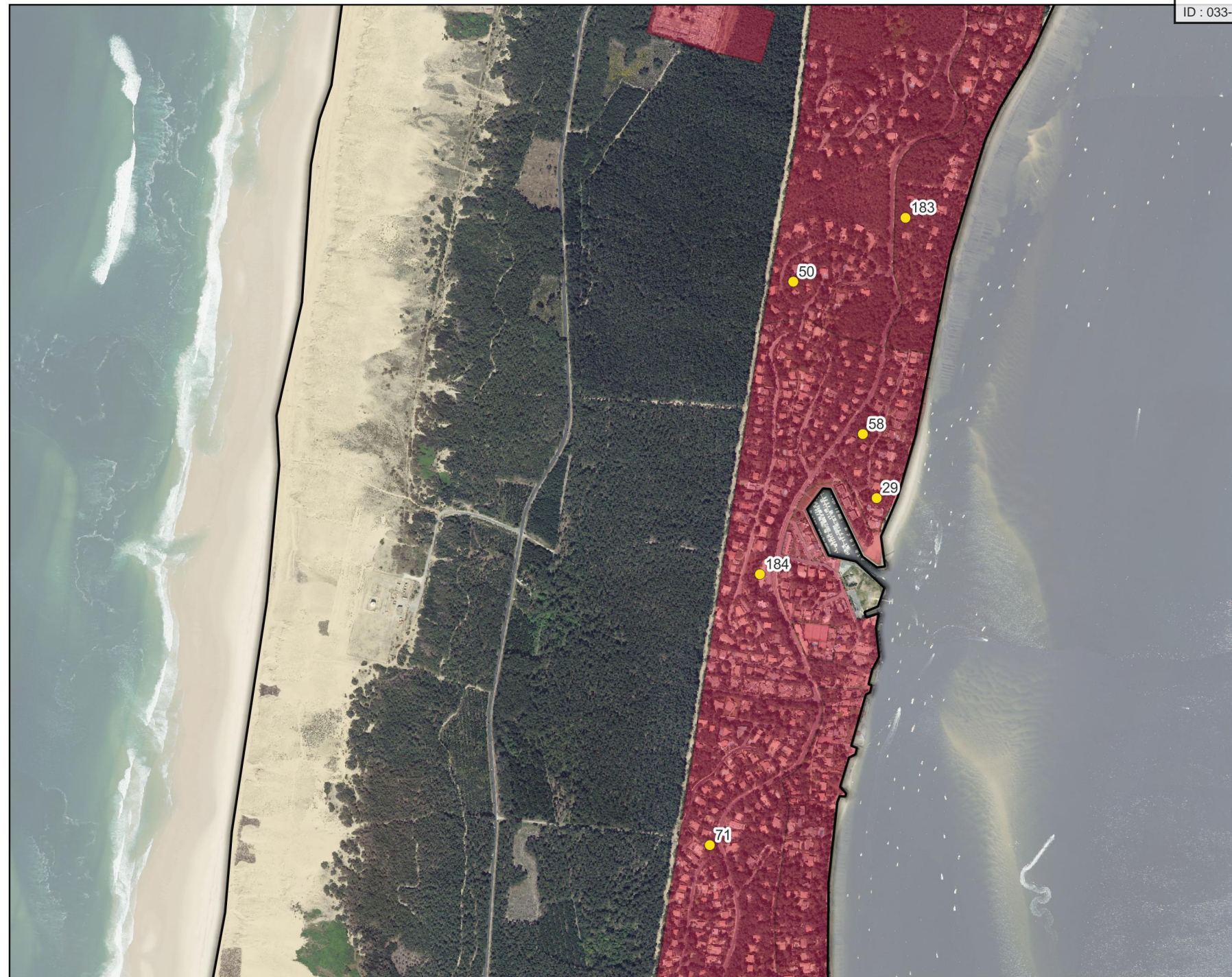
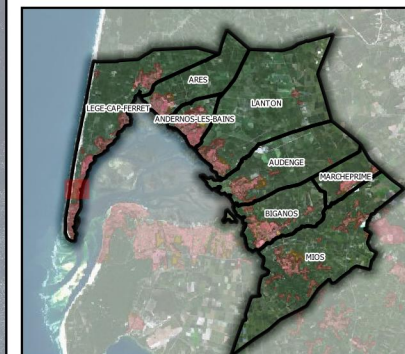
 Limite communale

### Outils du PLU


 Zone urbaine (U)

**plan@d**  
Planification & Développement


Plan@d, 2022 - Source : BD TOPO IGN

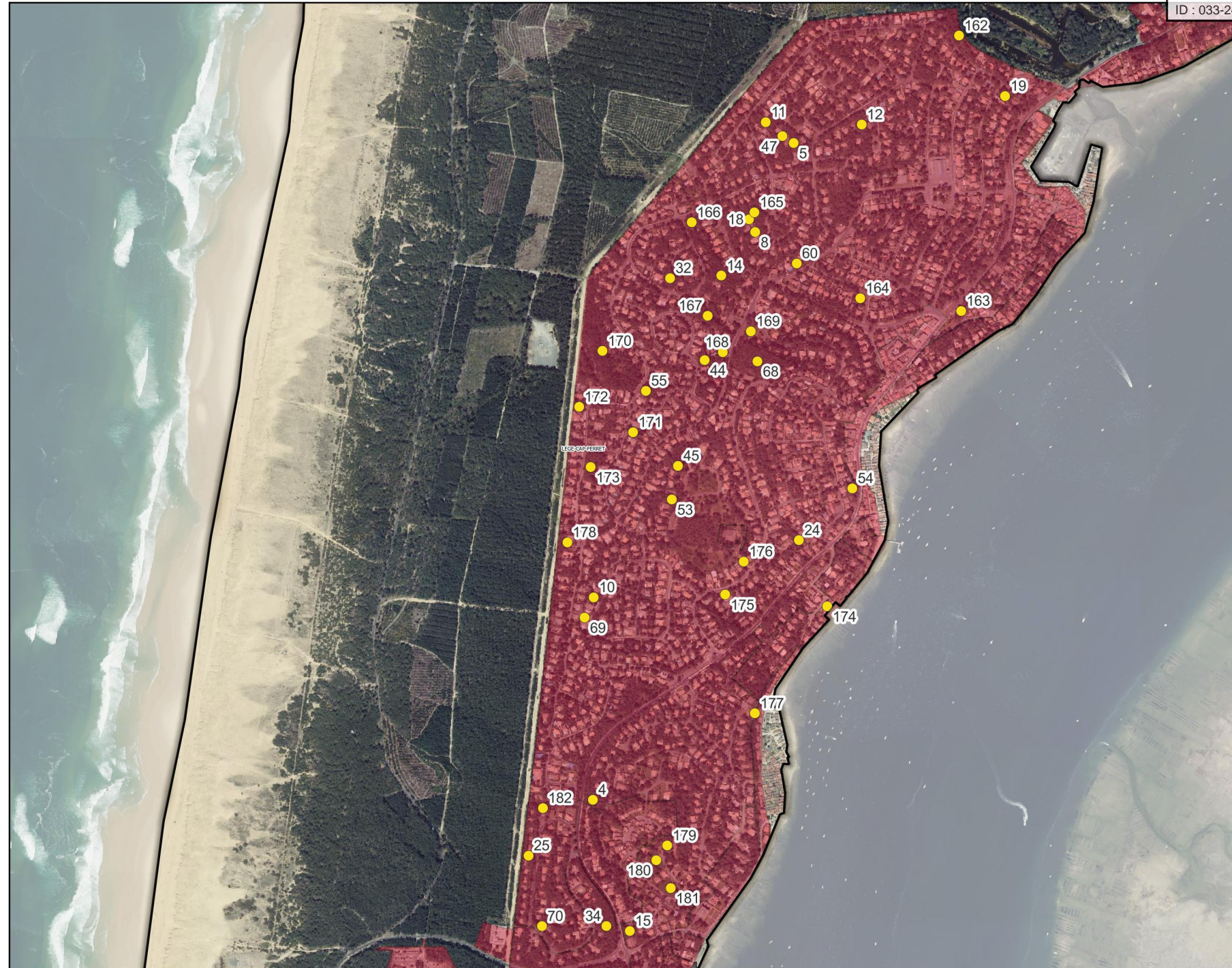
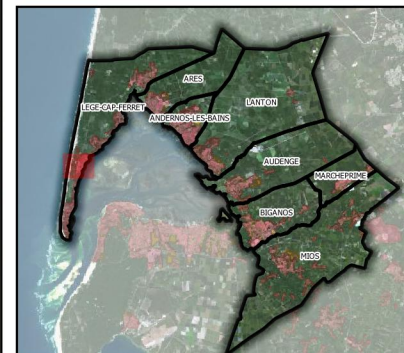


### Éléments de repère

 Limite communale


### Outils du PLU

 Zone urbaine (U)




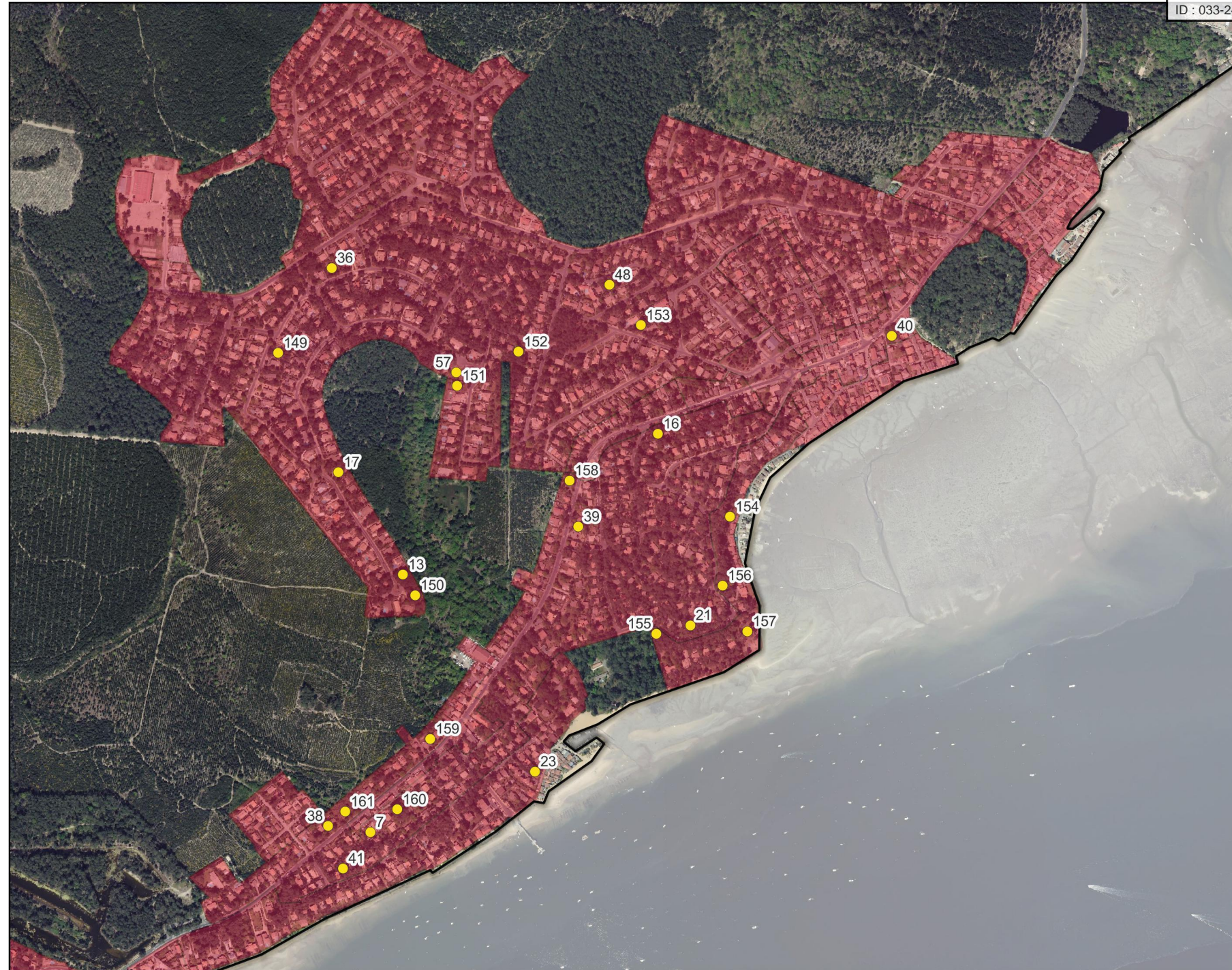
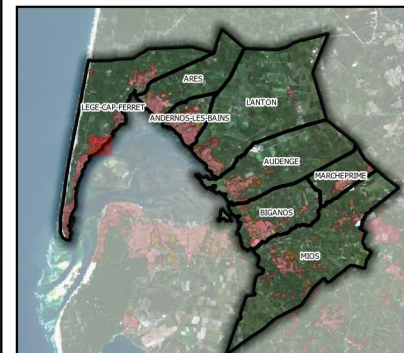


### Éléments de repère


 Limite communale

### Outils du PLU


 Zone urbaine (U)

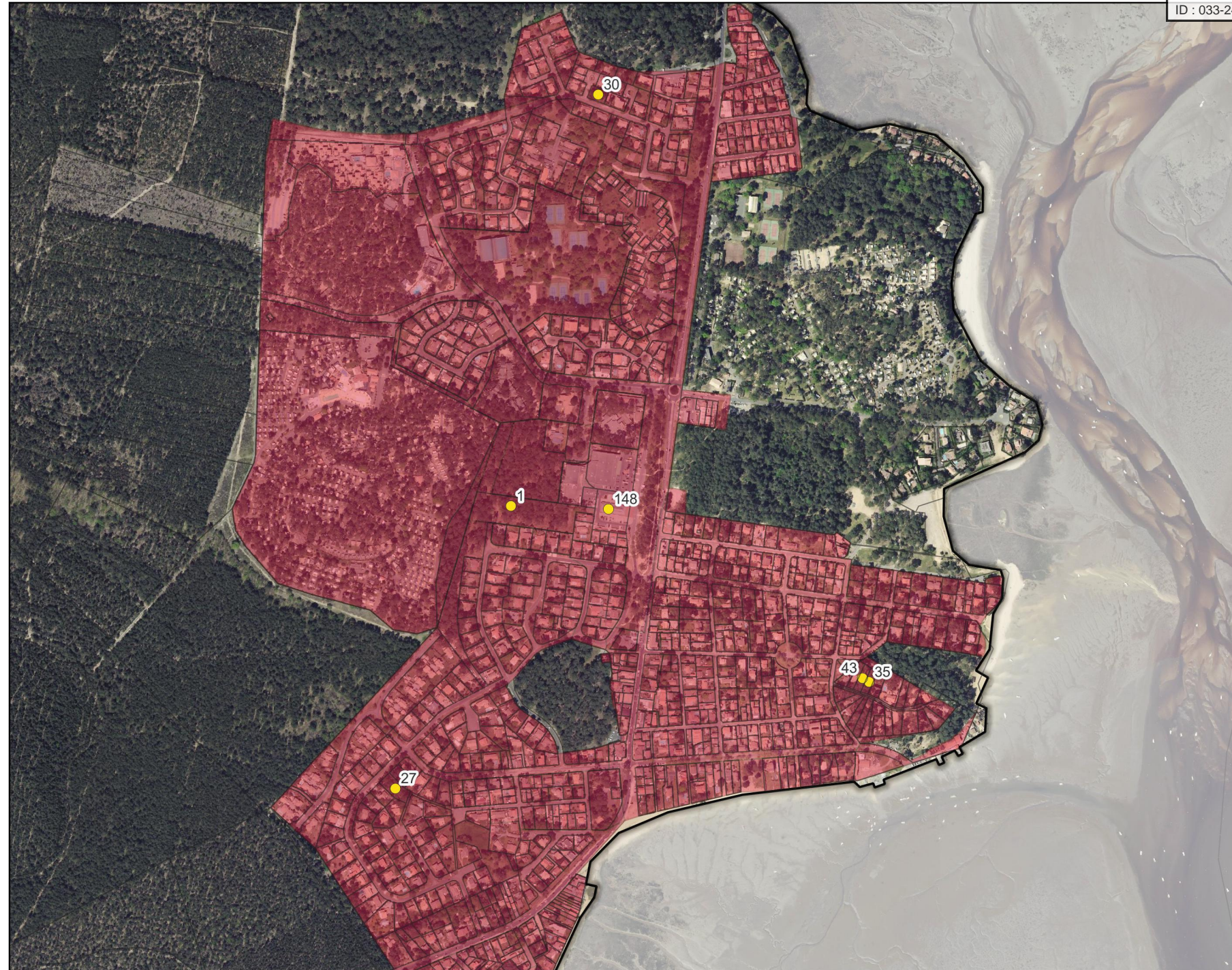
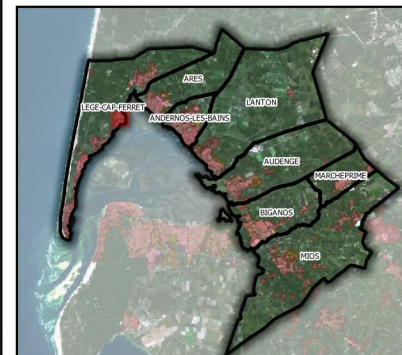


### Éléments de repère


 Limite communale

### Outils du PLU


 Zone urbaine (U)




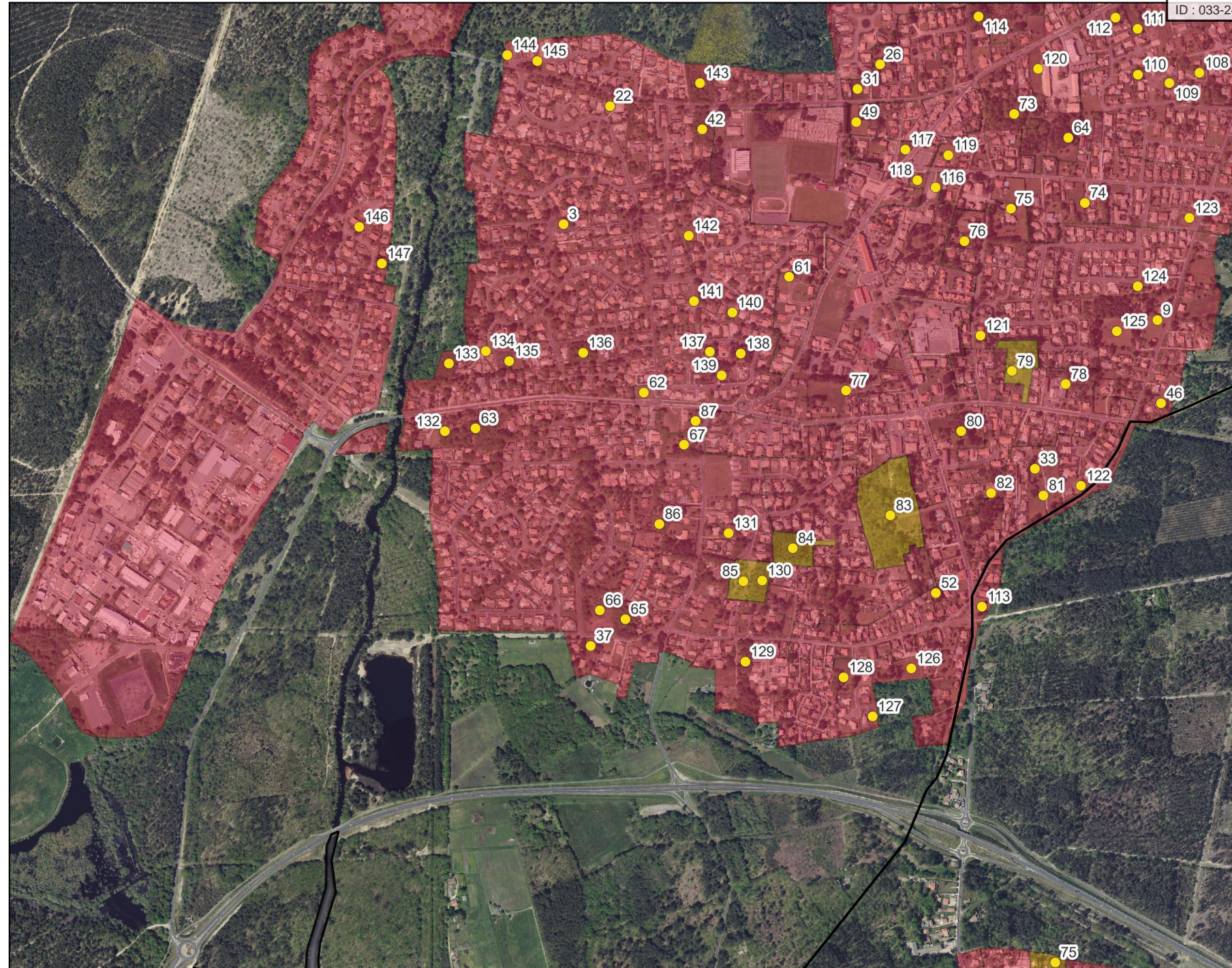
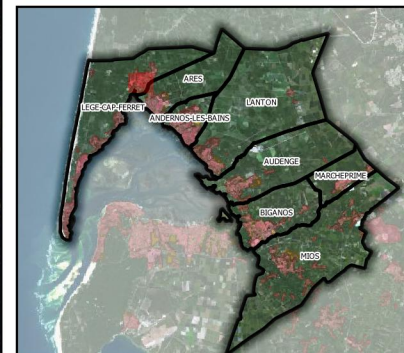
### Éléments de repère

 Limite communale


### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)


 Zone urbaine (U)




### Éléments de repère

 Limite communale

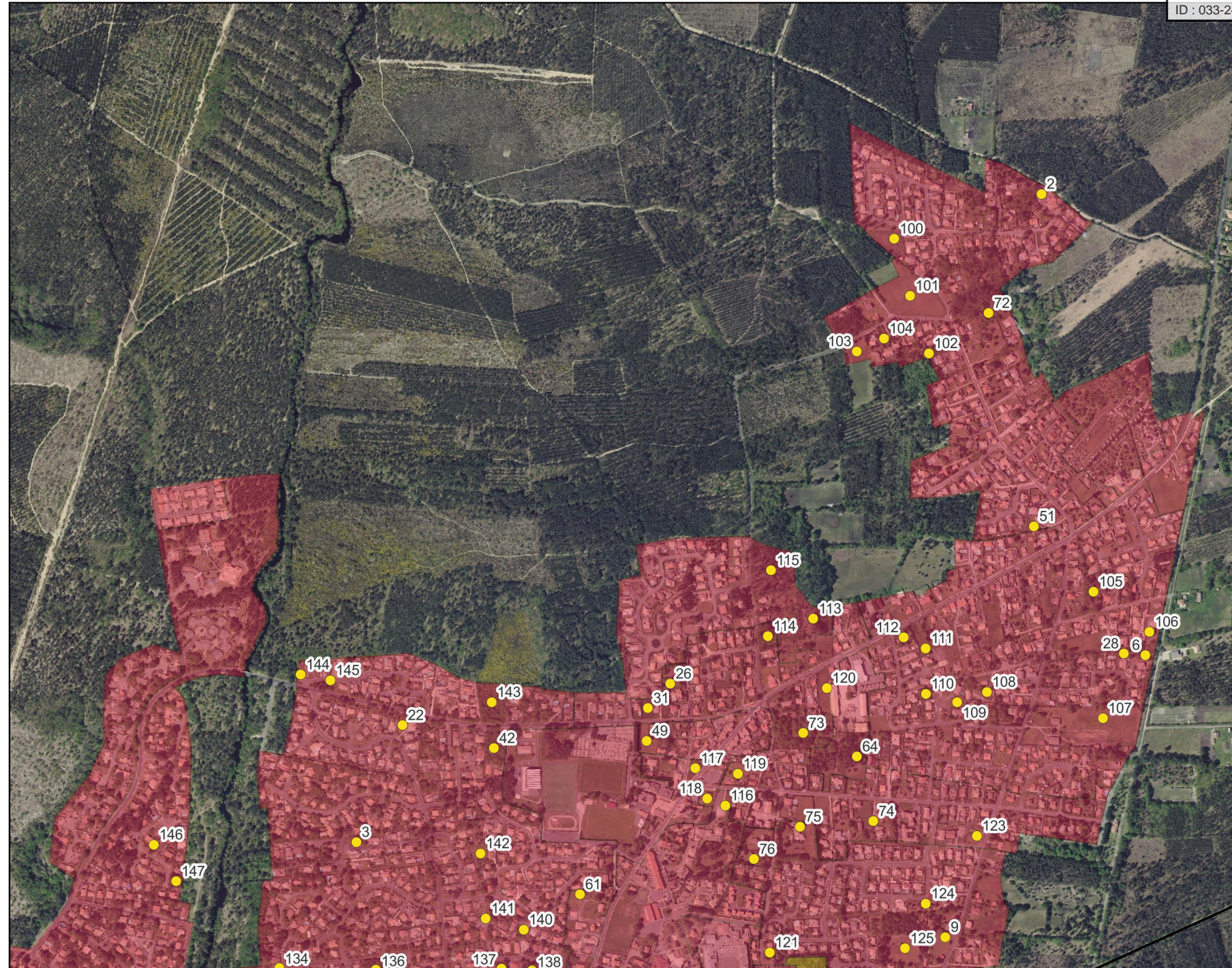
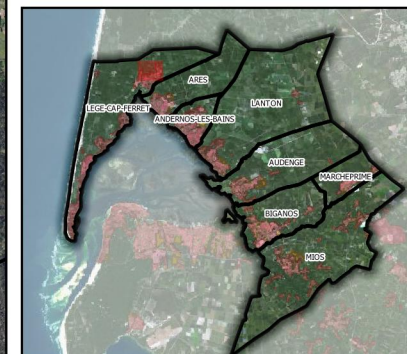
### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)

 Zone urbaine (U)

**planed**  
Planification et Développement

Planed, 2022 - Source : BD TOPO IGN



PLH 2022 - 2027



**COBAN** IBA  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Fiche communale  
**Marcheprime**

CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE	Marcheprime	COBAN
Source : Insee 2018		
Population municipale en 2008	3 968	55 207
Population municipale en 2013	4 548	61 709
Population municipale en 2018	4 860	68 432
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2013	2,77%	2,25%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2018	1,34%	2,09%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2018	2,05%	2,17%

>> MENAGES	Marcheprime	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de ménages en 2018	1 900	31 231
Taille moyenne des ménages en 2018	2,53	2,16
Taille moyenne des ménages en 2013	2,66	2,23

>> PARC DE LOGEMENTS	Marcheprime	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de logements en 2018	1 994	46 750
dont des résidences principales	1 900	31231
dont résidences secondaires	17	13525
dont logements vacants	77	1994

>> PARC SOCIAL	Marcheprime	COBAN
Source : RPLS 2020		
Nombre de logements locatifs sociaux	151	2 307
Taux de logement social en 2020	7,95%	7,39%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE	Marcheprime	COBAN
Source : Sit@del 2021		
Total des logements commencés entre 2010 et 2019	586	8 699
dont logements individuels purs	188	4197
dont logements individuels groupés	141	1716
dont logements collectifs	257	2754
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2010 et 2019	59	870

**OBJECTIFS DU PLH**

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Marcheprime	99	30
COBAN	954	286

**ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2022 - 2027****Animer le PLH**

- 1 *Piloter et animer la politique locale de l'habitat*
- 2 *Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier*
- 3 *Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux*
- 4 *Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement*

**Produire des logements diversifiés**

- 5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
- 6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
- 7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

**Proposer des logements abordables**

- 8 *Inciter à la création d'hébergements d'urgence*
- 9 *Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements*
- 10 *Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...)*
- 11 *Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers*
- 12 *Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage*

**Préserver le cadre de vie**

- 13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
- 14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme...)*

**PROJETS & POTENTIEL FONCIER**

>> *Se référer aux cartes annexées à cette fiche.*

**PLH COBAN - Diagnostic foncier : atlas des gisements fonciers**  
 Commune : Marcheprime  
 Planèd




N° du gisement	Nom du gisement	Nb de logements	dont logement social	Échéance	Commentaires	OAP	ER	SMS	Commune	Niveau armature SCoT	Zonage PLU	Surface (ha)
1		2		CT	parcelle constructible	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,063
2		1		MT		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,11
3				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,123
4	projet en cours	3		CT	court terme	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,17
5		1	CT	SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,104
6				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,07
7		10		MT		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,312
8		2		CT	parcelle constructible	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,083
9				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,075
10		1		CT	parcelle constructible	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,062
11	EVISION ALLEGEE 202	20		CT	lieu d'hébergement et de services	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	1,132
12				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,116
13				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,061
14				SE	MT	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,108
15				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,064
16		4		CT	parcelle constructible	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,086
17				SE	espace vert	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,066
18				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,086
19				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,065
20		10		CT	logements et service. PA pour 10 lots	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,676

21		1		MT		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,071
22		4		CT	parcelle constructible	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,163
23				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,064
24		1		SE	parcelle constructible	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,067
25				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,112
26				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,122
27				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,31
28				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,121
29				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,085
30				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,073
31				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,129
32				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,09
33		3		MT		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,26
34				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,066
35		2		CT	parcelle constructible	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,086
36				LT		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,162
37				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,186
38				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,08
39		1		CT	parcelle constructible	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,106
40		3		CT	parcelle constructible	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,163
41		2		SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,113
42				SE		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,101
43		6		CT	projet en cours	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,069





44	La Source	320	135	CT	OAP. 80% du secteur d'ici à 2027 et 20% restant à moyen terme (total de 400 logements dont 168 LLS)	Oui	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	AU	16,527
44 bis	La Source	80	33	MT	OAP. 80% du secteur d'ici à 2027 et 20% restant à moyen terme (total de 400 logements dont 168 LLS)	Oui	Non	Non		Centres-villes et bourgs-relais	AU	4,132
45		8		CT	Volonté de limiter la densité, lotissement. A fusionner avec le gisement à côté	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,554
46		5		SE	Projet privé : réhabilitation et création logement dans maison et grange existante et création de nouveaux logements	Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,137
47		4		CT		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,169
48	Ceur de ville	60		MT		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,608
49		4		MT		Non	Non	Non	Marcheprime	Centres-villes et bourgs-relais	U	0,201

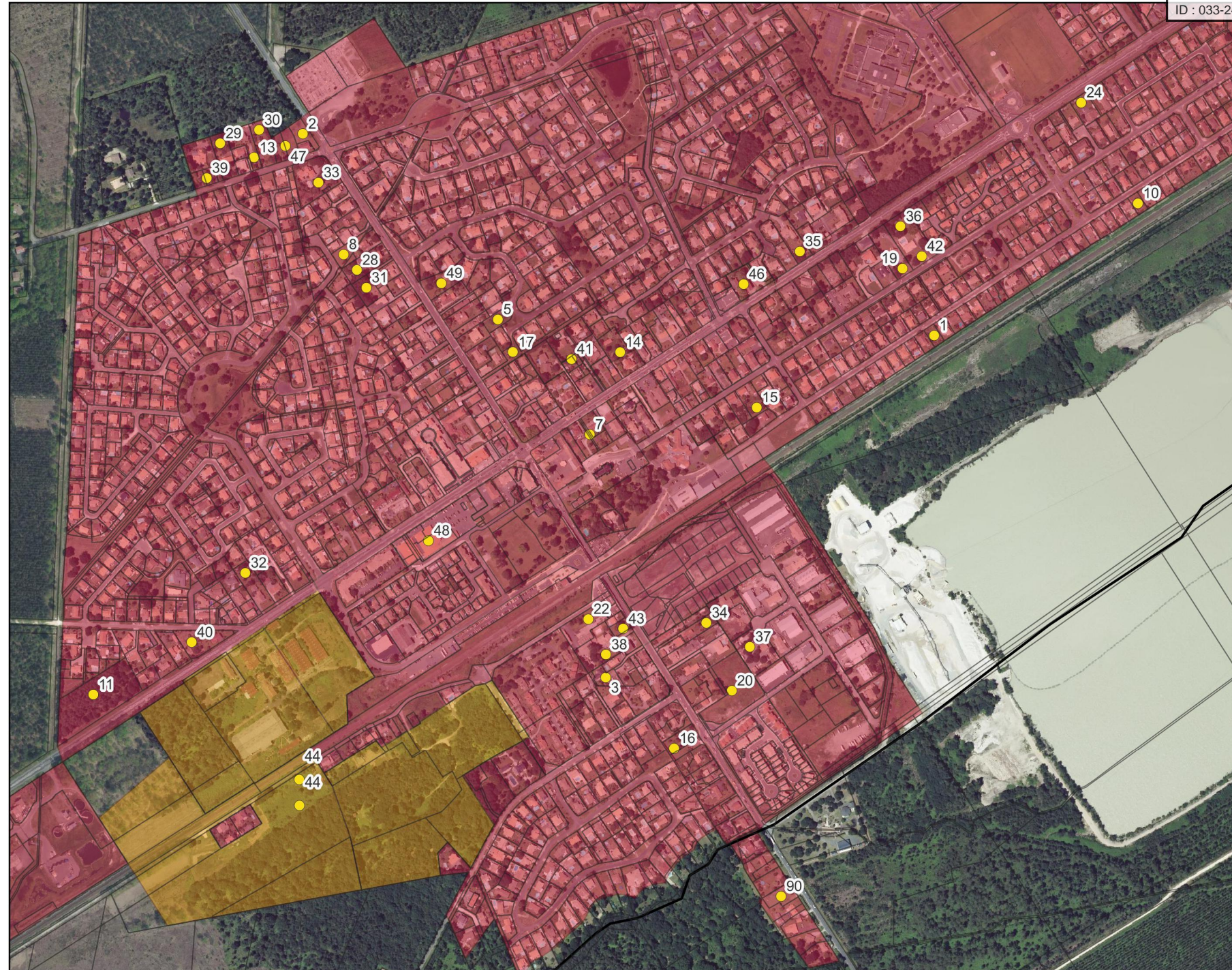
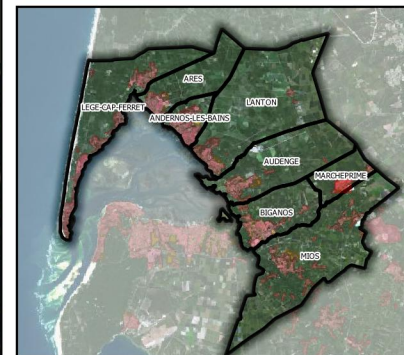
### Éléments de repère

 Limite communale


### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)


 Zone urbaine (U)




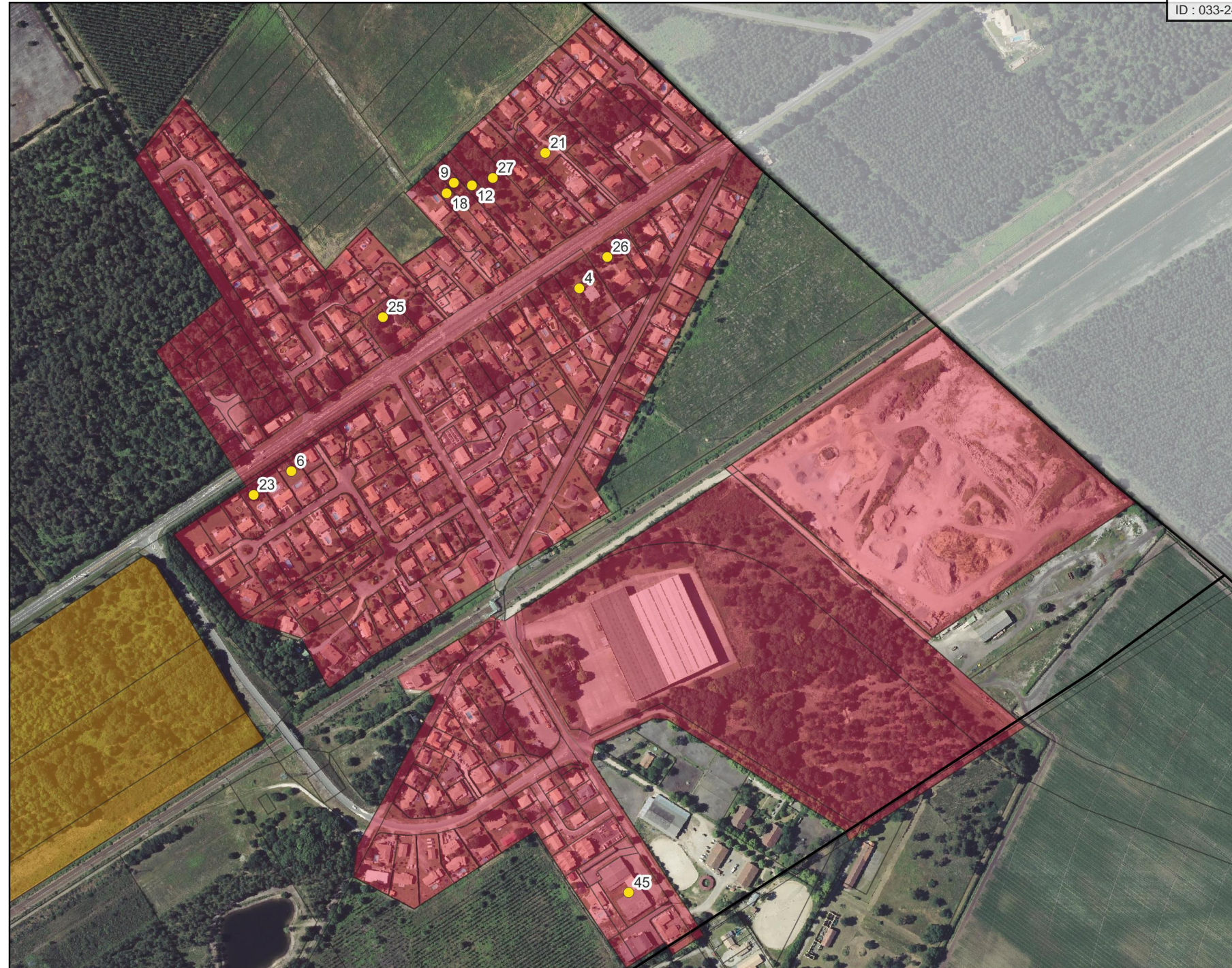
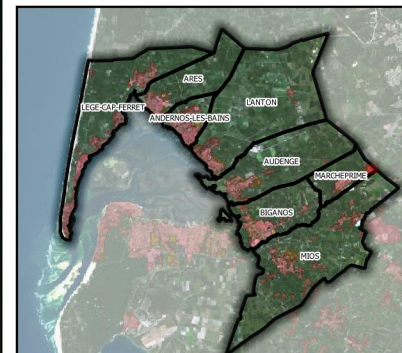
### Éléments de repère

 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)

 Zone urbaine (U)



PLH 2022 - 2027



**COBAN** IBA  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Fiche communale  
**Mios**

CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE	Mios	COBAN
Source : Insee 2018		
Population municipale en 2008	6 631	55 207
Population municipale en 2013	8 256	61 709
Population municipale en 2018	10 398	68 432
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2013	4,48%	2,25%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2018	4,72%	2,09%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2008 et 2018	4,60%	2,17%

>> MENAGES	Mios	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de ménages en 2018	4 016	31 231
Taille moyenne des ménages en 2018	2,59	2,16
Taille moyenne des ménages en 2013	2,65	2,23

>> PARC DE LOGEMENTS	Mios	COBAN
Source : Insee 2018		
Nombre de logements en 2018	4 315	46 750
dont des résidences principales	4 016	31231
dont résidences secondaires	94	13525
dont logements vacants	204	1994

>> PARC SOCIAL	Mios	COBAN
Source : RPLS 2020		
Nombre de logements locatifs sociaux	295	2 307
Taux de logement social en 2020	7,35%	7,39%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE	Mios	COBAN
Source : Sit@del 2021		
Total des logements commencés entre 2010 et 2019	1568	8 699
dont logements individuels purs	1095	4197
dont logements individuels groupés	287	1716
dont logements collectifs	186	2754
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2010 et 2019	157	870

**OBJECTIFS DU PLH**

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Mios	167	50
COBAN	954	286

**ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2022 - 2027****Animer le PLH**

- 1 *Piloter et animer la politique locale de l'habitat*
- 2 *Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier*
- 3 *Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux*
- 4 *Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement*

**Produire des logements diversifiés**

- 5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
- 6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
- 7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

**Proposer des logements abordables**

- 8 *Inciter à la création d'hébergements d'urgence*
- 9 *Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements*
- 10 *Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...)*
- 11 *Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers*
- 12 *Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage*

**Préserver le cadre de vie**

- 13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
- 14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme...)*

**PROJETS & POTENTIEL FONCIER**

>> *Se référer aux cartes annexées à cette fiche.*

PLH COBAN - Diagnostic foncier : atlas des gisements fonciers  
 Commune : Mios  
 Planèd



N° du gisement	Nom du gisement	Nb de logements	dont logement social	Échéance	Commentaires	OAP	ER	SMS	Commune	Niveau armature SCoT	Zonage PLU	Surface (ha)
1				SE	au	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,202
2				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,138
3				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,082
4				SE	Zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,207
5				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,61
6				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,077
7		4	1	MT	Recul 12 m zone N	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,143
8				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,132
9				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,598
10				SE		Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	1,131

11		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,068
12				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,168
13		16	7	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,32
14				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,585
15		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,082
16				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,264
17				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,152
18				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,063
19		10	4	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,157
20				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,091
21				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,176
22				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,258

23				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,064
24				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,09
25				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,328
26				SE	Zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,255
27				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,066
28		11	4	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,226
29				SE	Sua réalisable janv. 2020	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,069
30				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,682
31				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,203
32		3		CT	DP de division accordée en juill. 2019	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,289
33				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,153
34				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,103



35		1		CT	PC accordé en déc. 2020 (MI)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,163
36				SE		Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	1,632
37				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,074
38		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,075
39				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,18
40				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,065
41				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,225
42				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,224
43				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,077
44				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,27
45		3	2	MT	Seuls 1100 m <sup>2</sup> est en zone U2 (le reste est en zone A + EBC)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,108
46				CT	Cua réalisable fin janv. 2021	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,488

47		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,084
48				SE	au	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,126
49		4	1	MT	bien sans maître	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,165
50				SE		Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	2,754
51		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,14
52				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,09
53				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,062
54				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,081
55		1		CT	PC accordé (MI + garage + piscine) en nov. 2019.	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,069
56		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,073
57				SE	au	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,729
58				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,322

59		5	2	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,107
60				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,06
61				SE	Zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,26
62				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,22
63		3		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,081
64				SE	Zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,263
65				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,078
66				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,384
67				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,093
68				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,122
69				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,236
70				SE		Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,57

71				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,642
72		1		CT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,186
73		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,169
74		33	14	CT	dépôt PC prévu courant 2021 - Attention soumis à autorisation de défrichement	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,308
75				SE	au	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,244
76				SE		Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,837
77				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,625
78				SE	au	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,438
79				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,158
80				SE	Zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,301
81		1		CT	PC accordé en 08/20	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,121
82				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,152

83				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,104
84				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,144
85				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,065
86		1		CT	PC accordé en 08/2020 (1 MI + garage + piscine)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,255
87				SE	au	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,202
88				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,072
89				SE	au	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,172
90		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,128
91		1		CT	PC accordé 02/2020	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,125
92				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,283
93				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,205
94				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,085

95				SE	Zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,303
96		2		CT	Permis de construire pour 2 logements accordé en 2020	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,098
97				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,089
98				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,069
99				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,061
100				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,063
101		2		MT	Il reste env. 700 m <sup>2</sup> de zone U2 (2 maisons sont déjà construites)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,166
102		30	30	SE	100% opération sociale	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,461
103				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,192
104				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,105
105				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,064
106				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,395

107		2		MT	Sur le devant seulement car bande de construction 5 à 20 m de l'alignement	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,314
108		2		CT	Deux lots à bâtir	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,105
109		2		MT	accès difficile	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,07
110		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,06
111				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,292
112				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,065
113				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,148
114		25	10	MT	Limitrophe SUP AS1 (forage Pujeau)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,507
115				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,085
116				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,2
117				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,186
118				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,2

119				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,403
120				SE	Zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,34
121				LT	zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	1,163
122				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,11
123				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,129
124				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,066
125				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,196
126				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,076
127		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,083
128				SE		Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,34
129		1		CT	PC accordé (MI + garage) en janv. 2020	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,082
130				SE	au	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,504



131				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,068
132				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,137
133				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,267
134				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,45
135				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,123
136		1		SE	moyen terme	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,065
137				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,203
138		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,067
139				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
140		1		CT	PC accordé en juin 2019	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,181
141				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,078
142		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,084

143				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,267
144		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,083
145				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,154
146				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,191
147				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,081
148				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,287
149				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,124
150				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
151				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,071
152				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,093
153		4	1	MT	Recul 12 m zone N	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,245
154				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,061

155				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,285
156				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,06
157				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,088
158				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,129
159				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,077
160		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,067
161				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,092
162				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,075
163		6	2	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,119
164		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,082
165				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,077
166				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,073

167				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,071
168				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,096
169				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,086
170				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,082
171				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,143
172				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	1,413
173				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,159
174		15	6	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,211
175				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,11
176				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,134
177				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,118
178				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,108

179				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,136
180		7	3	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,103
181				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,139
182				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,112
183				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,071
184				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,071
185		non		SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,224
186				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,086
187				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,111
188				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,069
189				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,063
190				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,073

191		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,088
192			20	CT	Difficile d'évaluer le nb de logements potentiels + la temporalité. Le terrain est desservi par une route non adapté avec une problématique de sécurité	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	1,093
193		1		MT	moyen terme	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,071
194		6	2	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,134
195				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,162
196		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,093
197		3		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
198		3		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,069
199				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,141
200				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,294
201		3		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,288
202				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,098

203				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,21
204				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,138
205				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,402
206				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,149
207				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,06
208		1		MT	Recul 12 m zone N + Bande 5/20 m	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,099
209		3		MT	Seulement sur le devant car recul 12 m zone N sur tout le côté de la parcelle	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,186
210				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,071
211		10	4	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,25
212				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,207
213		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,108
214		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,065

215				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,156
216				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,16
217				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,071
218				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,063
219				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,154
220				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,063
221				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,417
222				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,091
223				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,104
224				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,083
225		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,083
226				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,165



227				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,125
228				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,103
229				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,103
230				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,084
231		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,074
232				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,087
233		3		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,154
234				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,347
235				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,228
236		150	82	CT	Dépôt de PC 2nd semestre 2021 / Livraison prévue fin 2023 début 2024	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,097
237		8	2	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,158
238				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,332

239				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,122
240		1		CT	Un PC a été accordé en 08 2017	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,578
241				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,156
242		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,073
243		1		CT	Permis de construire pour 1 logement accordé en 2020	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,089
244				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,075
245				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,191
246				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,105
247				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,123
248				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,1
249			1	MT	Côté gauche (grange)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,02
250				SE	parking	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,074

251		5	2	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,115
252				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,159
253				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,456
254				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,099
255		3		MT	Seuls env. 3000 m <sup>2</sup> en zone UH1 le reste est en zone A	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,269
256				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,396
257		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,128
258				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,068
259		2		MT	Seulement côté chemin rural car bande de 5 à 20 m	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,194
260				SE	Opération attendue : 4 logements + 4 commerces	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,103
261				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,086
262		2		MT	Recul 25 m zone N sur le fond de parcelle + Habitation déjà existante	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,473

263				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,21
264				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,061
265		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,083
266		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,213
267				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,124
268		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,099
269				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,088
270				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,076
271				SE	Zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,246
272				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,223
273				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,073
274				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,418

275				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,176
276				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,066
277				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,074
278				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,311
279		10	4	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,165
280		25	10	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,352
281				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,084
282				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,101
283				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,096
284				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,54
285				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,092
286				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,155

287				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,127
288				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,086
289				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,067
290				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,06
291		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,064
292				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,062
293				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,077
294				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,136
295		3		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,072
296				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,321
297				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,069
298				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,053

299				LT	zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	1,419
300		2	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,144
301				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,161
302		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,068
303		3		MT	accès difficile	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,065
304				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,09
305				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,065
306		10	4	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,329
307				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,101
308				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,204
309		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,252
310				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,11

311		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,09
312				LT	zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	1,254
313				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,271
314		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,155
315				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,282
316		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,137
317				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,075
318				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,121
319				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,212
320				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,072
321				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,271
322				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,071



323		5	2	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,147
324		4	1	MT	Seuls env. 750 m <sup>2</sup> sont en zone U2. Le reste est concerné par un EBC	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,1
325				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,101
326				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,095
327				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,12
328		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,07
329				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,096
330				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	4,69
331		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,069
332				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,108
333				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,156
334				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,132

335				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,234
336				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,194
337		6	2	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,12
338				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,221
339				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,336
340				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,203
341				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,065
342				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,084
343				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,072
344				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,075
345				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,062
346		8	3	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,172

347				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,293
348				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,233
349		3		SE	2 PC accordés + 1 en cours d'instruction (il devrait sortir favorable)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,486
350				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,212
351				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,088
352				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
353		12	5	MT	Seuls env. 3500 sont constructibles (recul 12 m zone N + Habitation déjà existante)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,414
354				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,108
355				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,105
356				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,154
357				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,138
358				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,08

359				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,06
360		12	5	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,252
361				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,117
362				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,093
363				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,097
364				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,09
365		4	1	MT	ER n°1 (env. 190m <sup>2</sup> ) + EPP	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,083
366				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,09
367		1		CT	PC 21K0035	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,44
368				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,212
369				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,121
370				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,08

371				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,158
372		1		SE	PC déposé le 13 janv. 2021	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,238
373		5	2	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,108
374				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,347
375		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,074
376				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,324
377		8	2	MT	Recul 25 m zone N	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,832
378				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,142
379				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,074
380				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,13
381				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,085
382				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,287

383				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,128
384				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,085
385				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,348
386		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,086
387		1		MT	Difficilement car bande de construction 5 à 20 m de l'alignement	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,067
388		2		MT	Seuls env. 1000 m <sup>2</sup> sont constructibles (recul 25 m zone N)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,192
389		24	10	MT	EBC sur env. 1000 m <sup>2</sup>	Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,452
390				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,119
391				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,083
392				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,225
393				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,045
394		3		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,062

395				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,129
396				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,168
397		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
398		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,157
399		oui		SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,108
400		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,067
401		1		MT	Quid de l'accès	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,113
402				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,534
403				LT	zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	4,542
404				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,118
405				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,17
406				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,066

407				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,132
408				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,103
409				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,101
410				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,121
411		3		MT	Seuls env. 600 m <sup>2</sup> sont en zone U2. Le reste est concerné par un EPP	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,107
412				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,241
413				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,423
414		35	14	MT	EBC sur env. 10000 m <sup>2</sup> reste env. 5000 m <sup>2</sup> mobilisable	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,14
415				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,066
416		10	4	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
417		1		CT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,502
418				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,278



419				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,071
420				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,111
421		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,07
422				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,108
423				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,098
424				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,063
425		15	6	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,317
426				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,077
427		1		MT	Quid de l'accès	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,116
428		6	2	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,294
429		3		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,189
430				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,154

431		22	9	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,319
432				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
433				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,163
434		1		CT	DP accordée en 2020 pour détachement d'un terrain de 803 m <sup>2</sup>	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,044
435		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,07
436		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,064
437				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,096
438		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,125
439				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,151
440		3		MT	Seuls env. 700 m <sup>2</sup> sont en zone U2. Le reste est concerné par ER n°8 + EBC	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,119
441				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,155
442				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,062

443				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,067
444		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,078
445				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,063
446				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,087
447				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,178
448				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,093
449				SE		Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	1,663
450				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,067
451				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,092
452				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,066
453				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,083
454		10	4	MT	Une maison existe déjà. Il reste env. 2000 m <sup>2</sup> en zone U2.	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,362

455				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,093
456				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,096
457				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,063
458				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,066
459				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
460				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,081
461				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,128
462				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,061
463				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,073
464				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,125
465		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,094
466				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,164

467				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,113
468		1		SE	CU réalisable (détachement d'un lot à bâtir env. 700 mètres carrés) notifié en fév. 2020.	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,075
469				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,173
470		15	6	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,48
471				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,239
472		6	3	MT	Maison construite en 2019 sur la parcelle AC215 - Zone d'Assainissement Non collectif + Périmètre de Gel	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,426
473		5	2	MT	Seuls env. 1000 m <sup>2</sup> sont en zone U2	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,102
474				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
475				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,435
476		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,071
477				SE	au	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	1,488
478		30	12	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,528

479				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,077
480				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,072
481				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,309
482				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,408
483				SE	Zone AU	Oui	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,204
484				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,387
485				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,098
486		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,09
487		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,062
488		4	1	MT	Recul 12 m zone N	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,173
489		4	1	MT	Recul 25 m zone N (tout le fond de la parcelle est compris dans ce recul)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,547
490				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,733

491		1		CT	1 PC en cours d'instruction (1 MI). Déposé le 4 fév. 2021	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
492				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,115
493				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
494				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,068
495				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,085
496				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,073
497				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,173
498		28	11	MT	Seuls env. 5700 m <sup>2</sup> sont en zone U2. Le reste est en zone A.	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,114
499				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,099
500		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,073
501		3		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,073
502				SE	Zone AU	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,087

503				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,16
504				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,146
505		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,397
506				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,095
507				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,234
508				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,103
509		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,102
510		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,077
511				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,477
512				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,149
513				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,11
514		4	1	MT	1 Habitation déjà existante	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,718



515				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,132
516				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,118
517				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,085
518				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,39
519				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,238
520				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,097
521				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
522		30	12	MT	pareil que le polygone à côté	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,077
523		15	6	MT	Partiellement seulement car 2 maisons existantes + EBC.	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	1,245
524				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,194
525				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,093
526		7	3	SE	moyen terme	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,133

527		1		MT	Recul 12 m zone N	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,079
528		8	3	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,236
529		3		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,196
530				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,089
531		2		MT	Seuls env. 2000 m <sup>2</sup> sont constructibles (recul 25 m zone N)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,26
532		2		MT	Seuls env. 2500 m <sup>2</sup> sont constructibles (recul 25 m zone N)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,439
533				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,093
534				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,028
535		14	5	MT	Seuls env. 4000 m <sup>2</sup> sont constructibles aux regards des règles du PLU (recul 12 m zone N)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,501
536				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,111
537		6	2	MT	Recul 12 m zone N	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,219
538				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,132

539		1		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,054
540		6	2	MT	Seuls env. 3000 en zone U4. Le reste est concerné par un EBC + EPP	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	1,099
541		2		MT	Recul de 12 m de la zone N. Seuls env. 2000 m <sup>2</sup> sont constructibles.	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,104
542				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,152
543		2		MT	Recul 25 m zone N (tout le fond de la parcelle est compris dans ce recul)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,298
544				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,116
545				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,034
546				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,027
547				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,177
548				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,462
549				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,534
550		1		CT	PC accordé en juin 2020	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,215

551				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,103
552		28	12	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,56
553		1		CT	Permis de construire en cours d'instruction	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,061
554		1		CT	Lot 2 Lotissement "DUPIN"	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,065
555		1		CT	Lot 6 Lotissement "DUPIN"	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,064
556		50	20	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,759
557		60	24	MT	EPP	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,898
558				LT	zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	1,305
559				LT	zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,42
560				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,13
561		3		MT	Seuls env. 2000 m <sup>2</sup> sont constructibles aux regards des règles du PLU (implantation des constructions entre 5 et 20 m de l'alignement + recul 12 m d'une zone N)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,431

562		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,032
563				SE	Zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,566
564				SE	Zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	2,602
565				SE	Zone AU	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	0,207
566				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,182
567				SE	supérieure à 3 logements et inférieure à 9 logements minimum 25% LLS, supérieure à 9 logements minimum 40% LLS	Non	Non	Oui	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,271
568			6	CT	PA accordé le 9 juin 2017 DAACT 20 déc. 2018. Info. : un recours a été déposé contre le PC "macro-lot social"	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	2,388
569		1		CT	PC (MI + garage) accordé en janv. 2021	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,076
570		30	12	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,697
571				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,102
572				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,032
573		6	2	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,163

574		28	12	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,577
575		3		CT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,086
576		3		MT	Seuls env. 2000 m <sup>2</sup> sont constructibles aux regards des règles du PLU (recul 12 m d'une zone N) - Attention bande 5/20 m	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,225
577		2		MT	Recul 12 m zone N + Bande 5/20 m	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,102
578		3		MT	Seulement sur le devant car bande de 5 à 20 m	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,193
579		3		MT	Seulement sur le devant car bande de 5 à 20 m + Recul 12 m zone N	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,56
580				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,055
581				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,081
582				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,331
583				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,242
584				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,072
585				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,146

586				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,186
587				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,225
588				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,325
589		1		SE	PC accordé en janv. 2021	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,156
590				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,708
591				SE		Non	Oui	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,849
592				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,046
593				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,33
594				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,109
595				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,133
596				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,278
597				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,173


598				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,257
599				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,213
600				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,173
601				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,223
602				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,112
603		863	291	CT	ZAC Terres Vives (Traité de concession + dossiers de création et de réalisation). Date de fin du traité : le 31 déc. 2027. Au 1er janv. 2021, 45% (259) des logements individuels ont été réalisés + 30% (86) pour les logements sociaux	Oui	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	AU	106,435
604				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,112
605				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,205
606				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,031
607		150	82	CT	Dépôt de PC 2nd semestre 2021 / Livraison prévue fin 2023 début 2024	Non	Oui	Oui	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	1,736
608		1		MT	Seulement sur le devant car recul 25 m zone N sur le fond de parcelle	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,182




609		3		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,308
610		2		MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,094
611		4	1	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,123
612	5 chemin des ecoliers	1		CT	DP 21k00252	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,329
613		1		SE	PC accordé en sept. 2018	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,122
614				SE		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,134
615		4		CT	PC 20K108	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,054
616		15	6	MT	Recul 25 m zone N	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	1,178
617	PA CEPPIA	41	16	CT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	2,483
618		3		MT	Seulement sur le devant car bande de 5 Å 20 m	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,399
619		1		CT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,041
620		11		CT	PC accordé tacitement en juin 2019	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,724

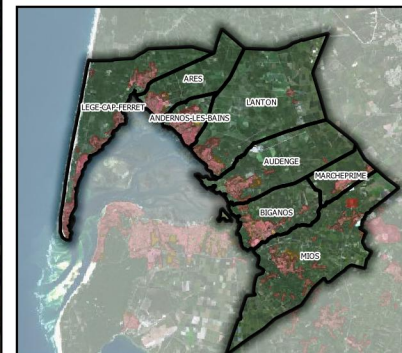
621		7		CT	PC accordé en août 2017	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,532
622		15	6	MT		Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,364
623		28	11	MT	Seuls env. 5700 m <sup>2</sup> sont en zone U2. Le reste est en zone A.	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,569
624		5		CT	PC accordé en mars 2017	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,704
625		12	5	MT	EPP + SUP AC2 (Chaînes Jumeaux de Beliet)	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	0,217
626		35	14	MT	EBC sur env. 10000 m <sup>2</sup> reste env. 5000 m <sup>2</sup> mobilisable	Non	Non	Non	Mios	Centres-bourgs et autres polarités	U	1,722

### Éléments de repère

 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone urbaine (U)



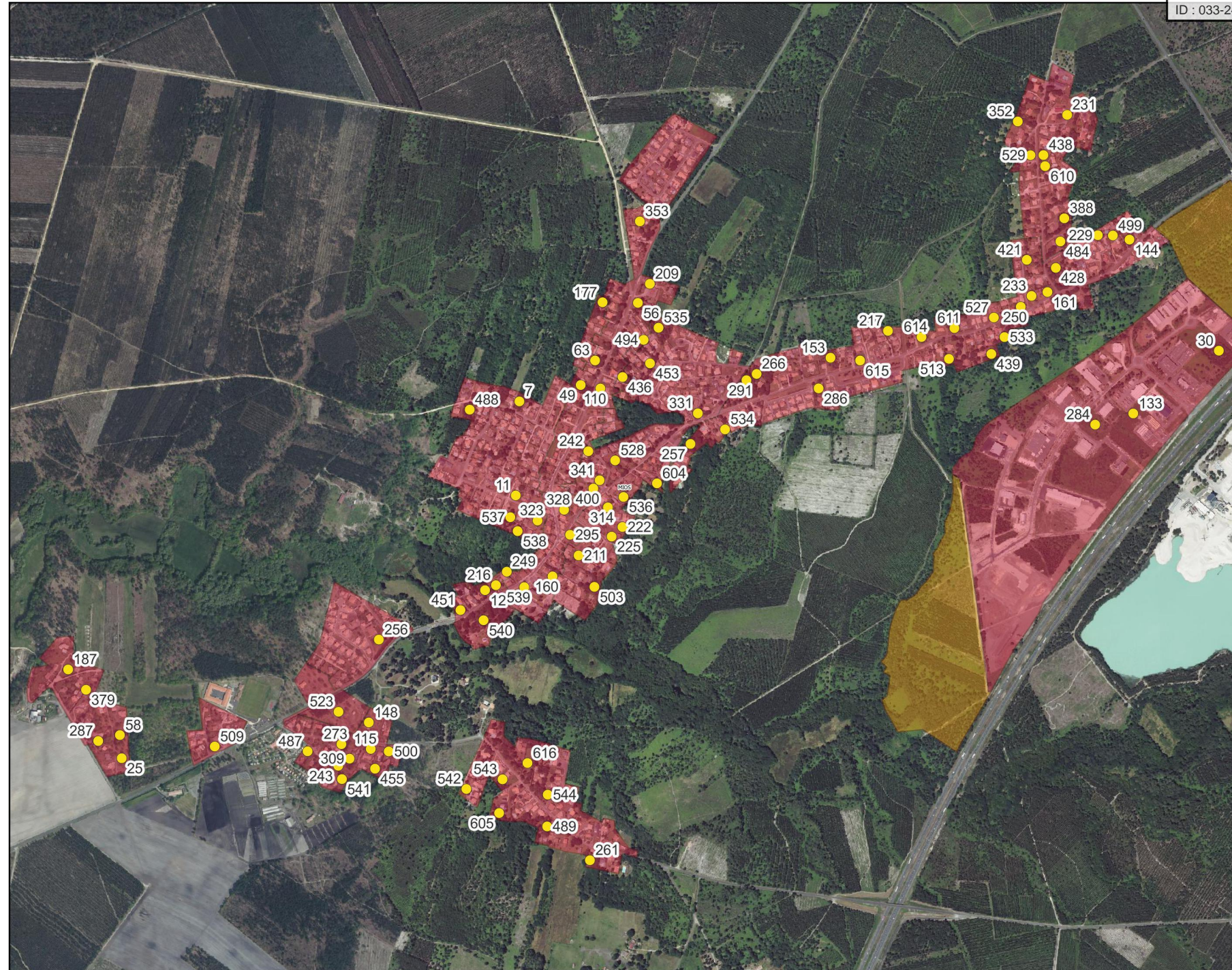
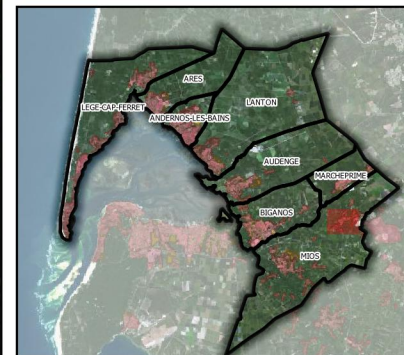
### Éléments de repère

Limite communale

### Outils du PLU


Zone à urbaniser (AU)

Zone urbaine (U)




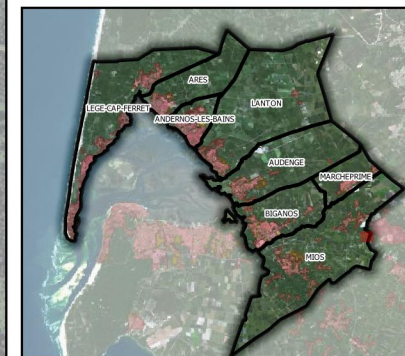


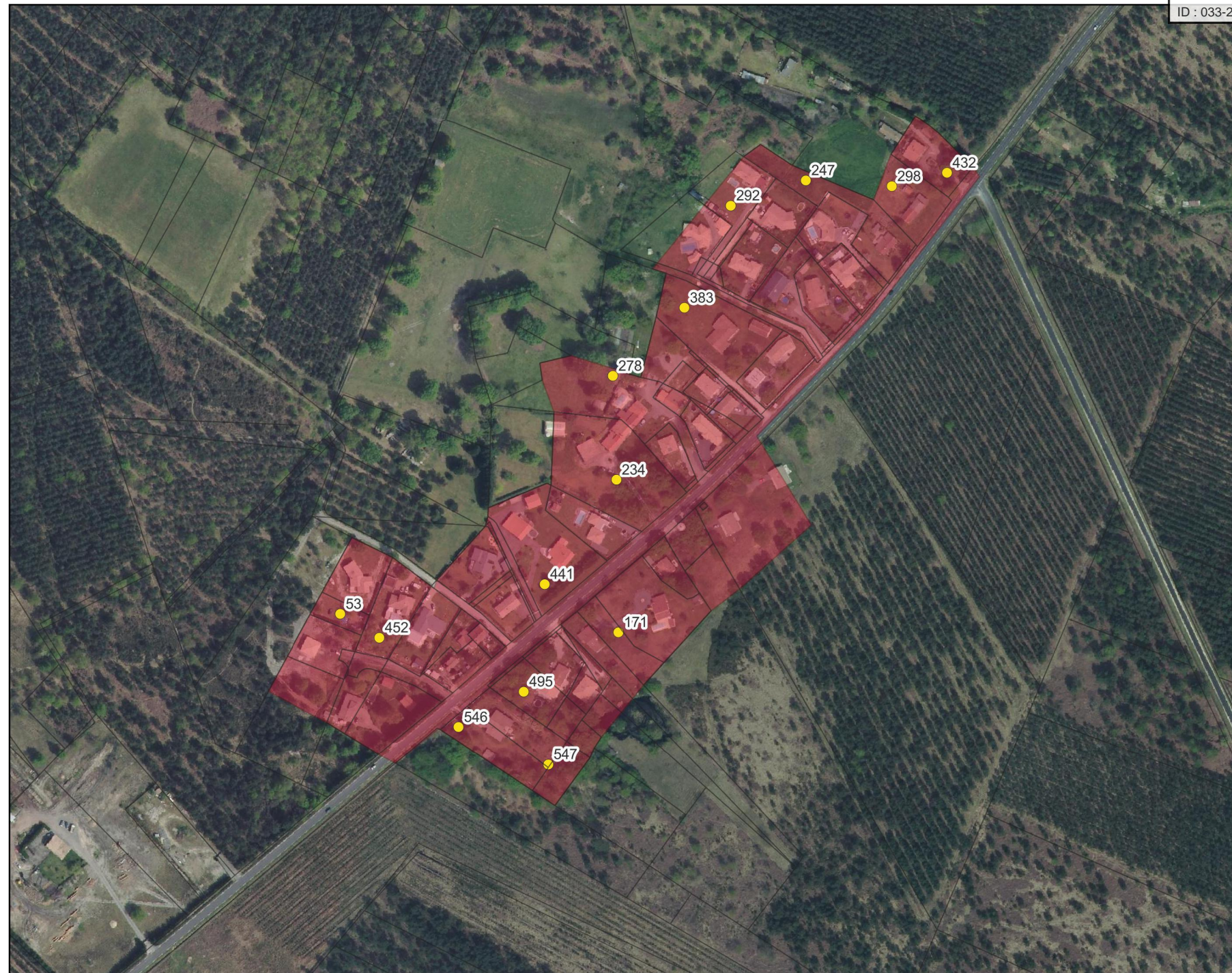
### Éléments de repère

 Limite communale


### Outils du PLU

 Zone urbaine (U)




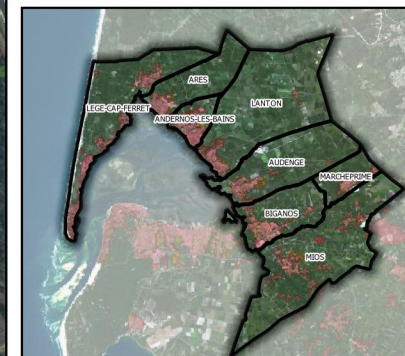


### Éléments de repère


 Limite communale

### Outils du PLU


 Zone urbaine (U)




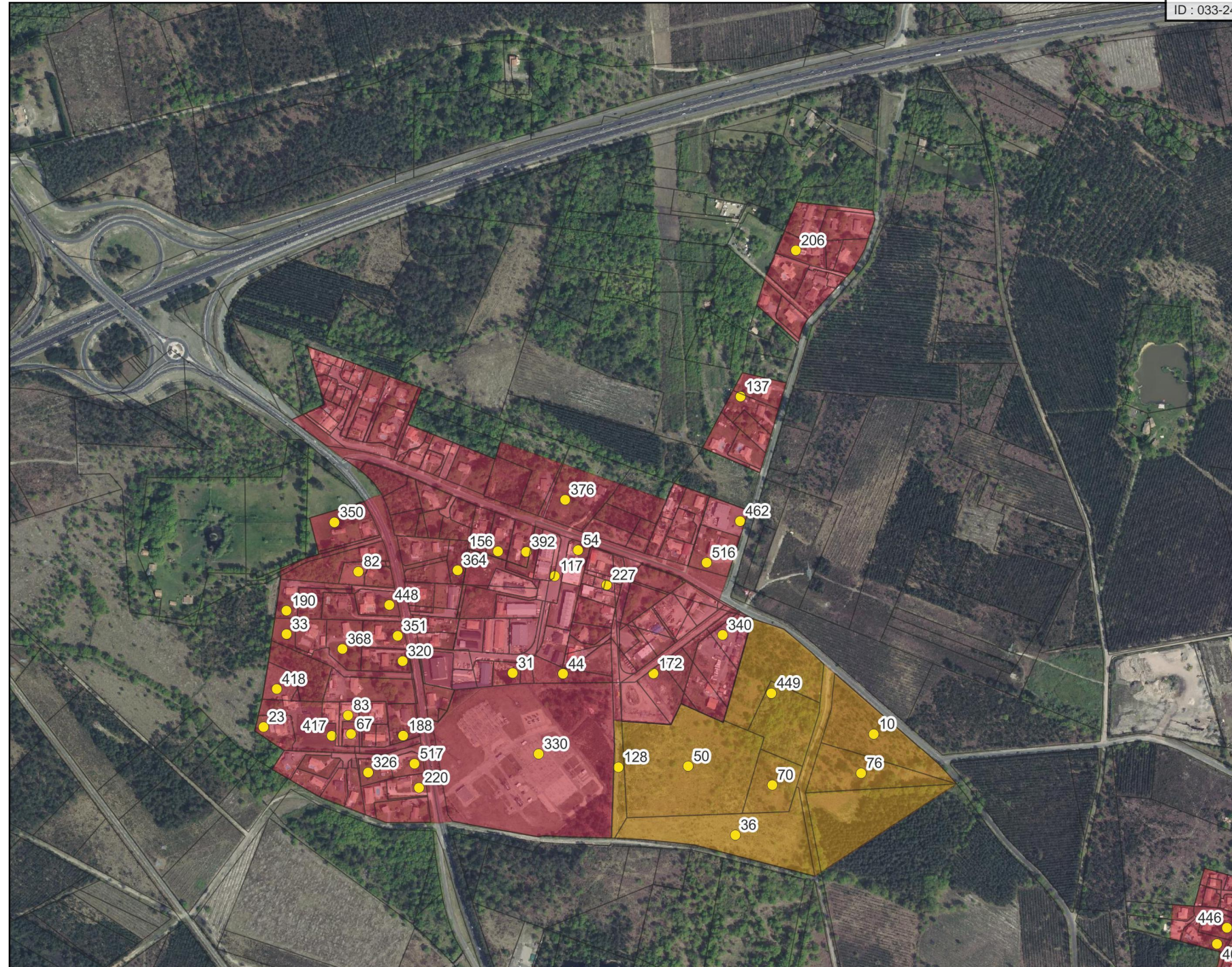
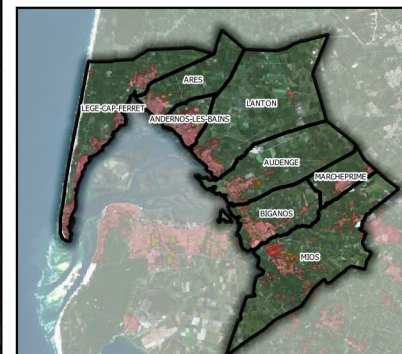
### Éléments de repère

 Limite communale


### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)


 Zone urbaine (U)




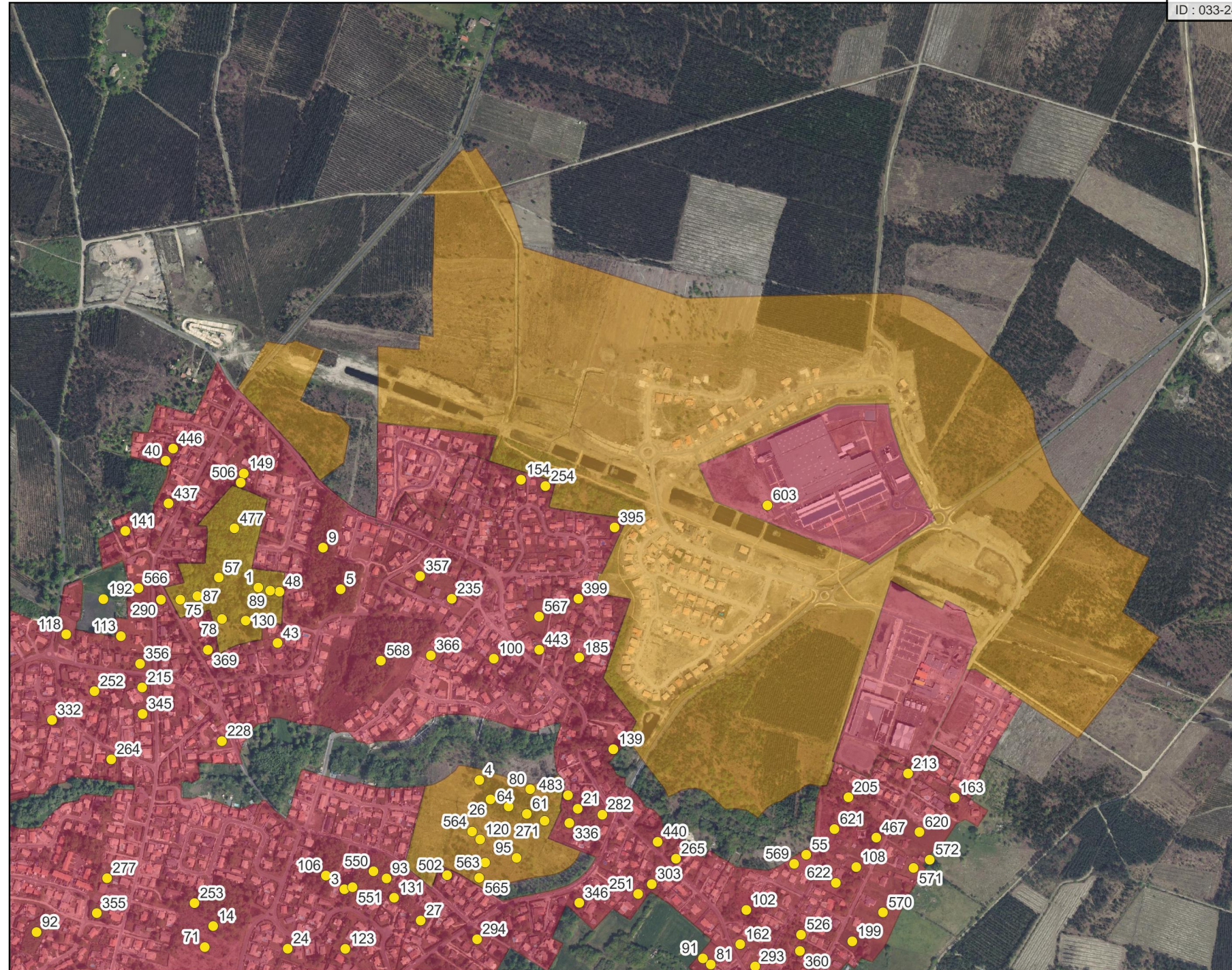
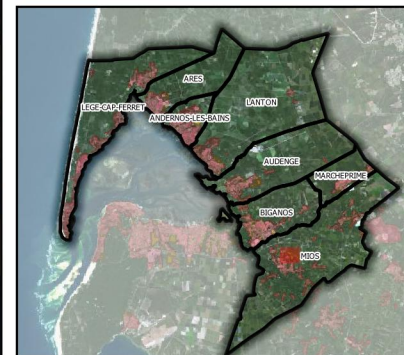
### Éléments de repère

 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)

 Zone urbaine (U)





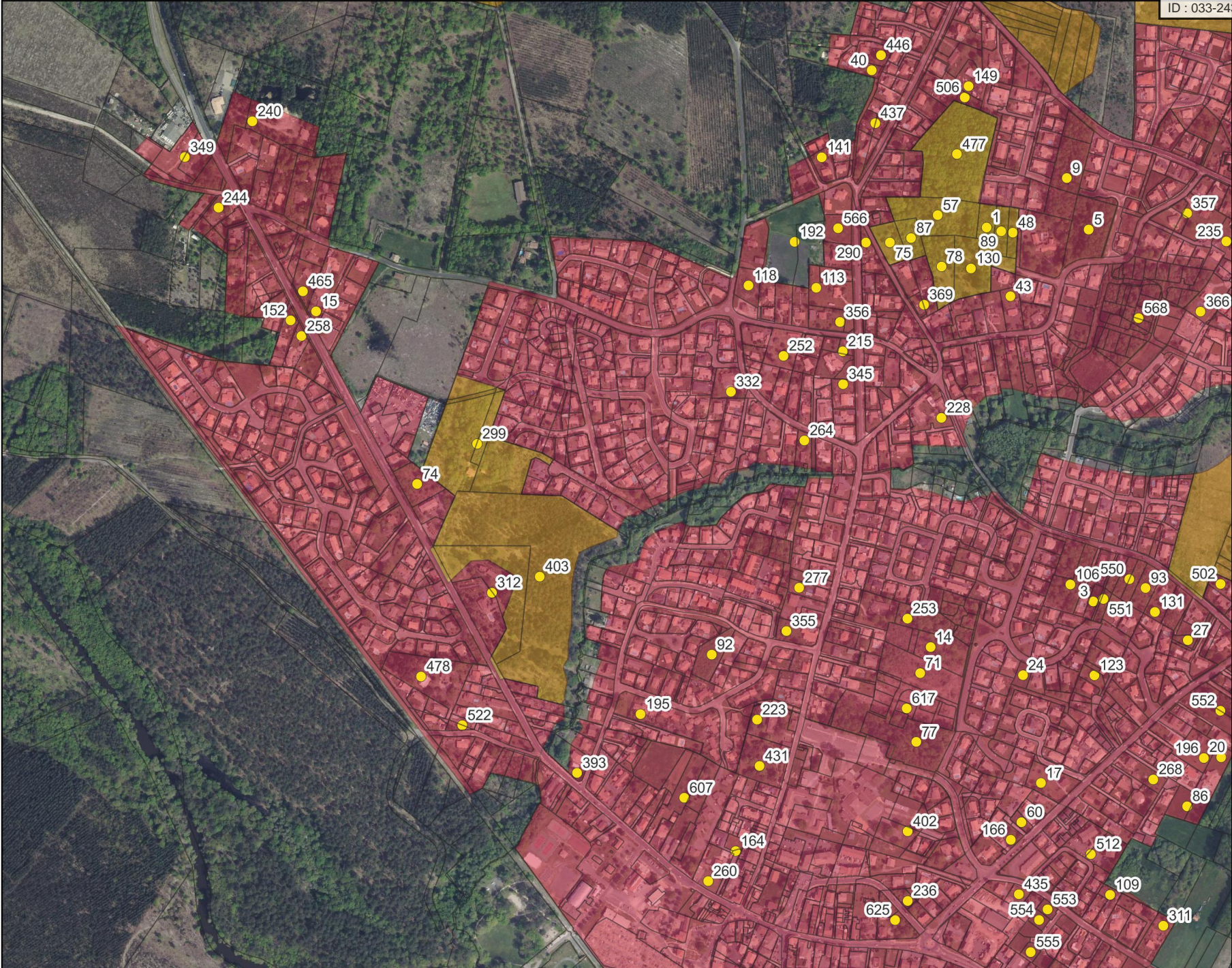
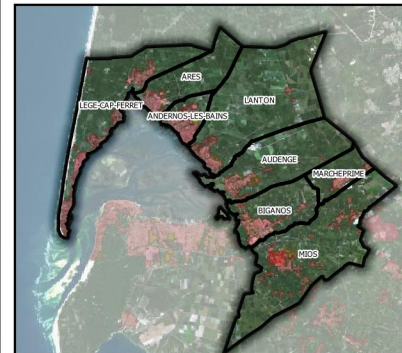
### Éléments de repère

□ Limite communale


### Outils du PLU

■ Zone à urbaniser (AU)


■ Zone urbaine (U)




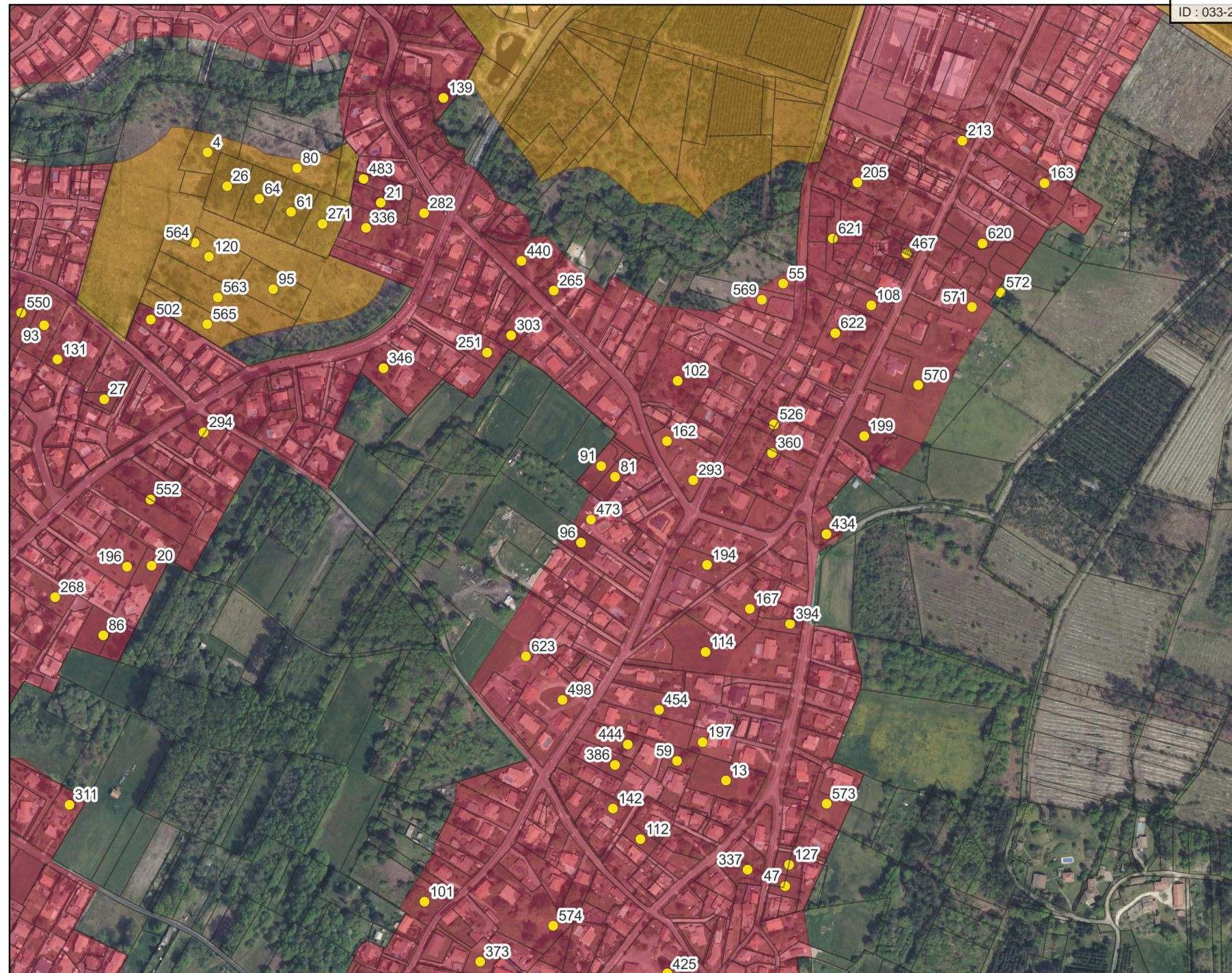
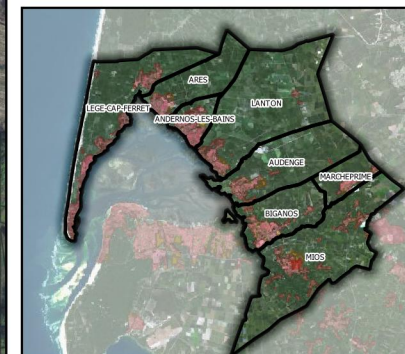
### Éléments de repère

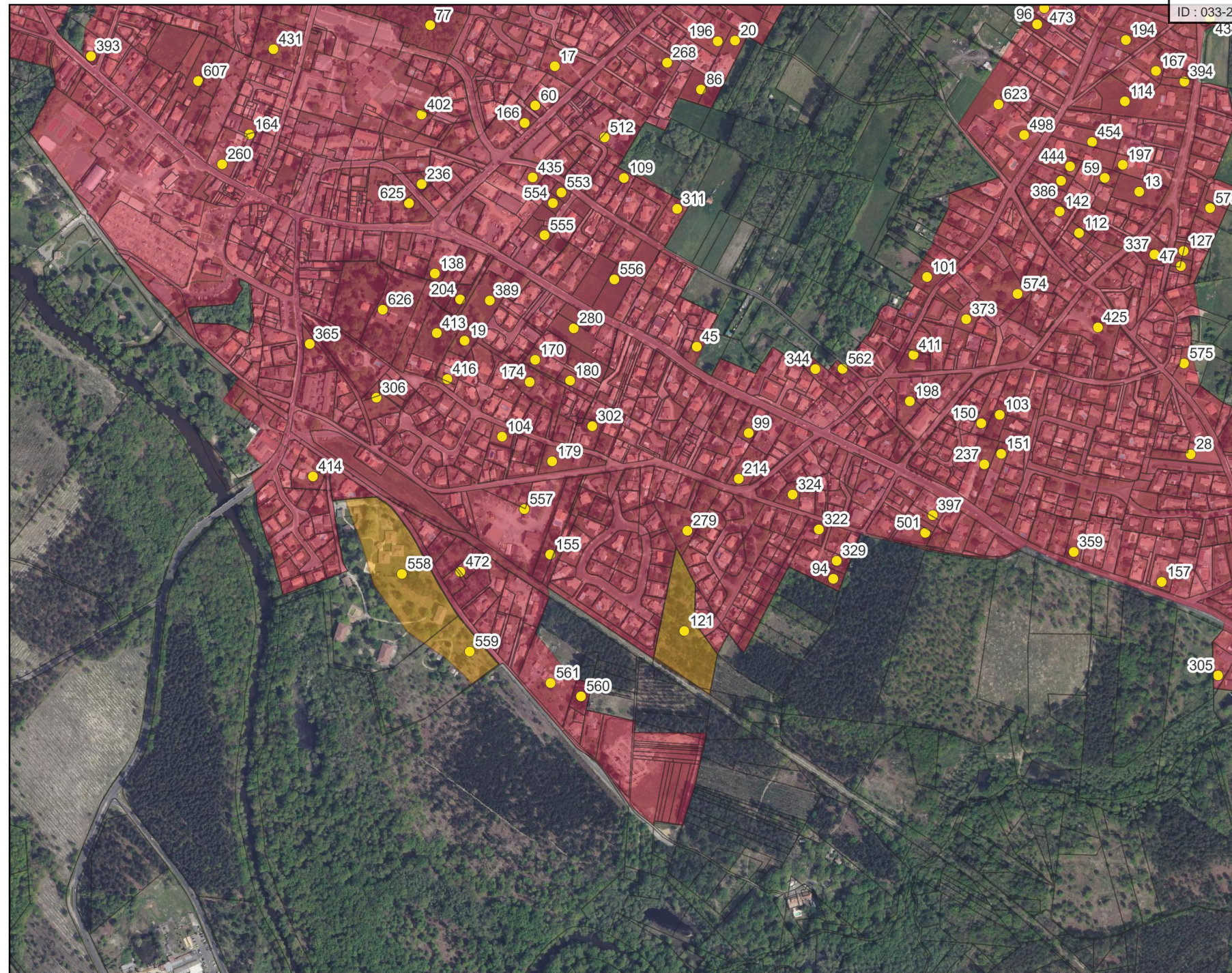
 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone à urbaniser (AU)

 Zone urbaine (U)





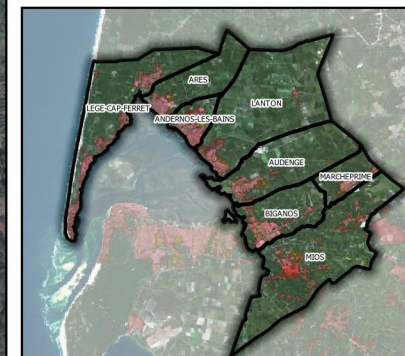
### Éléments de repère

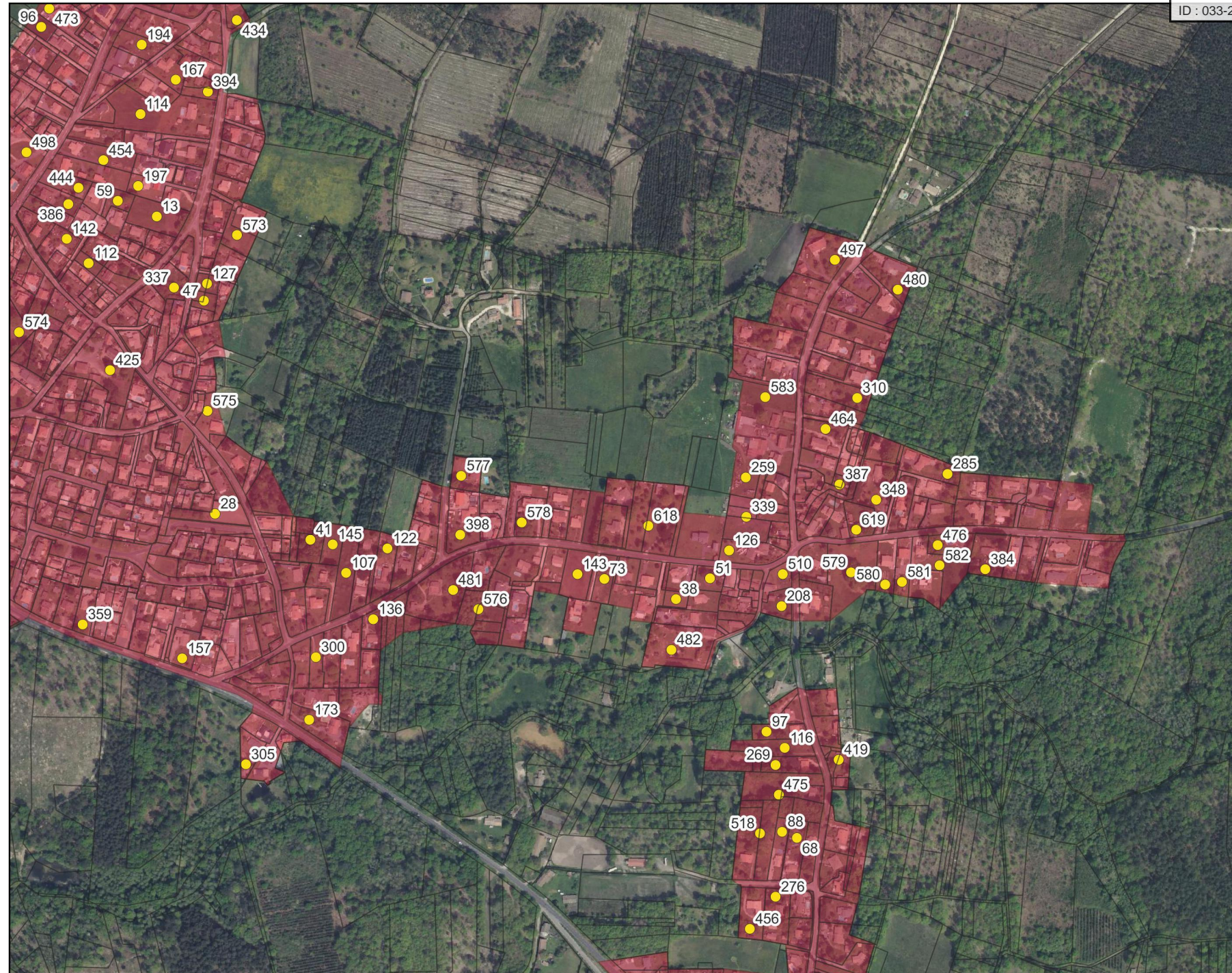
□ Limite communale

### Outils du PLU


■ Zone à urbaniser (AU)

■ Zone urbaine (U)




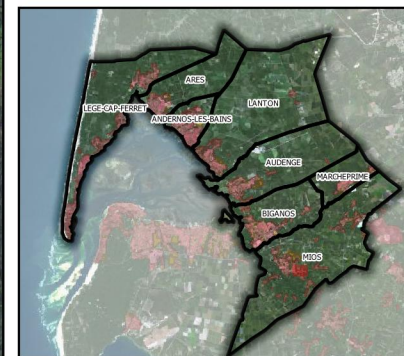


### Éléments de repère


 Limite communale

### Outils du PLU


 Zone urbaine (U)



### Éléments de repère

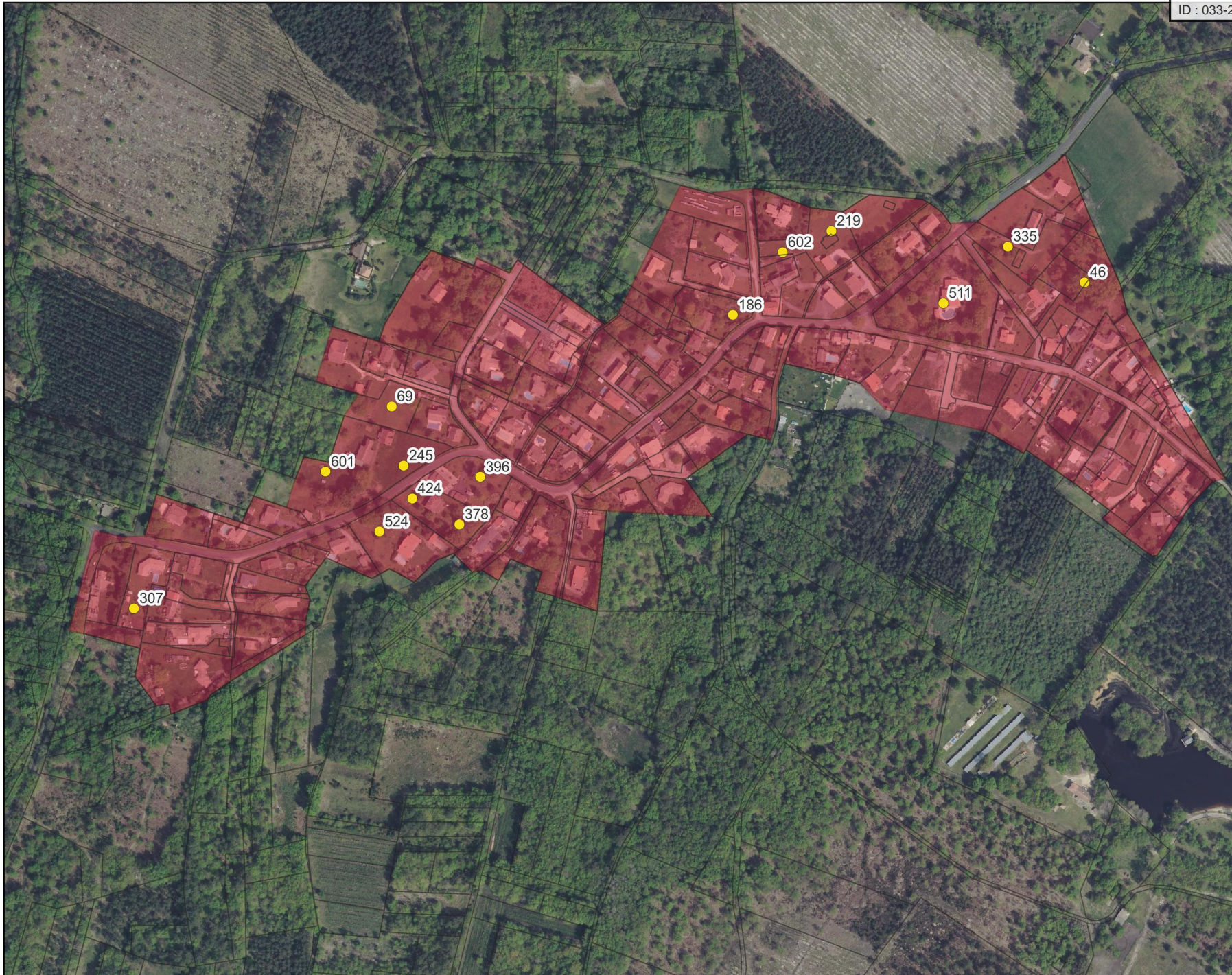
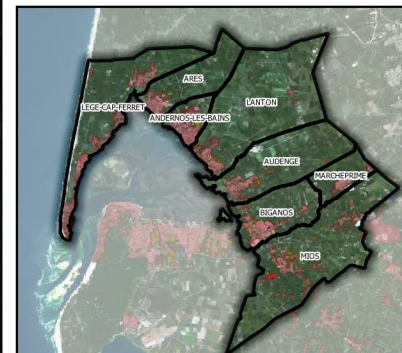
 Limite communale

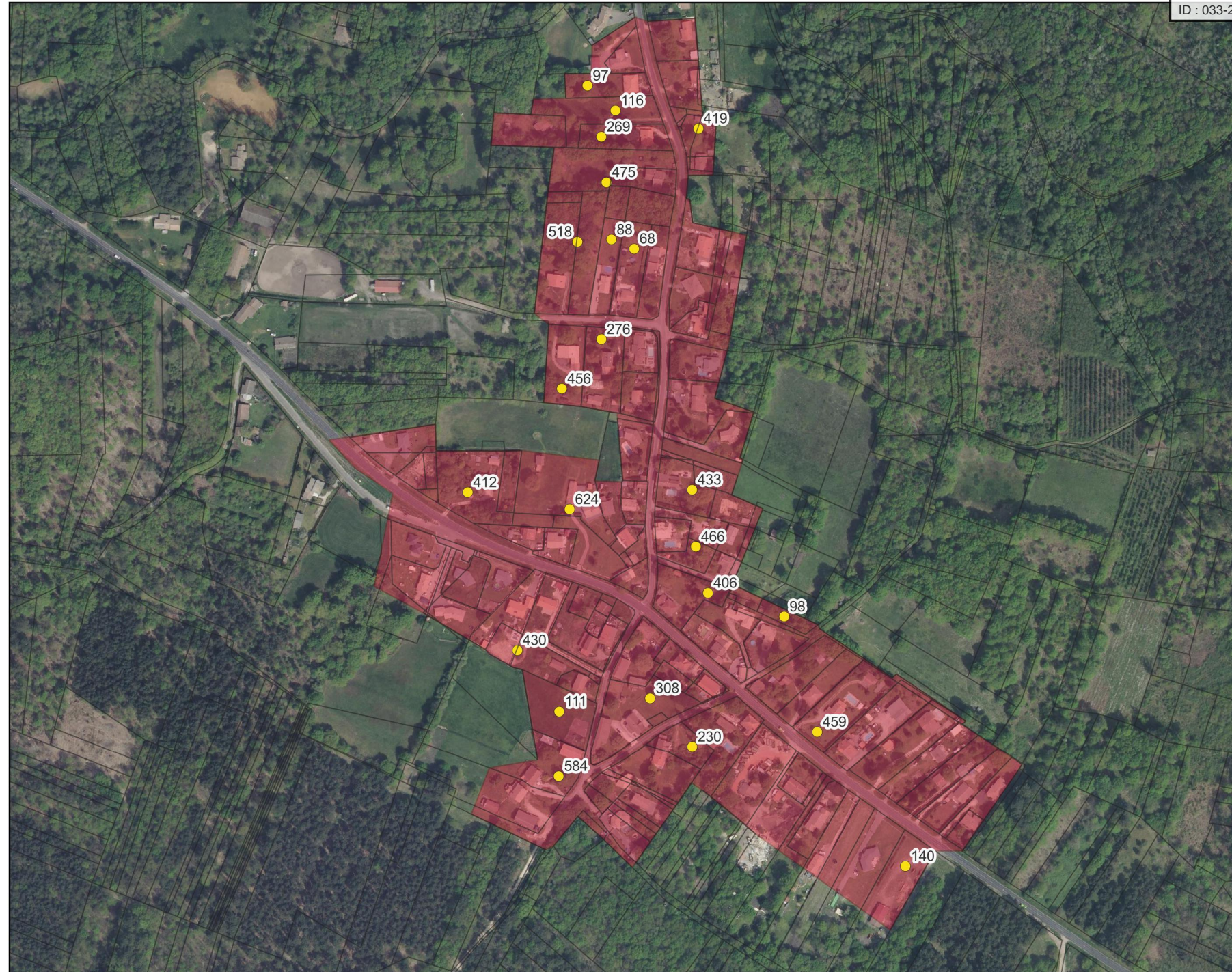
### Outils du PLU

 Zone urbaine (U)


**planéd**  
Planification et Développement

Planéd, 2022 - Source : BD TOPO IGN




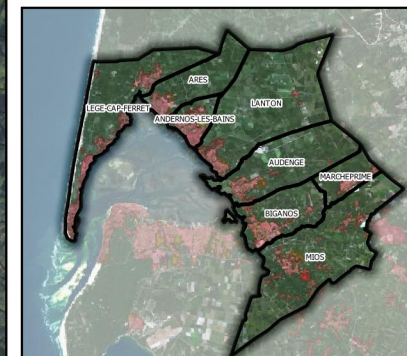


### Éléments de repère

 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone urbaine (U)



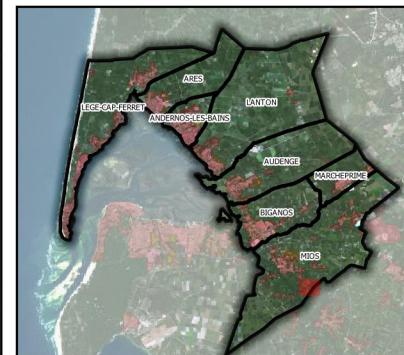


### Éléments de repère

□ Limite communale

### Outils du PLU


■ Zone urbaine (U)



### Éléments de repère

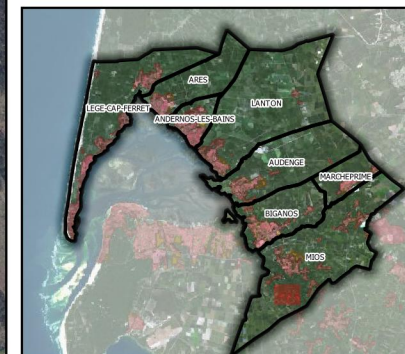
 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone urbaine (U)

**planéd**  
Planification et Développement

Planéd, 2022 - Source : BD TOPO IGN




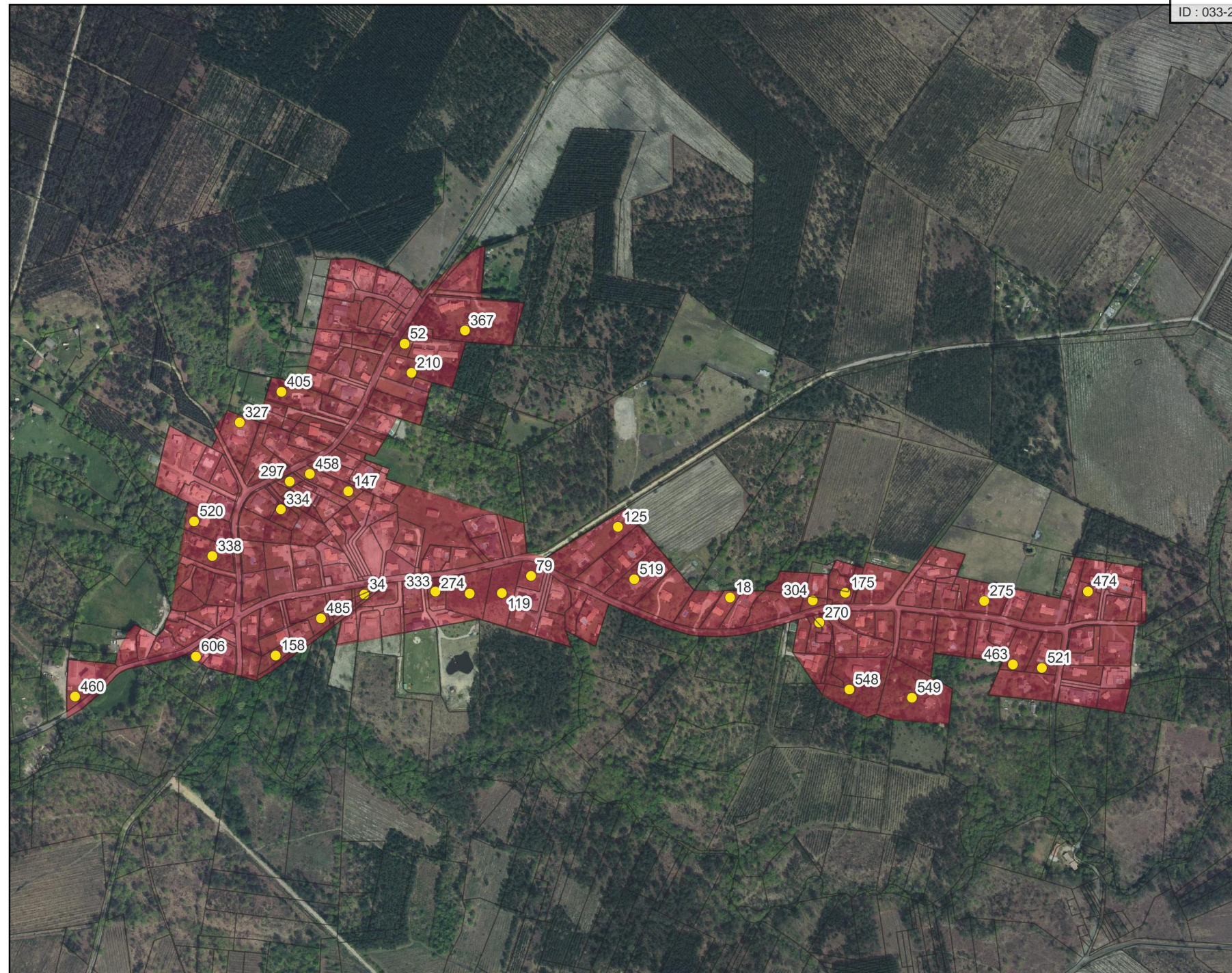
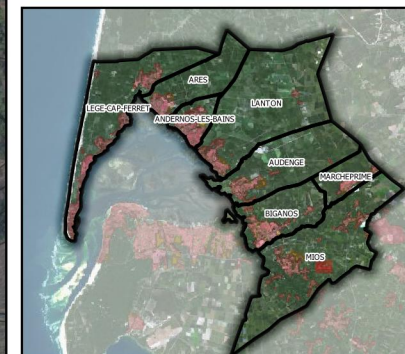


### Éléments de repère

 Limite communale

### Outils du PLU

 Zone urbaine (U)



**2022-03**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### CONTRAT LOCAL DE SANTE PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE

#### SIGNATURE ACCORD-CADRE

**Le 8 février 2022 à 17 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord** dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle du Broustic d'Andernos-les-Bains, sous la présidence de M. LAFON.

**Date de la convocation :** 2 février 2022

**Nombre de Conseillers en exercice :** 38

**Présents :** 27

**Votants :** 38

**Membres présents :** M. LAFON, Mme LE YONDRE, Mme LARRUE, M. PAIN, M. ROSAZZA, M. DANAY, M. MARTINEZ, Mme BRISSET, Mme BRUDY, Mme CHAIGNEAU, M. CHAMBOLLE, M. DUBOURDIEU, M. POHL, M. BELLARD, Mme BANOS, M. BOURSIER, Mme CAZAUX, M. DEVOS, Mme JOLY, M. PERUCHO, Mme GUIGNARD DE BRECHARD, M. MARLY, Mme GUILLERM, M. MARTIN, M. RECAPET, Mme DUBARRY, M. BAGNERES.

**Pouvoirs :**

M. ROSSIGNOL à M. ROSAZZA  
Mme GALLANT à Mme BRUDY  
M. CHAUVET à Mme BRISSET  
Mme SAULNIER à Mme JOLY  
Mme CALATAYUD à M. DUBOURDIEU  
Mme CHAPPARD à Mme BANOS  
M. DE GONNEVILLE à M. MARLY  
Mme BATS à M. MARTINEZ  
Mme MARENZONI à M. PAIN  
M. MANO à M. BAGNERES  
M. GATINOIS à M. LAFON

**Secrétaire de séance :** Mme BANOS

\*\*\*\*

Madame Marie LARRUE, vice-Présidente de la COBAN, expose que suite à l'identification de problématiques de santé sur le territoire, les trois intercommunalités du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre (COBAS, COBAN, CDC Val de l'Eyre) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine se sont engagées, en décembre 2020, dans l'élaboration d'un Contrat Local de Santé.

Le Pays Barval ne disposant pas de structure juridique propre (fédération de 3 EPCI), c'est la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud qui porte la démarche, pour le compte des 3 intercommunalités.

Le Contrat Local de Santé (CLS) permet de repérer et de répondre aux enjeux de santé d'un territoire, afin de réduire les inégalités sociales, territoriales et environnementales de santé et d'améliorer les parcours de santé. Il adopte une approche globale de la santé, et porte ainsi sur la promotion et la prévention de la santé, les soins (ambulatoires et hospitaliers), l'accompagnement médico-social, mais agit aussi sur les déterminants sociaux (habitudes et conditions de vie, emploi, éducation...). Il permet d'être au plus près des problématiques locales et de s'adapter aux spécificités du territoire.

L'intérêt d'un CLS est de réunir tous les acteurs concernés autour d'objectifs partagés, de faire converger les moyens et émerger des initiatives. En effet, si les communes et intercommunalités ne disposent pas de compétences en matière de santé, elles définissent et mettent en œuvre des politiques publiques qui impactent de nombreux aspects de la santé des populations mais également l'environnement des professionnels (transport, logement etc.).

Il s'agit d'établir une stratégie et des objectifs définis en commun, qui reposent sur un diagnostic territorial (état des lieux réalisé par l'Observatoire Régional de la Santé de Nouvelle-Aquitaine et enquête menée auprès des acteurs et partenaires).

Ce dernier a permis d'identifier 5 axes prioritaires, validés en Comité de pilotage :

- > Axe 1 : renforcer l'offre de soins et la prise en charge des publics ;
- > Axe 2 : soutenir l'autonomie des personnes âgées et personnes en situation de handicap ainsi que leur entourage ;
- > Axe 3 : améliorer les accompagnements en santé mentale ;
- > Axe 4 : promouvoir des habitudes de vie favorables à la santé ;
- > Axe 5 : créer des environnements favorables à la santé.

Le CLS est conclu pour une durée de 5 ans, et formalisé par un accord-cadre (cf. annexe), signé par l'ensemble des partenaires: la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, l'Agence Régionale de la Santé Nouvelle-Aquitaine, l'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, la Mutualité Sociale Agricole, la Caisse d'Allocations Familiales, la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail, l'Education Nationale, le Centre Hospitalier d'Arcachon, la Clinique d'Arcachon, l'Hôpital Privé Wallerstein, le Centre Hospitalier Charles Perrens, le Centre Hospitalier de Cadillac, les URPS chirurgiens-dentistes et pharmaciens.

Le plan d'actions, dont l'élaboration est en cours, dans le cadre de groupes de travail thématiques, sera ensuite annexé à l'accord-cadre.

Dans ces conditions,

**Vu** les avis favorables de la Commission Energies Renouvelables-Santé-Services mutualisés en date des 9 juin et 21 octobre 2021,

**Vu** l'avis favorable du Bureau communautaire du 25 janvier 2022,

**Il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir :**

- **HABILITER** Mme LARRUE, vice-Présidente de la COBAN en charge des Energies renouvelables-Santé-Services mutualisés, à signer cet accord cadre ;
- **AUTORISER** Mme LARRUE, vice-Présidente de la COBAN en charge des Energies renouvelables-Santé-Services mutualisés, à signer tout autre document utile à la mise en œuvre et au fonctionnement du CLS.

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :**

- **HABILITE Mme LARRUE, vice-Présidente de la COBAN en charge des Energies renouvelables-Santé-Services mutualisés, à signer cet accord cadre ;**
- **AUTORISE Mme LARRUE, vice-Présidente de la COBAN en charge des Energies renouvelables-Santé-Services mutualisés, à signer tout autre document utile à la mise en œuvre et au fonctionnement du CLS.**

**Vote :**

**Pour : 38**

**Contre : 0**

**Abstention : 0**

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Au registre sont les signatures.  
Pour extrait conforme.

Fait à Andernos-les-Bains, le 9 février 2022

Le Président de la COBAN,

Maire de Biganos  
Bruno LAFON



Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication.

## CONTRAT LOCAL DE SANTE

### DU PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE (BARVAL)

## PROJET

Le présent contrat est conclu :

ENTRE : l'Agence Régionale de Santé (ARS) Nouvelle Aquitaine, représentée par M. Benoît ELLEBOUDE, Directeur Général,

ET : le Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, représenté par :

- Mme Marie-Hélène DES ESGAULX, en qualité de Présidente de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), autorisée par la délibération en date du XXX
- Mme Marie LARRUE, vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) en charge des Energies Renouvelables-Santé-Services mutualisés, autorisée par la délibération en date du XXX
- M. Bruno BUREAU, en qualité de Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, autorisé par la délibération en date du XXX

ET : l'État, représenté par Ronan LÉAUSTIC

Vu le Code de la Santé Publique, et notamment les articles L1311-7, L1432-2, L1434-2, L1434-10, L1435-1, R1434-9, R1434-11 et R1435-16.

Vu la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

Vu l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions,

Vu le décret n°2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers,

Vu l'arrêté du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine, en date du 17 juillet 2017, portant adoption du Projet Régional de Santé Nouvelle-Aquitaine ;

Vu (délégation autres signataires) :

## **PREAMBULE**

---

A l'occasion de l'élaboration du contrat territorial avec le Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine, les élus du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre (Barval) ont relevé un déficit de médecins généralistes mais également de spécialistes sur le territoire. Afin d'objectiver et qualifier la situation locale, les élus ont saisi l'ARS qui a missionné l'Observatoire Régional de la Santé (ORS) Nouvelle-Aquitaine pour produire un premier état des lieux, présenté en comité de pilotage en septembre 2019.

Cette première réunion a conclu à une volonté partagée d'aller plus loin dans l'analyse de la situation. Saisis par le Directeur des Territoires et de la Délégation Départementale de la Gironde de l'ARS, les élus du Pays ont officiellement signifié à l'ARS le 21/12/2020 leur volonté- de mettre en œuvre un Contrat Local de Santé à l'échelle du Pays Barval.

Le CLS s'inscrit dans une volonté de maintien et de structuration de l'offre de santé, avec plus de cohérence au niveau local, afin de réduire les inégalités sociales, environnementales et territoriales de santé (ISETS). Il s'inscrit également dans une démarche d'équité territoriale.

Par cet engagement commun, les signataires du CLS confirment leur volonté d'améliorer la réponse apportée aux besoins de santé de la population.

Il est convenu ce qui suit :

## **ARTICLE 1 : DEFINITION, ENJEUX ET OBJECTIFS DU CONTRAT LOCAL DE SANTE**

---

Fondé sur l'article L.1434-17 du code la santé publique, le Contrat Local de Santé (CLS) se définit comme :

- **Une démarche « contractuelle, partenariale et intersectorielle » associant :**
  - des partenaires signataires,
  - des acteurs du champ de la santé et des autres politiques publiques impactant favorablement la santé (éducation, aménagement du territoire, nutrition - alimentation et activité physique -, logement et habitat, etc...),
  - des habitants (via le Conseil de Développement notamment).

- **Une démarche « territoriale » mise en œuvre sur un territoire de projet,**
- **Une « démarche-projet »** structurée autour d'un diagnostic local de santé partagé, de l'élaboration d'un plan d'actions et de modalités de suivi et d'évaluation,
- **Une approche « globale » de la santé** portant sur la prévention et promotion de la santé, l'accès aux soins, l'accompagnement médico-social et les déterminants sociaux et environnementaux.

Le Contrat Local de Santé a vocation à :

- Réduire les inégalités sociales, environnementales et territoriales de santé en développant des conditions environnementales et sociales favorables à l'état de santé des populations,
- Promouvoir des parcours de santé plus cohérents à l'échelle locale et adaptés aux besoins des territoires.
- Décliner le projet régional de santé.

En articulation avec les autres démarches territoriales ayant un impact sur la santé, évoquée en article 2.

Le Contrat Local de Santé a pour objectifs de :

- Consolider le partenariat local sur les questions de santé,
- Soutenir les dynamiques locales de santé, sur le territoire du Pays Barval, en favorisant une prise en compte globale de la politique régionale de santé, et en tenant compte des spécificités des territoires,
- Renforcer la qualité de la politique de santé mise en œuvre au niveau local,
- Permettre la coordination des financeurs, des acteurs et des politiques publiques qui agissent sur la santé en proposant un pilotage unifié et décloisonné sur différents champs : promotion et prévention de la santé (dont problématiques de santé-environnement), soins ambulatoires et hospitaliers, accompagnement médico-social (veille et sécurité sanitaire),
- Promouvoir et garantir le respect des droits des usagers du système de santé : il tend à faciliter l'accès pour tous, et notamment des personnes démunies, aux soins, aux services et à la prévention.



## **ARTICLE 2 : L'ARTICULATION DES POLITIQUES PUBLIQUES POUR LA REDUCTION DES INEGALITES SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET TERRITORIALES DE SANTE (ISETS)**

---

En vue d'assurer la cohérence d'ensemble du projet de territoire visant la réduction des inégalités sociales, environnementales et territoriales de santé, le pilotage du Contrat Local de Santé devra s'articuler avec la gouvernance des autres dispositifs et démarches territoriales et notamment avec le Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) en cours de déploiement sur la COBAS.

A terme, une mutualisation de la coordination sera mise en œuvre entre le CLSM et le CLS afin de renforcer la cohérence des actions.

D'autres articulations seront à trouver avec des dispositifs locaux, mis en place sur le territoire du Pays Barval tels que le Projet Alimentaire Territorial (PAT) pour les problématiques en lien avec la santé et l'alimentation, le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) pour celles liées à la thématique « santé/environnement », les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les questions du logement ou encore avec les Conventions Territoriales Globales (CTG) initiées par la CAF et menées sur la COBAS et la Communauté de Communes du Val de l'Eyre...

## **ARTICLE 3 : LES PRINCIPES PARTAGES**

---

Les partenaires signataires fondent leur action partagée sur les principes suivants :

- **Définir un objectif explicite de réduction des inégalités sociales, territoriales et environnementales de santé.**  
Chaque action mise en œuvre devra être vue sous le prisme de ces inégalités dont les facteurs sont multiples. Un tel objectif se traduira notamment par des réponses graduées en fonction des besoins de la population.
- **Agir sur les déterminants sociaux et environnementaux de la santé.**  
Adopter une approche globale prenant en compte ces déterminants est essentiel compte tenu du fait que « la santé d'une personne est d'abord le résultat des conditions de vie et de travail qui interagissent avec ces caractéristiques individuelles » (Santé Publique France).
- **Penser et développer la participation citoyenne.**  
Le renforcement des compétences et du pouvoir d'agir des citoyens, notamment de ceux éloignés des processus de décision, est un moyen efficace de réduire les écarts de santé.
- **Promouvoir un parcours de santé cohérent et adapté à chacun.**  
Favoriser la mise en œuvre de parcours de santé cohérents, incluant les différentes dimensions (prévention, accompagnement, soins...).
- **Adopter une approche intersectorielle.**

Le CLS doit favoriser la transversalité afin de dépasser les fonctionnements cloisonnés.

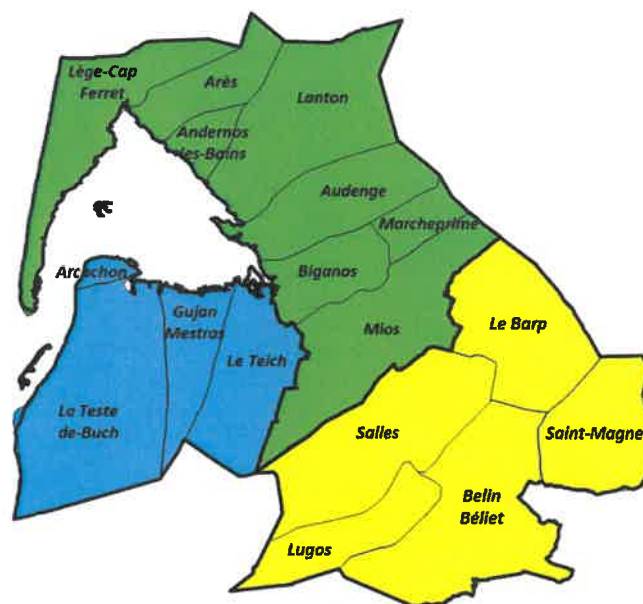
- **Définir une stratégie locale d'intervention cohérente avec celles des autres échelons d'intervention** (départemental, régional, national).
- **Evaluer le CLS.**

Les signataires s'engagent à mesurer ensemble les résultats des actions engagées, et éventuellement de les réorienter ou de les moduler en fonction des conclusions de l'évaluation (évaluation de la démarche, des actions et des effets).

#### **ARTICLE 4 : LE PERIMETRE DU CONTRAT LOCAL DE SANTE**

---

Le périmètre du Contrat Local de Santé est le territoire du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre qui regroupe 3 intercommunalités (COBAS, COBAN et Communauté de Communes du Val de l'Eyre) et rassemble 17 communes.



**Figure 1 : Territoire du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre**

#### **ARTICLE 5 : LE DIAGNOSTIC**

---

Un état des lieux réalisé par l'Observatoire Régional de la Santé (ORS) Nouvelle-Aquitaine en 2019 a permis d'avoir une vision globale de l'ensemble des déterminants de santé sur le Pays Barval, de repérer les spécificités du territoire et les problématiques liées à la santé. Si la situation du territoire en matière de santé est au global non préoccupante, le diagnostic a permis de mettre en avant un certain nombre de fragilités.

Les éléments clés qui caractérisent le territoire sont les suivants :

## ***Le territoire***

Le Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre est le territoire de Gironde qui connaît depuis plusieurs décennies la plus forte croissance démographique. Ce territoire a gagné 23 302 habitants entre 2007 et 2017, soit une croissance totale de 18 %, pour une population totale de 153 033 habitants recensés en 2017. Bien que considéré comme assez densément peuplé, de gros écarts existent entre les territoires avec une faible densité de population sur le Val de l'Eyre. L'évolution démographique du territoire provient très majoritairement des flux migratoires, traduisant sa forte attractivité. Les indicateurs socio-économiques sont quant à eux plutôt favorables.

## ***La population***

Le Pays Barval se caractérise par une proportion importante de personnes âgées de plus de 60 ans (33.5 % en 2017), part en progression depuis de nombreuses années. Selon les projections de l'INSEE, près d'un habitant sur 4 sera âgé d'au moins 75 ans en 2050. La population du Pays Barval est plus âgée que la moyenne nationale, notamment sur la partie sud du Bassin mais avec une population beaucoup plus jeune sur le Val de l'Eyre.

## ***L'état de santé***

Les indicateurs de mortalité sont globalement favorables (à âge égal) sur le territoire par rapport aux données régionales et nationales, avec une sous-mortalité générale observée, notamment sur la COBAS. Les prévalences en ALD<sup>1</sup> sont quant à elles supérieures sur le Val de l'Eyre (diabète, tumeurs, malignes, appareil circulatoire, insuffisance respiratoire). Concernant les jeunes, 15,4 % des élèves de 6ème étaient en surcharge pondérale en 2018 (surpoids et obésité) contre 17,3 % en Gironde et 3 jeunes sur 4 pratiquaient une activité physique régulière.

## ***Les comportements en santé***

Le territoire bénéficie d'un bon taux de participation aux dépistages organisés. Les indicateurs montrent toutefois de fortes consommations de psychotropes, à l'image du département, avec une prévalence encore plus élevée sur le Val de l'Eyre.

## ***L'offre de soin et l'offre médico-sociale***

L'offre de soins libérale est globalement favorable sur le Pays Barval (médecins généralistes, dentistes, kinésithérapeutes, infirmiers...) mais de fortes inégalités existent sur le territoire. Le Val de l'Eyre dispose de moins de médecins généralistes ou de dentistes. De plus, ces densités ne prennent pas en compte la forte proportion de personnes âgées et les populations saisonnières. La situation à moyen terme s'annonce moins favorable car l'augmentation de la population couplée à de nombreux départs à la

---

<sup>1</sup> ALD : Affection de Longue Durée.

retraite des professionnels de santé, risquent de créer des tensions supplémentaires sur l'offre de soin.

L'offre en spécialités médicales est complète mais localisée autour du bassin et avec une densité inférieure aux moyennes.

L'offre hospitalière est également centralisée autour du bassin. La COBAS dispose d'un Pôle de Santé (Hôpital et Clinique) alors que la COBAN est couvert par le Pôle Santé du Nord Bassin (Hôpital privé Wallerstein). Pour le Val de l'Eyre, ne disposant pas d'établissement de santé, près de 50 % des recours se font sur les établissements de la Métropole Bordelaise. En effet, les temps d'accès aux services d'urgences et de maternité de ces établissements sont plus élevés sur le Val de l'Eyre.

Concernant les établissements et structures médico-sociales pour personnes âgées, bien que le nombre soit important, rapporté à la typologie de la population du territoire, le taux d'équipement est inférieur aux moyennes.

### ***Les points de vigilance à prendre en compte***

#### **Le vieillissement de la population :**

- Isolement / lien social,
- Prévention spécifique : nutrition, chute, ateliers-mémoire...
- Maintien à domicile,
- Prise en charge des personnes présentant des troubles cognitifs, dispositifs d'aide aux aidants.

#### **La démographie des professions de santé :**

- Anticiper les besoins en médecins généralistes, dentistes, spécialistes : besoins liés à la fois aux prochains départs à la retraite et surtout à la forte croissance démographique du territoire et à la part importante de personnes âgées,

#### **Des problématiques environnementales, en particulier sur le Val de l'Eyre (Air, sols...),**

#### **Des problèmes de santé mentale (adultes et jeunes) :**

- Offre libérale faible et inexistante sur le Val de l'Eyre,
- Prévalence des ALD affections psychiatriques de longue durée, prévalence Alzheimer.

## **ARTICLE 6 : LES AXES STRATEGIQUES DU CONTRAT**

---

Les axes prioritaires de santé traités dans le CLS du Pays BARVAL se déclinent en plusieurs axes thématiques et populationnels de manière à répondre aux besoins prioritaires de santé identifiés sur le territoire.

Ils sont issus du diagnostic de santé mené sur le territoire. L'étude quantitative de l'ORS a été complétée, au printemps 2021, par une enquête menée auprès des opérateurs et

professionnels intervenant sur le territoire afin de relever les problématiques de santé auxquelles sont confrontés les publics et les professionnels (plus de 50 participants et 113 problématiques recensées). Les résultats de cette enquête ont permis d'étayer le diagnostic.

**AXE 1 : RENFORCER L'OFFRE DE SOINS ET LA PRISE EN CHARGE DES PUBLICS**

- Favoriser l'attractivité du territoire pour les professionnels,
- Développer les pratiques innovantes et alternatives en complémentarité de l'offre existante,
- Accompagner les publics vulnérables pour lever les freins (financiers, de mobilité, méconnaissance...) de recours aux soins,
- Développer à l'échelle du territoire du Pays Barval une organisation permettant de répondre aux soins non programmés.

**AXE 2 : SOUTENIR L'AUTONOMIE DES PERSONNES AGEES ET PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP AINSI QUE LEUR ENTOURAGE**

- Accompagner les aidants,
- Consolider le parcours et l'offre de santé des personnes âgées et des personnes en situation de handicap,
- Favoriser une meilleure compréhension de l'offre de prise en charge à destination des habitants du territoire,
- Améliorer et développer le parcours de santé des personnes atteintes de maladies chroniques.

**AXE 3 : AMELIORER LES ACCOMPAGNEMENTS EN SANTE MENTALE**

- Renforcer et structurer l'offre en santé mentale,
- Promouvoir la prise en charge précoce,
- Améliorer la prise en charge des victimes de violences intrafamiliales et de leurs auteurs.

**AXE 4 : PROMOUVOIR DES HABITUDES DE VIE FAVORABLES A LA SANTE**

- Soutenir la parentalité de la grossesse jusqu'à l'adolescence,
- Développer et coordonner les démarches de prévention,
- Améliorer la qualité de vie des personnes vivant avec une maladie chronique.

**AXE 5 : CREER DES ENVIRONNEMENTS FAVORABLES A LA SANTE**

- Améliorer la qualité de l'environnement extérieur,
- Favoriser la prise en compte des impacts des politiques locales sur la santé.

Ces axes et objectifs intermédiaires seront déclinés en fiches-action, issues des réflexions des groupes de travail thématiques.

## **ARTICLE 7 : GOUVERNANCE ET PILOTAGE DU CONTRAT**

---

Plusieurs instances sont mises en place pour permettre une mise en œuvre partenariale du contrat :

**Le Comité de pilotage (COPIL)**, l'instance décisionnelle du CLS, est composé des signataires et des partenaires associés.

De par sa composition, il a une capacité d'interpellation des institutions.

Les signataires institutionnels qui mettent des moyens financiers, humains ou matériels pour le fonctionnement du CLS, y ont une voix décisionnelle.

**SES MISSIONS :** il est chargé de formuler les orientations stratégiques du contrat. Il est également en charge, à travers chacun de ses membres, de l'articulation avec les grands cadres spécifiques de chacun des signataires (PRS, Projet territorial de santé, Plan de lutte contre la pauvreté et l'exclusion...).

Il est réuni à l'initiative des signataires au moins deux fois par an.

**Le Comité technique ou équipe projet** est composé de représentants techniques des signataires et partenaires. Les pilotes des groupes de travail thématiques peuvent aussi intégrer le comité technique en fonction des besoins.

**SES MISSIONS :** il traduit de manière opérationnelle la stratégie définie en comité de pilotage. Il s'agit d'une instance de réflexion méthodologique. Il soutient les groupes de travail thématiques en apportant une aide à la mise en œuvre, au suivi technique et à l'évaluation, en veillant à la cohérence entre les différentes démarches territoriales de santé. Il permet aussi de donner une vision d'ensemble de la démarche et de son avancement aux personnes impliquées au niveau opérationnel sur une ou plusieurs thématiques.

Il se réunit au moins deux fois par an.

**Les groupes de travail thématiques** sont constitués d'acteurs locaux positionnés sur des niveaux opérationnels (porteurs des fiches actions et autres) et de représentants d'habitants.

Ils constituent si nécessaire la structure de base de la production du CLS. Organisés autour d'axes stratégiques, ils participent à l'élaboration et à la mise en œuvre concrète des actions, ainsi qu'à l'identification de nouveaux besoins émergents. Ces groupes de travail sont animés par un ou des co-pilotes et se réunissent autant que nécessaire pour assurer l'élaboration et le suivi des actions.

### ***Une mission de coordination :***

La coordination du CLS est une fonction essentielle dans la conduite de la démarche. Elle s'appuie sur une coordonnatrice, le comité technique et le soutien des Directions générales des services des EPCI et du Pays Barval.

La coordonnatrice CLS a en charge l'animation de la démarche projet et une mission de mobilisation partenariale visant à assurer la transversalité et l'intersectorialité nécessitant une connaissance de tous les secteurs pouvant impacter la santé des populations.

La coordonnatrice CLS est placée juridiquement sous la responsabilité de la COBAS et ses missions sont menées en lien étroit avec la Délégation départementale de l'ARS et plus collégalement avec les différentes parties contractantes.

La coordonnatrice CLS doit pouvoir bénéficier de la légitimité nécessaire pour mobiliser les différentes catégories d'acteurs en interne comme en externe.

## **ARTICLE 8 : LES MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION DU CONTRAT**

---

Chaque année, un bilan annuel du Contrat Local de Santé est réalisé pour suivre la mise en œuvre de ses objectifs opérationnels et des actions.

Au cours de sa dernière année de validité, une évaluation du CLS est réalisée. La démarche d'évaluation portera sur la stratégie globale du CLS, sur le processus de mise en œuvre, sur les actions et leurs effets. Les signataires s'appuieront sur le référentiel d'évaluation des CLS produit par l'ARS Nouvelle Aquitaine.

Des temps de travail dédiés pourront être organisés à cet effet.

## **ARTICLE 9 : LA DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT LOCAL DE SANTE**

---

Le Contrat Local de Santé prend effet à la date de sa signature pour une durée de **5 ans**.

Au cours de sa période de validité, le CLS peut être révisé et complété par voie d'avenant à la demande de l'une ou de l'autre des parties. Les modifications devront être approuvées par l'ensemble des signataires du présent contrat.

## **ARTICLE 10 : LES ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES**

---

Les signataires du CLS sont les suivants :

- Le PAYS BARVAL (Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, Communauté de Communes du Val de l'Eyre), l'Agence Régionale de la Santé Nouvelle-Aquitaine, l'Etat,
- Le **Conseil Régional<sup>2</sup>**, le Conseil Départemental, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, la Mutualité Sociale Agricole, la Caisse d'Allocations Familiales, la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail, l'Education Nationale, le Centre Hospitalier d'Arcachon, la Clinique d'Arcachon, l'Hôpital Privé Wallerstein, le Centre Hospitalier Charles Perrens, le Centre Hospitalier de Cadillac,

---

<sup>2</sup> En attente de confirmation.

- Les URPS<sup>3</sup> chirurgiens-dentistes et pharmaciens.

Les signataires s'engagent à :

- nommer un référent chargé du suivi du CLS,
- intégrer durablement l'animation du projet local de santé au sein de ses services et communiquer à ce titre auprès de ses partenaires,
- s'inscrire dans la démarche de diagnostic partagé,
- fournir des données actualisées pour alimenter la veille territoriale,
- mobiliser les moyens financiers permettant la mise en œuvre des objectifs opérationnels du présent contrat, dans le respect de leurs champs de compétence respectifs,
- articuler le CLS et leurs Projets avec les actions et les moyens engagés à l'échelle du Pays Barval.

L'ARS Nouvelle-Aquitaine s'engage à :

- nommer un référent au sein de la délégation départementale de l'ARS,
- participer aux différentes instances dédiées,
- mettre à la disposition des signataires les services d'appui internes à l'agence et des structures associées,
- associer les signataires aux instances locales,
- associer les opérateurs financés sur le territoire concerné et réorienter une partie de leurs moyens vers les actions du projet local de santé,
- participer financièrement au poste de coordonnatrice.

Les moyens nécessaires à la mise en œuvre des actions du présent contrat sont précisés dans chaque fiche-action. Chaque année, le comité de pilotage examine, sur présentation du comité technique, la programmation prévisionnelle annuelle et/ou pluriannuelle des actions permettant de mettre en œuvre le Contrat Local de Santé et définit, dans le même temps, les moyens potentiellement mobilisables les mieux adaptés à la poursuite des objectifs du Contrat.

---

<sup>3</sup> URPS : Unions régionales des professionnels de santé.



## **ARTICLE 11 : LE RENOUVELLEMENT DU CONTRAT LOCAL DE SANTE**

---

Le présent contrat fera l'objet d'un renouvellement tacite à échéance ou exprès en fonction des résultats de l'évaluation décrite à l'article 8 du présent contrat.

## **ARTICLE 12 : LA RESILIATION DU CONTRAT LOCAL DE SANTE**

---

Le présent contrat peut être résilié par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception après un préavis de trois mois.

## **ARTICLE 13 : REGLEMENT DES LITIGES**

---

En cas de litige, il est expressément stipulé que le tribunal administratif territorialement compétent sera seul compétent pour tous les différends que pourrait soulever l'application du présent contrat.

Préalablement à toute procédure judiciaire, un règlement amiable pourra être recherché par les parties.

Fait à ..., le ... 2022

**2022-04**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### MISE A JOUR DU VERSEMENT DES INDEMNITES HORAIRES POUR TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES (IHTS)

Le 8 février 2022 à 17 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle du Broustic d'Andernos-les-Bains, sous la présidence de M. LAFON.

**Date de la convocation :** 2 février 2022

**Nombre de Conseillers en exercice :** 38

**Présents :** 27

**Votants :** 38

**Membres présents :** M. LAFON, Mme LE YONDRE, Mme LARRUE, M. PAIN, M. ROSAZZA, M. DANÉY, M. MARTINEZ, Mme BRISSET, Mme BRUDY, Mme CHAIGNEAU, M. CHAMBOLLE, M. DUBOURDIEU, M. POHL, M. BELLARD, Mme BANOS, M. BOURSIER, Mme CAZAUX, M. DEVOS, Mme JOLY, M. PERUCHO, Mme GUIGNARD DE BRECHARD, M. MARLY, Mme GUILLERM, M. MARTIN, M. RECAPET, Mme DUBARRY, M. BAGNERES.

**Pouvoirs :**

- M. ROSSIGNOL à M. ROSAZZA
- Mme GALLANT à Mme BRUDY
- M. CHAUVET à Mme BRISSET
- Mme SAULNIER à Mme JOLY
- Mme CALATAYUD à M. DUBOURDIEU
- Mme CHAPPARD à Mme BANOS
- M. DE GONNEVILLE à M. MARLY
- Mme BATS à M. MARTINEZ
- Mme MARENZONI à M. PAIN
- M. MANO à M. BAGNERES
- M. GATINOIS à M. LAFON

**Secrétaire de séance :** Mme BANOS

\*\*\*\*\*

Madame Nathalie LE YONDRE, vice-Présidente de la COBAN, expose que

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires ;

**Vu** la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale ;

**Vu** le décret n° 91-875 du 6 septembre 1991 modifié, pris pour application du premier alinéa de l'article 88 de la loi du 26 janvier 1984 ;

**Vu** le décret n° 2001-623 du 12 juillet 2001 relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique territoriale ;

**Vu** le décret n° 2002-60 du 14 janvier 2002 modifié, relatif aux indemnités horaires pour travaux supplémentaires ;

**Vu** la délibération n° 2005-21 du 29 mars 2005 portant sur le régime indemnitaire dont l'indemnité horaire pour travaux supplémentaires ;

**Considérant** que la notion d'heures supplémentaires correspond soit aux heures effectuées à la demande de l'autorité territoriale ou du chef de service, ou bien aux heures effectuées dès lors qu'il y a eu un dépassement de la durée réglementaire de travail ;

**Considérant** que cette notion d'heures supplémentaires s'applique en considération de certaines conditions liées au grade, à l'emploi ou aux fonctions ;

**Considérant** que les instruments de décompte du temps de travail sont mis en place au sein de la Collectivité ;

Il est proposé au Conseil communautaire de déterminer comme suit le versement du dispositif indemnitaire horaire pour heures supplémentaires :

- L'indemnité horaire pour heures supplémentaires peut être attribuée aux agents titulaires, stagiaires ou contractuels, employés à temps complet ou à temps partiel, de catégorie C ou B.
  
- Les fonctionnaires et agents contractuels à temps non complet, de catégorie C ou B, amenés à effectuer des heures au-delà de la durée normale définie lors de la création de l'emploi qu'ils occupent, seront rémunérés sur la base horaire résultant d'une proratisation de leur traitement, heures dites complémentaires, tant que le total des heures effectuées ne dépasse pas la durée du cycle de travail défini par la collectivité pour les agents à temps complet.

Aussi, il convient de distinguer les situations suivantes :

- cas des agents à temps non complet nommés sur des emplois NON PERMANENTS : aucune majoration possible des heures effectuées en dessous de la durée du cycle de travail des agents à temps complet.
- cas des agents à temps non complet nommés sur des emplois PERMANENTS : se référer à la délibération n° 2021-65 du 6 avril 2021 relative à la majoration des heures complémentaires.

Lorsque les heures supplémentaires effectués par un agent à temps non complet dépassent les bornes horaires définis par le cycle de travail, leur montant sera calculé conformément au décret n° 2002-60 du 14 janvier 2002 relatif à l'indemnité horaire pour travaux supplémentaires.

Les agents bénéficiaires des IHTS sont ceux occupant les fonctions ou les missions par grade ou emplois définis ci-dessous :

Cadre(s) d'emplois	Grade(s)	Fonctions
Adjoints Administratifs	-Adjoint administratif -Adjoint administratif principal de 2 <sup>ème</sup> classe -Adjoint administratif principal de 1 <sup>ère</sup> classe	- Fonctions de responsabilité de service, d'encadrement de proximité, d'assistance de direction, de chargés d'opérations, de gestionnaires comptables ou des marchés publics - Fonctions d'assistance administrative et technique - Fonctions opérationnelles d'exécution ou d'accueil
Adjoints Techniques	-Adjoint technique -Adjoint technique principal de 2 <sup>ème</sup> classe -Adjoint technique principal de 1 <sup>ère</sup> classe	- Fonctions de responsabilité de service, d'encadrement de proximité, d'assistance de direction, de chargés d'opérations, de gestionnaires comptables ou des marchés publics - Fonctions d'assistance administrative et technique - Fonctions opérationnelles d'exécution ou d'accueil
Rédacteurs	-Rédacteur -Rédacteur principal de 2 <sup>ème</sup> classe -Rédacteur principal de 1 <sup>ère</sup> classe	- Fonctions de responsable de service - Fonctions de responsabilité adjointe, avec encadrement - Fonctions bénéficiant d'une expertise sans encadrement
Techniciens	-Technicien -Technicien principal de 2 <sup>ème</sup> classe -Technicien principal de 1 <sup>ère</sup> classe	- Fonctions de responsable de service - Fonctions de responsabilité adjointe, avec encadrement - Fonctions bénéficiant d'une expertise sans encadrement

Le nombre d'heures supplémentaires ne peut dépasser le contingent mensuel qui est d'une durée limitée de 25 heures, modifiable en cas de circonstances exceptionnelles.

L'indemnité horaire pour travaux supplémentaires fera l'objet d'un ajustement automatique dès lors que les montants ou les corps de référence seront revalorisés ou modifiés par un texte réglementaire.

Conformément au règlement d'organisation du temps de travail valant protocole relatif au temps de travail à la COBAN, les heures supplémentaires peuvent être compensées de deux manières :

- Par défaut, sous la forme d'un repos compensateur,
- A défaut, sous la forme d'une indemnisation.

**Vu** l'avis favorable du Bureau communautaire du 25 janvier 2022,

**Il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir :**

- **PRENDRE** acte des dispositions relatives au versement de l'indemnité horaire pour travaux supplémentaires ;
- **ATTRIBUER** aux agents pouvant y prétendre, quel que soit leur statut (titulaire ou contractuel), le versement des IHTS de manière exceptionnelle selon les dispositions en vigueur ;
- **PRECISER** que les dispositions de cette délibération prendront effet à compter de la transmission de cette dernière au contrôle de légalité, et de sa publication ou affichage.

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :**

- ***PREND acte des dispositions relatives au versement de l'indemnité horaire pour travaux supplémentaires ;***
  
- ***ATTRIBUE aux agents pouvant y prétendre, quel que soit leur statut (titulaire ou contractuel), le versement des IHTS de manière exceptionnelle selon les dispositions en vigueur ;***
  
- ***PRECISE que les dispositions de cette délibération prendront effet à compter de la transmission de cette dernière au contrôle de légalité, et de sa publication ou affichage.***

**Vote :**

**Pour : 38**

**Contre : 0**

**Abstention : 0**

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Au registre sont les signatures.  
Pour extrait conforme.

Fait à Andernos-les-Bains, le 9 février 2022

Le Président de la COBAN,

Maire de Biganos  
Bruno LAFON



Le Président,

- *certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;*
- *informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication.*

**2022-05**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### AUTORISATION DE DEFRICHEMENT DANS LE CADRE DU PROJET D'EXTENSION DU CAASI 7 A ANDERNOS-LES-BAINS

Le 8 février 2022 à 17 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle du Broustic d'Andernos-les-Bains, sous la présidence de M. LAFON.

**Date de la convocation :** 2 février 2022

**Nombre de Conseillers en exercice :** 38

**Présents :** 27

**Votants :** 38

**Membres présents :** M. LAFON, Mme LE YONDRE, Mme LARRUE, M. PAIN, M. ROSAZZA, M. DANEY, M. MARTINEZ, Mme BRISSET, Mme BRUDY, Mme CHAIGNEAU, M. CHAMBOLLE, M. DUBOURDIEU, M. POHL, M. BELLiard, Mme BANOS, M. BOURSIER, Mme CAZAUX, M. DEVOS, Mme JOLY, M. PERUCHO, Mme GUIGNARD DE BRECHARD, M. MARLY, Mme GUILLERM, M. MARTIN, M. RECAPET, Mme DUBARRY, M. BAGNERES.

**Pouvoirs :**

M. ROSSIGNOL à M. ROSAZZA  
Mme GALLANT à Mme BRUDY  
M. CHAUVET à Mme BRISSET  
Mme SAULNIER à Mme JOLY  
Mme CALATAYUD à M. DUBOURDIEU  
Mme CHAPPARD à Mme BANOS  
M. DE GONNEVILLE à M. MARLY  
Mme BATS à M. MARTINEZ  
Mme MARENZONI à M. PAIN  
M. MANO à M. BAGNERES  
M. GATINOIS à M. LAFON

**Secrétaire de séance :** Mme BANOS

\*\*\*\*\*

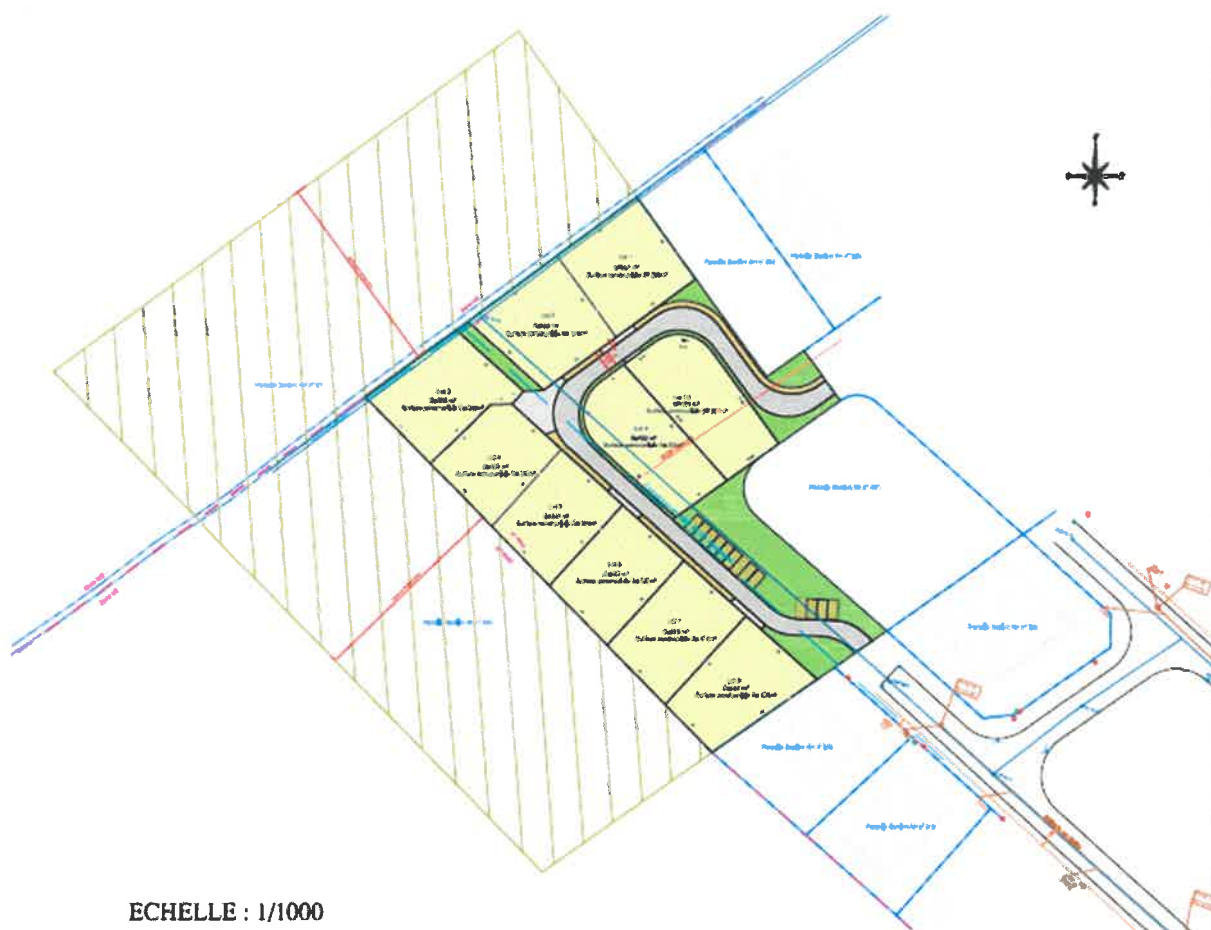
Monsieur Manuel MARTINEZ, vice-Président de la COBAN, expose qu'au titre de sa compétence Développement Economique, qu'elle exerce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la COBAN crée, aménage, entretien et gère les zones d'activité économique de son territoire. A ce titre, elle porte un projet d'extension du Centre d'Activités Artisanales et Semi-Industrielles (CAASI) d'Andernos-les-Bains, sur une partie de la parcelle communale cadastrée section BV n° 434, située en zone UI du PLU.

La superficie concernée par l'opération est d'environ 20 900 m<sup>2</sup>.

Le projet consiste en la création d'une dizaine de lots d'une surface moyenne de 550 m<sup>2</sup> et intégrant les opérations suivantes :

- la création d'une voie de desserte traversante selon un axe sud/est raccordée aux rues Nicéphore Niépce et Panhard-Levassor et d'une circulation douce selon un axe Sud/Est (trottoir) ;
- la construction de dispositifs de stockage des eaux pluviales ;
- des travaux de raccordement des réseaux et des lots sur la rue Panhard-Levassor ;
- des travaux et installations de sécurisation incendie (débroussaillage d'une bande inconstructible d'environ 50 mètres de protection contre le risque incendie autour de l'emprise du projet).





ECHELLE : 1/1000

Figure 1 : projet d'aménagement du secteur CAASI 7

Pour avancer positivement dans cette opération, une demande d'autorisation de défrichement pour une surface de 2,09 hectares (comprenant la surface du projet et la zone à débroussailler pour la sécurisation incendie) doit être sollicitée auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en application de l'article L.425-6 du code de l'urbanisme.

De la même manière, conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, la COBAN doit obtenir cette autorisation de défrichement préalablement à la délivrance du permis d'aménager.

Le terrain étant toujours propriété de la commune d'Andernos-les-Bains, le Conseil municipal a délibéré le 17 décembre 2021 afin d'autoriser la COBAN à déposer une demande de défrichement concernant cette extension.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;  
**Vu** l'article L.425-6 du code de l'urbanisme ;  
**Vu** l'article L. 341-7 du nouveau code forestier ;  
**Vu** la délibération du Conseil Municipal d'Andernos-les-Bains du 17 décembre 2021 autorisant la COBAN à déposer une demande de défrichement ;  
**Vu** l'avis favorable du Bureau communautaire du 25 janvier 2022 ;

**CONSIDERANT** que la COBAN doit obtenir l'autorisation de défrichement avant la délivrance du permis d'aménager ;

**Il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir AUTORISER**

M. MARTINEZ, vice-Président de la COBAN en charge du Développement Economique et Touristique-Emploi, à déposer la demande d'autorisation de défrichement et à signer tous les documents afférents.

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :**

- **AUTORISE M. MARTINEZ, vice-Président de la COBAN en charge du Développement Economique et Touristique-Emploi, à déposer la demande d'autorisation de défrichement et à signer tous les documents afférents.**

**Vote :**

**Pour : 38**

**Contre : 0**

**Abstention : 0**

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Au registre sont les signatures.

Pour extrait conforme.

Fait à Andernos-les-Bains, le 9 février 2022

Le Président de la COBAN,

  
Maire de Biganos  
Bruno LAFON

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication.

**2022-06**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### MONTANTS PREVISIONNELS DES ATTRIBUTIONS DE COMPENSATION POUR 2022

**Le 8 février 2022 à 17 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord** dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle du Broustic d'Andernos-les-Bains, sous la présidence de M. LAFON.

**Date de la convocation :** 2 février 2022

**Nombre de Conseillers en exercice :** 38

**Présents :** 26

**Votants :** 34

**Membres présents :** M. LAFON, Mme LE YONDRE, Mme LARRUE, M. PAIN, M. ROSAZZA, M. DANÉY, M. MARTINEZ, Mme BRISSET, Mme BRUDY, Mme CHAIGNEAU, M. DUBOURDIEU, M. POHL, M. BELLARD, Mme BANOS, M. BOURSIER, Mme CAZAUX, M. DEVOS, Mme JOLY, M. PERUCHO, Mme GUIGNARD DE BRECHARD, M. MARLY, Mme GUILLERM, M. MARTIN, M. RECAPET, Mme DUBARRY, M. BAGNERES.

**Pouvoirs :**

M. ROSSIGNOL à M. ROSAZZA  
Mme GALLANT à Mme BRUDY  
M. CHAUVET à Mme BRISSET  
M. CHAMBOLLE à M. DANÉY  
Mme SAULNIER à Mme JOLY  
Mme CALATAYUD à M. DUBOURDIEU  
Mme CHAPPARD à Mme BANOS  
M. DE GONNEVILLE à M. MARLY  
Mme BATS à M. MARTINEZ  
Mme MARENZONI à M. PAIN  
M. MANO à M. BAGNERES  
M. GATINOIS à M. LAFON

**Secrétaire de séance :** Mme BANOS

\*\*\*\*\*

Madame Nathalie LE YONDRE, vice-Présidente de la COBAN, expose que

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code général des impôts et notamment son article 1609 nonies C ;

**Vu** les délibérations du Conseil communautaire n° 30-2017 du 14 février 2017, n° 62-2017 du 20 juin 2017, n° 80-2018 du 25 septembre 2018 et n° 117-2019 du 19 décembre 2019 approuvant le montant des attributions de compensation des Communes membres ;

**Vu** le rapport d'observations définitives de la Chambre régionale des comptes de Nouvelle-Aquitaine du 10 juin 2021 faisant état de l'engagement de la COBAN et de la Commune « à réduire l'AC de la commune de Lège - Cap Ferret de 430 000 € au plus vite » dans le cadre d'une procédure de révision libre ;

**Considérant** qu'en application de l'article 1609 nonies C du Code général des impôts le Conseil communautaire de la COBAN doit communiquer avant le 15 février de l'année le montant prévisionnel des attributions de compensation des Communes membres pour 2022 ;

**Considérant** que la COBAN et la Commune de Lège-Cap ferret ayant pris l'engagement devant la Chambre régionale des comptes de réduire le montant d'attributions de compensation de la Commune de 430 000 euros, il est donc proposé d'en tenir compte dans la fixation des montants prévisionnels d'attributions de compensation pour 2022 ;

**Vu** l'avis favorable du Bureau communautaire du 25 janvier 2022 ;

**Il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir :**

**Article 1 : APPROUVER et COMMUNIQUER** les montants prévisionnels d'attributions de compensation pour l'année 2022 suivants :

	<b>Montants prévisionnels des AC pour 2022</b>
Andernos-les-Bains	<b>1 162 095,00 €</b>
Arès	<b>727 334,00 €</b>
Audenge	<b>208 865,00 €</b>
Biganos	<b>3 539 427,00 €</b>
Lanton	<b>320 193,00 €</b>
Lège-Cap Ferret	<b>1 293 533,41 €</b>
Marcheprime	<b>190 196,00 €</b>
Mios	<b>681 767,00 €</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>8 123 410,41 €</u></b>

**Article 2 : ACTER** du versement mensuel aux Communes des montants prévisionnels d'attributions de compensation pour l'année 2022 fixés à l'article 1 ;

**Article 3 : CONFIER** à la première vice-présidente en charge des Finances publiques, le soin de prendre toute décision nécessaire à l'exécution de la présente délibération et de notifier cette dernière à chaque Commune membre de la COBAN.

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :**

- **Article 1: APPROUVE et COMMUNIQUE les montants prévisionnels d'attributions de compensation pour l'année 2022 suivants :**

	<b>Montants prévisionnels des AC pour 2022</b>
<b>Andernos-les-Bains</b>	<b>1 162 095,00 €</b>
<b>Arès</b>	<b>727 334,00 €</b>
<b>Audenge</b>	<b>208 865,00 €</b>
<b>Biganos</b>	<b>3 539 427,00 €</b>
<b>Lanton</b>	<b>320 193,00 €</b>
<b>Lège-Cap Ferret</b>	<b>1 293 533,41 €</b>
<b>Marcheprime</b>	<b>190 196,00 €</b>
<b>Mios</b>	<b>681 767,00 €</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>8 123 410,41 €</u></b>

- **Article 2: ACTE du versement mensuel aux Communes des montants prévisionnels d'attributions de compensation pour l'année 2022 fixés à l'article 1;**
- **Article 3: CONFIE à la première vice-présidente en charge des Finances publiques, le soin de prendre toute décision nécessaire à l'exécution de la présente délibération et de notifier cette dernière à chaque Commune membre de la COBAN.**

**Vote :**

**Pour : 28**

**Contre : 6**

- **Commune de Biganos : M. BOURSIER**
- **Commune de Lège-Cap Ferret : M. MARLY détenant le pouvoir de M. DE GONNEVILLE ; Mme GUIGNARD DE BRECHARD ; Mme GUILLERM ; M. MARTIN.**

**Abstentions : 4**

- **Commune d'Audenge : M. POHL**
- **Commune de Lanton : Mme LARRUE ; M. DEVOS ; Mme JOLY.**

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Au registre sont les signatures.  
Pour extrait conforme.

Fait à Andernos-les-Bains, le 9 février 2022

Le Président de la COBAN,

Maire de Biganos  
Bruno LAFON



Le Président,

- *certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;*
- *informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication.*

**2022-07**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### EVOLUTION DES ATTRIBUTIONS DE COMPENSATION

**Le 8 février 2022 à 17 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord** dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle du Broustic d'Andernos-les-Bains, sous la présidence de M. LAFON.

**Date de la convocation :** 2 février 2022

**Nombre de Conseillers en exercice :** 38

**Présents :** 26

**Votants :** 34

**Membres présents :** M. LAFON, Mme LE YONDRE, Mme LARRUE, M. PAIN, M. ROSAZZA, M. DANAY, M. MARTINEZ, Mme BRISSET, Mme BRUDY, Mme CHAIGNEAU, M. DUBOURDIEU, M. POHL, M. BELLARD, Mme BANOS, M. BOURSIER, Mme CAZAUX, M. DEVOS, Mme JOLY, M. PERUCHO, Mme GUIGNARD DE BRECHARD, M. MARLY, Mme GUILLERM, M. MARTIN, M. RECAPET, Mme DUBARRY, M. BAGNERES.

**Pouvoirs :**

M. ROSSIGNOL à M. ROSAZZA  
Mme GALLANT à Mme BRUDY  
M. CHAUVET à Mme BRISSET  
M. CHAMBOLLE à M. DANAY  
Mme SAULNIER à Mme JOLY  
Mme CALATAYUD à M. DUBOURDIEU  
Mme CHAPPARD à Mme BANOS  
M. DE GONNEVILLE à M. MARLY  
Mme BATS à M. MARTINEZ  
Mme MARENZONI à M. PAIN  
M. MANO à M. BAGNERES  
M. GATINOIS à M. LAFON

**Secrétaire de séance :** Mme BANOS

\*\*\*\*\*



Madame Nathalie LE YONDRE, vice-Présidente de la COBAN, expose que

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code général des impôts et notamment son article 1609 nonies C, V, 1 bis ;

**Vu** le code des juridictions financières et notamment son article L. 243-9 ;

**Vu** les rapports définitifs de la CLECT en date des 30 mai 2017 et 18 septembre 2018 ;

**Vu** les délibérations du Conseil communautaire n° 30-2017 du 14 février 2017, n° 62-2017 du 20 juin 2017, n° 80-2018 du 25 septembre 2018 et n° 117-2019 du 19 décembre 2019 approuvant le montant des attributions de compensation ;

**Vu** le tableau des montants d'attributions de compensation par Commune depuis le 19 décembre 2019 ;

**Vu** les rapports provisoires et d'observations définitives de la Chambre régionale des comptes de Nouvelle-Aquitaine des 26 janvier et 10 juin 2021 ;

**Vu** les projets de délibération du Conseil communautaire de la COBAN n° 2021-89 du 29 juin 2021 et n° 2021-118 du 15 décembre 2021 portant révision du montant d'attributions de compensation de la Commune de Lège-Cap Ferret, non adoptés ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire de la COBAN n° 2022-XX du 8 février 2022 portant fixation des montants prévisionnels d'attributions de compensation pour 2022 ;

**Considérant** le rapport provisoire de la Chambre régionale des comptes en date du 26 janvier 2021, invitant la COBAN à faire le point sur l'avis de la CLECT et sur le montant des AC de chaque Commune, et en particulier de Lège-Cap Ferret ;

**Considérant** que, sur injonction de la Chambre, l'ordonnateur, ayant pris bonne note de la préconisation visant à réduire l'Attribution de compensation de la Commune de Lège-Cap Ferret de la somme de 430 000 €, s'est engagé, par lettre du 24 mars 2021, à procéder à la mise en œuvre de cette observation au plus vite ;

**Considérant** que par lettre référencée 791 en date du 28 avril 2021, l'ordonnateur a tenu informé Monsieur le Maire de la Commune de Lège-Cap Ferret de ces dispositions ;

**Considérant** le rapport d'observations définitives de la Chambre régionale des comptes en date du 10 juin 2021, qui relève que l'ordonnateur s'est engagé, dans le cadre d'une procédure de révision libre, « à réduire l'AC de la commune de Lège – Cap Ferret de 430 000 € au plus vite » [...] confirmant la réponse de la Commune de Lège – Cap Ferret selon laquelle les deux collectivités ont la volonté commune de revoir cette situation dans les meilleurs délais ;

**Considérant** que cette délibération, pour être adoptée, nécessite l'accord de la majorité des deux tiers du Conseil communautaire ;

**Considérant** l'absence de majorité des deux tiers nécessaire à l'adoption des délibérations n° 2021-89 du 29 juin 2021 et n° 2021-118 du 15 décembre 2021, relatives à la réduction du montant d'attributions de compensation de la Commune de Lège-Cap Ferret de 430 000 euros à compter de l'exercice 2022 ;

**Considérant** l'obligation fixée par l'article L. 243-9 du Code des juridictions financières imposant à la COBAN de présenter les actions entreprises à la suite des observations de la Chambre régionale des comptes dans un délai d'un an à compter la présentation du rapport d'observations définitives ;

**Considérant**, dans ces circonstances, la nécessité de respecter l'engagement pris de revoir le montant des attributions de compensation de la Commune de Lège – Cap Ferret à compter de l'exercice 2022 ;

**Considérant** la nécessité d'une délibération concordante devant être adoptée par la Commune de Lège-Cap Ferret ;

**Vu** les avis favorables des Commissions « Finances publiques » des 10 juin et 7 décembre 2021 ;

**Vu** les avis favorables des Bureaux communautaires des 1<sup>er</sup> et 22 juin 2021, ainsi que des 23 novembre et 7 décembre 2021 ;

**Vu** l'avis favorable du Bureau communautaire du 25 janvier 2022 ;

**Il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir :**

- **Article 1 : APPROUVER** le nouveau montant des attributions de compensation de la Commune de Lège-Cap Ferret arrêté à compter de l'année 2022 comme suit :

	<b>Montants issus de la délibération de 2019</b>	<b>Révision des AC</b>	<b>Montant des AC au 1<sup>er</sup> janvier 2022</b>
Lège-Cap Ferret	1 723 533,41 €	- 430 000 €	<b>1 293 533,41 €</b>

- **Article 2 : ACTER** du versement mensuel à la Commune de Lège-Cap Ferret du montant d'attributions de compensation pour 2022 fixé à l'article 1 ;
- **Article 3 : PRECISER** que la présente délibération sera notifiée au Maire de Lège – Cap Ferret.

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :**

- **Article 1 : APPROUVE** le nouveau montant des attributions de compensation de la Commune de Lège-Cap Ferret arrêté à compter de l'année 2022 comme suit :

	<b>Montants issus de la délibération de 2019</b>	<b>Révision des AC</b>	<b>Montant des AC au 1<sup>er</sup> janvier 2022</b>
<b>Lège-Cap Ferret</b>	<b>1 723 533,41 €</b>	<b>- 430 000 €</b>	<b>1 293 533,41 €</b>

- **Article 2 : ACTE** du versement mensuel à la Commune de Lège-Cap Ferret du montant d'attributions de compensation pour 2022 fixé à l'article 1 ;
- **Article 3 : PRECISE** que la présente délibération sera notifiée au Maire de Lège – Cap Ferret.

**Vote :**

**Pour : 28**

**Contre : 6**

- **Commune de Biganos : M. BOURSIER**
- **Commune de Lège-Cap Ferret : M. MARLY détenant le pouvoir de M. DE GONNEVILLE ; Mme GUIGNARD DE BRECHARD ; Mme GUILLERM ; M. MARTIN.**

**Abstentions : 4**

- **Commune d'Audenge : M. POHL**
- **Commune de Lanton : Mme LARRUE ; M. DEVOS ; Mme JOLY.**

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Au registre sont les signatures.  
Pour extrait conforme.

Fait à Andernos-les-Bains, le 9 février 2022

Le Président de la COBAN,

Maire de Biganos  
Bruno LAFON



Le Président,

- *certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;*
- *informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication.*