COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Document d'orientations

Septembre 2024

Version du 30.09.2024

planed
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 1er PLH 5
2.1 Rappel des éléments de cadrage 5
2.2 La politique habitat de la COBAN 7
3. Le scénario de développement 9
3.1 Le cadre de réflexion 9
3.2 Les scénarios de développement étudiés 10
3.3 Le scénario de développement retenu 14
4. Les orientations stratégiques 19
4.1 Produire des logements diversifiés 20
4.2 Produire des logements abordables 21
4.3 En préservant le cadre de vie 22
4.4 Animer le PLH 24
5. La territorialisation de la stratégie habitat du PLH 25
5.1 Déclinaison du scénario de développement retenu par commune 25
5.2 Identification des projets des communes pour la période du PLH 2025 – 2030 27

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 l 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 1er 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 préférant effectuer un nouvel arrêt des travaux en 2022 pour s'assurer de la pleine compatibilité entre le PLH et le SCOT alors en phase de rédaction.

L'année 2024 a été consacrée à la mise à jour des différents documents constituant le PLH afin de s'assurer de la compatibilité avec le SCOT.

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 1er 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 s'est ensuite poursuivi 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. Cette stratégie Habitat a permis l'élaboration d'un premier **programme d'actions**.

Afin que le PLH soit réalisé en cohérence avec le SCoT arrêté en mai 2023, **le PLH n'a pas fait l'objet d'une approbation après son arrêt effectué en février 2022**. Au vu du dynamisme du territoire de la COBAN et de la publication de nouvelles données de l'INSEE, il a été également nécessaire de mettre les éléments de diagnostic à jour afin de proposer un document final en adéquation avec les dynamiques actuelles constatées sur la COBAN.

Cette reprise du PLH en décembre 2023 vise aussi à mettre à jour le PLH de la COBAN tout en ajoutant un travail sur l'application du « Zéro artificialisation nette » introduit par la Loi Climat et Résilience. Le SCoT a quant à lui été approuvé le 06 juin 2024.

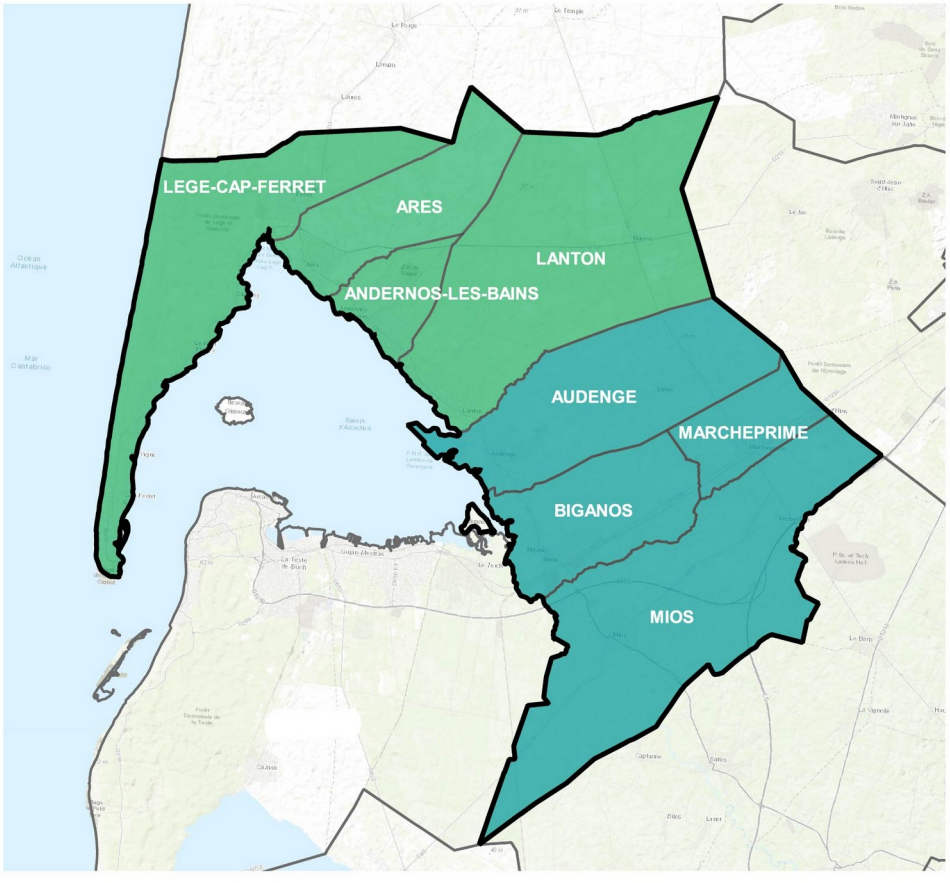
Cette intégration, cause du retard pris par le PLH a été rendue obligatoire afin de prendre en considération l'ensemble des enjeux liés à la mutation des espaces naturels et agricoles et forestiers en espaces urbanisables constituant les réserves foncières destinées notamment à l'habitat.

Le premier trimestre de l'année 2024 a été consacré **à l'actualisation du diagnostic Habitat et aux rencontres communales** afin d'établir un diagnostic foncier au plus près de l'actualité. Le mois d'avril 2024 a été consacré à l'actualisation du document d'orientation, de la stratégie foncière et de la territorialisation des objectifs. Cette actualisation a permis la mise à jour du **programme d'actions**.

2. La stratégie habitat de la COBAN pour son 1er 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 communes du sud de la COBAN (Audenge, Biganos, Marcheprime et Mios).



	Constats	Enjeux liés au logement

Attractivité du territoire	• Une croissance démographique hors norme : **+1.98% / an entre 2014 et 2020**
	• Des disparités entre le Nord et le Sud de la COBAN
	  • **Nord** : des personnes plus âgées
	  • **Sud** : des jeunes et des familles
	• D'importantes migrations domicile-travail quotidiennes
	• **Des revenus supérieurs** à la moyenne départementale
		• Développer une **offre de logements diversifiée pour** répondre à la diversité des besoins des ménages en présence.
		• Veiller à répondre aux **besoins des jeunes** du territoire
		• **Accompagner le vieillissement** de la population en ayant une vision intercommunale

Parc de logements	• Un parc de logements différent entre :
	  • **Nord** : nombreuses résidences secondaires
	  • **Sud** : prédominance des résidences principales
	• **La maison individuelle : la forme d'habitat de référence** sur la COBAN (85.4% des logements)
	• **Une faible vacance**, témoignant de la tension sur le marché immobilier local
	• **Un parc de logement récent** : 55% des logements construits après 1990
	• **Une dynamique de construction neuve soutenue**
		• Développer des **formes urbaines alternatives à la maison individuelle**
		• **Mieux encadrer le phénomène des divisions parcellaires** pour mieux maitriser le développement de la construction neuve et réduire la prédominance de l'habitat individuel
		• Intégrer **l'évolution des résidences secondaires** dans les besoins en logements
		• Veiller à la **qualité**

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.

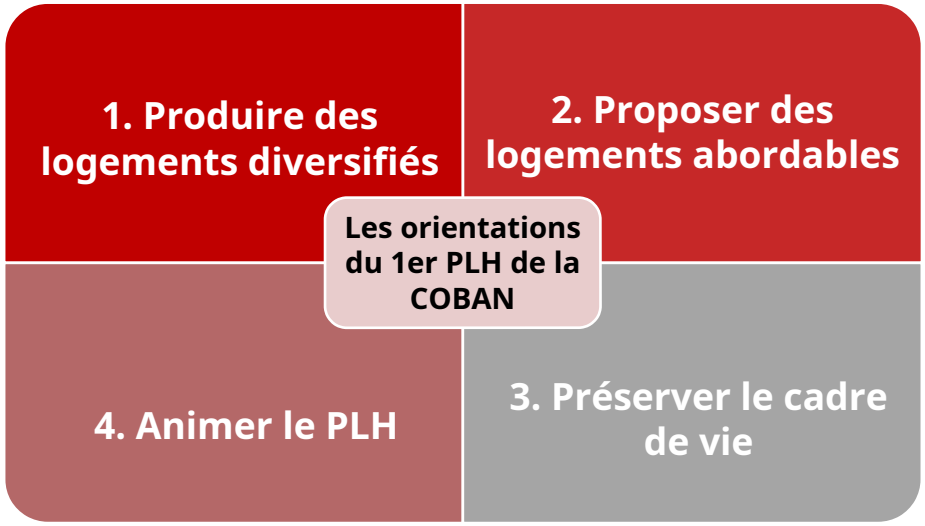
Cette ambition sert aussi **le développement plus global du territoire qui articule habitat, emploi et de mobilité**.

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, connait 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 par les ménages citadins, phénomène amplifié par la crise sanitaire de 2020.

Cependant, pour assurer un développement de qualité et répondre aux exigences réglementaires qui visent à réduire la consommation foncière et à préserver les espaces, **dans le cadre du « zéro artificialisation nette »** de la Loi Climat et Résilience, les réflexions menées dans le cadre du SCoT visent à **freiner progressivement, et de manière territorialisée la croissance démographique afin de pouvoir maîtriser les pressions et continuer à proposer un cadre de vie de qualité**. Compte tenu des dynamiques disparates à l'échelle de la COBAN, le SYBARVAL propose **une approche différenciée entre les 4 communes du nord et les 4 communes du sud de l'intercommunalité**.

	Population 2020	Rappel Croissance 2012-2020	2030		2040	
COBAN	***70 808***	**+2%**	**82 993**	**1,6%**	**91 983**	**1%**
COBAN nord	***34 304***	***+1,10%***	***38 232***	***1,09%***	***39 004***	***0,20%***
COBAN sud	***36 504***	***+2.97%***	***44 761***	***2.06%***	***52 979***	***1.70%***
COBAS	*68 175*	+0.90%	73 830	0,8%	79 164	0,7%
Val de l'Eyre	*21 818*	+2,70%	26 079	1.8%	30 266	1,5%

SYBARVAL	***160 801***	**+ 1.9%**	**182 971**	**1,3%**	**202 114**	**1%**

3.2 Les scénarios de développement étudiés

Pour aboutir au scénario de développement retenu pour le 1er PLH de la COBAN, plusieurs scénarios ont été élaborés et débattus :

- **Scénario 1 : Déclinaison du cadre donné par le SCoT pour un ralentissement de la croissance démographique à l'horizon 2030 ;**
- **Scénario 2 : Compatibilité avec le SCoT une plus grande maitrise de la croissance démographique à l'horizon 2030 (compatibilité de 10%).**

A ces 2 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 2014 et 2020, 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	+171
Renouvellement du parc de logements	+38
Fluidité du parc de logements	+128
TOTAL	**+337**

Ainsi, au regard de la période passée considérée (2014– 2020), **337 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 2 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 2 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 Scénarios 1 et 2 : des hypothèses de croissance démographique différenciées

Les 2 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 dans une certaine mesure maintenue bien qu'elle ne représente qu'un faible volume.

		Scénario 1 : Déclinaison du cadre donné par le SCoT pour un ralentissement de la croissance démographique à l'horizon 2030			Scénario 2 : Pour une compatibilité avec le SCoT et une plus grande maitrise de la croissance démographique à l'horizon 2030		
		COBAN nord	**COBAN sud**	**COBAN**	**COBAN nord**	**COBAN sud**	**COBAN**
POPULATION	Population en 2020	34 304	36 504	70 808	34 304	36 504	70 808
	Taux de croissance annuel moyen entre 2014 et 2020	0.90	3.09%	1.98%	0.90%	3.09%	1.98%
	Hypothèse de croissance retenue	**1.09%**	**2.06%**	**1.6%**	1.20%	2.26%	1.76%
	Population à 2030	38 232	44 761	82 993	38 650	45646	84 296
TAILLE MOYENNE DES MENAGES	Taille moyenne de ménages en 2020	1.95	2.36	2.14	1.95	2.36	2.14
	Taux de croissance annuel moyen entre 2014 et 2020	-0.83%	-0.53%	-0.60%	-0.83%	-0.53%	-0.60%
	Hypothèse de croissance retenue	-0.15%	-0.31%		-0.15%	-0.39%	
LOGEMENTS VACANTS	Logements vacants en 2020	1 072	1 001	2 072	1 072	1 001	2 072
	Taux de logements vacants en 2020	3.4%	6%	4.3%	3.4%	6%	4.3%
	Taux de croissance annuel moyen entre 2014 et 2020	-5.1%	3.5%	-1.6%	-5.1%	3.5%	-1.6%
	Hypothèse retenue	0%	0%		0%	0%	
RESIDENCES	Résidences secondaires en 2020	13 263	510	13 773	13 263	510	13 773
	Taux de résidences secondaires en 2020	41.9%	3%	28.5%	41.9%	3%	28.5%

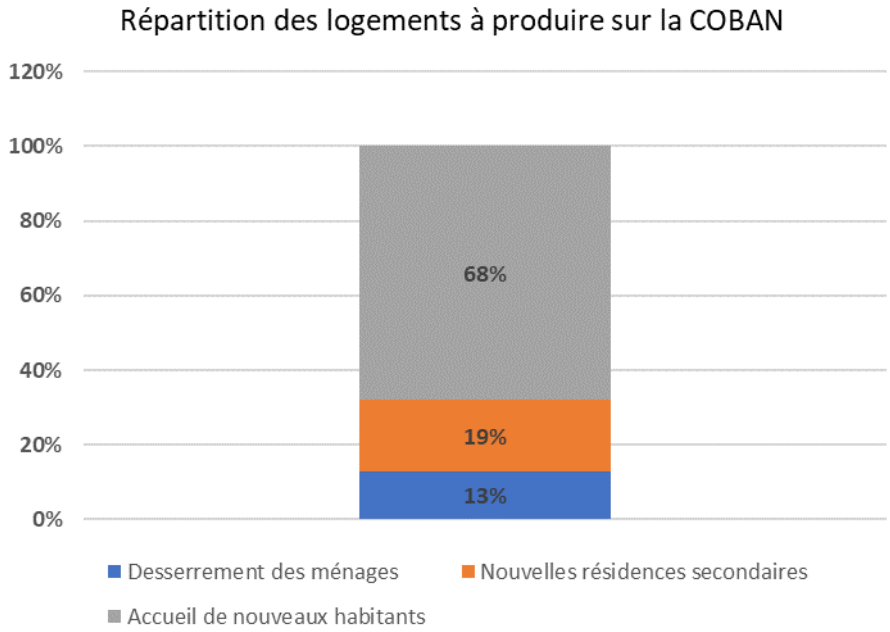
SECONDAIRES	Taux de croissance annuel moyen entre 2014 et 2020	1.2%	1.7%		1.2%	2.3%	
	Hypothèse retenue	1%	1.8%		1%	1.9%	
BESOIN EN LOGEMENT	**Logements à produire / an**	**352**	**413**	**765**	**373**	**468**	**842**

3.3 Le scénario de développement retenu

A l'aune des 2 scénarios présentés précédemment, les échanges entre les maires des 8 communes de la COBAN ont conduit à retenir le **scénario 1, pour un ralentissement 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 **765 logements**.



Ce niveau de production est plus faible et plus maîtrisé que celui constaté entre 2014 et 2020 (855 logements / an en moyenne) et cela s'explique par le fait que si la croissance démographique est moindre, les

phénomènes socio démographiques 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 avait 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.

Les objectifs retenus dans le cadre du scénario 1 permettront d'être compatible et de respecter les objectifs de la réduction foncière de la Loi Climat et Résilience et de la démarche ZAN « Zéro artificialisation nette ».

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 2030.**

Prospective démographique, basée sur le scénario retenu dans le PLH

	Population en 2020	Hypothèses taux de croissance annuel moyen de la population	2026	2027	2028	2029	Population en 2030
Andernos-les-Bains	12284	0.98%	13020	13147	13275	13405	13536
Arès	6413	1,56%	7037	7147	7258	7372	7487
Lanton	7273	1,27%	7843	7942	8042	8144	8247
Lège-Cap Ferret	8334	0,75%	8716	8782	8847	8914	8981
COBAN Nord	34304	1,09%	36609	37008	37412	37819	38232
Audenge	9136	1,52%	10002	10154	10309	10465	10625
Biganos	11065	1,85%	12351	12580	12813	13050	13291
Mios	11180	2,01%	12597	12850	13108	13372	13640
Marcheprime	5123	3,50%	6297	6518	6746	6982	7226
COBAN Sud	36504	2,06%	41255	42105	42972	43857	44761
COBAN	**70808**	**1,60%**	**77885**	**79132**	**80398**	**81685**	**82992**

Ainsi, dans le cadre de ce premier PLH, la COBAN fait **le choix d'un PLH « d'anticipation », c'est-à-dire un premier PLH qui mettra en place les conditions pour assurer le développement d'une offre de logements abordables.**

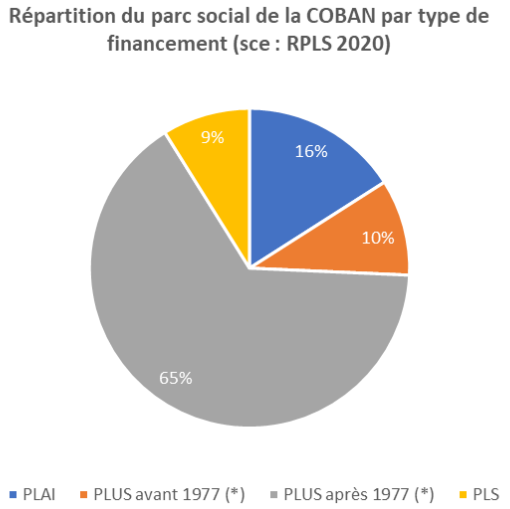
Face à cela, dans une logique d'un premier PLH dit « d'anticipation », les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront **d'assurer la production de 35% de logement social** au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire. **Cette ambition permet ainsi 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 7.1% en 2020 à 9.3% en 2030 et 13% en 2040.

	Situation au 1.01.2020		**Horizon PLH - 2030**		**Horizon SCoT - 2040**	
	Nb de LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS
25%	2307	7,1%	3 243	8.3%	4 821	10.7%
35%			**3 618**	**9.3%**	**5 827**	**12.9%**
40%			3806	9.8%	6 331	14%
60%			4 554	11.7%	8 342	18.5%

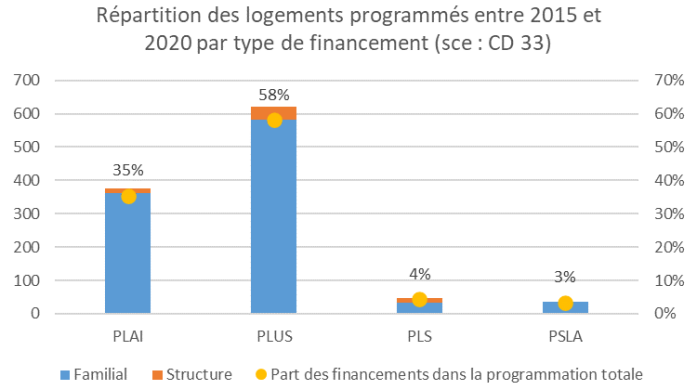
Scénario 1 SCoT :

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.



La production récente de logement locatif social a permis de développer majoritairement des logements PLAI (35%) et PLUS (58%).



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 (BRS). 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 1er PLH, la COBAN propose que la production de logement social soit ventilée de la manière suivante :

		OBJECTIFS % des logements sociaux à produire	*RAPPEL % des logements sociaux programmés entre 2015 et 2020*
Logement locatif	**PLAI**	30 %	*35%*
	PLUS	55%	*58%*
	PLS	5%	*4%*
Logement en accession	**BRS / PSLA**	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 2025 -2030, 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

CONSTATS	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. 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. 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.
OBJECTIFS	La COBAN souhaite en premier lieu offrir la possibilité aux ménages locaux de se loger aisément sur le territoire. Elle vise ainsi à : • Permettre aux jeunes de s'installer durablement sur le territoire ; • Développer une offre de logements adaptée à toutes les familles ; • Répondre à la diversité des besoins en logements des personnes âgées ; • Répondre aux besoins des personnes en difficulté face au logement : ménages défavorisés, personnes mal logées… ; • Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers. Pour ce faire, la COBAN souhaite accompagner **le développement d'une offre de logement diversifiée**, en veillant notamment à **développer les logements les plus abordables** : logement locatif social, logement en accession sociale, logement locatif privé (dont la part reste encore ténue sur le territoire). Afin de répondre à l'ensemble des ménages, dans toute leur diversité, la COBAN souhaite aussi **encourager la diversification des formes de logements** (individuel, intermédiaire, collectif) **et des typologies de logements produits localement** : petits (T2 – T3), moyens (T3 – T4) et grands logements (T5 et+). Enfin, conscient des évolutions des modes d'habiter, la COBAN souhaite, dans ce premier PLH, laisser de la place au **développement d'une offre de logements alternative** de types habitat participatif, coliving, logement intergénérationnel…

PREMIÈRES REFLEXIONS	• Soutenir la production de logement locatif social ; • Définir une répartition par typologie des logements à produire ; • Actions définies dans les conventions pour le logement des travailleurs des saisonniers pour les 5 communes concernées.

4.2 Produire des logements abordables

CONSTATS	Les prix de l'immobilier n'ont de cesse de progresser localement, cela depuis de nombreuses années et la crise sanitaire 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 maitrisés.
OBJECTIFS	Pour assurer le développement d'une offre de logements abordables, la COBAN entend intervenir sur deux axes majeurs : • **La politique foncière ;** • **Le développement de l'offre de logements abordables.** **En matière de politique foncière**, la COBAN, à travers son PLH, dispose d'un premier travail de repérage des gisements fonciers à vocation d'habitat. Cette première étape de **connaissance du foncier disponible** est importante. Elle alimentera les bases d'une politique foncière à définir en travaillant ensuite sur la **priorisation des fonciers** à court, moyen et long terme, avant de **mettre en place des outils** réglementaires, opérationnels et/ou économiques pour encadrer les pratiques sur le territoire. Consciente de l'importance de ce volet de la politique de l'habitat, la COBAN souhaite **mettre en place des partenariats de qualité** avec les acteurs locaux que sont notamment les communes, l'EPF Nouvelle Aquitaine, les opérateurs de logement social… Le développement d'une **offre de logements abordables**, 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 : **logement locatif social**, **logement en accession sociale**. L'objectif est là encore de disposer d'une offre diversifiée qui sera répondre à tous les ménages.

PREMIÈRES REFLEXIONS	En matière de politique foncière : • Mettre en place un observatoire du foncier ; • Mettre en place les partenariats avec les acteurs locaux ; • Travailler sur la priorisation des gisements fonciers et les moyens à mobiliser. En matière de développement de l'offre de logements abordables : • Soutenir la production de production de logement locatif social et en accession sociale ; • Expérimenter de nouvelles offres : Bail Réel Solidaire, bail emphytéotique….

4.3 En préservant le cadre de vie

CONSTATS	La COBAN est un territoire très attractif, qui accueille de nombreux habitants venus de l'extérieur. 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 maitrisable. 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.
OBJECTIFS	La COBAN souhaite mettre en place **les conditions de réalisation d'une offre de logement qualitative**, en termes de qualité architecturale, de performance énergétique…
PREMIÈRES REFLEXIONS	• Développer une mission de conseil auprès des communes, en partenariat avec le SYBARVAL, le CAUE, pour promouvoir le développement de logements de qualité ; • Veiller, dans les PLU, à mobiliser les outils adéquats pour encadrer la production de logements ; • Proposer une boite à outils via le SYBARVAL/CAUE pour encadrer le phénomène des divisions parcellaires (outils juridiques, articles… validés par les services de l'Etat).

4.4 Animer le PLH

CONSTATS	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. Cette orientation est centrale pour un premier PLH qui posera les bases de la politique de l'habitat de la COBAN.
OBJECTIFS	Pour animer le PLH, la COBAN souhaite mettre en place les conditions d'un partenariat de qualité avec : • **Les communes**, 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 ; • **Les acteurs locaux,** 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… 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.
PREMIÈRES REFLEXIONS	• Mise en place d'une instance de suivi du PLH, mobilisant communes et partenaires ; • Mise en place d'habitudes de travail avec les partenaires ; • Mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier, qui alimentera le suivi et l'animation de la politique.

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) basée sur les tendances 2014-2020, avec les retours des communes rencontrées lors des premières rencontres communales au début du mois de juillet 2021. De nouvelles rencontres communales ont été menées dans le cadre de la reprise du PLH, en mars 2024, afin d'actualiser les ambitions de développement des communes et un dernier cycle de rencontres communales aura lieu en septembre 2024.**

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, **978 logements** seraient nécessaires chaque année pour répondre aux projets de développement des communes. Si ce besoin est très supérieur au scénario de développement, **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)							
	Besoin annuel en RP	Population en 2020 (princ)	TCAM 2014 - 2020	Hypothèses TCAM population	Population en 2030	2026	2027	2028	2029	Population des ménages en 2020	Ratio	Population des ménages 2030	RP 2020	TMM 2020	TCAM TMM 2014 - 2020	Hypothèses TCAM TMM	TMM 2030	RP2030	Besoin en RP	Be ann
Andernos-les-Bains	83	12284	0,80%	0,98%	13536	13020	13147	13275	13405	12 211	0,99	13400	6339	1,93	-0,97%	-0,20%	1,89	7084	745	
Arès	56	6413	1,21%	1,56%	7487	7038	7147	7259	7372	6232	0,97	7276	3252	1,92	-0,64%	-0,20%	1,88	3866	614	
Lanton	50	7273	1,24%	1,27%	8247	7843	7942	8042	8144	7151	0,98	8109	3611	1,98	-0,84%	-0,11%	1,95	4154	543	
Lège-Cap Ferret	38	8334	0,50%	0,75%	8981	8716	8782	8847	8914	8188	0,98	8823	4116	1,99	-0,77%	-0,14%	1,96	4496	380	
COBAN Nord	227	34304		**1,09%**	38251	36620	37021	37427	37836	33782	0,98	**37669**	**17318**	1,95	-0,83%	-0,14%	1,92	19601	2283	
Audenge	50	9136	4,10%	1,52%	10625	10002	10154	10309	10465	8990	0,98	10455	4159	2,16	-0,29%	-0,18%	2,12	4928	769	
Biganos	131	11065	1,67%	1,85%	13291	12351	12580	12813	13050	10811	0,98	12986	4732	2,28	-0,61%	-0,30%	2,21	5869	1137	
Mios	111	11180	4,35%	2,01%	13640	12597	12850	13108	13372	11172	1,00	13631	4349	2,57	-0,55%	-0,30%	2,49	5466	1117	
Marcheprime	138	5123	1,95%	3,50%	7226	6297	6518	6746	6982	5061	0,99	7139	2004	2,53	-0,88%	-0,48%	2,38	3004	1000	
COBAN Sud	431	36504		**2,06%**	44783	41267	42119	42989	43876	36035	0,99	**44207**	**15244**	2,36	-0,53%	-0,25%	2,30	19267	4023	
COBAN	**658**	**70808**		**1,61%**	**83033**	**77908**	**79159**	**80430**	**81721**	**69817**	**0,99**	**81871**	**32562**	**2,14**	**-0,60**			**38867**		

5.2 Identification des projets des communes pour la période du PLH 2025 – 2030

	Estimation des logements produits/an entre 2025 et 2030	*Rappel de la moyenne annuelle de construction neuve en 2014 et 2020*	**Commentaires**
Andernos-les-Bains	107	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	99	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	68	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	79	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.
COBAN nord	352	403	

Audenge	83	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	116	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	112	148	La dynamique de construction neuve de la commune est alimentée par : - La ZAC des Terres Vives (environ 60 logements / an) qui sera clôturée en 2027 (échéance du 1er PLH) - Les divisions parcellaires 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	102	45	D'ici 2027, des projets vont voir le jour sur la commune et accélérer ainsi la dynamique de production de logements : - Opération Cœur de Ville - Résidence pour personnes âgées - Résidence hôtelière
COBAN sud	413	432	

COBAN	**765**	**836**	