



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic
Septembre 2025



1	Eléments de contexte	3	6.1	Pour aller à l'essentiel	53
1.1	Pourquoi un Programme Local de l'Habitat ?.....	3	6.2	Une dynamique de construction neuve très forte.....	56
1.2	Inscription du PLH dans son environnement.....	4	6.3	Un marché de l'accession cher et donc sélectif	59
1.3	Cadre réglementaire.....	5	6.4	Un marché locatif restreint et cher.....	63
1.4	La procédure de validation du PLH.....	6	6.5	Les difficultés à la location	64
2	L'essentiel du diagnostic du PLH de la COBAN.....	7	7	Les publics spécifiques.....	67
2.1	La COBAN, territoire attractif	7	7.1	Les jeunes.....	67
2.2	...mais qui n'est pas accessible à tous	8	7.2	Les personnes âgées	68
2.3	Un parc de logements encore peu diversifié.....	9	7.3	Les ménages en difficulté.....	71
2.4	Une offre de logements qui se développe sans satisfaire toutes les demandes.....	10	7.4	Les saisonniers	72
3	La COBAN : un territoire très attractif.....	11	7.5	Les gens du voyage	73
3.1	Pour aller à l'essentiel	11	7.6	Enjeux par publics spécifiques	74
3.2	Une dynamique démographique remarquable	12	8	Conclusion : constats et enjeux pour le diagnostic du 1 ^{er} PLH de la COBAN	75
3.3	Un territoire qui accueille d'abord des familles et des jeunes	15	9	Lexique	77
3.4	Des ménages disposant de revenus relativement confortables.....	18			
3.5	De nombreux actifs qui transitent quotidiennement vers les territoires limitrophes	20			
4	Un parc de logements peu diversifié	22			
4.1	Pour aller à l'essentiel	22			
4.2	Des résidences principales qui prédominent mais d'importantes disparités entre les communes.....	23			
4.3	Un parc de logements dominé par les logements individuels.....	26			
4.4	Un parc de logements récent	27			
5	Un parc de logements d'abord occupé par des propriétaires	35			
5.1	Pour aller à l'essentiel	35			
5.2	Une propriété occupante majoritaire, au détriment d'un parc locatif restreint.....	36			
5.3	Un parc social insuffisant.....	37			
6	Le marché immobilier	53			

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

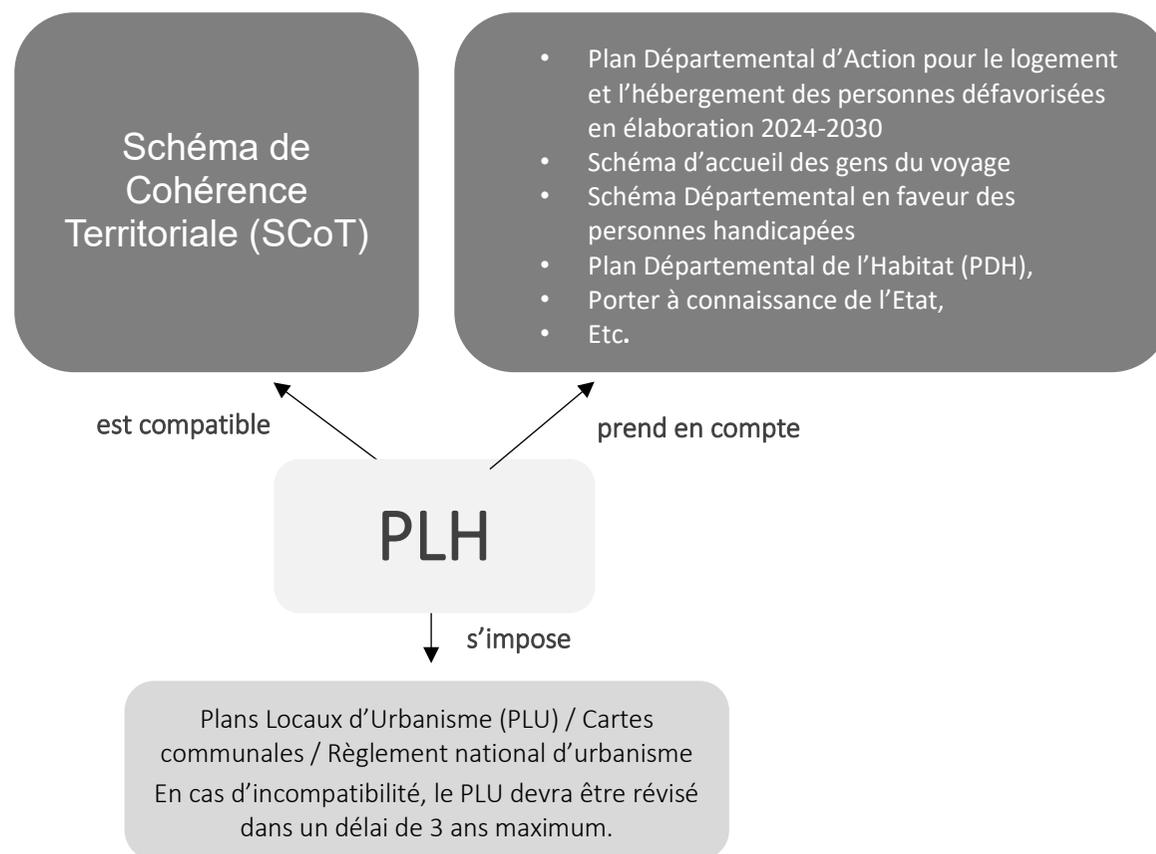
En tant que document stratégique, le Programme local de l'habitat associe diverses thématiques complémentaires : mobilité, développement économique, patrimoine environnemental et culturel, etc. De fait, il doit s'inscrire en cohérence avec les politiques conduites à une échelle départementale, supra 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 Schéma de cohérence territoriale (SCoT) définit 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. Ayant été annulé en décembre 2017, le nouveau SCoT vient d'être approuvé le 06 juin 2024.

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

- La COBAN initie l'élaboration de son 1^{er} PLH en 2021.
- La COBAS vient d'arrêter son 4^{ème} PLH (actuellement en phase d'avis PPA).
- Le Val de l'Eyre a élaboré son PLUi-H, qui a été arrêté lors du conseil communautaire du 4 Octobre 2023.

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 2024 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).**

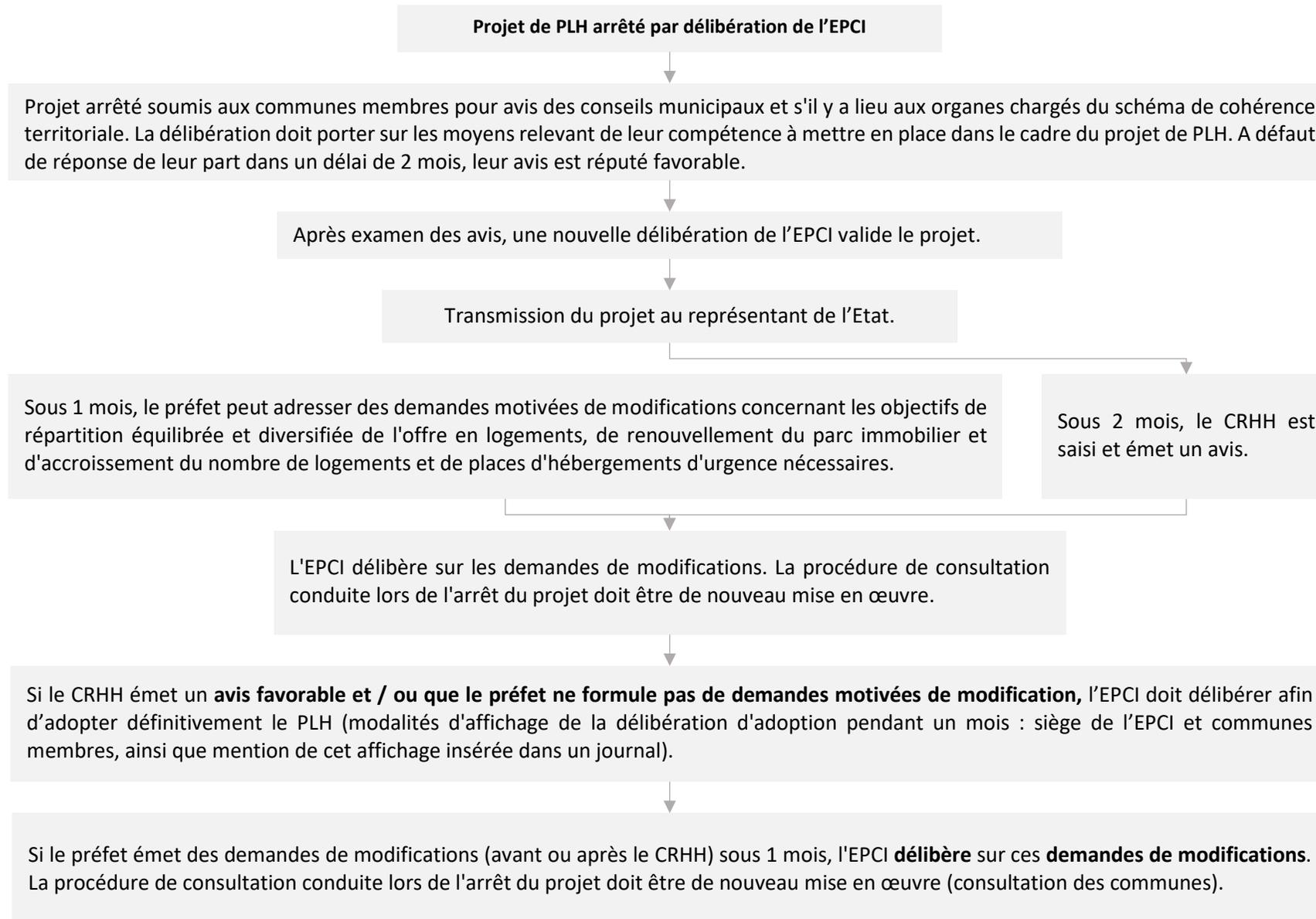
A ce jour, les communes ne respectant pas l'objectif de 25% de LLS peuvent être classées selon la typologie suivante :

- **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 défailtantes, 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 2014 et 2020, la population a progressé de 1.98% par an, pour atteindre en 2020, 70 808 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 0.50% / an et 4.35% / an. Pour rappel, la croissance démographique à l'échelle nationale est de 0.30% / an. Les dynamiques connues par le territoire de la COBAN sont donc fortes (1% / an), très fortes (2 à 3% / an) voire exceptionnelles (4.4% / an).

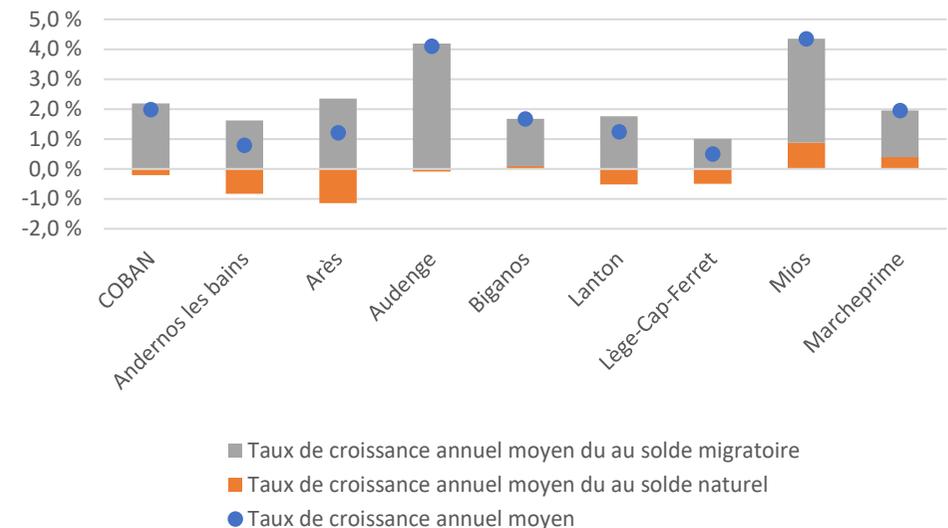
Si le territoire accueille beaucoup de ménages de plus de 65 ans, des différences existent entre **les communes du nord de la COBAN (Arès, Andernos-les-Bains, Lanton et Lège-Cap Ferret)** qui sont plus confrontées au vieillissement de leur population, avec notamment des sujets de maintien des classes dans leurs écoles et **les communes du sud de la COBAN (Mios, Marcheprime, Biganos et Audenge)** qui accueillent des populations jeunes et très jeunes 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 2020 était de 24 700€ contre 23 180 € à l'échelle de la Gironde et de 22 320 € à l'échelle nationale.

Cette forte attractivité génère également **une dynamique de construction neuve très soutenue**. Ainsi, entre 2010 et 2021, ce sont en moyenne, 850 logements qui ont été commencés chaque année.

Taux de croissance annuel moyen décomposé entre solde naturel et solde migratoire entre 2014 et 2020



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, Biganos, 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 sud de la COBAN, du sud de la métropole bordelaise ou encore du nord des Landes.

Prix médian au m² au 1^{er} janvier 2024
(scc : meilleursagents.com et immobilier notaires.fr)

	APPARTEMENT	MAISON	TERRAIN
COBAN	4 360 €	4 760€	310 €
Gironde	3 874 €	3 669€	170 €

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.

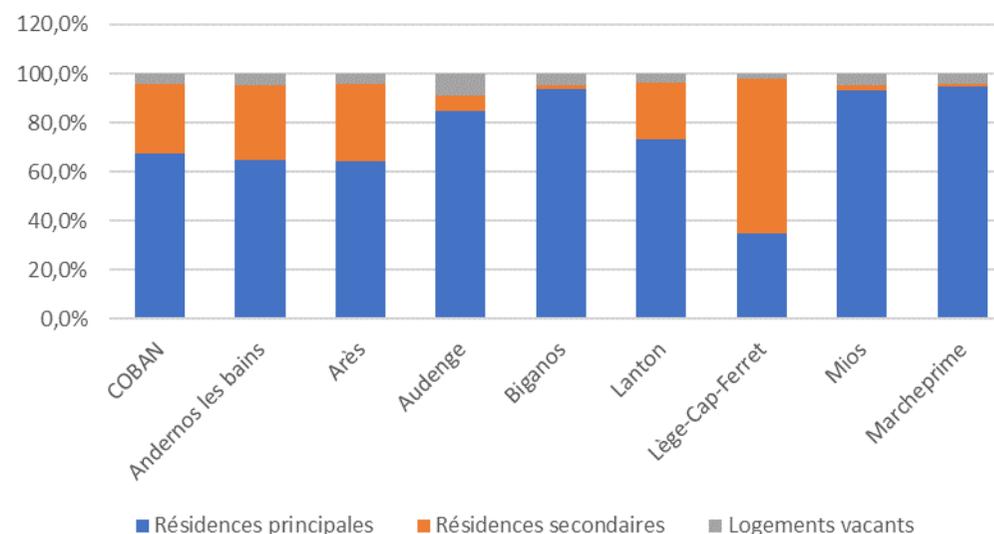
Ainsi, **les communes du nord de la COBAN sont plus fortement marquées par l'accueil de résidences secondaires**, en premier lieu desquelles, la commune de Lège-Cap Ferret qui dénombre 63.3% de résidences secondaires. Les communes du sud de la COBAN comme Mios ou Marcheprime accueillent quant à elles majoritairement des résidences principales.

Soulignons que la part des résidences principales, à l'échelle de la COBAN, depuis le début des années 2010, a progressé favorisant la baisse de la part des résidences secondaires. **La part des logements vacants sur le territoire reste quant à elle très faible, ne représentant que 4.3%** 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 **55% des logements ont été construits après 1990**, contre 38% 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 4.7% des résidences principales de la COBAN**, alors qu'une grande partie de la population de la COBAN pourrait y être éligible.

Répartition du parc de logement en 2020 sur la COBAN
Source : INSEE 2020



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

Les 8 communes, et leur maire, 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 892 logements supplémentaires entre 2013 et 2021.

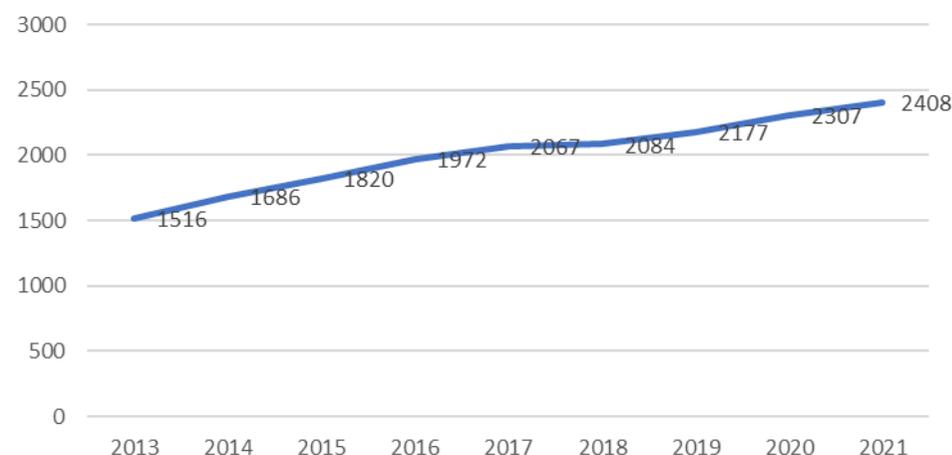
Malgré ces efforts, le fort développement du parc de résidences principales par ailleurs, soutenu par l'initiative privée, ne permet pas aux communes de disposer d'une offre de logements suffisante.

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 en situation d'handicap, 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 sur la COBAN
Source: RPLS 2022



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
Population 2014	62 933	1 522 729	
Population 2020	70 808	1 636 391	
Taux de croissance annuel moyen 2014-2020	+1.98%	+1.21%	++
Part des moins de 20 ans	20.8%	23.3%	+++
Part des plus de 65 ans	26.3%	19.2%	+++
Ménages en 2020	32 563	763 663	
Taille moyenne des ménages en 2020 (nb de personnes par ménage)	2.22	2.16	+
Revenu médian disponible 2020 (€)	24 700	23 180	++

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 (24 700€, Insee 2020). 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

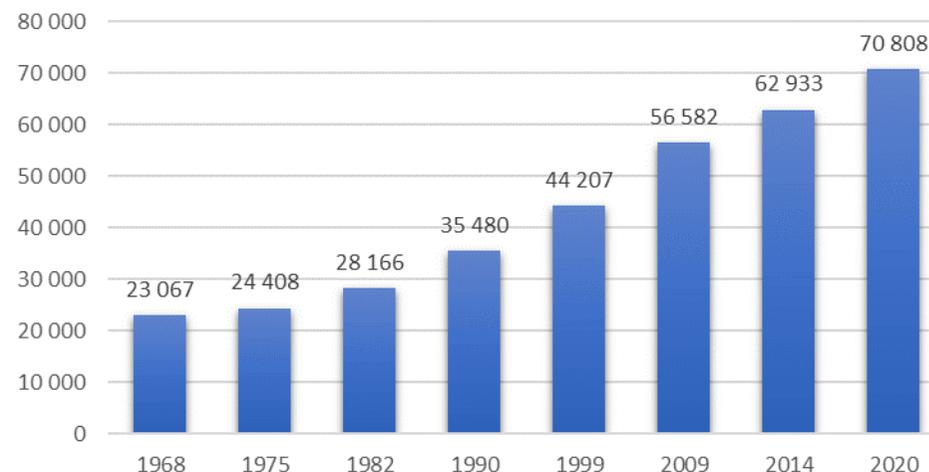
Le territoire de la COBAN est un territoire très attractif du point de vue démographique, qui n'a eu de cesse de connaître une progression soutenue de son nombre d'habitants depuis 1968.

En 2020, les 8 communes de la COBAN accueillent au total 70 808 habitants.

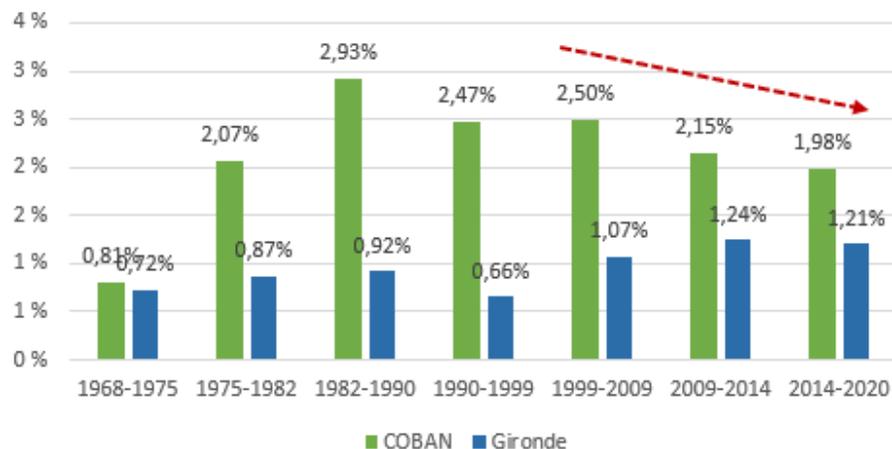
Il s'agit ici des résidents permanents. Cependant, le territoire accueille une population bien plus importante lors de la période estivale, où certaines communes connaissent une explosion de leur population.

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
Source: INSEE 2020



Taux de croissance annuel moyen
Source: INSEE 2020



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 supérieure (0.3%)

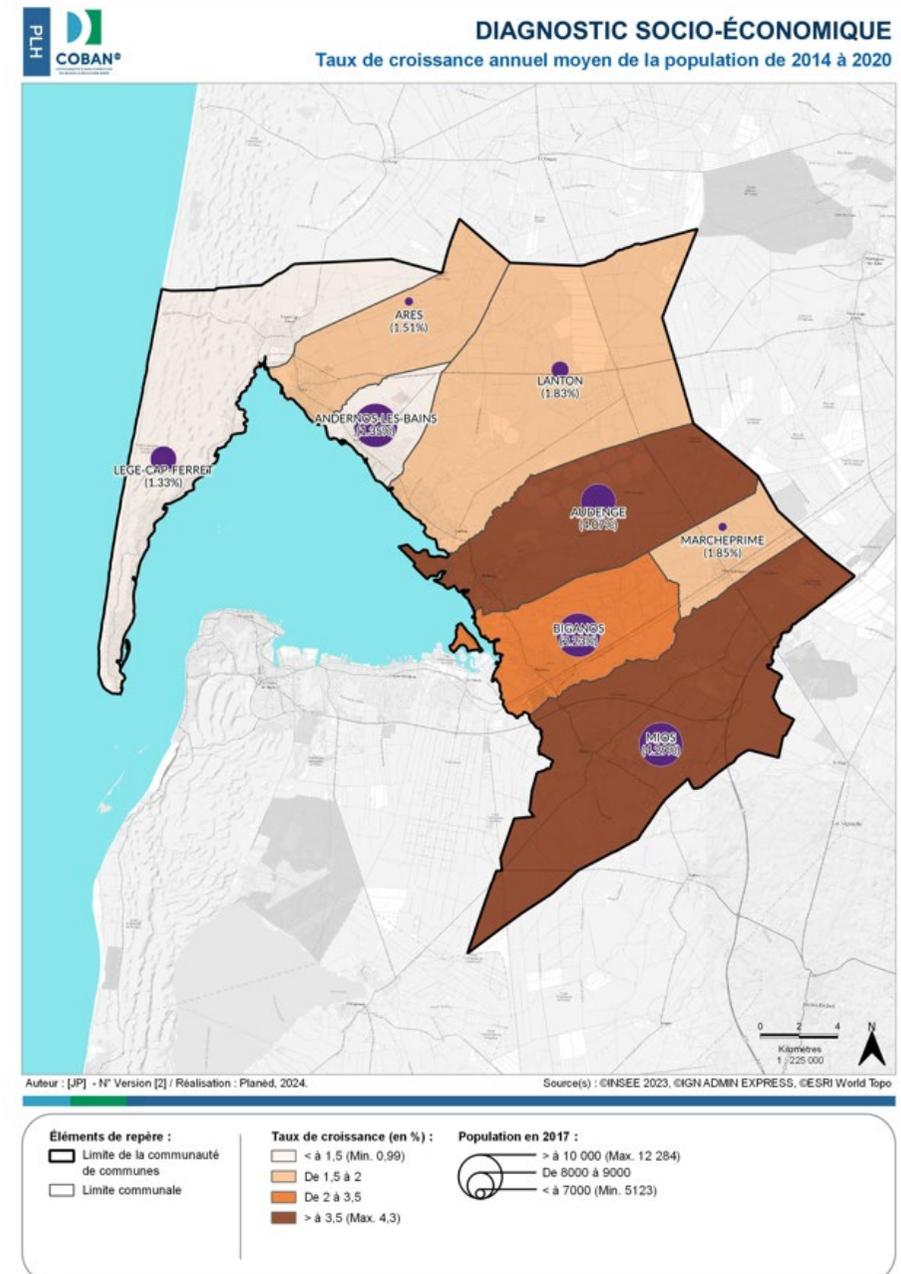
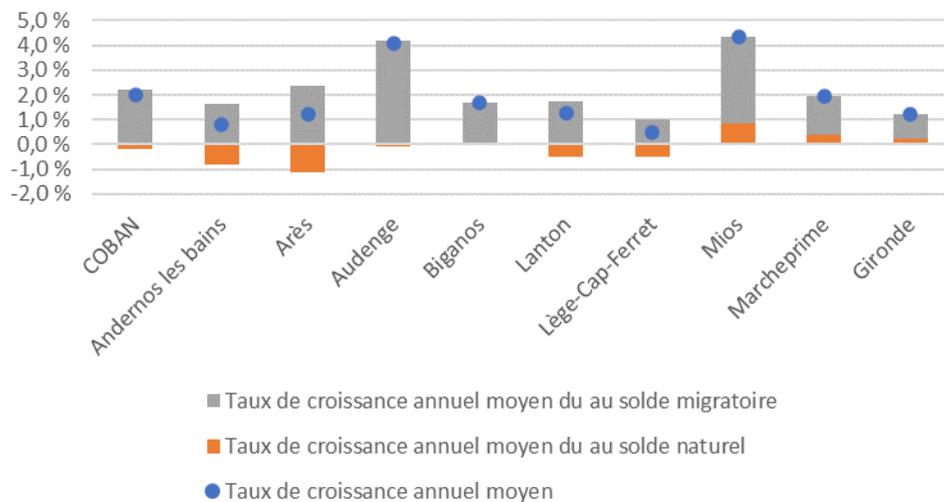
Néanmoins, depuis les années 1990, même si la dynamique reste forte, elle connaît un certain ralentissement.

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 +0.50% / an et +1.24% / 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 +4.35% / 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 le solde naturel et le solde migratoire entre 2014 et 2020
Source: INSEE 2020



Le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre est un territoire très attractif, comme le démontre une croissance démographique annuelle moyenne de 1,9% depuis vingt ans, portée quasi-essentiellement par un solde migratoire positif. **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%.

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

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

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

Evolution globale de la population entre 2015 et 2040	EPCI
Entre - 10 % et - 15 %	<i>Dès aujourd'hui</i> Cdc Mimizan Cdc Ile de Ré <i>Après 2030</i> 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 Marenne Adour Côte Sud
Entre + 60 % et + 80 %	Cdc Aunis-Atlantique Cdc de la Médulienne Cdc Val de l'Eyre Cdc des Grands Lacs

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

Scé : « Démographie littorale – Projection 2040 »
GIP Littoral

Ce scénario vise à limiter à environ 200.000 habitants le nombre de résidents permanents sur le territoire à l'échelle du SCoT à l'horizon 2040. La répartition de l'accueil des nouveaux habitants se fait en tenant compte du profil et des capacités de chaque intercommunalité. Dans ce cadre-là, la COBAN devra tout de même 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.

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

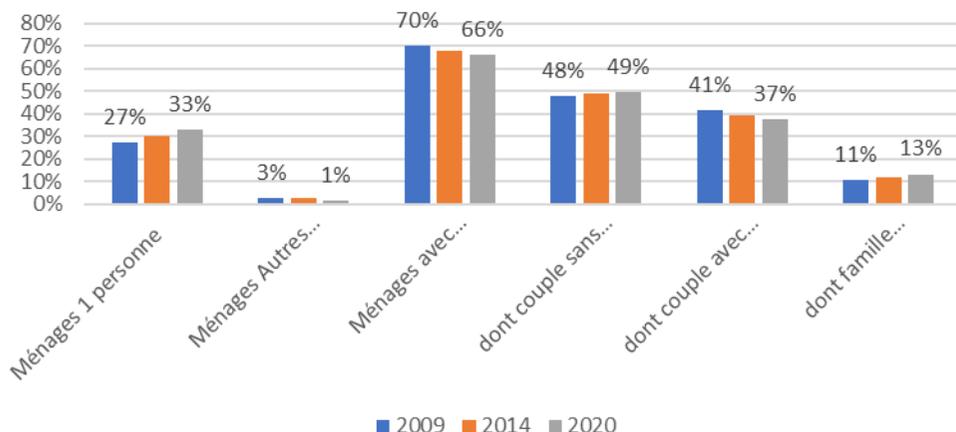
Si à l'échelle intercommunale le profil des ménages est diversifié et relativement équilibré entre les ménages d'une personne, les couples avec ou sans enfant, cela masque là encore des disparités entre les communes.

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 des équipements, notamment scolaires, aux besoins de ces ménages.

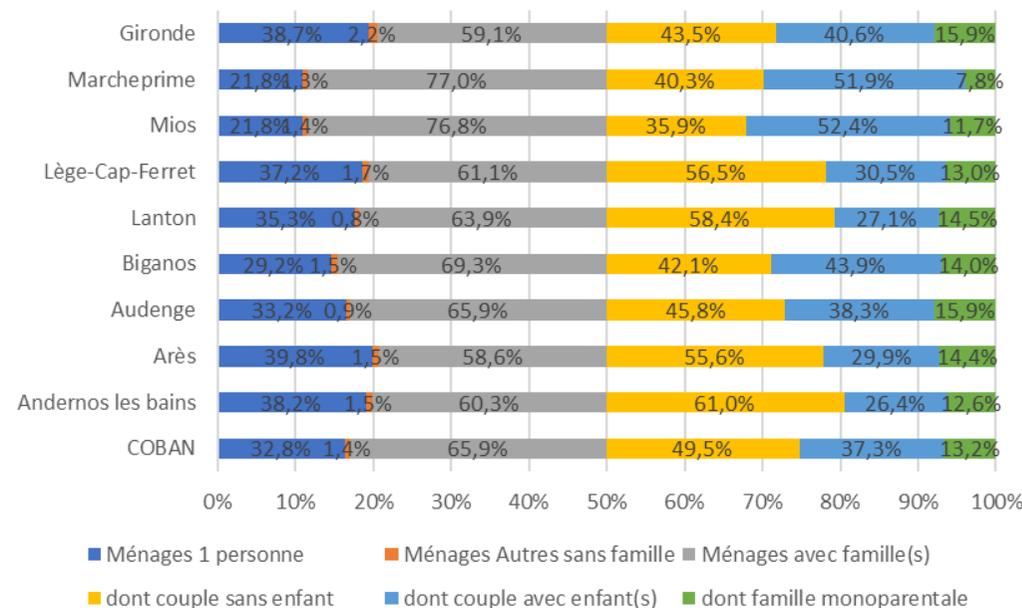
En revanche, dans les communes du nord de la COBAN, **ce sont les ménages d'une personne qui représentent entre 37.2% et 39.8% de la population**.

Mais il est par ailleurs important de considérer la composition des ménages. Depuis 2009, si les couples avec ou sans enfant(s) prédominent (70% de la population en 2009 et 66% en 2020), **la progression des ménages d'une personne et des familles monoparentales est à considérer avec attention**.

Evolution de la part des ménages selon leur composition familiale à l'échelle de la COBAN
Source: INSEE 2020



Répartition des ménages selon leur composition en 2020
Source: INSEE 2020



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.

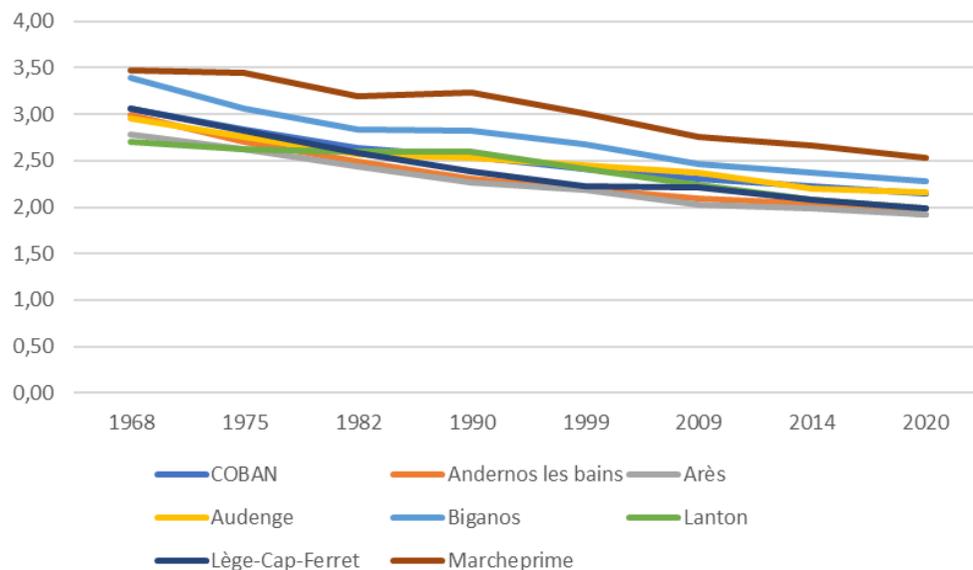
Cette progression des petits ménages se traduit naturellement par une baisse de la taille moyenne des ménages.

A l'échelle de la COBAN, si la taille moyenne des ménages en 2020 est de 2.22 personnes par ménage (contre 2.16 personnes par ménage à l'échelle de la Gironde et 2.17 personnes par ménage à l'échelle nationale), d'importants écarts demeurent entre les communes :

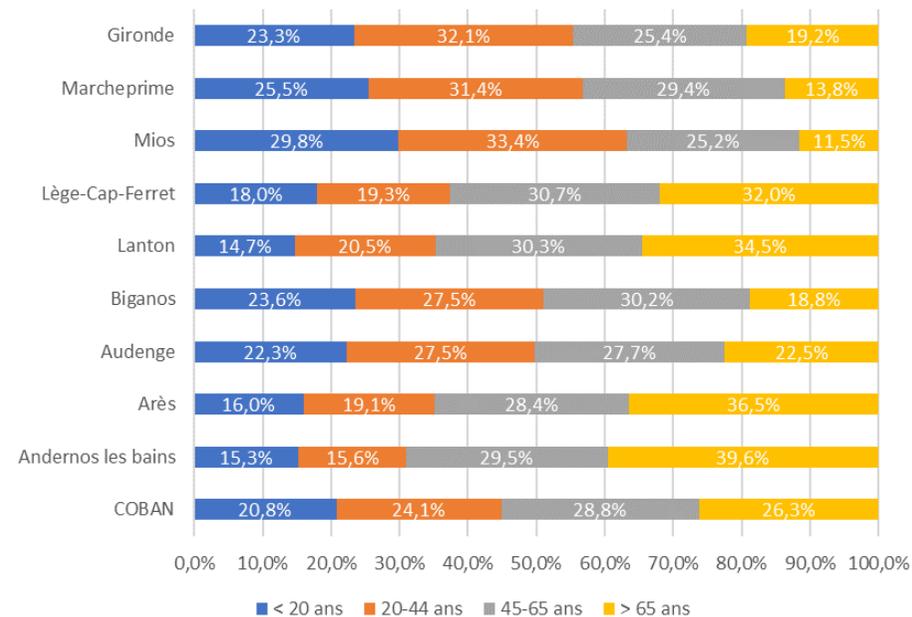
- Marcheprime : 2.57 personnes / ménages
- Mios : 2.53 personnes / ménages
- Andernos-les-Bains, Arès et Lanton : taille de ménage comprise entre 1.92 et 1.98 personnes / ménage

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

Evolution de la taille moyenne des ménages
Source: INSEE 2020



Part des catégories d'âges en 2019
Source : INSEE 2019

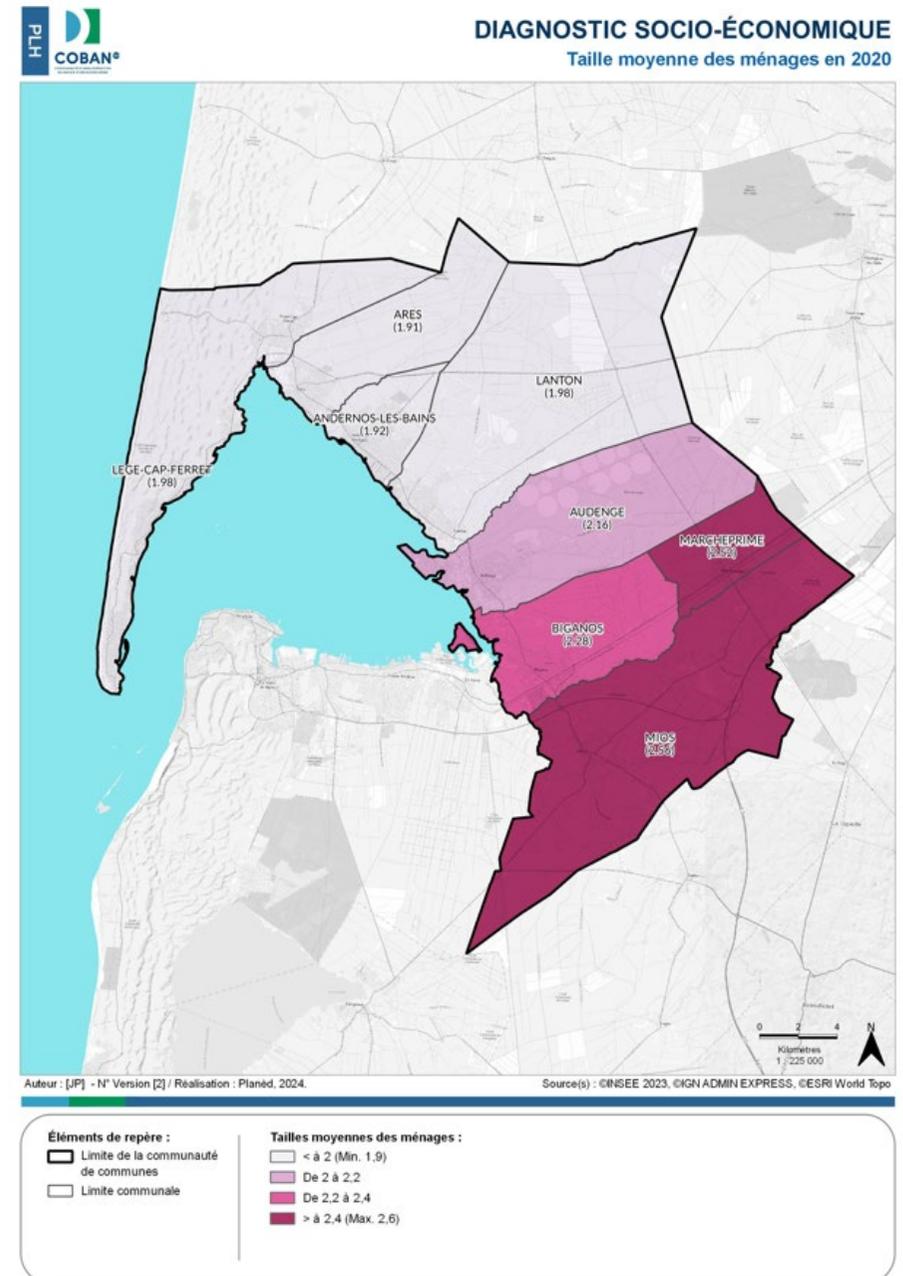


Corollaire de la composition des ménages, les classes d'âge en présence sur le territoire sont d'abord les 45-65 ans et les 20-44 ans.

Cependant, selon les communes considérées, certaines accueillent des habitants beaucoup plus jeunes, où près d'1/3 de la population se compose de personnes 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.

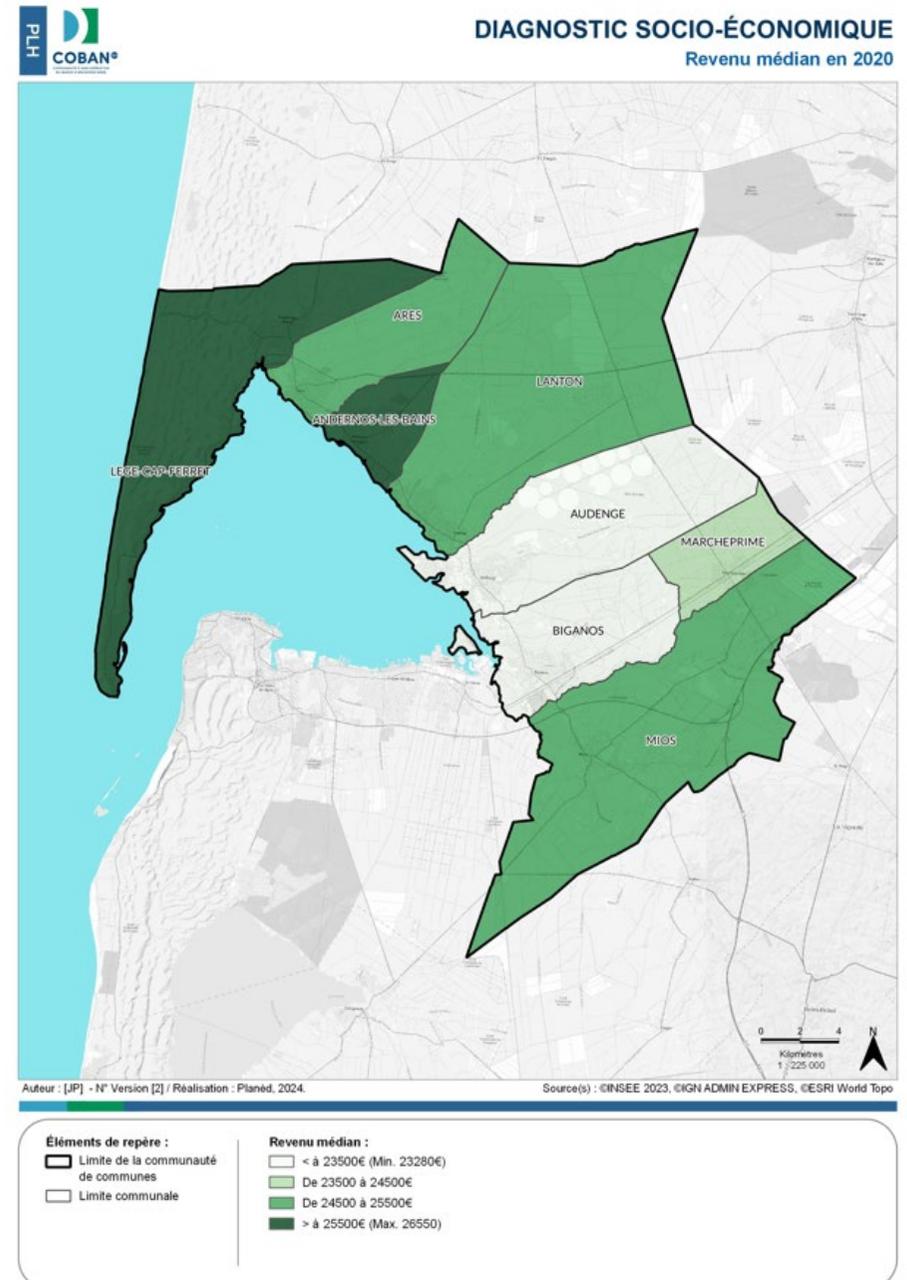


3.4 Des ménages disposant de revenus relativement confortables

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 au 01/01/2023	Revenu médian disponible
Andernos-les-Bains	26 550
Arès	24 840
Audenge	23 280
Biganos	23 450
Lanton	25 110
Lège-Cap Ferret	25 600
Mios	24 650
Marcheprime	24 650
COBAN	24 700
<i>Gironde</i>	<i>23 180</i>
<i>France</i>	<i>22 320</i>

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.



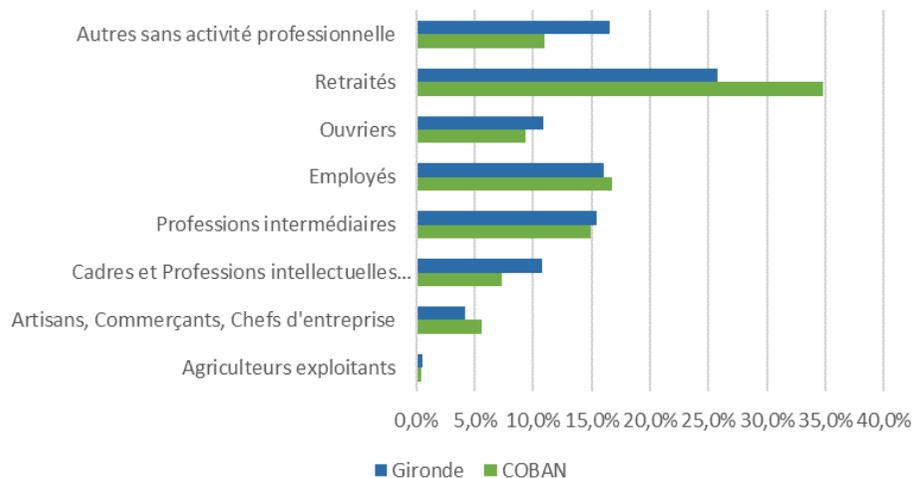
Cette situation s'explique notamment par la présence sur le territoire :

- 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 d'employés (17% en 2020) et de professions intermédiaires (15% en 2020) qui est la seule catégorie socioprofessionnelle à progresser sur le territoire avec les cadres, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises.

Si les employés et les ouvriers représentent 26% 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.

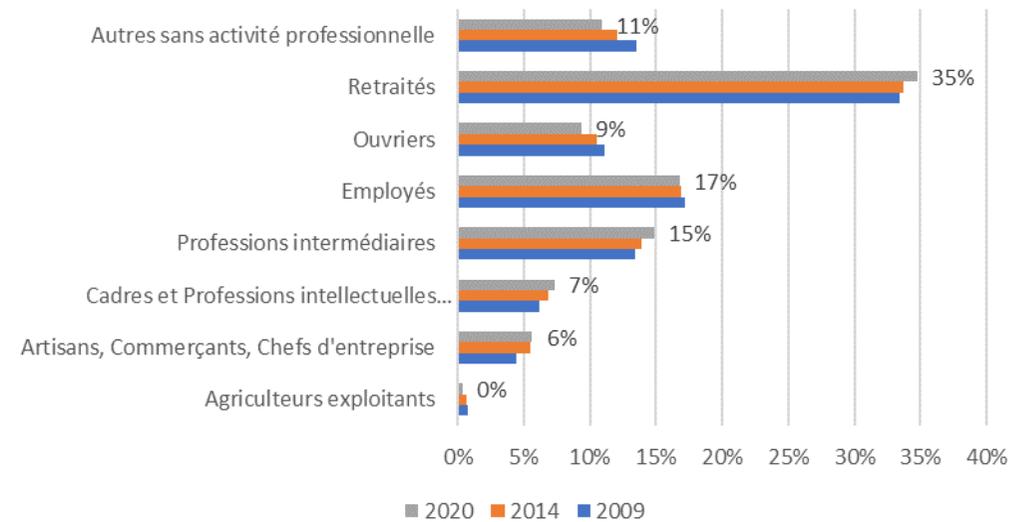
Répartition de la population selon les catégories socio-professionnelles en 2020

Source : INSEE 2020



Evolution des catégories socio professionnelles à l'échelle de la COBAN

Source: INSEE 2020



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. Sur les 28 286 actifs résidant sur la COBAN seuls 8 776 travaillent au sein de leur commune de résidence.

Ces flux pendulaires diffèrent selon les communes avec de très fortes disparités nord/sud. Sur les communes nord COBAN et notamment celles d'Andernos-les-Bains, d'Arès et de Lège-Cap Ferret, on constate une part importante de personnes travaillant sur la commune de résidence traduisant ainsi un indice de concentration de l'emploi plus élevé. Contrairement aux communes sud COBAN telles qu'Audenge, Marcheprime et Mios où la part de personnes travaillant sur la commune de résidence est faible. Les communes telles que Marcheprime et Mios, en raison de leur situation géographique hébergent notamment des actifs travaillant sur la métropole bordelaise.

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.

Flux de mobilité domicile-lieu de travail

Source : INSEE, recensement de la population 2019

Commune de résidence	Nombre d'actifs travaillant dans la commune de résidence	Nombre d'actifs travaillant dans une autre commune	Nombre d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi
Andernos-les-Bains	1793	2190	3983
Arès	890	1348	2238
Audenge	765	2970	3735
Biganos	1472	3432	4904
Lanton	600	2045	2645
Lège-Cap Ferret	1810	1350	3160
Marcheprime	341	2085	2426
Mios	1105	4090	5195
Nombre d'actifs de plus de 15 ans ou plus ayant un emploi à l'échelle de la COBAN			28 286

4 Un parc de logements peu diversifié

4.1 Pour aller à l'essentiel

4.1.1 Chiffres clés

Scs : INSEE 2020, PPPI 2019	COBAN	Gironde	Positionnement de la COBAN par rapport au département
Parc de logements	48 408	900 198	
Dont % de résidences principales	67.26%	84.83%	-
Dont % de résidences secondaires	28.45%	8.87%	+++
Dont % de logements vacants	4.2%	6.2%	--
Part des logements individuels	85.4%	61.4%	++
Part des logements collectifs	14.6%	38.6%	--
Part du parc de logements datant d'avant 1970	18%	34%	--
Part du Parc Privé Potentiellement Indigne	3.2%	4.9%	-
Nombre de copropriétés potentiellement fragiles	48	-	

4.1.2 Éléments 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 23% et 63% du parc de logements.

Le phénomène de la vacance des logements est très restreint à l'échelle de la COBAN (4.3%), témoignant ainsi de la tension existante sur le parc de logements

Autre caractéristique : **le parc de logements de la COBAN est récent**. Seulement 18% des logements ont été construits avant 1970. 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

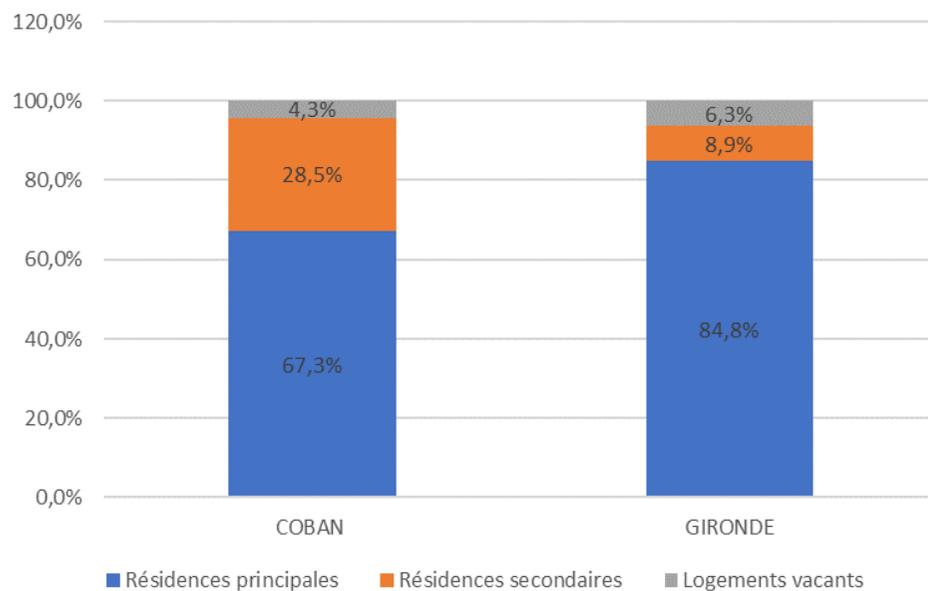
4.2 Des résidences principales qui prédominent mais d'importantes disparités entre les communes

A l'échelle des 8 communes de la COBAN, le parc de logements est d'abord constitué de résidences principales (67.3%) : un taux qui, depuis le début des années 2010, a progressé de 3 points, du fait de la baisse de la part des résidences secondaires.

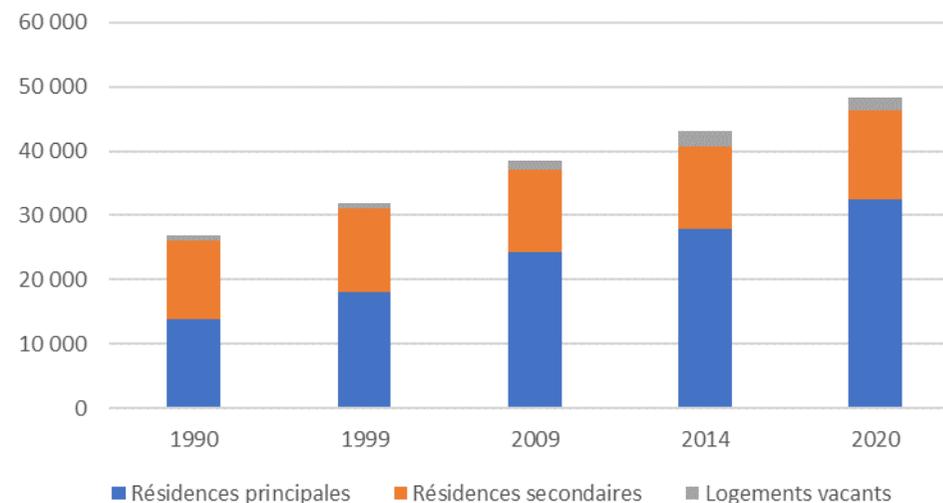
La part des logements vacants a elle diminué, pour atteindre un taux de 4.3% en 2020 (source INSEE), taux témoignant d'une forte tension sur le parc de logement.

Par rapport à la Gironde, la COBAN se distingue donc par son taux de résidences secondaires, plus élevé que la moyenne départementale et son taux de vacance qui est inférieur de 2 points à celui du département. A noter que la vacance a diminué plus fortement ces dernières années sur la COBAN que sur la Gironde.

Vocation résidentielle du parc de logement en 2020
Source: INSEE 2020



Evolution du parc de logements à l'échelle de la COBAN
Source: INSEE 2020

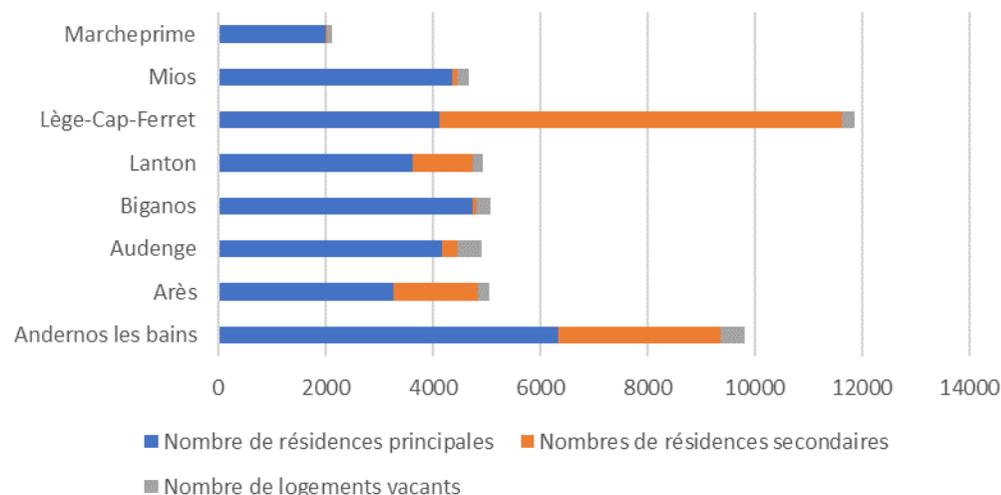


Mais au-delà de ces constats à l'échelle intercommunale, il est important de considérer la vocation résidentielle du parc de logement de chaque commune individuellement. En effet, des situations très différentes existent entre :

- La commune de Lège-Cap Ferret qui compte le parc de logements le plus important : 11 871 logements, dont 63% de résidences secondaires.
- Les communes d'Andernos-les-Bains et Arès qui comptent respectivement 30.9% et 31.2% de résidences secondaires.
- La commune de Lanton qui compte 23% 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 oscille entre 0.9% et 6.1%.

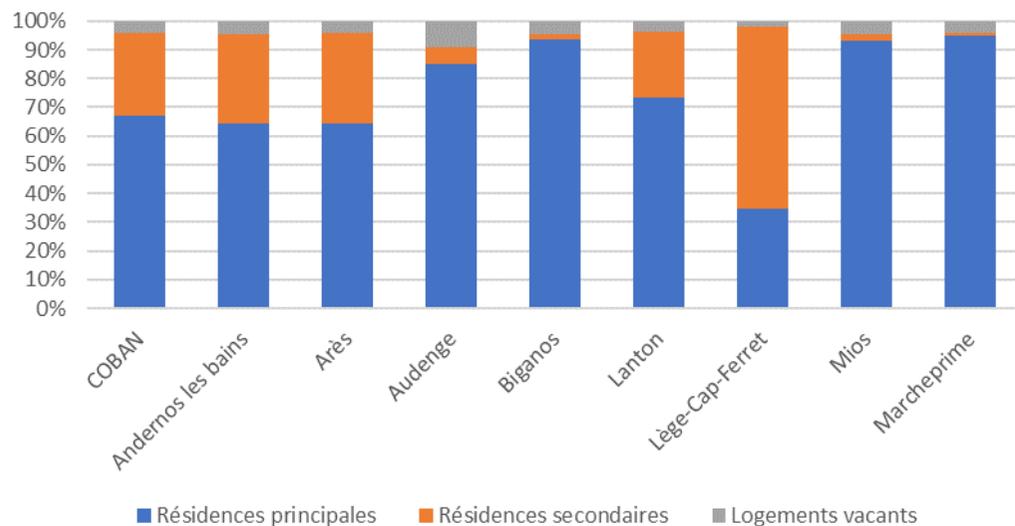
Répartition du nombre de logement selon leur vocation résidentielle par commune en 2020

Source: INSEE 2020



Répartition du parc de logement en 2020 sur la COBAN

Source : INSEE 2020



4.2.1 La vacance

Comment analyser le phénomène de vacance ?

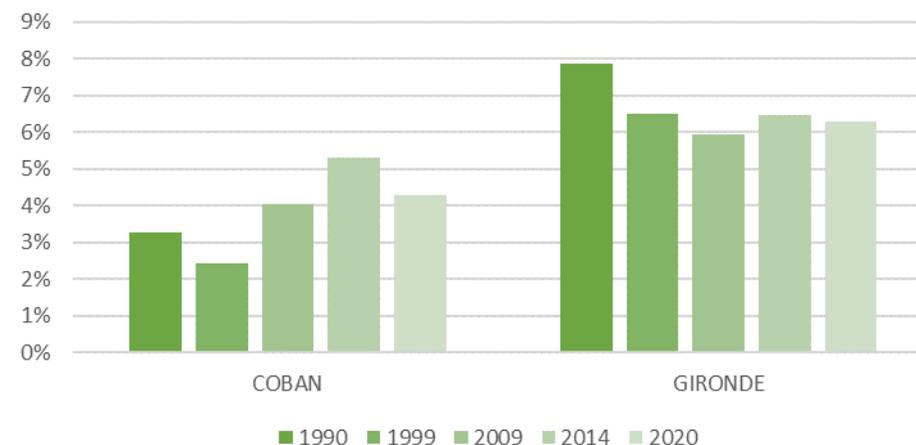
Un taux :

- 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 où la vacance est 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.

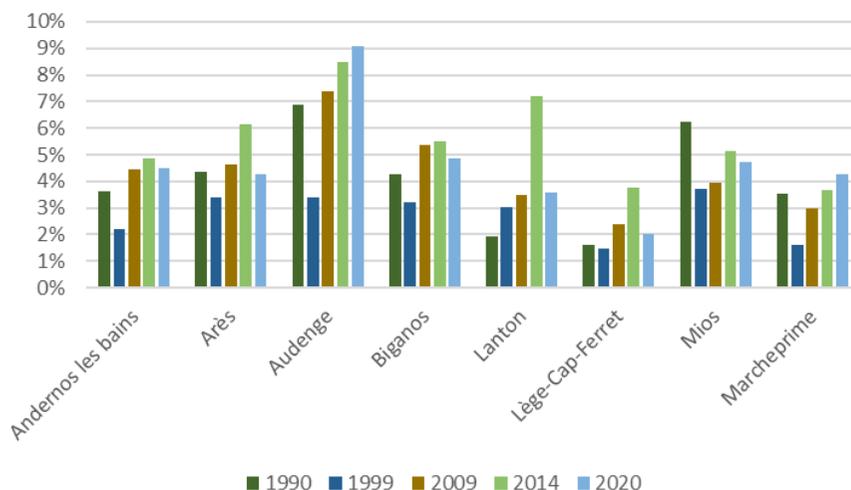
Selon les données de l'INSEE, le phénomène de vacance est très limité sur la COBAN puisqu'il concernerait seulement 4.3% des logements en 2020 contre 6.3% en Gironde.

Ce chiffre s'inscrit dans une tendance à la baisse, ce taux était de 5% en 2014. L'ensemble des communes s'inscrivent dans cette dynamique avec un taux de vacance de 4%.

Evolution de la part des logements vacants
Source: INSEE 2020



Evolution de la part des logements vacants
Source: INSEE 2020



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.

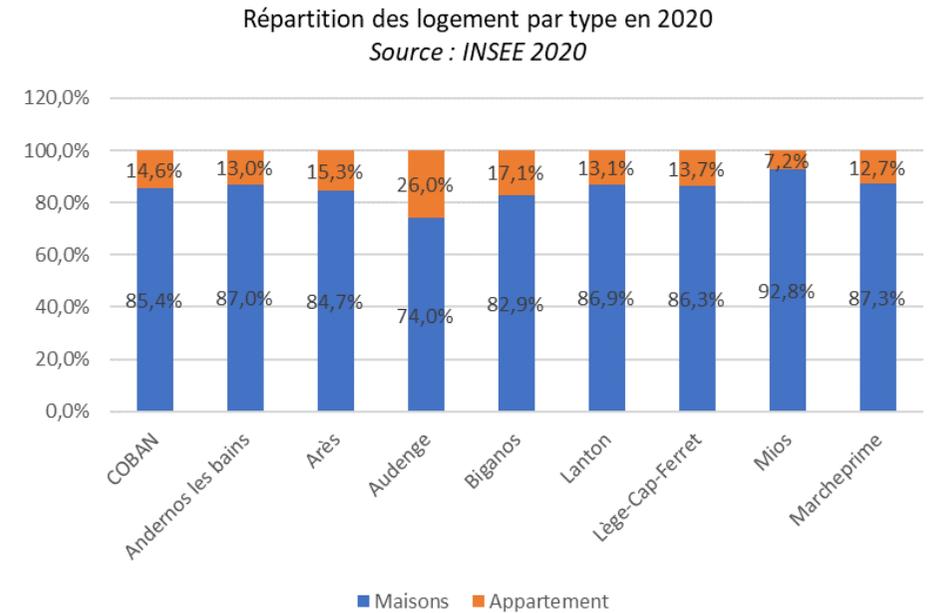
Il ne faut pas cependant négliger la vacance saisonnière, qui n'est pas intégrée aux chiffres sur les logements vacants mais à ceux sur les résidences secondaires. Ainsi, bien qu'une partie des résidences secondaires soient occupées très régulièrement par des propriétaires résidant à Bordeaux, d'autres 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.

4.3 Un parc de logements dominé par les logements individuels

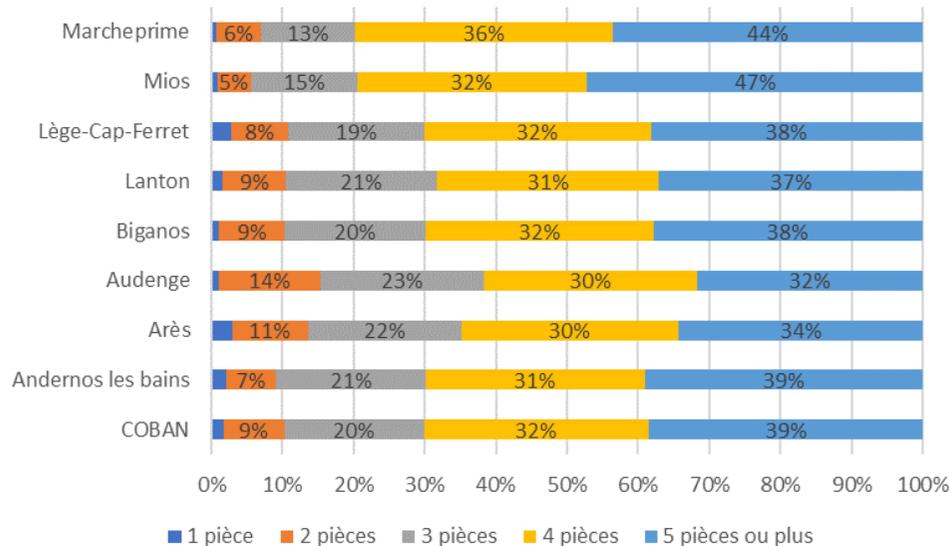
Le parc de logements de la COBAN se caractérise par une majorité de logements individuels, 85.4% en 2020, un taux supérieur de 24 points à celui constaté à l'échelle girondine, qu'il est néanmoins important de modérer compte tenu de la prise en compte du parc de logements de la métropole bordelaise.

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 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 92.8% et 87.3% de l'ensemble des logements.



Part des résidences principales selon le nombre de pièces
Source: INSEE 2020



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.

4.4 Un parc de logements récent

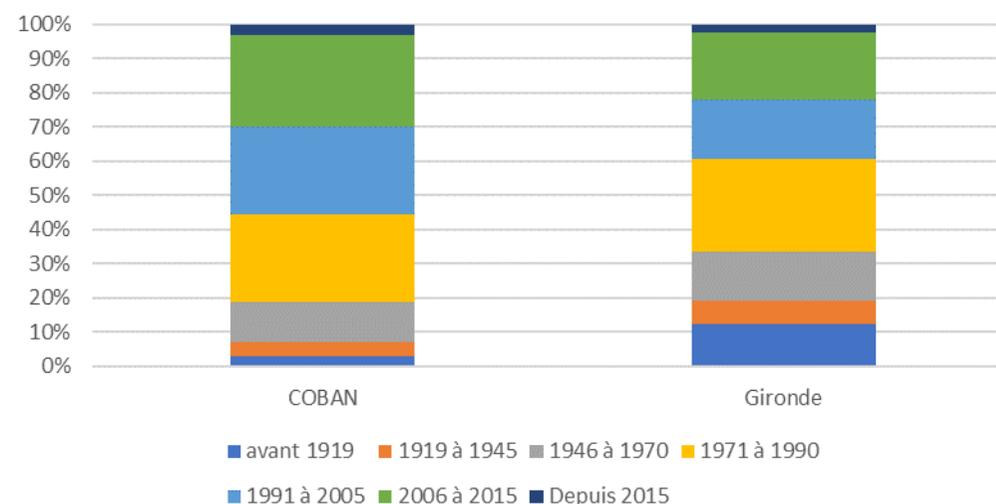
Autre élément différenciant du parc de logement de la COBAN : son ancienneté.

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 55% des logements de la COBAN ont été construits après 1990.**

Cela caractérise et distingue la COBAN du reste du territoire de la Gironde, où les logements les plus récents représentent à peine un tiers du parc de logement et où les logements les plus anciens, datant d'avant 1919, représentent 12% du parc, contre seulement 3 % à l'échelle de la COBAN.

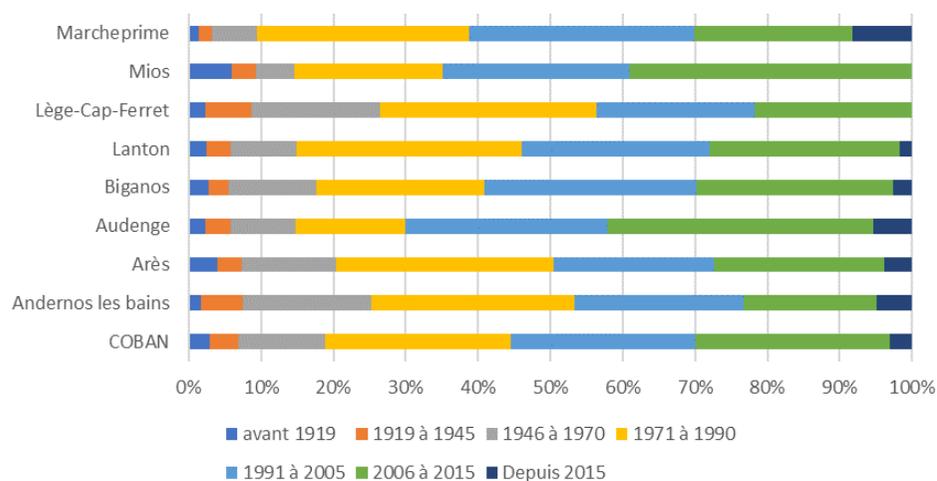
Répartition des résidences principales selon leur année d'achèvement

Source: INSEE 2020



Répartition des résidences principales selon leurs dates d'achèvements

Source : INSEE 2020



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 public 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 ont 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'année 2023 a été marquée par une forte sollicitation du service public ÉCO'BAN qui assure l'intérêt de ce service pour la population ainsi que sa pérennité. La communication et le programme d'animation d'ÉCO'BAN ont été adaptés et certaines des activités ont été organisées sous un format distanciel. Dans ce contexte, l'accompagnement intégré des ménages a été renforcé ce qui a permis d'apporter un suivi technique dans le cadre de près de **66 projets de travaux de rénovation énergétique**, et **80 permanences** ont été organisées représentant 248 rendez-vous, avec **359 ménages renseignés** dont 267 reçus.

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

- L'activité socle : l'Espace Info Énergie (EIE). Le rapport distingue les ménages entrés en contact avec l'EIE de façon autonome de ceux ayant bénéficié des conseils et 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 2017-2020

Nombre de personnes sensibilités	2017	2018	2019	2020
Espace Info Energie				
Conseil CREAQ auprès de ménage résident sur la COBAN (dont permanences)	279	298	384	464
Nombre de ménages reçus en permanence	83	112	163	156
Nombre de permanences réalisées	33	56	74	66
Animations et visites de sites réalisées sur la COBAN	196	243	495	220
Accompagnement des ménages				
Accompagnement des ménages COBAN	25	45	68	60
Mobilisation des professionnels locaux				
Animation techniques auprès des professionnels locaux	165	69	121	15

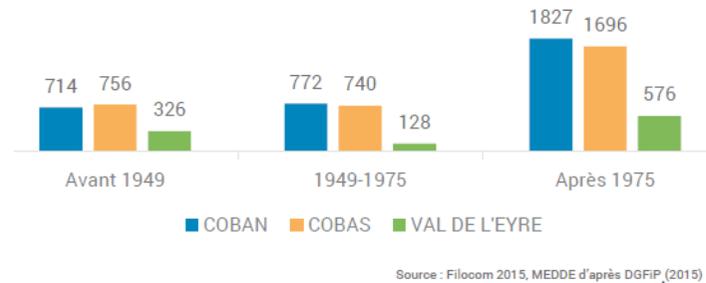
Scé : Plateforme de Rénovation Energétique ECO'BAN – rapport d'activités 2020

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

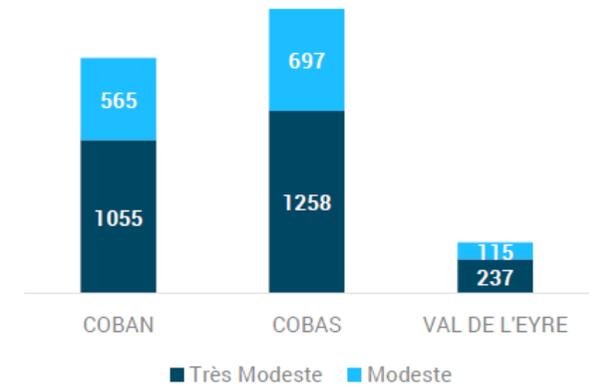
Cette étude a également permis d'identifier des priorités d'intervention en matière d'habitat, dont les « majoritairement partagées » sont les suivantes :

- 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



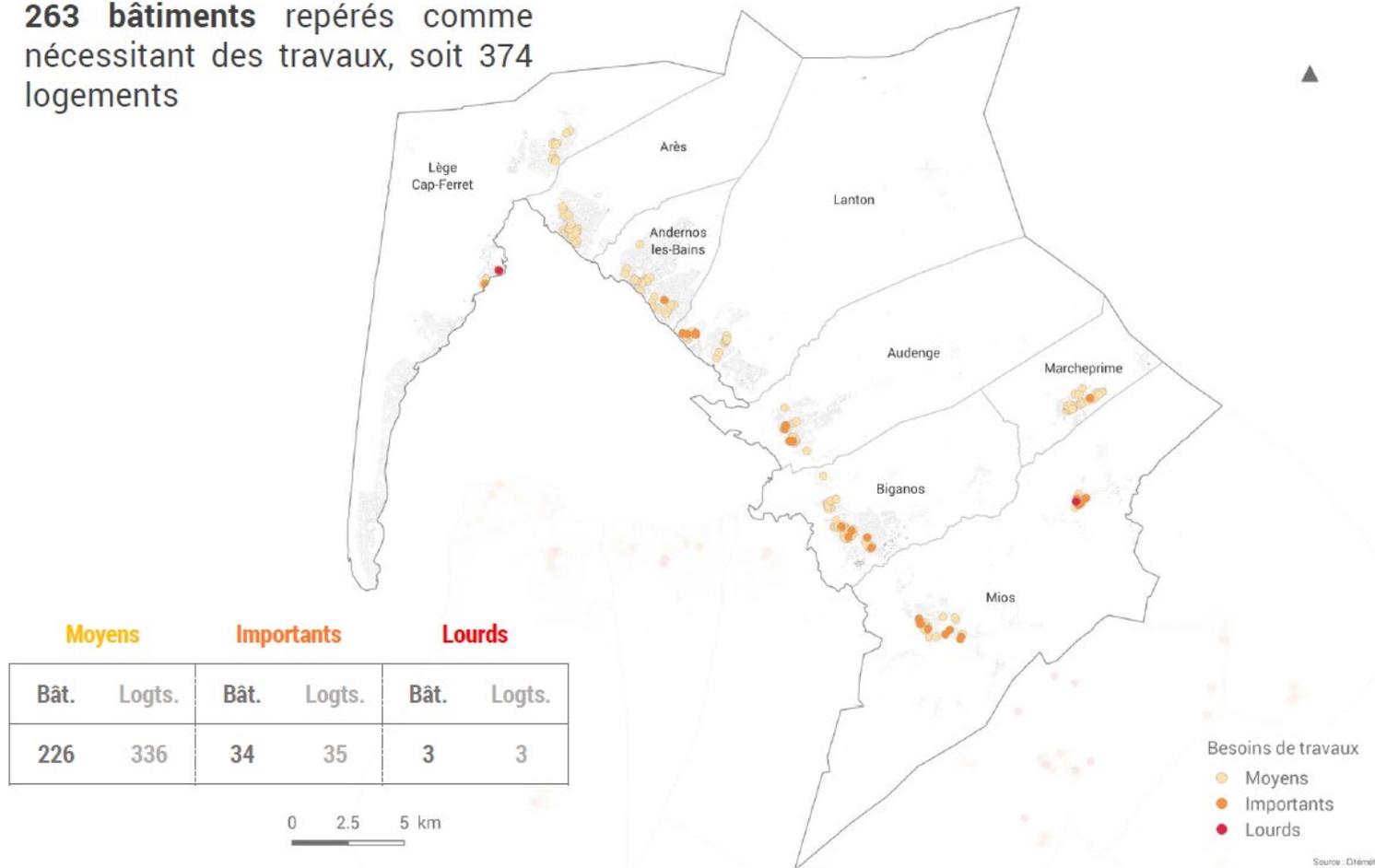
Scé : étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH – SYBARVAL - 2018

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. Sur ce schéma ci-dessous, 263 bâtiments ont été repérés comme nécessitant des travaux, représentant 374 logements. Des critères de notation (selon l'article L1331-26 du Code de la santé publique) ont permis d'identifier trois catégories différentes : les bâtiments nécessitant des besoins de travaux moyens, importants et lourds.

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
COBAN	226	34	3	263	374

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

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

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

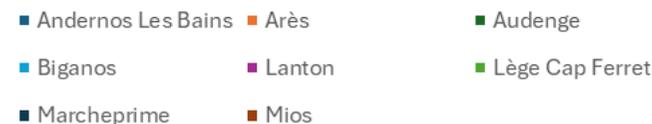
*Seuil de pauvreté Filocom : 50 % du revenu net imposable médian.

En 2017, 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, 3,53% des résidences principales entreraient dans le PPPI, soit 1062 logements, contre 5.37% des résidences principales à l'échelle de la Gironde.

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, la part du PPPI sur les résidences principales du parc privé de la COBAN est la plus forte à Lège-Cap Ferret (5.2%), suivi à part égale par Arès, Biganos, Audenge et Lanton. En revanche, Marcheprime et Mios n'abrite qu'un faible pourcentage.

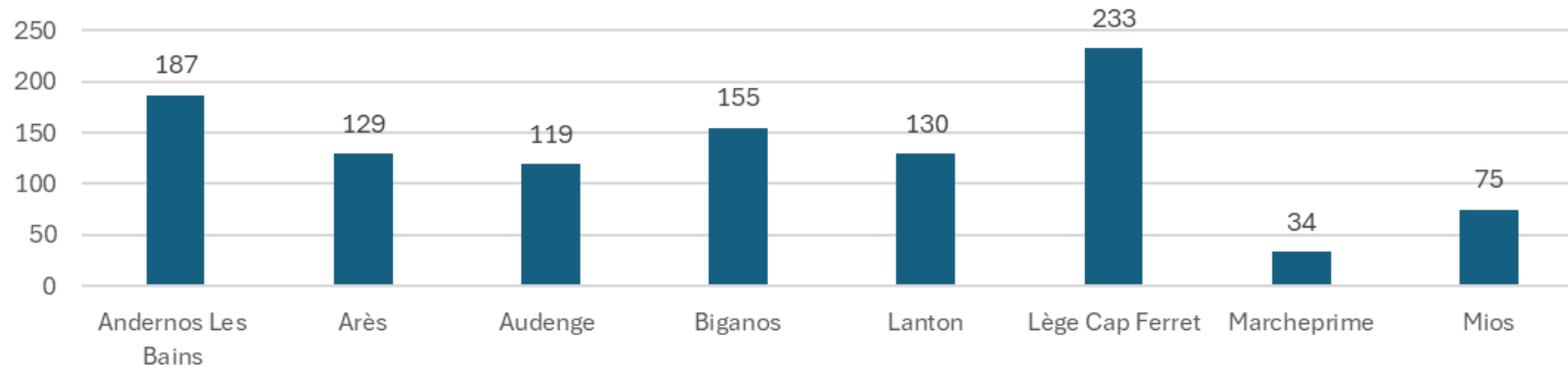
Si ces disparités sont notamment dues aux volumes inégaux du parc de résidences principales sur les communes, elles sont également à relier à l'ancienneté du parc. Andernos et Lège-Cap Ferret ont un parc de logements beaucoup plus ancien que Mios et Marcheprime, dont le développement est plus récent.

Répartition en % de la part du PPPI/RPPP
Source: ANAH, données PPPI 2017



Répartition du parc privé potentiellement indigne par communes

Source: ANAH, données PPPI 2017

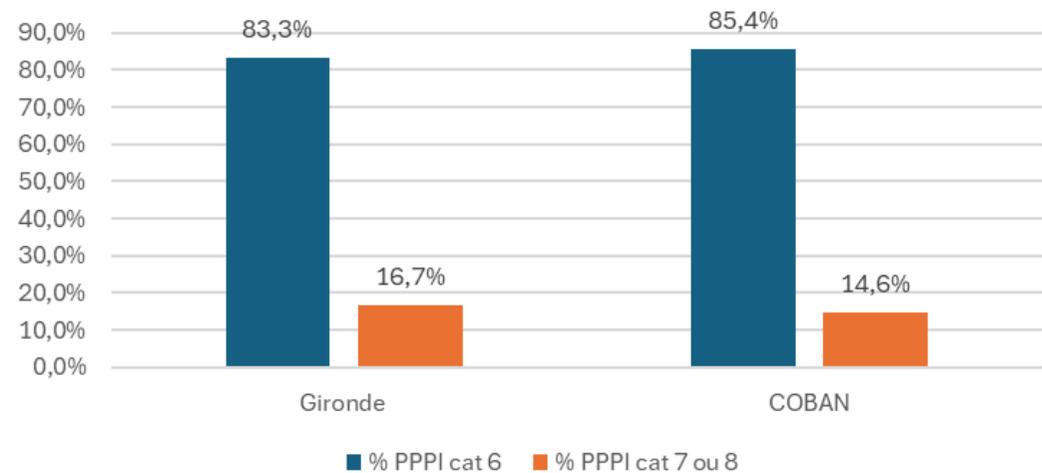


Le profil des occupants du parc privé potentiellement indigne indique que la majorité d'entre eux : 85.4% sur la COBAN, et 83.3% sur le département de la Gironde *ont des revenus < ou = à 70% du seuil de pauvreté*, toute population confondue.

Ce constat souligne des enjeux liés à la précarisation de ces occupants, avec pour conséquence une faible capacité de réhabilitation de leur logement pour ces ménages.

Répartition des catégories de ménages selon leurs revenus dans le PPPI 2017

Source: ANAH, données PPPI 2017



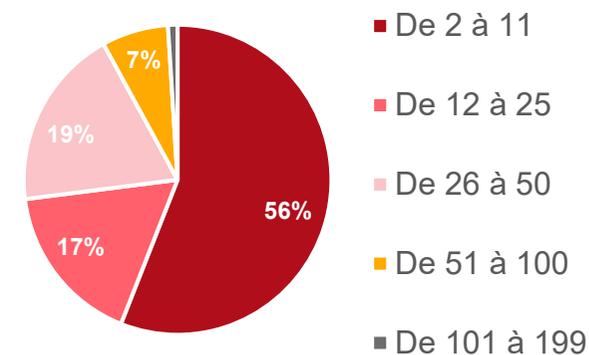
4.4.3 Les copropriétés dégradées

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).

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



Source : ANAH, 2015

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%

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

5.1 Pour aller à l'essentiel

5.1.1 Chiffres clés

Scs : INSEE 2020

	COBAN	Gironde	Positionnement de la COBAN par rapport au département
Part des propriétaires	69%	55%	+
Part des locataires privés	22%	31%	-
Part des locataires du parc social	7%	13%	--
Nombre de logements locatifs sociaux au 01.01.2021	2408	108 843	
Nombre de demandes en logement social (en 2022)	2 201	62 988	
Nombre d'attributions (en 2022)	300	8 305	

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 (2 201 demandes pour 300 attributions de logements sociaux en 2022 soit près de 14% demandes satisfaites) 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. Là aussi, le zonage différent entre les 8 communes apparaît comme un frein au développement des logements locatifs sociaux.

Néanmoins, ce parc social se développe : entre 2013 et 2022, près de 892 logements sociaux ont été créés témoignant de la volonté de toutes les communes de développer cette offre. Malgré cet effort, les communes disposent de faible taux de logement social (7.5% 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 : 69.2% en 2020**. La part du parc locatif privé représente moins d'un quart de l'occupation des logements (**21.8%**) et le parc locatif social reste insuffisant malgré son augmentation de 1% depuis 2017 avec **seulement 6.7 % de logements locatifs sociaux** (source INSEE 2020).

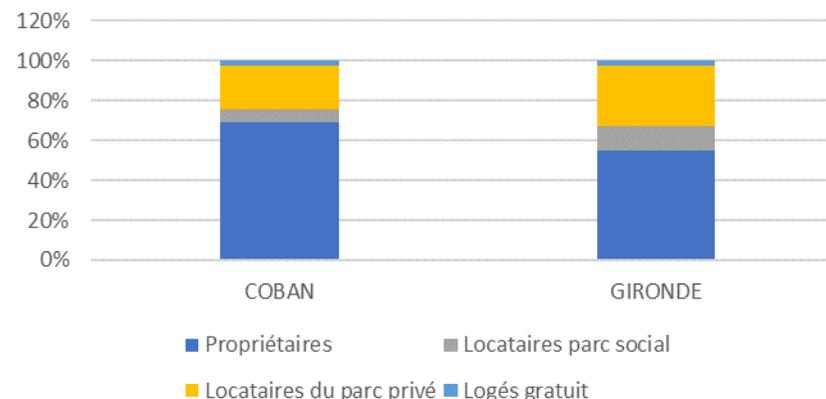
Le territoire se distingue par rapport à la Gironde, avec une part de logements locatifs moindre. En effet, le parc locatif (privé et public) de la COBAN représente 28.5% des résidences principales, quant à l'échelle de la Gironde, il représente 43.2%.

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.

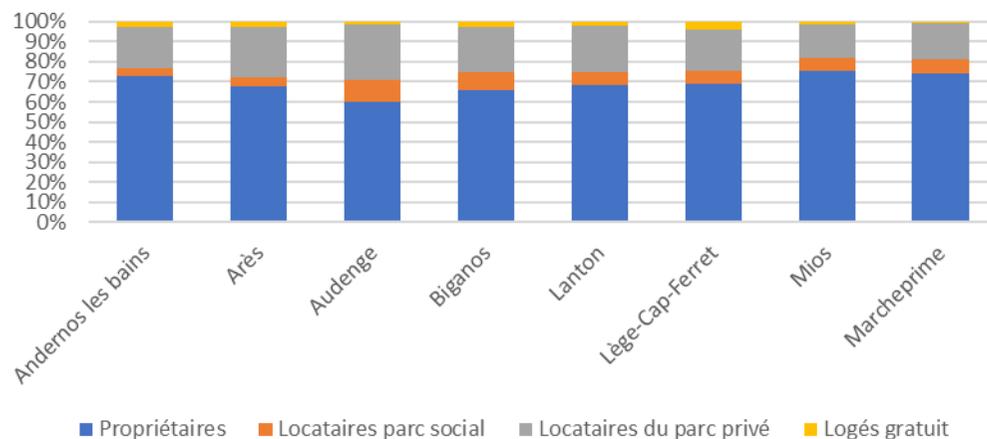
Les communes d'Andernos-les-Bains, de Biganos, de Lanton et de Lège-Cap Ferret disposent elles d'un parc locatif privé qui représente 20 à 23% des résidences principales.

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 17.7% et 16.7% des résidences principales.

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales
Source : INSEE RP 2020



Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation
Source: INSEE RP 2020



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 2024, les plafonds de ressources annuels (hors Paris et Région Île-de-France) sont les suivants (Arrêté du 23 décembre 2023) :

	PLAI	PLUS	PLS
Catégorie 1 : une personne	12 452 €	22 642 €	29 435 €
Catégorie 2 : 2 personnes sauf jeune ménage	18 143 €	30 238 €	39 309 €
Catégorie 3 : 3 personnes ou 1 personne + une personne à charge ou couple de jeune ménage	21 818 €	36 362 €	47 271 €
Catégorie 4 : 4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	24 276 €	43 899 €	57 069 €
Catégorie 5 : 5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	28 404 €	51 641 €	67 133 €
Catégorie 6 : 6 personnes ou une personne + 4 personnes à charge	32 010 €	58 200 €	75 660 €
Par personne supplémentaire	3 569 €	6 492 €	8 440 €

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 2024.

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	A
Arès	3	A
Audenge	3	B1
Biganos	3	B1
Lanton	3	B1
Lège-Cap Ferret	3	A
Mios	3	B1
Marcheprime	3	B1

L'ensemble des communes de la COBAN se situe 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
Préfet		30% maximum (dont 5% au profit des agents civils et militaires d'Etat)
Collectivité territoriale	Garantie financière des emprunts	20% maximum
Collectivité territoriale	Apport de terrain ou financement	50% maximum
Action Logement		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 et d'information du demandeur (PPGDID). 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 s'est dotée en 2024 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, rassemble les partenaires locaux intervenant sur la question des attributions.

5.3.2 Les caractéristiques du parc social de la COBAN

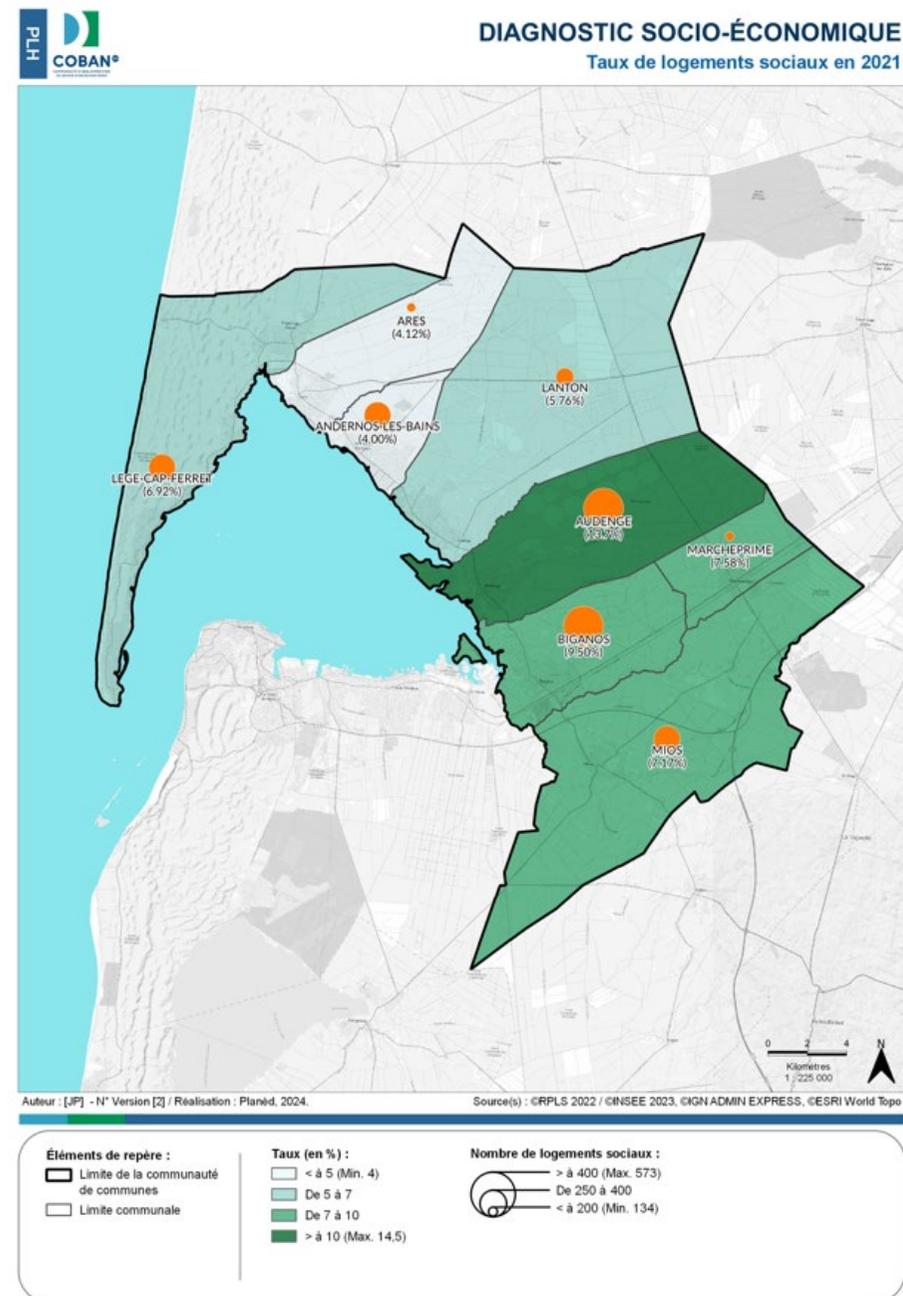
Au 1^{er} janvier 2021, la COBAN comptait 2307 logements sociaux (source RPLS 2020) répartis sur les 8 communes de l'intercommunalité, **soit 7.6% des résidences principales** (source : rapport entre les données RPLS 2022 et les résidences principales de l'INSEE 2020).

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 341 unités entre 2017 et 2021.

See : RPLS 2020 et INSEE 2017	Nombre de logements sociaux au 1.01.2017	Nombre de logements sociaux au 1.01.2021	Répartition des logements sociaux au sein de la COBAN au 1.01.2020	Taux de logement social
Andernos-les-Bains	228	254	10,5%	4%
Arès	134	134	5,6%	4%
Audenge	389	573	23,7%	15%
Biganos	462	450	18,6%	9%
Lanton	213	208	8,6%	6%
Lège-Cap Ferret	279	285	11,8%	7%
Mios	232	312	12,9%	8%
Marcheprime	130	192	7,9%	9%
COBAN	2067	2408	100%	7,5%

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.



Au 31 décembre 2022, sur les 8 communes de la COBAN, plus d'une dizaine d'opérateurs ont des logements, mais les principaux bailleurs sont :

- Gironde Habitat (36.5%)
- Clairsienne (25.8%)
- OPH Communauté urbaine de Bordeaux (9%)
- Mesolia (6%)

COMMUNES / BAILLEURS	HLM RESIDENCE DES FONCTIONNAIRES	OPH COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX	GIRONDE HABITAT	SCI FONCIERE 2008	CDC HABITAT SOCIAL	MESOLIA	CDC HABITAT	TOIT GIRONDIN	CLAIRSIENNE	DOMOFRANCE	IAA	ENEAL	ICF	NOALIS	TOTAL
AUDENGE	21	62	240	34	50	27	36	12	103	32	7				624
ARES			67	17			10		16						110
BIGANOS			160	17					161	23	7	40	8		416
LANTON			107					17	25	23		29			201
LEGE-CAP FERRET		38	92			76			48	24					278
MARCHEPRIME		38	80				43		49	19					229
MIOS		24	104			43			165	59					395
ANDERNOS		69	77			11			89			15		22	283
COBAN	21	231	927	68	50	157	89	29	656	180	14	84	8	22	2536

NB : les données présentées dans le tableau ci-dessus sont celles de l'année 2022. Ceci explique les chiffres plus élevés que ceux présentés ci-dessus dans le cadre du recueil RPLS 2022 basé sur les données 2021.

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 :

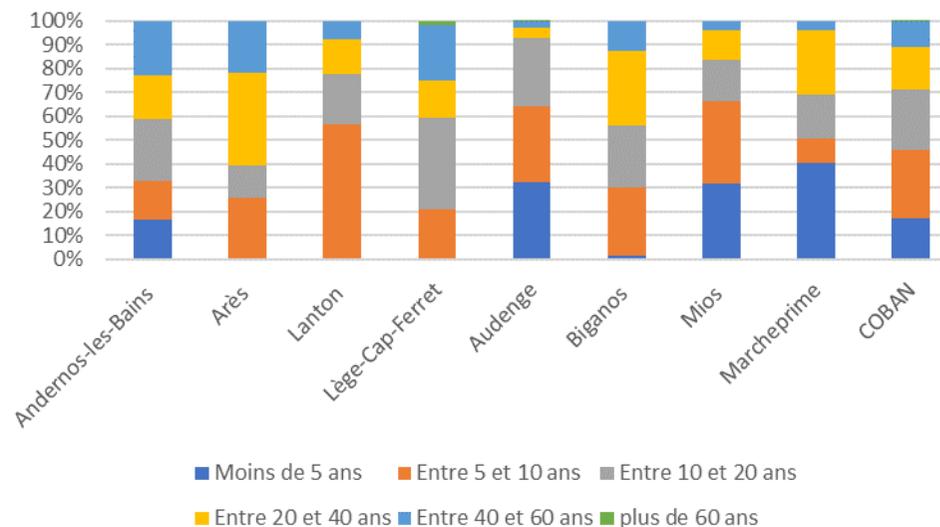
- Les communes d'Arès, de Lanton et de Lège-Cap Ferret disposent d'un parc social plus ancien
- Les communes d'Audenge et de Mios disposent d'un parc très récent puisque que 64 à 66% des logements ont moins de 10 ans.

Le parc social de la COBAN se distingue par une répartition équilibrée entre logements individuels (51%) et logements collectifs (49%) 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 importante : 79% à Arès et 68% à Audenge.

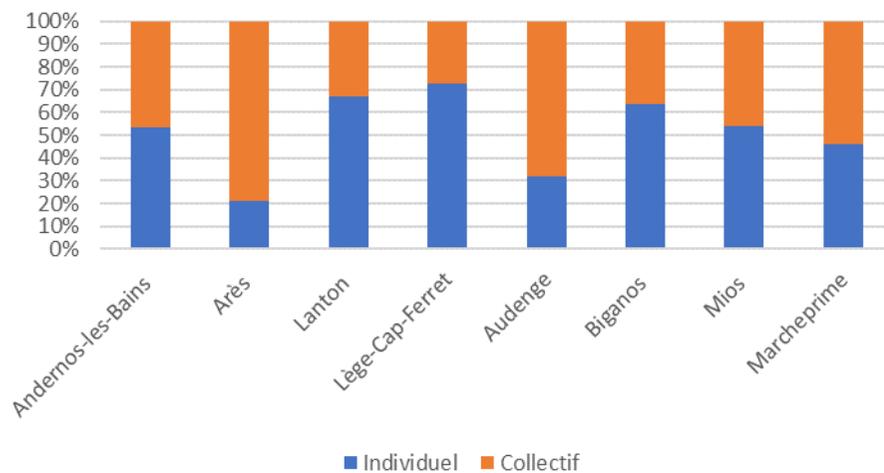
Répartition des logements du parc social selon leur ancienneté

Source: RPLS 2022



Répartition du parc social par type

Source: RPLS 2022



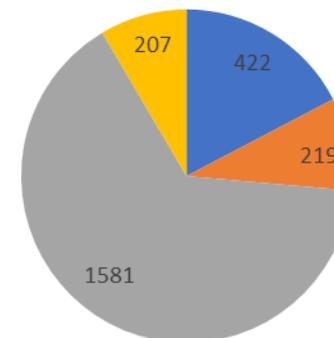
En termes de type de financement, à l'échelle de la COBAN, le parc social est majoritairement constitué de logements PLUS (74% de l'offre) et de PLAI (17% de l'offre). L'offre de logements PLS existe, mais dans une faible proportion (Cf. définitions logements sociaux partie 5.3.1.1 *Les typologies du logement social*).

Cette prédominance des logements PLUS et PLAI se retrouvent 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 (26%) et dans une moindre mesure de Lanton (19%).

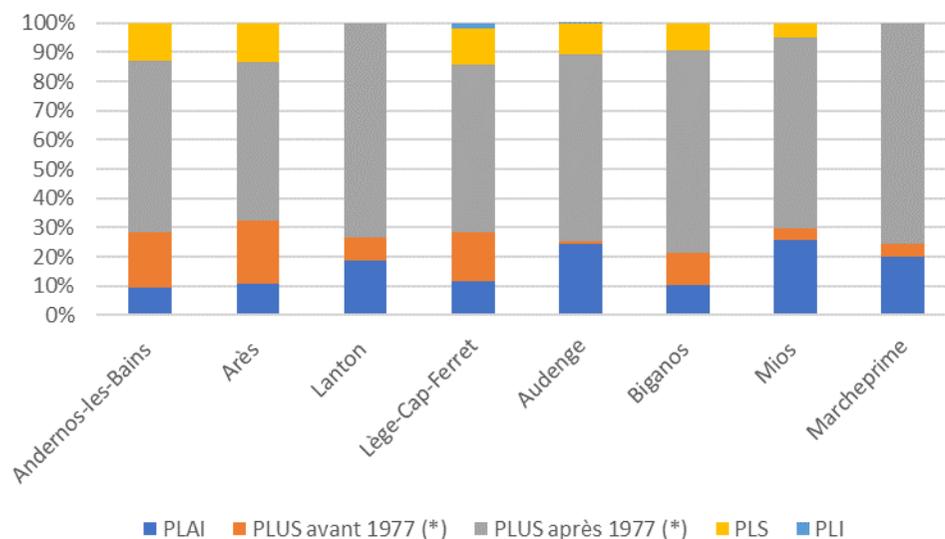
Par ailleurs, 6 communes disposent d'une offre de logement en PLS qui représente au global 8.4% des logements sociaux ; seules les communes de Lanton et de Marcheprime ne disposent pas de ce type de logement social.

Répartition du parc social par type de financement
Source: RPLS 2022



■ PLAI ■ PLUS avant 1977 (*) ■ PLUS après 1977 (*) ■ PLS

Répartition du parc social par type de financement
Source: RPLS 2022



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, en 2018, l'offre de logements conventionnés est restreinte : 34 logements. La grande majorité des conventionnements sont de niveau intermédiaire (29 logements sur 34). A ce jour, nous n'avons accès qu'aux chiffres de 2020.

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

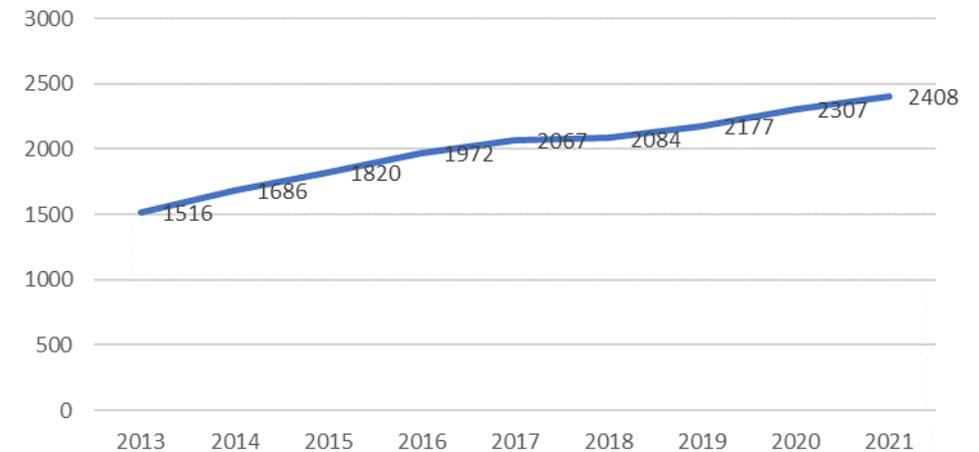
5.3.4 Un réel effort de développement du parc social

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 2021, ce sont 892 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.

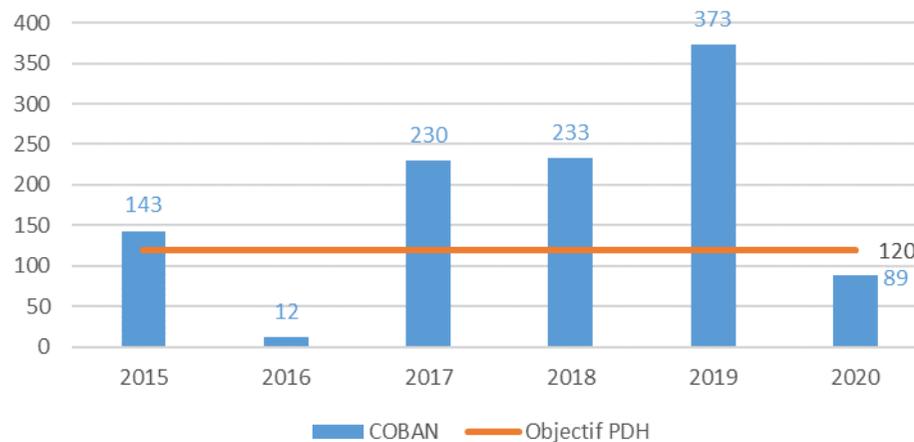
Si toutes les communes ont contribué à l'effort de développement de ce parc social entre 2013 et 2021, elles l'ont chacune fait en fonction de leurs disponibilités foncières et des prix du marché. Le foncier étant de plus en plus rare et de plus en plus cher, cela complexifie la sortie d'opérations de logement social sur le territoire de la COBAN.

Evolution du nombre de logements sociaux sur la COBAN

Source: RPLS 2022



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

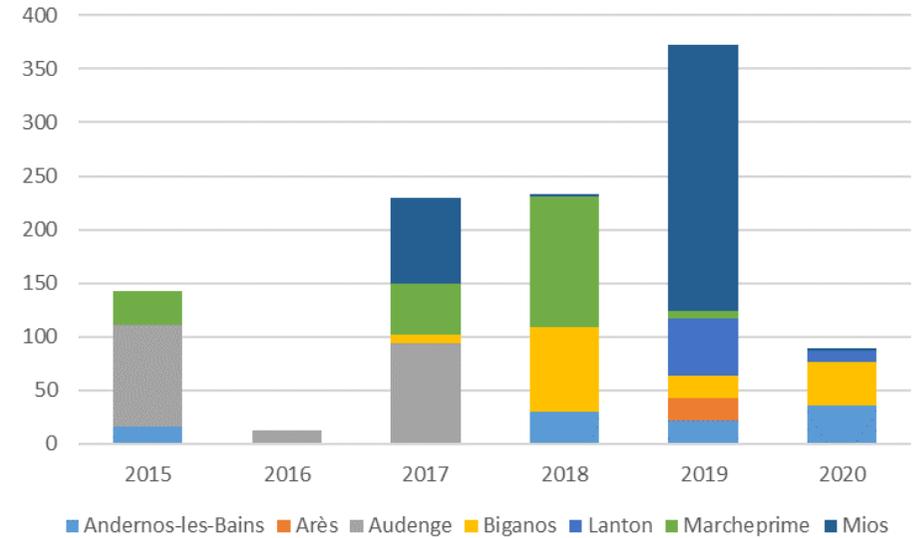


Au regard des logements programmés depuis 2015, **1080 logements locatifs sociaux ont été programmés au cours des 5 dernières années, soit une moyenne de 180 logements par an** contre un objectif défini dans le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde de 120 logements par an.

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.

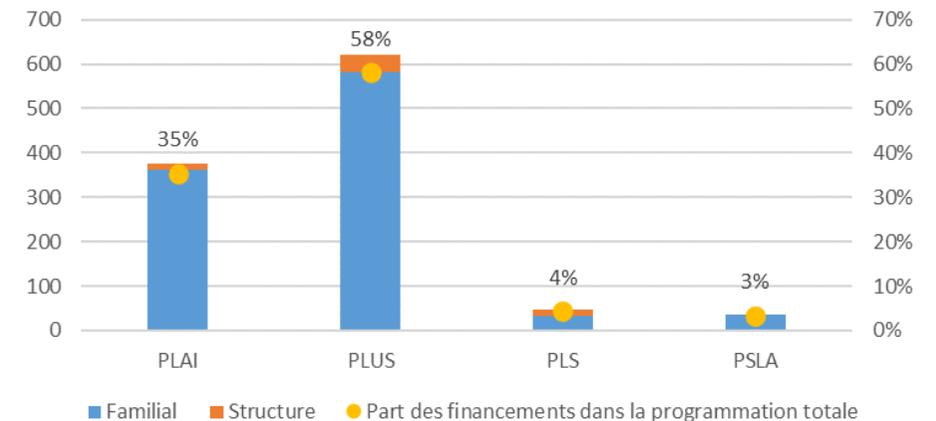
L'effort de production de logement social, d'après les chiffres de la programmation du Département de la Gironde, entre 2015 et 2020 a été porté par 7 des 8 communes de la COBAN : sur cette période, seule la commune de Lège-Cap Ferret n'a pas développé de nouveaux logements sociaux, compte tenu des faibles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



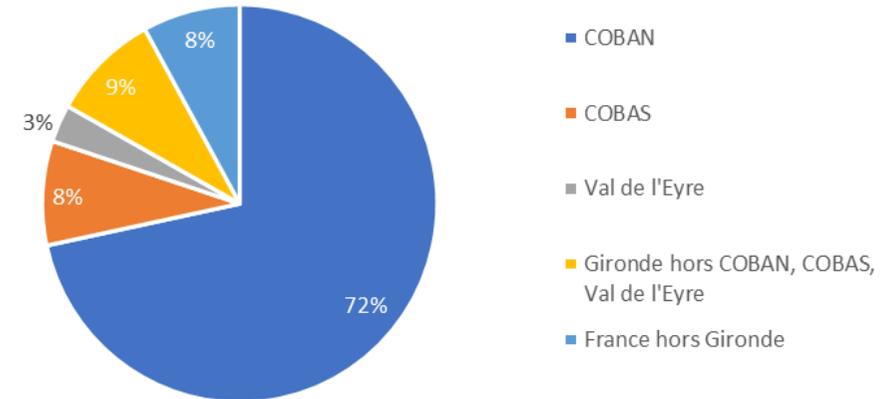
	COBAN	GIRONDE
Age	<ul style="list-style-type: none"> 66,5% ont entre 30 et 59 ans 	➤ 62,5%
Composition familiale	<ul style="list-style-type: none"> 34% de personnes seules 27,8% de familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants 	➤ 39% ➤ 19,7%
Revenus	<ul style="list-style-type: none"> 55% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS, donc éligible à des logements PLAI 	➤ 54,8%

5.3.6 Les caractéristiques de la demande sociale

Si la demande exprimée sur le parc social de la COBAN est importante (**2 201 demandes en 2022**), celle-ci se distingue à plusieurs titres :

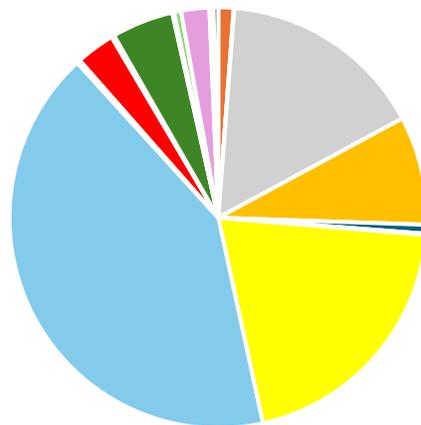
- **Les demandeurs sont d'abord des ménages locaux**
 - o **72% des demandeurs sont déjà installés sur le territoire de la COBAN**
 - o 8% sont installés sur le territoire de la COBAS et 3% sur le territoire du Val de l'Eyre
 - o Seulement 9% des demandeurs viennent d'autres communes girondines et 8% sont extérieurs au département

Origine des demandeurs de logement social (Sce : SNE)



Répartition des demandeurs en 2022 selon la situation de logement actuelle
Source: SNE

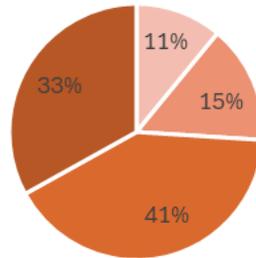
- o Camping
- o Centre enfance famille
- o Chez parents/enfants
- o Chez particulier
- o Habitat mobile
- o Hôtel
- o Locataire HLM
- o Locataire parc privé
- o Logement fonction
- o Logement temporaire
- o Non Renseigné
- o Propriétaire occupant
- o Résidence étudiant
- o RHVS
- o RS, foyer
- o Sans abri
- o Squat
- o Structure d'hébergement



- Peu de demandes émanent de personnes déjà installées dans le parc social
 - o **Seulement 20% des demandes sont des demandes de mutation** (ménages déjà installés dans le parc social)
 - o 41% des demandeurs sont installés dans le parc locatif privé
 - o 16% vivent chez un parent.

Répartition des ménages demandeurs selon leur composition familiale

Source: SNE



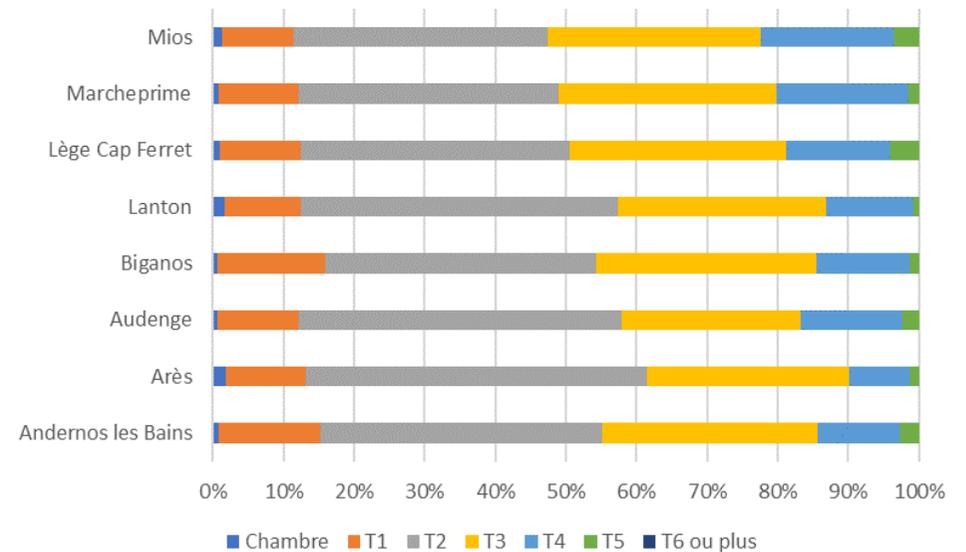
- Ménages sans enfant
- Ménages avec enfants
- Personnes seules
- Familles monoparentales

- Les demandeurs sont d'abord des petits ménages
- 44% des demandeurs sont des personnes seules
- 33% sont des familles monoparentales
- Les familles, avec ou sans enfant, ne représentent que 26% des demandeurs

- **Des petits ménages à la recherche de petites typologies** : à l'échelle de la COBAN, **70% 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 **14% 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.

Nombre de demandes selon la typologie par communes

Source: SNE



- Des demandeurs jeunes et actifs

- 71% des demandeurs ont entre 25 et 55 ans
- A l'échelle de la COBAN, **42% des demandeurs ont entre 25 et 39 ans**. Des ménages, en début de parcours résidentiel, à la recherche de logement abordables
- **30% des demandeurs ont entre 40 et 54 ans.**
- Des ménages âgés, de 70 ans et plus sont beaucoup moins présents (8% des demandeurs)

Des demandeurs disposant de bas revenus

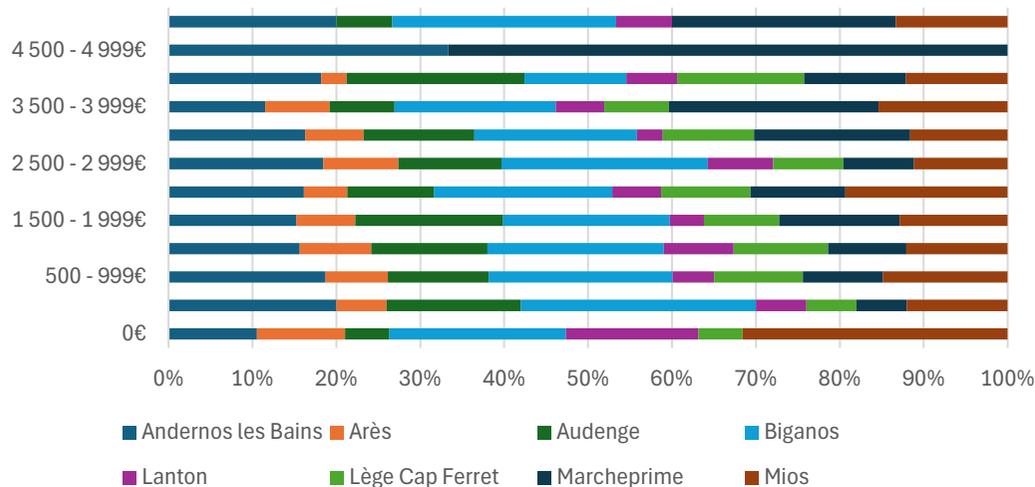
- A l'échelle de la COBAN, **53% des ménages demandeurs disposent de moins de 2000 € par mois.**
- **27% des ménages demandeurs disposent de moins de 1500 € par mois.**

Répartition des demandeurs par âge en 2022
Source: SNE

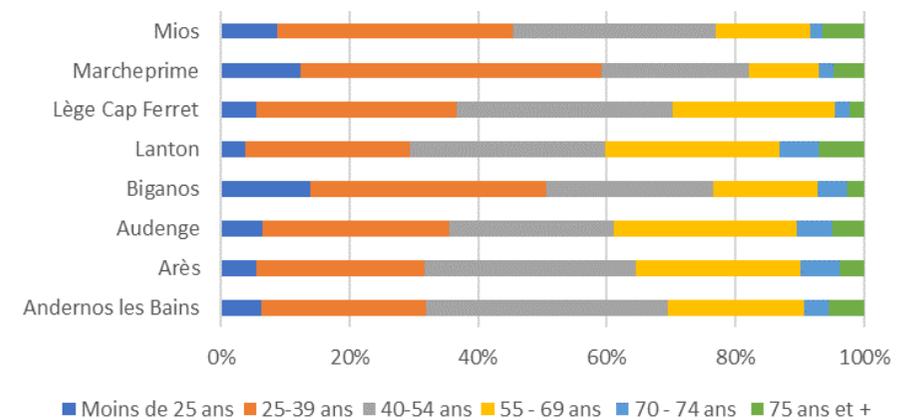


■ Moins de 25 ans ■ 25 - 39 ans ■ 40 - 54 ans ■ 55 - 69 ans ■ 70 - 74 ans ■ 75 ans et +

Répartition des demandeurs selon le niveau de revenus mensuel du foyer
Source : SNE



Répartition des demandeurs par âge et par communes en 2022
Source: SNE



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

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 2022, **sur 2 201 demandes qui ont été enregistrées, 300 logements ont été attribués**. Naturellement, les demandes se concentrent d'abord sur les communes disposant du parc social le plus important.

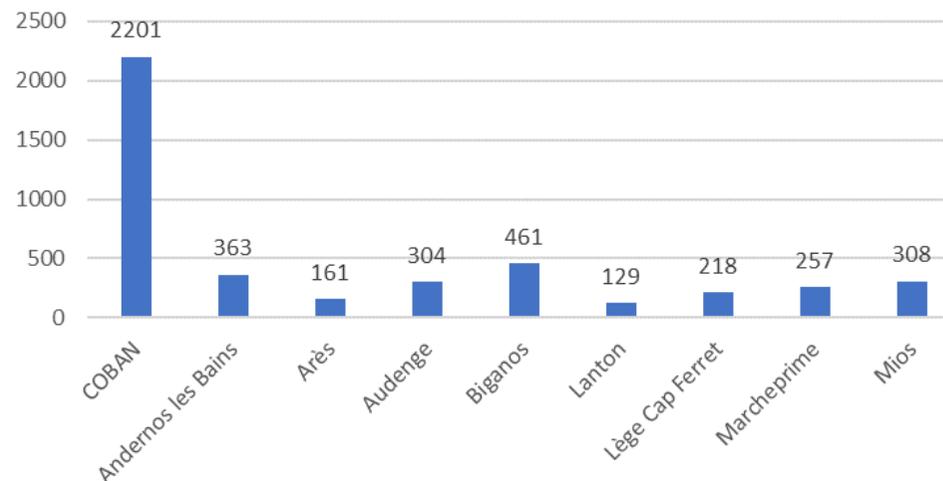
Ainsi, à l'échelle de la COBAN, la commune de **Biganos est la plus demandée**, compte tenu de l'offre existante sur son territoire mais aussi de son positionnement et de sa desserte par des infrastructures de transports structurantes.

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.

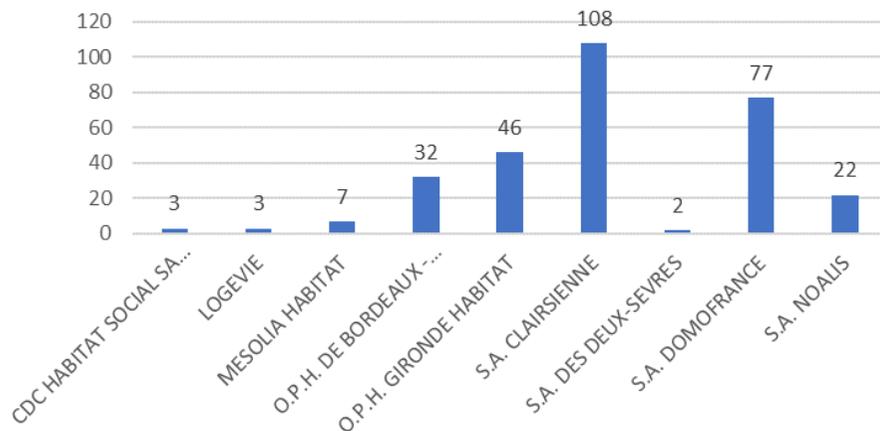
En termes de tension, 4 communes se distinguent particulièrement, car elles sont recherchées par les demandeurs et ne peuvent satisfaire ces demandes : Andernos-les-Bains, Biganos, Lège-Cap Ferret et Marcheprime.

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.

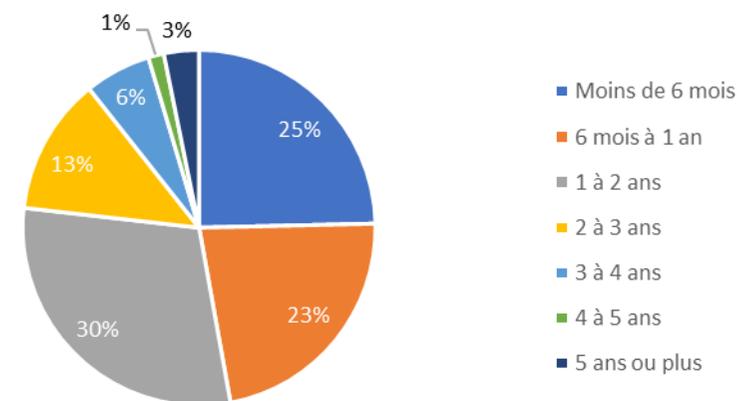
Nombre de demandes par communes en 2022
Source: SNE



Nombre d'attributions par bailleurs sociaux en 2022
Source: SNE



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
Nombre de logements commencés pour 1000 habitants entre 2010 et 2021	144	99	
Logements commencés : part des logements individuels pur	49%	29%	++
Logements commencés : part des logements individuels groupés	19%	14%	=
Logements commencés : part des logements collectifs	31%	51%	--
Prix médian d'un appartement ancien (€/m²)	4 360€	3 925€	+
Prix médian d'une maison ancienne (€/m²)	4 760€	3 688€	++
Prix médian d'un terrain (en €/m²)	310€	170€	+++
Loyer médian (en €/m²)	13.5 €	14.1€	-

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 2021, on recensait 140 logements commencés pour 100 habitants, contre seulement 99 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

Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, 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. La révision du zonage mis à jour est issue de l'arrêté **du 2 octobre 2023**.

- **Zone A bis** : comprend Paris et 75 communes des Yvelines, des Hauts de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise ;
- **Zone A** : agglomération de Paris (dont la zone Abis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes (ex : Lille, Strasbourg, Lyon, Marseille, Montpellier, Toulouse, Bordeaux) et 8 communes des départements d'outre-mer où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;
- **Zone B1** : comprend certaines grandes agglomérations et certaines communes où les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, des villes tendues de Province et les communes des départements d'outre-mer non classées en zone A ;
- **Zone B2** : villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zones Abis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou 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.

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

Le zonage A et B et 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 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.

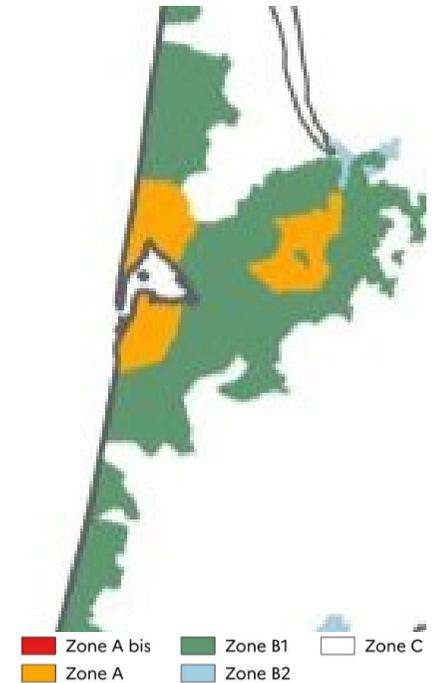
Depuis la Loi de Finances pour 2021, les zones éligibles au dispositif Pinel ont évolué. Pour que votre bien soit éligible, il doit être situé dans une commune appartenant aux zones A bis, A ou B1.

Sur le Prêt à taux zéro :

Afin de continuer d'accompagner les primo-accédants à la propriété, le prêt à taux zéro (PTZ) est prolongé jusqu'en 2027. Aussi, le dispositif évolue en 2024, avec des conditions d'accès assouplies et des seuils de revenus pour éligibilité revalorisés pour la première fois depuis 2016.

6.1.3.2 Le zonage sur la taxe sur les logements vacants

Le Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants définit les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de plus de 50 000 habitants qui se caractérise par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.



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.

Les communes d'Andernos, Arès, Lanton et Lège-Cap Ferret sont concernés par ce zonage.

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 2021, ce sont en moyenne 850 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 2021 :

- A l'échelle de la Gironde, on comptait 99 logements commencés pour 1000 habitants
- A l'échelle de la COBAN, on comptait 144 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 2020 et 2021 et des perspectives de développement démographique qui s'annoncent toujours très soutenues.

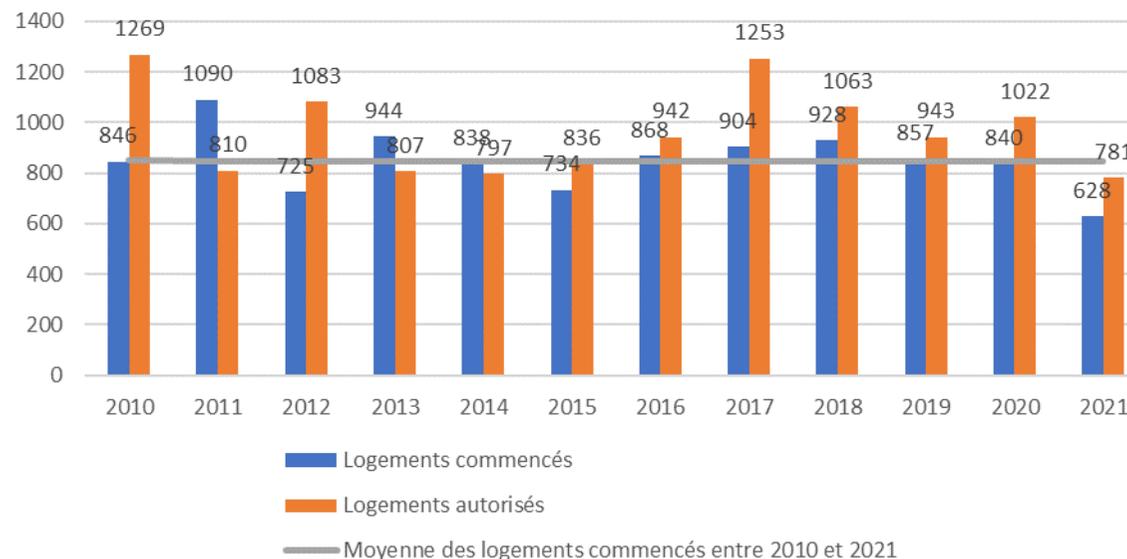
Si à l'échelle de la COBAN, les logements commencés semblent bien répartis en termes de typologie (49% de logements individuels purs, 19% de logements individuels groupés et 31% de logements collectifs), d'importantes différences existent entre les communes.

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

Source: Sitadel 2023

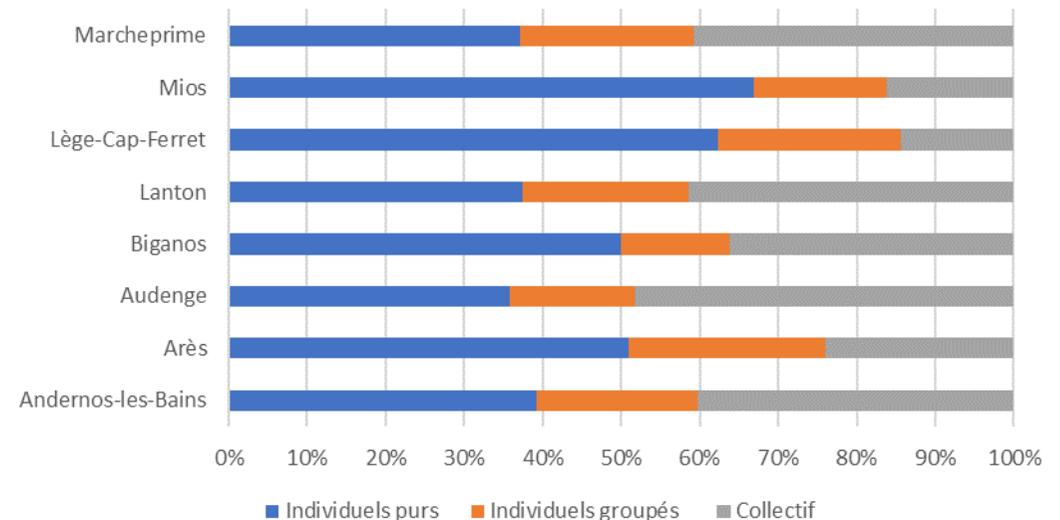


En effet, si la construction neuve sur les communes d'Andernos-les-Bains, d'Arès, d'Audenge et de Marcheprime est plus diversifiée, permettant de sortir du modèle de la maison individuelle, sur les communes de Lanton, Lège-Cap Ferret, Mios et dans une moindre mesure Biganos, la part des logements individuels purs demeure majoritaire, représentant entre 62% et 67% des logements commencés sur certaines communes.

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 2009 et 2021

Source: 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 réglementaires 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 :

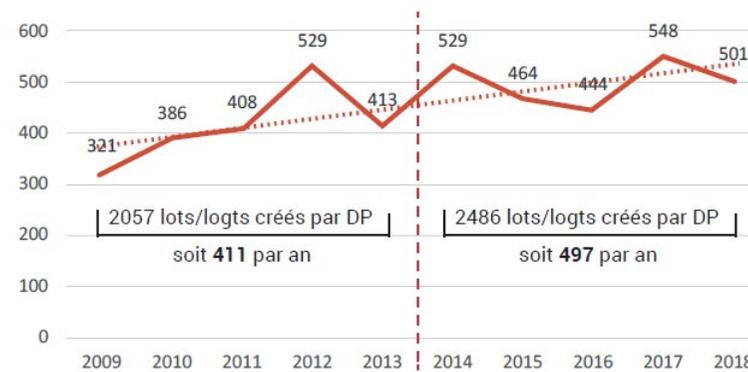
- Rythme de développement urbain non maîtrisé ;
- Absence d'infiltration eaux pluviales ;

- 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 composent 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 généré la production de 4562 lots/logements en 10 ans.

Si le phénomène concerne toutes les communes étudiées, le territoire de la COBAN se distingue 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
Andernos-les-Bains	23
Arès	9
Audenge	32
Biganos	28
Lanton	11
Lège-Cap Ferret	14
Marcheprime	10
Mios	63

6.3 Un marché de l'accession cher et donc sélectif

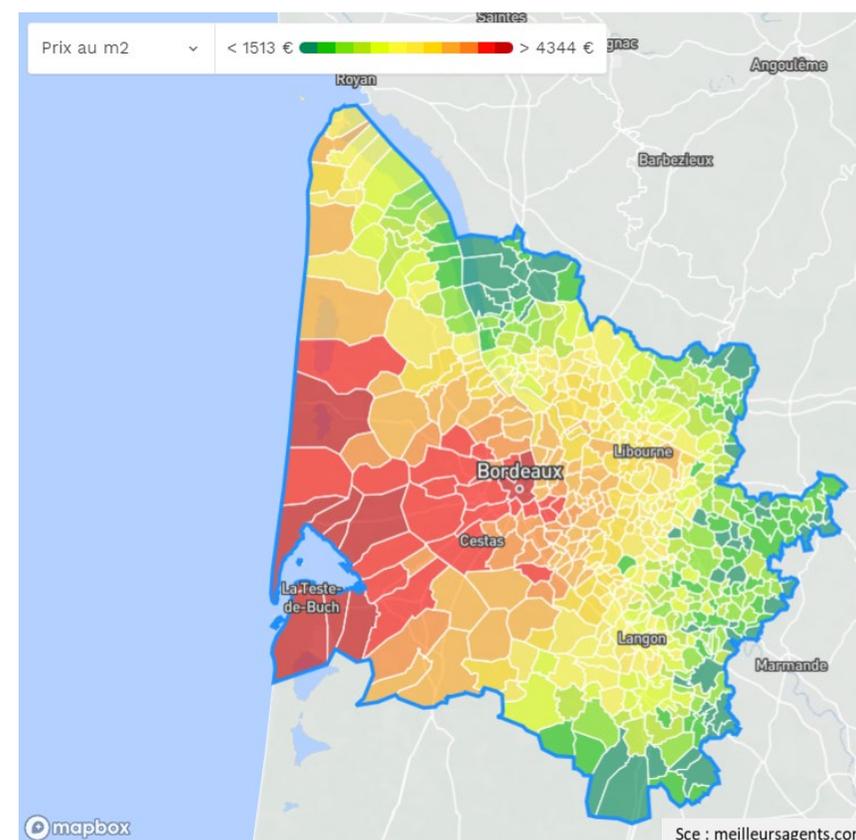
6.3.1 Dans l'ancien, des prix de marché élevés...

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.

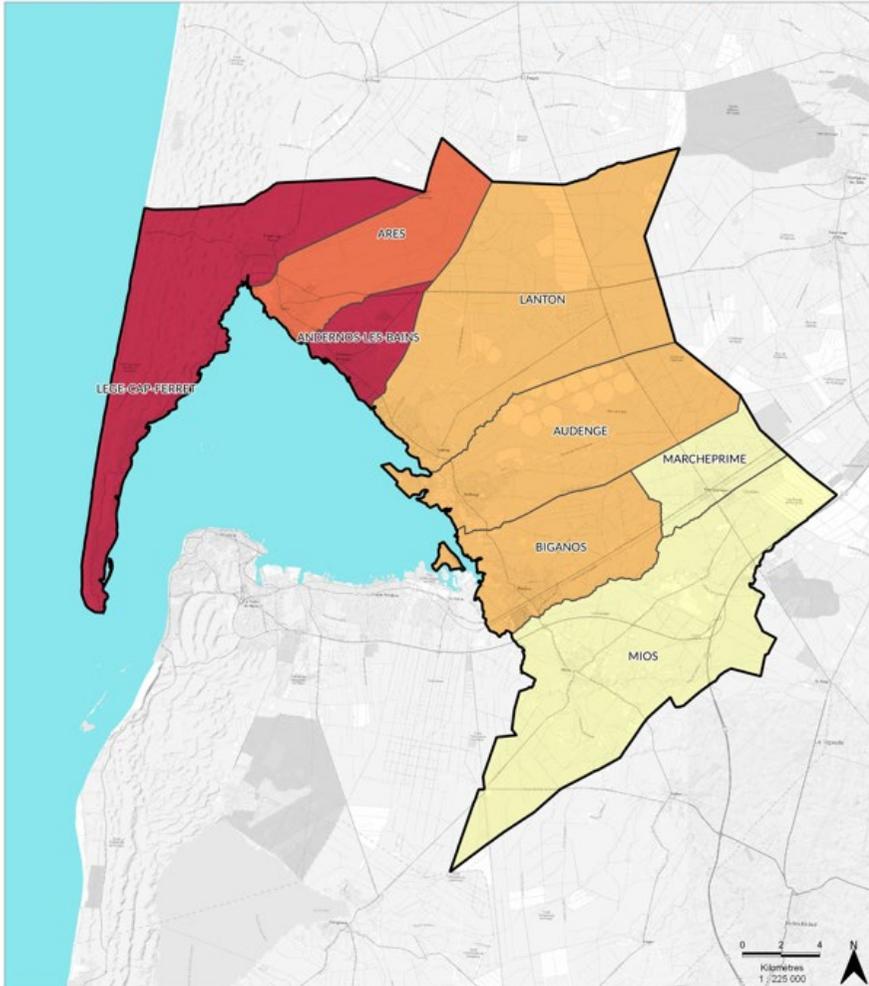
Prix moyen au m ² au 1 ^{er} janvier 2024 (scc : meilleursagents.com)	APPARTEMENT	MAISON
Mios	3 496 €	3 825 €
Biganos	3 553 €	3 817€
Marcheprime	3 250€	3 713 €
Audenge	3 513 €	4 023 €
Arès	4 514 €	4 917 €
Lanton	4 286 €	4 869 €
Andernos-les-Bains	5 600 €	5 604 €
Lège-Cap Ferret	9 698 €	12 165 €
Gironde	3 965 €	3 707€

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. Depuis, les prix au m² augmentent de façon constante.

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.



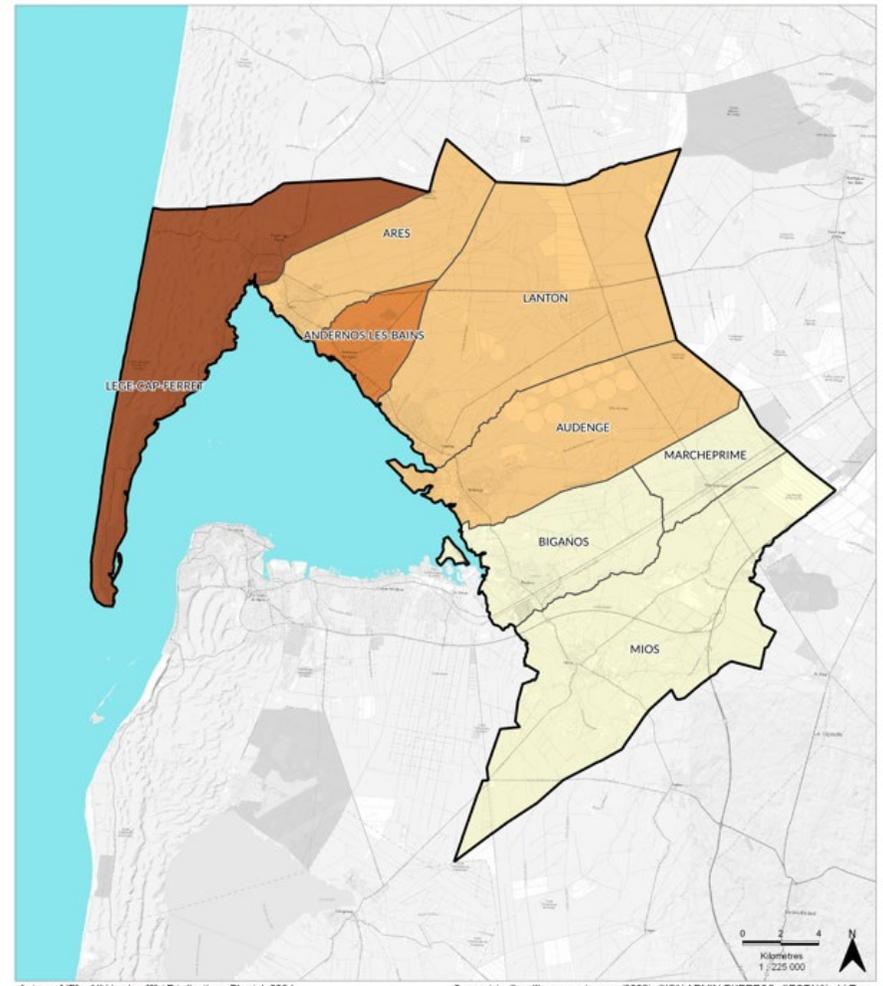
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE
Marché immobilier : prix moyen d'un appartement en €/m²



Auteur : [JP] - N° Version [2] / Réalisation : Planéd, 2024. Source(s) : ©meilleursagents.com (2023), ©IGN ADMIN EXPRESS, ©ESRI World Topo

<p>Éléments de repère :</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de la communauté de communes Limite communale 	<p>Prix moyen :</p> <ul style="list-style-type: none"> < à 3500€ (Min. 3250€) De 3500 à 4500€ De 4500 à 5500€ > à 5500€ (Max. 9698€)
--	---

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE
Marché immobilier : prix moyen d'une maison en €/m²



Auteur : [JP] - N° Version [2] / Réalisation : Planéd, 2024. Source(s) : ©meilleursagents.com (2023), ©IGN ADMIN EXPRESS, ©ESRI World Topo

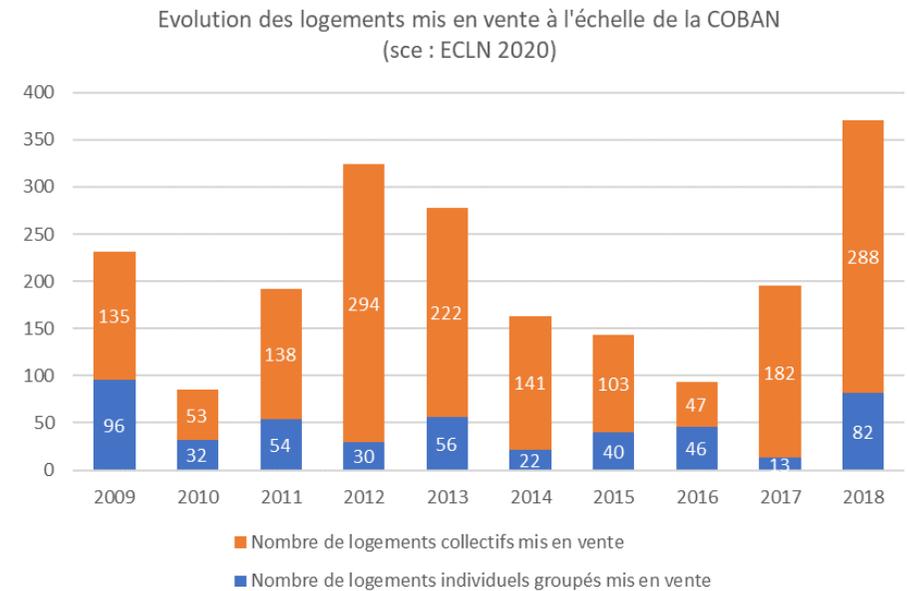
<p>Éléments de repère :</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de la communauté de communes Limite communale 	<p>Prix moyen :</p> <ul style="list-style-type: none"> < à 4000€ (Min. 3713€) De 4000 à 5000€ De 5000 à 6000€ > à 6000€ (Max. 12165€)
--	--

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

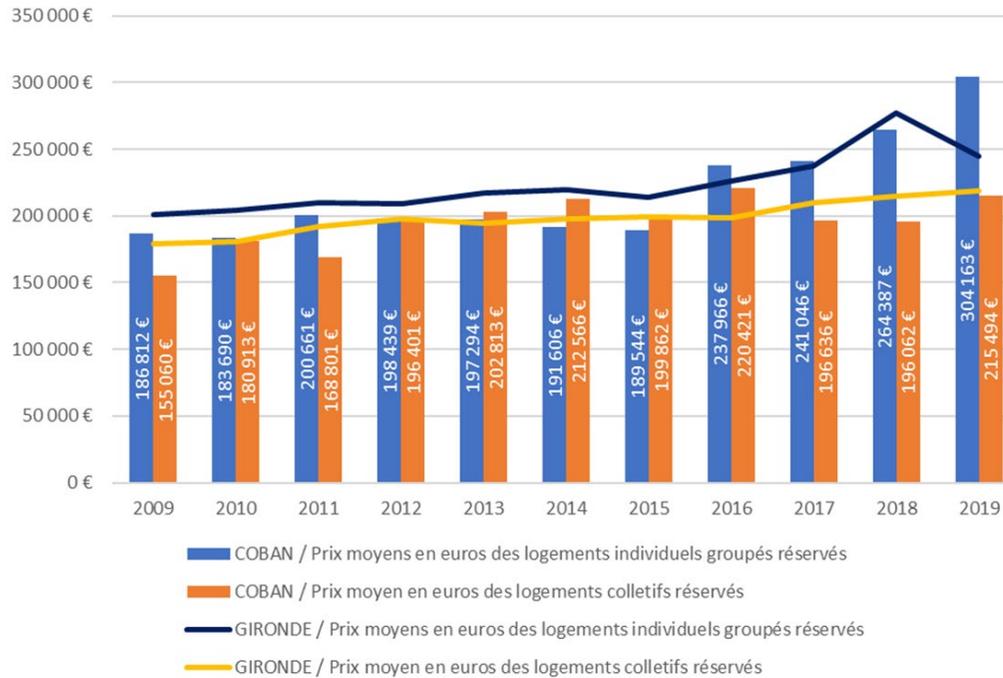
6.3.2 ...comme dans le neuf

Si la dynamique de construction neuve est pour partie soutenue par le développement de logements individuels, les opérations d'ensemble, en collectifs 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 représenté 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)



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 élevé qui s'explique aussi par la mise sur le marché de plus petits logements).

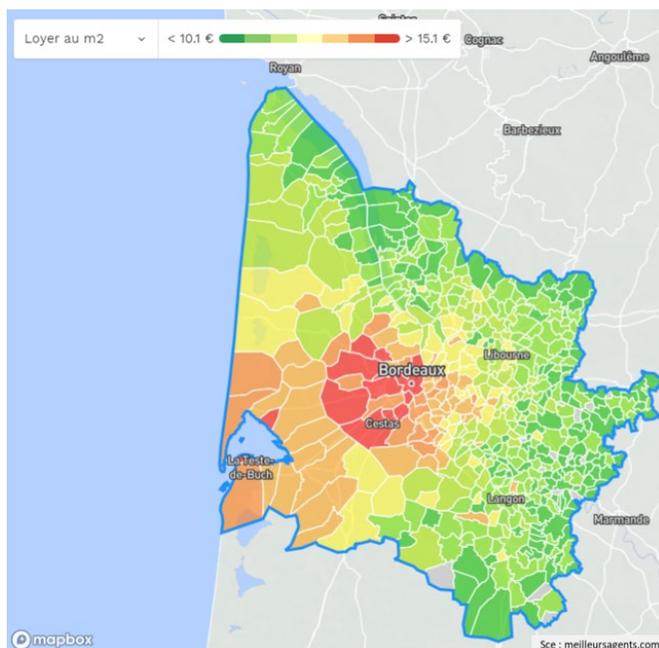
Cette augmentation des prix des logements s'explique par **l'évolution des prix du foncier** sur le territoire ces dernières années.

En 2020, le prix moyen constaté au m² des terrains achetés sur la COBAN était de 300€. Ces niveaux de prix moyens sont en constante augmentation. Le prix au m² entre février 2023 et février 2024 sont plutôt de 310€/m².

Prix médian au m² en février 2023 et février 2024
(sce : immobilier.notaires.fr)

	TERRAIN
COBAN	310 €
Gironde	170 €

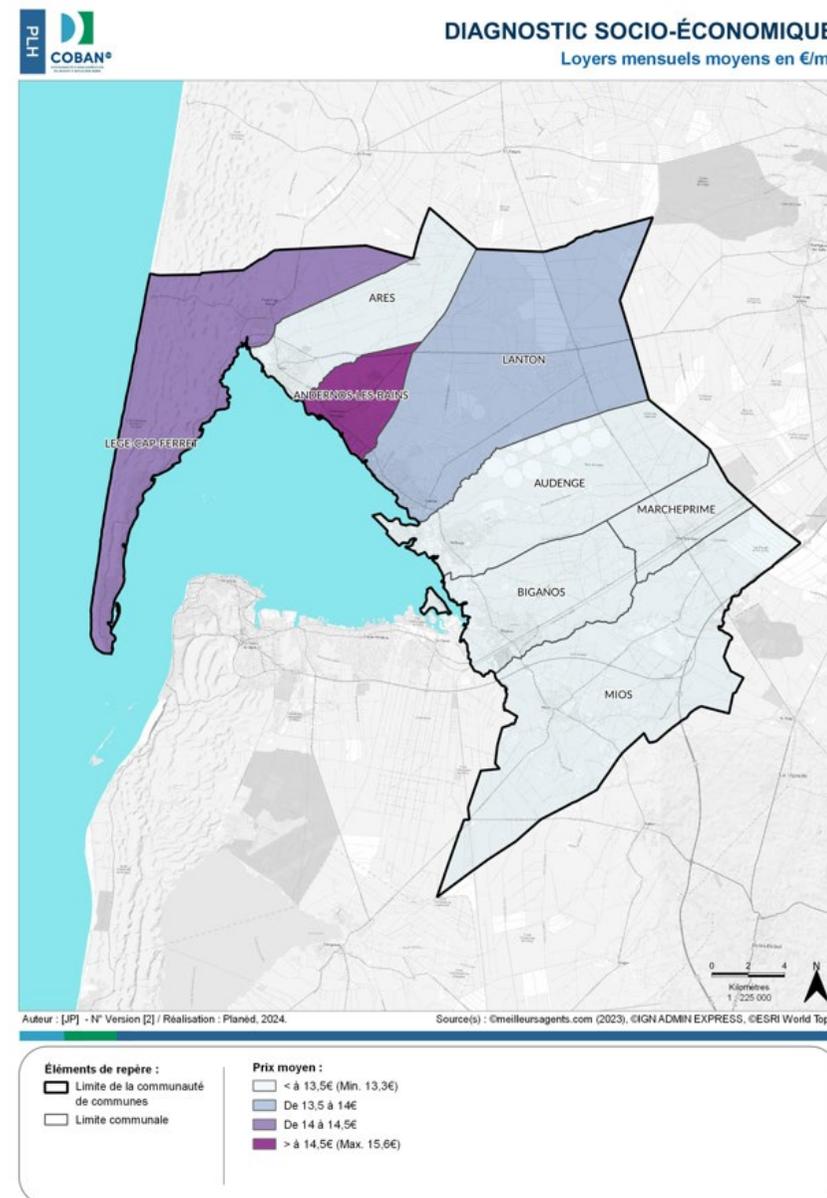
6.4 Un marché locatif restreint et cher



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.

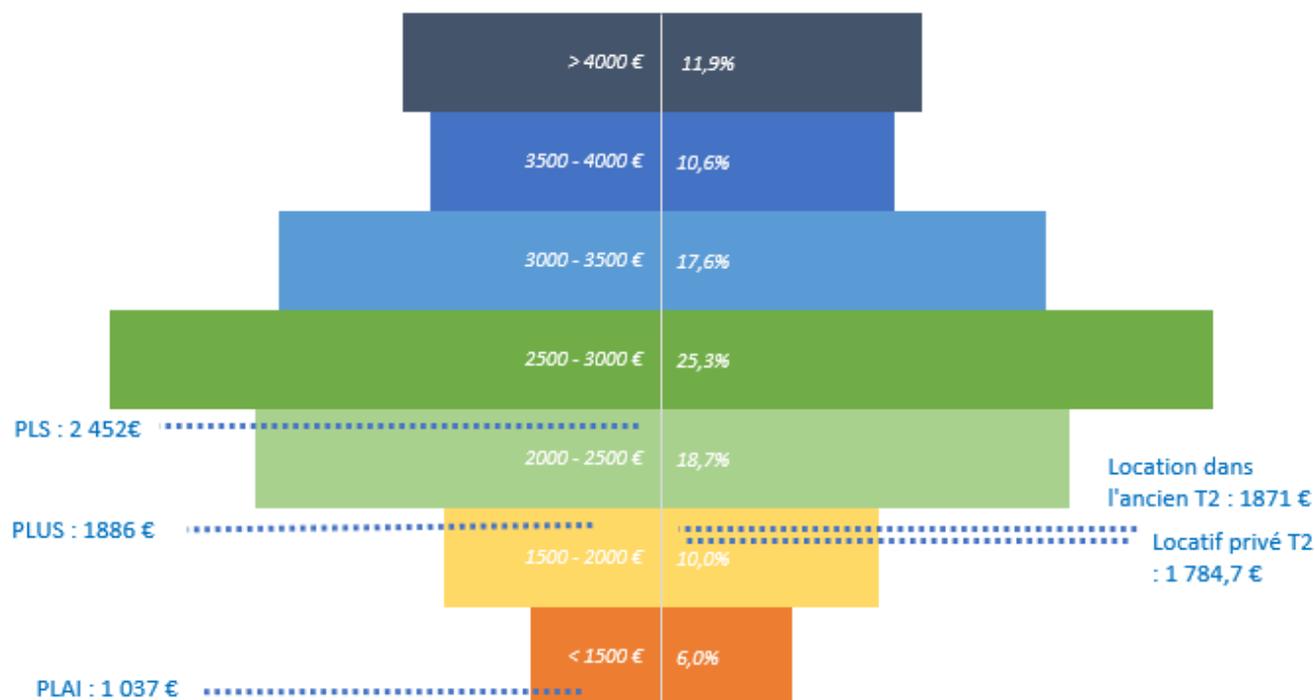
Prix au 1er janvier 2024 (scc : meilleursagents.com)	Loyer mensuel / m ² moyen appartement	Loyer mensuel / m ² moyen maison
Audenge	12,4€	13,4 €
Lège-Cap Ferret	13,2 €	14,4 €
Lanton	13,0 €	13,9 €
Biganos	13,1 €	13,5 €
Arès	13,1 €	13,4 €
Mios	13,2 €	13,3 €
Andernos-les-Bains	14,2 €	15,6 €
Marcheprime	13,6 €	13,4 €



6.5 Les difficultés à la location

Les loyers du marché de la COBAN sont élevés et ne correspondent qu'à certaines typologies de ménages aux revenus plus élevés que d'autre. Par exemple, les couples avec enfants recherchant un T4/T5 ont plus de difficultés à se loger sur le territoire, que les personnes de moins de 60-74 ans recherchant un T2. Les moins de 30 ans, quant à eux, qui recherchent un T2 en individuel ou en collectif peuvent trouver à se loger dans le parc privé pour 85% d'entre eux.

Pyramide des revenus dans la personne de référence a moins de 30 ans sur la COBAN Communauté en 2021 (Sce : Filosofi)



Le graphique ci-joint présente les niveaux de revenus nécessaires pour réussir à louer un logement libre sur le territoire, mais aussi les différents autres segments du marché locatif, souvent régis par des plafonds de revenus des locataires (PLS, PLUS, PLAI). Ainsi pour louer un appartement T2, pour une personne de moins de 30 ans au prix moyen du marché libre (soit 13.22€/m2), les revenus nécessaires du ménage doivent être de 1 785€/mois.

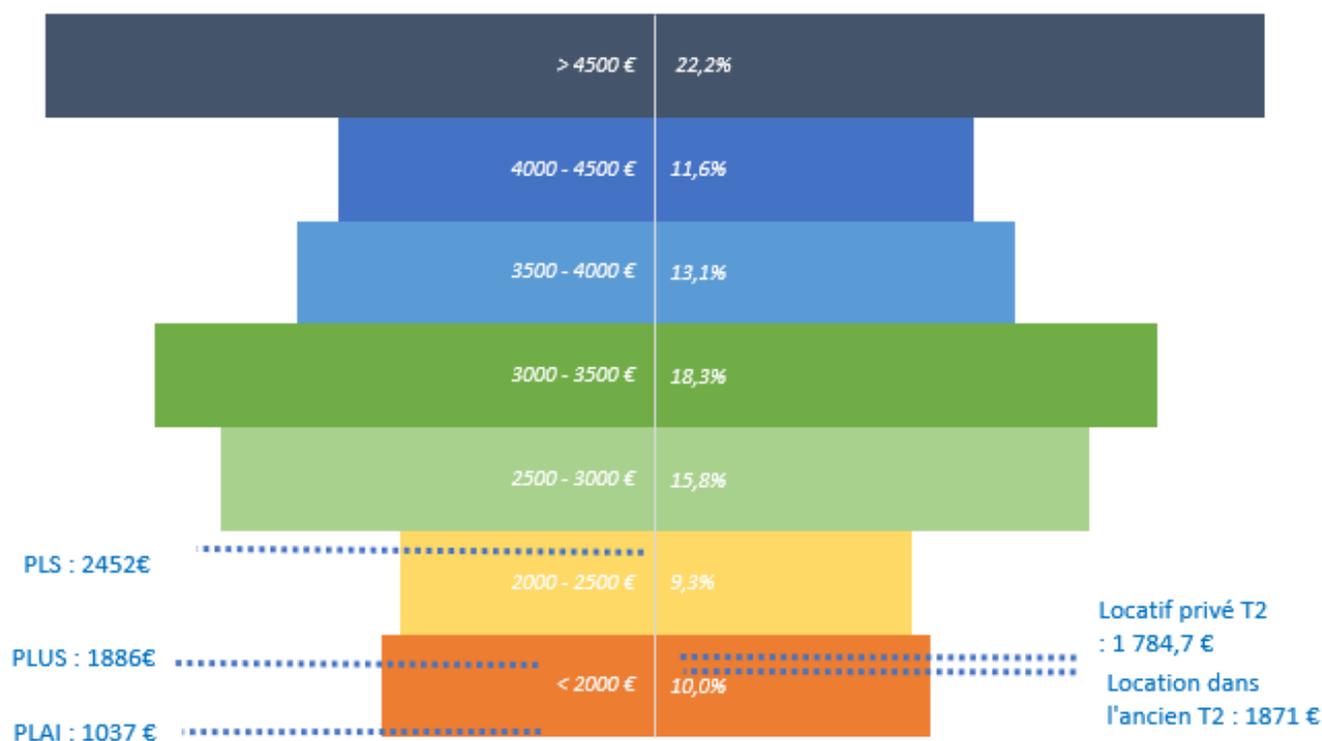
Pour louer une maison ou un appartement T2, les revenus doivent être à 1 871€ en moyenne.

La pyramide de revenus des locataires sur la COBAN montre que les personnes âgées de moins de 30 ans ont des revenus assez élevés pour pouvoir se loger en majorité à 85% dans le parc locatif privé. Néanmoins, 15% d'entre eux ne peuvent pas accéder au parc privé.

Sur le parc social, une minorité de ménages peuvent prétendre à un PLAI, 12% des ménages peuvent prétendre à un PLUS, et environ 10% à un logement PLS.

Le graphique ci-joint présente les niveaux de revenus nécessaires pour réussir à louer un logement libre sur le territoire, mais aussi les différents autres segments du marché locatif, souvent régis par des plafonds de revenus des locataires (PLS, PLUS, PLAI). Ainsi pour louer un appartement T2, pour une personne de 60-74 ans au prix moyen du marché libre (soit 13.22€/m2), les revenus nécessaires du ménage doivent être de 1 785€/mois.

Pyramide des revenus dans la personne de référence a entre 60-74 ans sur la COBAN Communauté en 2021 (Sce : Filosofi)



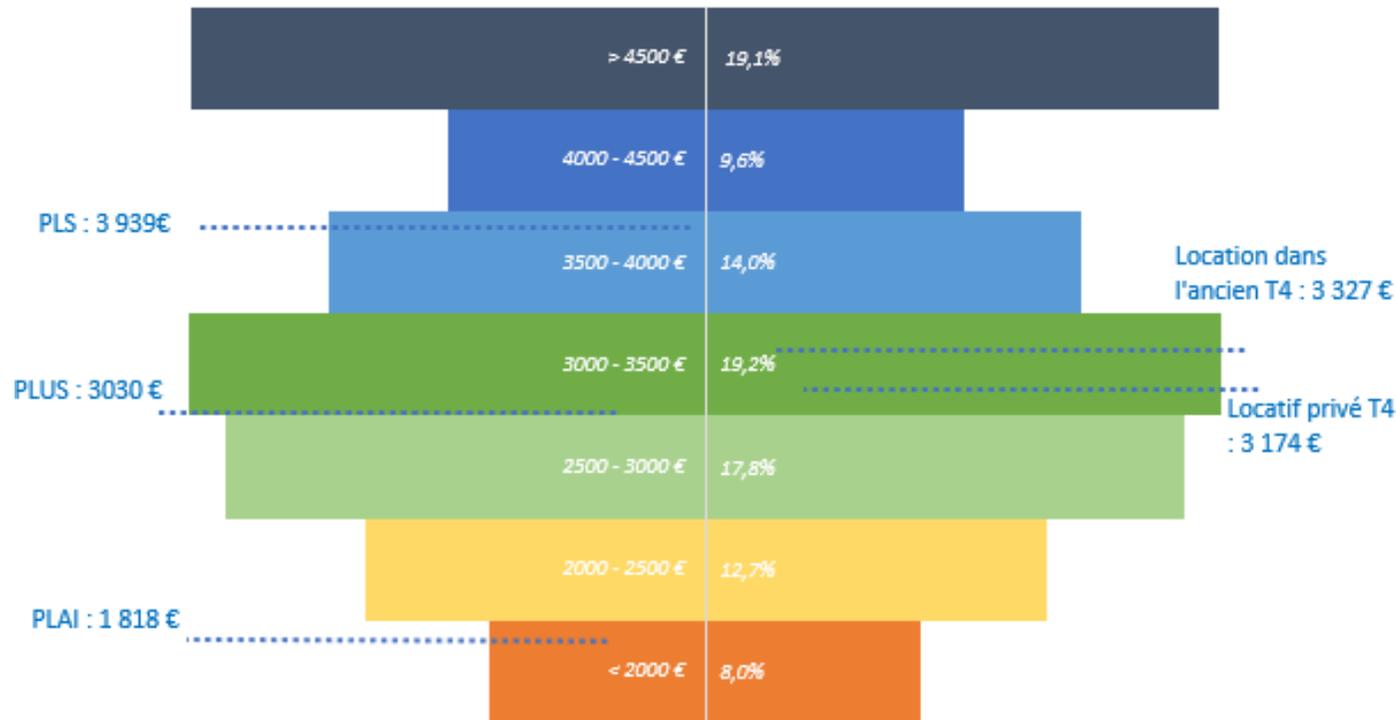
Pour louer une maison ou un appartement T2, les revenus doivent être à 1 871€ en moyenne.

La pyramide de revenus des locataires sur la COBAN montre que les personnes âgées de 60-74 ans ont les revenus les plus élevés du territoire pour pouvoir se loger en majorité à 93% dans le parc locatif privé. Néanmoins, entre 7% d'entre eux ne peuvent pas accéder au parc privé.

Sur le parc social, la catégorie PLAI n'est pas adapté pour la plupart des 60-74 ans, car ils ont des revenus trop élevés. Mais environ 7% des ménages peuvent prétendre à un PLUS, et encore 12% à un logement PLS.

Enfin, pour louer une maison ou un appartement T4/T5, les revenus des couples avec enfants (simulation faite avec un enfant à charge) doivent être à 3174€ en moyenne pour du locatif en collectif et de 3 327€ pour la location d'une maison.

Pyramide des revenus des ménages composés d'un couple avec enfants sur la COBAN Communauté en 2021 (Sce : Filosofi)



La pyramide de revenus des locataires sur la COBAN montre que les couples avec enfants **rencontrent des difficultés pour pouvoir se loger sur le territoire de la COBAN. Environ 40% d'entre eux ne peuvent pas se loger dans le parc locatif privé.**

Sur le parc social, environ 7% sont en dessous des plafonds du PLAI et peuvent prétendre à cette catégorie de logement locatif social. 31% des ménages peuvent prétendre à un PLUS, et encore 30 % à un logement PLS.

7 Les publics spécifiques

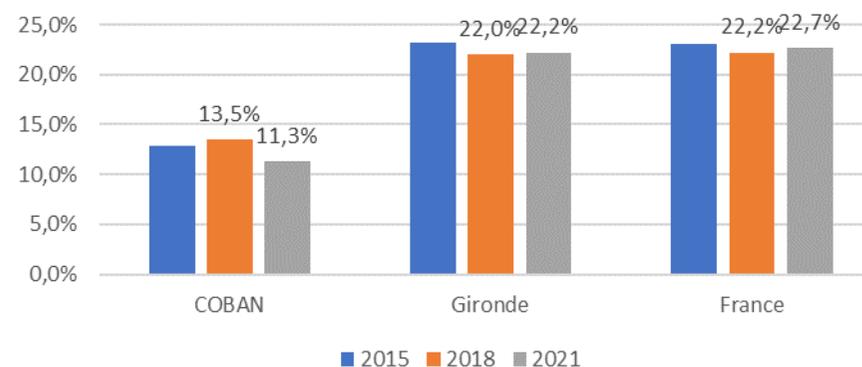
7.1 Les jeunes

Le territoire demeure relativement jeune, avec une part de 28% de moins de 30 ans en 2020 sur la COBAN, mais l'est moins comparativement à la Gironde (36%). Si la part de moins de 30 ans a diminué de 3 points entre 2009 et 2021, elle est en plus net recul sur certaines communes, comme Biganos, Marcheprime et Lège-Cap Ferret où elle a diminué de 4 et 5 points en 10 ans. 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.

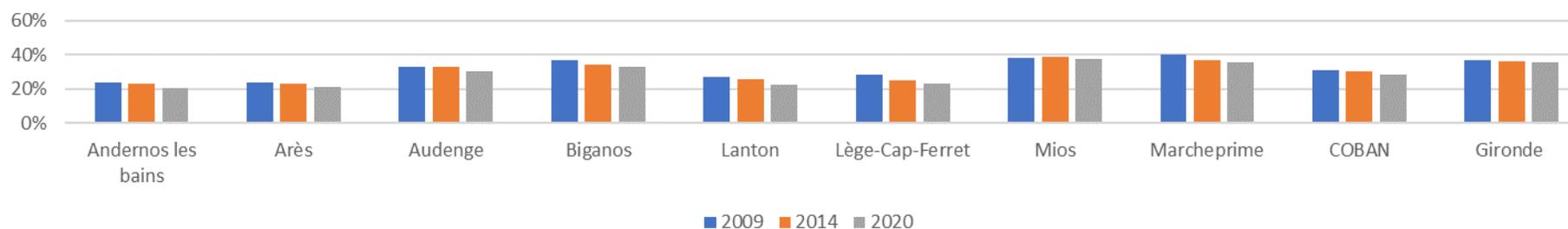
Les publics jeunes sont beaucoup moins exposés à la précarité que dans les territoires de référence (Gironde et France métropolitaine). Les jeunes **vivants sous le seuil de pauvreté ont baissé entre 2018 et 2021 et représentent une part de 11.3% en 2021, part en baisse par rapport à 2015. Aussi, les 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
Source: INSEE 2020 et 2021



Evolution de la part de population de moins de 30 ans entre 2009 et 2020
Source: INSEE 2009, 2014 et 2020

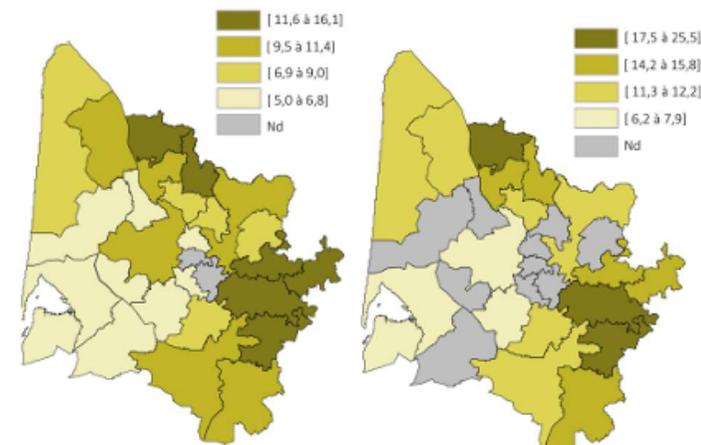


7.2 Les personnes âgées

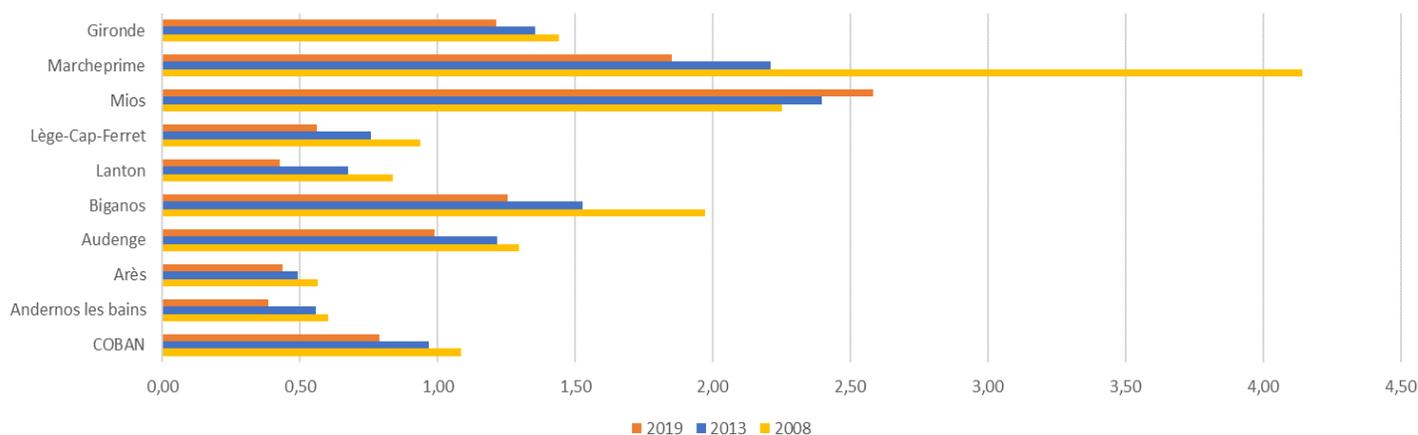
Les **séniors sont surreprésentés** dans la population de la COBAN (indice de jeunesse de 0.79 en 2019 pour 1,21 sur la Gironde), et notamment dans certaines communes : à **Lège-Cap Ferret, Lanton, Andernos-les-Bains et Arès**, l'indice de jeunesse est de 0,56, 0,43 et 0,39 et 0,44, traduisant le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans. Il démontre une tendance de vieillissement, sur le territoire de la COBAN (indice de jeunesse de 1.06). Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux personnes âgées. 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.

Taux de pauvreté par EPCI en 2018 (%) des 60-74 ans des 75 ans ou plus



Indice de jeunesse par commune en 2019
Source: INSEE 2019



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.

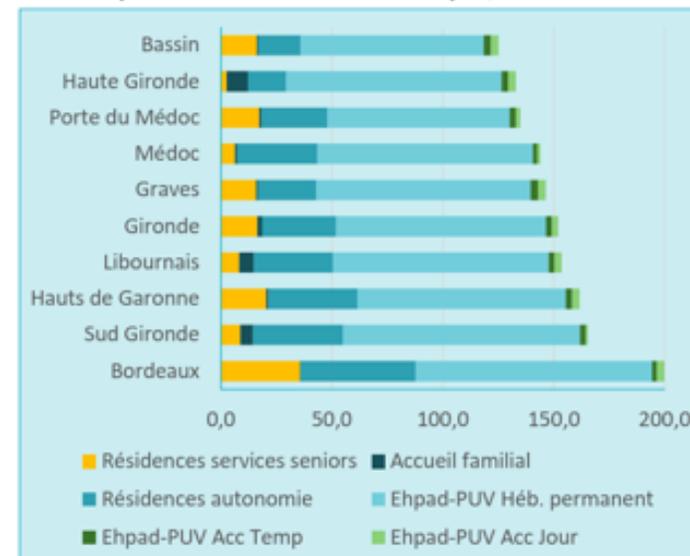
7.2.1 La perte d'autonomie sur le territoire

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

25 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 dotés 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).

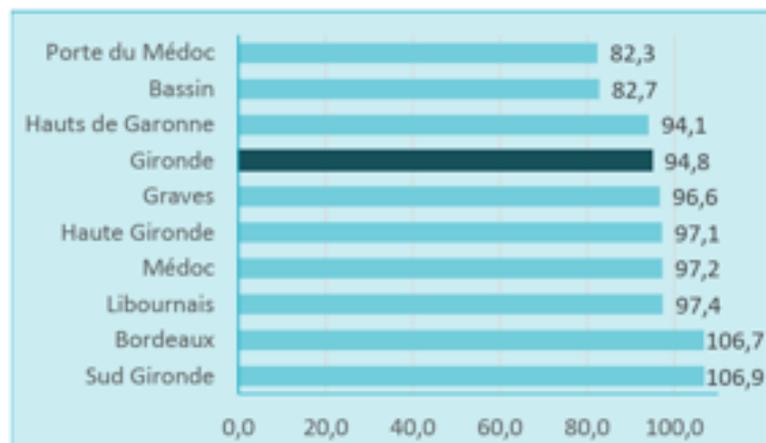
Ces taux d'équipement, combinés au vieillissement accru observé sur les communes littorales, induisent une **tension potentielle sur les entrées en établissement (listes d'attente) et, de ce fait, la nécessité d'accompagner au mieux les personnes âgées à domicile : via l'adaptation des logements d'une part, et la facilitation des interventions des services d'aide et de soins à domicile d'autre part.**

Taux global de places* en établissements pour personnes âgées pour 1 000 Girondins de 75 ans ou plus, fin 2021



*places autorisés sauf les résidences services seniors, source : CD33, Insee

Taux de places d'hébergement permanent autorisées en Ehpads et PUV pour 1 000 Girondins de 75 ans ou plus, fin 2021



Source : CD33, Insee, RP 2018

	Nombre d'établissements	Capacité d'accueil en hébergement
SAAD/SSIAD	12	N/A
Résidence autonomie	3	N/A
EHPAD	10	307
Total	25	307

Source : annuaire de l'Action sociale

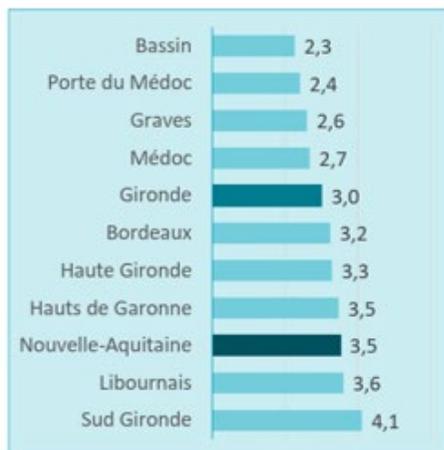
A noter en revanche que le territoire enregistre des taux d'équipements proches ou au-dessus de la moyenne départementale concernant les places d'hébergement temporaire et d'urgence ainsi que les places en accueil de jour, confortant la lecture d'une orientation prise vers le soutien à domicile des aînés.

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

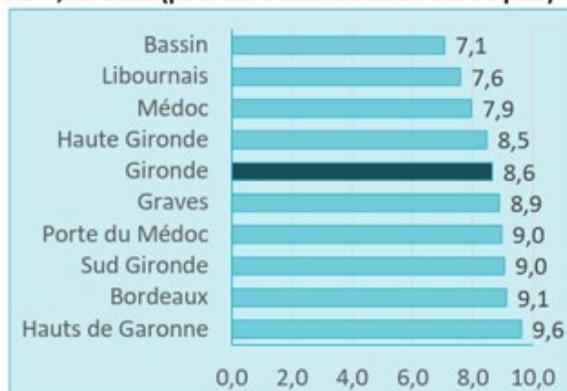
S'agissant de l'accompagnement des personnes en situation de handicap, le territoire de la COBAN présente une diversité de structures intéressantes, incluant de l'offre d'accueil en établissement et de l'accompagnement à domicile, tant pour les adultes que pour les enfants.

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 en 2020 que le taux d'allocataires de l'AAH ou de la PCH, ACTP 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.

Taux d'allocataires de l'AAH de 20-64 ans selon le territoire, en 2019 (pour 100)



Taux de bénéficiaires girondins de la PCH Aides humaines ou de l'ACTP, fin 2020 (pour 1000 adultes de 20 ans ou plus)



Source : Schéma autonomie 2023-2028 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
Total	10	28

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 ;
- L'enjeu d'adaptation et de réinvestissement du parc existant, avec des propriétaires occupants précaires qui n'en ont pas toujours la capacité ;
- Le 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

Ces différents indicateurs traduisent en 2022 **une part de ménages en difficulté très légèrement 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)	24%	25%
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)	18%	16%
Ménages aidés par le FSL* en 2022 pour l'accès et le maintien dans le logement (part de la population)	0,40%	0,20%

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) + 3 dont 2 sur Andernos les Bains et 1 sur Audenge (Solidarité Femmes Bassin), 2 logements d'urgences gérés par l'APAFED
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.***

Depuis 2022, la ville de Lège-Cap Ferret et avec le soutien de la COBAN, a réinvesti l'ancien camping des Sables d'Or en aire des saisonniers pour répondre aux besoins en logement des saisonniers en saison estivale. En 2024, l'aire des saisonniers a offert 70 emplacements nus pouvant accueillir des tentes, des camping-cars, des caravanes ou encore des vans aménagés.

Afin de compléter l'offre d'hébergement présente sur le territoire, la COBAN, pour la saison estivale de 2024, a mené une expérimentation de logements saisonniers modulables et éphémères sur la commune d'Arès permettant ainsi de répondre à la volonté des élus du territoire de loger dignement les saisonniers et aux besoins des employeurs rencontrant des problèmes de recrutement relatifs au logement des saisonniers.

Cette expérimentation, implantée sur le site du Domaine des Lugées mis à disposition par la ville d'Arès, a permis de proposer des solutions d'hébergement à 24 saisonniers et ce, tout en veillant particulièrement à ce que l'intégration paysagère de ces hébergements soit en adéquation avec l'environnement boisé du site. Le dispositif, répartis dans deux îlots modulables climatisés, était composé de 12 chambres doubles, d'un espace partagé dédié à la vie commune avec une kitchenette et une salle à manger et de sanitaires.



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 (SDAGV).

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 prévu en 2025 ;
- Les phénomènes de sédentarisation sur ce territoire sont peu marqués.

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

7.6 Enjeux par publics spécifiques

Publics spécifiques	Constats	Enjeux liés au logement
Jeunes	<ul style="list-style-type: none"> • 11% des jeunes de moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté • Les moins de 30 ans représentent plus de 50% des flux de population sortants • Des jeunes qui disposent de revenus trop faibles ne leur permettant pas de se loger sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre en petits logements, en location et en accession • Proposer une offre de logements abordables • Développer l'offre en locatif social
Personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> • Population vieillissante, en particulier sur la partie nord du territoire • Des personnes âgées précaires ancrées sur le territoire • Habitat peu adapté à la perte d'autonomie 	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter les logements au vieillissement • Accompagner le parcours résidentiel des personnes âgées • Lutter contre la précarité énergétique (PTRE ECO'BAN) • Développer l'offre en petits logements
Publics en perte d'autonomie	<ul style="list-style-type: none"> • 22 structures d'accueil et d'accompagnement médico-social pour les personnes âgées • Faible dotation du territoire en résidence autonomie et en EHPAD (personnes âgées) • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre dédiée, médicalisée ou non, calibrée aux besoins de la population ; • Adapter et réinvestir le parc existant, avec des propriétaires occupants précaires (PIG PST, OPAH) • Améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé...).
Ménages précaires	<ul style="list-style-type: none"> • 22% des ménages de la COBAN éligibles aux logements PLAI dédiés aux plus précaires • Près de 200 ménages aidés par le Fonds de Solidarité Logement (FSL) • Un parc locatif social limité : 7.5 % au 1^{er} janvier 2022 avec 48% en financement PLUS. 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer le parc locatif social de manière équilibrée sur le territoire • Diversifier l'offre sur le parc social (PLAI)
Saisonniers	<ul style="list-style-type: none"> • Près de 7 500 projets de recrutements recensés sur le Bassin d'Arcachon début 2017 • Des logements dans le parc locatif privé rares et onéreux • Une location saisonnière dédiée au tourisme 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre de logements adaptée à ce public (Résidence Hôtelière à Vocation Sociale) • Développer une offre de logements abordables
Gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> • Les prescriptions du SDAGV 2014 - 2024 sont respectées • Phénomène de sédentarisation peu marqué 	

8 Conclusion : constats et enjeux pour le diagnostic du 1^{er} PLH de la COBAN

	Constats	Enjeux liés au logement
Attractivité du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance démographique hors norme : +1.98% / an entre 2014 et 2020 • Des disparités entre le nord et le sud de la COBAN <ul style="list-style-type: none"> • Nord : des personnes plus âgées • Sud : des jeunes et des familles • D'importantes migrations domicile-travail quotidiennes • Des revenus supérieurs à la moyenne départementale 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logements différent entre : <ul style="list-style-type: none"> • 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 (850 logements en moyenne par an) alimentée par les divisions parcellaires. • Une diversification des logements neufs qui s'engage : entre 2010 et 2021, 31% des logements neufs étaient des logements collectifs et 19% des logements groupés 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des formes urbaines alternatives à la maison individuelle • Mieux encadrer le phénomène des divisions parcellaires pour mieux maîtriser 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 des logements produits (insertion dans l'environnement, possible évolutivité, performance énergétique...) • Encourager la réhabilitation des logements anciens
Occupation du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Des propriétaires occupants majoritaires (69%) • Un parc locatif, privé et social, restreint (22%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer le parc locatif privé, pour fluidifier les parcours résidentiels • Diversifier les produits proposés en accession à la propriété (accession sociale)
Parc social	<ul style="list-style-type: none"> • 65% des ménages de la COBAN éligibles à un logement social • Un parc social toujours insuffisant, malgré les efforts de production • Une tension sur le parc social importante : 7.3 demandes pour 1 attribution 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer le parc locatif social, pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes et pour répondre aux futures obligations réglementaires • Veiller à adapter l'offre produite aux besoins des ménages demandeurs

Marché immobilier	<ul style="list-style-type: none"> • Des prix de marché très élevés et qui ne cessent de progresser • Un marché immobilier sélectif, 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) 	<ul style="list-style-type: none"> • Engager une stratégie foncière ambitieuse pour : <ul style="list-style-type: none"> • Contenir les prix sur des fonciers stratégiques • Permettre le développement de logements abordables, notamment de logement social, par l'achat, la préemption de terrains • Donner, à terme, de nouvelles références de prix et contenir l'inflation que connaît le territoire
Foncier	<ul style="list-style-type: none"> • Des prix du foncier élevés • Des disponibilités foncières de plus en plus contraintes 	

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 de 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

