Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

2025_096_DEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 de la COBAN

Le mardi 30 septembre 2025 à 18h00, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord dûment convoqué, s'est réuni dans la Salle du Conseil communautaire - 46 avenue des Colonies à Andernos-les-Bains, sous la présidence de M. LAFON, Président de la COBAN.

Date de la convocation : *24/09/2025*

Nombre de conseillers en exercice : 38

Présents : 25
M. LAFON, Mme LE YONDRE, Mme LARRUE, M. PAIN, M. ROSAZZA, M. DANEY, M. MARTINEZ, Mme BRISSET, Mme GALLANT, M. CHAMBOLLE, Mme SAULNIER, M. DUBOURDIEU, M. MAREST, Mme CHAPPARD, M. POCARD, M. BOURSIER, Mme CAZAUX, M. DEVOS, Mme JOLY, M. PERUCHO, M. MARLY, Mme BATS, M. FLEURY, Mme LOUET, M. BAGNERES

Pouvoirs : 10
M. DE GONNEVILLE à M. MARLY, M. ROSSIGNOL à M. ROSAZZA, M. CHAUVET à Mme BRISSET, Mme BRUDY à Mme GALLANT, Mme CHAIGNEAU à M. CHAMBOLLE, Mme BANOS à Mme CAZAUX, Mme GUIGNARD DE BRECHARD à M. LAFON, Mme GUILLERM à M. PAIN, Mme MARENZONI à Mme LOUET, M. MANO à M. BAGNERES

Absents : 3
Mme CALATAYUD, M. SANZ, M. MAZZOCCO

Secrétaire de séance : Mme LARRUE

*****

Le quorum est atteint.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

<u>Rapporteur :</u> Cédric PAIN

Par délibération en date 30 septembre 2024, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, ce projet de Programme Local de l'Habitat a été soumis pour avis aux huit communes membres de la COBAN et au Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (SYBARVAL), chargé du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui disposaient d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.
Les huit communes membres ont toutes transmis à la COBAN une délibération d'avis favorable sans réserve. Le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre a également rendu un avis favorable sans réserve.
Ainsi, faisant suite à ces neuf avis et par délibération en date du 18 mars 2025, le Conseil communautaire de la COBAN a arrêté une seconde fois le projet de Programme Local de l'Habitat (2025-2030).

Conformément à la procédure, par courrier du 1er avril 2025, le projet de PLH a été transmis au Préfet de la Gironde pour demande d'avis et soumis au Bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).
En réponse, par courrier du 26 juin 2025, le Préfet de la Gironde a fait part de son avis favorable.

Des observations dont le contenu est détaillé dans le courrier et l'avis annexés, ont été formulées, portant sur des ajustements strictement mineurs, qui n'affectent ni les orientations fondamentales du PLH, ni ses objectifs stratégiques. Elles visent uniquement à :

- Approfondir certains sujets liés au projet résidentiel, à savoir :
  - Clarifier la part de logement prévue pour les résidences secondaires ;
  - Préciser le mode de calcul du point-mort présenté dans le PLH ;
  - Préciser la taille et les typologies des nouveaux logements privés et sociaux ;
  - Identifier la surface et la localisation du foncier mobilisable pour répondre à l'objectif de création de nouveaux logements.
- Enrichir le programme d'actions du PLH par l'ajout des éléments suivants :
  - Des outils permettant notamment de soutenir la production de l'offre sociale, ainsi que des indicateurs de suivi ;
  - Des précisions sur la politique intercommunale du logement (CIL) ;
  - L'association de la DDETS à la mise en œuvre de l'action n° 6, relative à l'expérimentation d'offres innovantes.

Le projet de PLH 2025-2030 de la COBAN a ensuite été présenté au Bureau du CRHH du 3 juillet 2025. Au terme de ce dernier, il a été émis un avis favorable sur ledit projet avec des observations identiques à celles formulées par le Préfet de la Gironde. L'avis du CRHH, voté à l'unanimité, a été notifié par courrier du 21 juillet 2025 de la DREAL Nouvelle-Aquitaine.

La COBAN tient compte de chacune de ces observations, et les intégrera dans la mise en œuvre des différentes actions. Elle présentera la prise en compte de ces éléments en CRHH lors de la quatrième année d'application du PLH à l'occasion du bilan triennal.

De plus, il sera fait état de l'avancement des actions du PLH, étant comprises sur les observations ci-dessus, régulièrement lors des bilans annuels du PLH.

Conformément à l'article R 302-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, il vous est donc demandé d'adopter le Programme Local de l'Habitat de la COBAN (« diagnostic », « document d'orientations », « programme d'actions et « fiches communales »), en tenant compte des remarques à caractère mineur précitées.
Conformément à l'article R 302-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, la délibération adoptant le PLH doit être affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

et dans les mairies des communes membres.
Le PLH approuvé doit également être mis à disposition du public au siège de la COBAN et dans les communes membres. La délibération sera exécutoire à l'expiration du délai de deux mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code Général de la Construction et de l'Habitat (CCH) et notamment ses articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants relatifs au Programme Local de l'Habitat ;
Vu les statuts de la COBAN ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la COBAN en date du 9 décembre 2017 décidant l'engagement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la COBAN en date du 30 septembre 2024 portant sur le premier arrêt du Programme Local de l'Habitat ;
Vu le courrier de la COBAN du 18 octobre 2024, sollicitant l'avis de chaque commune membre de l'EPCI et du SCoT sur le PLH arrêté ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Andernos-les-Bains, en date du 13 décembre 2024, rendant un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Arès, en date du 12 décembre 2024, rendant un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Audenge, en date du 12 décembre 2024, rendant un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Biganos, en date du 4 décembre 2024, rendant un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Lanton, en date du 14 novembre 2024, rendant un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Lège-Cap Ferret, en date du 12 décembre 2024, rendant un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Marcheprime, en date du 28 novembre 2024, rendant un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Mios, en date du 9 décembre 2024, rendant un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat ;
Vu l'avis favorable du Bureau communautaire de la COBAN du 11 mars 2025 ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la COBAN en date du 18 mars 2025 portant sur le second arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat ;
Vu l'avis favorable avec observations du Préfet de la Gironde, en date du 26 juin 2025, annexé à la présente délibération ;
Vu l'avis favorable avec observations du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), en date du 21 juillet 2025, annexé à la présente délibération ;
Vu l'avis favorable du Bureau communautaire de la COBAN du 23 septembre 2025 ;

Il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir :

- **APPROUVER** le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la COBAN, tel qu'il figure en annexe de la présente délibération ;
- **DÉCIDER** de la mise en œuvre des mesures de publicité prévues à l'article R 302-11 et R 302-12 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- **AUTORISER** Monsieur Cédric PAIN, vice-Président en charge de la Stratégie et planification territoriale, à signer tous les documents se rapportant à ce dossier.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et représentés, vote : POUR.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

Fait à Andernos-les-Bains, le mardi 30 septembre 2025,

Signé électroniquement par : Président Coban
Date de signature : 01/10/2025
Qualité : Parapheur Président COBAN

Signé électroniquement par : Larrue Marie
Date de signature : 01/10/2025
Qualité : Parapheur COBAN - Secrétaire de séance

Le Président,

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Programme Local de l'Habitat

Programme d'actions

Septembre 2024

Version du 30.09.2024

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

1. Rappel de la stratégie habitat de la COBAN pour son premier PLH 4
2. Programme d'actions 5
Action 1 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat 7
Action 2 : Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier 8
Action 3 : Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux 10
Action 4 : Créer un guichet unique virtuel pour l'information sur le logement 12
Action 5 : Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables 13
Action 6 : Promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable 15
Action 7 : Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux 16
Action 8 : Inciter à la création d'hébergements d'urgence 18
Action 9 : Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements 19
Action 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter 20
Action 11 : Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers 22
Action 12 : Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage 24
Action 13 : Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements 26
Action 14 : Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires 28
3. Schéma de gouvernance 30
4. Moyens mobilisés : budget et moyens humains 31

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

1. Rappel de la stratégie habitat de la COBAN pour son premier PLH

Avec ce premier PLH, la COBAN pose les bases de sa stratégie pour répondre aux constats et enjeux identifiés dans le diagnostic en matière d'habitat et de logement.

La volonté première et partagée par l'ensemble des élus est de **proposer une offre de logement de qualité, abordable**, permettant à tous les ménages de pouvoir habiter sur le territoire du Bassin d'Arcachon nord.

Ainsi, face à un marché immobilier aux niveaux de prix très élevés et qui ne cessent de progresser, **toutes les communes sont convaincues de la nécessité de produire du logement locatif social**. Cette ambition est motivée par des raisons complémentaires :

- Permettre l'installation des jeunes du territoire ;
- Diversifier la population, en ayant une offre de logement adaptée aux différents besoins ;
- Redynamiser les centres-villes, en développant des logements à proximité des commerces et des services ;
- Favoriser le vivre ensemble et encourager les dynamiques intergénérationnelles.

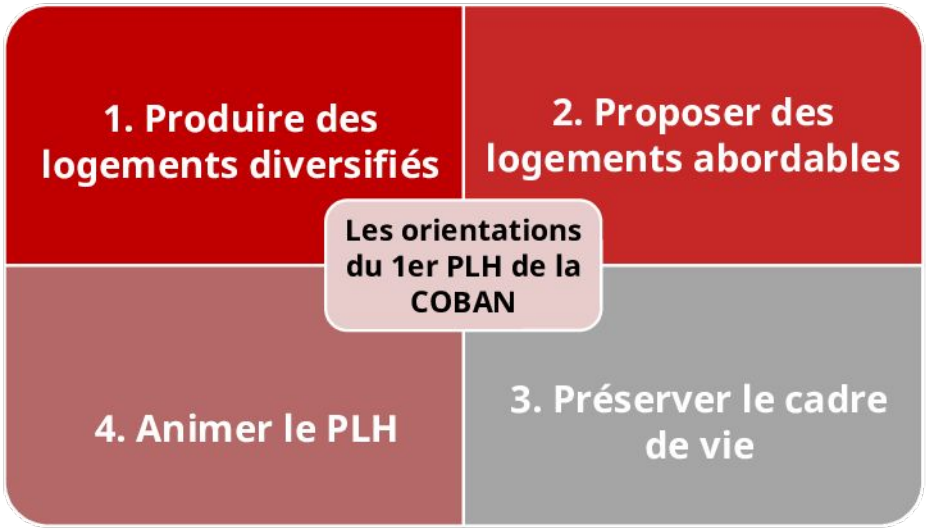
Cette ambition sert aussi **le développement plus global du territoire qui articule habitat, emploi et mobilité**.

En développant une offre de logement abordable, les élus visent aussi à offrir à tous les actifs, notamment les ouvriers et les employés, qui travaillent ou veulent travailler, de se loger sur le territoire. Une telle approche sert ainsi le développement économique du territoire et une mobilité plus durable.

Si le développement de nouveaux logements est indispensable pour répondre aux besoins des ménages, l'ensemble des élus attachent une attention particulière à **la préservation du cadre de vie**. La qualité paysagère, architecturale, les sites remarquables qui composent l'identité des communes du Bassin d'Arcachon nord sont des atouts indéniables que **les élus souhaitent garantir à travers une politique de l'habitat respectueuse de ce cadre de vie**.

Ce premier PLH devra répondre à ces ambitions, en affirmant une vision, des moyens et des outils portés au niveau intercommunal et relayé au niveau communal.

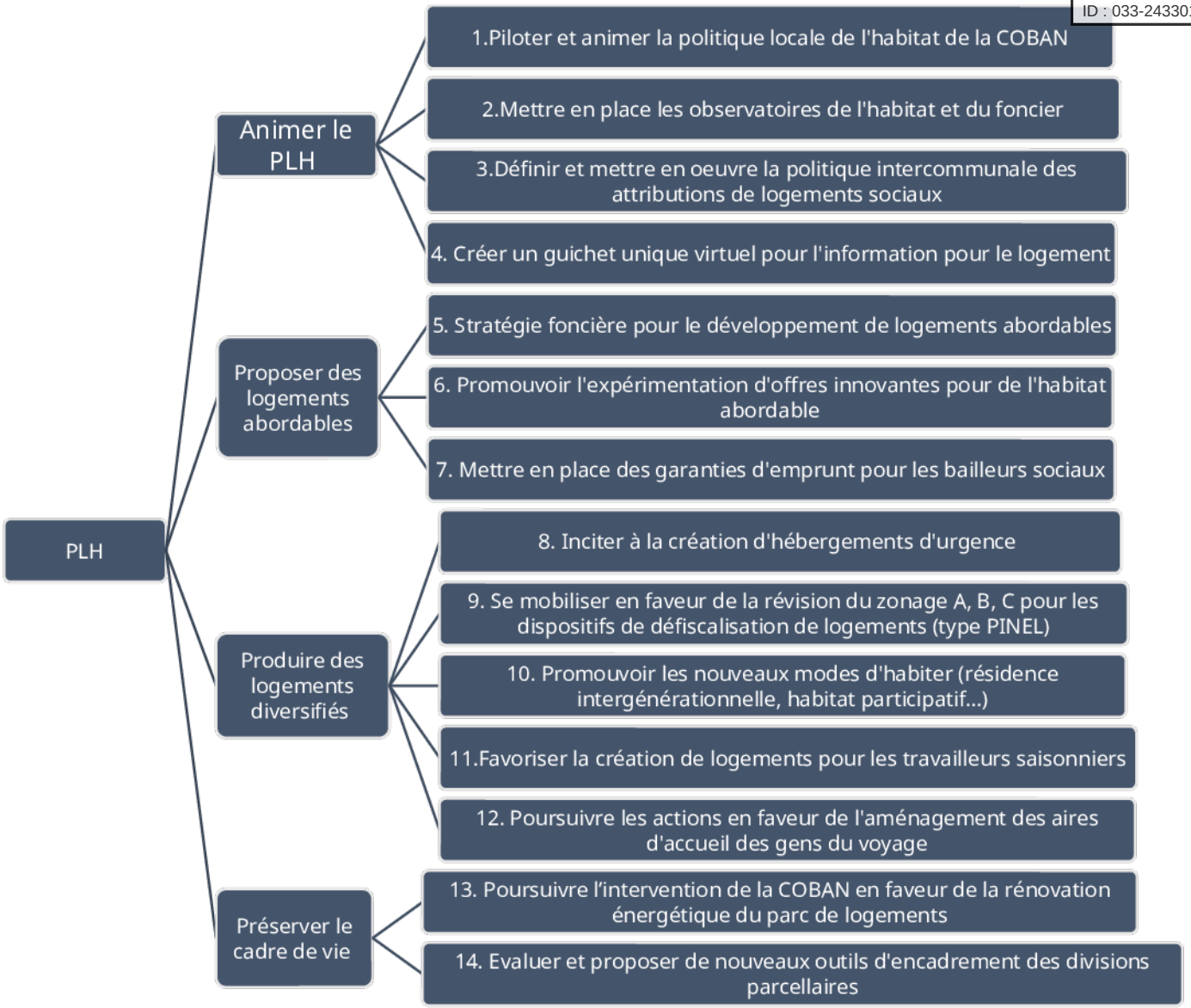
Pour ce faire, la politique habitat de la COBAN s'organise autour de **4 orientations majeures :**



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

2. Programme d'actions

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Action 1 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

CONSTATS	En élaborant son 1er PLH, la COBAN prend pleinement en main sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat. Après une première phase d'élaboration qui s'est échelonnée sur 18 mois, puis une deuxième phase de reprise du PLH entre janvier et septembre 2024, il s'agit désormais d'installer des instances de suivi et de partage de ce PLH qui doivent également servir l'animation d'un réseau d'acteurs locaux en matière d'habitat et de logement.
OBJECTIFS	➢ Mettre en œuvre la politique locale de l'habitat ; ➢ Faire vivre un réseau de partenaires autour de la politique habitat de la COBAN ; ➢ Mettre en place la gouvernance du PLH ;
MODALITES	➢ Création d'un comité de suivi du PLH composé des maires et des partenaires-clefs avec une réunion annuelle d'état d'avancement des actions du PLH ; ➢ Formalisation des bilans annuels et à mi-parcours ; ➢ Présentation du bilan annuel du PLH chaque année en Bureau communautaire ; ➢ Communication auprès des habitants sur les actions mises en œuvre ; ➢ Renforcement du partenariat avec les bailleurs sociaux via, notamment, les garanties d'emprunt (Cf. action 6).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN
PARTENAIRES	Communes, Bailleurs sociaux, SYBARVAL, Département, Région, Etat, Opérateur plateforme de rénovation énergétique, …

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Installation du Comité de suivi			**Evaluation mi-parcours (bilan triennal)**		**Bilan définitif du PLH**

INDICATEURS	Nombre de réunions du Comité de pilotage/suivi ; Nombre de présentation en Bureau communautaire ; Nombre de réunions avec les habitants.

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Moyens humains	Moyens financiers
COBAN	*COBAN*

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

	Chargée de mission PLH Direction	210 000 €

LIEN AUTRES ACTIONS	Actions 2, 3 et 6

Action 2 : Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier

CONSTATS	Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) impose la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier permettant de suivre les actions retenues dans le PLH et d'en mesurer les effets sur le territoire. A ce jour, la COBAN ne dispose d'aucun dispositif d'observation. Cependant, le SYBARVAL, dans le cadre du SCoT, est doté d'outil pour suivre l'évolution de la consommation foncière via un observatoire du foncier développé à l'échelle du territoire Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre incluant la COBAN, la COBAS et la CDC du Val de l'Eyre. Le SYBARVAL a travaillé dans ce cadre-là sur le suivi de la consommation foncière dès 2023. Cet outil sera articulé dès 2025 avec l'observatoire de l'Habitat sur le territoire de la COBAN, avec l'appui de l'A'URBA.
OBJECTIFS	➢ Observer les dynamiques du logement et du foncier à vocation habitat sur le territoire ; ➢ Appuyer le pilotage des actions du PLH ; ➢ Aider à piloter l'action publique et accompagner la prise de décision.
MODALITES	Mettre en place un observatoire de l'habitat : ➢ Suivi de la production neuve de logements sociaux (volume, financements, niveau de loyer…) ; ➢ Veille sur le parc existant privé (vacance, habitat indigne, performance énergétique …) ; ➢ Analyse des marchés immobiliers (par commune, communes COBAN nord et COBAN sud) ; ➢ Analyse des dynamiques d'occupation du parc social et des demandes de LLS (profil des ménages occupants, nombre de demandes LLS, nombre d'attribution…). Mettre en place un observatoire du foncier intégré à l'observatoire du SCoT : ➢ Suivi des gisements fonciers identifiés dans le cadre du diagnostic ; ➢ Suivi des opérations projetées de logements collectifs dont sociaux ; ➢ Suivi de la consommation foncière. La COBAN et le SYBARVAL analyseront les bases de données INSEE, DVF, SITADEL, PPPI, LOVAC… La campagne de recueil de données sera effectuée annuellement, en fonction des

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

	millésimes disponibles, par la COBAN sur le volet habitat et en partenariat avec le SYBARVAL sur le volet foncier. La restitution des données sera faite à l'occasion de la tenue du comité annuel de suivi du PLH et permettra d'alimenter les bilans annuels du PLH.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN
PARTENAIRES	SYBARVAL, Communes, Bailleurs sociaux, Département de la Gironde, DDTM et DREAL, A'URBA…

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place des 2 observatoires (habitat et foncier)					

INDICATEURS

- Mise en place des 2 observatoires du foncier et de l'habitat ;
- Suivi des rencontres prévues annuellement auprès des communes.

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Moyens humains		**Moyens financiers**
COBAN	*Autres partenaires*	*COBAN*
Chargée de mission PLH	Sigiste SYBARVAL A'URBA	3 000 €

LIEN AUTRES ACTIONS

Actions 1, 5 et 11

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Action 3 : Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux

CONSTATS

Par le biais de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le législateur a souhaité :

- Introduire plus de **lisibilité, de simplification, de transparence et d'efficacité** dans les processus d'attribution des logements sociaux ;
- Confier aux **intercommunalités la gouvernance de la politique d'attribution** des logements sociaux en lien avec les politiques locales de l'habitat sur leur territoire.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté vient renforcer la réforme initiale en poursuivant deux objectifs :

- Favoriser **le vivre ensemble** et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale ;
- Améliorer **la mixité sociale** à l'échelle des quartiers et des immeubles :
  - en agissant sur l'**occupation** du parc social par l'**évolution des processus d'attribution** et de la **politique des loyers** ;
  - en favorisant la **production diversifiée** de logements : loyers accessibles dans tous les territoires et attractivité des quartiers les plus défavorisés.

Cette réforme porte en effet certains nouveaux droits pour les usagers :

- Le **droit à l'information**, en amont de la demande et sur l'avancement du traitement de sa demande, ainsi que l'accueil du demandeur ;
- La **simplification de la demande de logement social** : un dossier unique et dépôt et renouvellement en ligne, via le Système National d'Enregistrement.
- Les critères de **priorité pour l'accès à un logement du parc social** sont précisés.

Les principales mesures portent notamment sur :

- Dans les EPCI concernés, **l'obligation d'attribuer 25 % des logements en dehors des QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville) aux 25 % de ménages les plus pauvres** (le seuil du premier quartile a été fixé par arrêté du préfet). Pour les EPCI sans QPV la règle s'applique sur tout leur territoire ;
- L'obligation pour l'ensemble des réservataires de logement (Etat, Département, collectivités, Action logement) de **consacrer 25 % de leurs attributions aux publics prioritaires** (ménages DALO ou à défaut ménages défavorisés du PDALHPD).

OBJECTIFS

➢ Mettre en œuvre le droit à l'information via le **Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD).**

Les objectifs suivants ont été mis en place à partir depuis avril 2023 :

➢ Travail initié en avril 2023 sur la mise en place une **Conférence Intercommunale du Logement (CIL). La CIL de la COBAN a été installée le 9 janvier 2024.** Une mission d'études et d'assistance a été attribuée à un prestataire pour l'élaboration de l'étude de peuplement en matière de logements sociaux et la rédaction des documents associés à la CIL de la COBAN **;**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

- Mise en œuvre de la **convention intercommunale d'attribution (CIA) ;**
- Réaliser un **plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID)**.

MODALITES

- Accompagnement par un prestataire pour mettre en place la politique des attributions de logements sociaux en veillant à avoir un travail itératif avec l'ensemble des partenaires

PORTEUR DE L'ACTION

COBAN

PARTENAIRES

DDTM 33, DETS, Communes, CCAS, Bailleurs sociaux …

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en œuvre de la CIA	**Mise en place du SIAD**				

INDICATEURS

- Nombre de réunions de la CIL ;
- Mise en place du Document cadre d'attributions des logements sociaux ;
- Mise en place du PPGDID ;
- Mise en place du SIAD.

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Moyens humains		**Moyens financiers**
COBAN	*Autres partenaires*	*COBAN*
Chargée de mission PLH Direction	Bureau d'études (Aatiko Conseils) pour l'accompagnement à la définition de la politique du peuplement de la COBAN	50 000 €

LIEN AUTRES ACTIONS

Action 1

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib
pour l'information

Action 4 : Créer un guichet unique virtuel sur le logement

CONSTATS	Une prise de compétence récente de la COBAN en matière d'habitat ; De nombreux acteurs qui interviennent dans le domaine du logement et de l'habitat (rénovation énergétique, information juridique, conseil architecte, demande de logement social, adaptation du logement, intermédiation locative ...) ; Un manque de visibilité de l'offre de service public en matière de logement et d'habitat pour l'administré ; L'absence de guichet unique rassemblant l'information sur le logement et l'habitat.
OBJECTIFS	➢ Informer les administrés des services publics existants et des permanences organisées sur le nord Bassin ; ➢ Informer les administrés sur les aides et dispositifs existants pour le logement (adaptation du logement, rénovation énergétique, 1% logement, Prêt à Taux Zéro...) ; ➢ Informer les employeurs et les travailleurs (dont saisonniers) des solutions de logements existant ; ➢ Proposer des ressources documentaires sur le logement (rénovation énergétique, consommation énergétique du logement, accession sociale, expériences innovantes, ...) ; ➢ Centraliser l'information.
MODALITES	➢ Mise en place d'une page Web dédiée aux dispositifs relatifs à l'habitat et au logement ; ➢ Appui sur un groupe de réflexion pour définir le cadre et les objectifs de cette plateforme : publics-cibles, dispositifs ciblés, format, contenus, méthode et périodicité d'actualisation... ; ➢ Promotion et communication de ce guichet unique auprès des administrés, des employeurs et des partenaires institutionnels.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN
PARTENAIRES	Département, Communes, CCAS, CREAQ, ADIL, CAUE, Habitat Jeune Bassin d'Arcachon, AL PRADO, SOLIHA Gironde, panel d'employeurs volontaires ...

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028	2029	2030

INDICATEURS	Nombre de visites du site internet

MOYENS

Moyens humains	Moyens financiers

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

HUMAINS ET FINANCIERS	*COBAN* Chargée de mission PLH Service Communication Direction	 20 000 €
LIEN AUTRES ACTIONS	Action 11	

Action 5 : Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables

CONSTATS	Le marché immobilier local présente des niveaux de prix très élevés qui ne cessent de progresser. Cette situation entraine de fait une exclusion de certains ménages qui ne peuvent se loger sur le territoire. L'offre de logement abordable est insuffisante pour répondre à la demande. L'ensemble des maires de la COBAN souhaite développer une offre de logement abordable pour répondre aux besoins des ménages locaux (jeunes, familles notamment). Les prix élevés du foncier complexifient le montage d'opération de logements abordables. L'élaboration du PLH a permis à la COBAN de réaliser un diagnostic des gisements fonciers à vocation habitat, d'identifier le potentiel de logements associés et de déterminer une stratégie d'intervention globale.
OBJECTIFS	➢ Définir une vision partagée des priorités en termes d'intervention sur le volet foncier ; ➢ Identifier des secteurs prioritaires de développement en faveur du logement abordable ; ➢ Hiérarchiser les gisements fonciers à mobiliser pour la création de logements sociaux ; ➢ Mobiliser les moyens et les partenariats nécessaires pour mettre en œuvre une stratégie foncière.
MODALITES	A partir du diagnostic foncier établi durant l'élaboration du PLH : ➢ Définir une stratégie foncière globale à l'échelle de la COBAN intégrant notamment une grille de priorisation des fonciers pour hiérarchiser les fonciers stratégiques pouvant accueillir des logements abordables ; ➢ Mettre en place un groupe de travail entre la COBAN, les communes et l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour identifier le niveau de constructibilité des fonciers prioritaires identifiés. Mettre en place les conditions de la mobilisation de ces fonciers : ➢ Mettre en œuvre la convention cadre déjà établie avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine ; ➢ Encourager les communes à mettre en œuvre des conventions opérationnelles avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine (3 communes ont déjà une convention : Biganos, Mios et Marcheprime) ;

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

	➢ Encourager les communes à mobiliser les outils adaptés dans leur PLU (OAP, secteur de mixité sociale, emplacement réservé pour la mixité sociale…).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN
PARTENAIRES	Communes, EPF Nouvelle-Aquitaine, SYBARVAL

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Définition de la grille de priorisation du foncier + Groupe de travail COBAN /EPF NA	**Mise en œuvre de la stratégie foncière**				

INDICATEURS

- Définition de la stratégie foncière ;
- Nombre de réunion de groupe de travail COBAN/EPF Nouvelle Aquitaine ;
- Nombre de conventions opérationnelles signées au titre de la création de logements sociaux.

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Moyens humains	
COBAN	*Autres partenaires*
Chargée de mission PLH Direction	EPF Nouvelle-Aquitaine

LIEN AUTRES ACTIONS

Action 2

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Action 6 : Promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable

CONSTATS	La COBAN a récemment pris la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat. Le diagnostic du PLH a révélé la difficulté à accéder à la propriété, notamment pour les jeunes actifs et primoaccédants. L'offre locative est encore peu développée et ne permet aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire.
OBJECTIFS	➢ Inciter à la création de logements abordables ; ➢ Sensibiliser les acteurs locaux dont les communes aux innovations de logements dits abordables ; ➢ Promouvoir de nouvelles formes d'habitat innovantes et abordables : RHVS, pension de famille, … ; ➢ Accompagner les communes pour mettre en place une offre abordable de logements (recherche de financements, Benchmarking, Sourcing …) ;
MODALITES	➢ Organiser des rencontres sur l'habitat abordable (Offices Fonciers Solidaires, …) ➢ Communiquer sur les formes innovantes d'habitat social ➢ Diffuser les bonnes pratiques mises en œuvre dans d'autres territoires similaires à celui de la COBAN ➢ Mettre en relation communes et opérateurs ➢ Veille sur les subventions pour développer le logement abordable
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN
PARTENAIRES	Bailleurs sociaux, OFS, DDTM, DREAL, Communes, Région Nouvelle-Aquitaine, Département, …

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028	2029	2030

INDICATEURS	Nombre de rencontres organisées ; Nombre de communes accompagnées.

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Moyens humains	Moyens financiers
COBAN	*COBAN*
Chargée de mission PLH Service communication COBAN	300 000 € sur période PLH soit 50 000€/an

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

LIEN AUTRES ACTIONS	Actions 1, 4 et 10

Action 7 : Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux

CONSTATS	La COBAN dispose d'un parc locatif social contenu (7.4% de logement locatif social en 2020). Le même constat est partagé sur les 8 communes de la COBAN : les jeunes, les actifs du territoire n'arrivent pas à se loger. Ces derniers sont contraints de quitter le territoire, de s'éloigner et de supporter des temps de déplacement plus long pour pouvoir trouver un logement abordable.
OBJECTIFS	➢ Donner de la visibilité à la politique locale de l'habitat de la COBAN, notamment auprès des bailleurs sociaux ; ➢ Permettre à la COBAN d'être un acteur incontournable de la production et de l'attribution de logements sociaux ; ➢ Encourager la production de logements abordables sur le territoire.
MODALITES	➢ Réfléchir à la mise en place de la garantie d'emprunt proposée par la COBAN pour les bailleurs sociaux en complément/en substitution de celle du Département ; ➢ Mettre en place une convention entre le Département de Gironde et la COBAN en organisant dans un premier temps un groupe de travail entre les 2 collectivités.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN
PARTENAIRES	CD 33

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Echanges avec le CD 33					

INDICATEURS	➢ Nombre de réunions/échanges entre le Département et la COBAN ;

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

	➢ Nombre d'opérations de logements sociaux ayant fait l'objet de la garantie d'emprunt de la COBAN et/ou du Département.
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	**Moyens humains** *COBAN*: Chargée de mission PLH, Direction *Autres partenaires*: Département
LIEN AUTRES ACTIONS	Action 1

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Action 8 : Inciter à la création d'hébergements d'urgence

CONSTATS	La politique d'hébergement et d'accès au logement menée doit permettre aux personnes en situation d'urgence sociale, aux personnes sans abri ou mal logées d'accéder durablement à un logement digne et adapté. Le PDALHPD de la Gironde 2024-2030 fait état de l'absence d'offre d'hébergements d'urgence sur le territoire de la COBAN. A ce jour, l'offre d'hébergement d'urgence se concentre d'abord sur la métropole bordelaise. De plus, la COBAN étant une intercommunalité de plus de 50 000 habitants, elle se doit de disposer d'une place d'hébergement d'urgence par tranche de 2000 habitants, ce qui reviendrait à ce jour à un total de 34 places à disposition des habitants et à l'échelle communautaire. Pour autant, les 8 communes ont bien identifié le besoin de répondre et d'accompagner ces publics en difficultés.
OBJECTIFS	➢ Développer une offre complémentaire d'hébergements d'urgence sur le territoire du nord Bassin.
MODALITES	➢ Travailler avec le Département et les services de l'Etat sur le développement d'une offre d'hébergement d'urgence telle que prévues dans le PDALHPD 2024-2030 de la Gironde : o Expérimenter un dispositif innovant d'accueil mixte sur des publics particuliers du grand territoire ; o Développer une offre complémentaire d'hébergements d'urgence. ➢ Préciser le diagnostic de l'offre et des besoins ; ➢ Intégrer le logement d'urgence dans des dispositifs type RHVS ; ➢ Renforcer les partenariats pour la mobilisation de l'offre en s'appuyant sur les acteurs locaux pour créer un maillage à l'échelle départementale ; ➢ Accompagner le développement d'hébergements d'urgence en cohérence avec les actions menées par le Département (places, dispositif expérimental…).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN
PARTENAIRES	Etat, Département (DDCS 33, DDTM 33), Communes, opérateurs locaux, associations
CALENDRIER	

2025	2026	2027	2028	2029	2030

INDICATEURS	➢ Réalisation du diagnostic ; ➢ Nombre de réunions d'échange avec le Département et les services de l'Etat ; ➢ Nombre de places d'hébergement d'urgence développées sur le territoire de la COBAN.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Moyens humains		Moyens financiers	
COBAN	*Autres partenaires*	*COBAN*	*Autres partenaires*
Chargée de mission PLH	Partenaires du PDALHPD	200 000 €	Etat et Département

LIEN AVEC AUTRES ACTIONS

Actions 1 et 10

Action 9 : Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements

CONSTATS

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

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

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

- Dispositif 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.

OBJECTIFS

- Soutenir une révision du zonage intégrant la réalité du territoire de la COBAN ;
- Permettre le développement de différents produits, notamment des produits défiscalisés ;
- Permettre le développement d'une offre locative privée sur le territoire.

MODALITES

- Se mobiliser auprès des services de l'Etat locaux et nationaux en faveur d'une évolution du zonage pour des dispositifs de défiscalisation de logements : participation aux réunions dédiées au sujet, contribution auprès des services de l'Etat…

PORTEUR DE

COBAN

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

L'ACTION	
PARTENAIRES	DDTM 33, Sous-Préfecture, DREAL, Communes
CALENDRIER	

2025	2026	2027	2028	2029	2030

INDICATEURS	➢ Nombre de réunions/échanges avec les services de l'Etat ; ➢ Nombre de contributions de la COBAN.
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	

Moyens humains
COBAN
Chargée de mission PLH Direction

Action 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter

CONSTATS	Dans le cadre de l'élaboration du PLH, sont ressortis des nouveaux besoins exprimés par les ménages en termes de logement. Si l'accession à la propriété demeure le premier mode d'habiter, d'autres besoins s'expriment en faveur de l'intergénérationnel, de l'habitat participatif… Si ces besoins représentent de faibles volumes, il n'en demeure pas moins des indicateurs de nouvelles demandes qui s'expriment sur la COBAN.
OBJECTIFS	➢ Promouvoir des opérations novatrices pour le territoire : habitat intergénérationnel, habitat participatif, habitat partagé, pension de famille, … ; ➢ Proposer de nouvelles réponses en matière d'habitat et de logement ; ➢ Faire connaitre de nouvelles solutions en termes d'habitat pour répondre aux besoins des ménages.
MODALITES	➢ Mettre en place des actions de communication et de promotion en faveur de ces nouveaux modes d'habitat auprès des communes, des acteurs locaux, des habitants ; ➢ Organiser des rencontres thématiques et de partage d'expérience ; ➢ Mobiliser des acteurs/opérateurs intervenant sur d'autres territoires.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN
PARTENAIRES	Bailleurs sociaux, OFS, DDTM, DREAL, Communes, Région Nouvelle-Aquitaine, Département, …

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028	2029	2030

INDICATEURS

- Nombre d'actions de communication menées ;
- Nombre de réunions organisées.

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Moyens humains	Moyens financiers
COBAN	*COBAN*
Chargée de mission PLH Service Communication COBAN	150 000 € sur période PLH soit 25 000/an

LIEN AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action 4 et 6

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Action 11 : Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers

CONSTATS	Conventions communales sur le logement des travailleurs saisonniers réalisées en 2021 auprès des 5 communes touristiques de la COBAN à savoir, Andernos-Les-Bains, Arès, Audenge, Lanton et Lège-Cap Ferret ; D'après les estimations réalisées, on compte environ 1 900 emplois saisonniers sur le territoire des 5 communes avec respectivement pour chaque commune entre 67 (Audenge) et près de 895 (Lège-Cap Ferret) emplois saisonniers pour une moyenne de 325 saisonniers par commune. En 2017, sur les 5 communes étudiées, on compte **243,6 emplois saisonniers en ETP**, dont 55% à Lège-Cap Ferret, 22% à Andernos-les-Bains, 11% à Lanton, 8% à Arès et 4% à Audenge ; Un coût de l'hébergement en location privée élevé et une offre très faible ; Un parc social qui ne permet pas de loger des travailleurs saisonniers ; Face au manque de logements disponibles, des travailleurs saisonniers qui se logent « à la débrouille » ou dans des hébergements précaires (voiture, camion aménagé, …) ; Des difficultés pour les employeurs de recruter des saisonniers compte tenu du manque de logements sur le territoire ; Création par la ville de Lège-Cap Ferret d'une aire des saisonniers depuis 2022 proposant 70 emplacements nus aux saisonniers travaillant sur le nord Bassin en saison estivale. Ce dispositif a été soutenu par la COBAN dans le cadre de la saison estivale 2024 complété par un dispositif expérimental sur la commune d'Arès offrant des solutions d'hébergement modulaire pour 24 saisonniers.
OBJECTIFS	➢ Créer un réseau d'acteurs et de connaissances partagées ; ➢ Créer une offre supplémentaire de logements saisonniers ; ➢ Informer les saisonniers et employeurs des solutions à disposition.
MODALITES	➢ Création d'un observatoire de la saisonnalité (en lien avec l'observatoire Habitat) ; ➢ Mise en place d'un guichet unique d'information (page internet référencée sur le site des communes le souhaitant) ; ➢ Animation d'un réseau de partenaires ; ➢ Développement d'une offre avec l'appui des employeurs ; ➢ Réflexions pour incitation à la location dans le parc privé (intermédiation locative).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN
PARTENAIRES	Département, Communes touristiques, Région Nouvelle-Aquitaine, Action Logement, Bailleurs sociaux, OT, Groupements employeurs, UMIH, AL PRADO…
CALENDRIER	

2025	2026	2027	2028	2029	2030

INDICATEURS	• Nombre de saisonniers logés ; • Nombre de lits créés ; • 1 rapport d'observation annuel sur le logement saisonnier et une restitution des données ; • Nombre de visites sur la page internet.
MOYENS HUMAINS	

Moyens humains	Moyens financiers

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

ET FINANCIERS	*COBAN*	*Autres partenaires*	*COBAN*	*Autres partenaires*
	Chargée de mission PLH	Communes touristiques de la COBAN	960 000 € soit 160 000 euros/an	Région Nouvelle-Aquitaine, Département
LIEN AUTRES ACTIONS	Actions 2 et 4			

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Action 12 : Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage

CONSTATS	La COBAN a la compétence en matière de gestion et aménagement des aires d'accueil des gens du voyage. A ce jour, la COBAN dispose de deux aires d'accueil à Biganos et Audenge et une aire de grand passage à Andernos-Les-Bains. La gestion des aires d'accueil du territoire (maintenance des sites, gestion des déchets, administration des arrivées et des départs) a été confiée, par Délégation de Service Public, à un gestionnaire. A ce jour, la COBAN répond aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, qui n'indique pas de demande de sédentarisation de familles. Selon le rapport d'exploitation de 2023, le taux annuel moyen d'occupation des aires est de 54%.
OBJECTIFS	➢ Poursuivre l'action de la COBAN en matière d'accueil des gens du voyage ; ➢ Assurer la conformité de la COBAN aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
MODALITES	➢ Entretenir les aires d'accueil des gens du voyage ; ➢ Assurer le suivi de l'activité du gestionnaire en charge de la délégation de service public.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN
PARTENAIRES	Communes, CCAS, CD 33, Etat, Gestionnaire des aires GDV par voie de Délégation de Service Public …

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028	2029	2030

INDICATEURS	➢ Nombre de gens du voyage accueillis ; ➢ Taux d'occupation des aires d'accueil des gens du voyage ; ➢ Présentation du rapport annuel de gestion des aires GDV.

MOYENS HUMAINS ET FINANCIER

Moyens humains		Moyens financiers
COBAN	*Autres partenaires*	*COBAN*
Chargé(e) de	Gestionnaire aires	150 000 € sur les 6 années du PLH soit 25

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

S	mission COBAN	GDV	000 € par an sur investissement Frais de gestion : 235 000 €/an

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Action 13 : Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements

CONSTATS	La COBAN a été retenue à l'issue de l'appel à projets relatif aux Plateformes de Rénovation Energétiques de l'Habitat (PREH) lancé par l'ADEME en 2016. L'animation de la plateforme, dénommée ECO'BAN, a été confiée au CREAQ (Centre Régional Eco-énergétique d'Aquitaine) pour l'ensemble de la durée du projet. Ce service public permet d'orienter et d'accompagner tout particulier dans le projet de rénovation énergétique de son logement en lui apportant des conseils sur les aides financières existantes (crédits d'impôts, ECOPTZ, ANAH, etc.) et les solutions techniques en faveur des économies d'énergie. En parallèle, un travail de sensibilisation et de formation est mené auprès des professionnels du bâtiment sur les thématiques de la rénovation énergétique et des aides. De 2022 à 2024, le dispositif de la Plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) a été mutualisé à l'échelle de la COBAN et de la CDC du Val de l'Eyre et à cet effet, porté par le SYBARVAL pour le compte des deux EPCI.
OBJECTIFS	➢ Soutenir la rénovation énergétique performante en poursuivant l'objectif de performance énergétique de niveau « BBC rénovation » ; ➢ Mettre en œuvre les moyens nécessaires au développement de la rénovation performante par étapes et de la rénovation globale performante pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis à l'échelle de chaque territoire d'expérimentation.
MODALITES	Pérennisation de la plateforme de rénovation énergétique mise en place depuis 2017. L'animation de la PTRE confiée à un opérateur repose sur les axes suivants : ➢ Information, conseil et accompagnement des ménages pour leurs travaux de rénovation énergétique ; ➢ Mobilisation des professionnels locaux de la rénovation énergétique ; ➢ Informations de 1er niveau sur la rénovation énergétique de copropriétés et de locaux du petit tertiaire privé ; ➢ Animations auprès des ménages et des professionnels pour promouvoir la rénovation énergétique du parc privé de logements.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN et SYBARVAL
PARTENAIRES	Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, ANAH, Communes, CREAQ, CAPEB, FFB, CMAI 33, ADEME, ALEC, CAUE Gironde…
CALENDRIER	

2025	2026	2027	2028	2029	2030

INDICATEURS	Nombre d'informations de 1er niveau auprès des ménages et des copropriétés ;

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Nombre de ménages conseillés ;
Nombre de professionnels sensibilisés ;
Nombre de projets de rénovation accompagnés ;
Nombre d'animations réalisées auprès des particuliers ;
Nombre d'animations réalisées auprès des professionnels ;
Nombre de réunions du COPIL.

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Moyens humains		**Moyens financiers**	
COBAN	*Autres partenaires*	*COBAN*	*Autres partenaires*
Chargée de mission PLH Direction Service Communication	Opérateur PTRE SYBARVAL	150 000 €	SARE-Région Nouvelle-Aquitaine : 370 000 €

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Action 14 : Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires

CONSTATS	La COBAN se caractérise par un cadre de vie exceptionnel et recherché. Les formes d'habitat, la qualité architecturale, l'intégration dans l'environnement sont des préoccupations majeures pour les 8 communes en matière de développement. Face à cela, le territoire connait une très forte pression démographique et de production de logements qui nécessite une vigilance importante pour assurer le maintien de la qualité du cadre de vie.
OBJECTIFS	➢ Disposer d'une vision commune et partagée à l'échelle de la COBAN en matière de préservation du cadre de vie ; ➢ Mettre à disposition des outils pour la préservation du cadre de vie.
MODALITES	➢ Décliner le référentiel commun dans les communes en adaptant les modalités d'intervention : travail avec le CAUE, l'Agence d'urbanisme, intégration dans le cadre d'une révision d'un document local d'urbanisme, … ; ➢ Identifier les outils d'urbanisme mobilisés ou à mobiliser pour préserver le cadre de vie et contenir notamment le phénomène de divisions parcellaires ; ➢ Valoriser les outils déjà mobilisés localement et partagés les retours d'expérience entre les 8 communes. Modalité mise en œuvre en 2025 : ➢ Définir un référentiel commun et partagé à l'échelle de la COBAN pouvant être ensuite décliné dans chaque commune. Ce référentiel pourrait prendre la forme d'une charte architecturale et paysagère.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAN
PARTENAIRES	Communes, CAUE, Agence d'urbanisme A'URBA

CALENDRIER

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en œuvre de la charte architecturale et paysagère					

INDICATEURS

➢ Nombre de rencontres pour définir le référentiel commun ;
➢ Nombre de rencontres entre les communes pour partager les retours d'expérience sur les outils d'urbanisme ;
➢ Nombre de communes ayant mis en œuvre/décliné le référentiel dans leur

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

commune.

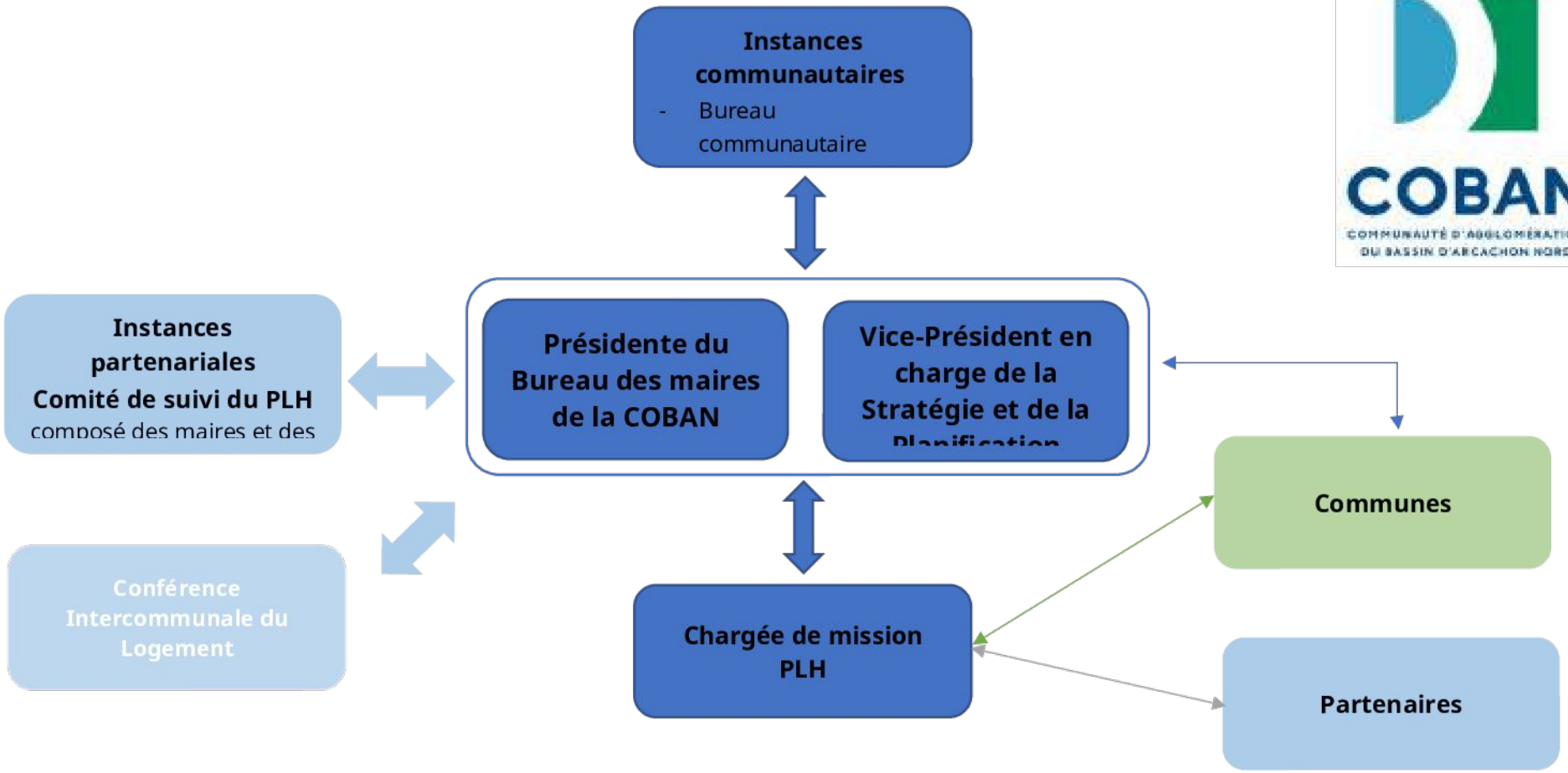
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Moyens humains		Moyens financiers
COBAN	*Autres partenaires*	*COBAN*
Chargée de mission PLH	CAUE, A'URBA	Adhésions de la COBAN au CAUE et à l'A'Urba : 600 € Livrable charte architecturale et paysagère : 45 000€

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

3. Schéma de gouvernance

Pour mener à bien la mise en œuvre du PLH, la COBAN souhaite mettre en place un schéma de gouvernance articulant instances communautaires et instances partenariales. Ce schéma doit permettre des échanges réguliers et fluides entre les différentes instances et acteurs afin de garantir l'opérationnalité du PLH.



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

4. Moyens mobilisés : budget et moyens humains

Concernant les moyens humains, la COBAN dédiera un poste de chargée de mission pour l'animation du Programme Local de l'Habitat. Par ailleurs, certaines actions seront ponctuellement travaillées en mode projet avec les différentes directions et services supports de l'agglomération.

Actions		Moyens financiers 2025-2030	
		COBAN	Autres partenaires financiers[1]
Animer le PLH			
1	Piloter et animer la politique locale de l'habitat de la COBAN	210 000 €	
2	Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier	3 000 €	
3	Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux	50 000 €	
4	Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement	20 000 €	
Proposer des logements abordables			
5	Stratégie foncière pour le développement de logements abordables		
6	Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable	300 000 €	
7	Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux		
Produire des logements diversifiés			
8	Inciter à la création d'hébergements d'urgence	200 000 €	Etat, Département
9	Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements (type PINEL)		
10	Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif…)	150 000 €	
11	Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers	960 000 €	Etat, Région, Département
12	Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage	150 000 € (investissement) 235 000 €/an (fonctionnement)	
Préserver le cadre de vie			
13	Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation	150 000€	370 000 € (Région – SARE)

[1] Indicatif et sous réserve de l'évolution des règlements d'intervention des financeurs identifiés

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

	énergétique du parc de logements		
14	Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires	600 € 45 000 €	

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Programme Local de l'Habitat

Document d'orientations

Septembre 2024

planed
Planification et Développement

Version du 30.09.2024

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

1. Préambule

1.1 Les obligations du Code de la Construction et de l'Habitat

Le document d'orientation exprime la stratégie et les objectifs de la collectivité en matière d'habitat.

Il correspond à un choix de développement parmi différents scénarios et doit faire le lien entre les dysfonctionnements que l'on veut corriger et les pistes d'actions mises en œuvre pour y répondre.

Contenu du document d'orientation - article l 302-1 du CCH

« Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH et notamment :

1. Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale de l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert.
2. Les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.
3. Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.
4. Les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires.
5. La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine.
6. Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.
7. Les réponses apportées aux besoins particuliers de demandes en logements des étudiants.
8. Les réponses à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.
9. La répartition des équipements publics, en sus de l'évolution économique et de la desserte en transports. »

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

1.2 Le processus d'élaboration

La Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) s'est engagée depuis le 1er janvier 2018, date de sa prise de compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, dans l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat. Après une première démarche engagée en 2018, suspendue à la veille des élections municipales de 2020, la COBAN a relancé l'élaboration de son PLH en juillet 2020 préférant effectuer un nouvel arrêt des travaux en 2022 pour s'assurer de la pleine compatibilité entre le PLH et le SCOT alors en phase de rédaction.

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

Au cours du deuxième trimestre 2021, l'ensemble des maires de la COBAN ont été mobilisés pour définir cette première stratégie Habitat à l'échelle des 8 communes :

- **Bureau communautaire du 30 mars 2021** : priorisation des enjeux du diagnostic et premiers échanges sur le scénario de développement ;
- **Bureau communautaire du 4 mai 2021** : présentation des premières orientations et définition du scénario de développement à l'échelle de la COBAN ;
- **Commission du 31 mai 2021** : présentation du scénario de développement et des grandes orientations ;
- **Bureau communautaire du 1er juin 2021** : déclinaison du scénario de développement à l'échelle communale et objectifs de production de logement social ;
- **Bureau communautaire du 13 juillet 2021** : validation du document d'orientations stratégiques.

Le travail avec les élus et les partenaires s'est ensuite poursuivi dans le cadre de l'élaboration du programme d'actions et de la formalisation des fiches communales.

Ces différentes étapes ont permis d'aboutir à la définition d'un scénario de développement et des 4 grandes orientations en phase avec les principaux constats et les enjeux issus du diagnostic. Cette stratégie Habitat a permis l'élaboration d'un premier **programme d'actions**.

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

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

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

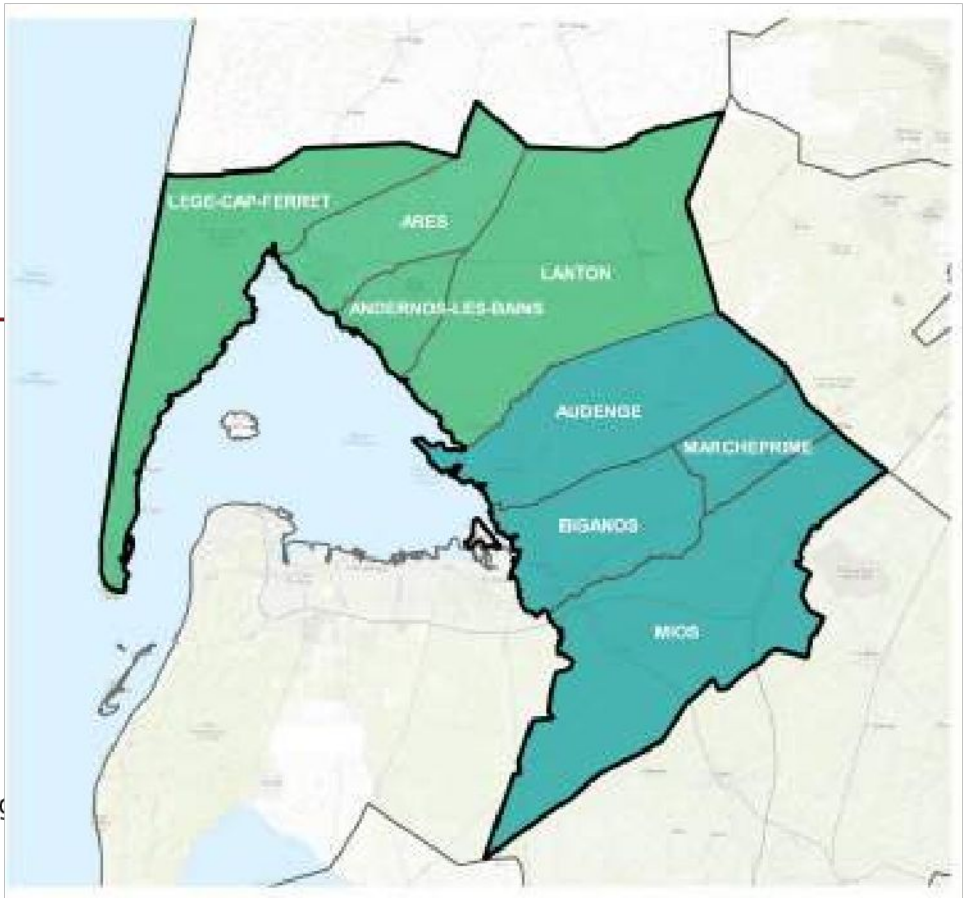
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

2. La stratégie habitat de la COBAN pour son 1er PLH

2.1 Rappel des éléments de cadrage

Le territoire de la COBAN se compose de 8 communes qui bénéficient d'une dynamique de développement très forte mais qui se décline différemment entre les 4 communes du nord de la COBAN (Lège-Cap Ferret, Arès, Andernos-les-Bains et Lanton) et les 4 communes du sud de la COBAN (Audenge, Biganos, Marcheprime et Mios).



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

	Constats	Enjeux liés au logement

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

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

2.2 La politique habitat de la COBAN

Avec ce premier PLH, la COBAN pose les bases de sa stratégie pour répondre aux constats et enjeux identifiés dans le diagnostic en matière d'habitat et de logement.

La volonté première et partagée par l'ensemble des élus est de **proposer une offre de logement de qualité, abordable**, permettant à tous les ménages de pouvoir habiter sur le territoire du Bassin d'Arcachon nord.

Ainsi, face à un marché immobilier aux niveaux de prix très élevés et qui ne cessent de progresser, **toutes les communes sont convaincues de la nécessité de produire du logement locatif social**. Cette ambition est motivée par des raisons complémentaires :

- Permettre l'installation des jeunes du territoire ;
- Diversifier la population, en ayant une offre de logement adaptée aux différents besoins ;
- Redynamiser les centres-villes, en développant des logements à proximité des commerces et des services ;
- Favoriser le vivre ensemble et encourager les dynamiques intergénérationnelles.

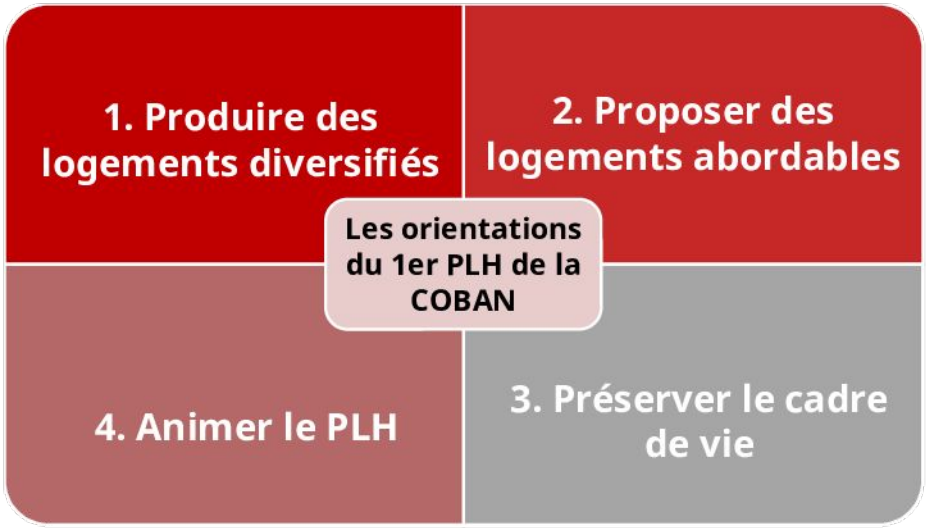
Cette ambition sert aussi **le développement plus global du territoire qui articule habitat, emploi et de mobilité**.

En développant une offre de logement abordable, les élus visent aussi à offrir à tous les actifs, notamment les ouvriers et les employés, qui travaillent ou veulent travailler, de se loger sur le territoire. Une telle approche sert ainsi le développement économique du territoire et une mobilité plus durable.

Si le développement de nouveaux logements est indispensable pour répondre aux besoins des ménages, l'ensemble des élus attachent une attention particulière à **la préservation du cadre de vie**. La qualité paysagère, architecturale, les sites remarquables qui composent l'identité des communes du Bassin d'Arcachon nord sont des atouts indéniables, recherchés, que **les élus souhaitent garantir à travers une politique de l'habitat respectueuse de ce cadre de vie**.

Ce premier PLH devra répondre à ces ambitions, en affirmant une vision, des moyens et des outils portés au niveau intercommunal et relayé au niveau communal.

Pour ce faire, la politique habitat de la COBAN s'organise autour de **4 orientations majeures :**



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

A cela, s'ajoute **un scénario de développement** qui fixe l'ambition en termes de croissance démographique et de besoins en logement.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

3. Le scénario de développement

3.1 Le cadre de réflexion

La COBAN a élaboré des scénarios de développement à partir des évolutions récentes et des ambitions, connues au moment des travaux du PLH, affichées dans le SCoT en cours d'élaboration à l'échelle du SYBARVAL.

Le territoire de la COBAN, et plus globalement le territoire du SYBARVAL, connait une forte attractivité, portée par l'accueil de ménages venant de la métropole bordelaise, mais aussi de secteurs plus éloignés. Les pourtours du Bassin d'Arcachon bénéficient d'un cadre de vie très recherché par les ménages citadins, phénomène amplifié par la crise sanitaire de 2020.

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

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

SYBARVAL	***160 801***	**+ 1.9%**	**182 971**	**1,3%**	**262 114**	**1%**

3.2 Les scénarios de développement étudiés

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

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

A ces 2 scénarios s'ajoute **la notion de « point mort »** qui a été intégrée dans les différents scénarios travaillés.

3.2.1 La notion de « point mort » à l'échelle de la COBAN

Sans être un scénario en tant que tel, le calcul du point mort est une étape méthodologique nécessaire pour identifier le nombre de logements à produire pour maintenir le même nombre d'habitants. Le calcul du « point mort » mesure *a posteriori* la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.

L'objectif de ce calcul est avant tout pédagogique, car il met en lumière qu'un besoin en logements peut exister même si la population ne croît pas.

Ce calcul intègre l'effet :

- Du **desserrement des ménages**, soit la prise en compte de la baisse de la taille moyenne des ménages liée au vieillissement, à la décohabitation, aux séparations qui génère de fait des besoins en logements supplémentaires ;
- Du **renouvellement du parc de logements**, c'est-à-dire les fluctuations du parc de logement liées aux transformations et/ou aux disparitions de logement en dehors de la construction neuve ;
- De **la fluidité du parc de logements**, c'est-à-dire l'évolution de résidences secondaires et des logements vacants.

Pour la période antérieure considérée, entre 2014 et 2020, le calcul de ce « point mort » à l'échelle de la COBAN et les besoins en logements associés se décomposent de la manière suivante :

	Nombre de logements à produire par an à l'échelle de la COBAN
Desserrement des ménages	+171
Renouvellement du parc de logements	+38
Fluidité du parc de logements	+128
TOTAL	**+337**

Ainsi, au regard de la période passée considérée (2014– 2020), **337 logements doivent être produits *a minima* chaque année pour assurer le maintien de la population**. Ces besoins sont d'abord absorbés par le desserrement des ménages et la fluidité du parc de

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

logements. Le calcul du renouvellement du parc de logements est négatif sur le territoire témoignant de la forte tension du marché immobilier local et de la transformation de certains logements par de la division (ex : un logement devient 2 logements).

3.2.2 Une approche territoriale différenciée

Pour les 2 scénarios travaillés, la distinction a systématiquement été faite entre les communes du nord et du sud de la COBAN. Bien que l'objectif soit la définition d'un scénario de développement à l'échelle communale, il est apparu indispensable de prendre compte les disparités socio-démographiques à l'œuvre sur le territoire.

Ainsi, pour les 2 scénarios de développement travaillés, chacun a été décomposé entre :

- **COBAN nord** : Lège-Cap Ferret, Arès, Andernos-les-Bains et Lanton
- **COBAN sud** : Audenge, Biganos, Marcheprime et Mios

3.2.3 Scénarios 1 et 2 : des hypothèses de croissance démographique différenciées

Les 2 scénarios travaillés se conforment au cadre donné par le SCoT, en termes de croissance démographique avec des hypothèses différenciées présentées ci-après. Sur les autres critères de calculs, les mêmes hypothèses ont été retenues, à savoir :

- **Un desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages) différencié** entre les communes du nord et sud de la COBAN
    - Un ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages au nord où les communes accueillent déjà des petits ménages et qui sont plus fortement confrontées à la problématique du vieillissement ;
    - Une poursuite du desserrement au sud, où les communes accueillent des jeunes ménages familiaux et sont confrontés au phénomène de séparation des ménages qui risque de se poursuivre dans les années à venir.
- **Pas d'hypothèse en termes d'évolution des logements vacants** car sur l'ensemble de la COBAN, le taux de vacance est bas, inférieur à 6%, témoignant d'une tension localement et reflétant le faible enjeu que représente à court terme la remobilisation de logements vacants.
- **Une évolution des résidences secondaires différenciée** entre les communes du nord, où un ralentissement de leur développement est envisagé, et du sud, où leur progression est dans une certaine mesure maintenue bien qu'elle ne représente qu'un faible volume.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

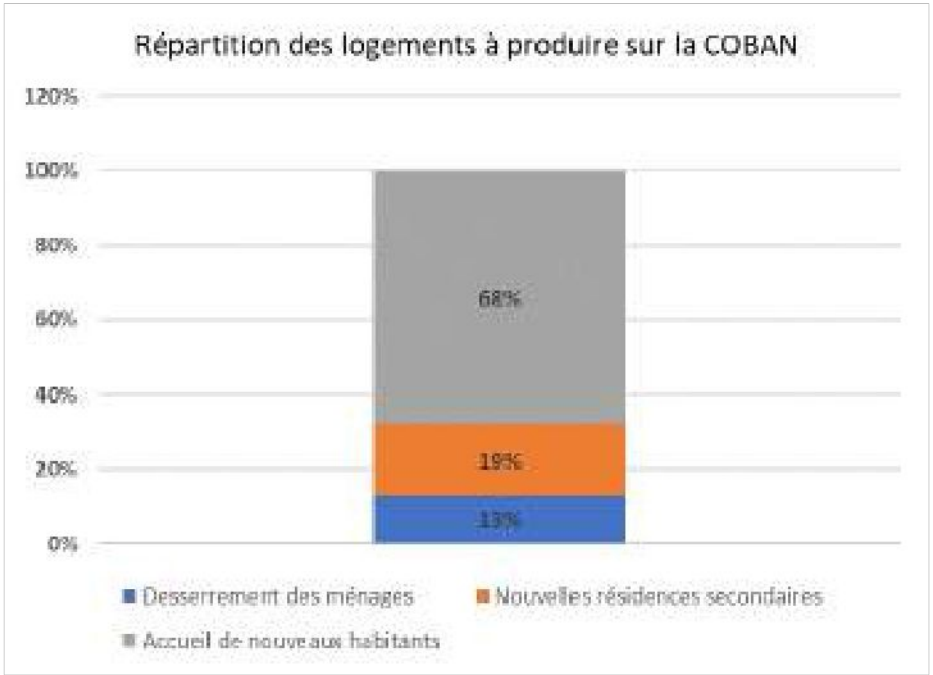
SECONDAIRES	Taux de croissance annuel moyen entre 2014 et 2020	1.2%	1.7%		1.2%	2.3%	
	Hypothèse retenue	1%	1.8%		1%	1.9%	
BESOIN EN LOGEMENT	**Logements à produire / an**	**352**	**413**	**765**	**373**	**468**	**842**

3.3 Le scénario de développement retenu

A l'aune des 2 scénarios présentés précédemment, les échanges entre les maires des 8 communes de la COBAN ont conduit à retenir le **scénario 1, pour un ralentissement de la croissance démographique à l'horizon 2030.**

3.3.1 Les objectifs de production de logements

Le scénario de développement retenu s'inscrit pleinement dans les réflexions engagées à l'échelle du SCoT en intégrant un ralentissement de la croissance démographique d'ici à 2030. Ce scénario conduit à un besoin en logements à produire par an (privé et social) de **765 logements**.



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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

phénomènes socio démographiques que sont le desserrement des ménages et le vieillissement, impactent les besoins en logements.

3.3.2 Les capacités du territoire à atteindre scénario de développement retenu

Afin de s'assurer de l'opérationnalité du scénario de développement retenu, chaque commune avait été rencontrée individuellement en juillet 2021, afin de faire le point sur les projets d'habitat à venir, dans le temps du PLH et au-delà.

Ainsi, les échanges avec les communes ont permis d'estimer un volume moyen de 1 122 logements par an, entre 2022 et 2027.

Si ces capacités sont supérieures aux objectifs du scénario retenu, cet écart doit cependant être nuancé par :

- Les effets non immédiats des révisions/modifications des documents locaux d'urbanisme ;
- Les délais de délivrance des permis de construire ;
- L'allongement des délais lié aux recours sur les permis de construire.

Ainsi, le territoire est capable de supporter ce rythme de développement et l'enjeu résidera en premier lieu dans le suivi et l'animation de cette politique locale de l'habitat **pour s'assurer du ralentissement de la dynamique de construction neuve,** tel que souhaité par les 8 communes et par les réflexions engagées dans le cadre du SCoT.

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

3.3.3 Sa déclinaison en termes de production de logement social

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

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

Cet effort de production, s'il répond d'abord à un besoin des habitants, permet également de préparer le territoire à l'application prochaine des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU dès lors qu'une des communes de la COBAN aura dépassé le seuil des 15 000 habitants.

Afin d'évaluer la date d'application de cette obligation, une prospective démographique basée sur le scénario de développement retenu dans le PLH a été réalisée. En appliquant le taux de croissance annuel moyen retenu, **aucune des 8 communes ne devrait dépasser les 15 000 habitants d'ici à 2030.**

Prospective démographique, basée sur le scénario retenu dans le PLH

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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

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

Face à cela, dans une logique d'un premier PLH dit « d'anticipation », les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront **d'assurer la production de 35% de logement social** au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire. **Cette ambition permet ainsi de faire progresser le taux de logement social de la COBAN** et de chaque commune. Des calculs théoriques montrent que cette ambition permettrait à la COBAN, de voir progresser son taux de logement social, passant de 7.1% en 2020 à 9.3% en 2030 et 13% en 2040.

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

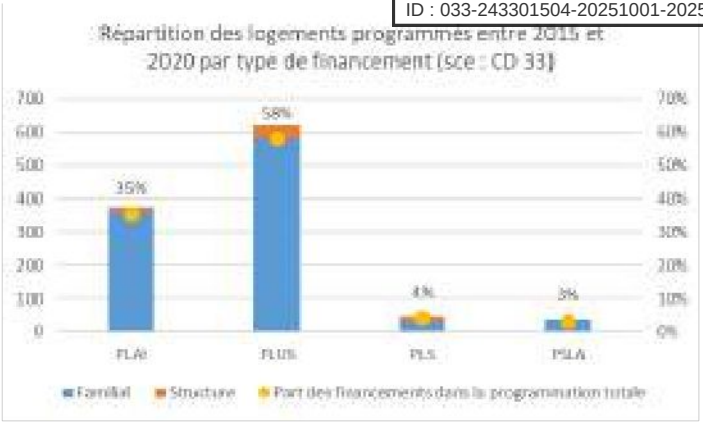
Scénario 1 SCoT :

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Cette production de logement social sera ensuite répartie selon les types de financement PLAI, PLUS et/ou PLS.

A ce jour, **le parc social existant sur le territoire de la COBAN se compose majoritairement de logement PLUS** (65%). Les logements les plus sociaux (PLAI et PLUS avant 1977) représentent eux 26% du parc de logement. Les logements PLS ne représentent que 9% du parc social.

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



Cette production répond au profil des ménages dans leur ensemble et des ménages demandeurs de logement social.

En effet, 65% de l'ensemble des ménages de la COBAN sont éligibles à un logement social, dont 46% à un logement PLAI ou PLUS.

Parmi les demandeurs de logement social, 70% des ménages demandeurs disposent de moins de 2000 €/mois et 42% disposent de moins de 1500€ /mois.

De plus, au sein de marché immobilier local, il existe **une place réelle pour l'accession abordable. L'ensemble des élus souhaite développer ce type de produit** sur le territoire afin d'offrir une réponse supplémentaire sur le territoire.

Au cours de l'élaboration du PLH, les élus ont été sensibilisés au produit porté par les Offices Fonciers Solidaires : le Bail Réel Solidaire (BRS). Ce dernier présente plusieurs atouts :

- Développement de logements en accession sociale ;
- Garantie dans le temps de la destination de ces logements à des personnes ayant des revenus modestes (clauses anti spéculatives) ;

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

- Logement pris en compte dans le cadre du décompte des logements dits SRU, réalisé par les services de l'Etat.

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

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

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

4. Les orientations stratégiques

Ce premier Programme Local de l'Habitat de la COBAN, qui couvrira la période 2025 -2030, est un premier acte fort en matière de politique de l'habitat et du logement. Si les enjeux sont nombreux à l'échelle des 8 communes, des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les points clés. Ainsi, 4 grandes orientations ont été retenues :

1. **Produire des logements diversifiés**
2. **Produire des logements abordables**
3. **En préservant le cadre de vie**
4. **Animer le PLH**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

4.1 Produire des logements diversifiés

CONSTATS	La forte attractivité du territoire, l'absence de politique publique à l'échelle intercommunale en matière d'habitat et de foncier, sont autant de phénomènes qui rendent le marché immobilier local cher et sélectif. En effet, seuls des ménages disposant de niveaux de revenus élevés peuvent se loger sur le territoire. Les ménages locaux, les jeunes en début de parcours professionnel, les jeunes familles, les familles monoparentales, les personnes âgées sont autant de ménages qui rencontrent d'importantes difficultés pour se loger compte tenu des prix du marché et de la rareté des biens. Ainsi, ces ménages n'ont d'autre choix que de se loger dans des logements non adaptés à leur besoin (notamment en termes de taille) ou à se loger plus loin et à supporter ainsi des temps de déplacement toujours plus longs.
OBJECTIFS	La COBAN souhaite en premier lieu offrir la possibilité aux ménages locaux de se loger aisément sur le territoire. Elle vise ainsi à : • Permettre aux jeunes de s'installer durablement sur le territoire ; • Développer une offre de logements adaptée à toutes les familles ; • Répondre à la diversité des besoins en logements des personnes âgées ; • Répondre aux besoins des personnes en difficulté face au logement : ménages défavorisés, personnes mal logées… ; • Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers. Pour ce faire, la COBAN souhaite accompagner **le développement d'une offre de logement diversifiée**, en veillant notamment à **développer les logements les plus abordables** : logement locatif social, logement en accession sociale, logement locatif privé (dont la part reste encore ténue sur le territoire). Afin de répondre à l'ensemble des ménages, dans toute leur diversité, la COBAN souhaite aussi **encourager la diversification des formes de logements** (individuel, intermédiaire, collectif) **et des typologies de logements produits localement** : petits (T2 – T3), moyens (T3 – T4) et grands logements (T5 et+). Enfin, conscient des évolutions des modes d'habiter, la COBAN souhaite, dans ce premier PLH, laisser de la place au **développement d'une offre de logements alternative** de types habitat participatif, coliving, logement intergénérationnel…

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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

4.2 Produire des logements abordables

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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

4.3 En préservant le cadre de vie

CONSTATS	La COBAN est un territoire très attractif, qui accueille de nombreux habitants venus de l'extérieur. Pour accueillir cette population, le rythme de construction neuve est très soutenu et les logements se développent par tous les moyens, notamment à partir du phénomène de divisions parcellaires, peu maitrisable. De plus, si la production de logements tend progressivement à se diversifier, elle demeure encore largement portée par la construction de maisons individuelles et la question de la densité des opérations reste encore un sujet à travailler sur le territoire.
OBJECTIFS	La COBAN souhaite mettre en place **les conditions de réalisation d'une offre de logement qualitative**, en termes de qualité architecturale, de performance énergétique…
PREMIÈRES REFLEXIONS	• Développer une mission de conseil auprès des communes, en partenariat avec le SYBARVAL, le CAUE, pour promouvoir le développement de logements de qualité ; • Veiller, dans les PLU, à mobiliser les outils adéquats pour encadrer la production de logements ; • Proposer une boite à outils via le SYBARVAL/CAUE pour encadrer le phénomène des divisions parcellaires (outils juridiques, articles… validés par les services de l'Etat).

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

4.4 Animer le PLH

CONSTATS	Un Programme Local de l'Habitat est d'abord un programme partenarial, porté par l'intercommunalité avec l'ensemble des parties prenantes du territoire. Ainsi, dans le cadre d'un premier PLH, la mise en place d'une animation de qualité avec les acteurs locaux est primordiale pour assurer la mise en œuvre de cette politique et des actions associées. Cette orientation est centrale pour un premier PLH qui posera les bases de la politique de l'habitat de la COBAN.
OBJECTIFS	Pour animer le PLH, la COBAN souhaite mettre en place les conditions d'un partenariat de qualité avec : • **Les communes**, à travers des échanges réguliers pour partager les problématiques habitat/logement et le suivi des projets en cours et à venir sur chacune des 8 communes ; • **Les acteurs locaux,** à travers des relations partenariales au service de la mise en œuvre du PLH. Ces échanges seront particulièrement nécessaires avec le SYBARVAL, l'EPF Nouvelle Aquitaine, les bailleurs sociaux, les opérateurs privés… La COBAN veillera également à se doter des outils et des instances qui lui permettront de suivre concrètement cette politique publique établie pour 6 ans.
PREMIÈRES REFLEXIONS	• Mise en place d'une instance de suivi du PLH, mobilisant communes et partenaires ; • Mise en place d'habitudes de travail avec les partenaires ; • Mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier, qui alimentera le suivi et l'animation de la politique.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

5. La territorialisation de la stratégie habitat du PLH

5.1 Déclinaison du scénario de développement retenu par commune

La déclinaison des besoins en logement présentée dans le tableau ci-dessous est une synthèse **croisant la première territorialisation de ces besoins (approche technique) basée sur les tendances 2014-2020, avec les retours des communes rencontrées lors des premières rencontres communales au début du mois de juillet 2021. De nouvelles rencontres communales ont été menées dans le cadre de la reprise du PLH, en mars 2024, afin d'actualiser les ambitions de développement des communes et un dernier cycle de rencontres communales aura lieu en septembre 2024.**

Lors de ces rencontres, chaque maire a été entendu sur son ambition de développement en termes de croissance démographique, de type de ménages à accueillir (jeunes, familles, personnes âgées) et d'évolution des résidences secondaires. Ces retours ont conduit à des ajustements des besoins en logements.
Ainsi, à l'échelle de la COBAN, **978 logements** seraient nécessaires chaque année pour répondre aux projets de développement des communes. Si ce besoin est très supérieur au scénario de développement, **il peut cependant être modéré par le fait qu'il est à ce jour difficile de s'assurer de la réalité des hypothèses retenues.**

Cependant, il faut ici réinsister sur le partage par les 8 communes, de la philosophie de ce premier PLH, à savoir un **ralentissement de la dynamique de développement adossé** à approche pragmatique qui intègre les « coups partis » à court terme en matière de production de logements.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

	POPULATION												TAILLE MOYENNE DES MENAGES (TMM)							
	Besoin annuel en RP	Population en 2020 (princ)	TCAM 2014 - 2020	Hypothèses TCAM population	Population en 2030	2026	2027	2028	2029	Population des ménages en 2020	Ratio	Population des ménages 2030	RP 2020	TMM 2020	TCAM TMM 2014 - 2020	Hypothèses TCAM TMM	TMM 2030	RP2030	Besoin en RP	B ann
Andernos-les-Bains	83	12284	0,80%	0,98%	13536	13020	13147	13275	13405	12211	0,99	13400	6339	1,93	-0,97%	-0,20%	1,89	7084	745	
Arès	56	6413	1,21%	1,56%	7487	7038	7147	7259	7372	6232	0,97	7276	3252	1,92	-0,64%	-0,20%	1,88	3866	614	
Lanton	50	7273	1,24%	1,27%	8247	7843	7942	8042	8144	7151	0,98	8109	3611	1,98	-0,84%	-0,11%	1,95	4154	543	
Lège-Cap Ferret	38	8334	0,50%	0,75%	8981	8716	8782	8847	8914	8188	0,98	8823	4116	1,99	-0,77%	-0,14%	1,96	4496	380	
COBAN Nord	227	34304		**1,09%**	38251	36620	37021	37427	37836	33782	0,98	**37669**	**17318**	1,95	-0,83%	-0,14%	1,92	19601	2283	
Audenge	50	9136	4,10%	1,52%	10625	10002	10154	10309	10465	8990	0,98	10455	4159	2,16	-0,29%	-0,18%	2,12	4928	769	
Biganos	131	11065	1,67%	1,85%	13291	12351	12580	12813	13050	10811	0,98	12986	4732	2,28	-0,61%	-0,30%	2,21	5869	1137	
Mios	111	11180	4,35%	2,01%	13640	12597	12850	13108	13372	11172	1,00	13631	4349	2,57	-0,55%	-0,30%	2,49	5466	1117	
Marcheprime	138	5123	1,95%	3,50%	7226	6297	6518	6746	6982	5061	0,99	7139	2004	2,53	-0,88%	-0,48%	2,38	3004	1000	
COBAN Sud	431	36504		**2,06%**	44783	41267	42119	42989	43876	36035	0,99	**44207**	**15244**	2,36	-0,53%	-0,25%	2,30	19267	4023	
COBAN	**658**	**70808**		**1,61%**	**83033**	**77908**	**79159**	**80430**	**81721**	**69817**	**0,99**	**81871**	**32562**	**2,14**	**-0,60**			**38867**		

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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

	Estimation des logements produits/ an entre 2025 et 2030	*Rappel de la moyenne annuelle de construction neuve en 2014 et 2020*	**Commentaires**
Andernos-les-Bains	107	139	Poursuite de la dynamique de construction neuve constatée ces dernières années, de l'ordre de 100 logements / an. Volonté forte de la commune de diversifier sa population et d'accueillir des jeunes ménages.
Arès	99	83	La commune souhaite retrouver une dynamique de croissance lui permettant d'assurer le renouvellement de sa population. Volonté de développer du logement locatif social pour permettre le parcours résidentiel des ménages.
Lanton	68	52	La commune souhaite ralentir sa dynamique démographique tout en maintenant un certain niveau de développement. Les objectifs de production de logement sont plus importants que la dynamique récente car la commune souhaite accueillir des plus grands ménages.
Lège-Cap Ferret	79	129	Le développement d'une offre de logement suffisante, de qualité et abordable est la priorité de la commune d'ici à 2027. La dynamique de construction neuve reste la même que celle constatée ces dernières années.
COBAN nord	352	403	

Audenge	83	159	Des projets vont voir le jour sur la commune notamment dans les premières années du PLH. La commune souhaite ralentir sa dynamique de croissance démographique et amorcer par la même occasion un ralentissement de la dynamique de construction neuve.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Biganos	116	80	Dans les prochaines années, la commune va produire de nombreux sur sa ZAC du Centre-Ville. Dans le temps du PLH, le rythme de production de logement devrait largement progresser, avant de retrouver à l'horizon 2027, un niveau proche de celui constaté ces dernières années.
Mios	112	148	La dynamique de construction neuve de la commune est alimentée par : - La ZAC des Terres Vives (environ 60 logements / an) qui sera clôturée en 2027 (échéance du 1er PLH) - Les divisions parcellaires La production de 167 logements dans le temps du PLH est en phase avec les dynamiques constatées et avec les projets de la commune sur son Centre-Ville (développement de petits logements, d'une résidence intergénérationnelle…)
Marcheprime	102	45	D'ici 2027, des projets vont voir le jour sur la commune et accélérer ainsi la dynamique de production de logements : - Opération Cœur de Ville - Résidence pour personnes âgées - Résidence hôtelière
COBAN sud	413	432	

COBAN	**765**	**836**	

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Programme Local de l'Habitat

Diagnostic foncier

Septembre 2024

Version du 30.09.2024

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Le présent document s'appuie sur les documents règlementaires en vigueur au 1er juillet 2024 et constitue un état des lieux de la situation foncière des 8 communes de la COBAN.

Les données renseignées au sein de ce document doivent être appréciées comme issues des PLU en vigueur mais ne sont en rien représentatives des consommations foncières à venir au vu de la révision programmée de l'ensemble des PLU qui intègreront l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » et les prescriptions du SCoT.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

1. Un territoire soumis aux risques 5
1.1 Situation géographique et administrative 5
1.2 La COBAN, face aux risques et aux nuisances 6
1.2.1 Le risque inondation et submersion marine 6
1.2.2 Les risques technologiques 9
1.3 Les espaces naturels 10
1.3.1 Les sites Natura 2000 10
1.3.2 Les ZNIEFF 11
1.3.3 Les espaces naturels sensibles 12
2. Les outils de planification mobilisés 12
2.1 Les documents locaux d'urbanisme en vigueur 12
2.2 Les outils mobilisés dans les PLU en faveur de la diversification de l'offre de logements 14
2.2.1 La mixité sociale 15
2.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 15
2.3 Les outils de l'EPF Nouvelle-Aquitaine 16
3. Le potentiel foncier à destination d'habitat 17
3.1 L'analyse de consommation foncière du SCoT 17
Source et méthodologie 17
Consommation d'espace entre 2011 et 2020 17
3.2 Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain 19
Préalable : méthodologie de travail 19
Les disponibilités foncières 19
Réparties par commune 20
Réparties selon les zonages des documents locaux d'urbanisme 20
Réparties selon les outils réglementaires du PLU 22

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

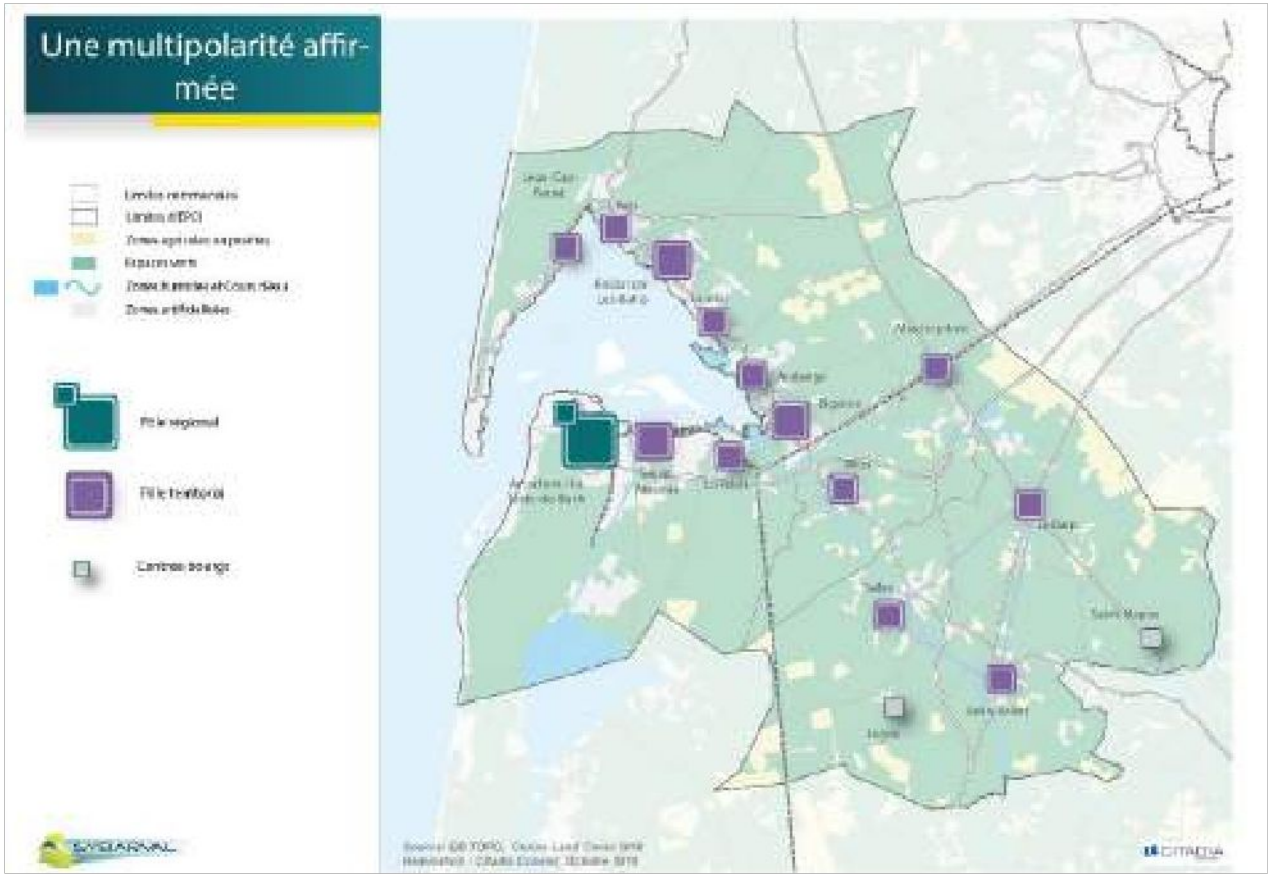
Estimations des capacités de production de logements..... 24
Gisement selon la programmation..... 26
Gisements déjà programmés..... 26
Gisements déjà programmés selon l'échéance..... 27
Gisements fonciers libres dans le diffus..... 28
Conclusion..... 30

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

1. Un territoire soumis aux risques

1.1 Situation géographique et administrative

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord est composée de 8 communes et fait partie intégrante du périmètre du SCoT du SYBARVAL qui compte 17 communes et 160 189 habitants en 2020. Le SCoT du SYBARVAL a été approuvé le 06 juin 2024.



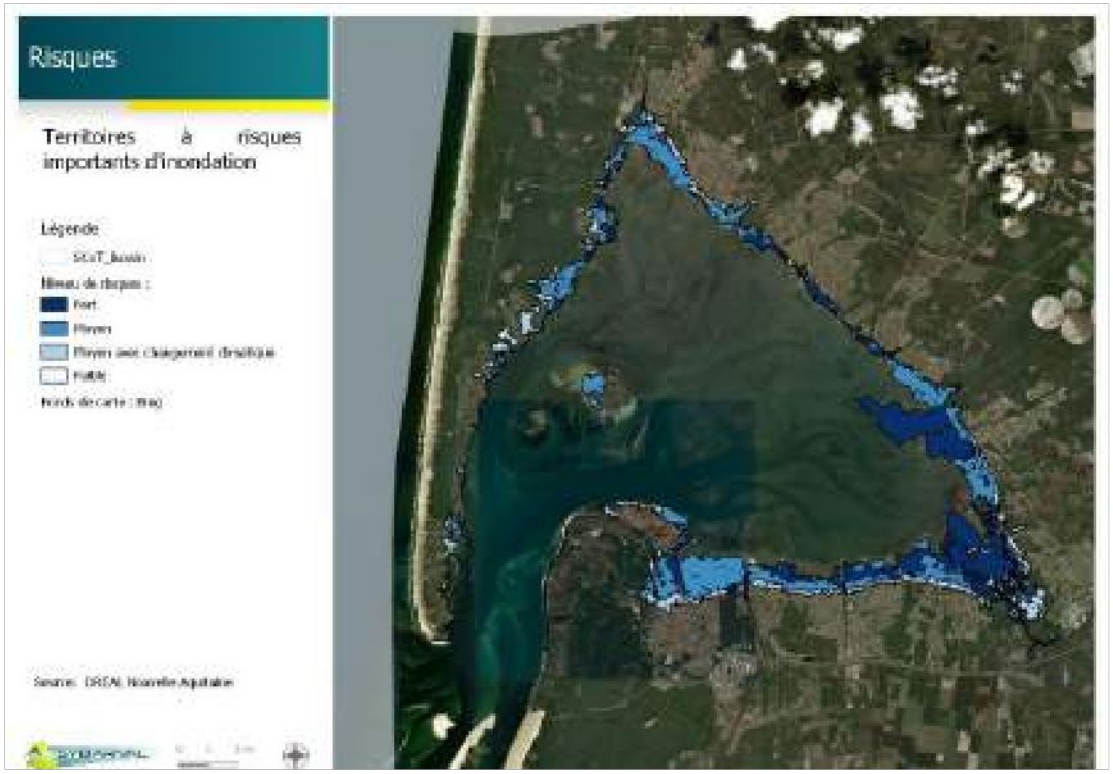
Périmètre du SCoT du SYBARVAL. Source : www.sybarval.fr

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

1.2 La COBAN, face aux risques et aux nuisances

1.2.1 Le risque inondation et submersion marine

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

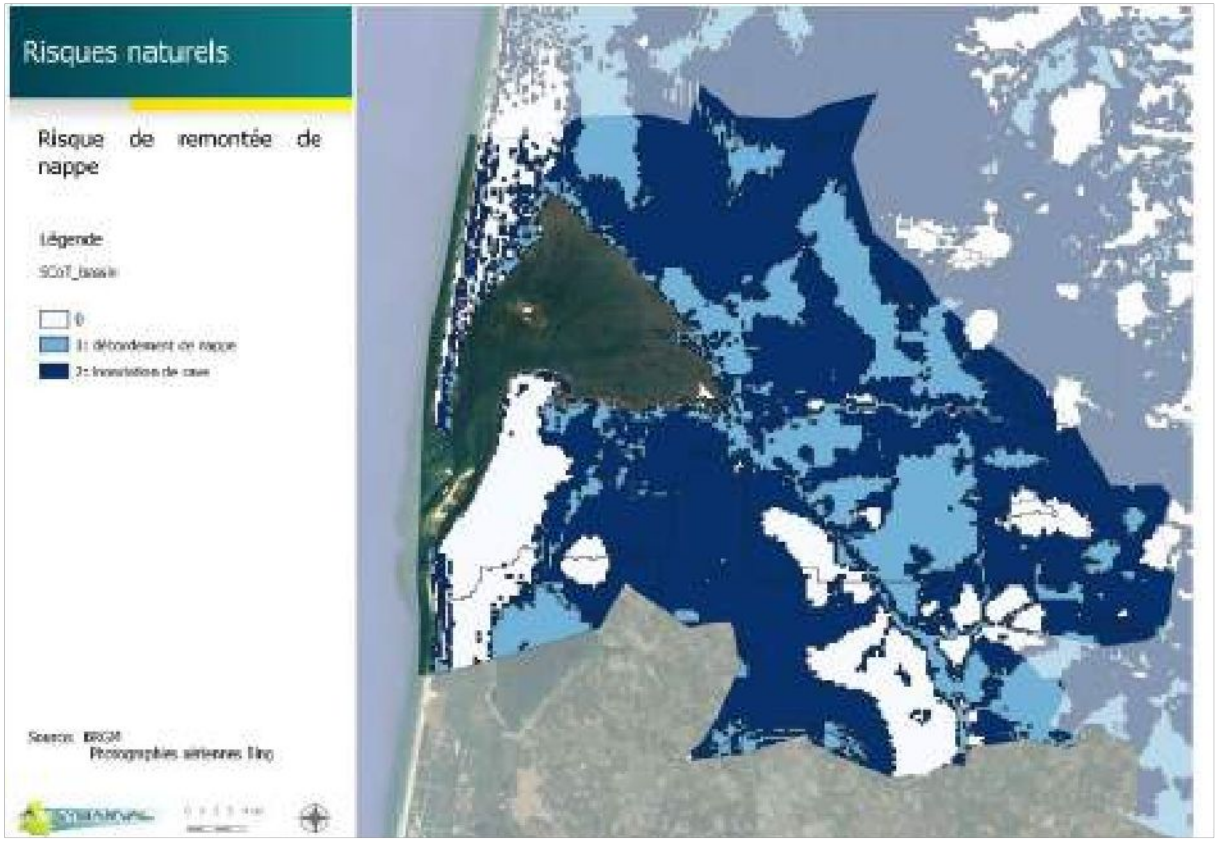


Source : EIE, SCoT SYBARVAL

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

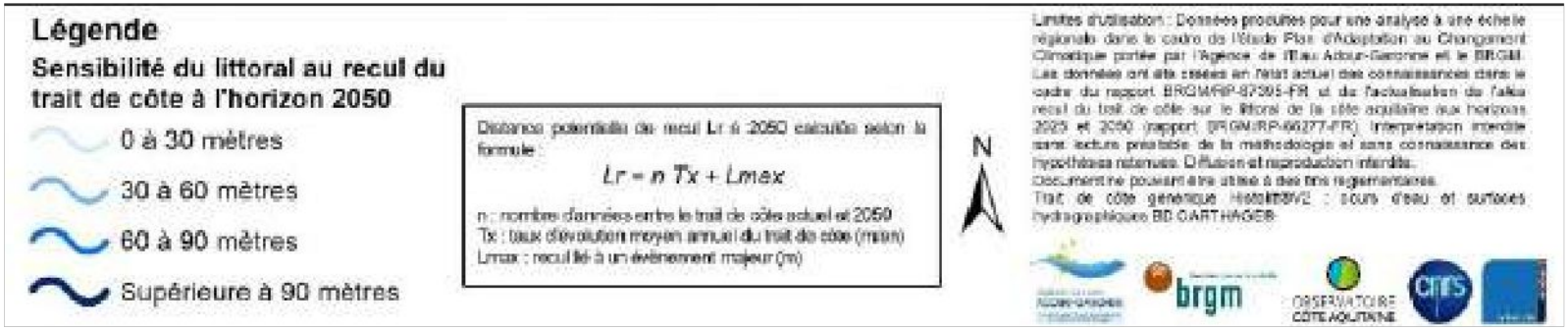
Source : EIE, SCoT SYBARVAL



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



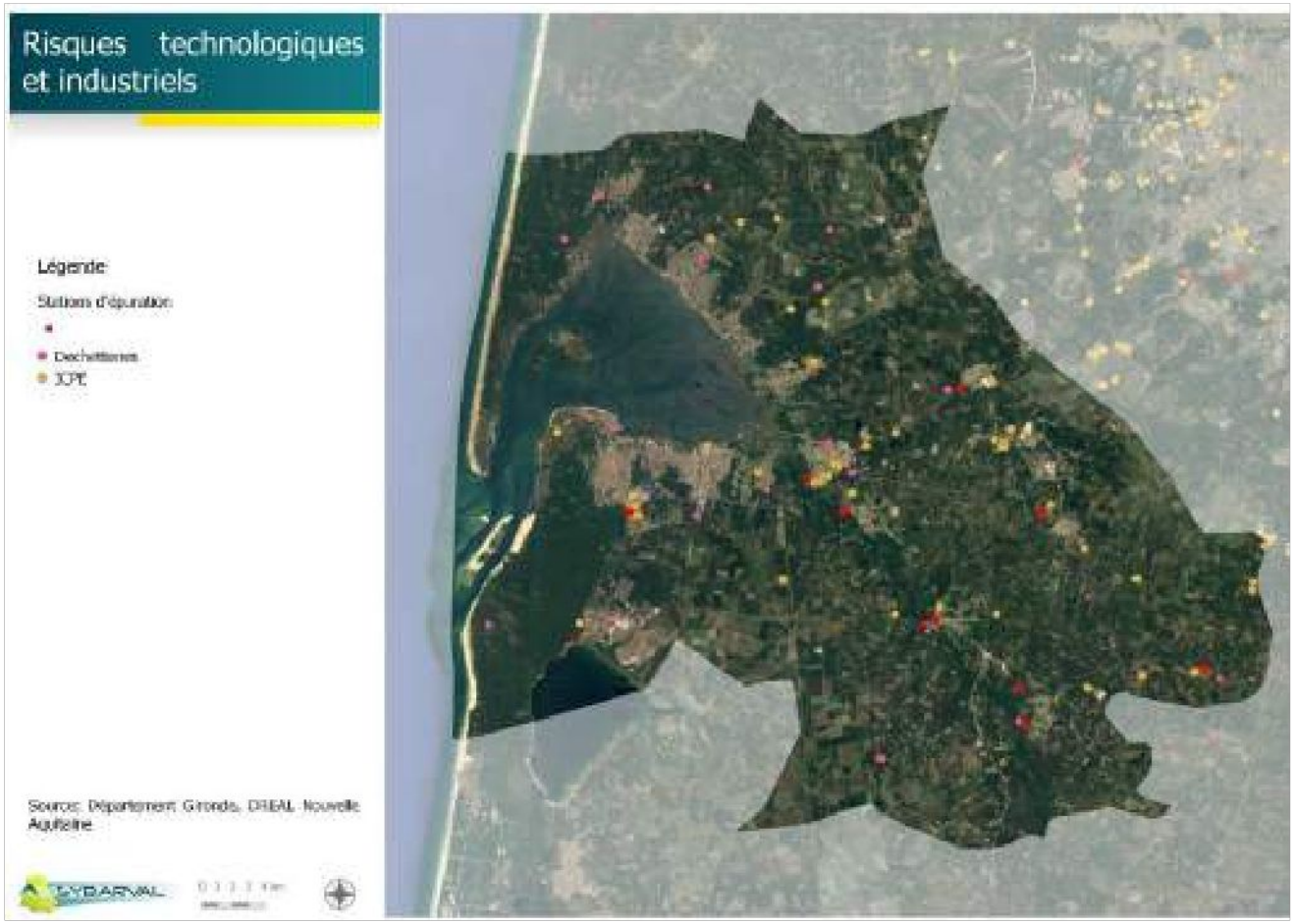
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

1.2.2 Les risques technologiques

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

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

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

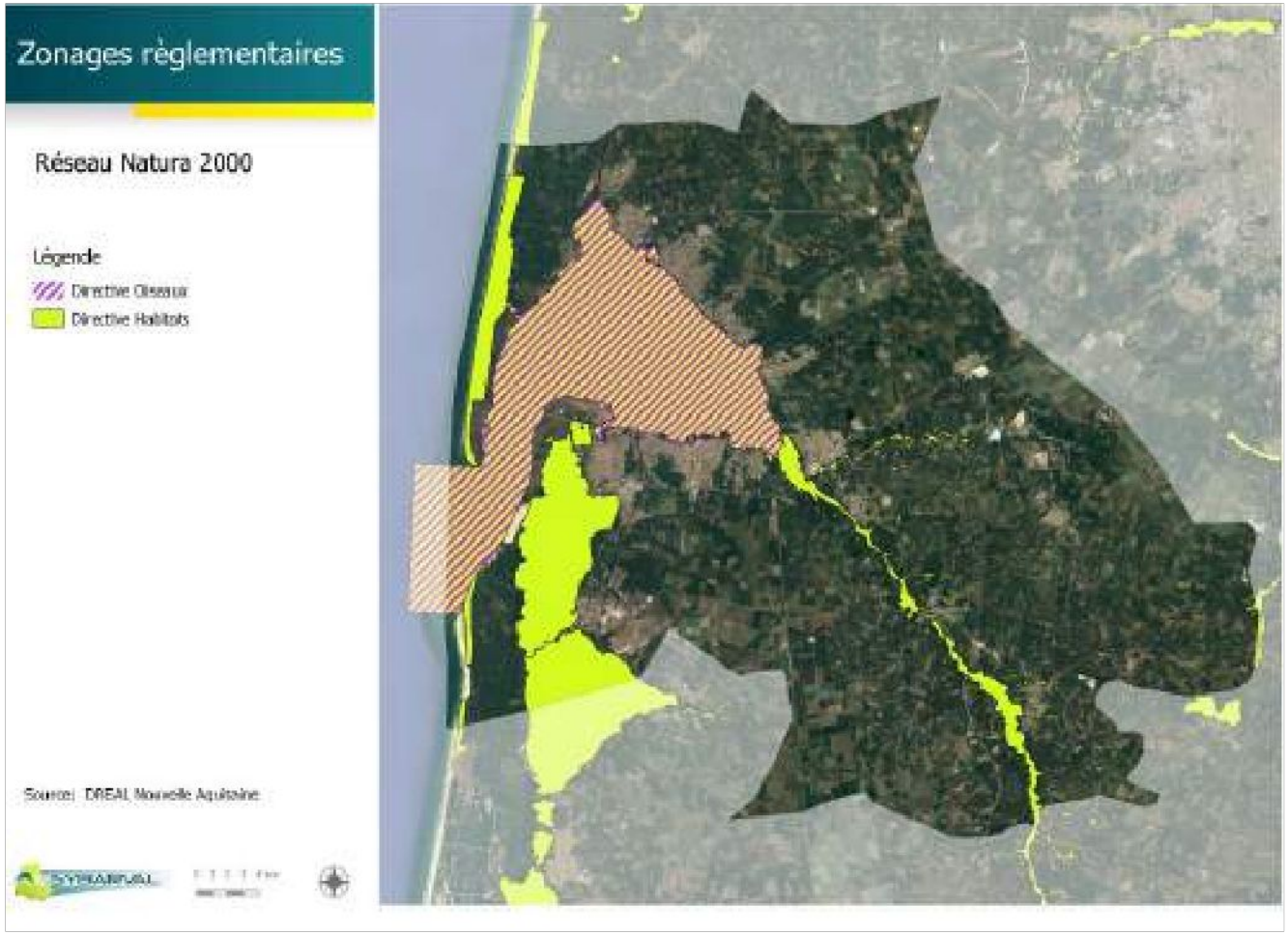
1.3 Les espaces naturels

1.3.1 Les sites Natura 2000

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

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

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

1.3.2 Les ZNIEFF

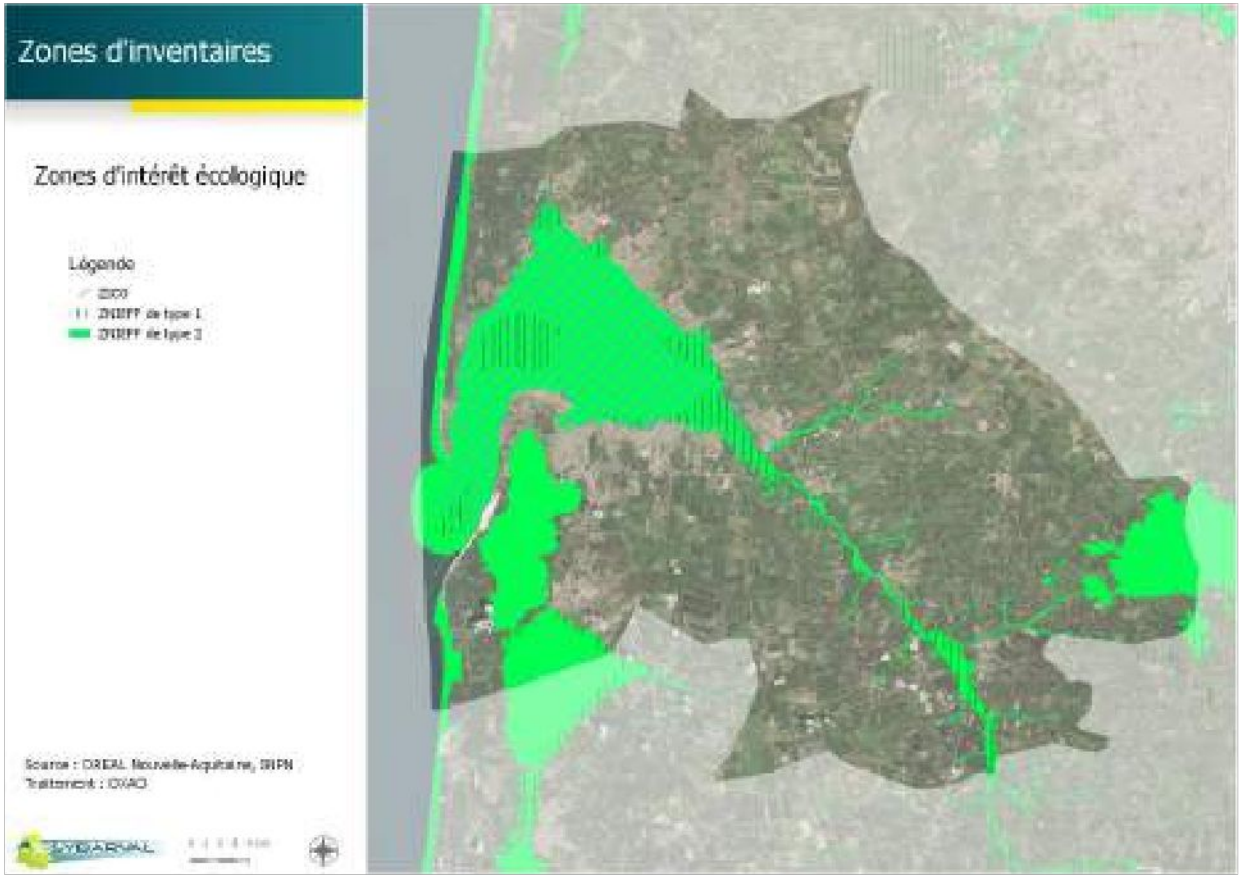
Les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, les ZNIEFF, ont pour objectif d'améliorer :

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

On distingue :

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

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

1.3.3 Les espaces naturels sensibles

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

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

2. Les outils de planification mobilisés

2.1 Les documents locaux d'urbanisme en vigueur

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

COMMUNES	*DATE D'APPROBATION DU DOCUMENT*	*DATE DE LA DERNIERE MODIFICATION*
Andernos-les bains	13 juillet 2017	Modification n°1 du 3 août 2023
Arès	27 avril 2017	Modification n°1 du 29 juin 2023
Audenge	12 octobre 2011	Modification n°3 du 4 octobre 2018
Biganos	5 juillet 2021	Révision du 5 juillet 2021
Lanton	29 août 2018	Modification du 15 octobre 2020
Lège-Cap Ferret	18 juillet 2019	Modification du PLU du 20 septembre 2018
Marcheprime	8 septembre 2016	Révision allégée du 30 mars 2023
Mios	11 février 2019	Modification du lundi 16 septembre 2019

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

Ainsi, 7 communes disposent de documents récents, datant de 2017 à 2020. Pour ces communes, les nouvelles dispositions réglementaires ont dû être intégrées.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Seul le PLU d'Audenge date de 2011 mais a fait l'objet de diverses modifications dont la dernière date du 4 octobre 2018 ; la révision du PLU a été engagée en 2023.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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

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

- **Les emplacements réservés logement social / mixité sociale (ER MS)** : cet outil, prévu par l'article L151-41 du code de l'urbanisme, permet de réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements d'un certain type (sociaux ou autres) en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers. Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits. Les propriétaires disposent d'un droit de délaissement. L'emplacement réservé est délimité sur les planches graphiques du règlement et ses conditions d'application dans la liste des emplacements réservés ou le règlement écrit.
- **Secteur à programmation de logements mixité sociale (SMS) ou servitude de mixité sociale** : cet outil, prévu par l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sert à délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. La SMS permet donc à la collectivité d'imposer unilatéralement et sans contrepartie un pourcentage de logements de la catégorie qu'elle définit. Elle prévoit souvent un seuil d'application en nombre de m² et un taux de logements sociaux et/ou en accession. Cette SMS peut être définie sur un secteur spécifique sur les planches graphiques (prescription surfacique), une ou plusieurs zones directement dans le règlement écrit. Il n'y a pas de droit de délaissement attaché à la SMS. Les emprises grevées d'une SMS sont évaluées par les services des Domaines sur la base des termes de comparaison de terrain ayant la même contrainte soit le même taux de LLS imposé.
- **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :** Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement sur des secteurs à enjeux ou des zones à urbaniser. Elles développent des principes d'aménagement et de composition urbaine et peuvent contenir des prescriptions spécifiques sur les typologies de logements, affiner des objectifs de mixité sociale sur un secteur, … Elles sont opposables aux autorisations du droit des sols par voie de compatibilité (et non de conformité comme le règlement écrit et graphique et les deux outils précédemment présentés).

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

2.2.1 La mixité sociale

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

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

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

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

Ils représentent des surfaces plus ou moins importantes selon les communes. Les communes d'Andernos-les-Bains, Arès, Lanton et Mios ont de grandes surfaces de SMS car elles ont appliqué ces outils sur l'ensemble de certaines zones de leur PLU.

Surface des prescriptions surfaciques des PLU par communes (en hectare)	Emplacements réservés pour du logement ou mixité sociale	Servitudes de mixité sociale
ANDERNOS-LES-BAINS	0 ha	874,45 ha
ARES	0 ha	50,2 ha
AUDENGE	0 ha	0 ha
BIGANOS	0,17 ha	0 ha
LANTON	0,27 ha	459,56 ha
LEGE-CAP FERRET	1,5 ha	0 ha
MARCHEPRIME	0 ha	0 ha
MIOS	0,08 ha	493 ha
TOTAL COBAN	2,02 ha	1 877,21 ha

2.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans leurs documents d'urbanisme, les communes se dotent d'OAP afin d'élaborer des stratégies de développement à venir sur des secteurs à enjeux ou en zones à urbaniser :

- Andernos-les-Bains compte 4 OAP dont une avec une production de logements en site mutable. Des densités de logements sont également renseignées : 80 logements minimum par hectare en zone UAa, 20 logements minimum par hectare en zone 1 AU du Page, et une fourchette de 40 logements minimum à 60 logements maximum par hectare dans la zone UEch.
- Arès compte 7 OAP dont 5 à vocation d'habitat. Ces dernières renseignent toutes une densité minimale de 20 logements par hectare.
- Audenge compte 4 OAP.
- Biganos compte 8 OAP sur son territoire. 7 d'entre elles sont à vocation d'habitat (6 en densification urbaine et 1 en renouvellement urbain). Ces dernières renseignent des densités de logements minimales qui varient selon les secteurs, avec un pourcentage de logements sociaux à intégrer dans la programmation.
- Lanton compte 1 OAP avec une densité minimale de 20 logements par hectare.
- Lège-Cap Ferret compte 1 OAP avec une production de logements de fonction prévue avec la création d'un centre de secours.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

- Marcheprime compte 3 OAP, seule l'OAP n°8 porte sur l'habitat et prévoit 700 logements avec une densité de 20 à 80 logements par hectare.
- Mios compte 1 OAP couvrant la Zone d'Aménagement Concertée Terres Vives.

2.3 Les outils de l'EPF Nouvelle-Aquitaine

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

A l'échelle de la COBAN, une convention-cadre est en cours d'élaboration entre l'EPF Nouvelle-Aquitaine et l'intercommunalité.

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

3. Le potentiel foncier à destination d'habitat

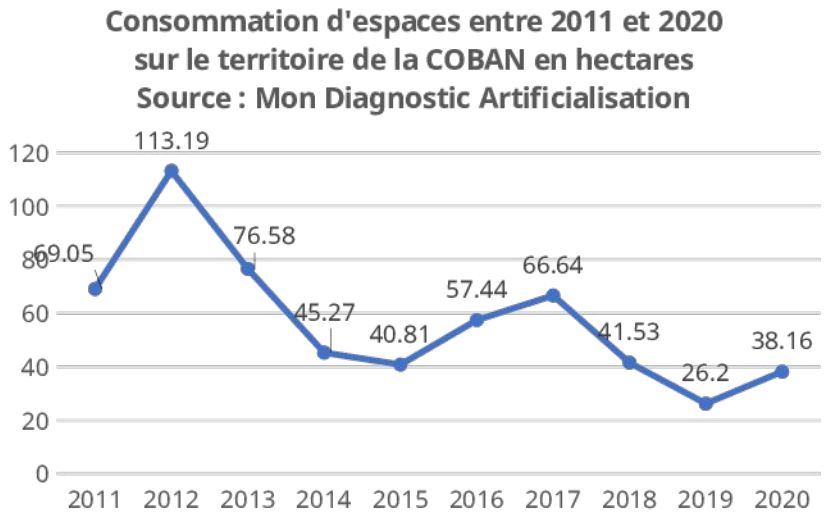
3.1 L'analyse de consommation foncière du SCoT

Source et méthodologie

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

Consommation d'espace entre 2011 et 2020

Selon les données du CEREMA, la consommation totale d'espace entre 2011 et 2020 s'élève à 621,4 hectares.



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

3.2 Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain

Préalable : méthodologie de travail

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

1 – Identification des gisements grâce au SIG : croisements des zones U et AU à vocation mixte ou d'habitat des PLU en vigueur.

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

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

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

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

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

Les disponibilités foncières

À partir de la méthodologie présentée ci-dessus, **462,02 hectares ont été identifiés à l'échelle du territoire de la COBAN, comme étant des potentialités foncières à destination d'habitat pour un total de 990 gisements fonciers**.

RAPPEL :

Le présent document s'appuie sur les documents règlementaires en vigueur au 1er juillet 2024 et constitue un état des lieux de la situation foncière des 8 communes de la COBAN.

Les données renseignées au sein de ce document doivent être appréciées comme issues des PLU en vigueur mais ne sont en rien représentatives des consommations foncières à venir au vu de la révision programmée de l'ensemble des PLU qui intègreront l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » et les prescriptions du SCoT.

De plus, les gisements fonciers identifiés en tant que tels ne sont pas représentatifs des disponibilités foncières réelles. Les potentialités foncières à destination d'habitat inscrites dans le présent document ne tiennent pas compte de l'urbanisation actuelle ni des coups-partis mais uniquement du croisement des zones U et AU à vocation mixte ou

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Réparties par commune

À l'échelle des 8 communes de la COBAN, l**e SCOT approuvé en 2024 fait état de 48.7Ha de gisements destinés à l'habitat intégrés au sein des zones U sur le territoire de la COBAN répartis de la façon suivante :**

Commune	Surface en ha
Andernos-les-Bains	5
Arès	3.3
Audenge	7.7
Biganos	5.8
Lanton	4.6
Lège-Cap Ferret	11.9
Marcheprime	1.1
Mios	9.2
Total COBAN	**48.7**

Réparties selon les zonages des documents locaux d'urbanisme

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

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

Les 8 communes de la COBAN sont dotées d'un PLU. À l'échelle de ces communes et au regard des documents d'urbanisme, 97% des gisements fonciers se situent en zone U, soit 48.7 ha. Cela indique donc une disponibilité de ces fonciers à court ou à moyen terme, pouvant donc

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

alimenter directement les objectifs du PLH définis sur une durée de 6 ans.

Les gisements en zone AU sont moins nombreux, néanmoins, leur taille est plus importante puisqu'il s'agit généralement de grands secteurs d'extension de l'urbanisation qui ont fait l'objet d'aménagements au cours de la décennie écoulée.

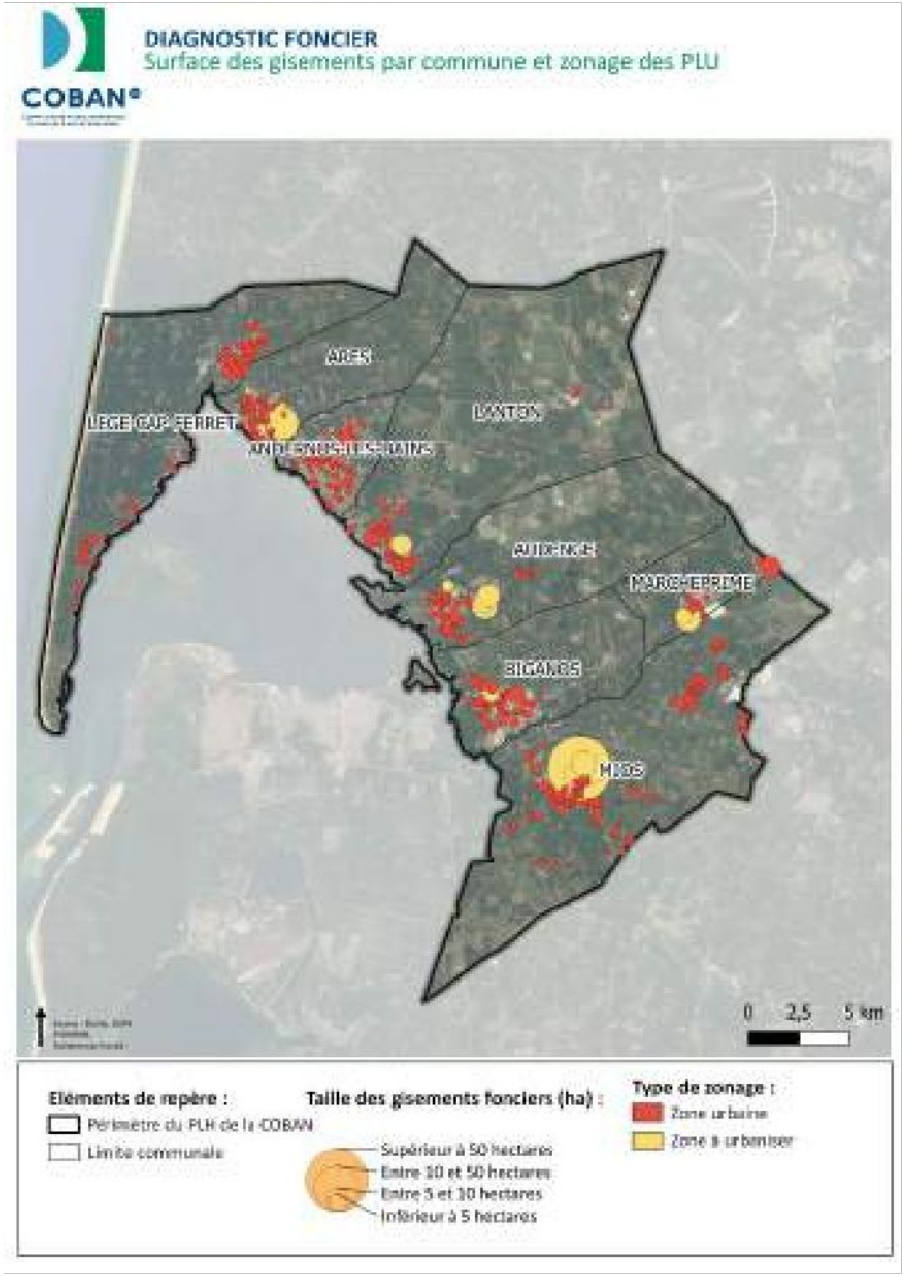
En termes de surface, ces zones AU représentent 53% du potentiel foncier soit plus que les gisements situés en zones urbaines.

Zonage du PLU					
Commune	**Zone urbaine (U) en ha**	**en %**	**Zone à urbaniser (AU) en ha**	**en %**	**Surface totale**
Andernos-les-Bains	5	**10,3%**	0,45	**0,2%**	5,5
Arès	3.3	**6,8%**	25,25	**10,3%**	28,55
Audenge	7.7	**15,8%**	33,89	**13,9%**	41,6
Biganos	5.8	**11,9%**	4,04	**1,7%**	9,8
Lanton	4.6	**9,4%**	8,9	**3,6%**	13,5
Lège-Cap Ferret	11.9	**24,4%**	0,6	**0,2%**	12,5
Marcheprime	1.1	**2,3%**	19,22	**7,9%**	20,3
Mios	9.2	**18,9%**	151,77	**62,2%**	160,9
Total COBAN	**48.7**	**100,0%**	**244,12**	**100,0%**	**292.7**

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

- **Mios** dispose de 1/3 de la surface de ses gisements en zone U et les 2/3 en zone AU. **Il est important de spécifier que la zone AU intègre la ZAC de Mios qui est à ce jour aménagée sur sa très grande majorité et dont la consommation foncière est imputée à la décennie 2000-2010 du fait de la méthodologie du SCOT ;**
- **13,9%** de la surface des gisements de Audenge se trouvent en zone à urbaniser. **Il est important de spécifier que la zone AU est considérée comme gisement du fait de son classement au PLU bien qu'elle ait déjà fait l'objet d'aménagement sur une partie importante de sa surface.**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib



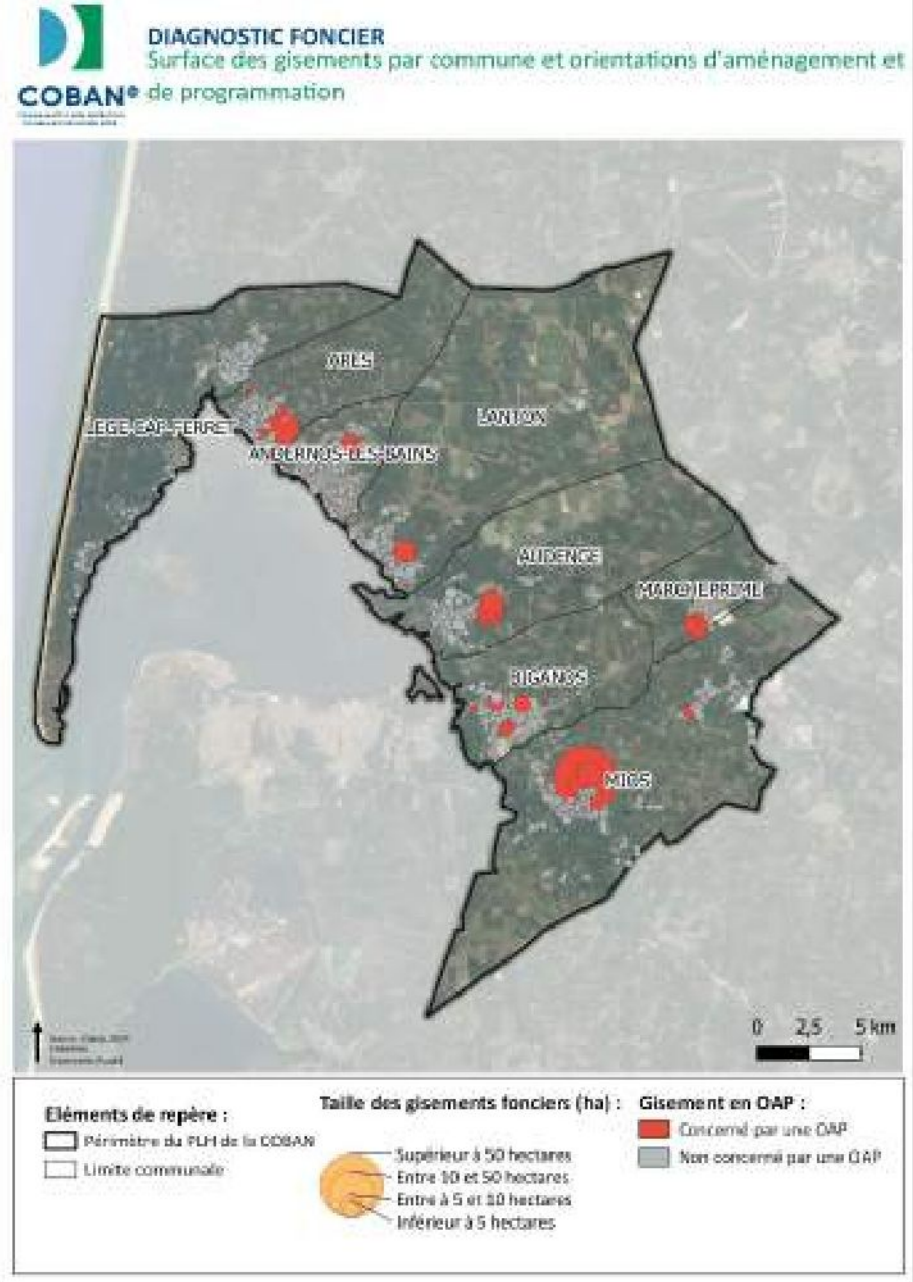
Réparties selon les outils réglementaires du PLU

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

Au sein de la COBAN, une grande majorité des gisements ne sont pas soumis à une OAP soit 96%. **Seulement 4% des gisements sont soumis à une OAP**. Néanmoins, **ces gisements représentent la moitié de la surface totale** de la potentialité foncière de la COBAN soit 261,01 ha (56% de la surface totale).

Ce chiffre de 261,01 ha intègre cependant de nombreux programmes d'importance qui ont déjà vu le jour et qui ne constitueront donc pas de consommation à proprement parlé durant la durée du PLH. L'exemple de la ZAC Terres vives de Mios en est l'illustration avec une consommation de 110 ha compatibilisée avant 2010 mais identifiée comme zone AU au sein du PLU.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib



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

Gisements fonciers et emplacements réservés		
	en ha	**en %**
Non concernés par un emplacement réservé	458,41	**99%**
Concernés par un emplacement réservé	3,61	**1%**
Total COBAN	**462 ,02**	**100%**

Gisements fonciers et servitudes de mixité sociale		
	en ha	**en %**
Non concernés par une servitude de mixité sociale	112,74	**24%**
Concernés par une servitude de mixité sociale	349,28	**76%**
Total COBAN	**462,02**	**100 %**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Estimations des capacités de production de logements

Les gisements fonciers peuvent être classés en deux catégories :

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

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

Les gisements fonciers libres de toute programmation ne sont pas concernés par des autorisations d'urbanisme. Ils peuvent être concernés par un outil d'urbanisme (OAP, ER ou SMS) mais le document d'urbanisme ne précise pas le nombre de logements à produire. Sur ces secteurs, il est donc primordial d'estimer le potentiel de logements à produire. L'estimation peut se faire à partir d'une densité renseignée dans les OAP. Si ce n'est pas le cas, les densités du SCoT seront appliquées.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

GISEMENTS PROGRAMMÉS

- Nombre de logements dans le PLU ou dans les outils (OAP)
  Pas de retours = densité moyenne ou densité du SCoT
- Retours des entretiens avec les communes

GISEMENTS LIBRES

- Retours WEBSIG par les communes
  - Couverts par un outil du PLU = Densité PLU
  - Non couverts par un outil du PLU = Densité SCoT

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Gisement selon la programmation

Sur la totalité de la surface des gisements fonciers, la majorité de la surface gisements sont déjà programmés (60%) et le reste correspondant au foncier libre représente 40% de la surface totale.

Gisements déjà programmés

Sur le territoire de la COBAN, on compte 3523 logements qui sont déjà programmés. Une grande partie des logements programmés se trouve sur les communes de Mios, Marcheprime et Biganos pour le sud-COBAN du fait de la présence de deux ZAC et d'une friche industrielle à revaloriser en priorité (1802 logements soit 51,1%).

Au Nord de la COBAN, une part importante des logements programmés se situent sur la commune d'Arès qui dispose du plus important gisement AU (1AU3, 1AU2) et dont l'aménagement représente un enjeu stratégique dans le but de production de logements locatifs sociaux.

Communes	Nombre de logements déjà programmés	en %
Andernos-les-Bains	405	**11,5%**
Arès	555	**15,8%**
Audenge	280	**7,9%**
Biganos	533	**15,1%**
Lanton	408	**11,6%**
Lège-Cap Ferret	73	**2,1%**
Marcheprime	515	**14,6%**
Mios	754	**21,4%**
Total COBAN	**3523**	**100%**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Gisements déjà programmés selon l'échéance

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

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

- **Court terme (CT) : 2025-2030**
- **Moyen terme (MT) : 2030-2040**
- **Long terme (LT) : 2040-2050**
- **Sans échéance (SE) : Non renseigné**

Une grande partie des logements déjà programmés qui ont une échéance à court terme, soit 76.9% à l'échelle de la COBAN (3523 logements). Il y a ensuite 22.5% des logements qui sont programmés à moyen terme (1030 logements) seulement 0.7% sans échéance encore définie soit 31 logements déjà programmés sur les communes d'Arès et Mios.

Logements déjà programmés selon l'échéance							
Communes	**Court terme**	**en %**	**Moyen terme**	**en %**	**Sans échéance**	**en %**	**Total**
Andernos-les-Bains	405	**8,8%**	150	3,3 %			**555**
Arès	555	**12,1%**	200	4,4 %	22	**0,5 %**	**777**
Audenge	280	**6,1%**					**280**
Biganos	533	**11,6%**					**533**
Lanton	408	**8,9%**	300	**6,5 %**			**708**
Lège-Cap Ferret	73	**1,6%**					**73**
Marcheprime	515	**11,2%**	380	8,3 %			**895**
Mios	754	**16,4%**			9	**0,2 %**	**763**
Total COBAN	**3523**	**76,9%**	**1030**	**22,5 %**	**31**	**0,7 %**	**4584**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Gisements fonciers libres dans le diffus

Les gisements fonciers libres sont les gisements n'ayant pas de programmation définie. Des OAP peuvent définir une densité à appliquer afin d'en estimer le nombre de logements. Si les gisements ne sont pas concernés par des OAP, ce sont les densités communales du SCoT qui seront appliquées.

Au sein de la COBAN, le SCOT a identifié 48.7 ha qui sont des gisements libres. Il reste donc environ 141.3 hectares à programmer sur l'ensemble des communes.

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

Gisements fonciers non programmés et OAP				
Communes	**Surface des gisements non programmés concernés par une OAP**	**en %**	**Surface des gisements non programmés non concernés par une OAP**	**en %**
Andernos-les-Bains	9,58	**16%**	17,28	**14%**
Arès	24,42	**40%**	7,99	**6%**
Audenge	22,07	**36%**	18,17	**15%**
Biganos	2	**2%**	17,93	**14%**
Lanton			10,87	**9%**
Lège-Cap Ferret			29,18	**23%**
Marcheprime	2,94	**5%**	2,74	**2%**
Mios			20,2	**16%**
Total COBAN	**61**	**100%**	**124,36**	**100 %**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Plusieurs communes ont des gisements non programmés mais concernés par une OAP, cependant, seulement les communes d'Andernos-les-Bains et Arès ont des densités applicables. Les gisements concernés par une OAP sur la commune de Biganos sont également couverts par la ZAC Centre-Ville la programmation et le phasage sont déjà opérés du côté de la ZAC. En appliquant donc les densités minimales des OAP des communes d'Arès et d'Andernos-les-Bains, on obtient un total de 889 logements estimés sur ces deux communes.

Gisements fonciers non programmés et OAP	
Communes	**Nombre de logements estimés par rapport aux densités minimales des OAP**
Andernos-les-Bains	401
Arès	488
Total	**889**

Il reste donc les gisements non programmés (124,36 ha) et non concernés par une OAP. Ces derniers se verront appliquer les densités moyennes du SCoT qui sont les suivantes :

Prescription 86
Afin de réduire les besoins de foncier en extension, des densités moyennes communales sont fixées :

	Densité communale moyenne
COBAN	
Lège Cap Ferret	20
Arès	35
Andernos	35
Lanton	35
Audenge	35
Biganos	35
Mios	30
Marcheprime	35

Source : DOO, SCoT SYBARVAL mai 2023

Nombre de logements estimés selon les densités du SCoT

Commune	Surface en ha	Densité SCoT	Nombre de logements estimés	en %
Andernos-les-Bains	17,28	**35**	605	**16%**
Arès	7,99	**35**	280	**7%**
Audenge	18,17	**35**	636	**17%**
Biganos	17,93	**35**	628	**16%**
Lanton	10,87	**35**	380	**10%**
Lège-Cap Ferret	29,18	**20**	584	**15%**
Marcheprime	2,74	**35**	96	**3%**
Mios	20,2	**30**	606	**16%**
Total COBAN	**124,36**		**3 814**	**100%**

En appliquant les densités du SCoT sur les gisements non programmés et non concernés par une OAP, on obtient un total de 3 814 logements estimés. Les communes d'Audenge, Biganos, Mios et Andernos-les-Bains ont les estimations les plus élevées. A ce chiffre s'ajoute donc le nombre de logements estimés à Andernos-les-Bains et Arès grâce à l'application des densités des OAP. Ce qui fait un total de logements estimés de **4 703 logements estimés.**

Cette estimation comprend l'ensemble des disponibilités foncières, sans travail de phasage ou de distinction entre les zones U et AU.

RAPPEL :

Le présent document s'appuie sur les documents réglementaires en vigueur au 1er juillet 2024 et constitue un état des lieux de la situation foncière des

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Conclusion

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

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

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

Les résultats du diagnostic foncier démontrent que **le territoire dispose encore de capacités pour assumer ce développement**. Pour autant, la programmation des logements dans le temps devra être analysée avec attention afin de s'intégrer en complète conformité avec le SCOT qui intègre les dispositions de la loi climat et résilience.

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Programme Local de l'Habitat

Diagnostic

Septembre 2024

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

1 Eléments de contexte 4
1.1 Pourquoi un Programme Local de l'Habitat ? 4
1.2 Inscription du PLH dans son environnement 6
1.3 Cadre réglementaire 7
1.4 La procédure de validation du PLH 8
2 L'essentiel du diagnostic du PLH de la COBAN 9
2.1 La COBAN, territoire attractif 9
2.2 ...mais qui n'est pas accessible à tous 10
2.3 Un parc de logements encore peu diversifié 12
2.4 Une offre de logements qui se développe sans satisfaire toutes les demandes 13
3 La COBAN : un territoire très attractif 15
3.1 Pour aller à l'essentiel 15
3.2 Une dynamique démographique remarquable 17
3.3 Un territoire qui accueille d'abord des familles et des jeunes 21
3.4 Des ménages disposant de revenus relativement confortables 24
3.5 De nombreux actifs qui transitent quotidiennement vers les territoires limitrophes 28
4 Un parc de logements peu diversifié 31
4.1 Pour aller à l'essentiel 31
4.2 Des résidences principales qui prédominent mais d'importantes disparités entre les communes 33
4.3 Un parc de logements dominé par les logements individuels 36
4.4 Un parc de logements récent 38
5 Un parc de logements d'abord occupé par des propriétaires 46
5.1 Pour aller à l'essentiel 46
5.2 Une propriété occupante majoritaire, au détriment d'un parc locatif restreint 48
5.3 Un parc social insuffisant 50
6 Le marché immobilier 73

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

6.1 Pour aller à l'essentiel 73
6.2 Une dynamique de construction neuve très forte 78
6.3 Un marché de l'accession cher et donc sélectif 81
6.4 Un marché locatif restreint et cher 86
6.5 Les difficultés à la location 87
7 Les publics spécifiques 90
7.1 Les jeunes 90
7.2 Les personnes âgées 92
7.3 Les ménages en difficulté 97
7.4 Les saisonniers 98
7.5 Les gens du voyage 99
7.6 Enjeux par publics spécifiques 100
8 Conclusion : constats et enjeux pour le diagnostic du 1er PLH de la COBAN 101
9 Lexique 104

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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. »

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib DIAGNOSTIC

1.2 Inscription du PLH dans son environnement

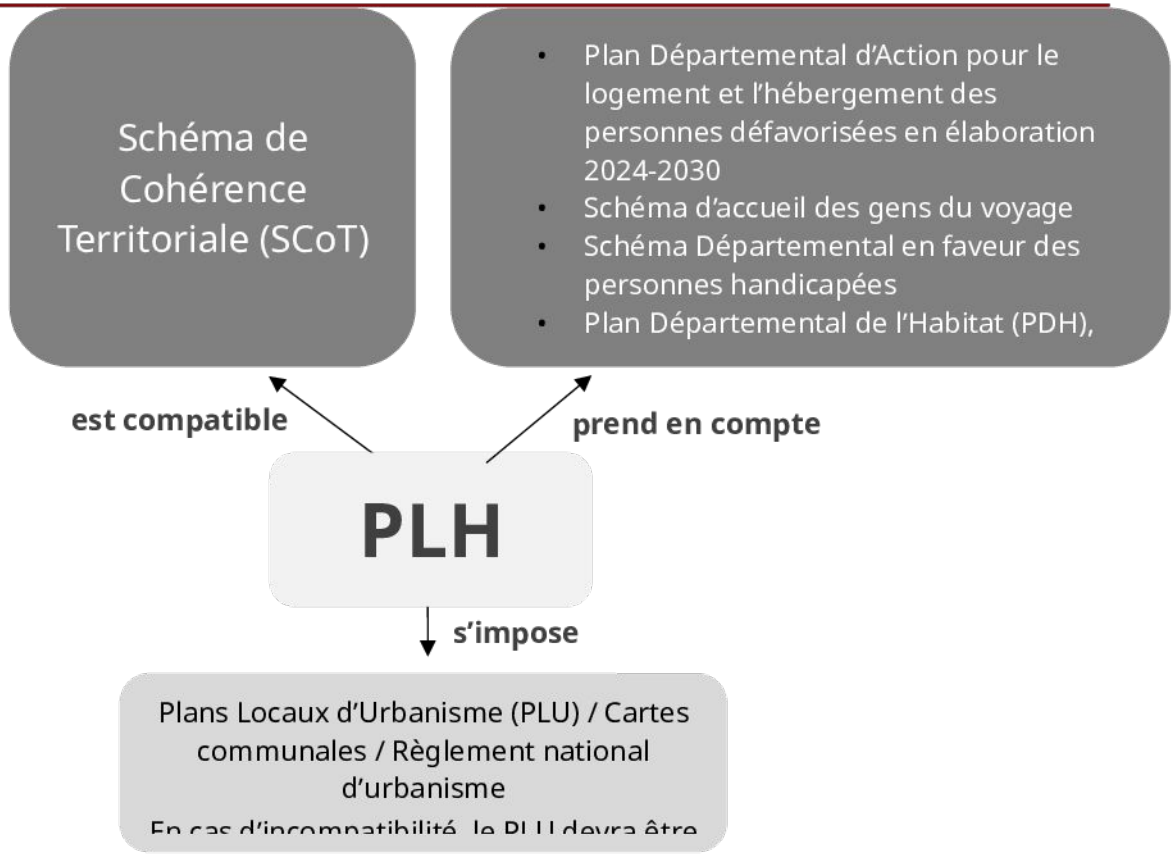
En tant que document stratégique, le Programme local de l'habitat associe diverses thématiques complémentaires : mobilité, développement économique, patrimoine environnemental et culturel, etc. De fait, il doit s'inscrire en cohérence avec les politiques conduites à une échelle départementale, supra 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 1er PLH en 2021.
- La COBAS vient d'arrêter son 4ème 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



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

La prise d'un arrêté de carence entraîne :

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

1.4 La procédure de validation du PLH

Projet de PLH arrêté par délibération de l'EPCI

Projet arrêté soumis aux communes membres pour avis des conseils municipaux et s'il y a lieu aux organes chargés du schéma de cohérence territoriale. La délibération doit porter sur les moyens relevant de leur compétence à mettre en place dans le cadre du projet de PLH. A défaut de réponse de leur part dans un délai de 2 mois, leur avis est réputé

Après examen des avis, une nouvelle délibération de l'EPCI valide le

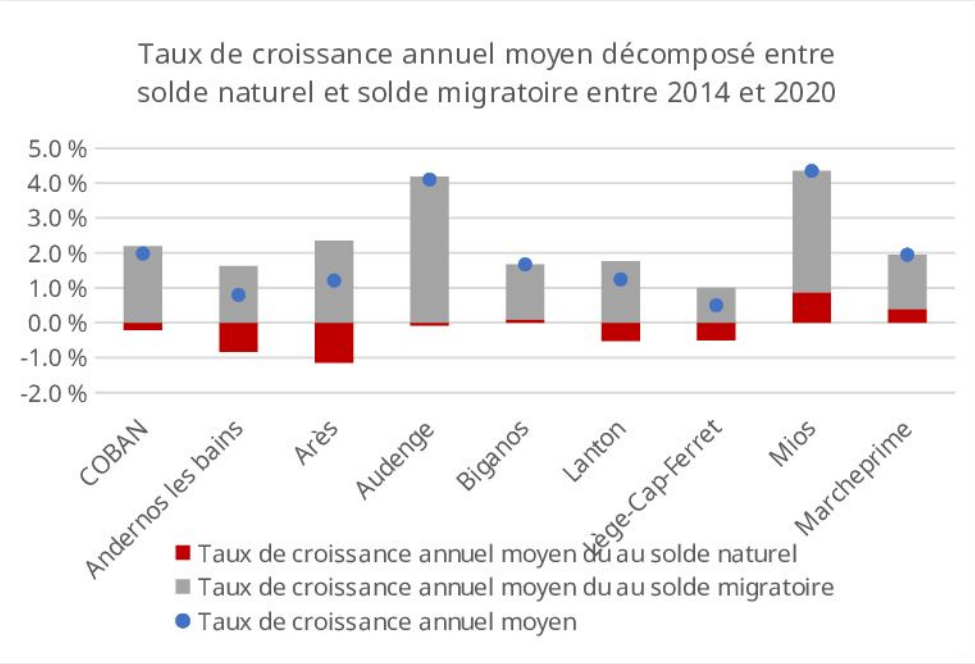
Transmission du projet au représentant de l'Etat.

Sous 1 mois, le préfet peut adresser des demandes motivées de modifications concernant les objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergements d'urgence nécessaires

Sous 2 mois, le CRHH est saisi et émet un avis.

L'EPCI délibère sur les demandes de modifications. La procédure de consultation conduite lors de l'arrêt du projet doit être de nouveau mise en œuvre.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE



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).

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

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 entraine 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 1er janvier 2024 (sce : meilleursagents.com et immobilier notaires.fr)	APPARTEMENT	MAISON	TERRAIN
COBAN	4 360 €	4 760€	310 €

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Gironde	3 874 €	3 669€	170 €

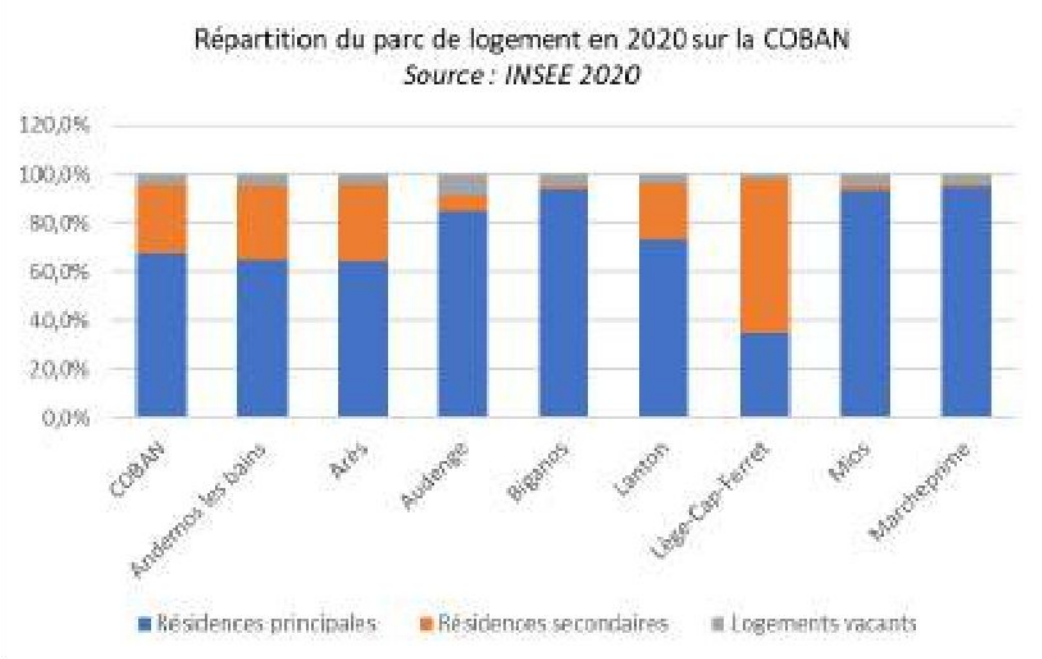
Depuis de nombreuses années, **les prix de l'immobilier n'ont eu de cesse d'augmenter** creusant de plus en plus les écarts**. Le marché immobilier de la COBAN est de fait sélectif.** Cela pour plusieurs raisons. Si le territoire est attractif, il est confronté, comme ailleurs, à l'objectif donné par 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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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.



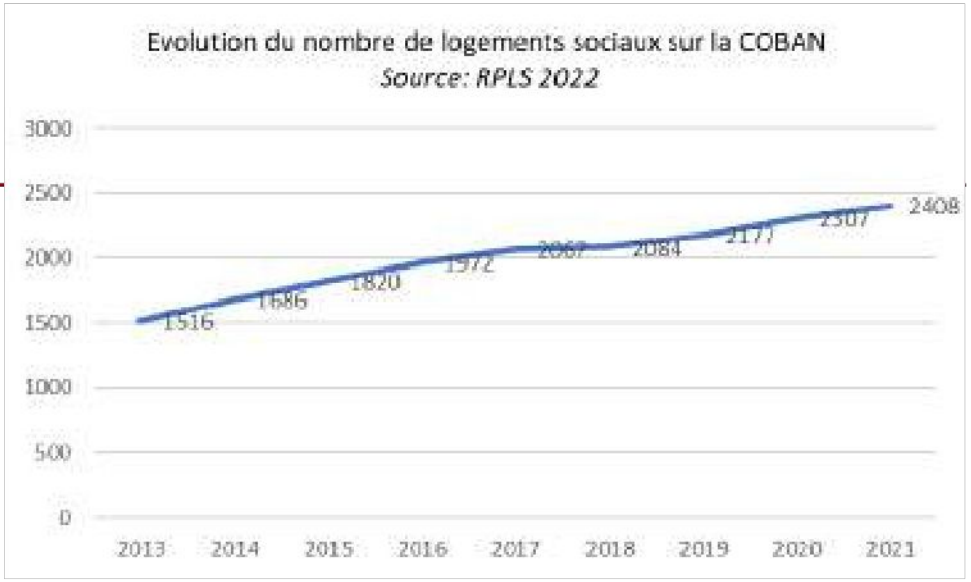
Soulignons que la part des résidences principales, à l'échelle de la COBAN, depuis le début des années 2010, a progressé favorisant la baisse de la part des résidences secondaires. **La part des logements vacants sur le territoire reste quant à elle très faible, ne représentant que 4.3%** du parc de 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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

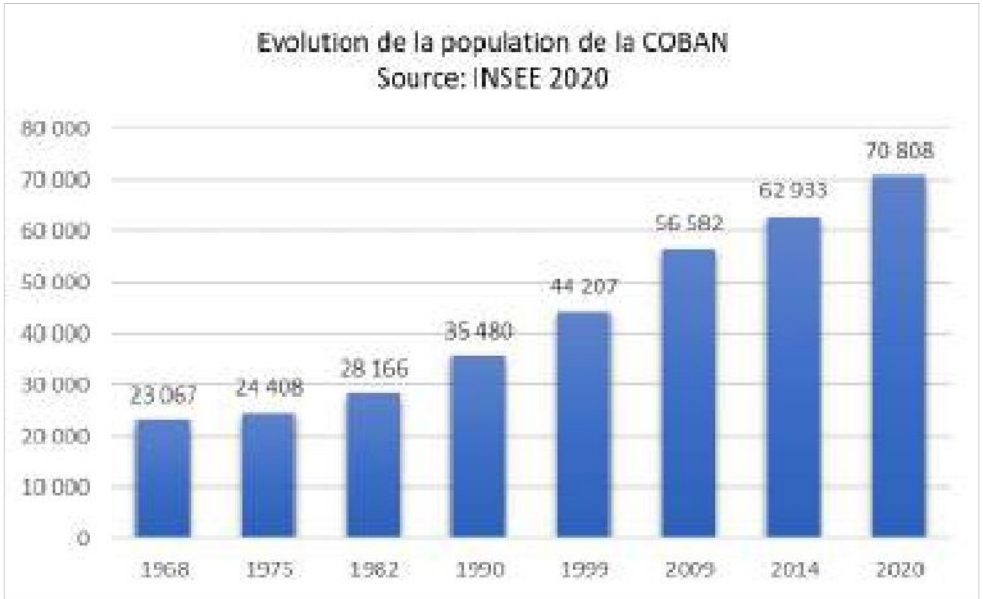
3.2 Une dynamique démographique remarquable

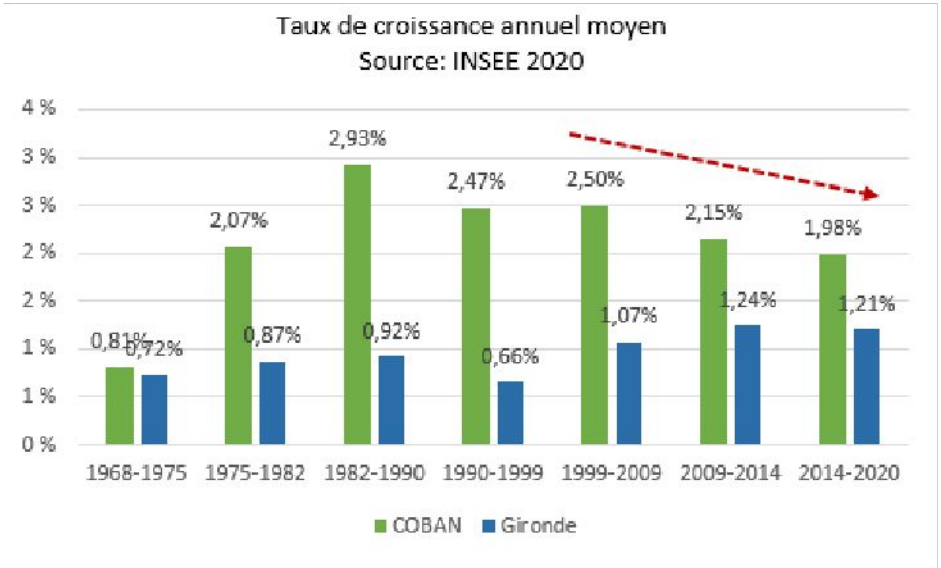
Le territoire de la COBAN est un territoire très attractif du point de vue démographique, qui n'a eu de cesse de connaître une progression soutenue de son nombre d'habitants depuis 1968.

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 connait aussi un développement soutenu…

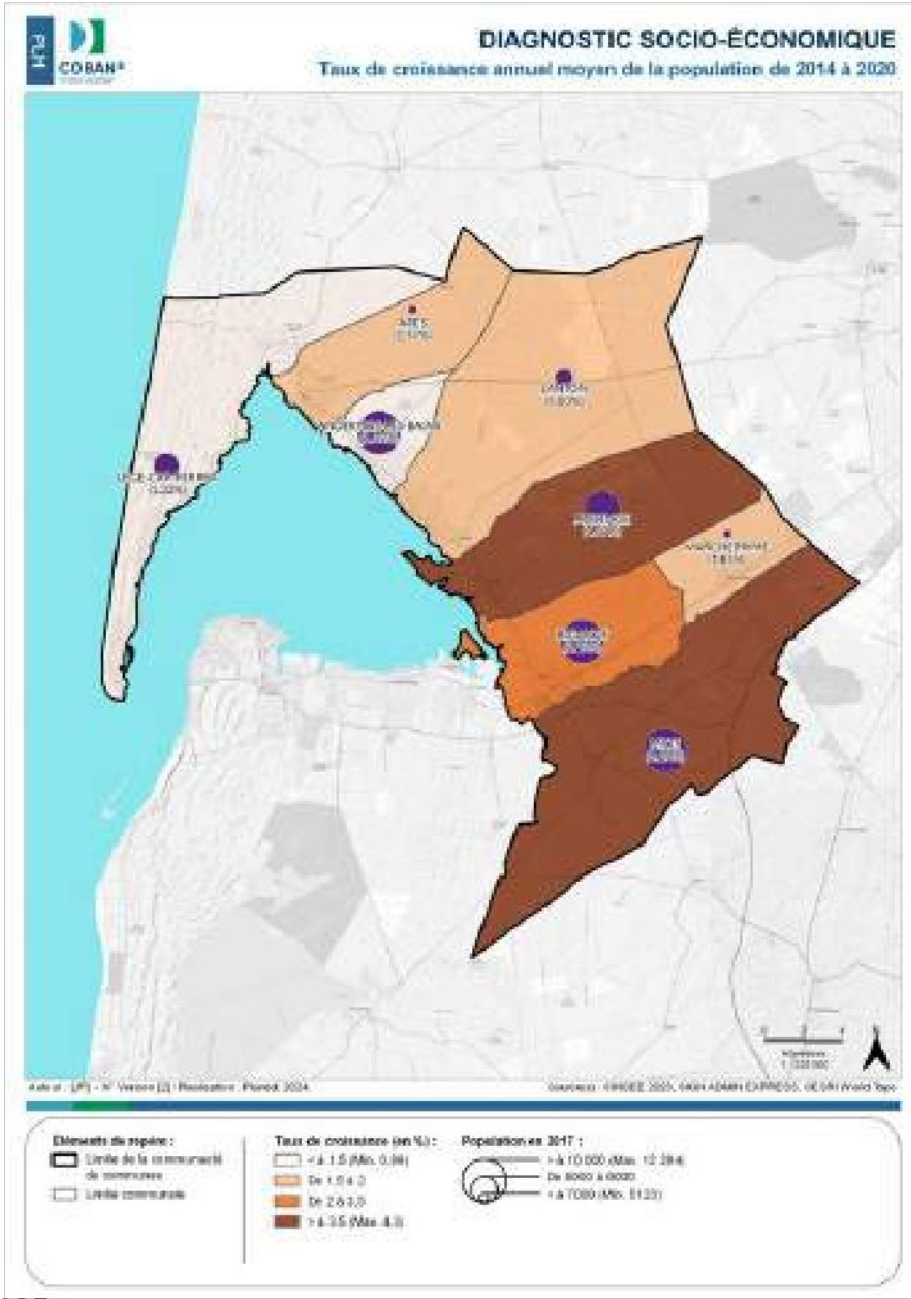




Au regard des dynamiques constatées à l'échelle de la Gironde ou encore de la France, l'attractivité de la COBAN est très forte. En effet, **le taux de croissance annuel moyen de la population a toujours été près de 2 fois supérieur à celui constaté au niveau départemental.** Et par rapport au niveau national, la dynamique est, pour certaines périodes, et notamment la dernière (2012 – 2017) près de 5 fois supérieure (0.3%)

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Néanmoins, depuis les années 1990, même si la dynamique reste forte, elle connait 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 :

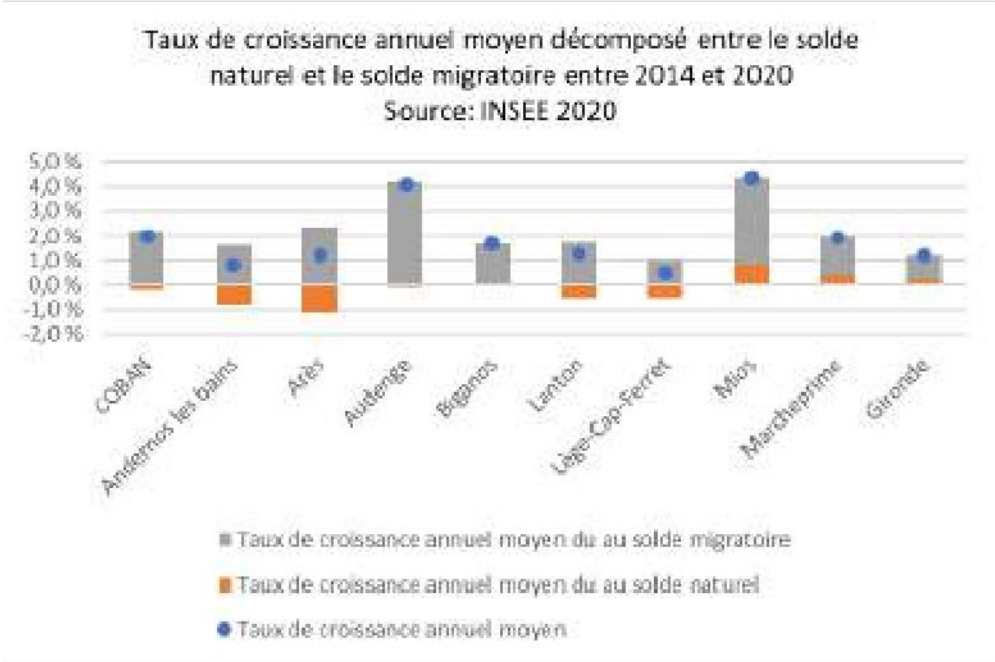
- Les 4 communes du nord de la COBAN, Lège-Cap Ferret, Arès, Andernos-les-Bains et Lanton ont ainsi une croissance démographique comprise entre +0.50% / an et +1.24% / an
- Les 4 communes du sud de la COBAN, Audenge, Biganos, Marcheprime et Mios, ont-elles une croissance démographique comprise entre +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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib DIAGNOSTIC

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 connaitront 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.



Evolution globale de la population entre 2015 et 2040	EPCI
Entre - 10 % et - 15 %	*Dès aujourd'hui* Cdc Mirmiran Cdc Ile de Ré *Après 2030* Cdc de l'Ile d'Oléron CA Rochefort-Océan Cdc Médoc Atlantique Cdc Médoc Coeur de Presqu'Ile
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 Maremne 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)

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

Sce : « 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.

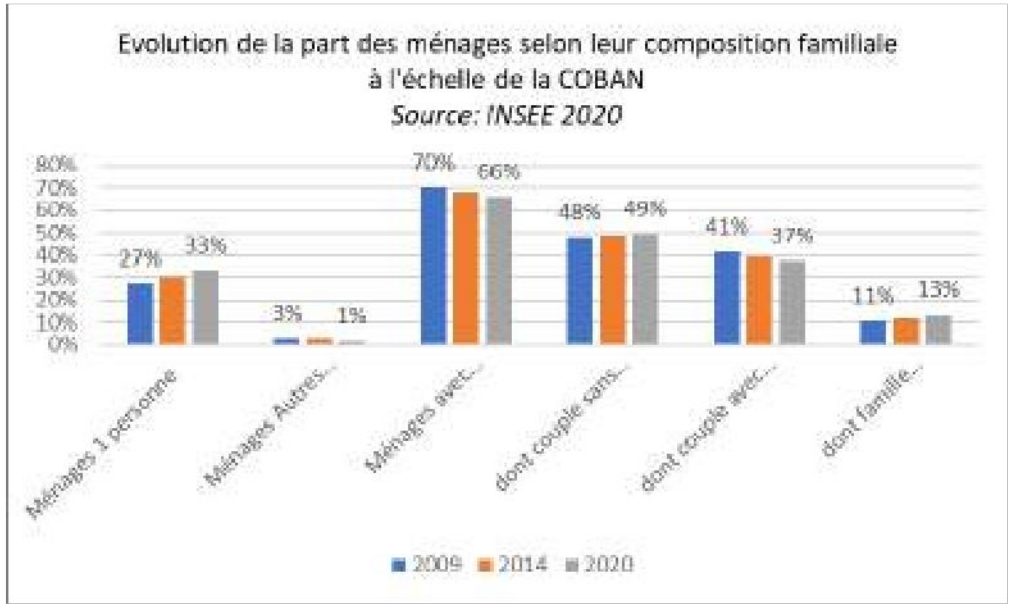
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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**.



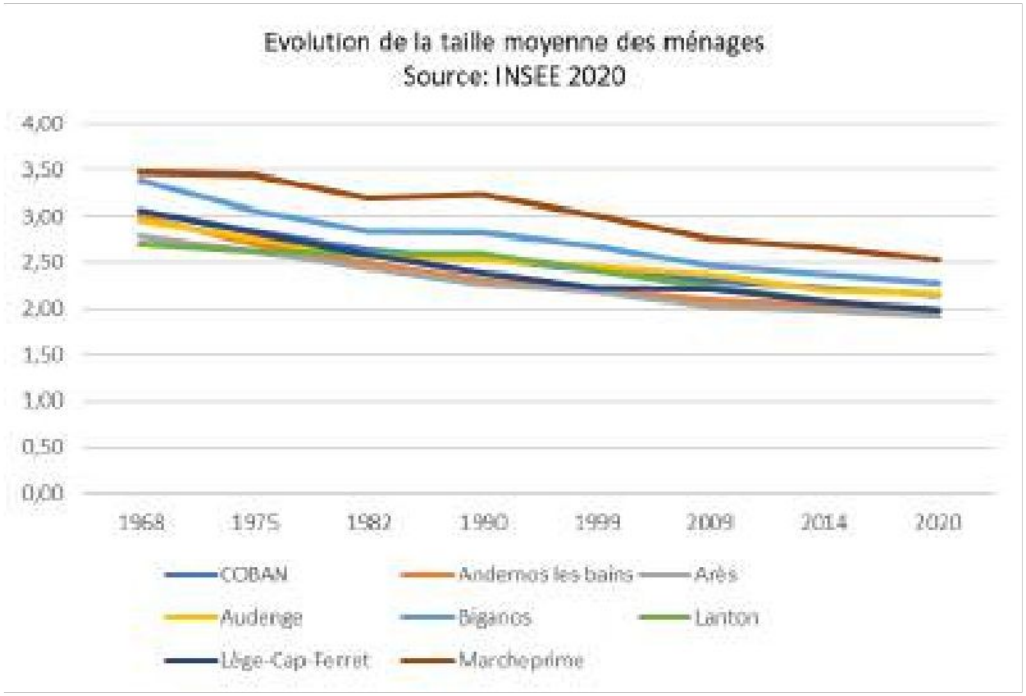
Mais il est par ailleurs important de considérer la composition des ménages. Depuis 2009, si les couples avec ou sans enfant(s) prédominent (70% de la population en 2009 et 66% en 2020), **la progression des ménages d'une personne et des familles monoparentales est à considérer avec attention**.

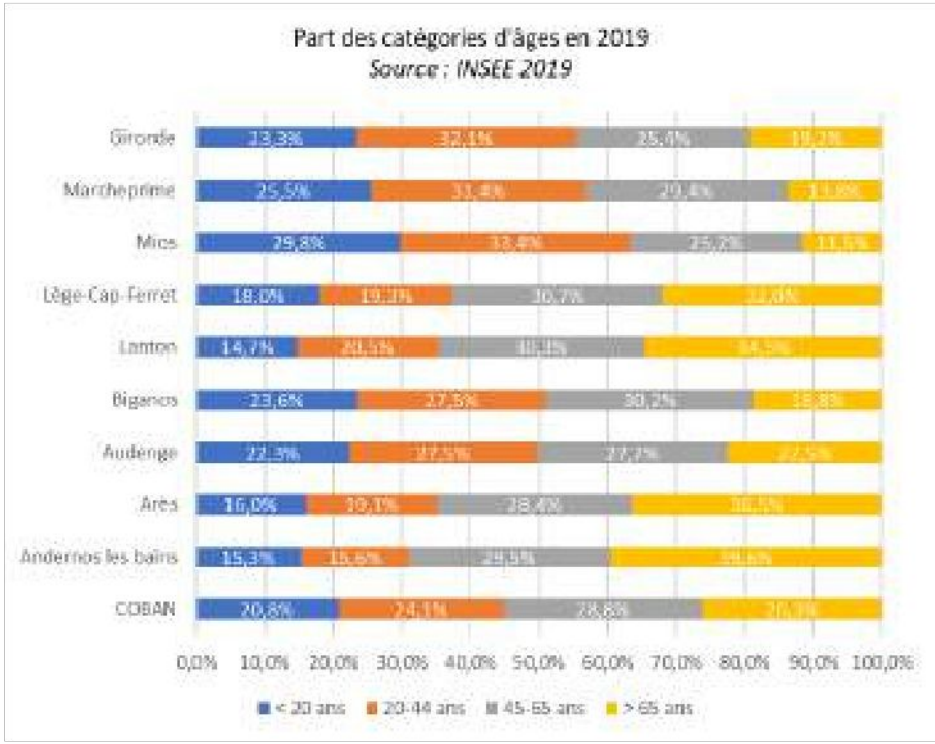
En effet, ces indicateurs d'un desserrement et d'un vieillissement de la population qui appellent des besoins en logement complémentaire sur le territoire, si l'on maintenir la population localement.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib DIAGNOSTIC

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 nombreux dans les communes du sud. Des personnes plus âgées, sans enfant, pour certaines seules, dans les communes du nord.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

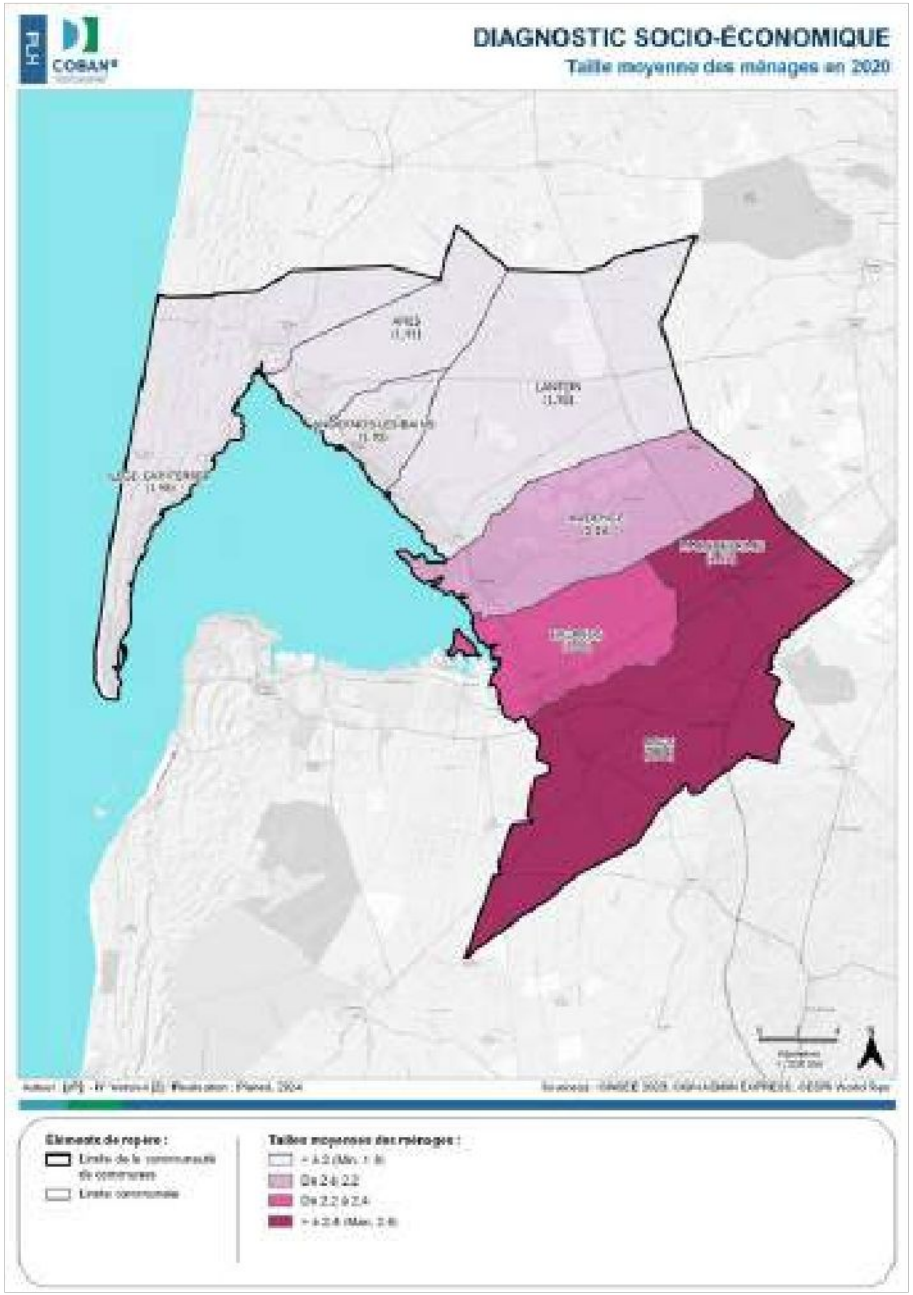
Cependant, selon les communes considérées, certaines accueillent des habitants beaucoup plus jeunes, où près d'1/3 de la population se composent de personnes de moins de 20 ans (Marcheprime et Mios). D'autres sont plus confrontées au vieillissement de leur population où se sont les 65 ans qui représentent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

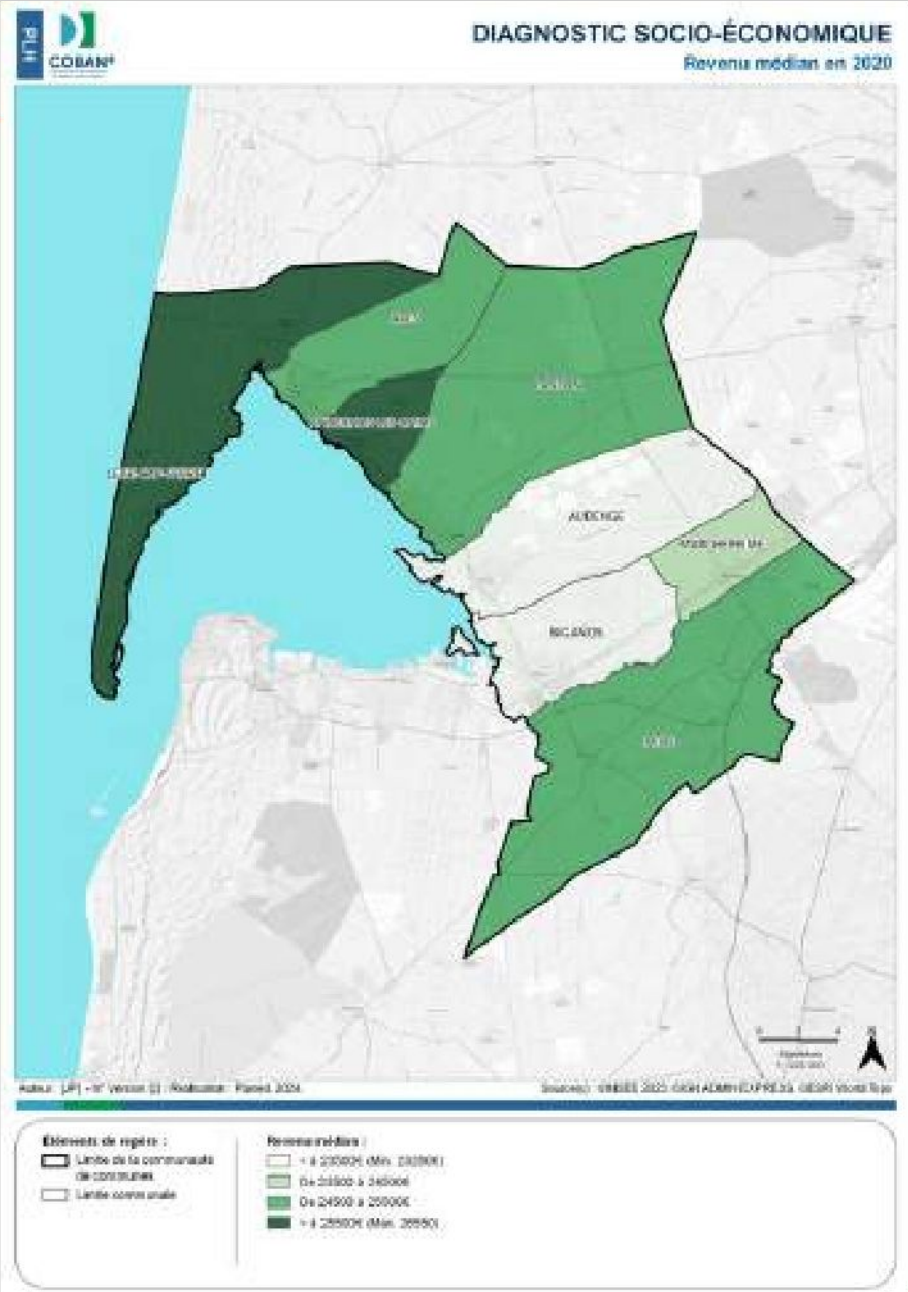
- Marcheprime et Mios accueillent d'abord des jeunes ménages, des familles avec des besoins importants en termes d'équipements dédiés à l'enfance jeunesse. Une situation qui reflète une dynamique forte mais qui doit aussi être interrogée sur le long terme.



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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**
Gironde	*23 180*

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

France	*22 320*

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.

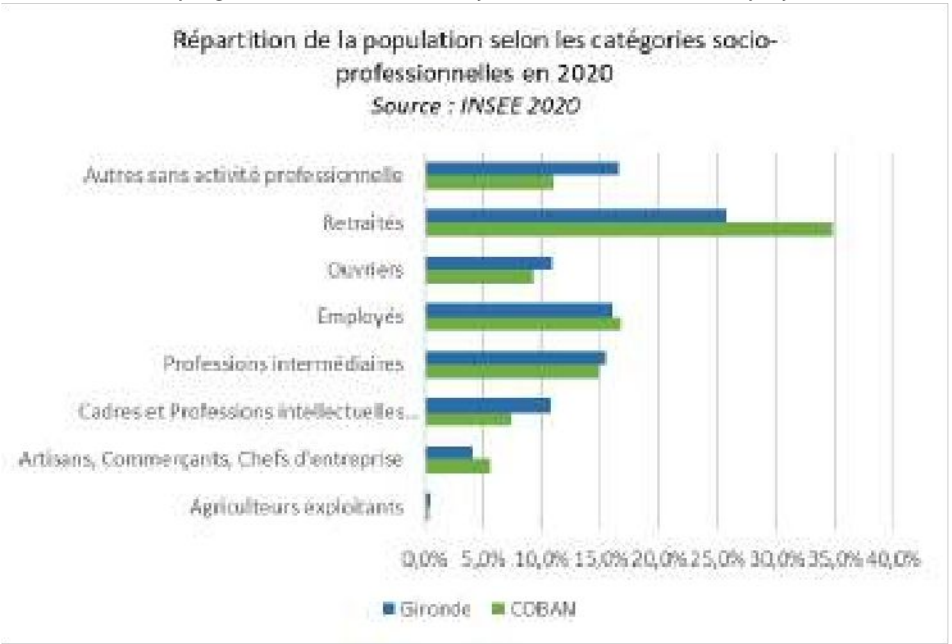
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

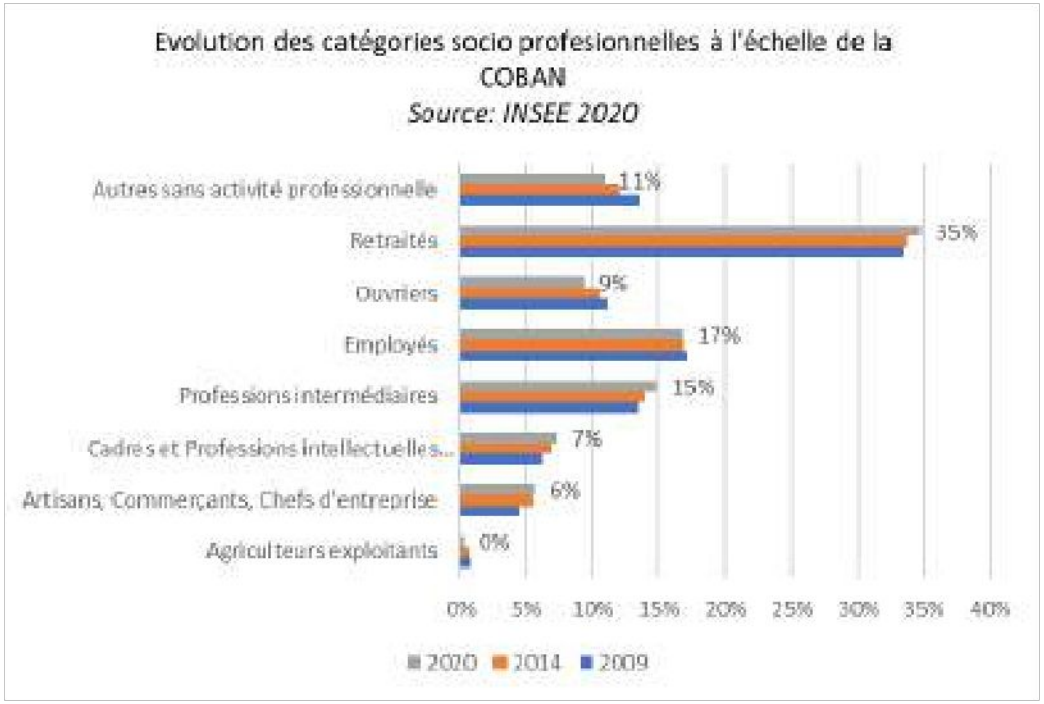
Cette situation s'explique notamment par la présence sur le territoire :

- D'une part importante de retraités qui, à dires 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.





Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

4 Un parc de logements peu diversifié

4.1 Pour aller à l'essentiel

4.1.1 Chiffres clés

Sce : 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	-	

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

4.1.2 Eléments phares à retenir

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

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

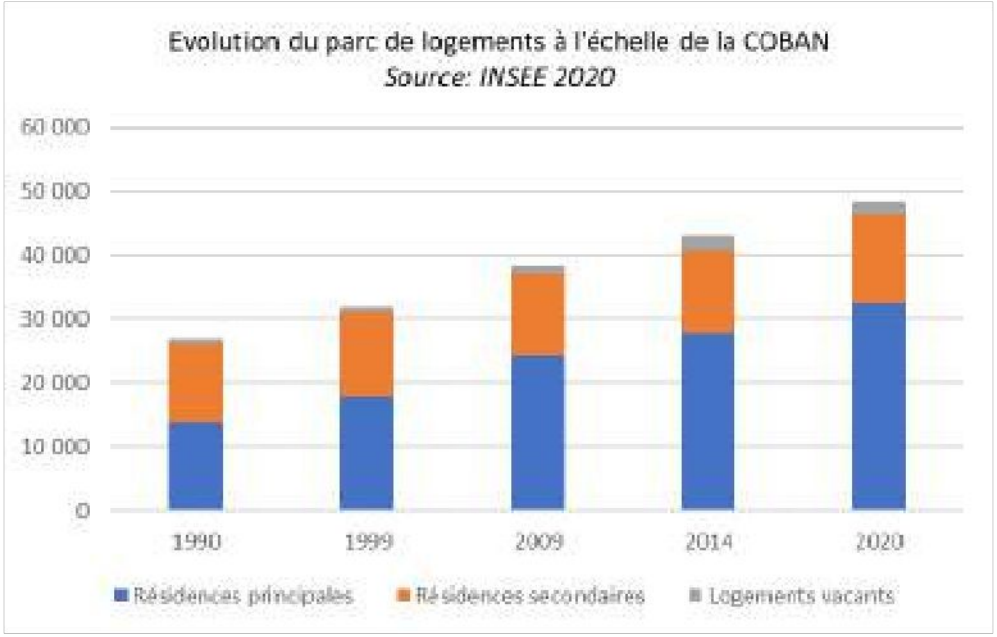
Autre caractéristique : **le parc de logements de la COBAN est récent**. Seulement 18% des logements ont été construits avant 1970. Cette situation conduit à des problématiques d'intervention sur le parc existant qui, bien qu'elles existent, restent mesurées et ont été quantifiées dans le cadre d'une étude pré opérationnelle pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à l'échelle du SYBARVAL

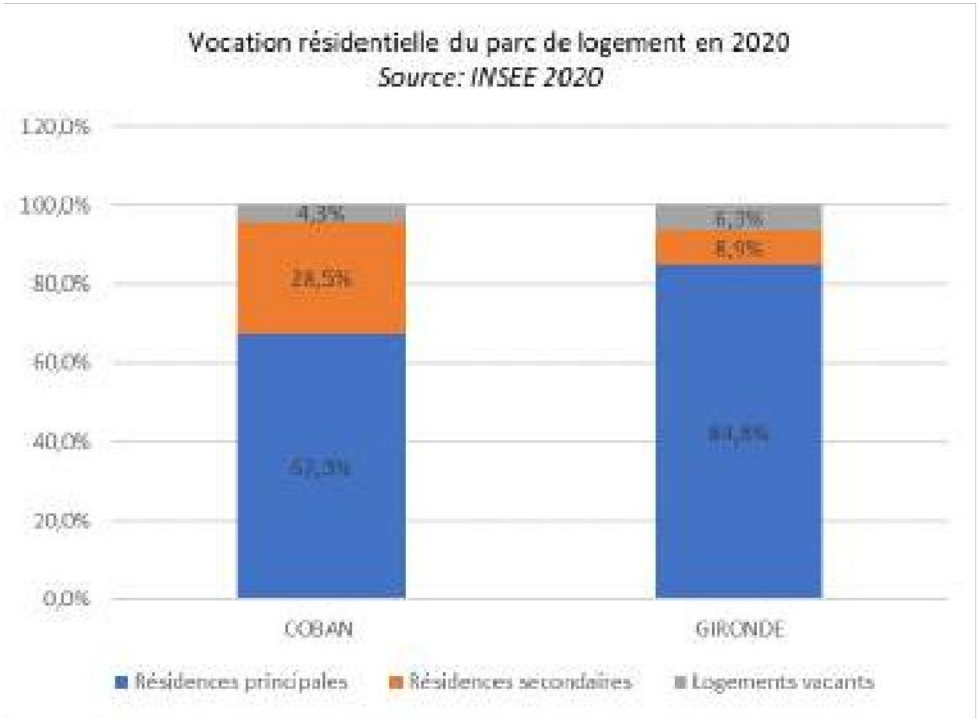
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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.

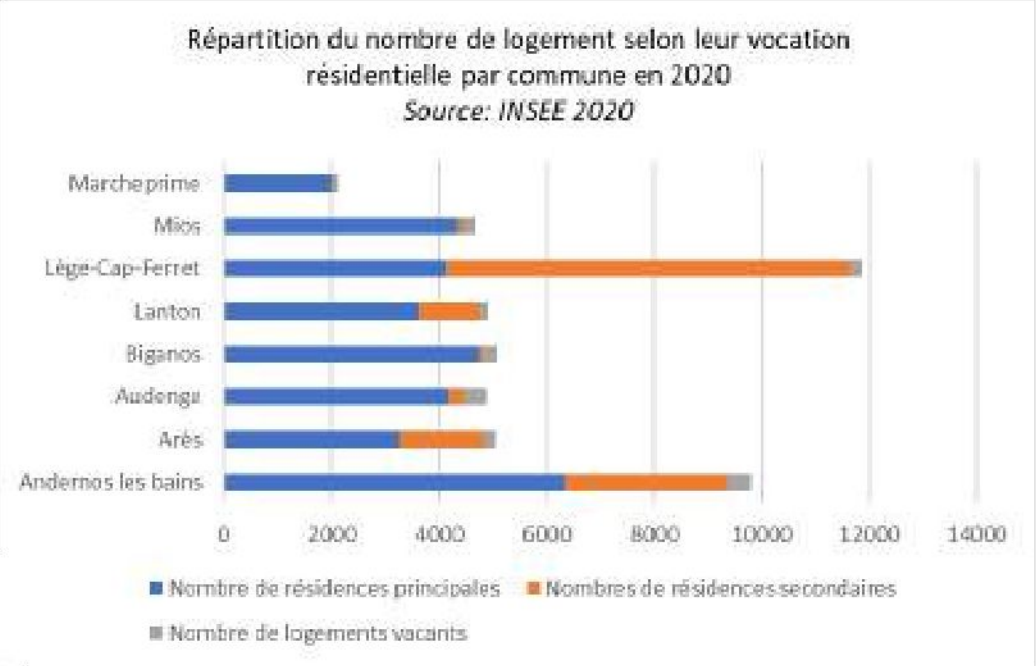
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib DIAGNOSTIC

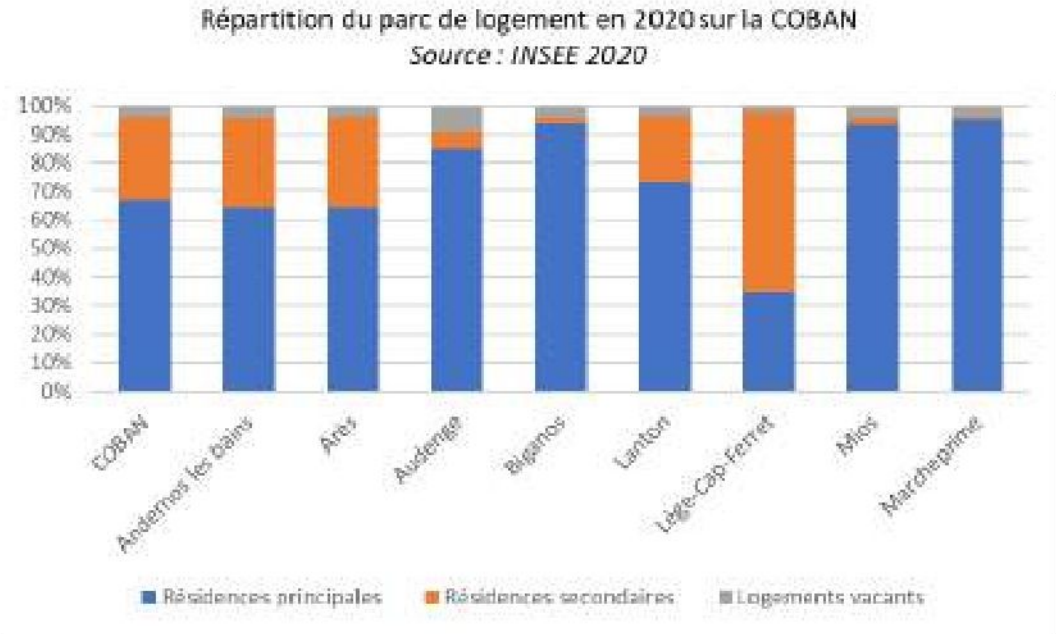
Mais au-delà de ces constats à l'échelle intercommunale, il est important de considérer la vocation résidentielle du parc de logement de chaque commune individuellement. En effet, des situations très différentes existent entre :

- 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%.

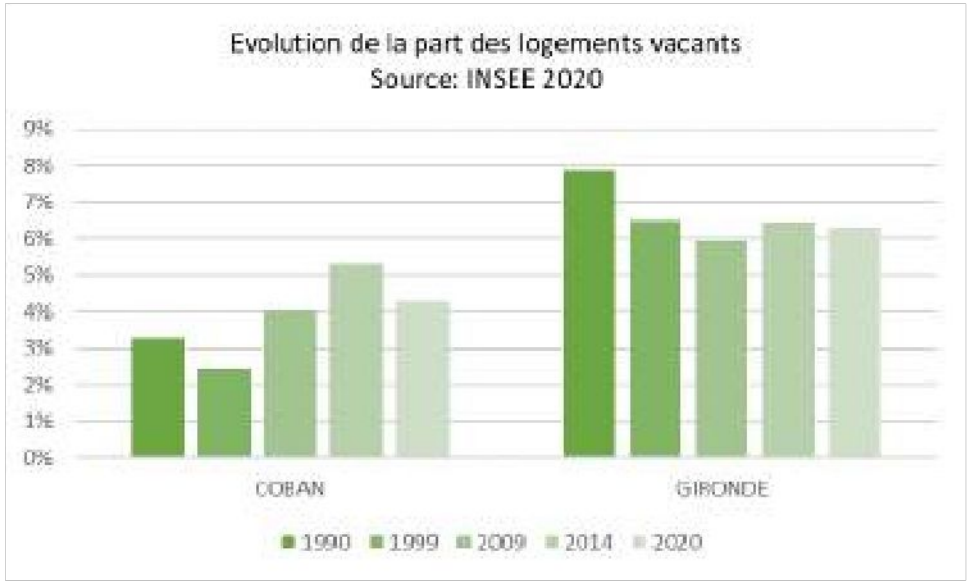
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

4.2.1 La vacance

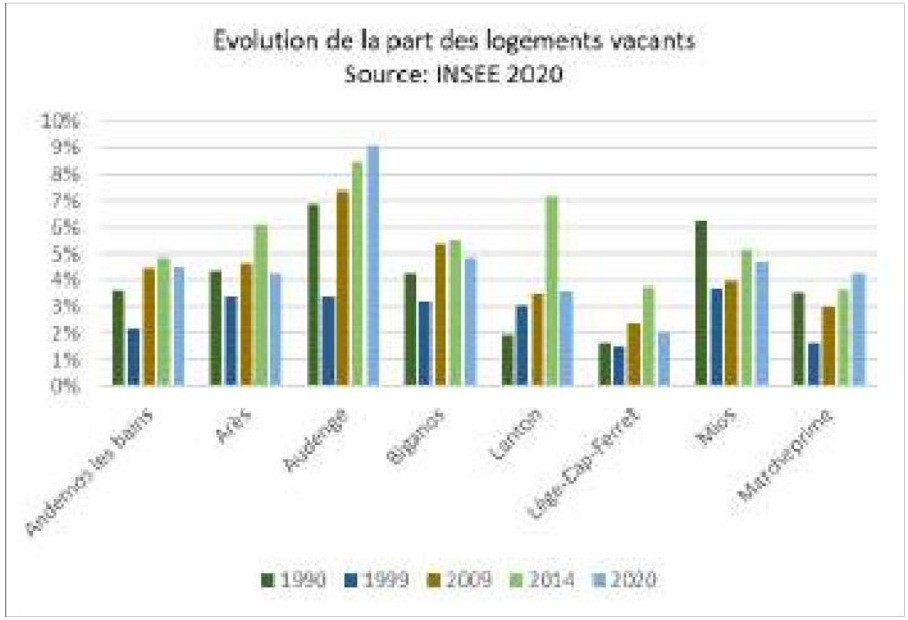
Comment analyser le phénomène de vacance ?

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**.



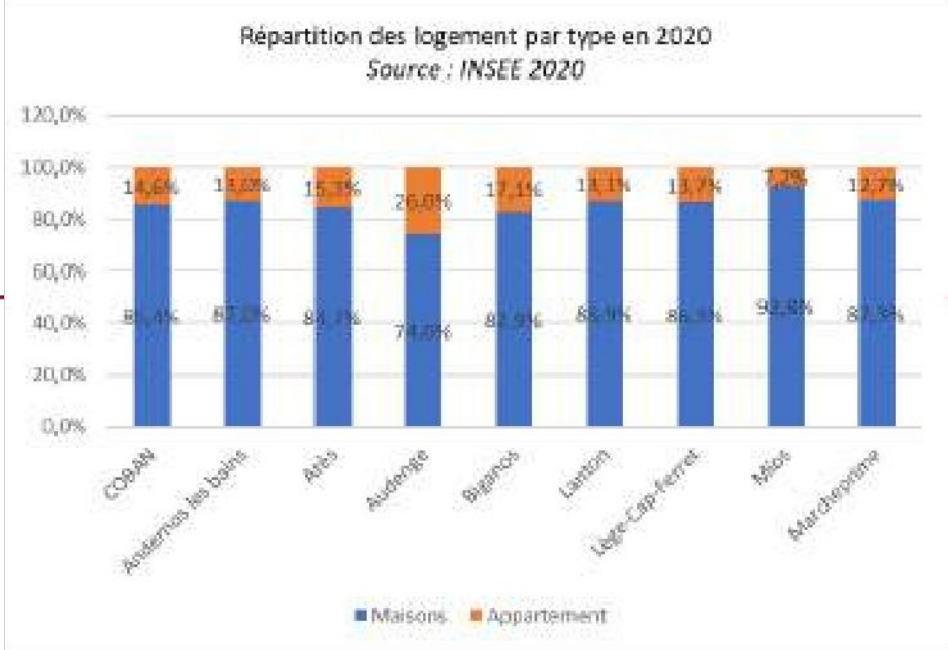
Ce chiffre s'inscrit dans une tendance à la baisse, ce taux était de 5% en 2014. L'ensemble des communes s'inscrivent dans cette dynamique avec un taux de vacance de 4%.

Ce faible taux de vacance coïncide avec les autres indicateurs du dynamisme démographique du territoire et de son attractivité, éléments caractéristiques d'une forte tension sur le parc de logements **mais interroge sur la fluidité du marché et la capacité des ménages à réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire**.

Il ne faut pas cependant négliger la vacance saisonnière, qui n'est pas intégrée aux chiffres sur les logements vacants mais à ceux sur les résidences secondaires. Ainsi, bien qu'une partie des résidences secondaires soient occupée très régulièrement par des propriétaires résidant à Bordeaux, d'autres logements pourraient n'être occupés que deux mois dans l'année. Par

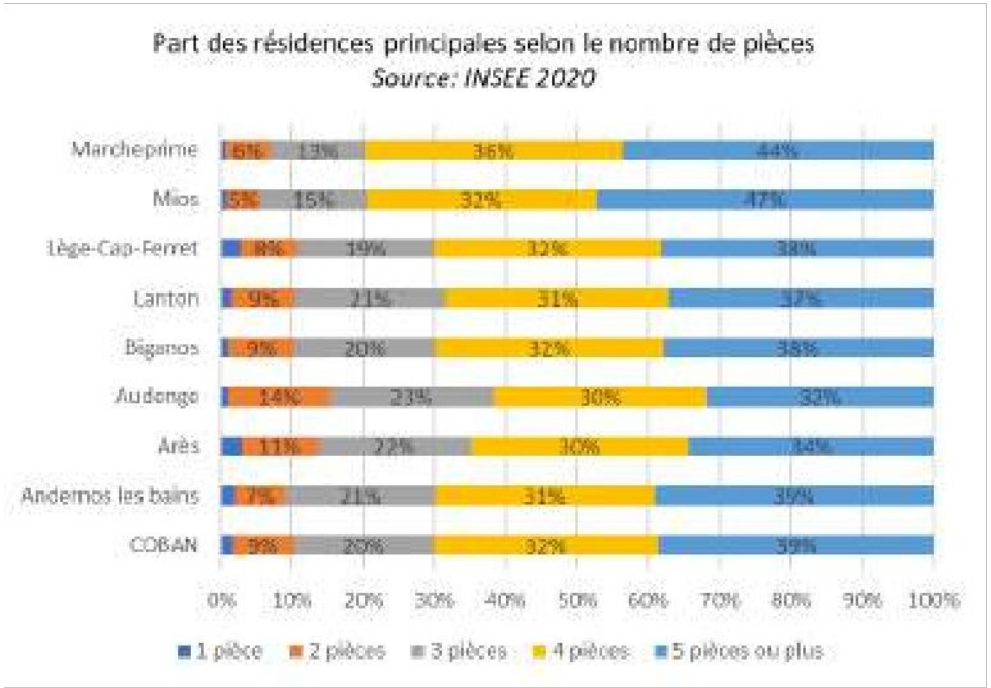
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

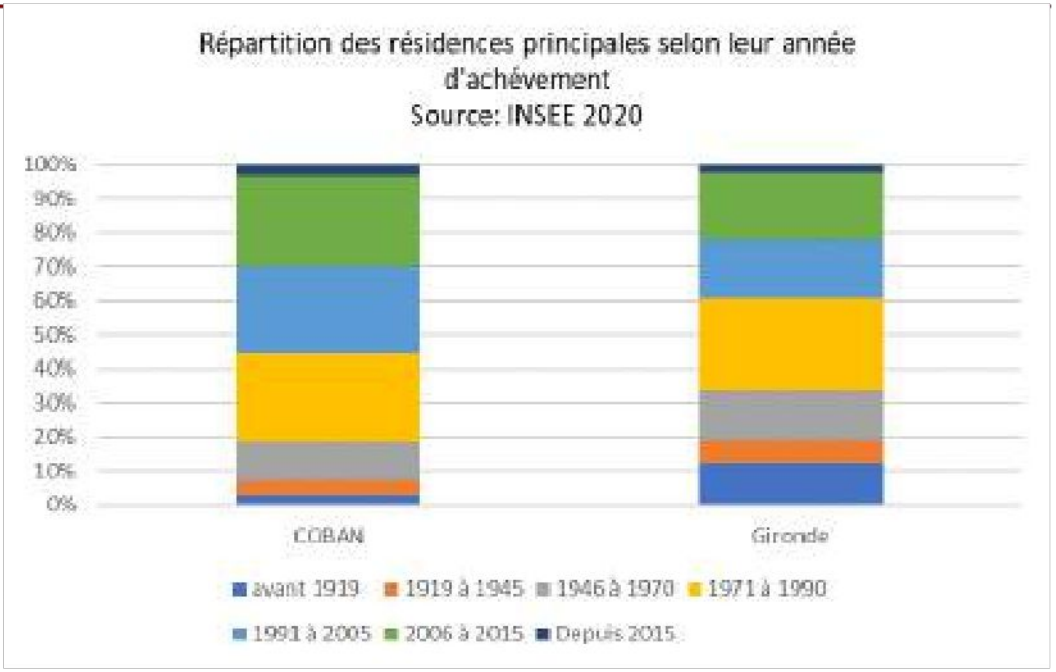
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

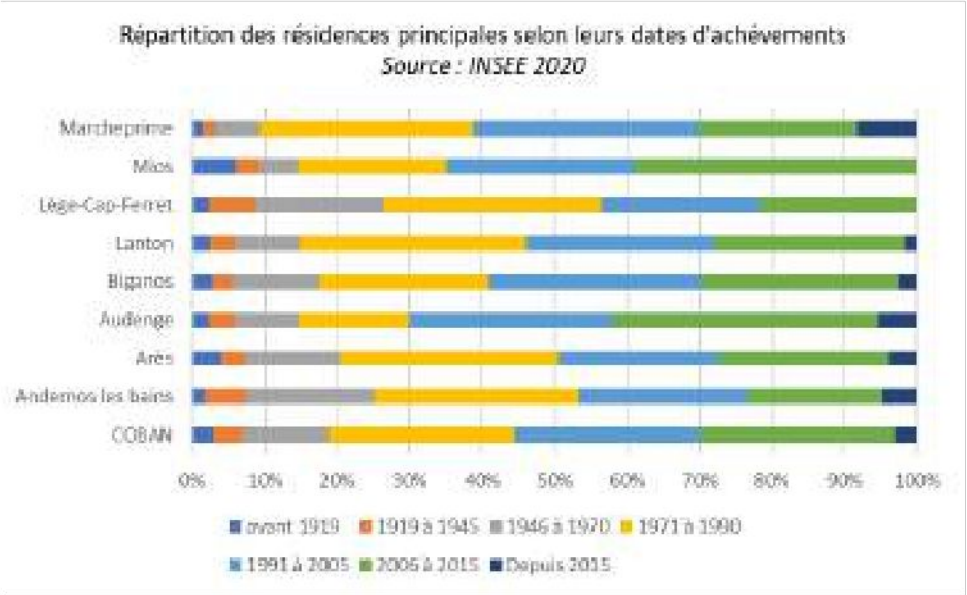
4.4 Un parc de logements récent

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.





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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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 Energétique 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'Energie).

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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 Energie (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 méange 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				

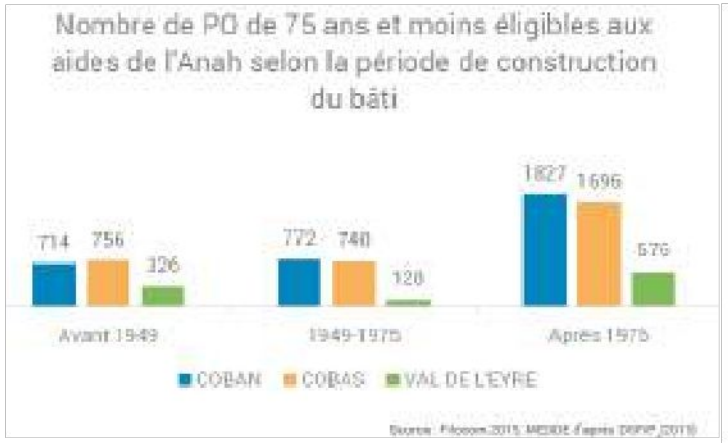
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Sce : 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

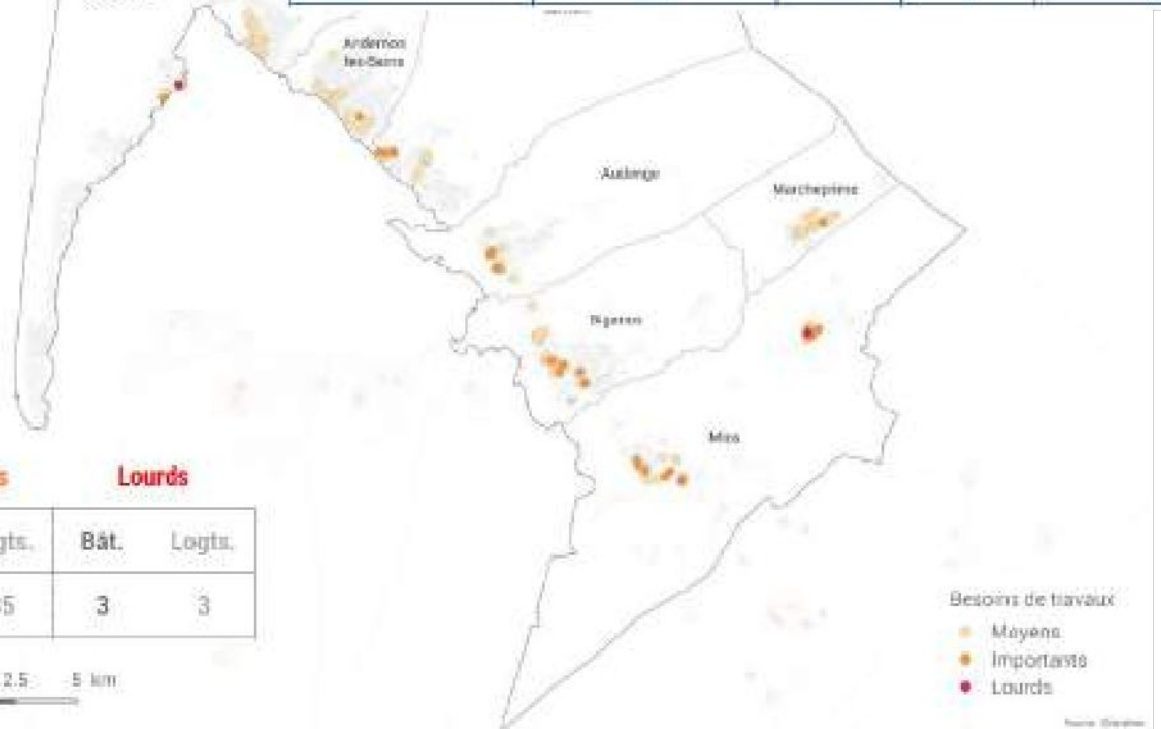


Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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-Ferret	17	2	1	20	32
Marcheprime	31	1	0	32	53
Mios	32	15	1	48	50
COBAN	226	34	3	263	374

263 bâtiments repérés comme nécessitant des travaux, soit 374 logements



Moyens		Importants		Lourds	
Bât.	Logts.	Bât.	Logts.	Bât.	Logts.
226	336	34	35	3	3

0 2.5 5 km

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

4.4.2 Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

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

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

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

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

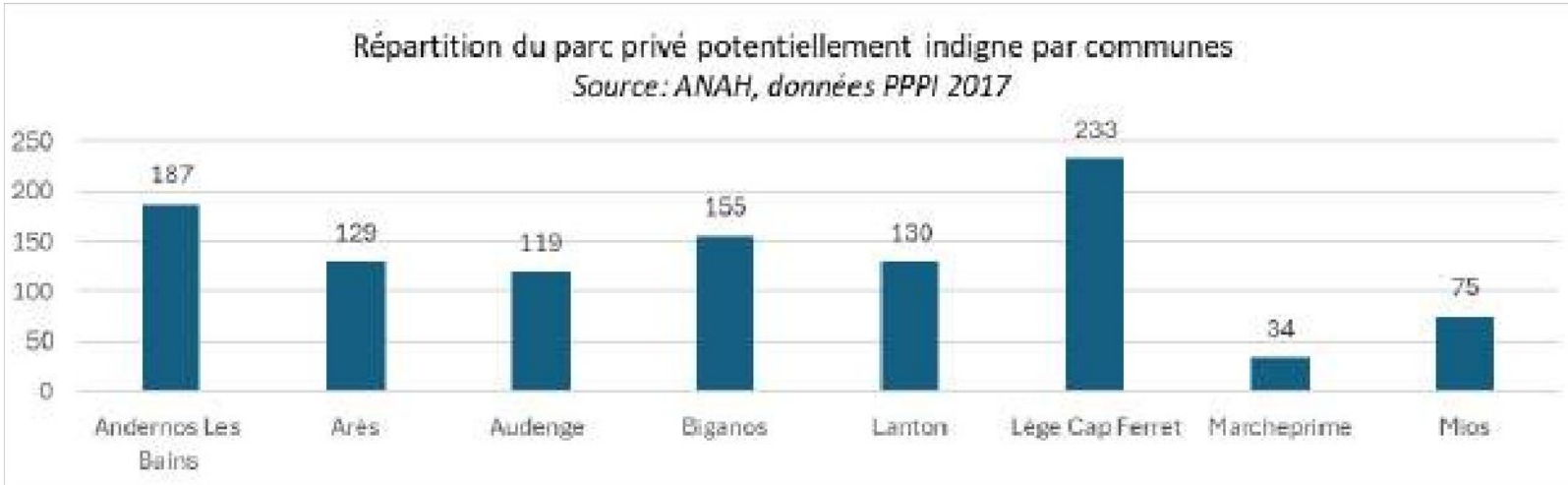
**Seuil de pauvreté Filocom : 50 % du revenu net imposable médian.*

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.

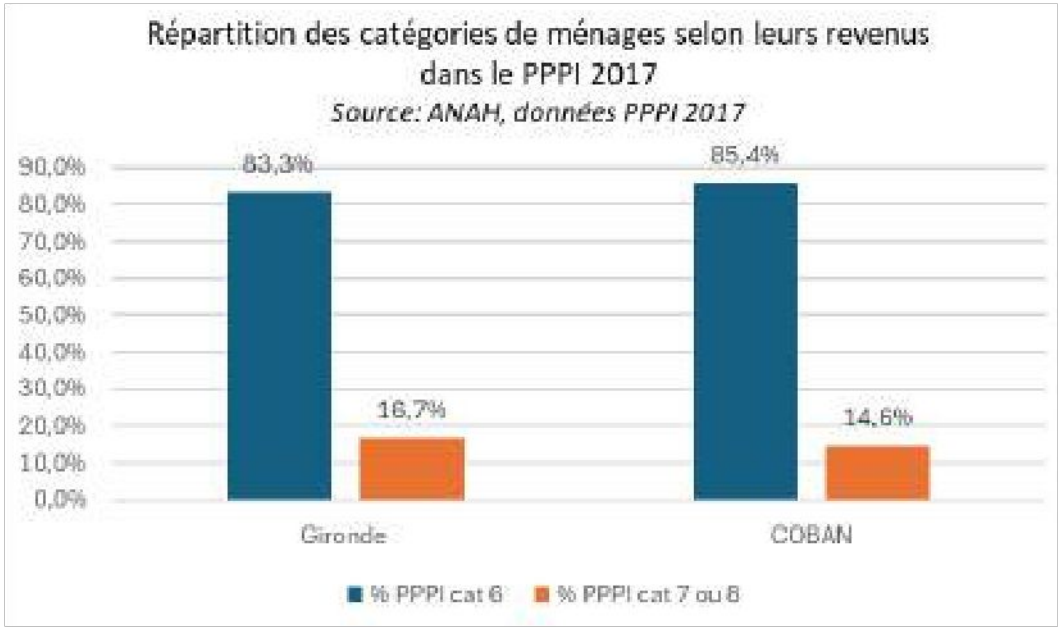
Si ces disparités sont notamment dues aux volumes inégaux du parc de résidences principales sur les communes, elles sont également à relier à l'ancienneté du parc. Andernos et Lège-Cap Ferret ont un parc de logements beaucoup plus ancien que Mios et Marcheprime, dont le développement est plus récent.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE



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.



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

4.4.3 Les copropriétés dégradées

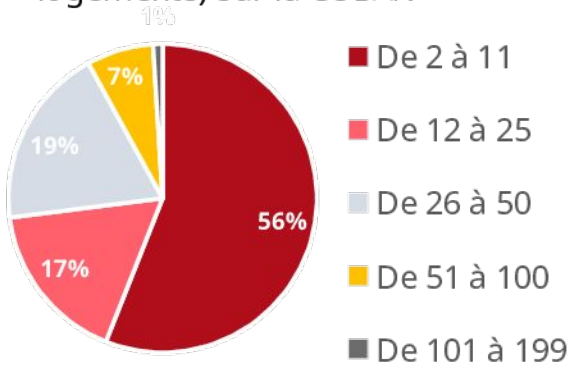
L'observatoire des copropriétés de l'Anah identifie les secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie.

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

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

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

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



Source : ANAH,

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

5.1 Pour aller à l'essentiel

5.1.1 Chiffres clés

Sce : 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 social 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 apparait comme un frein au développement des logements locatifs sociaux.

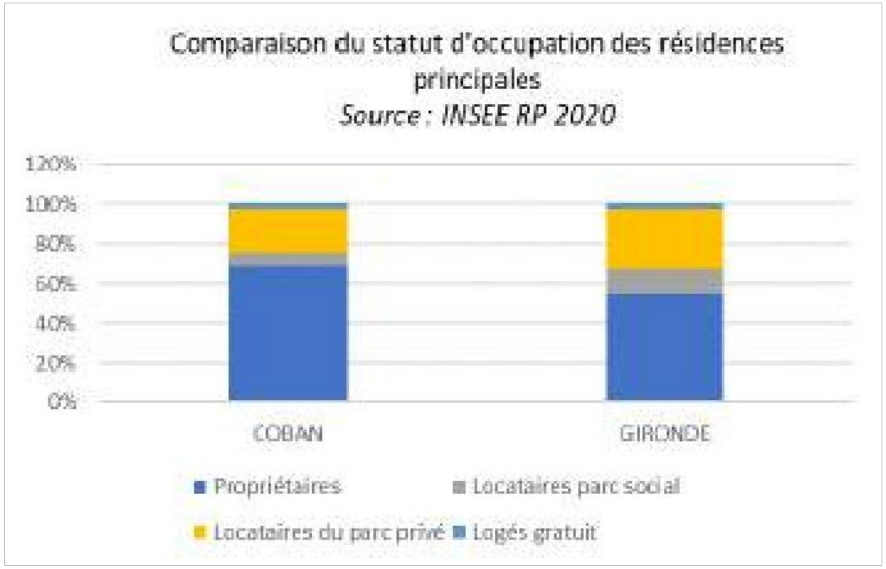
Néanmoins, **ce parc social se développe** : entre 2013 et 2022, près de 892 logements sociaux ont été créés témoignant de la volonté de toutes les communes de développer cette offre. Malgré cet effort, les communes disposent de faible taux de logement social (7.5% à l'échelle de la COBAN).

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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).



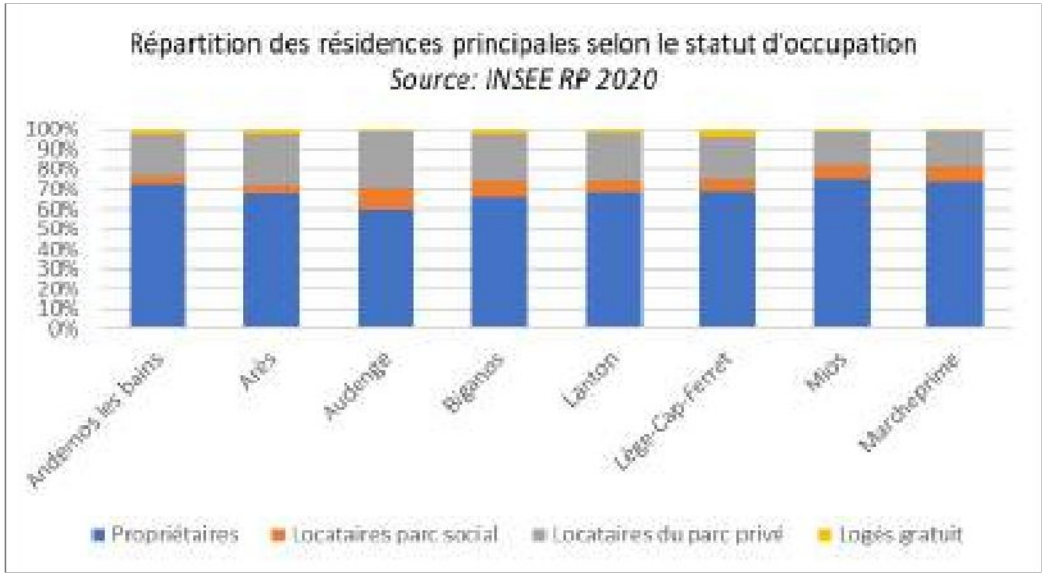
Le territoire se distingue par rapport à la Gironde, avec une part de logements locatifs moindre. En effet, le parc locatif (privé et public) de la COBAN représente 28.5% des résidences principales, quant à l'échelle de la Gironde, il représente 43.2%.

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 presqu'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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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	32 010 €	58 200 €	75 660 €

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

personnes ou une personne + 4 personnes à charge			
Par personne	3 569 €	6 492 €	8 440 €
supplémentaire			

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.

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

5.3.1.3 Les droits de réservation

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

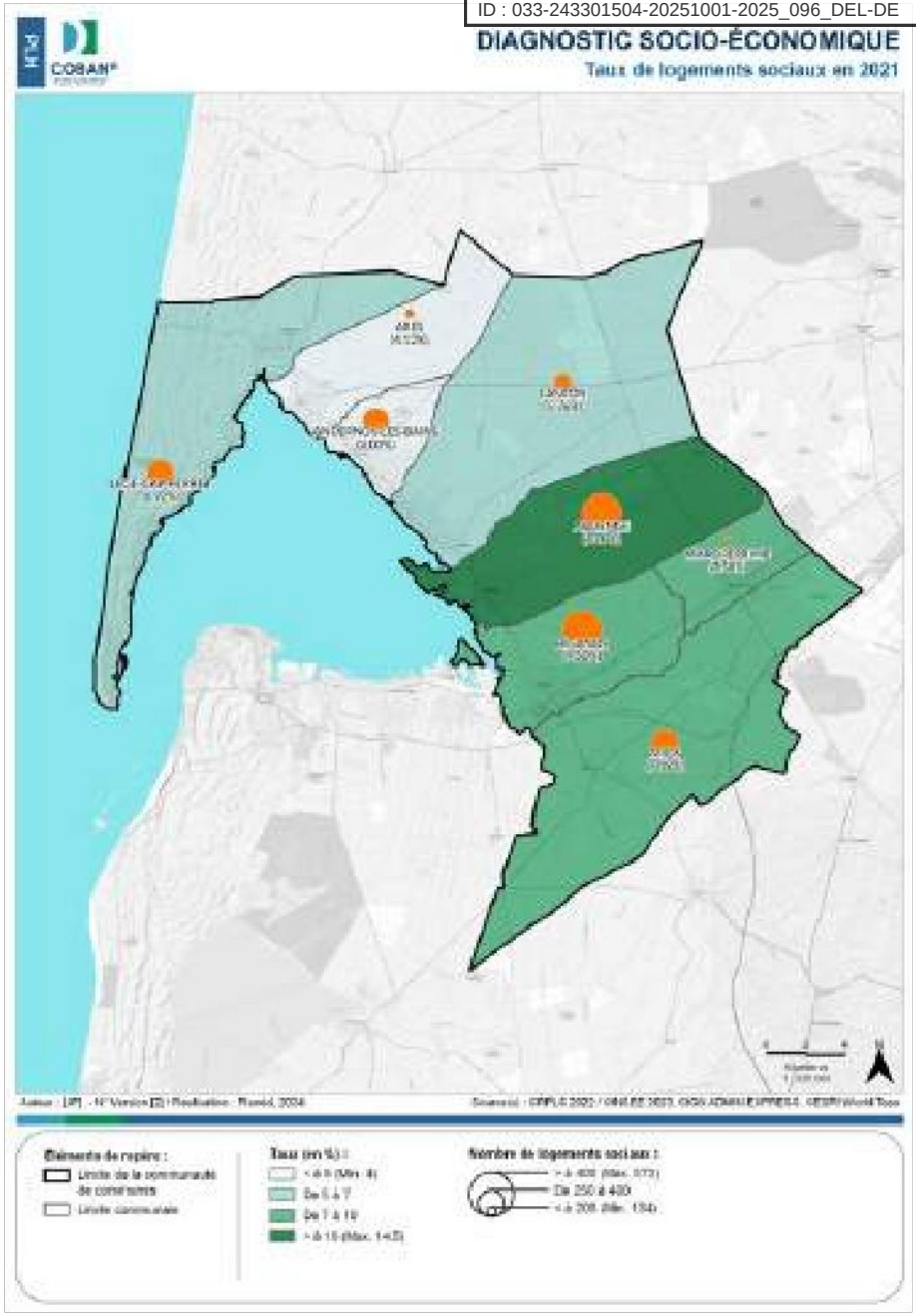
5.3.2 Les caractéristiques du parc social de la COBAN

Au 1er 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.

Sce : 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%**



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

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		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

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%)

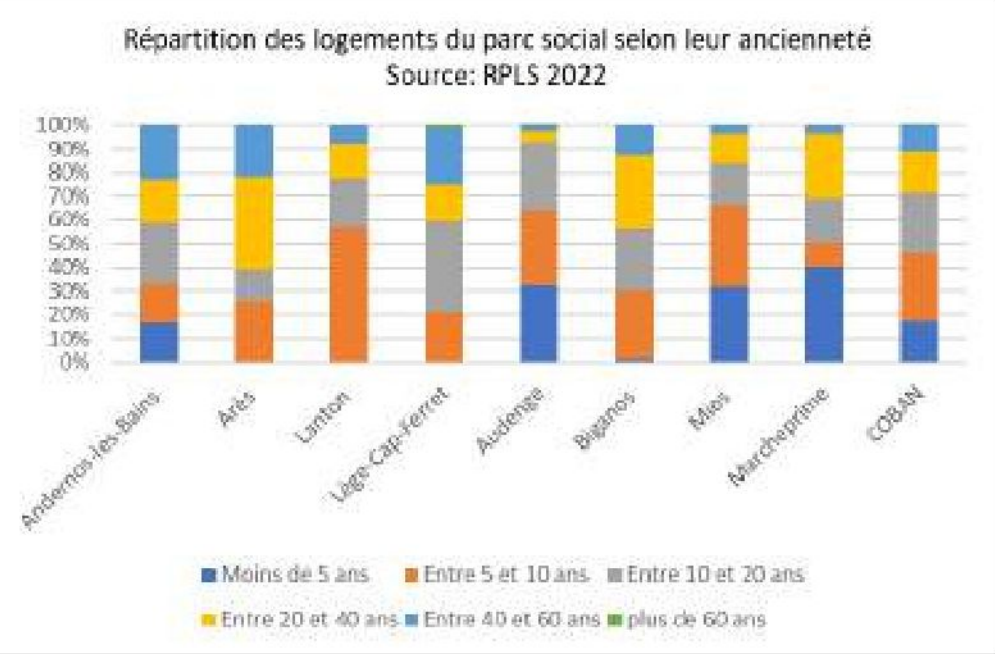
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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 :

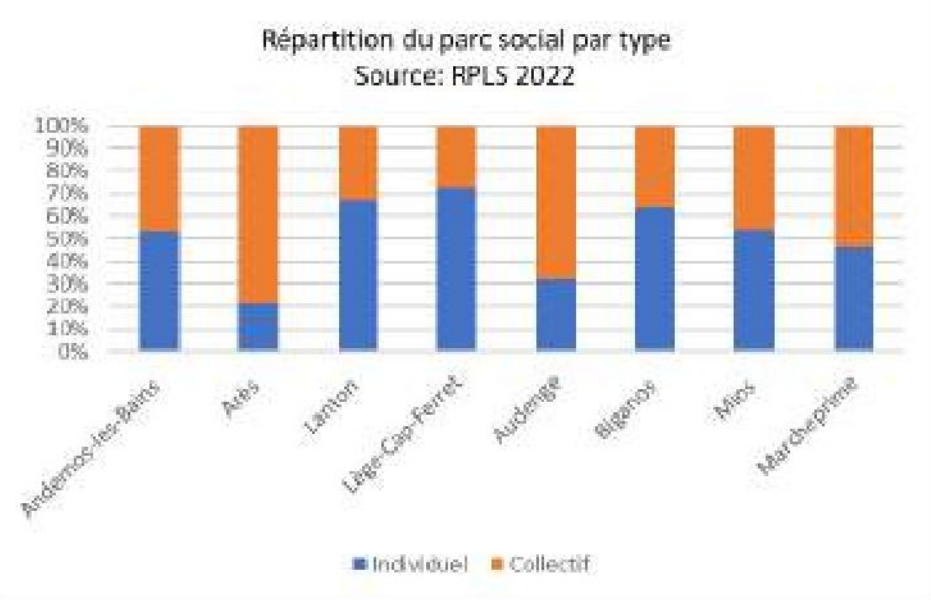
- Les communes d'Arès, de Lanton et de Lège-Cap Ferret disposent d'un parc social plus ancien
- Les communes d'Audenge et de Mios disposent d'un parc très récent puisque que 64 à 66% des logements ont moins de 10 ans.



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.

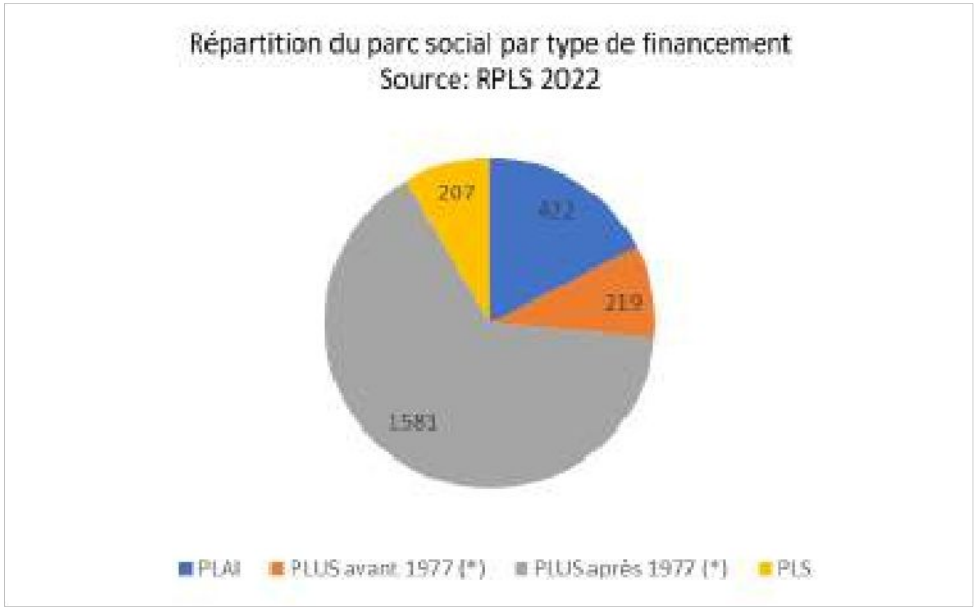
Soulignons cependant, que les communes d'Arès et d'Audenge disposent d'une part de logements sociaux collectifs plus importante : 79% à Arès et 68% à Audenge.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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*).

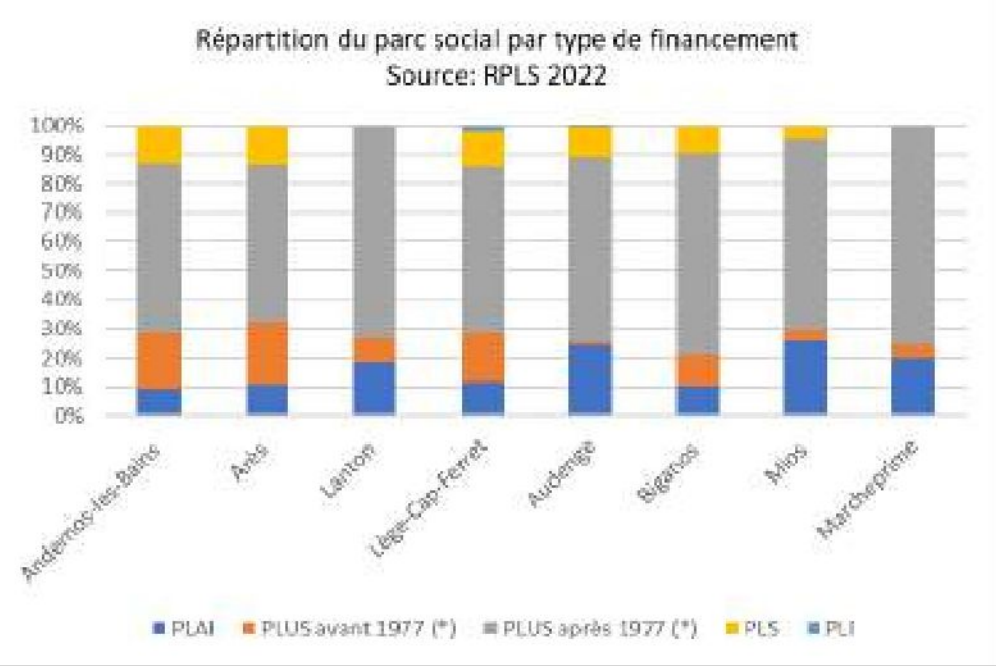


Cette prédominance des logements PLUS et PLAI se retrouvent lorsqu'on analyse le parc social de chacune des 8 communes.

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

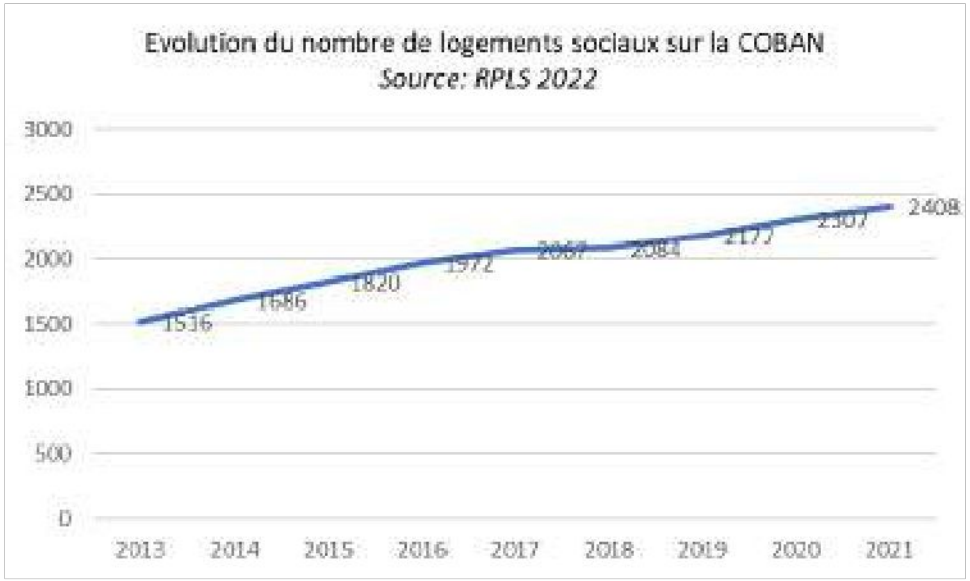
	Niveau intermédiaire	Niveau social	Niveau très social	Total conventions
Andernos-les-Bains	8	2	1	11
Arès	5	1	0	6
Audenge	7	0	0	7
Biganos	1	0	1	2
Lanton	6	0	0	6
Mios	2	0	0	2
COBAN	**29**	**3**	**2**	**34**

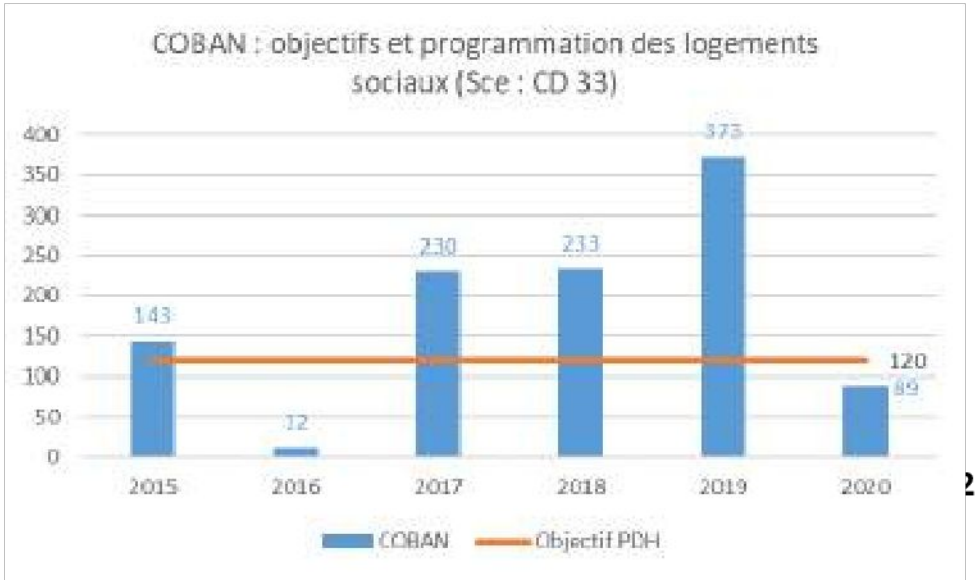
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.





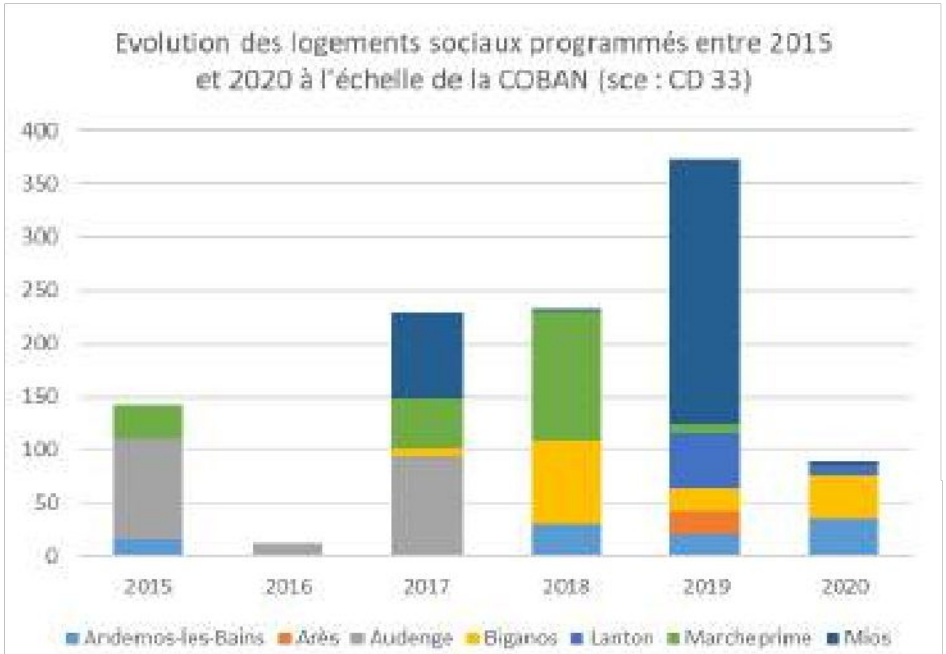
Au regard des logements programmés depuis 2015, **1080 logements locatifs sociaux ont été programmés au cours des 5 dernières années, soit une moyenne de 180 logements par an** contre un objectif défini dans le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde de 120 logements par an.

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

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).

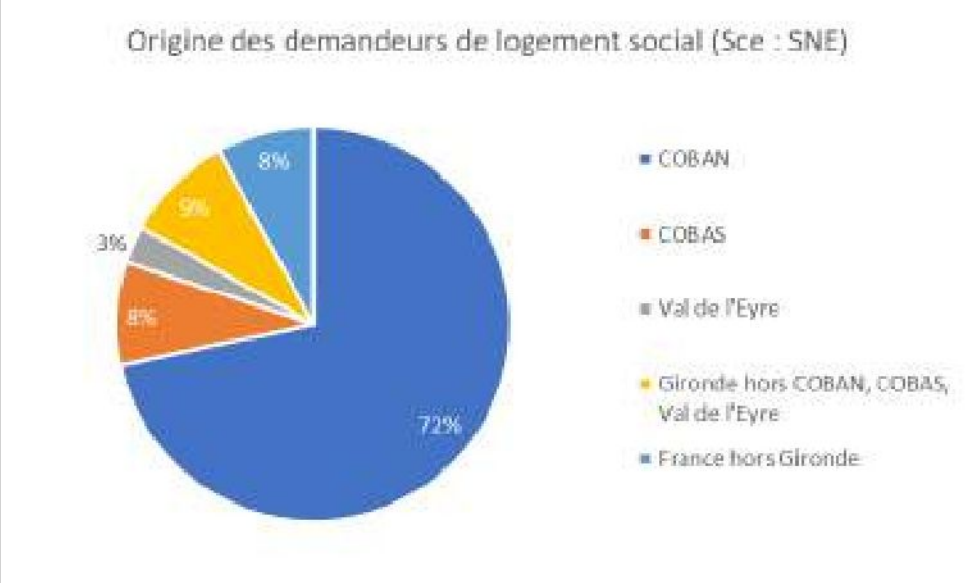
	COBAN	GIRONDE
Age	• 66,5% ont entre 30 et 59 ans	➢ 62,5%
Composition familiale	• 34% de personnes seules	➢ 39%
	• 27,8% de familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants	➢ 19,7%
Revenus	• 55% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS, donc éligible à des logements PLAi	➢ 54,8%

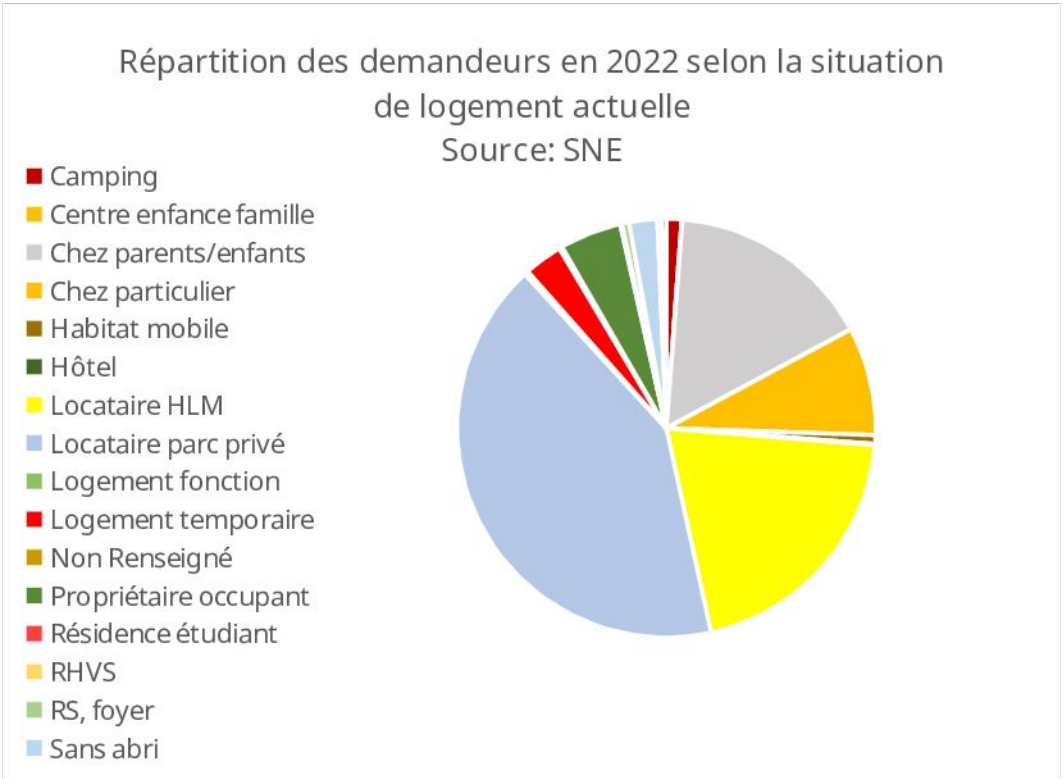
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

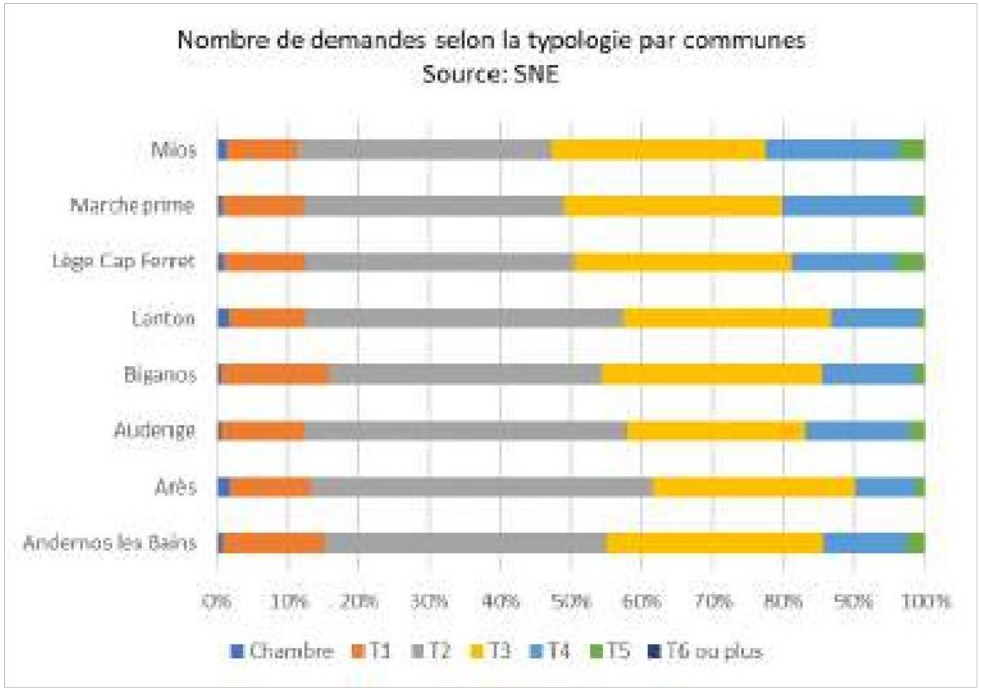




- Peu de demandes émanent de personnes déjà installées dans le parc social
  - **Seulement 20% des demandes sont des demandes de mutation** (ménages déjà installés dans le parc social)
  - 41% des demandeurs sont installés dans le parc locatif privé
  - 16% vivent chez un parent.

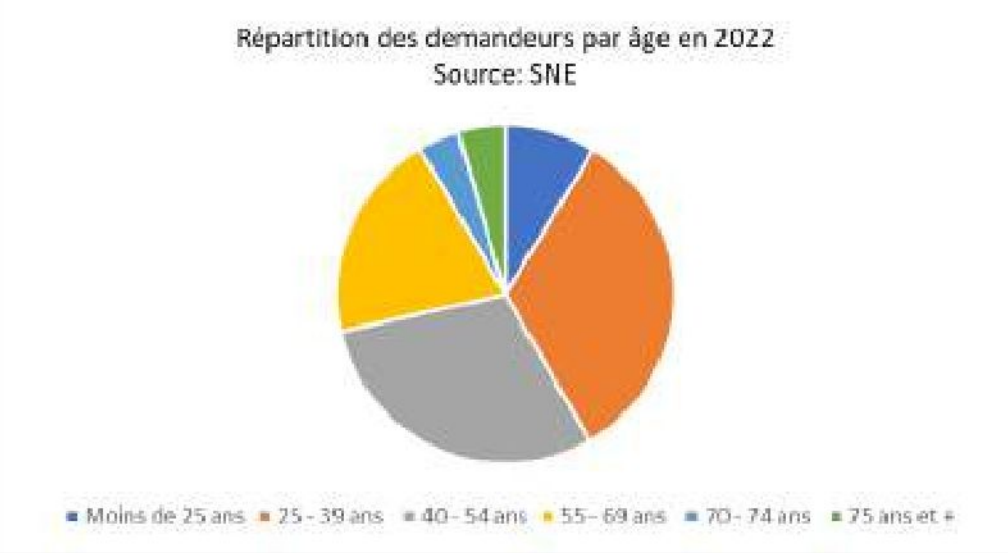
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

- **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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

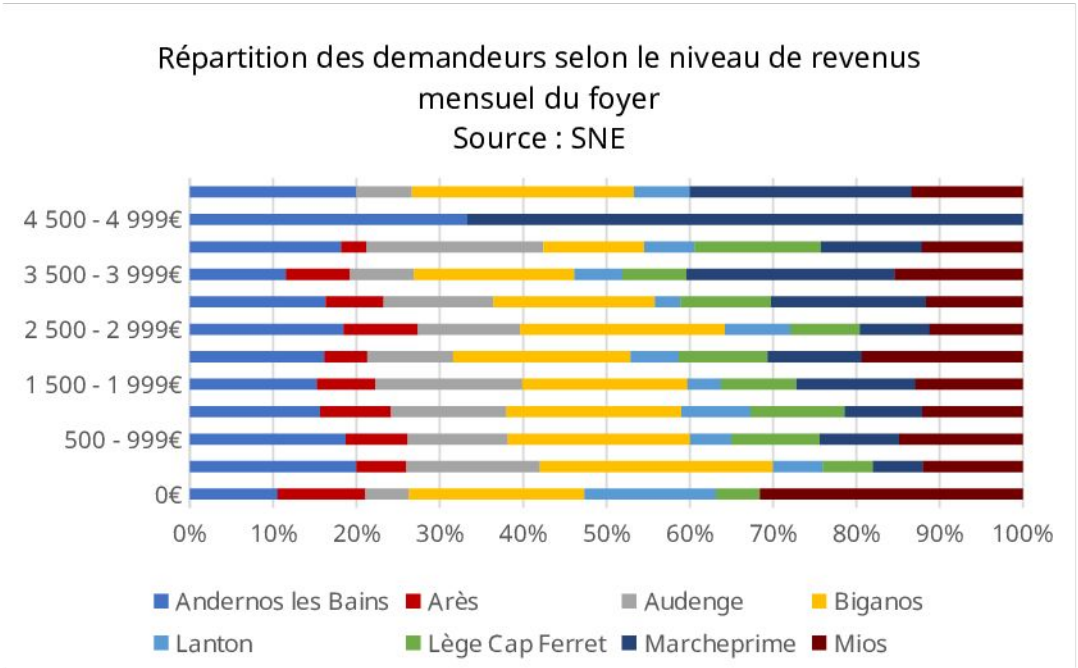


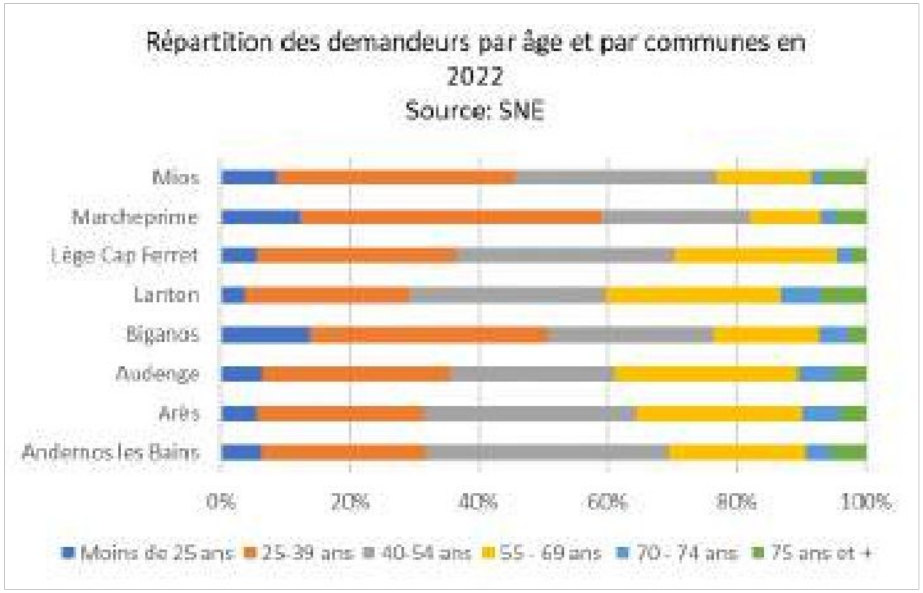
- **Des demandeurs jeunes et actifs**
  - 71% des demandeurs ont entre 25 et 55 ans
  - A l'échelle de la COBAN, **42% des demandeurs ont entre 25 et 39 ans**. Des ménages, en début de parcours résidentiel, à la recherche de logement abordables
  - **30% des demandeurs ont entre 40 et 54 ans.**
  - Des 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.**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib





Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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 chainon dans le parcours résidentiel des ménages.

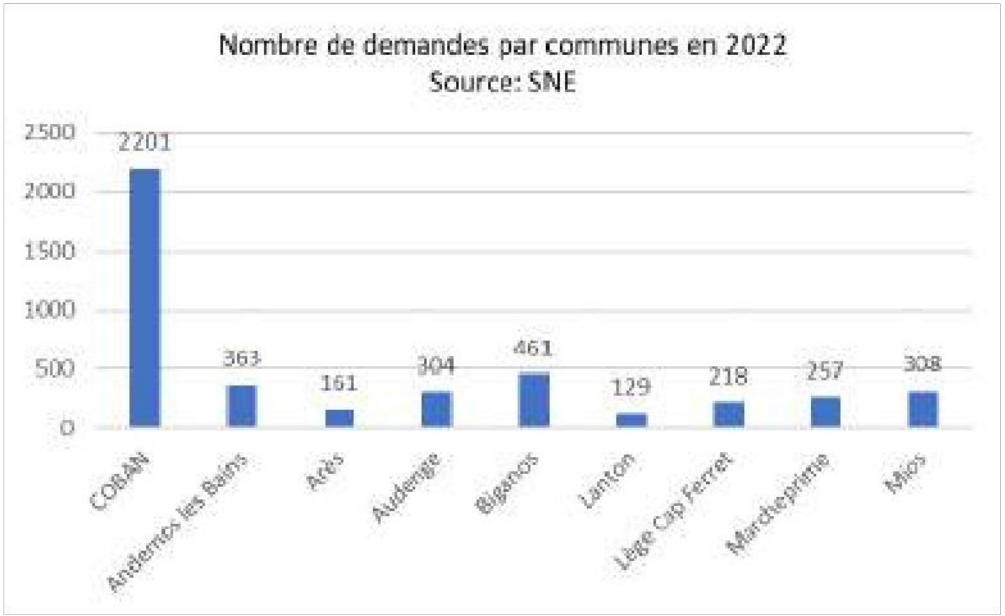
	COBAN
Motif de la demande	• 22% : ménage sans logement • 17% : logement trop cher • 15% : divorce, séparation • 14% : logement trop petit
Type de logement recherché	• 35% : T3 • 33% : T2
Composition familiale	• 41% : personne seule • 28% : famille monoparentale avec 1 ou 2 personnes à charge

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.



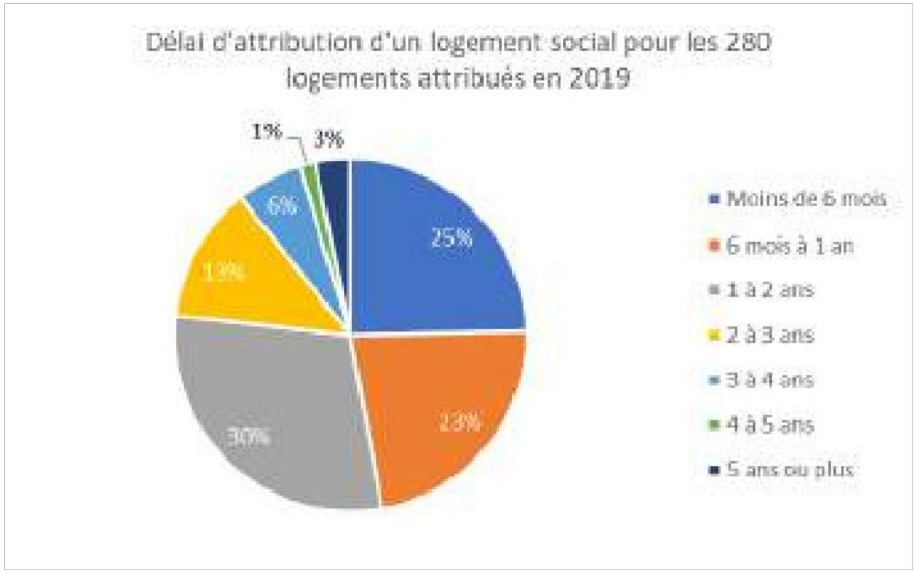
Ainsi, à l'échelle de la COBAN, la commune de **Biganos est la plus demandée,** compte tenu de l'offre existante sur son territoire mais aussi de son positionnement et de sa desserte par des infrastructures de transports structurantes.

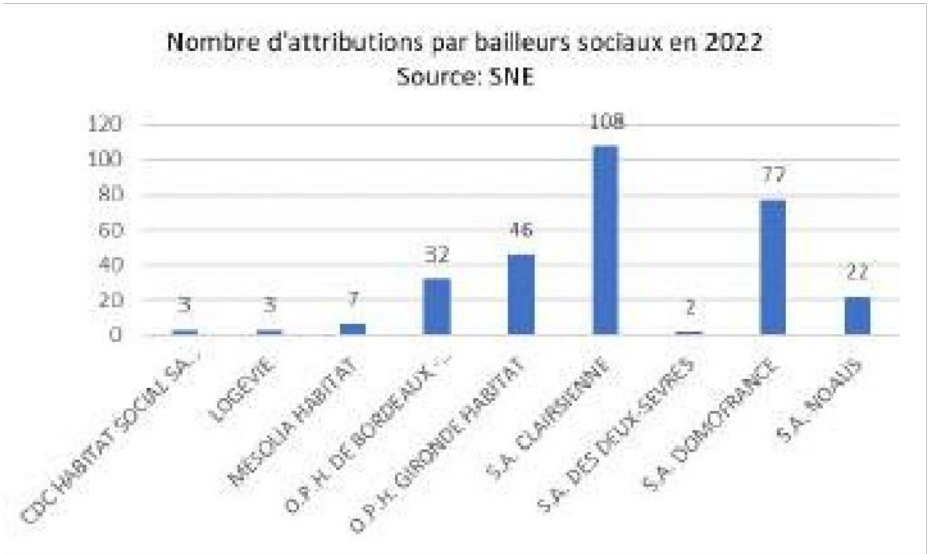
Le nombre de demandes sur les autres communes est ensuite assez homogène, à l'exception des communes d'Arès et de Lanton qui ont un nombre de demandes moins important.

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE





Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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€	-

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

6.1.2 Eléments phare à retenir

Fort de son attractivité et de sa dynamique démographique très soutenue, le territoire de **la COBAN connait 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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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 :

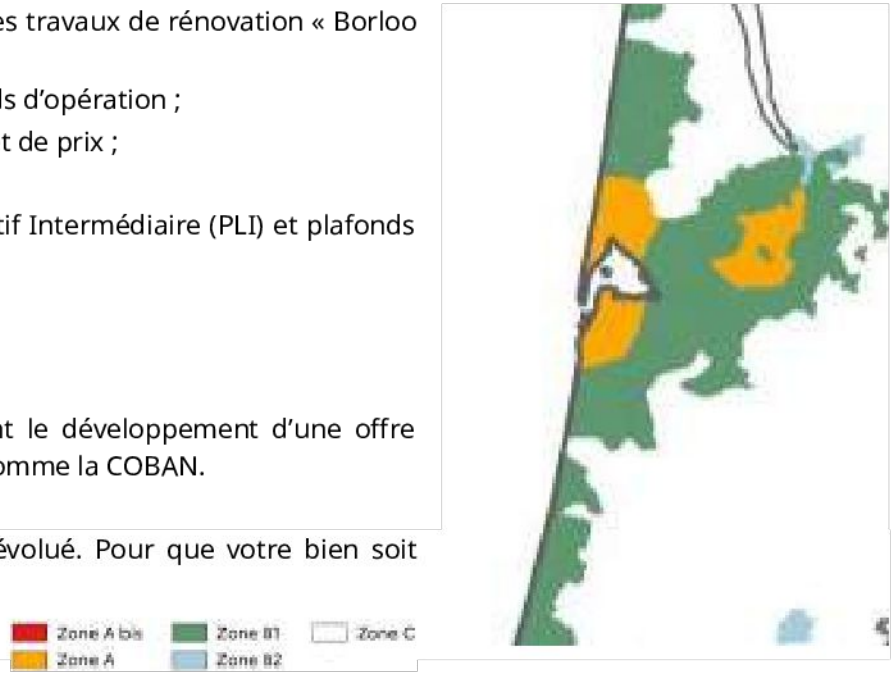
- Dispositif Louer abordable ;
- Dispositif d'investissement locatif pour les investisseurs institutionnels : taux de TVA réduit à 10% en zones A et B1 ;

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

- 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 ;

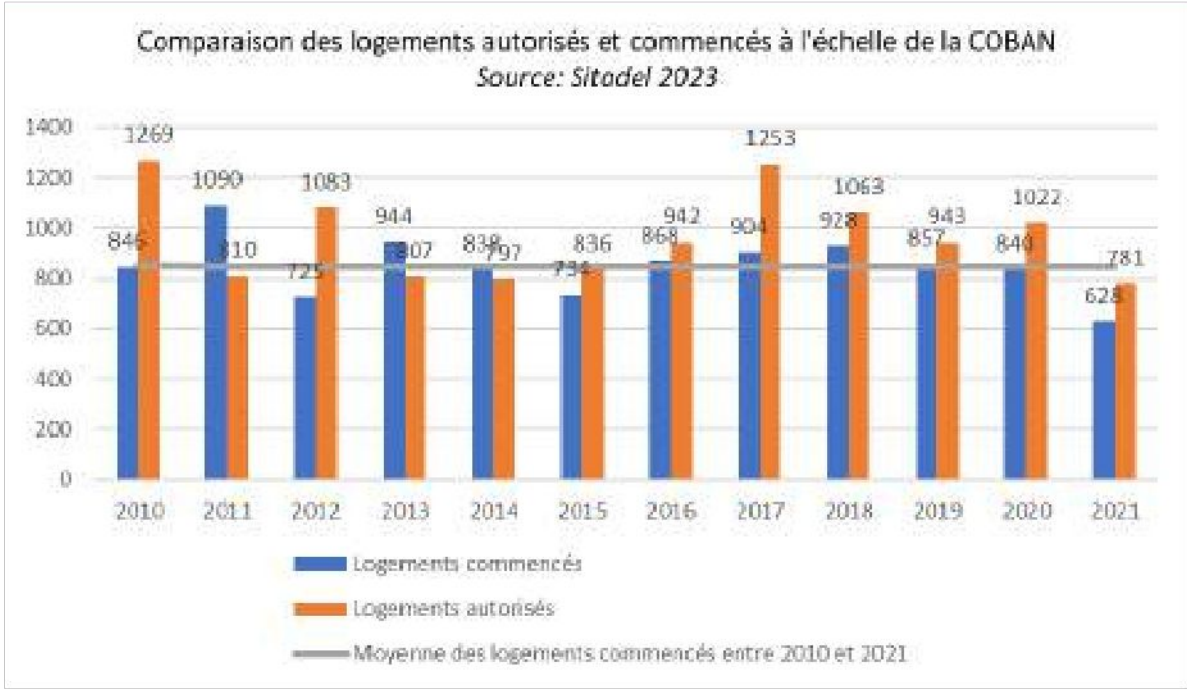
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

- 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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

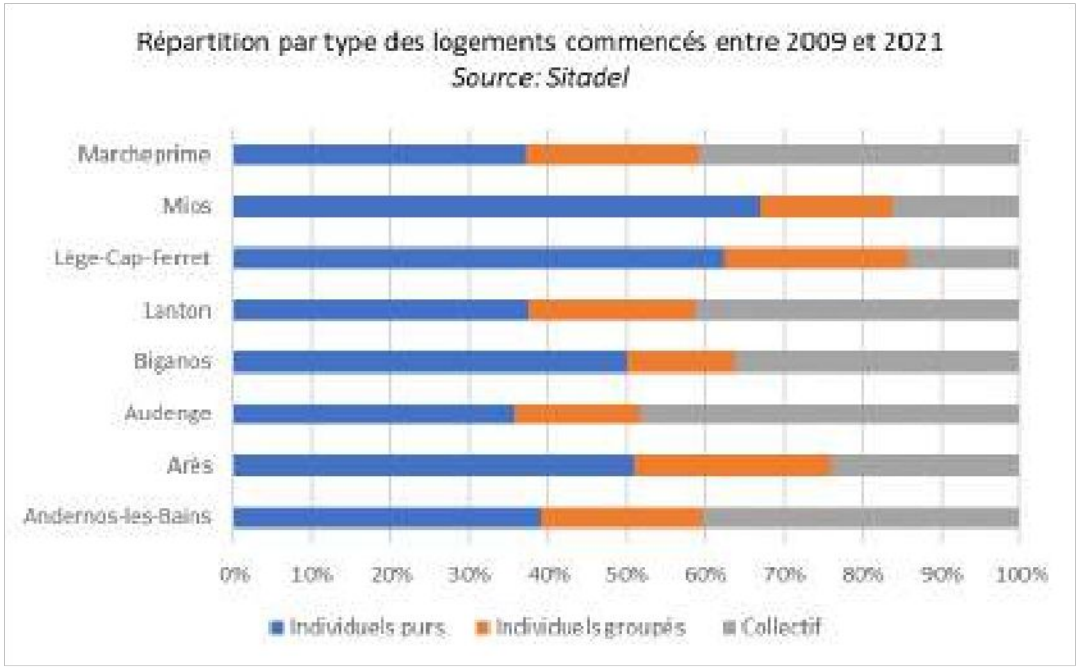
Si à l'échelle de la COBAN, les logements commencés semblent bien répartis en termes de typologie (49% de logements individuels purs, 19% de logements individuels groupés et 31% de logements collectifs), d'importantes différences existent entre les communes.

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.*

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

- ***Résidence*** *: résidences pour personnes âgées, jeunes travailleurs, de tourisme, etc.*



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.

6.2.1 Le phénomène de division parcellaire

Rappel des évolutions règlementaires

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

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

- Rythme de développement urbain non maîtrisé ;
- Absence 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.

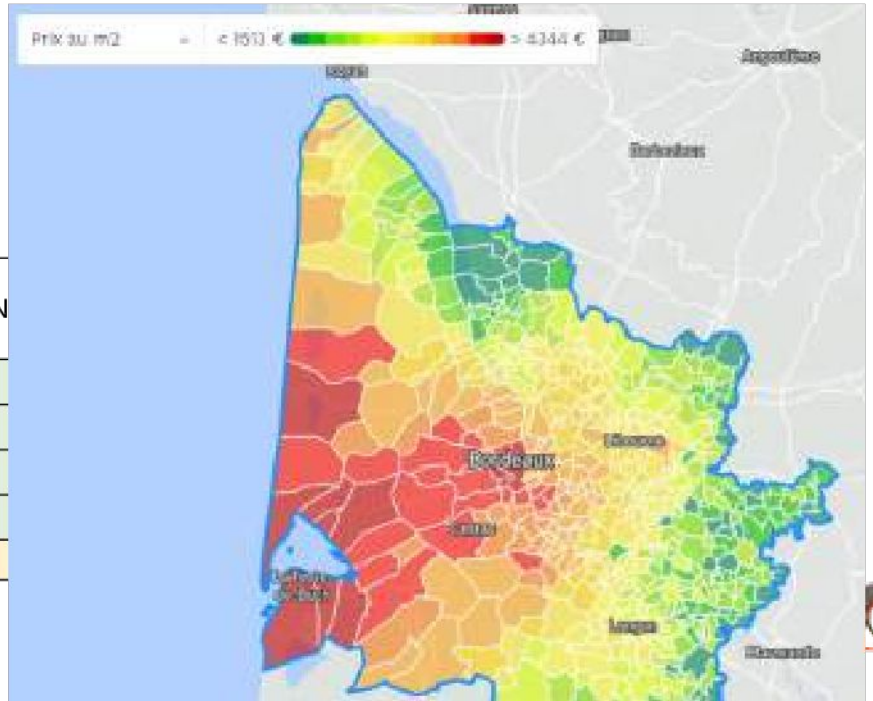
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Sce : 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 m² au 1er janvier 2024 (sce : meilleursagents.com)	APPARTEMEN
Mios	3 496 €
Biganos	3 553 €
Marcheprime	3 250€
Audenge	3 513 €
Arès	4 514 €

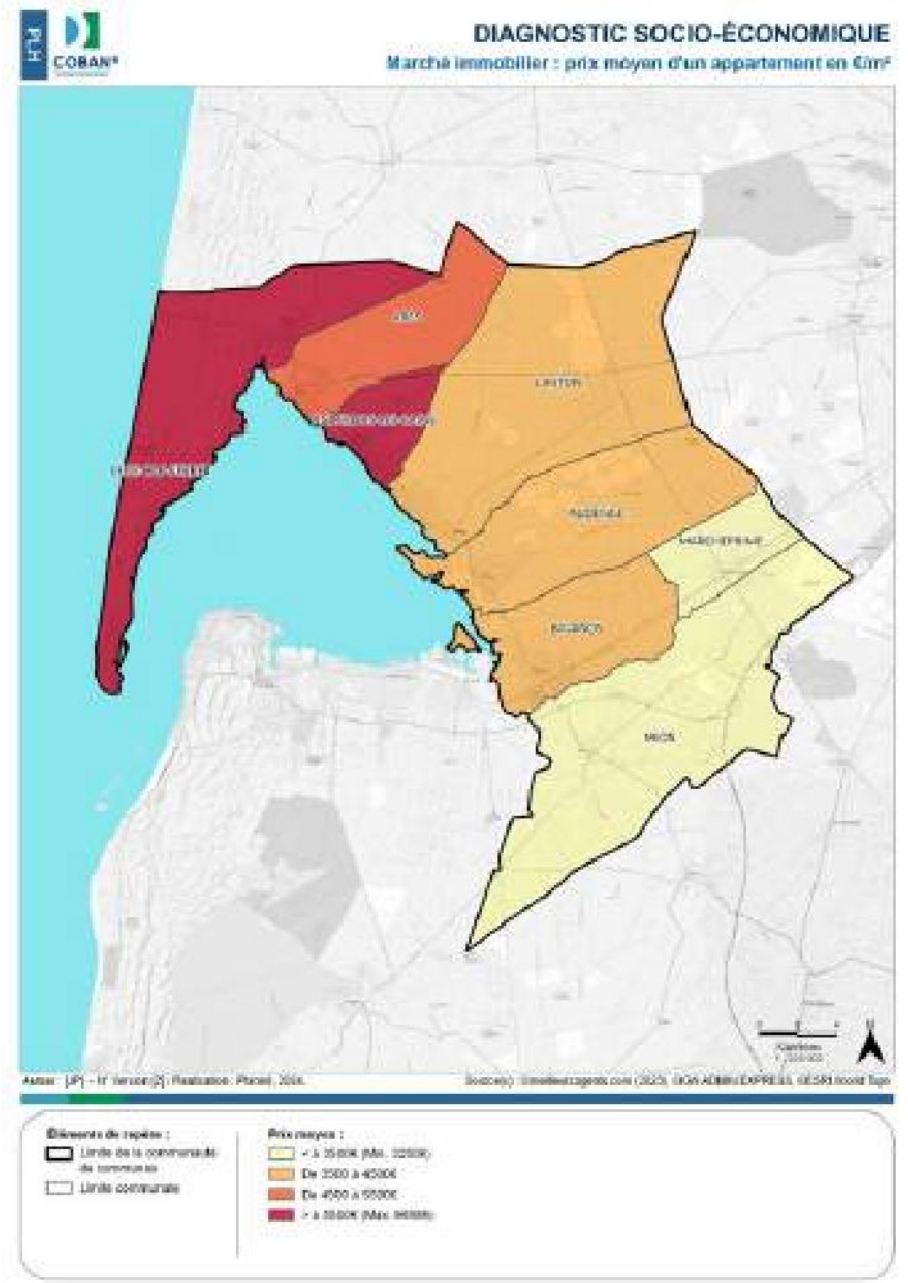
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

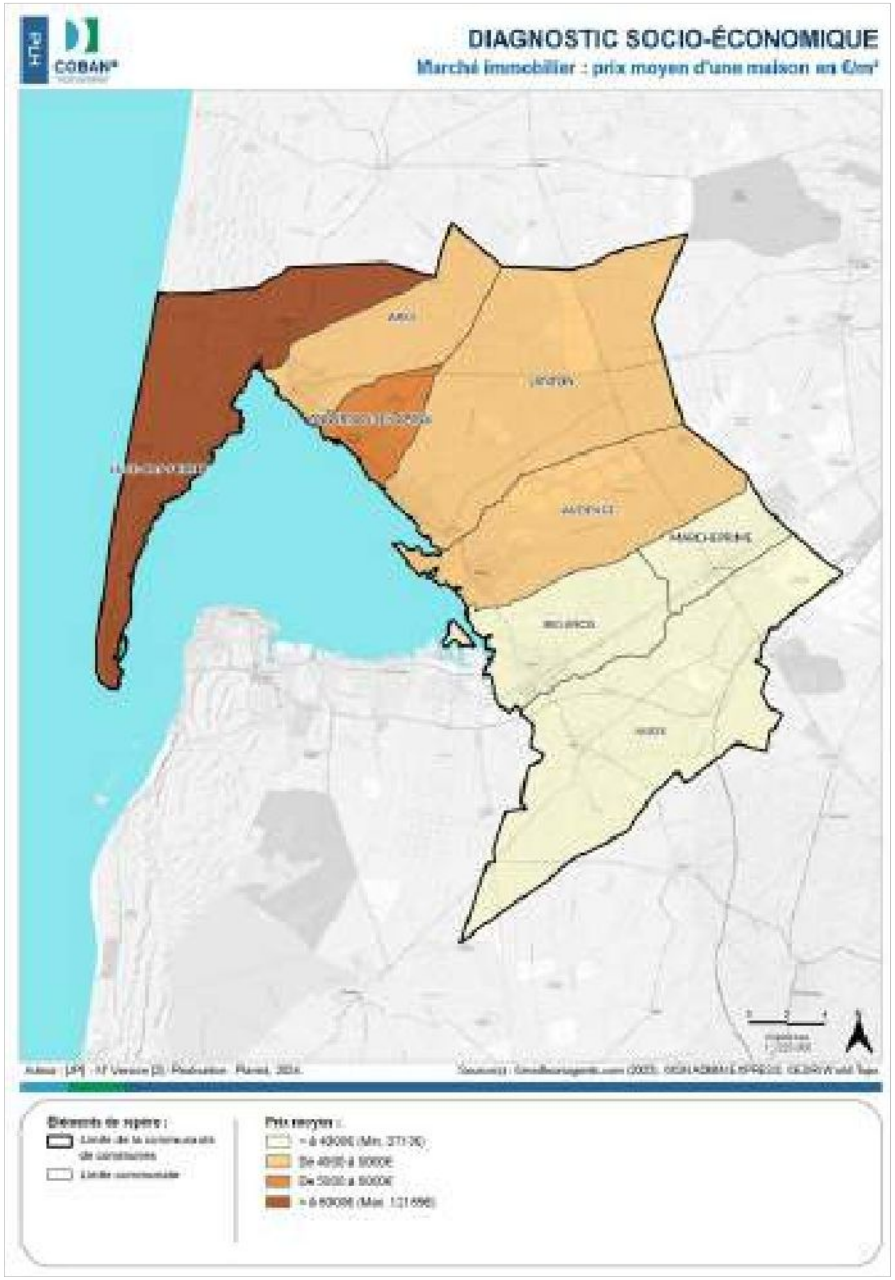
Lanton	4 286 €	4 869 €
Andernos-les-Bains	5 600 €	5 604 €
Lège-Cap Ferret	9 698 €	12 165 €
Gironde	3 965 €	3 707€

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.**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE





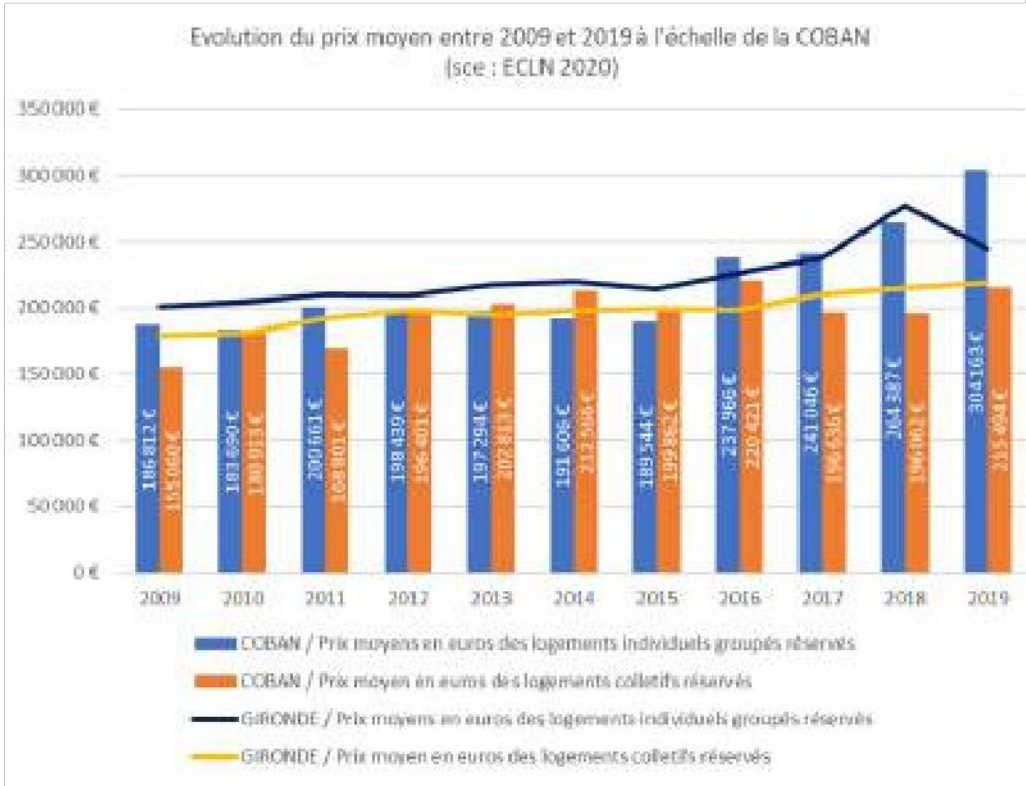
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.



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 :

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-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).

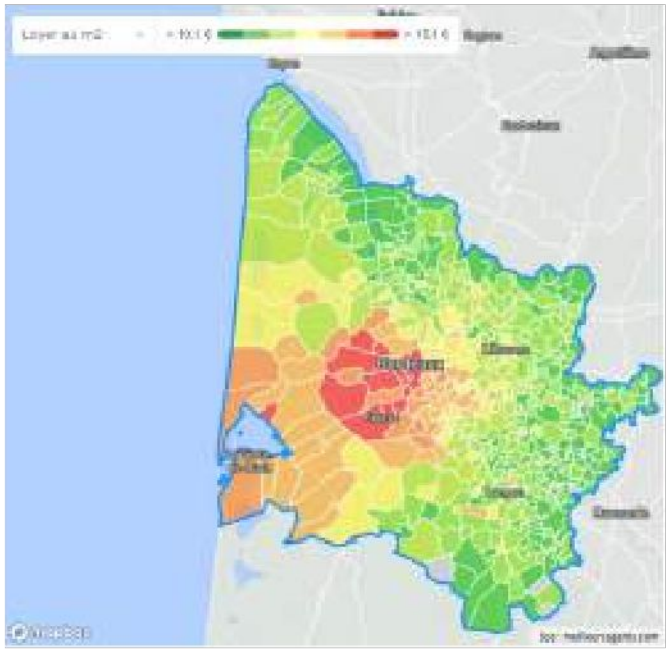
Cette augmentation des prix des logements s'explique par **l'évolution des prix du foncier** sur le territoire ces dernières années.

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.

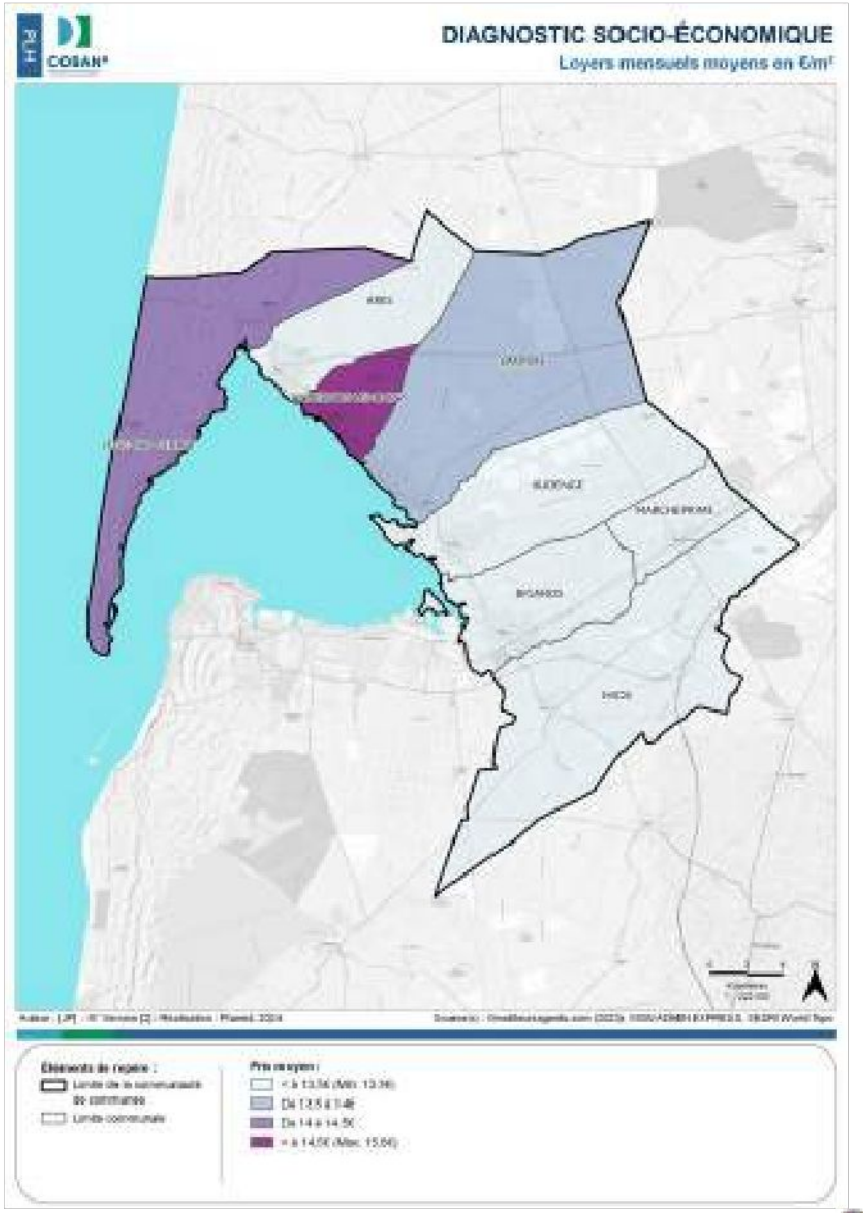
Prix médian au m² en février 2023 et février 2024 (sce : immobilier.notaires.fr)	**TERRAIN**
COBAN	310 €
Gironde	170 €

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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.

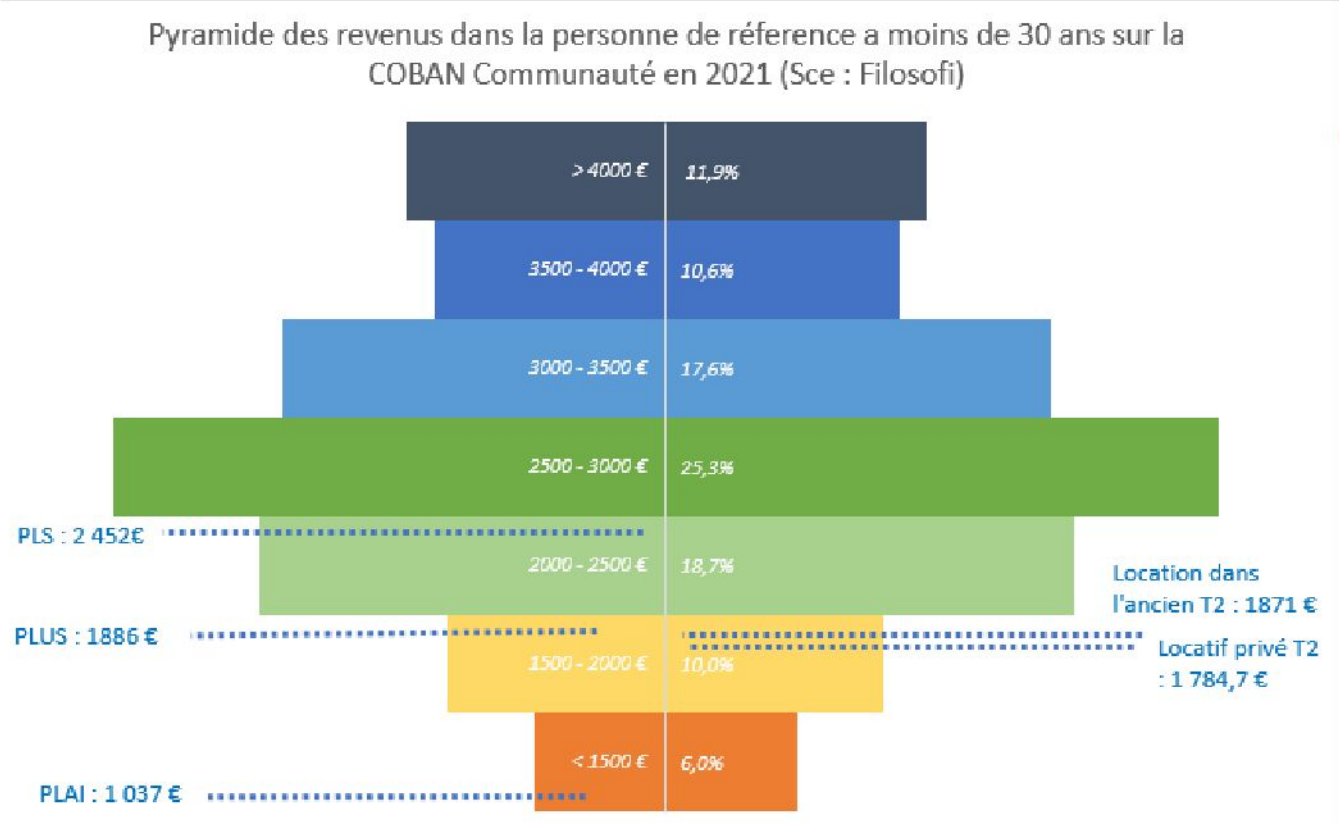


Pour répondre à l'adage, « ce qui est rare est cher », le parc locatif privé présente des niveaux de prix plus élevé dans les communes où celui-ci est le moins important.

Prix au 1er janvier 2024 (sce meilleursagents.com) :	Loyer mensuel / m² moyen appartement	Loyer mensuel / m² moyen maison
Audenge	12,4€	13,4 €
Lège-Cap Ferret	13,2 €	14,4 €
Lanton	13,0 €	13,9 €
Biganos	13,1 €	13,5 €

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

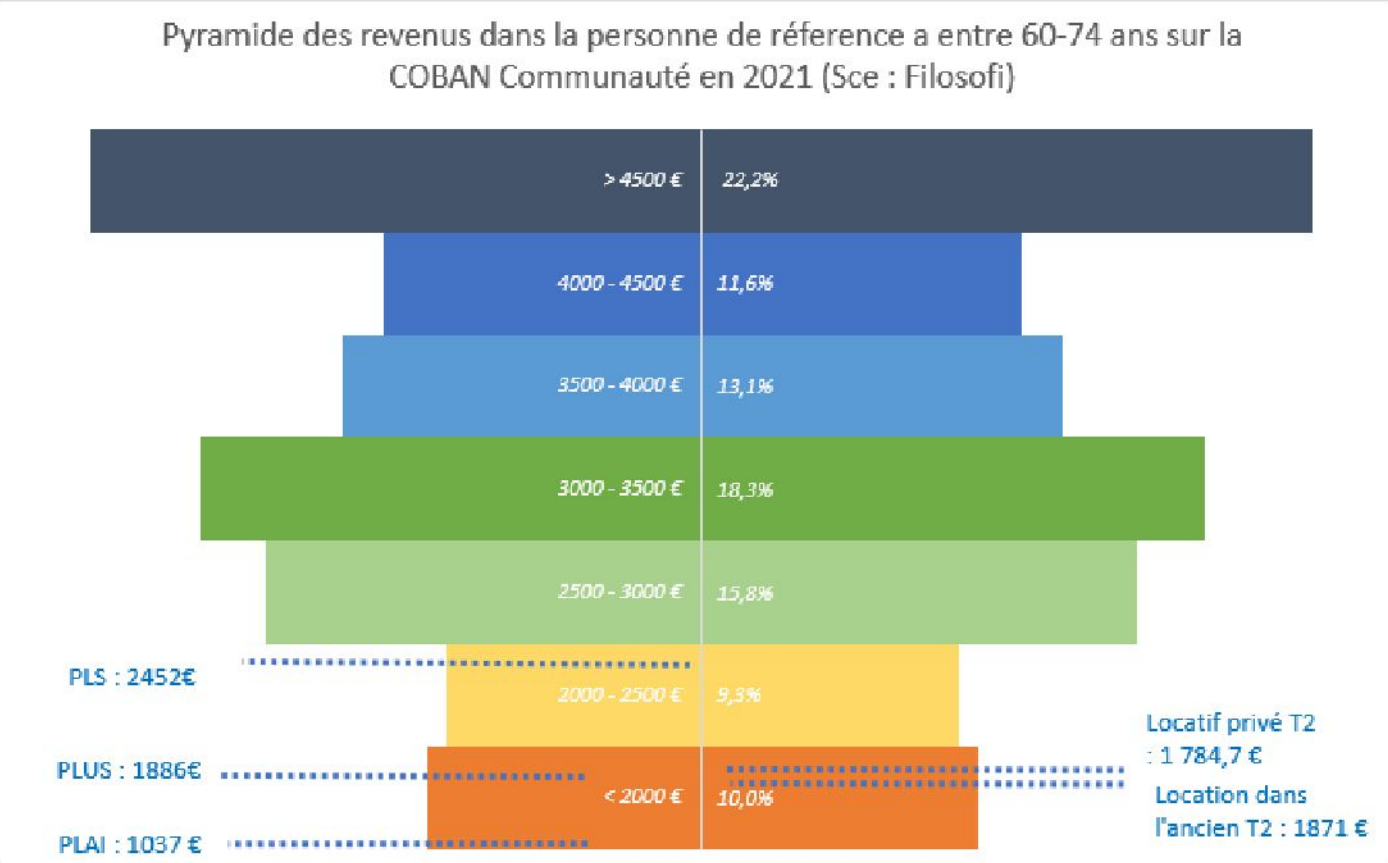
Le graphique ci-joint présentent les niveaux de revenus nécessaires pour réussir à louer un logement libre sur le territoire, mais aussi les différents autres segments du marché locatif, souvent régis par des plafonds de revenus des locataires (PLS, PLUS, PLAI). Ainsi pour louer un appartement T2, pour 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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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. N**éanmoins, 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.



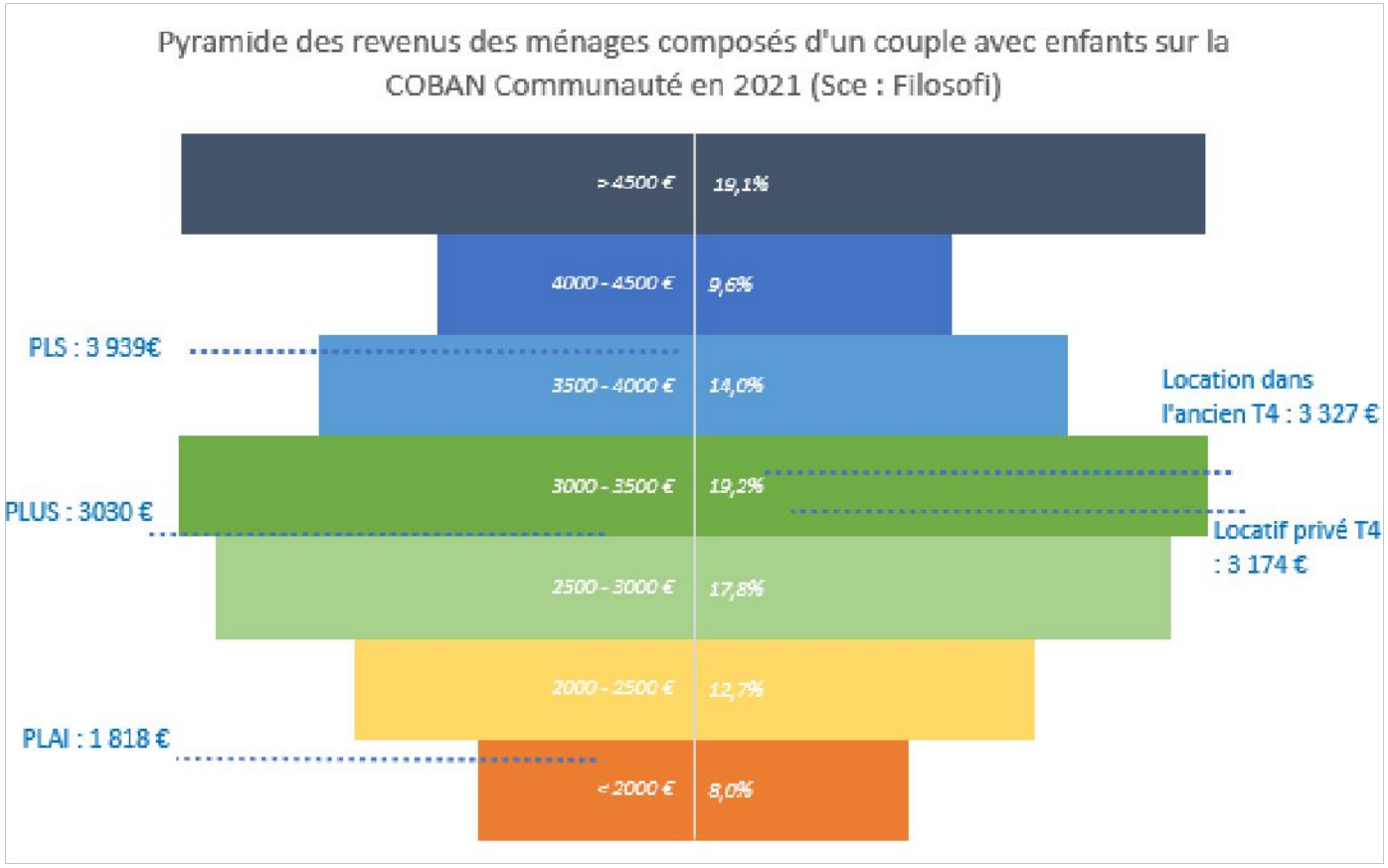
Le graphique ci-joint présente les niveaux de revenus nécessaires pour réussir à louer un logement libre sur le territoire, mais aussi les différents autres segments du marché locatif, souvent régis par des plafonds de revenus des locataires (PLS, PLUS, PLAI). Ainsi pour louer un appartement T2, pour 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.

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. N**éanmoins, entre 7% d'entre eux ne peuvent pas accéder au parc privé.**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

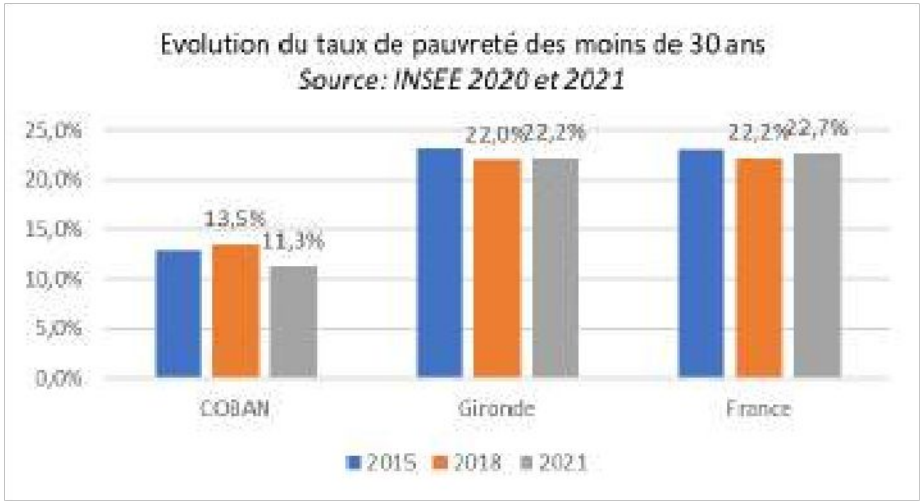


Enfin, pour louer une maison ou un appartement T4/T5, les revenus des couples avec enfants (simulation faite avec un enfant à charge) doivent être à 3174€ en moyenne pour du locatif en collectif et de 3 327€ pour la location d'une maison.

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.**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.**

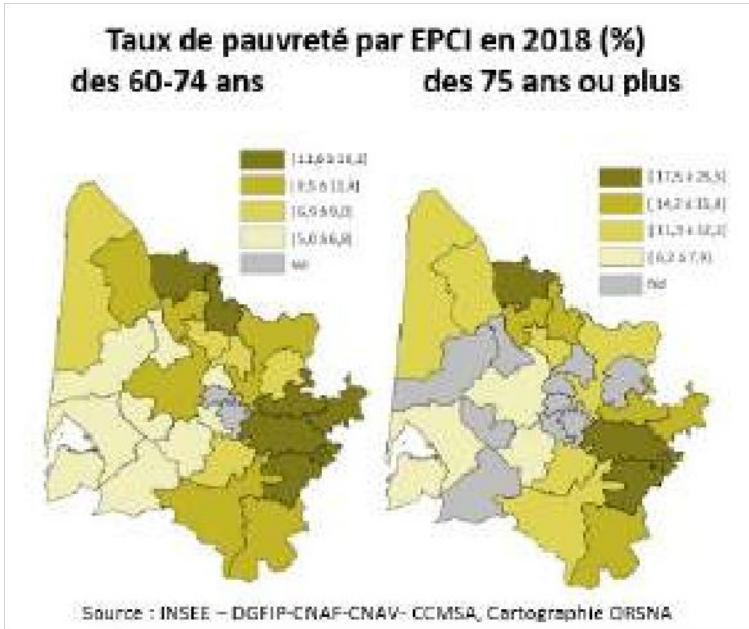
Il s'agira donc de répondre à divers enjeux pour cette frange précaire de la population, marquée à la fois par l'instabilité professionnelle (en termes de statuts, de mutations etc.) et familiale avec des compositions de ménages qui sont amenées à évoluer dans de courts laps de temps. Cela implique également **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.

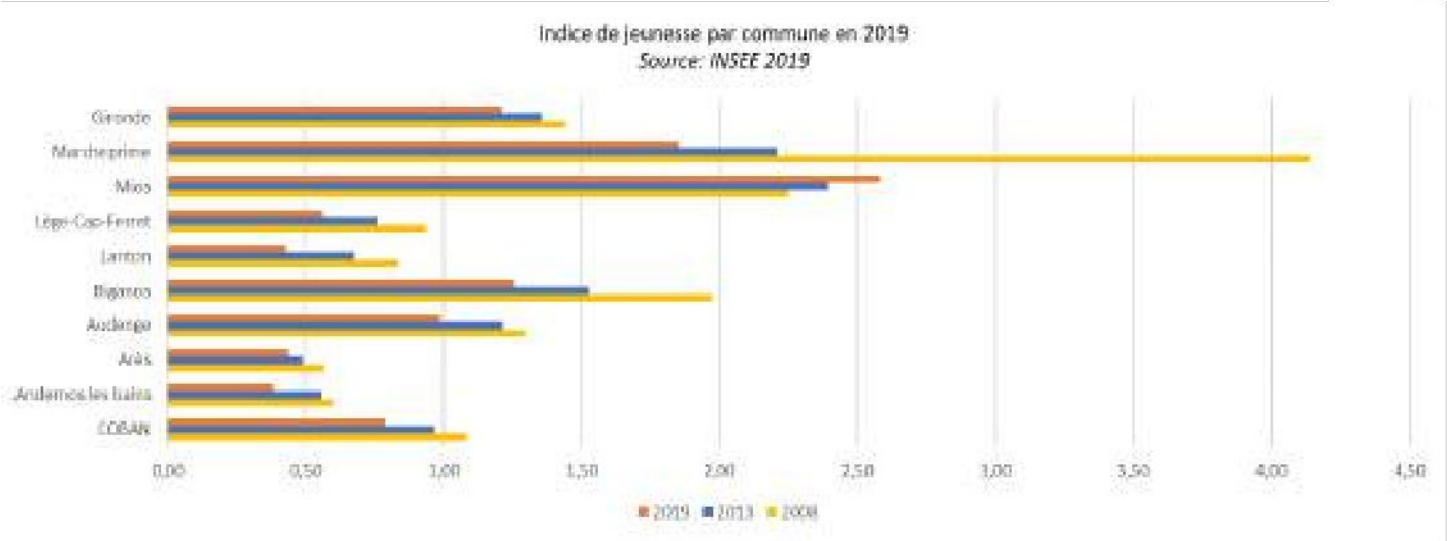
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.





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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

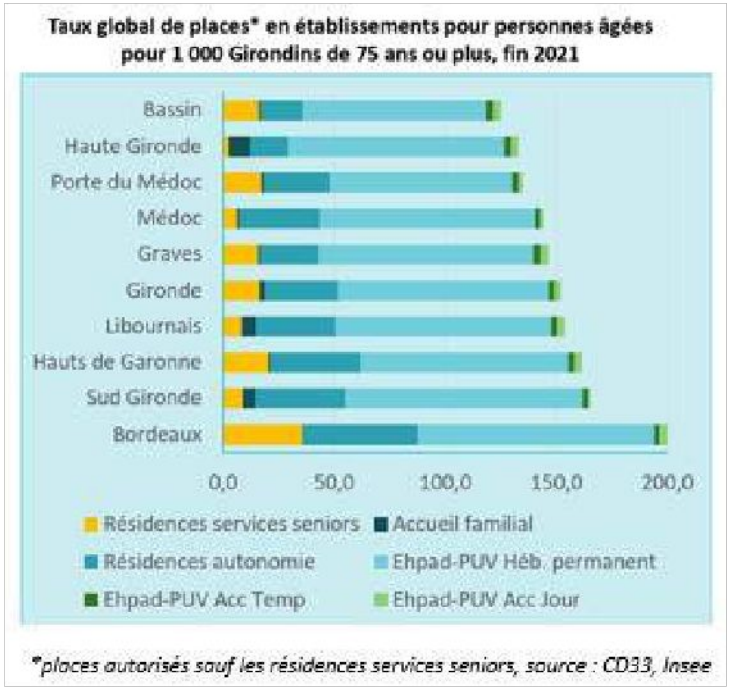
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib DIAGNOSTIC

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**.



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

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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.

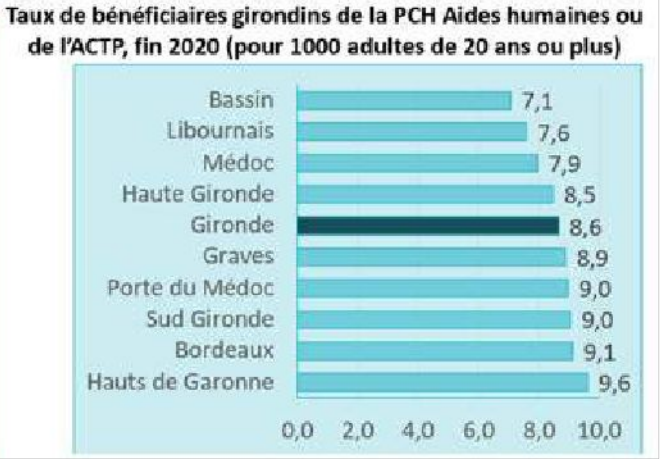
S'agissant de l'accompagnement des personnes en situation de handicap, le territoire de la COBAN présente une diversité de structures intéressantes, incluant de l'offre d'accueil en établissement et de l'accompagnement à domicile, tant pour les adultes que pour les enfants.

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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib DIAGNOSTIC

	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



Source : Schéma de la autonomie 2023-2028 Gironde, Etat des lieux

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.).

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

**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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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 ilots 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.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

7.6 Enjeux par publics spécifiques

Publics spécifiques	Constats	Enjeux liés au logement
Jeunes	• **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	• 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	• **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**	• 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	• **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)	• 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)

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

	• 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	• Améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé…).
Ménages précaires	• **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 1er janvier 2022 avec 48% en financement PLUS.**	• Développer le parc locatif social de manière équilibrée sur le territoire • Diversifier l'offre sur le parc social (PLAI)
Saisonniers	• **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**	• Développer une offre de logements adaptée à ce public (Résidence Hôtelière à Vocation Sociale) • Développer une offre de logements abordables
Gens du voyage	• **Les prescriptions du SDAGV 2014 - 2024 sont respectées** • Phénomène de sédentarisation peu marqué	

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

	Constats	Enjeux liés au logement

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

Occupation du parc de logements	• **Des propriétaires occupants majoritaires** (69%) • **Un parc locatif, privé et social, restreint** (22%)	• **Développer le parc locatif privé**, pour fluidifier les parcours résidentiels • **Diversifier les produits proposés en accession** à la propriété (accession sociale)
Parc social	• **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**	• **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	• **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)
		• **Engager une stratégie foncière ambitieuse** pour :
		  • Contenir les prix sur des fonciers stratégiques
		  • Permettre le développement de logements abordables, notamment de logement social, par

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Foncier	• Des **prix du foncier élevés** • Des **disponibilités foncières de plus en plus contraintes**	l'achat, la préemption de terrains • Donner, à terme, de nouvelles références de prix et contenir l'inflation que connaît le territoire

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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 Cadastrales
OAP : Opération d'Aménagement et de Programmation
PAS : Prêt à l'Accession Sociale
PDALHPD : Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLH : Programme Local d'Habitat
PO : Propriétaire Occupant
PSLA : Prêt Social Location Accession
PTZ : Prêt à Taux Zéro
RHVS : Résidences Hôtelières à Vocation Sociale
RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
SMS : Servitude de Mixité Sociale
SNE : Système National d'Enregistrement
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain.
VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

SYBARVAL

La Présidente
à

COBAN
Monsieur le Président
Domaine des Colonies
46 avenue des Colonies
33510 ANDERNOS LES BAINS

Andernos les Bains, le 12 décembre 2024

Nos Réf. ML/050
Objet : Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) – Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre en vigueur

Monsieur le Président,

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, et dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, vous nous avez transmis par courrier du 17 octobre 2024, le projet de programme local de l'habitat de la COBAN, et je vous en remercie.

Vous trouverez ci-dessous les observations du SYBARVAL sur la base de l'analyse technique réalisée à partir du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 6 juin 2024.

Eléments de contexte

Le territoire de la COBAN connaît une dynamique importante de construction de logements. Face à ce phénomène, deux cadres règlementaires fixent les règles du développement pour les décennies à venir. L'objectif national du Zéro Artificialisation Nette à 2050 et le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre en vigueur.

Analyse technique

La croissance démographique, le nombre et le type de logements à offrir, la production de logements sociaux et la répartition foncière entre les communes sont les quatre principaux éléments à analyser dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT.

<u>1/ Concernant la croissance démographique</u>, le SCoT fixe pour la COBAN (prescription 78) un taux de +1,6% à 2030, puis +1% à 2040. La prescription 79 demande aux PLH de « baser leurs trajectoires démographiques sur ces objectifs moyens en assurant une cohérence entre les communes de l'intercommunalité ».
Sur cette base démographique, <u>le nombre de logements à produire</u> est détaillé dans la prescription 80. La COBAN doit ainsi prévoir la réalisation de 7648 logements à 2030, puis 5989 à 2040.

- *Le scenario retenu dans le PLH de la COBAN est détaillé dans la partie 3.3 du Document d'Orientations (page 14). Ce scénario s'inscrit dans les objectifs politiques du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) affichant la forte volonté de réduire la croissance démographique sur le territoire. Le principal levier pour atteindre cet objectif est la réduction de l'offre en logements.*

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

- *Le scénario du PLH fait état d'un objectif de production de 765 logements par an, chiffre compatible avec les perspectives du SCoT sur la période 2025-2030.*

- *Cependant, il est indiqué dans le document que la somme des projets des communes atteint 1122 logements par an entre 2022 et 2027, ce qui peut être de nature à troubler l'objectif à 2030. Il conviendra de préciser que plusieurs projets risquent d'être décalés dans le temps du fait de la prise en compte de différentes contraintes (enjeux écologiques, programmation étalée dans le temps…).*

➢ *Sans avoir les chiffres réels de construction, par manque de données récentes, nous pouvons considérer que les objectifs du PLH pour la construction de logements sont compatibles avec ceux fixés par le SCOT.*

➢ *La répartition par commune reste à l'appréciation de la COBAN, conformément à la prescription 81.*

2/ La construction neuve ne représentant qu'une part relativement faible du parc de résidences principales, le SCoT vise l'amélioration des performances énergétiques du parc existant, d'une part, pour lutter contre la précarité énergétique, et d'autre part, pour atteindre l'objectif de réduction de la consommation énergétique du secteur résidentiel à 2050 (PCAET). La prescription 34 demande donc aux PLH de faire l'inventaire des logements énergivores en application du Décret n° 2022-1143 du 9 août 2022 relatif aux logements classés F et G.

- *Le diagnostic du PLH de la COBAN comporte des éléments de diagnostic. Le suivi de ces données est important afin d'anticiper la baisse potentielle de l'offre locative des logements classés F et G. De plus, la fiche-action n°13 poursuit l'objectif d'améliorer la performance énergétique des logements et de lutter contre la précarité énergétique.*

➢ *Ces éléments sont compatibles avec le SCoT.*

La prescription 83 concerne la question des logements vacants. Ainsi, les programmes locaux de l'habitat doivent fixer des objectifs chiffrés de remise sur le marché des logements vacants en tenant compte de leurs situations respectives.

- *Le diagnostic du PLH fait état du nombre peu important de logements vacants sur le territoire et le Document d'Orientations intègre le sujet dans la construction des scenarii.*

➢ *Ces éléments sont compatibles avec le SCoT.*

Les prescriptions 91 et 96 disposent que les PLH doivent prévoir une production de logements diversifiée et adaptée afin de répondre aux besoins des populations les plus fragiles et de proposer de l'accession à la propriété. La localisation de ces logements est priorisée à proximité des équipements et des services.

- *Le Document d'Orientations fixe l'objectif de proposer une offre en logements diversifiés, ainsi qu'une répartition par type de logements sociaux.*

➢ *Ces éléments sont compatibles avec le SCoT.*

La prescription 93 pointe l'obligation faite aux PLH de répondre aux besoins des gens du voyage. La prescription suivante (94) cite les hébergements d'urgence ou de réinsertion sociale que les PLH doivent intégrer dans leur stratégie. Enfin, la problématique des saisonniers doit être prise en compte, notamment dans le diagnostic.

- *Le Document d'Orientations répond aux problématiques d'accueil des gens du voyage (fiche n°12), des saisonniers (fiche n°11) et de l'hébergement d'urgence (fiche n°8).*

➢ *Ces éléments sont compatibles avec le SCoT.*

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

3/ Les objectifs de production de logements sociaux sont présentés à par[illegible] d'Orientations. La prescription 97 du DOO indique que les communes de la COBAN doivent parvenir à un taux de 15% de logements sociaux dans leur parc total de résidences principales en 2040. Les PLH sont chargés de décliner cet objectif par commune (prescription 98).

- *La COBAN présenterait un déficit de logements locatifs sociaux, au regard des règles non opposables de la loi SRU. La projection démographique à 2030 justifie qu'aucune commune ne dépassera les 15000 habitants, n'entrainant pas l'application de l'article 55 de la Loi pendant l'application du PLH.*

- *Cependant, afin de répondre aux besoins en logements abordables, la mise en œuvre du PLH doit permettre d'engager les efforts nécessaires en matière de production de logements sociaux.*

- *L'état des lieux foncier précise les outils déjà mis en œuvre dans les communes (servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement, emplacements réservés, intervention de l'Etablissement Public Foncier...).*

- *En 2020, la COBAN avait un taux de 7,1% de logements sociaux.*

➢ *Les objectifs quantitatifs de production affichés dans le PLH sont très ambitieux puisqu'ils visent à atteindre 9,3% en 2030, puis 13% en 2040 à l'échelle de l'intercommunalité. Les fiches communales précisent l'objectif de production de logements sociaux par commune. Cette déclinaison tenant compte des spécificités communales est compatible avec les objectifs fixés dans le SCoT.*

4/ Concernant le volet foncier, le PLH de la COBAN reprend les densités moyennes communales fixées par la prescription 88 et détaille le volet « gisement foncier » défini dans le SCoT.

- *Le PLH (page 29 du diagnostic foncier) croise les besoins en logements de chaque commune avec les densités afin d'obtenir les besoins en foncier à vocation d'habitat. Au total, ce sont 124,36 hectares qui sont attribués sur la période 2025-2030 aux huit communes de l'intercommunalité.*

➢ *Les projections du SCoT réservent 190 hectares à vocation d'habitat pour la COBAN sur la période 2020-2030 (chapitre 6.4 du DOO). L'observatoire de la consommation d'espaces affiche, pour l'habitat sur la COBAN, une consommation de 32,9 ha en 2021, 17,6 en 2022 et 8,5 ha en 2023. Le projet de PLH affiche un total de 124 hectares pour la période 2025-2030, sachant que les chiffres de consommation d'espaces 2021-2023 cumulent déjà 59 hectares pour l'habitat. Au regard de l'état de la consommation et des projections affichés, l'enveloppe maximale pourrait être atteinte. Cependant, nous pouvons considérer que le PLH de la COBAN est compatible avec les objectifs du SCoT.*

Autres points d'analyse

Conformément aux dispositions règlementaires, la COBAN va déployer un observatoire de l'habitat et du foncier.

➢ *Le SYBARVAL dispose également d'outils et de données qui pourront alimenter ce site. Un partage de données est déjà effectif depuis l'élaboration du SCoT et du PCAET. Les modalités d'échanges pourront évoluer afin de répondre aux besoins de la COBAN et du SYBARVAL dans une nécessaire coordination des outils à disposition de nos communes.*

Le SYBARVAL est cité comme partenaire dans plusieurs fiches-actions : la n°5 sur le logement abordable et la n°13 pour le service public de la performance énergétique des logements.

➢ *Le SYBARVAL veillera à apporter son soutien technique à la bonne mise en œuvre du PLH.*

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Le projet de PLH arrêté se révèle ambitieux sur de nombreux sujets et **est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.** Sa mise en œuvre devra s'accompagner des moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés. Cet avis soulève quelques remarques qui pourront être facilement pris en compte dans le document approuvé. **Le SYBARVAL émet un avis favorable à ce projet.**

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente

SYNDICAT MIXTE BASSIN ARCACHON VAL DE LEYRE
SYBARVAL

Marie LARRUE

Copie : aux 8 communes de la COBAN (Lège-Cap-Ferret, Arés, Andernos les Bains, Lanton, Audenge, Biganos, Marcheprime, Mios).

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

REÇU LE
04 AOUT 2025
791.
COBAN

PRÉFET DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde
Service Habitat Logement Construction Durable

Bordeaux, le 31 JUIL. 2025

Affaire suivie par : Claire Magne
claire.magne@gironde.gouv.fr
Tel : 05 47 30 52 21

Le directeur de la DDTM de la Gironde

à

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord
46 Avenue des Colonies, 33510 Andernos-les-Bains

Objet : Avis du CRHH sur le PLH de la COBAN

PJ : Avis du CRHH

Conformément à l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement sur votre Programme Local de l'Habitat.

J'ai ainsi le plaisir de vous faire part de l'avis favorable émis par le bureau du CRHH, accompagné de plusieurs observations.

Le service Habitat, Logement et Construction Durable de la Direction Départementale des territoires et de la Mer de la Gironde est à votre disposition pour toutes questions relatives à la mise en œuvre de votre PLH.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

COBAN	A traiter	Copie
Président		
1ère Vice-Présidente		X
VP en charge		X
DGS		X
DGAR		
DGAD Habitat	X	
DGST		
Communication		

P/ Le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer Adjoint

Benoît HERLEMONT

Copie :
- Monsieur le Sous-Préfet d'Arcachon

Tél : 05 47 30 52 21
Mél : claire.magne@gironde.gouv.fr
2, esplanade Charles-de-Gaulle
CS 41397 – 33077 Bordeaux Cedex

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle - Aquitaine

Service aménagement, habitat, paysage et littoral
Département habitat
Affaire suivie par :
Antoine GERMEREAU
Tél. : 06 11 99 66 59
Courriel : antoine.germereau@developpement-durable.gouv.fr

Poitiers, le 21 juillet 2025

Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de la Nouvelle-Aquitaine sur le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), département 33

Par délégation, le bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement a examiné le volet habitat du pan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord lors de la séance du 3 juillet 2025.

Avis du bureau du CRHH :

Le bureau du CRHH a salué l'ambition forte de la collectivité, notamment sur des thématiques telles que le développement de l'offre sociale comme la réponse au besoin des publics spécifiques, et a émis à l'unanimité un avis favorable sur le PLH de la communauté d'agglomération du bassin de COBAN assortis de plusieurs observations :

- compte-tenu de la forte représentation des résidences secondaires sur le territoire, une clarification de la part prévue à destination de résidences secondaires dans la production nouvelle pourrait être apportée, permettant ainsi d'analyser la compatibilité entre l'accueil démographique envisagé et l'estimation des besoins qui en découlent.

- le calcul pour déterminer le nombre de logements à produire pour répondre aux besoins des populations actuelles (méthode du « point mort ») mérite d'être confirmé et précisé.

- la mise en place d'une stratégie foncière est évoquée dans le PLH mais celle-ci pourrait indiquer la surface du foncier, préalablement identifié dans le diagnostic foncier, qu'il est réellement prévu de mobiliser pour répondre à l'objectif de création de nouveaux logements sur la durée du PLH, ainsi que la localisation (dans l'enveloppe urbaine ou en extension).

- la surface et la typologie des nouveaux logements au regard des besoins spécifiques pourraient être précisées.

Pour le directeur régional,
La directrice régionale adjointe

Isabelle VALADE

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
webdelib
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Habitat Logement Construction Durable
Unité Développement des politiques de l'habitat durable

REÇU LE
15 JUIL. 2025
731
COBAN

COBAN	À traiter	Copie
Président		
1ère Vice-Présidente		X
VP en charge	X	X
DGS		X
DGAR		
DGAD Habitat	X	
DGST		
Communication		

Affaire suivie par :
Myriam BARES
Tél : 05 47 30 51 86
Mél : myriam.bares@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 26 JUIN 2025

LE PRÉFET

À

MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Objet : Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)
P.J : Avis sur le PLH de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)

Vous nous avez transmis, le 1er avril 2025, le projet de programme de l'habitat (PLH) arrêté par le conseil communautaire le 18 mars 2025.

Je vous remercie pour votre démarche et votre investissement qui ont permis d'aboutir à un document de qualité, en associant l'ensemble des partenaires des politiques locales de l'habitat.

De manière générale, les différents enjeux et actions inscrits dans le PLH sont cohérents avec le PDH et le SCOT nouvellement approuvés.

Le projet de développement de l'offre nouvelle prévu par le PLH s'accorde avec les ambitions du SCOT de freiner progressivement la croissance démographique et de maîtriser la production de logements.

Le développement de l'offre sociale présenté devrait permettre d'apporter une réponse aux besoins des publics les plus vulnérables et de fluidifier les parcours résidentiels. Aussi, les objectifs de production de logements locatifs sociaux affichés, compatibles avec les prescriptions du SCOT, permettront d'anticiper l'entrée dans le dispositif SRU de l'ensemble des communes de la COBAN en prenant en compte les futures obligations qui s'appliqueront au cours des 6 années de mise en œuvre de ce premier PLH.

Des orientations et des actions sont également prévues pour répondre aux différents besoins des publics dits spécifiques.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

La création d'un observatoire de l'habitat et du foncier est prévue dans le PLH et les indicateurs qui permettront le suivi de la politique de l'habitat sur le territoire sont pertinents. De même, les moyens humains et financiers apparaissent à la hauteur des enjeux.

Nonobstant une réponse aux enjeux identifiés très satisfaisante, votre document appelle quelques observations exposées dans l'avis de l'État ci-joint.

En particulier, certains sujets liés au projet résidentiel mériteraient d'être approfondis :

- Le diagnostic pointe la forte représentation des résidences secondaires, en particulier sur la commune de Lège-Cap-Ferret (63,3%). Si le document d'orientations laisse supposer qu'une part de l'objectif de production de nouveaux logements sera dédiée au développement de résidences secondaires, ce sujet n'est pas clairement explicité et ne permet pas de confirmer la compatibilité entre l'accueil démographique envisagé et le besoin en logements qui en découle, hors production de résidences secondaires.

- Le calcul du point mort présenté dans le PLH permet d'estimer que 337 logements seront nécessaires au maintien de la population chaque année. Ce chiffre apparaît surestimé, d'une part au vu de l'évaluation du point mort dans le cadre du SCOT (3760 logements à l'échelle de la COBAN entre 2020 et 2040, soit 188 logements par an) et d'autre part du fait de l'objectif de 428 nouveaux logements restant pour l'accueil de nouveaux habitants (taille des ménages qui serait de 2,99).

- Si la première orientation relative à la diversification de la production de logements prend bien en compte la nécessité de créer une offre nouvelle répondant aux divers besoins en termes de statut d'occupation, de forme ou de typologie de logements, des objectifs chiffrés pourraient utilement alimenter le PLH, en particulier pour la taille de logements qu'ils relèvent du parc privé ou social.

- Le diagnostic foncier présente une synthèse du potentiel foncier mobilisable, identifiant 462,02 ha mobilisables. Toutefois, le PLH n'affiche pas clairement la surface qu'il est réellement prévu de mobiliser pour répondre à l'objectif de création de nouveaux logements sur la durée du PLH, ni la localisation (dans l'enveloppe urbaine ou en extension).

Par ailleurs, il est également proposé que vous ajoutiez dans le programme d'actions :

- D'autres outils pour soutenir la production d'une offre sociale, tels que la mobilisation du parc existant à travers le conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah et l'accompagnement des communes pour traduire les orientations du PLH dans les PLU, en y intégrant notamment les objectifs de mixité sociale.
Il conviendrait ainsi d'ajouter des indicateurs de suivi, tels que le nombre de logements conventionnés dans le parc privé, les outils de mixité sociale inscrits dans les nouveaux PLU ainsi que leurs effets sur la production sociale ou encore le nombre de réunions auxquelles la COBAN participe sur le sujet du logement abordable.
De même, la fiche action relative à la stratégie foncière pourrait utilement intégrer dans les modalités ou dans les indicateurs de suivi la mise en place d'une veille sur les fonciers à enjeux, notamment à travers un suivi des DIA.

- Des précisions sur la politique intercommunale des attributions avec par exemple, la tenue d'une CIL a minima chaque année, la nécessité de faire voter la CIA, ainsi que le document cadre par la CIL ou encore la mise en œuvre du PPGDID (avec un vote des conventions sur le SIAD et la gestion partagée) à intégrer au calendrier de la fiche action.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

- L'association de la DDETS à la mise en œuvre de l'action n°6 relative à l'expérimentation d'offres innovantes, pour étudier l'opportunité de réaliser certains produits spécifiques sur le territoire, de type résidences sociales ou foyers jeunes travailleurs.

Ainsi, j'émets un avis favorable sur votre projet de PLH qui devrait être examiné par les membres du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) lors de la prochaine séance prévue le 3 juillet en vue de recueillir leur avis.

Le préfet,

Étienne GUYOT

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Habitat Logement Construction Durable
Unité Développement des politiques de l'habitat durable

Avis sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) a délibéré le 19 décembre 2017 pour engager l'élaboration de son PLH. Conformément à l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), l'élaboration de ce PLH revêt un caractère obligatoire pour la COBAN qui est compétente en matière d'habitat et compte plus de 30 000 habitants dont au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Après délibération du conseil communautaire le 18 mars 2025, le projet de PLH a été arrêté et transmis pour avis aux services de l'État en date du 1er avril 2025. Il s'agit d'un premier PLH.

I. Projet résidentiel

Ces dernières décennies, la COBAN a connu une attractivité qui s'est traduite par une croissance démographique importante et une dynamique de construction soutenue.

Le document d'orientations affiche 2 scénarios avec des projets de développement différents. Le scénario retenu respecte les ambitions affichées dans le SCOT approuvé par délibération du conseil syndical le 6 juin 2024, qui visent à freiner progressivement la croissance démographique et à maîtriser la production de logements.

Ce scénario prévoit ainsi un taux de croissance annuel moyen de 1,6 % afin d'atteindre une population de 82 993 habitants en 2030. Il est ainsi prévu une croissance différenciée selon le profil des communes du territoire, avec en moyenne des TCAM de 1,09 % pour les communes situées au nord et de 2,06 % pour celles situées au sud.

Les tableaux présentés ne permettent pas de connaître l'accueil de population annuel, les estimations ne débutant qu'au 1er janvier 2026 et se terminant au premier janvier 2030 (soit sur 4 ans au lieu des 6 années couvrant le PLH).

	POPULATION								
	Descin annuel en RP	Population en 2020 (gain)	TCAM 2014 - 2020	Hypothèses TCAM population	Population en 2030	2026	2027	2028	2029
Andernos-les-Bains	88	12294	0,82%	0,98%	13586	13020	13147	13275	13405
Arès	50	6410	1,21%	1,50%	7487	7038	7147	7259	7372
Lanton	50	7273	1,74%	1,77%	8947	7843	7942	8042	8144
Lège-Cap Ferret	38	8334	0,59%	0,79%	8981	8716	8792	8867	8914
COBAN Nord	227	34311		1,09%	38951	36620	37021	37477	37836
Audenge	50	9136	4,10%	1,52%	10625	10002	10154	10300	10465
Biganos	131	11005	1,67%	1,85%	13291	12351	12580	12813	13050
Mios	111	11180	4,35%	2,01%	13540	12957	12850	13108	13372
Marcheprime	138	5123	1,95%	3,50%	7226	6297	6518	6746	6982
COBAN Sud	431	36444		2,06%	44683	41607	42102	42969	43869
COBAN	658	70808		1,61%	83633	77908	79159	80430	81721

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

En réalisant la moyenne sur les 4 années présentées dans le tableau ci-dessus, 1281 habitants supplémentaires seraient accueillis chaque année.

En parallèle, le PLH prévoit la production de 765 logements par an sur la durée du PLH, soit 4590 logements sur 6 ans.

Le SCOT du SYBARVAL fixe un phasage de l'objectif démographique (prescription 77 du DOO), décliné à l'échelle de chaque intercommunalité : une première étape à horizon 2030 et une seconde à horizon 2040.

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

Le PLH couvrant la période 2025-2030, les objectifs fixés par le SCOT sur cette première période sont à prendre en compte.
Le SCOT précise également un besoin de 7648 nouveaux logements induits par ce scénario démographique sur la période 2020-2030, soit + 765 nouveaux logements/an.

Ainsi, le document d'orientations affiche un projet compatible avec les objectifs du SCOT à horizon 2030, à savoir une croissance démographique de + 1,6 % et un besoin d'environ 765 logements.

Les chiffres Sitadel indiquent qu'en moyenne, sur les 5 dernières années (2020-2024), 957 logements étaient autorisés annuellement avec un pic à 1219 logements en 2022.
Les objectifs de création de nouveaux logements (765 logements/an) apparaissent ainsi cohérents avec la volonté de freiner la dynamique de construction actuelle.

Toutefois, le PLH laisse supposer qu'une part de cet objectif sera dédiée à la production de résidences secondaires. Ce sujet n'est pas mentionné précisément dans le PLH, seul un tableau présenté dans le document d'orientations (p 21) affiche un objectif de 134 résidences secondaires par an, sans explication supplémentaire. **Il aurait été utile que le document détaille le projet résidentiel par statut d'occupation.**

Par ailleurs, le document d'orientations (p 9) expose la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logements à produire pour répondre aux besoins des populations actuelles (point mort).

	Nombre de logements à produire par an à l'échelle de la COBAN
Desserrement des ménages	+171
Renouvellement du parc de logements	+38
Fluidité du parc de logements	+128
TOTAL	+337

Ainsi, ce calcul permet d'estimer que 337 logements seront nécessaires au maintien de la population chaque année.
À noter que l'explication associée à ce calcul mentionne une estimation négative liée au renouvellement du parc de logements alors que cette composante est positive (+ 39 logements) dans le tableau de calcul.
Par déduction, 428 nouveaux logements seront dédiés à l'accueil de nouveaux habitants. **Toutefois, cet objectif apparaît sous-estimé au vu de l'accueil de 1281 habitants supplémentaires chaque année (taille des ménages serait de 2,99) et pourrait être dû à une surévaluation des besoins endogènes. En effet, le SCOT du SYBARVAL estime que 3760 logements seront nécessaires à l'échelle de la COBAN entre 2020 et 2040 pour répondre aux besoins des populations présentes sur le territoire, soit 188 logements par an (contre 337 logements fixés dans le PLH de la COBAN).**

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

De manière générale, le projet résidentiel est peu détaillé dans le PLH et certains sujets spécifiques mériteraient d'être approfondis. À titre d'exemple, bien que la vacance de logements ne constitue pas une problématique sur le territoire (taux de 4,3%), la mobilisation du parc existant pour la création d'une offre nouvelle n'est pas traitée par le PLH.
Aussi, le diagnostic pointe la forte représentation des résidences secondaires (taux de 28,45%), en particulier sur la commune de Lège-Cap-Ferret (63,3%). Une clarification de la part prévue à destination de résidences secondaires dans la production nouvelle apparaît nécessaire pour analyser la compatibilité entre l'accueil démographique envisagé et l'estimation des besoins qui en découlent.

De même, si la première orientation relative à la diversification de la production de logements prend bien en compte la nécessité de créer une offre nouvelle répondant aux divers besoins en termes de statut d'occupation, de forme ou de typologie de logements, des objectifs chiffrés pourraient utilement alimenter le PLH, en particulier pour la taille de logements qu'ils relèvent du parc privé ou social.

II. Développement de la mixité sociale dans l'Habitat

Au 1er janvier 2024, la COBAN compte 2740 logements locatifs sociaux (RPLS), soit un taux d'environ 7,57% sur 36 210 résidences principales (données ministérielles au 01/01/2024).
Il est à noter que le nombre de logements sociaux est sous estimé : le fichier RPLS ne prend pas en compte l'ensemble des logements comptabilisés dans l'inventaire SRU (logements en structures, accession sociale…).

Le tableau ci-dessous détaille les données relatives au parc social pour chaque commune :

	Nombre de LLS au 01/01/2024 (RPLS)	Nombre de RP au 01/01/2024 (ministère)	Taux de LLS au 01/01/2024
Andernos-les-bains	319	7222	4,42 %
Arès	121	3647	3,32 %
Audenge	655	4588	14,28 %
Biganos	431	4892	8,81 %
Lanton	205	3817	5,37 %
Lège-Cap-Ferret	288	5107	5,64 %
Marcheprime	312	2283	13,67 %
Mios	409	4654	8,79 %
COBAN	**2740**	**36210**	**7,57 %**

Les chiffres issus du SNE indiquent que 2452 demandes de logement social sont en cours sur la COBAN en janvier 2025. Avec 273 logements attribués en 2024, le taux de tension de 9,0 sur l'EPCI est légèrement supérieur à la moyenne girondine (8,2).
En complément, le diagnostic souligne que 65 % des ménages de la COBAN sont éligibles à un logement social.
Ces chiffres témoignent de la nécessité de développer une offre sociale ciblée, afin de répondre aux besoins identifiés.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

1. L'application de l'article 55 de la loi SRU

À ce jour, les 8 communes de la COBAN ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.
Néanmoins, il est à noter que la COBAN dépasse les 50 000 habitants, et entrera dans le champ d'application de la loi SRU dès qu'elle comptera une commune de plus de 15 000 habitants. Ainsi, toutes les communes de la COBAN devront à terme disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. Cette obligation se traduira en particulier par la définition d'objectifs triennaux que fixera l'État aux collectivités concernées.

Des simulations ont été menées par les services de la DDTM et ont permis d'évaluer approximativement l'échéance à laquelle les communes seraient soumises à l'article 55 de la loi SRU. Avec sa croissance actuelle, la commune de Mios dépasserait les 15 000 habitants en 2030 ou en 2031 et ferait entrer l'EPCI dans le champ d'application SRU.
Ainsi, toutes les communes de la COBAN devraient être soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU à la fin de la période de 6 ans couverte par le PLH.
Le PLH prend bien en compte cette éventualité, soulignant la nécessité d'accompagner la production de logement social sur le territoire pour répondre aux besoins des ménages et pour anticiper les futures obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU qui s'appliqueront au cours des 6 années de mise en œuvre de ce premier PLH.

Le PLH prévoit une part de 35 % de logement social dans son objectif de production de nouveaux logements, soit au total 267 logements sociaux par an (1602 logements sociaux sur 6 ans).

Les fiches communales présentent la répartition suivante :

	Objectif annuel de logements sociaux	Objectif annuel de production de logements	Taux de logements sociaux dans l'offre nouvelle
Andernos-les-bains	37	107	34,6 %
Arès	34	99	34,3 %
Audenge	29	83	34,9 %
Biganos	40	116	34,5 %
Lanton	23	68	33,8 %
Lège-Cap-Ferret	27	79	34,2 %
Marcheprime	35	102	34,3 %
Mios	39	112	34,8 %
COBAN	**267**	**765**	**34,9 %**

Une légère différence (3 logements sociaux) est constatée entre la somme des objectifs communaux (264 logements sociaux) et l'objectif affiché à l'échelle de l'EPCI (267 logements sociaux).

Le tableau ci-dessous fait état d'une simulation des taux de logements sociaux qui seront atteints en 2030 (après 6 ans) pour chaque commune de la COBAN.

	Estimation du nombre de logements sociaux au 01/01/2030	Estimation du nombre de résidences principales au 01/01/2030	Estimation du taux de logement social au 01/01/2030	Taux de LLS au 01/01/2024
Andernos-les-bains	541	7864	6,88 %	4,42 %
Arès	325	4241	7,66 %	3,32 %
Audenge	829	5086	16,30 %	14,28 %
Biganos	671	5588	12,01 %	8,81 %
Lanton	343	4225	8,12 %	5,37 %
Lège-Cap-Ferret	450	5581	8,06 %	5,64 %
Marcheprime	522	2895	18,03 %	13,67 %
Mios	643	5326	12,07 %	8,79 %
COBAN	**4342**	**40800**	**10,64 %**	7,57 %

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Ce tableau a été construit à partir des données de 2024 (tableau ci-dessus) est présente donc un parc de logements sociaux sous-estimé (utilisation du fichier RPLS en l'absence d'inventaire contradictoire). Par ailleurs, il est pris comme hypothèse que les objectifs en nouveaux logements (765/an à l'échelle de la COBAN) seront des résidences principales (surestimation du nombre de RP en l'absence d'éléments précis sur les résidences secondaires).

Les objectifs fixés par le PLH de la COBAN en termes de production de logements sociaux semblent ambitieux étant données les contraintes propres à ce territoire.
Ces objectifs sont compatibles avec les prescriptions du SCOT du SYBARVAL de créer au moins 35% de logements sociaux dans la production annuelle totale des résidences principales sur les communes de la COBAN (prescription 99).

Toutefois, en fonction de l'entrée effective dans le dispositif SRU en cours de PLH, la COBAN pourra être amenée à revoir ces objectifs pour respecter la loi SRU. Cet élément devra notamment être intégré au bilan à trois ans du PLH.

Le document d'orientations décline la répartition globale de l'offre sociale à développer par type de financement.

		OBJECTIFS % des logements sociaux à produire
Logement locatif	PLAI	30 %
	PLUS	55%
	PLS	5%
Logement en accession	BRS / PSLA	10%

Ces déclinaisons respectent la réglementation applicable aux communes déficitaires, à savoir un minimum de 30% de PLAI et un maximum de 30% de PLS/accession sociale.

La deuxième orientation du PLH vise à produire du logement abordable, d'une part par la mise en place d'une stratégie foncière, et d'autre part en soutenant la production de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Le PLH prévoit ainsi la mobilisation de différents dispositifs pour le développement de logements sociaux, avec par exemple :
- l'accompagnement des communes et la promotion de l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable (fiche action n°6) : l'objectif est d'inciter à la création de logements abordables en sensibilisant les acteurs et en accompagnant les communes. Cette action repose sur des actions de communication (rencontres avec les communes et les opérateurs, retours d'expérience, veille sur les subventions).
Un indicateur supplémentaire pourrait figurer sur cette fiche action, comptabilisant le nombre d'opérations/logements sortis ou en cours à travers ces formes innovantes.
- la mise en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux (fiche action n°7) : Cet outil permettrait d'encourager la production de logements abordables. Pour cela, il est envisagé dans un premier temps d'organiser un groupe de travail avec le conseil départemental pour élaborer une convention entre les 2 collectivités.

D'autres outils pourraient également soutenir la production d'une offre sociale, tels que :
- la mobilisation du parc existant à travers le conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah,
- l'accompagnement des communes pour traduire les orientations du PLH dans les PLU, en y intégrant notamment les objectifs de mixité sociale.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Il conviendrait ainsi d'ajouter des indicateurs de suivi, tels que le nombre de logements conventionnés dans le parc privé, les outils de mixité sociale inscrits dans les nouveaux PLU ainsi que leurs effets sur la production sociale ou encore le nombre de réunions auxquelles la COBAN participe sur le sujet du logement abordable.

2. Les logements locatifs intermédiaires et en accession sociale

Sur le volet accession sociale, le document d'orientation indique la volonté de la COBAN de développer des produits en accession sociale.
Il est ainsi prévu de dédier une part de 10 % de la production sociale en BRS ou PSLA afin de maintenir les ménages aux revenus intermédiaires et primo-accédants. Cette part représenterait environ 27 logements par an, soit 162 logements sur la durée du PLH.

Il convient de préciser que les PSLA sont décomptés à l'inventaire SRU pendant la phase locative et 5 ans après la levée d'option et que le bail réel solidaire (BRS) a l'avantage d'être décompté de manière pérenne dans l'inventaire SRU.

Par ailleurs, le PLH souligne l'intérêt de développer une offre locative intermédiaire sur un territoire sous tension comme la COBAN.
Toutefois, la fiche action n°9 a pour objectif de se mobiliser pour la révision du zonage A, B, C. Elle mentionne trois zones distinctes représentées sur la COBAN : B1, B2 et C, et l'impact différencié de ce zonage sur le développement de dispositifs de défiscalisation selon les communes. Or, la révision flash du zonage ABC intervenue en juillet 2024 a désormais placé les communes de la COBAN en zones A ou B1, ouvrant la possibilité sur chacune des communes de bénéficier de l'investissement locatif.

Bien que non obligatoire, le pan de l'offre locative intermédiaire n'est que peu traitée par le PLH[1]. Il aurait pu être intéressant que le diagnostic fasse un état des lieux des besoins et de l'offre déjà présente sur le territoire pour évaluer la nécessité de développer cette typologie à l'avenir. Cette question est d'autant plus prégnante du fait du passage en zone A et B1 des communes de la COBAN.

3. La politique intercommunale des attributions :

L'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), modifié par l'article 70 de la loi Égalité et Citoyenneté, vise à introduire plus de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution des logements sociaux et à simplifier les démarches des demandeurs de logement social, tout en renforçant leur droit à l'information.

La COBAN ayant l'obligation d'élaborer un PLH, elle est tenue de mettre en œuvre un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), ainsi qu'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

Cette obligation est bien prise en compte dans la fiche action n°3 qui prévoit la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution (CIA) dès 2025, la mise en œuvre du droit à l'information via le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD) dès 2026 et la réalisation du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID).

1 Conformément à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation, les EPCI ont la possibilité de prévoir une offre de logements intermédiaires dans les PLH. Cela est obligatoire pour certaines communes incluses dans le périmètre du « zonage TLV » (communes listées dans le Décret n° 2019-483 du 21 mai 2019 fixant la liste des communes sur lesquelles le programme local de l'habitat précise l'offre de logements intermédiaires), ce qui n'est pas le cas des communes de la COBAN.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Il conviendrait également de rappeler plusieurs éléments dans les objectifs de l'action 3 :
- les taux de 25 % des attributions aux publics prioritaires (ménages DALO, publics prioritaires définis au L441-1 du CCH) indiqués dans les constats constituent un minimum,
- la CIL, co-présidée avec le préfet de département ou son représentant, devra à minima se tenir chaque année,
- Il sera nécessaire de faire voter la CIA, ainsi que le document cadre par la CIL.
La mise en œuvre du PPGDID (avec un vote des conventions sur le SIAD et la gestion partagée) sera à intégrer au calendrier présenté dans la fiche action.

4. Le volet foncier

- Un diagnostic foncier :

L'article 102 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté a introduit l'obligation de disposer d'un voler foncier dans les PLH.

Cette obligation se traduit dans le CCH aux articles :
- L302-1 qui indique que le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements »,
- R302-1-1 qui indique que « le diagnostic comprend, notamment, une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend, […], l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements ; »

Le diagnostic du PLH de la COBAN comporte bien un diagnostic foncier traitant des différentes thématiques réglementaires.
Une synthèse du potentiel foncier mobilisable est ainsi présente dans le diagnostic foncier, identifiant 462,02 ha mobilisables pour un total de 990 gisements fonciers.

Le diagnostic foncier indique que :
- 60 % des surfaces identifiées se trouvent sur des « gisements fonciers programmés » qui font l'objet d'outils dans les documents d'urbanisme ou ont fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire permettant de connaître exactement le nombre de logements que le gisement doit produire. Un potentiel de 3523 logements a été comptabilisé sur ces fonciers programmés à court terme (horizon PLH). Il est à noter que d'autres fonciers programmés à moyen terme (1030 logements) ou sans échéance (31 logements) ont été identifiés
- 40 % des surfaces identifiées se trouvent sur des « gisements fonciers libres » qui ne font pas l'objet d'autorisations d'urbanisme. Ils peuvent cependant être concernés par un outil d'urbanisme (OAP, ER ou SMS) ne précisant pas le nombre de logements à produire. Une estimation peut se faire à partir d'une densité renseignée dans les OAP ou des densités fixées par le ScoT. Un potentiel de 4703 logements a ainsi été comptabilisé sur ces fonciers libres.
Au total, le diagnostic foncier a permis de calculer un potentiel de 8226 logements constructibles.

Toutefois, le PLH n'affiche pas clairement la surface qui sera réellement mobilisée pour répondre à l'objectif de création de nouveaux logements sur la durée du PLH. Il est rappelé que le SCOT (Prescription 69) fait état de 497 hectares nécessaires pour la mise en œuvre du projet de territoire en matière d'habitat jusqu'à 2030 à l'échelle du

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

SYBARVAL, dont 102,9 hectares au sein de l'enveloppe urbaine (mobilisation des gisements fonciers) et 394 hectares en extension.
Il est également à noter que le diagnostic foncier du PLH ne fait pas la distinction entre les fonciers situés dans l'enveloppe urbaine et en extension. Il conviendrait de faire figurer précisément ces éléments dans le PLH pour s'assurer de la compatibilité avec le SCOT.

Les fiches communales, dans les parties « projets et potentiels fonciers » ne reprennent que les gisements fonciers programmés (et non les libres). D'une part, il conviendrait d'expliquer la raison pour laquelle les gisements fonciers libres n'ont pas été pris en compte, ni même mentionnés. D'autre part, le potentiel foncier des gisements fonciers programmés seuls, estimé à 3523 logements, ne permettra pas d'atteindre l'objectif de production de 4 590 nouveaux logements sur 6 ans fixés par le PLH.

Par ailleurs, plusieurs incohérences ou imprécisions ont été relevées :
- des chiffres différents entre le texte explicatif et les tableaux présentés p20 du diagnostic foncier : Il est indiqué que seulement 5% de la surface totale des gisements fonciers sont concernés par un emplacement réservé soit 29,1 hectares, alors que le tableau affiche 3,61 ha (soit 1%). De même concernant les servitudes de mixité sociale, seulement 9% de la surface totale des gisements fonciers sont concernés par une SMS soit 52,7 hectares contre une surface de 348,28 ha (soit 76%).
- Les fiches communales, dans les parties « projets et potentiels fonciers » reprennent les gisements fonciers programmés en termes de surface et de potentiel de logements. Au total, les fiches communales estiment à 3419 logements le potentiel identifié à l'échelle de la COBAN, alors que le diagnostic foncier présente un chiffre de 3523 logements potentiels (tableau détaillé par commune p22). La différence de 104 logements provient de la commune de Mios et pourrait s'expliquer par le programme de la ZAC Terres vives de Mios qui a déjà vu le jour mais qui figure dans le diagnostic foncier même s'il ne produira pas de nouveaux logements durant la durée du PLH. Ill conviendrait néanmoins d'indiquer clairement l'origine de cet écart.

- <u>Une stratégie foncière :</u>

Le document d'orientations ainsi que le programme d'actions soulignent la nécessité d'engager une stratégie foncière ambitieuse pour contenir les prix sur des fonciers stratégiques et permettre le développement de logements abordables, notamment de logement social.

En ce sens, l'action n°5 du programme d'action vise à définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables avec pour objectifs d'identifier des secteurs prioritaires de développement en faveur du logement abordable, de hiérarchiser les gisements fonciers à mobiliser pour la création de logements sociaux et de mobiliser les moyens et les partenariats nécessaires pour mettre en œuvre une stratégie foncière.
Cette stratégie passera ainsi par l'établissement d'une grille permettant de prioriser les fonciers identifiés et la mise en place d'un groupe de travail avec l'EPF nouvelle-aquitaine pour identifier le niveau de constructibilité des fonciers prioritaires identifiés. Des conditions pour mobiliser ces fonciers passeront ensuite par le partenariat avec l'EPF (convention cadre déjà établie avec la COBAN et mise en œuvre des conventions opérationnelles avec les communes) ou encore l'accompagnement des communes pour mobiliser les outils adaptés dans leur PLU (OAP, secteur de mixité sociale, emplacement réservé pour la mixité sociale…).

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

La fiche action n°2 indique qu'un suivi des gisements fonciers identifiés dans le cadre du diagnostic sera mené dans le cadre de l'observatoire du foncier intégré à l'observatoire du ScoT. **Toutefois, la fiche action relative à la stratégie foncière pourrait utilement intégrer dans les modalités ou dans les indicateurs de suivi la mise en place d'une veille sur les fonciers à enjeux, notamment à travers un suivi des DIA.**

En parallèle, une action (n°14) vise à évaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires en vue d'établir un référentiel commun et partagé à l'échelle de la COBAN, pouvant être ensuite décliné dans chaque commune, et qui pourrait prendre la forme d'une charte architecturale et paysagère.

Par ailleurs, il est à noter que les fiches communales manquent de précisions et d'opérationnalité. Certains éléments pourraient permettre de détailler la stratégie foncière à l'échelle communale, telles que les surfaces à mobiliser, les typologies de logements à produire ou encore le nombre et la localisation des opérations répertoriées dans la partie « projets et potentiel foncier ».

III. Requalification du parc existant

L'amélioration du parc privé existant se décline en une fiche action portant sur l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements (fiche n°13).

Cette action s'appuie sur le renforcement des actions déjà engagées sur le territoire avec notamment la pérennisation de la plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) dénommée ECO'BAN et mise en place depuis 2017. Les principaux objectifs de cette plateforme relèvent de l'information et de l'accompagnement des ménages pour leurs travaux de rénovation énergétique, la mobilisation des professionnels locaux de la rénovation énergétique, l'information de 1er niveau sur la rénovation énergétique de copropriétés et de locaux du petit tertiaire privé ou encore de l'animation pour promouvoir la rénovation énergétique du parc privé de logements.

Par ailleurs, l'action n°4 prévoit la création d'un guichet unique pour l'information sur le logement, qui pourra également être en mesure d'accompagner au mieux les propriétaires sur les aides et dispositifs existants, notamment sur la rénovation énergétique mais également l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie.

En parallèle, le diagnostic (p 34) identifie 48 copropriétés potentiellement fragiles, relativement récentes et majoritairement de petite taille, n'appelant pas d'action particulière à mettre en œuvre.

IV. Réponse aux besoins des publics spécifiques

La première orientation stratégique présentée dans le document d'orientations précise la nécessité de diversifier l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques des habitants du territoire.

1. Les jeunes

Le diagnostic fait état des difficultés pour les jeunes ménages à se loger sur le territoire, du fait notamment de la rareté de l'offre locative avec la concurrence des hébergements touristiques et de la flambée des prix immobiliers. Il est ainsi souligné la nécessité de

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

développer des petites typologies et d'améliorer l'accès au parc social pour les jeunes précaires, en début de parcours professionnel et résidentiel.

Le PLH ne prévoit pas de fiche action destinée spécifiquement aux jeunes du territoire, mais plusieurs fiches actions proposent des réponses adaptées à ce public. Il s'agit des actions relatives à la création d'un guichet pour l'information sur le logement (n°4), à la définition d'une stratégie foncière pour favoriser le développement d'une offre abordable (n°5) ou encore à l'expérimentation d'offre innovantes (n°6).
La solution ainsi privilégiée reste l'accès au logement abordable (en location et en accession). Néanmoins, même si le document d'orientations propose de définir une répartition par typologie des logements à produire, aucun objectif n'est fixé par le PLH.
Par ailleurs, le PLH n'aborde pas la création d'une offre en structures dédiées de type résidences sociales ou FJT ayant notamment vocation à accueillir les publics du PDALHPD (jeunes salariés, jeunes en formation professionnelle (stagiaires ou apprentis), jeunes travailleurs saisonniers, jeunes entamant un parcours professionnel (contrats aidés, alternance). En ce sens, la DDETS pourra également être associée à la mise en œuvre de l'action n°6 relative à l'expérimentation d'offres innovantes, pour étudier l'opportunité de réaliser ce type de produits sur le territoire.

2. Les personnes âgées et/ou en situation de handicap

La COBAN connaît un vieillissement de sa population, avec une surreprésentation des seniors, en particulier sur les communes du Nord de l'EPCI. Deux profils se dégagent avec d'une part, les nouveaux arrivants retraités attirés par le cadre de vie et avec un fort pouvoir d'achat, et d'autre part, certains habitants de longue date parfois précarisés (ostréiculteurs, employés communaux à la retraite etc.), vivant parfois dans un logement peu adapté à la perte d'autonomie et n'ayant pas les ressources financières pour engager des travaux.

Au-delà des solutions en structures disponibles sur le territoire, le diagnostic et le document d'orientations soulignent la nécessité d'accompagner au mieux les personnes âgées à domicile par l'adaptation et le réinvestissement du parc existant et 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 ou trop isolé).

Comme pour le public jeune, aucune fiche action n'est dédiée aux besoins des personnes âgées mais d'autres actions traitent des solutions leur étant ciblées, telles que la production de logements sociaux de petite taille ou encore la création d'un guichet unique pour informer les propriétaires des aides existantes pour l'adaptation de leur logement.

3. Les logements d'urgence et temporaire

Afin de répondre à des situations d'urgence et de précarité, le PLH propose à travers la fiche action n°8 du programme d'actions, d'inciter à la création d'hébergements à destination de ce public. Le programme d'actions souligne l'absence de ce type d'offre sur le territoire qui devrait disposer de 34 places à l'échelle de l'EPCI. Il conviendra de préciser que ces places d'hébergement d'urgence s'entendent au sens de l'article L. 312-5-3 du CASF.

Pour remplir cet objectif, le PLH propose notamment :
- de préciser le diagnostic de l'offre et des besoins ;
- d'intégrer le logement d'urgence dans des dispositifs type RHVS ;
- de renforcer les partenariats en s'appuyant sur les acteurs locaux ;
- d'accompagner le développement d'hébergements d'urgence en cohérence avec les actions menées par le Département (places, dispositif expérimental…).

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Par ailleurs, la COBAN prévoit de financer l'hébergement d'urgence à hauteur de 200 000 € sur la durée du PLH.

4. Les saisonniers

Le territoire de la COBAN, de par son activité touristique importante, est concerné par l'accueil des saisonniers. En ce sens, 4 communes sont classées en station de tourisme (Andernos-les-Bains, Arès, Lanton et Lège-Cap-Ferret) et une en commune touristique (Audenge).

Le diagnostic (p 72) identifie comme enjeu la réponse aux besoins en hébergement temporaire des saisonniers en dressant un premier état des lieux du besoin et des solutions actuellement disponibles sur le territoire.
Comme précisé dans la fiche action n°11 ayant vocation à favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers, plusieurs dispositifs permettront d'atteindre cet objectif, tels que la création d'un observatoire de la saisonnalité (en lien avec l'observatoire Habitat), la mise en place d'un guichet unique d'information pour informer les saisonniers et les employeurs des solutions à disposition, l'animation d'un réseau de partenaires, le développement d'une offre avec l'appui des employeurs ou encore des réflexions pour inciter à la location dans le parc privé (intermédiation locative).

La COBAN prévoit un budget de 960 000 € pour répondre aux besoins des saisonniers.

5. L'accueil des gens du voyage

La COBAN dispose de plusieurs équipements à destination des gens du voyage :
- une aire de grand passage de 120 places sur la commune d'Andernos-les-Bains,
- une aire d'accueil de 26 places sur la commune d'Audenge,
- une aire d'accueil de 26 places sur la commune de Biganos.

A ce jour, la COBAN répond aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage approuvé en 2019, dont la révision est en cours.

La fiche action n°12 a ainsi pour objectif de poursuivre l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.
La poursuite des projets Sociaux et Éducatifs (PSE) pourrait également être inscrite dans les modalités de la fiche action.

V. Les observatoires

1. La constitution d'un observatoire de l'habitat et du foncier

La fiche action n°2 traite particulièrement des modalités de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier pour le suivi et l'évaluation des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire.

La fiche action prend en compte la réglementation récente sur ce sujet et indique les modalités de collecte et de traitement des données sur les thématiques de l'habitat et du foncier en lien avec les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du SCOT pour la partie relative au foncier.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

En termes de calendrier, la ficher action précise la mise en place du futur observatoire de l'habitat et du foncier en 2025-2026.
Par ailleurs, des travaux menés à l'échelle départementale dans le cadre de l'observatoire du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) pourront utilement alimenter le futur observatoire de la COBAN.

2. Les outils de suivi et d'animation du PLH

La fiche action n°1 du programme d'actions formalise le pilotage et l'animation de la politique locale de l'habitat sur la COBAN à travers les instances de gouvernance du PLH ayant la charge de l'animation et du suivi du PLH et du renforcement du partenariat avec différents acteurs. En ce sens, la COBAN organisera un comité de suivi du PLH sur l'état d'avancement des actions annuellement, la formalisation des bilans annuels et à mi-parcours, la communication auprès des habitants sur les actions mises en œuvre ou encore la présentation du bilan annuel du PLH chaque année en Bureau communautaire.

Les principes de suivi et d'évaluation du PLH qui sont proposés apparaissent pertinents. Ils permettent la mobilisation de nombreux acteurs et constituent un réel outil d'aide à la décision et d'ajustement constant du PLH.
Toutefois, un tableau reprenant les indicateurs de suivi du programme d'action pourrait utilement figurer en annexe, comme cela a été fait pour les moyens financiers.

Les moyens financiers et humains mis en œuvre dans le PLH sont détaillés dans le programme d'actions (p24).
Au total, le PLH prévoit un montant global de 3 648 600 € sur la durée du PLH pour la mise en place des différentes actions à engager (somme des moyens financiers spécifiés dans chaque action).
La dépense majoritaire concerne la poursuite des actions en faveur des gens du voyage, avec un budget prévisionnel de 1 560 000 € sur la durée du PLH (150 000 € d'investissement puis 235 000€/an de fonctionnement).
La création de logements pour les travailleurs saisonniers mobilise également un budget conséquent à hauteur de 960 000 € sur la durée du PLH.

Les autres postes de dépenses sont répartis comme suit :
- 283 000 € pour l'animation du PLH,
- 300 000 € pour le développement de logements abordables,
- 2 870 000 € pour la diversification de l'offre et la réponse aux besoins des publics spécifiques,
- 195 600 € pour la préservation du cadre de vie (amélioration du parc privé existant et encadrement des divisions parcellaires).

En parallèle, le récapitulatif des moyens humains indique que la COBAN dédiera un poste de chargée de mission pour l'animation du Programme Local de l'Habitat et que certaines actions seront ponctuellement travaillées en mode projet avec les différentes directions et services supports de l'agglomération.

Le PLH a bien évalué les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre des actions affichées.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

VI. Synthèse

Le contenu du programme local de l'habitat répond de manière satisfaisante aux exigences réglementaires et aux enjeux identifiés par le diagnostic. Dans le scénario et les objectifs retenus, ce document est compatible avec le SCOT du Sybarval.

Sur un territoire en forte tension, ce PLH montre une ambition forte de la collectivité, notamment sur des thématiques telles que le développement de l'offre sociale et la réponse au besoin des publics spécifiques. Le contenu du document démontre une bonne articulation entre les objectifs fixés et les outils mis en place pour en assurer l'atteinte.

Pour ce motif, il est proposé d'émettre un avis favorable sur le document présenté.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

ANDERNOS
les bains

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU VENDREDI 13 décembre 2024 À 19 h 30

L'an deux mille vingt-quatre, le treize du mois décembre, à dix-neuf heures trente, les membres du conseil municipal de la commune d'Andernos-les-Bains se sont réunis dans à la salle du Conseil à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Jean-Yves ROSAZZA, Maire.
Les membres du conseil municipal ont été convoqués en date du 06 décembre 2024.

Étaient présents :
Jean-Yves ROSAZZA, Maire
Thierry ROSSIGNOL, Catherine BRISSET, Pascal CHAUVET, Aude GALLANT, Roger TREUTENAËRE, Nicolas GALAUP, Sylvie ETCHEBER, Éric COIGNAT, Adjoints au Maire,
Jean-François GARRIC, Audrey BRIZARD-TOYES, Isabelle PETIT, Conseillers Délégués,
Karen BRUDY, Sylvie MINVIELLE, Jean-Marie DUCAMIN, Valérie CHAUVET, Jean-Luc EMANUELE, Catherine ROUX, Mathieu DULAC, Sandrine LORILLOUX, Jean-François GUINANT, Alain ROSSIGNOL, Conseillers Municipaux formant les membres en exercice.

Étaient absents excusés ou représentés :
Martine DUFOURG a donné procuration à Audrey BRIZARD-TOYES
Nicolas BONNAT a donné procuration à Éric COIGNAT
Maryse BIGOT a donné procuration à Isabelle PETIT
Bernard LAHAYE a donné procuration à Pascal CHAUVET
Isabelle GSELL a donné procuration à Catherine BRISSET
Jean-Philippe BOUDARD a donné procuration à Nicolas GALAUP
Jean-Marie GIRAULT a donné procuration à Jean-Marie DUCAMIN
Inès CASSISA a donné procuration à Mathieu DULAC
Pierre-Emmanuel RAUX a donné procuration à Sylvie MINVIELLE
Anne-Catherine BAC a donné procuration à Aude GALLANT
Élodie DELAPORTE a donné procuration à Jean-Yves ROSAZZA

Secrétaire de séance :
Roger TREUTENAËRE

Objet :

2024-121

AVIS DE LA COMMUNE
SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2025-2030 DE LA COBAN

Nicolas GALAUP, Adjoint au Maire, expose:

« Mes chers collègues,

Par délibération en date du 30 septembre 2024, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2025-2030.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, la Présidente du Bureau des Maires de la COBAN a transmis pour avis le projet de PLH aux huit communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) et au Syndicat Mixte en

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20241213-2024-121A-DE
Date de réception préfecture : 19/12/2024

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre (SYBARVAL), qui ont à se prononcer dans les deux mois suivant la transmission du projet.

Synthèse et contexte

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

Il comporte trois parties :

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

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

A ce titre, les enjeux sont multiples :

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

Ce Programme Local de l'Habitat de la COBAN, qui couvrira la période 2025 -2030, repose sur les **quatre orientations stratégiques** suivantes :

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20241213-2024-121A-DE
Date de réception préfecture : 19/12/2024

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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

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

Le scénario de développement retenu :

Le territoire de la COBAN, et plus globalement le territoire du SYBARVAL, connait une forte attractivité, portée par l'accueil de ménages venant de la métropole bordelaise, mais aussi de secteurs plus éloignés. Cependant, il s'agit d'assurer un développement de qualité et répondre aux exigences réglementaires qui visent à réduire la consommation foncière et à préserver les espaces, en cohérence avec les réflexions menées dans le cadre du SCoT.
Le scénario de développement retenu intègre un ralentissement de la croissance démographique d'ici à 2030.

Le diagnostic du PLH met en lumière une situation bien connue de tous, celle d'un déficit de logement, notamment de locations autres que saisonnières et à des prix abordables.

L'accent doit être mis sur la production de logements accessibles et diversifiés, afin de permettre, concernant les communes du Nord de la COBAN, aux actifs et aux familles de s'installer ou de se maintenir sur le territoire.

La généralisation de dispositifs visant à produire au moins 35% de logement sociaux au sein des nouveaux programmes sur le territoire, auxquels plus de 65% de ménages du territoire sont éligibles, devrait y contribuer.

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20241213-2024-121A-DE
Date de réception préfecture : 19/12/2024

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

*****

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

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

VU la délibération portant arrêt du projet de PLH par le Conseil Communautaire de la COBAN en date du 30 septembre 2024 ;

VU le projet de PLH ci-annexé ;

CONSIDERANT que la commune a été sollicitée par Madame la Présidente du Bureau des Maires de la COBAN pour donner un avis sur le PLH ;

CONSIDERANT qu'il convient de donner un avis sur le projet de PLH ;

*****

Je vous propose mes chers collègues de bien vouloir :

- EMETTRE un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 tel que présenté en 1er arrêt par la COBAN

Je vous remercie. »

Le conseil municipal, à l'unanimité des membres votants présents ou représentés :
APPROUVE les dispositions ci-dessus.
Fait et délibéré en mairie.
Les jour, mois et an que dessus.
Au registre suivent les signatures
Le secrétaire de séance

Roger TREUTENAËRE

MAIRIE D'ANDERNOS LES BAINS 33 (Gironde)

Pour copie conforme.
En mairie, le 13 décembre 2024
Le Maire

Jean-Yves ROSAZZA

Accusé de réception en préfecture
033-213300056-20241213-2024-121A-DE
Date de réception préfecture : 19/12/2024

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

N° 7/07/2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-quatre, le douze décembre,

Le Conseil Municipal de la Commune d'ARES, s'est réuni en

Session ordinaire, Salle du conseil, sous la Présidence de Monsieur Xavier DANEY, Maire, sur convocation qui a été adressée le 05 décembre 2024, conformément à l'article L 2121-10 du CGCT

OBJET : PLAN LOCAL DE L'HABITAT - PLH

ETAIENT PRESENTS :

MM. DANEY - BAILLIEUX - CAZANOBE - BERRY– Mmes DUMARTIN - CHAIGNEAU - PRIETO - Mmes - BOUE MANDIL RAYMOND - PEYREBRUNE - MM. BEZANGER - SEIGNEURIN – LADEN - LARMINACH - Mmes MACDDONALD – MURET - BONNE – MM. PASQUET – MARTIN – ESPLANDIU – DAVID - GRAVAUD

ABSENT :

Mme DURANTE

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CHAMBOLLE donne procuration à M. BERRY - M. LALANNE-MEUNIER à M. DANEY - Mme HELBERT à Mme CHAIGNEAU – M. DARGAUD à M. GRAVAUD – M.me SAULNIER à M. DAVID.

Le Conseil Municipal a choisi pour secrétaire M. BAILLIEUX et pour secrétaire suppléant Mme MACDONALD.

Rapporteur : Xavier DANEY

Par délibération en date du 30 septembre 2024, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2025-2030.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, Monsieur le Vice-Président en charge de la stratégie et planification territoriale de la COBAN a transmis pour avis le projet de PLH aux 8 communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord et au Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre (SYBARVAL), qui ont à se prononcer dans les 2 mois suivants la transmission du projet.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Synthèse et contexte

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

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

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

L'élaboration du 1er PLH de la COBAN
A l'issue d'une période importante de concertation et d'un premier projet arrêté en 2022, la COBAN s'est engagée pour revoir ce document dans le but d'en assurer une compatibilité parfaite avec le SCoT du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre. De nombreuses réunions et études avec les élus, les techniciens des communes-membres et les acteurs-clefs de l'habitat ont permis à la COBAN d'élaborer son Programme Local de l'Habitat.

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

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

Ce premier Programme Local de l'Habitat de la COBAN, qui couvrira la période 2025 -2030, est un premier acte fort en matière de politique de l'habitat et du logement. Si les enjeux sont nombreux à l'échelle des 8 communes, des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les sujets clés. Il repose en ce sens sur les quatre orientations stratégiques majeures suivantes :

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

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

Animer le PLH
1.Piloter et animer la politique locale de l'habitat de la COBAN
2.Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

3.Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux
4. Créer un guichet unique virtuel pour l'information pour le logement

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

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

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

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

Le scénario de développement retenu s'inscrit en totale cohérence avec le SCoT via intégration d'un ralentissement de la croissance démographique d'ici à 2030. Ce scénario conduit à un besoin en logements à produire par an (privé et social) de 765 logements.

Les élus sont pleinement conscients du besoin de développer des logements abordables pour répondre aux besoins des ménages de leur territoire (jeunes, familles, personnes âgées) afin de leur permettre de rester sur ce dernier, chose compliquée eu égard du niveau des prix du marché immobilier local.
Ainsi, les 8 maires s'accordent tous sur le besoin de développer une offre de logement social (en location et/ou en accession).
Cet effort de production, s'il répond d'abord à un besoin des habitants, permet également de préparer le territoire à l'application prochaine des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU dès lors qu'une des communes de la COBAN aura dépassé le seuil des 15 000 habitants. Afin d'évaluer la date d'application de cette obligation, une prospective démographique basée sur le scénario de développement retenu dans le PLH a été réalisée. En appliquant le taux de croissance annuel moyen retenu, aucune des 8 communes ne devrait dépasser les 15 000 habitants d'ici à 2030.

Face à cela, dans une logique d'un premier PLH dit « d'anticipation », les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront d'assurer la production de 35% de logement social au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire.

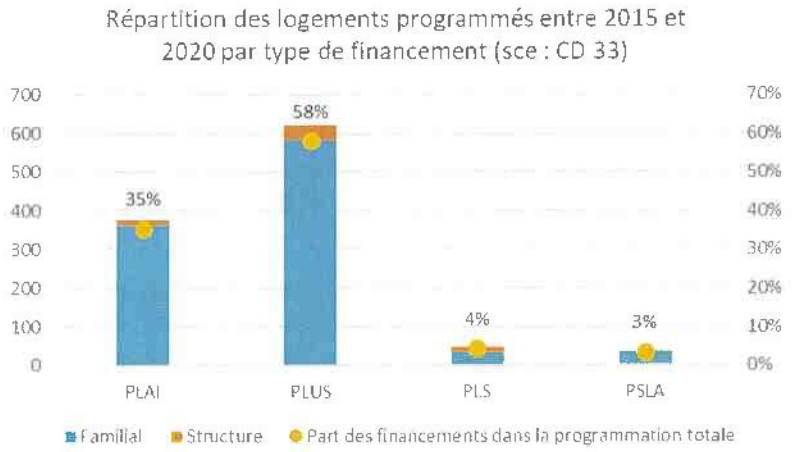
Cette ambition permet ainsi de faire progresser le taux de logement social de la COBAN et de chaque commune. Des calculs théoriques montrent que l'application du PLH permettrait à la

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

COBAN de voir progresser son taux de logement social, passant de 7.1% en 2020 à 9.3% en 2030 et 12.9% en 2040.

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

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



En effet, plus de 65% des ménages de la COBAN sont éligibles à un logement social, dont 46% à un logement PLAI ou PLUS. Si on s'attarde sur le profil des demandeurs de logement social, il apparaît que 70% des ménages demandeurs disposent de moins de 2000 €/mois et 42% disposent de moins de 1500€ /mois.

Dans ce contexte, proposer une offre d'habitat plus inclusive est une nécessité pour permettre aux personnes de pouvoir accéder à un logement digne. Dans cette démarche de diversification de l'offre, le recours à l'accession abordable est, lui aussi plébiscité par l'ensemble des élus qui souhaitent développer ce type de produit sur le territoire afin d'offrir une réponse supplémentaire sur le territoire.
Dans ce cadre, les élus ont été sensibilisés lors de l'élaboration du PLH au Bail Réel Solidaire porté par les Offices Fonciers Solidaires. Ce dernier présente plusieurs atouts :

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Ainsi, face à ces constats, dans le cadre de ce premier PLH, la COBAN propose que la production de logement social soit ventilée de la manière suivante :

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

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

La suite de la phase de validation administrative est la suivante :

- Examen des avis des 8 communes membres et du SYBARVAL puis délibération du conseil communautaire sur le projet
- Transmission du PLH à l'Etat pour avis et saisine du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer ; Monsieur le Préfet rendra son avis dans un délai d'un mois après l'avis du CRHH (si l'avis est assorti de demandes motivées de modifications, un nouveau projet approuvé par délibération du Conseil communautaire doit être soumis aux communes et au SCoT pour avis et délibération sous un délai de deux mois) ;
  Le conseil de développement sera par ailleurs consulté sur ce projet.
- Approbation du PLH en Conseil communautaire
- Mise en œuvre du PLH (avec suivi et bilan à 3 ans et 6 ans).

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

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

VU la délibération portant arrêt du projet de PLH par le Conseil Communautaire de la COBAN en date du 30 septembre 2024;

VU le projet de PLH ci-annexé ;

CONSIDERANT que la commune a été sollicitée par Monsieur le Vice-Président en charge de la stratégie et planification territoriale de la COBAN pour donner un avis sur le PLH ;

Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **EMETTRE un avis favorable** au projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la COBAN tel qu'annexé à la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés, le conseil municipal :

- **EMET un avis favorable** au projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la COBAN tel qu'annexé à la présente délibération.

.

ARES, le 12 décembre 2024

Le Maire,

X. DANEY.

Mairie d'ARES 33740 ARES

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

CONSEIL MUNICIPAL DU 12 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°DL2024AG12007
Avis sur le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la COBAN

Date de la convocation : 06.12.2024

L'an deux mille vingt-quatre
Le douze décembre à dix-huit heures

Le Conseil Municipal de la Commune d'AUDENGE
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire
à la Mairie d'Audenge, sous la présidence de Madame Nathalie Le Yondre, Maire.

Conseillers en exercice : 28
Nombre de présents : 20
Nombre de votants : 23

MEMBRES PRESENTS : Mme Nathalie LE YONDRE, M. Henri DUBOURDIEU, M. Jacky LANDOT, Mme Michelle SIBILLE, M. Claude GARCIA, Mme Pierrette PEBAYLE, M. Frédéric MAZERES, Mme Valérie BOUSQUET, Mme Chrystel LETOURNEUR, Mme Marie-Josèphe REICHERT, M. Christian ROMAN, Mme Danielle MARCHAIS-DESJANTILS, Mme Maryline FEUERSTEIN, M. Michel CHAVANEAU, Mme Amalia HUBER, M. Alain BAICRY, M. Dominique LAFORGUE, M. Bruno MAREST, Mme Nicole PALAYSI, M. Christian MONTIGNAC

MEMBRES ABSENTS EXCUSÉS AVEC PROCURATION :
M. Daniel GUYOT, ayant donné procuration à M. Henri DUBOURDIEU
Mme Patricia DROGE ayant donné procuration à M. Christian ROMAN
Mme Emma GONZALEZ ayant donné procuration à Mme Valérie BOUSQUET

MEMBRES ABSENTS EXCUSÉS :
Mme Stéphanie CALATAYUD
M. Jean-Jacques MIKOLAYCZAK

MEMBRES ABSENTS (*) :
Mme Sylvie DAUNESSE
Mme Christine DOUAY
M. Fabrice BROCHOT
(*)Mme DAUNESSE, Mme DOUAY et M BROCHOT ont quitté la séance après le vote du procès-verbal de la séance précédente

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Chrystel LETOURNEUR

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Rapporteur : Madame le Maire

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

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

Vu la délibération portant arrêt du projet de PLH par le Conseil Communautaire de la COBAN en date du 30 septembre 2024 ;

Vu le projet de PLH ci-annexé ;

* * *

Considérant que la commune a été sollicitée par Monsieur le Vice-Président en charge de la stratégie et planification territoriale de la COBAN pour donner un avis sur le PLH ;

Considérant ce qui suit :

Par délibération en date du 30 septembre 2024, le Conseil Communautaire de la COBAN a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2025-2030.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, Monsieur le Vice-Président en charge de la stratégie et planification territoriale de la COBAN a transmis pour avis le projet de PLH aux 8 communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord et au Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre (SYBARVAL), qui ont à se prononcer dans les 2 mois suivants la transmission du projet.

Synthèse et contexte

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

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Il comporte trois parties :

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

L'élaboration du 1er PLH de la COBAN

A l'issue d'une période importante de concertation et d'un premier projet arrêté en 2022, la COBAN s'est engagée pour revoir ce document dans le but d'en assurer une compatibilité parfaite avec le SCoT du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre. De nombreuses réunions et études avec les élus, les techniciens des communes-membres et les acteurs-clefs de l'habitat ont permis à la COBAN d'élaborer son Programme Local de l'Habitat.

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

À ce titre, les enjeux sont multiples :

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

Ce premier Programme Local de l'Habitat de la COBAN, qui couvrira la période 2025 -2030, est un premier acte fort en matière de politique de l'habitat et du logement. Si les enjeux sont nombreux à l'échelle des 8 communes, des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les sujets clés. Il repose en ce sens sur les quatre orientations stratégiques majeures suivantes :

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

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

Animer le PLH

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

Proposer des logements abordables

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

Produire des logements diversifiés

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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

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

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

Le scénario de développement retenu s'inscrit en totale cohérence avec le SCoT via intégration d'un ralentissement de la croissance démographique d'ici à 2030. Ce scénario conduit à un besoin en logements à produire par an (privé et social) de 765 logements.

Les élus sont pleinement conscients du besoin de développer des logements abordables pour répondre aux besoins des ménages de leur territoire (jeunes, familles, personnes âgées) afin de leur permettre de rester sur ce dernier, chose compliquée eu égard du niveau des prix du marché immobilier local.
Ainsi, les 8 maires s'accordent tous sur le besoin de développer une offre de logement social (en location et/ou en accession).
Cet effort de production, s'il répond d'abord à un besoin des habitants, permet également de préparer le territoire à l'application prochaine des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU dès lors qu'une des communes de la COBAN aura dépassé le seuil des 15 000 habitants. Afin d'évaluer la date d'application de cette obligation, une prospective démographique basée sur le scénario de développement retenu dans le PLH a été réalisée. En appliquant le taux de croissance annuel moyen retenu, aucune des 8 communes ne devrait dépasser les 15 000 habitants d'ici à 2030.

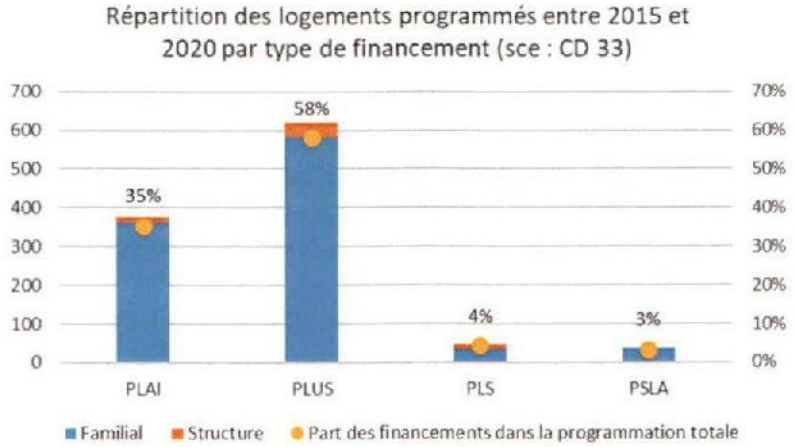
Face à cela, dans une logique d'un premier PLH dit « d'anticipation », les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront d'assurer la production de 35% de logement social au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire.

Cette ambition permet ainsi de faire progresser le taux de logement social de la COBAN et de chaque commune. Des calculs théoriques montrent que l'application du PLH permettrait à la COBAN de voir progresser son taux de logement social, passant de 7.1% en 2020 à 9.3% en 2030 et 12.9% en 2040.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

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

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



En effet, plus de 65% des ménages de la COBAN sont éligibles à un logement social, dont 46% à un logement PLAI ou PLUS. Si on s'attarde sur le profil des demandeurs de logement social, il apparaît que 70% des ménages demandeurs disposent de moins de 2000 €/mois et 42% disposent de moins de 1500€ /mois.

Dans ce contexte, proposer une offre d'habitat plus inclusive est une nécessité pour permettre aux personnes de pouvoir accéder à un logement digne. Dans cette démarche de diversification de l'offre, le recours à l'accession abordable est, lui aussi plébiscité par l'ensemble des élus qui souhaitent développer ce type de produit sur le territoire afin d'offrir une réponse supplémentaire sur le territoire.
Dans ce cadre, les élus ont été sensibilisés lors de l'élaboration du PLH au Bail Réel Solidaire porté par les Offices Fonciers Solidaires. Ce dernier présente plusieurs atouts :

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Ainsi, face à ces constats, dans le cadre de ce premier PLH, la COBAN propose que la production de logement social soit ventilée de la manière suivante :

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

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

La suite de la phase de validation administrative est la suivante :

- Examen des avis des 8 communes membres et du SYBARVAL puis délibération du conseil communautaire sur le projet
- Transmission du PLH à l'Etat pour avis et saisine du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer ; Monsieur le Préfet rendra son avis dans un délai d'un mois après l'avis du CRHH (si l'avis est assorti de demandes motivées de modifications, un nouveau projet approuvé par délibération du Conseil communautaire doit être soumis aux communes et au SCoT pour avis et délibération sous un délai de deux mois) ;
  Le conseil de développement sera par ailleurs consulté sur ce projet.
- Approbation du PLH en Conseil communautaire
- Mise en œuvre du PLH (avec suivi et bilan à 3 ans et 6 ans).

* * *

Au regard de ces considérations, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir **:**

- **EMETTRE UN AVIS FAVORABLE** au projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la COBAN tel qu'annexé à la présente délibération.

Après en avoir délibéré, la présente délibération est approuvée à l'unanimité des membres présents et représentés.

Chrystel LETOURNEUR

Secrétaire de séance

MAIRIE D'AUDENGE 33980 Gironde

Nathalie LE YONDRE

Maire d'AUDENGE

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 085 :

AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2025-2030 DE LA COBAN

Le quatre décembre deux mille vingt-quatre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Biganos, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **M. Bruno LAFON.**

Date de la convocation : *le 28.11.2024*
Nombre de conseillers municipaux en exercice : *33*

Membres présents : **M. LAFON – M. BONNET – Mme CHAPPARD - M. POCARD – Mme HÉRISSÉ M. BOURSIER – Mme CHENU - M. MERLE – Mme DROMEL – M. BALLEREAU - M. SIONNEAU– M. BESSON - Mme RAMBELOMANANA – Mme LEWILLE - Mme PEREZ - Mme BANOS — M. DE SOUSA - Mme BOUTINEAU - M. LOUTON – Mme EUGENIE - Mme NEUMANN – Mme WARTEL - Mme CAZAUX – M. DESPLANQUES - Mme DELANNOY - M. LAPLANCHE - M. BOUNINI – M. ANDRIEUX -**

Pouvoirs : **Mme SEIMANDI à M. BOUNINI**
M. LOUF à M. ANDRIEUX
Mme LAVAUD à M. MERLE
Mme GELINEAU à M. BONNET

Absent **: M. LARGILLIÈRE**

Mme DROMEL et Mme HÉRISSÉ ont été nommées secrétaires.
Mme BONNIN a été nommée auxiliaire.

*****

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Georges BONNET
Présentation en commission municipale « Aménagement et Cadre de Vie » le 26 novembre 2024

Monsieur Georges BONNET, 1er adjoint au maire, indique que par délibération en date du 30 septembre 2024, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2025-2030.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, Madame la Présidente du Bureau des Maires de la COBAN a transmis pour avis le projet de PLH aux 8 communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord et au Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre (SYBARVAL), qui ont à se prononcer dans les deux mois suivants la transmission du projet.

Synthèse et contexte

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

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

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

L'élaboration du 1er PLH de la COBAN
A l'issue d'une période importante de concertation et d'un premier projet arrêté en 2022, la COBAN s'est engagée pour revoir ce document dans le but d'en assurer une compatibilité parfaite avec le SCoT du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre. De nombreuses réunions et études avec les élus, les techniciens des communes-membres et les acteurs-clefs de l'habitat ont permis à la COBAN d'élaborer son Programme Local de l'Habitat.

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

A ce titre, les enjeux sont multiples :
- Mettre en place une gouvernance territoriale en associant l'ensemble des acteurs de l'habitat.
- Maîtriser et harmoniser la politique de l'habitat et développer une offre de logements en cohérence avec les besoins des populations locales.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

- La thématique habitat est transversale avec de nombreux sujets qui sont chers au territoire : développement économique, rénovation énergétique, aménagement du territoire, cadre de vie, emploi et mobilité.

Ce premier Programme Local de l'Habitat de la COBAN, qui couvrira la période 2025 -2030, est un premier acte fort en matière de politique de l'habitat et du logement. Si les enjeux sont nombreux à l'échelle des 8 communes, des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les sujets clés. Il repose en ce sens sur les quatre orientations stratégiques majeures suivantes :

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

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

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

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

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

<u>Préserver le cadre de vie</u>
13. Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements
14. Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires

Le scénario de développement retenu :

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

considérations, la COBAN a opté pour un scénario visant une plus grande maîtrise de la croissance démographique à l'horizon 2030.

Le scénario de développement retenu s'inscrit en totale cohérence avec le SCoT via l'intégration d'un ralentissement de la croissance démographique d'ici à 2030. Ce scénario conduit à un besoin en logements à produire par an (privé et social) de 765 logements.

Les élus sont pleinement conscients du besoin de développer des logements abordables pour répondre aux besoins des ménages de leur territoire (jeunes, familles, personnes âgées) afin de leur permettre de rester sur ce dernier, chose compliquée eu égard du niveau des prix du marché immobilier local.
Ainsi, les 8 maires s'accordent tous sur le besoin de développer une offre de logement social (en location et/ou en accession).
Cet effort de production, s'il répond d'abord à un besoin des habitants, permet également de préparer le territoire à l'application prochaine des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU dès lors qu'une des communes de la COBAN aura dépassé le seuil des 15 000 habitants. Afin d'évaluer la date d'application de cette obligation, une prospective démographique basée sur le scénario de développement retenu dans le PLH a été réalisée. En appliquant le taux de croissance annuel moyen retenu, aucune des 8 communes ne devrait dépasser les 15 000 habitants d'ici à 2030.

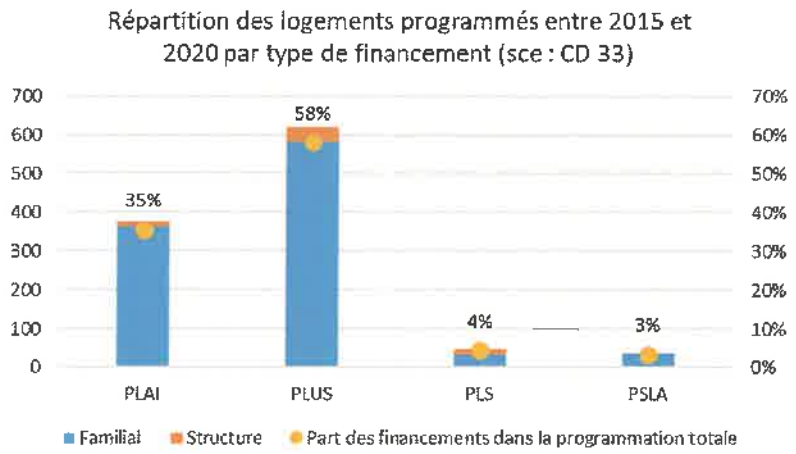
Face à cela, dans une logique d'un premier PLH dit « d'anticipation », les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront d'assurer la production de 35% de logement social au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire.

Cette ambition permet ainsi de faire progresser le taux de logement social de la COBAN et de chaque commune. Des calculs théoriques montrent que l'application du PLH permettrait à la COBAN de voir progresser son taux de logement social, passant de 7.1% en 2020 à 9.3% en 2030 et 12.9% en 2040.

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

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib



En effet, plus de 65% des ménages de la COBAN sont éligibles à un logement social, dont 46% à un logement PLAI ou PLUS. Si on s'attarde sur le profil des demandeurs de logement social, il apparaît que 70% des ménages demandeurs disposent de moins de 2000 €/mois et 42% disposent de moins de 1500€ /mois.

Dans ce contexte, offrir une offre d'habitat plus inclusive est une nécessité pour permettre aux personnes de pouvoir accéder à un logement digne. Dans cette démarche de diversification de l'offre, le recours à l'accession abordable est, elle aussi plébiscitée par l'ensemble des élus qui souhaitent développer ce type de produit sur le territoire afin d'offrir une réponse supplémentaire sur le territoire.
Dans ce cadre, les élus ont été sensibilisés lors de l'élaboration du PLH au produit porté par les Offices Fonciers Solidaires : le Bail Réel Solidaire. Ce dernier présente plusieurs atouts :

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

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

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

La suite de la phase de validation administrative est la suivante :

- Examen des avis des 8 communes membres et du SYBARVAL puis délibération du conseil communautaire sur le projet
- Transmission du PLH à l'Etat pour avis et saisine du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer ; Monsieur le Préfet rendra son avis dans un délai d'un mois après l'avis du CRHH (si l'avis est assorti de demandes motivées de modifications, un nouveau projet approuvé par délibération du Conseil communautaire doit être soumis aux communes et au SCoT pour avis et délibération sous un délai de deux mois) ;
  Le conseil de développement sera par ailleurs consulté sur ce projet.
- Approbation du PLH en Conseil communautaire
- Mise en œuvre du PLH (avec suivi et bilan à 3 ans et 6 ans).

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

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

VU la délibération portant arrêt du projet de PLH par le Conseil Communautaire de la COBAN en date du 30 septembre 2024 ;

VU le projet de PLH ci-annexé ;

CONSIDERANT que la commune a été sollicitée par Madame la Présidente du Bureau des Maires de la COBAN pour donner un avis sur le PLH ;

CONSIDERANT qu'il convient de donner un avis sur le projet de PLH (***annexes 1,2,3,4,5,6, 7 et 8***) ;

<u>Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :</u>

- **EMETTRE** un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la COBAN tel qu'annexé à la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **EMET** un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la COBAN tel qu'annexé à la présente délibération.

Vote :
Pour : 32
Abstention : 0
Contre : 0

P.C.C.C à l'original,
Fait à Biganos,
Le 4 décembre 2024
Bruno LAFON
Maire de Biganos
Président de la COBAN

MAIRIE DE BIGANOS
33380

Le Maire,

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

VILLE DE LANTON

CONSEIL MUNICIPAL DU 14 NOVEMBRE 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
N° 06 - 06 / DG

AVIS DES COMMUNES SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2025-2030 DE LA COBAN

Nombre de Conseillers Municipaux		
En exercice	Présents	Votants
29	20	28

L'an deux mil vingt-quatre le 14 novembre à 18H00, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 7 novembre 2024, s'est réuni en la salle du Conseil Municipal de Lanton, sous la présidence de Madame Marie LARRUE, Maire.

Présents :
LARRUE Marie, DEVOS Alain, CAZENTRE-FILLASTRE Vanessa, DE OLIVEIRA Ilidio, PEUCH Annie-France, CAUVEAU Olivier, AURIENTIS Béatrice, BOISSEAU Christine, CABANES Ariel, LACOMBE Jean-Jacques, ROUGIER Martine, PERUCHO Jean-Charles, MALET Virginie, CAVERNES Marie-France, MORAS Stéphane, FERRAN-CHATAIN Marie-Christine, BEYNAC Michel, BARADELLO Françoise, MERCIER Marie, MARTIAL Jean-Luc
Absents ayant donné procuration : JOLY Nathalie ayant donné procuration à LARRUE Marie, GLAENTZLIN Gérard ayant donné procuration à DEVOS Alain, PEYRAC Nathalie ayant donné procuration à CAZENTRE-FILLASTRE Vanessa, BIDART Nathalie ayant donné procuration à AURIENTIS Béatrice, CAILLY Christian ayant donné procuration à LACOMBE Jean-Jacques, DARCOS Nathalie ayant donné procuration à BOISSEAU Christine, KENNEL Thomas ayant donné procuration à CABANES Ariel, JACQUET Éric ayant donné procuration à CAVERNES Marie-France
Absent : BELLOC Damien

****

Madame BOISSEAU Christine a été désignée secrétaire de séance

****

Rapporteur : Marie LARRUE, Maire de Lanton

Par délibération en date du 30 septembre 2024, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2025-2030.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, Monsieur le Vice-Président en charge de la stratégie et la planification territoriale de la COBAN a transmis pour avis le projet de PLH aux 8 communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord et au Syndicat

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre (SYBARVAL), qui ont à se prononcer dans les 2 mois suivant la transmis

Synthèse et contexte

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

- de définir les besoins des populations en matière de logement et d'hébergement,
- de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- d'opter pour une répartition territoriale équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur le parc privé et public,
- de garantir le cadre de vie et l'insertion paysagère des logements.

Il comporte trois parties :

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

Elaboration du premier PLH de la COBAN

À l'issue d'une période importante de concertation et d'un premier projet arrêté en 2022, la COBAN s'est engagée à revoir ce document, afin d'en assurer une compatibilité parfaite avec le SCoT du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre. De nombreuses réunions et études avec les élus, les techniciens des communes-membres et les acteurs-clefs de l'habitat ont permis à la COBAN d'élaborer son Programme Local de l'Habitat.

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

À ce titre, les enjeux sont multiples :

- mettre en place une gouvernance territoriale en associant l'ensemble des acteurs de l'habitat,
- maîtriser et harmoniser la politique de l'habitat et développer une offre de logements en cohérence avec les besoins des populations locales,
- développer la transversalité des thématiques liées à l'habitat : développement économique, rénovation énergétique, aménagement du territoire, cadre de vie, emploi et mobilité.

Ce PLH qui couvrira la période 2025-2030 est un premier acte marquant de la politique de l'habitat et du logement. Si les enjeux sont nombreux à l'échelle des 8 communes, des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les sujets clés qui reposent sur les orientations stratégiques majeures suivantes :

1) produire des logements diversifiés
2) proposer des logements abordables
3) préserver la qualité du cadre de vie
4) animer le PLH

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Le programme d'actions associé se décline comme suit :

- Animer le PLH

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

- Proposer des logements abordables

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

- Produire des logements diversifiés

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

- Préserver le cadre de vie

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

Le scénario de développement retenu :

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

Le scénario de développement retenu s'inscrit en totale cohérence avec le SCoT en intégrant un ralentissement de la croissance démographique d'ici à 2030. Ce scénario conduit à un besoin en logements à produire par an de 765 logements (privés et sociaux).

Les élus sont pleinement conscients de la nécessité de développer des logements abordables pour répondre aux besoins des ménages de leur territoire (jeunes, familles, personnes âgées), afin de leur permettre de rester sur ce dernier, enjeu important au regard des prix du marché immobilier local.
Ainsi, les 8 maires s'accordent tous sur le besoin de développer une offre de logement social (location ou accession).

Cet effort de production, s'il répond d'abord à un besoin des habitants, permet également de préparer le territoire à l'application prochaine des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU, dès lors qu'une des communes de la COBAN aura dépassé le seuil des 15 000 habitants. Afin d'évaluer la date d'application de cette obligation, une prospective démographique basée sur le scénario de développement retenu dans le PLH a été réalisée. En appliquant le taux de croissance annuel moyen retenu, aucune des 8 communes ne devrait dépasser les 15 000 habitants d'ici à 2030.

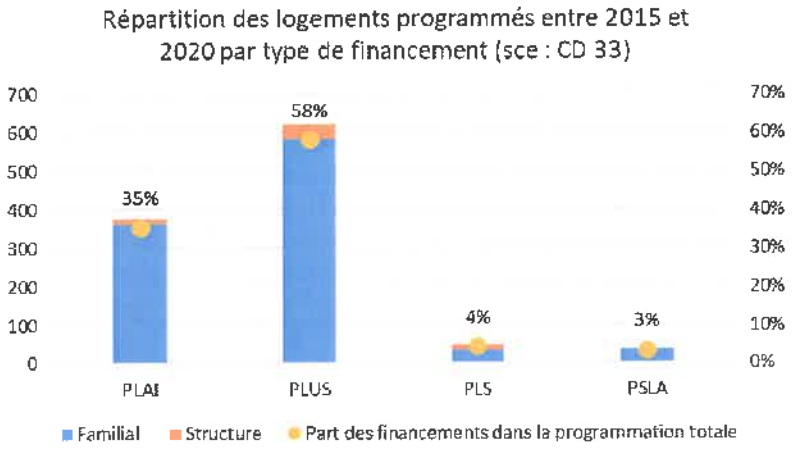
Face à cela, dans la logique d'un premier PLH dit « d'anticipation », les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront d'assurer la production de 35% de logement social au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Cette ambition permet ainsi de faire progresser le taux de logement socia
commune. Des calculs théoriques montrent que l'application du PLH per
progresser son taux de logement social, passant de 7,1% en 2020 à 9,3% en 2030 et 12,9% en 2040.

	Situation au 01.01.2020		**Horizon PLH - 2030**		**Horizon SCoT - 2040**	
	Nb de LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS
25%	2307	7,1%	3 243	8.3%	4 821	10.7%
35%			**3 618**	**9.3%**	**5 827**	**12.9%**
40%			3806	9.8%	6 331	14%
60%			4 554	11.7%	8 342	18.5%

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



En effet, plus de 65% des ménages de la COBAN sont éligibles à un logement social, dont 46% à un logement PLAI ou PLUS. Si on s'attarde sur le profil des demandeurs de logement social, il apparaît que 70% des ménages demandeurs disposent de moins de 2000 €/mois et 42% disposent de moins de 1500€ /mois.

Dans ce contexte, proposer une offre d'habitat plus inclusive est une nécessité pour permettre aux personnes de pouvoir accéder à un logement digne. Dans cette démarche de diversification de l'offre, le recours à l'accession abordable est lui aussi plébiscité par l'ensemble des élus qui souhaitent développer ce type de produit afin d'offrir une réponse supplémentaire sur le territoire.
Dans ce cadre, les élus ont été sensibilisés lors de l'élaboration du PLH au Bail Réel Solidaire porté par les Offices Fonciers Solidaires. Ce dernier présente plusieurs atouts :

- développement de logements en accession sociale,
- garantie dans le temps de la destination de ces logements à des personnes ayant des revenus modestes (clauses anti spéculatives),
- prise en compte de ces logements dans le cadre du décompte des logements dits SRU (Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains).

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Ainsi, dans le cadre de ce premier PLH, la COBAN propose que la production de logements sociaux soit ventilée de la manière suivante :

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

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

La suite de la phase de validation administrative est la suivante :

- examen des avis des 8 communes membres et du SYBARVAL, puis délibération du Conseil Communautaire sur le projet,
- transmission du PLH aux services de l'Etat pour avis et saisine du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer; le Préfet rendra son avis dans un délai d'un mois après l'avis du CRHH (si l'avis est assorti de demandes motivées de modifications, un nouveau projet approuvé par délibération du Conseil Communautaire doit être soumis aux communes et au SYBARVAL pour avis et délibération sous un délai de deux mois),
- approbation du PLH en Conseil Communautaire, puis mise en œuvre avec un bilan à 3 ans, puis 6 ans.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord en date du 19 décembre 2017 décidant l'engagement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat,

VU la délibération portant arrêt du projet de PLH par le Conseil Communautaire de la COBAN en date du 30 septembre 2024,

VU le projet de PLH 2025-2030 ci-annexé,

Considérant que la Commune a été sollicitée par Monsieur le Vice-Président en charge de la stratégie et planification territoriale de la COBAN pour donner un avis sur le PLH,

VU l'avis de la Commission « Ville Durable » du 12 novembre 2024,

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Après en avoir délibéré à l'unanimité (28 conseillers présents ou ayant donné procuration), le Conseil Municipal :

- **EMET** un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la COBAN tel qu'annexé à la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,

LANTON, le 14 novembre 2024

Christine BOISSEAU

Secrétaire de Séance
Conseillère Municipale Déléguée

MAIRIE DE LANTON (Gironde)

Marie LARRUE

Maire de Lanton
Conseillère Départementale

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être saisit par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib
ID : 033-213302367-20241213-D1421_2021-DE

MAIRIE LÈGE CAP FERRET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE LÈGE-CAP FERRET

Délibération N°142/2024

Objet : Avis communal réglementaire sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 de la COBAN

Séance du jeudi 12 décembre 2024

Conseillers en exercice : 29 Date de convocation : 06/12/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 12 décembre à 18 heures 00, le Conseil Municipal de Lège-Cap Ferret, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Lège-Cap Ferret, sous la présidence de Monsieur Philippe de Gonneville, Maire.

PRESENTS :
Philippe de Gonneville, **Maire** ; Thierry Sanz ; Blandine Caulier Diaz ; Gabriel Marly ; Catherine Guillerm ; Alain Pinchedez ; Evelyne Dupuy; Alain Bordeloup ; Véronique Germain Marie Delmas Guiraut ; **Adjoints**; Jean Castaignède ; Luc Arsonneaud ; Valéry de Saint Léger ; Laëtitia Guignard ; Marie Noëlle Vigier ; Thomas Sammarcelli; Annabel Suhas ; Brigitte Belpêche ; Isabelle Labrit Quincy ; Brigitte Reumond; Véronique Debove ; Fabrice Pastor Brunet; **Conseillers Municipaux**.

POUVOIRS :
Vincent Verdier à Laëtitia Guignard
Laure Martin à Gabriel Marly
Sylvie Laloubère à Marie Noëlle Vigier
Théo Delrieu à Alain Bordeloup
Anny Bey à Brigitte Reumond

ABSENTS EXCUSÉS :
Simon Sensey
David Lafforgue

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Marie Delmas Guiraut

RESULTAT DES VOTES
Pour : 23
Contre : /
Abstention : 4 (A.Bey/B.Reumond/V.Debove/F.Pastor Brunet)

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
ID : 033-213302367-20241213-D1421_2021-DE

MAIRIE LÈGE CAP FERRET

RAPPORTEUR : Gabriel MARLY

Mesdames, Messieurs,

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

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

VU la délibération portant arrêt du projet de PLH par le Conseil Communautaire de la COBAN en date du 30 septembre 2024 ;

VU le projet de PLH ci-annexé ;

CONSIDERANT que la commune a été sollicitée par Monsieur le Vice-Président en charge de la stratégie et la planification territoriale de la COBAN pour donner un avis sur le PLH ;

Par délibération en date du 30 septembre 2024, le Conseil Communautaire de la COBAN a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2025-2030.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, Monsieur le Vice-Président en charge de la stratégie et la planification territoriale de la COBAN a transmis pour avis le projet de PLH aux 8 communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord et au Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre (SYBARVAL), qui ont à se prononcer dans les 2 mois suivants la transmission du projet.

<u>Synthèse et contexte</u>

Le PLH est le document qui formalise la feuille de route de la politique locale de l'habitat, dans toutes ses composantes. Conformément à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH est élaboré par l'EPCI pour le territoire qu'il couvre. Ce document stratégique de programmation détermine, pour une durée de six ans, la politique locale de l'habitat. Il permet ainsi de :

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

Il comporte trois parties :

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib
ID : 033-213302367-20241213-D1421_2021-DE

MAIRIE LÈGE CAP FERRET

L'élaboration du 1er PLH de la COBAN

À l'issue d'une période importante de concertation et d'un premier projet arrêté en 2022, la COBAN s'est engagée pour revoir ce document dans le but d'en assurer une compatibilité parfaite avec le SCoT du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre. De nombreuses réunions et études avec les élus, les techniciens des communes membres et les acteurs clefs de l'habitat ont permis à la COBAN d'élaborer son Programme Local de l'Habitat.

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

À ce titre, les enjeux sont multiples :

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

Ce premier Programme Local de l'Habitat de la COBAN, qui couvrira la période 2025 -2030, est un premier acte fort en matière de politique de l'habitat et du logement. Si les enjeux sont nombreux à l'échelle des 8 communes, des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les sujets clés. Il repose en ce sens sur les quatre orientations stratégiques majeures suivantes :

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

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

Animer le PLH :

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

Proposer des logements abordables :

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

Produire des logements diversifiés

8. Inciter à la création d'hébergements d'urgence
9. Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements (type PINEL)
10. Promouvoir les nouveaux modes d'habiter (résidence intergénérationnelle, habitat participatif...)

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
ID : 033-213302367-20241213-D1421_2021-DE

MAIRIE LÈGE CAP FERRET

11. Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers
12. Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage

Préserver le cadre de vie

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

Le scénario de développement retenu :

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

Le scénario de développement retenu s'inscrit en totale cohérence avec le SCoT via l'intégration d'un ralentissement de la croissance démographique d'ici à 2030. Ce scénario conduit à un besoin en logements à produire par an (privé et social) de 765 logements.

Les élus sont pleinement conscients du besoin de développer des logements abordables pour répondre aux besoins des ménages de leur territoire (jeunes, familles, personnes âgées) afin de leur permettre de rester sur ce dernier, chose compliquée eu égard au niveau des prix du marché immobilier local.
Ainsi, les 8 maires s'accordent tous sur le besoin de développer une offre de logement social (en location et/ou en accession).
Cet effort de production, s'il répond d'abord à un besoin des habitants, permet également de préparer le territoire à l'application prochaine des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU dès lors qu'une des communes de la COBAN aura dépassé le seuil des 15 000 habitants. Afin d'évaluer la date d'application de cette obligation, une prospective démographique basée sur le scénario de développement retenu dans le PLH a été réalisée. En appliquant le taux de croissance annuel moyen retenu, aucune des 8 communes ne devrait dépasser les 15 000 habitants d'ici à 2030.

Face à cela, dans une logique d'un premier PLH dit « d'anticipation », les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront d'assurer la production de 35% de logement social au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire.

Cette ambition permet ainsi de faire progresser le taux de logement social de la COBAN et de chaque commune. Des calculs théoriques montrent que l'application du PLH permettrait à la COBAN de voir progresser son taux de logement social, passant de 7.1% en 2020 à 9.3% en 2030 et 12.9% en 2040.

	Situation au 1.01.2020		**Horizon PLH - 2030**		**Horizon SCoT - 2040**	
	Nb de LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS
25%	2307	7,1%	3 243	8.3%	4 821	10.7%
35%			**3 618**	**9.3%**	**5 827**	**12.9%**

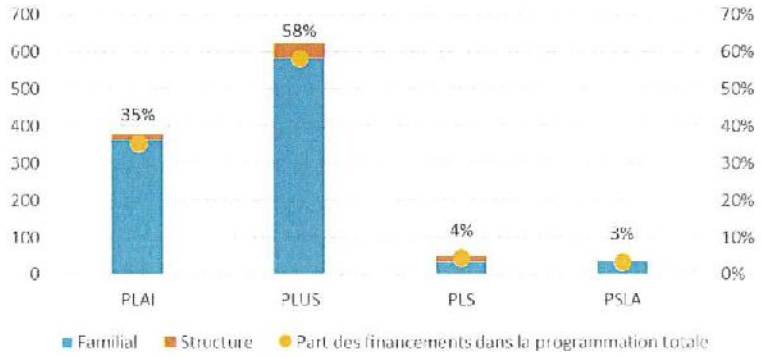
Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib
ID : 033-213302367-20241213-D1421_2021-DE

MAIRIE LÈGE CAP FERRET

40%			3806	9.8%	6 331	14%
60%			4 554	11.7%	8 342	18.5%

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

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



En effet, plus de 65% des ménages de la COBAN sont éligibles à un logement social, dont 46% à un logement PLAI ou PLUS. Si on s'attarde sur le profil des demandeurs de logement social, il apparaît que 70% des ménages demandeurs disposent de moins de 2000 €/mois et 42% disposent de moins de 1500€ /mois.
Dans ce contexte, proposer une offre d'habitat plus inclusive est une nécessité pour permettre aux personnes de pouvoir accéder à un logement digne. Dans cette démarche de diversification de l'offre, le recours à l'accession abordable est, lui aussi plébiscité par l'ensemble des élus qui souhaitent développer ce type de produit sur le territoire afin d'offrir une réponse supplémentaire.

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

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

Ainsi, face à ces constats, dans le cadre de ce premier PLH, la COBAN propose que la production de logement social soit ventilée de la manière suivante :

		OBJECTIFS % des logements sociaux à produire	*RAPPEL* *% des logements sociaux programmés entre 2015 et 2020*
Logement locatif	**PLAI**	30 %	*35%*
	PLUS	55%	*58%*
	PLS	5%	*4%*

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
ID : 033-213302367-20241213-D1421_2021-DE
webdelib

MAIRIE LÈGE CAP FERRET

Logement en accession	**BRS / PSLA**	10%	3%

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

La suite de la phase de validation administrative est la suivante :

- Examen des avis des 8 communes membres et du SYBARVAL puis délibération du conseil communautaire sur le projet ;
- Transmission du PLH à l'État pour avis et saisine du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer ; Monsieur le Préfet rendra son avis dans un délai d'un mois après l'avis du CRHH (si l'avis est assorti de demandes motivées de modifications, un nouveau projet approuvé par délibération du Conseil communautaire doit être soumis aux communes et au SCoT pour avis et délibération sous un délai de deux mois) ;

Le conseil de développement sera par ailleurs consulté sur ce projet.

- Approbation du PLH en Conseil communautaire
- Mise en œuvre du PLH (avec suivi et bilan à 3 ans et 6 ans).

Ceci exposé, je vous propose Mesdames, Messieurs :

- D'émettre un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la COBAN tel qu'annexé à la présente délibération.

Ce dossier a été présenté aux membres de la Commission Aménagement du territoire/Urbanisme/Logement du 04 décembre 2024.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

MAIRIE DE LÈGE-CAP FERRET 33950

Le Maire,

Philippe de GONNEVILLE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter :
De sa transmission en Sous Préfecture le : 13 DEC. 2024
De sa publication le :
De sa notification : 16 DEC. 2024

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

MARCHEPRIME
Une ville au cœur

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 NOVEMBRE 2024

Nombre de Conseillers :
en exercice : 25
présents : 18
votants : 24

L'an deux mille VINGT-QUATRE, le 28 novembre à 20 heures et 00 minutes, le Conseil Municipal de la commune de MARCHEPRIME, dûment convoqué le 22 novembre 2024 en séance ORDINAIRE, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Manuel MARTINEZ, Maire.

PRÉSENTS : M. MARTINEZ, Mme BATS, M. FLEURY, Mme GAILLET, M. LORRIOT, Mme BRETTES, M. BARGACH, Mme PIRES, Mme FALCOZ-VIGNE, M. ROYER, Mme ASSIBAT-TRILLE, M. CAÏSSA, Mme BERTOSSI, M. CARDOSO, Mme SALHI, Mme KARPINSKI LABORDE, Mme MARTIN, M. GUICHENEY

ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :
Mme RUIZ a donné procuration à Mme BATS
M. RECAPET a donné procuration à M. FLEURY
Mme JAULARD a donné procuration à Mme FALCOZ-VIGNE
Mme BARQ SAAVEDRA a donné procuration à Mme BERTOSSI
M. VANIGLIA a donné procuration à M. ROYER
M. AUVINET a donné procuration à Mme KARPINSKI LABORDE

ABSENT EXCUSÉ :
M. MAILLARD

Secrétaire de séance (article L2121-15 du CGCT) : Mme KARPINSKI LABORDE

.....

Délibération n°2024-84
Plan Local de l'Habitat 2025-2030 de la COBAN – Avis du Conseil Municipal.

Monsieur le Maire expose que :

Par délibération en date du 30 septembre 2024, le Conseil Communautaire de la COBAN a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2025-2030.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, Monsieur le Vice-Président en charge de la stratégie et planification territoriale de la COBAN a transmis pour avis le projet de PLH aux 8 communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) et au Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre (SYBARVAL), qui ont à se prononcer dans les 2 mois suivants la transmission du projet.

Synthèse et contexte

Le PLH est le document qui formalise la feuille de route de la politique locale de l'habitat, dans toutes ses composantes. Conformément à l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH est élaboré par l'établissement public de coopération intercommunale pour le territoire qu'il couvre. Ce document stratégique de programmation détermine, pour une durée de six ans, la politique locale de l'habitat.
Il permet ainsi de :

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

Il comporte trois parties :

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

L'élaboration du 1er PLH de la COBAN

A l'issue d'une période importante de concertation et d'un premier projet arrêté en 2022, la COBAN s'est engagée pour revoir ce document dans le but d'en assurer une compatibilité parfaite avec le SCoT du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre. De nombreuses réunions et études avec les élus, les techniciens des communes-membres et les acteurs-clefs de l'habitat ont permis à la COBAN d'élaborer son Programme Local de l'Habitat.

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

A ce titre, les enjeux sont multiples :

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

Ce premier Programme Local de l'Habitat de la COBAN, qui couvrira la période 2025 -2030, est un premier acte fort en matière de politique de l'habitat et du logement. Si les enjeux sont nombreux à l'échelle des 8 communes, des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les sujets clés.

Il repose en ce sens sur les quatre orientations stratégiques majeures suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Le scénario de développement retenu s'inscrit en totale cohérence avec le SCoT via intégration d'un ralentissement de la croissance démographique d'ici à 2030. Ce scénario conduit à un besoin en logements à produire par an (privé et social) de 765 logements.

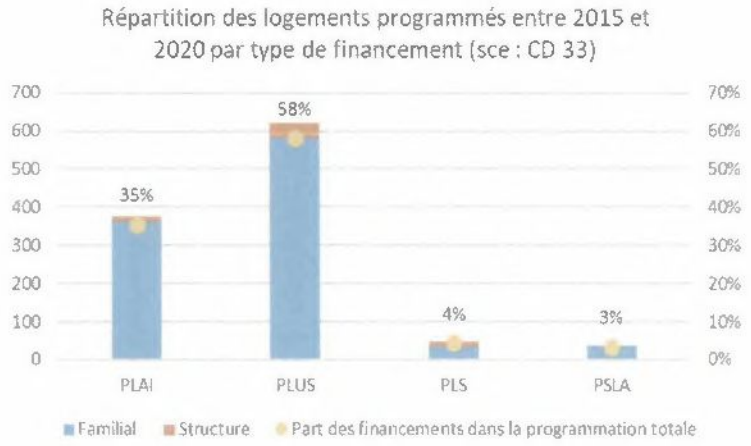
Les élus sont pleinement conscients du besoin de développer des logements abordables pour répondre aux besoins des ménages de leur territoire (jeunes, familles, personnes âgées) afin de leur permettre de rester sur ce dernier, chose compliquée eu égard du niveau des prix du marché immobilier local.
Ainsi, les 8 maires s'accordent tous sur le besoin de développer une offre de logement social (en location et/ou en accession).
Cet effort de production, s'il répond d'abord à un besoin des habitants, permet également de préparer le territoire à l'application prochaine des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU dès lors qu'une des communes de la COBAN aura dépassé le seuil des 15 000 habitants. Afin d'évaluer la date d'application de cette obligation, une prospective démographique basée sur le scénario de développement retenu dans le PLH a été réalisée. En appliquant le taux de croissance annuel moyen retenu, aucune des 8 communes ne devrait dépasser les 15 000 habitants d'ici à 2030.

Face à cela, dans une logique d'un premier PLH dit « d'anticipation », les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront d'assurer la production de 35% de logement social au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire.

Cette ambition permet ainsi de faire progresser le taux de logement social de la COBAN et de chaque commune. Des calculs théoriques montrent que l'application du PLH permettrait à la COBAN de voir progresser son taux de logement social, passant de 7.1% en 2020 à 9.3% en 2030 et 12.9% en 2040.

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

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



Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

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

Dans ce contexte, proposer une offre d'habitat plus inclusive est une nécessité pour permettre aux personnes de pouvoir accéder à un logement digne. Dans cette démarche de diversification de l'offre, le recours à l'accession abordable est, lui aussi plébiscité par l'ensemble des élus qui souhaitent développer ce type de produit sur le territoire afin d'offrir une réponse supplémentaire sur le territoire.
Dans ce cadre, les élus ont été sensibilisés lors de l'élaboration du PLH au Bail Réel Solidaire porté par les Offices Fonciers Solidaires.

Ce dernier présente plusieurs atouts :

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

Ainsi, face à ces constats, dans le cadre de ce premier PLH, la COBAN propose que la production de logement social soit ventilée de la manière suivante :

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

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

<u>La suite de la phase de validation administrative est la suivante :</u>

- Examen des avis des 8 communes membres et du SYBARVAL puis délibération du Conseil Communautaire sur le projet
- Transmission du PLH à l'Etat pour avis et saisine du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer ;
  Monsieur le Préfet rendra son avis dans un délai d'un mois après l'avis du CRHH (si l'avis est assorti de demandes motivées de modifications, un nouveau projet approuvé par délibération du Conseil communautaire doit être soumis aux communes et au SCoT pour avis et délibération sous un délai de deux mois) ;
  Le conseil de développement sera par ailleurs consulté sur ce projet.
- Approbation du PLH en Conseil Communautaire.
  Mise en œuvre du PLH (avec suivi et bilan à 3 ans et 6 ans).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

Vu la délibération portant arrêt du projet de PLH par le Conseil Communautaire de la COBAN en date du 30 septembre 2024 ;

Vu le projet de PLH ci-annexé ;

CONSIDERANT que la commune a été sollicitée par Monsieur le Vice-Président en charge de la stratégie et planification territoriale de la COBAN pour donner un avis sur le PLH ;

Considérant que la commune a été sollicitée par Madame la Présidente du Bureau des Maires de la COBAN pour donner un avis sur le PLH ;

Ayant entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :
- **EMET** un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la COBAN tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **DIT** que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité et à la COBAN.

Délibération adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations.

La secrétaire de séance,

Delphine KARPINSKI LABORDE

Le Maire,

Manuel MARTINEZ

Le Maire :
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

- COMMUNE DE MIOS -

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 9 DECEMBRE 2024 A 19 HEURES

Nombre de conseillers :
En exercice : 29
Présents : 23
Votants : 29

Date de convocation du conseil municipal : 03/12/2024

L'an deux mille vingt-quatre,
Le Lundi 9 décembre à 19 heures,
Le conseil municipal de la commune de Mios,
dûment convoqué,
s'est réuni en session ordinaire à la salle du conseil municipal, en séance publique,
sous la présidence de Monsieur Cédric PAIN, Maire.

Délibération n°2024/84

Objet : Avis de la commune sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 de la Coban.

Présents : MM. Cédric PAIN, Didier BAGNERES, Mme Monique MARENZONI, MM. Alain MANO, Laurent ROCHE, Bernard SOUBIRAN, Mme Lucette GERARD, M. Jean-Pierre LIBOUREAU, Mme Marie-Hélène CASTELLARNAU-DUPONT, M. Philippe FOURCADE, Mme Patricia CARMOUSE, MM. Stéphane LOIZEAU, Renaud BEZANNIER, Mmes Carine KLINGER, Guilaine TAVARES, M. William VALANGEON, Mmes Agnès VINCENT, Myriam BORG, Alyette MASSON, M. Denis RIVON, Mme Agnès SANGOIGNET, M. Sylvain MAZZOCCO, Mme Céline CARRENO.

Absents excusés :

- M. Laurent THEBAUD ayant donné pouvoir à M. Didier BAGNERES,
- Mme Isabelle VALLE ayant donné pouvoir à Mme Monique MARENZONI,
- Mme Christelle LOUET ayant donné pouvoir à M. Laurent ROCHE,
- Mme Virginie MILLOT ayant donné pouvoir à M. Cédric PAIN,
- M. François BLANCHARD ayant donné pouvoir à Mme Carine KLINGER,
- M. Olivier LINARDON ayant donné pouvoir à M. Sylvain MAZZOCCO.

Secrétaire de séance : Mme Lucette GERARD.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Rapporteur : Monsieur Cédric PAIN

Par délibération en date du 30 septembre 2024, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2025-2030.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, Madame la Présidente du Bureau des Maires de la COBAN a transmis pour avis le projet de PLH aux 8 communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord et au Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre (SYBARVAL), qui ont à se prononcer dans les 2 mois suivants la transmission du projet.

Synthèse et contexte

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

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

Il comporte trois parties :

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

L'élaboration du 1er PLH de la COBAN

A l'issue de 24 mois de concertation et d'un premier document arrêté en 2022 mais révisé dans le but d'assurer une compatibilité parfaite avec le SCoT du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre mais également de réunions et d'études avec les élus, les techniciens des communes-membres et les acteurs-clefs de l'habitat, la COBAN a élaboré son Programme Local de l'Habitat.

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

A ce titre, les enjeux sont multiples :

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Ce premier Programme Local de l'Habitat de la COBAN, qui couvrira la période 2025-2030, est un premier acte fort en matière de politique de l'habitat et du logement. Si les enjeux sont nombreux à l'échelle des 8 communes, des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les sujets clés. Il repose en ce sens sur les quatre orientations stratégiques majeures suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Le scénario de développement retenu s'inscrit en totale cohérence avec le SCoT via intégration d'un ralentissement de la croissance démographique d'ici à 2030. Ce scénario conduit à un besoin en logements à produire par an (privé et social) de 765 logements.

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

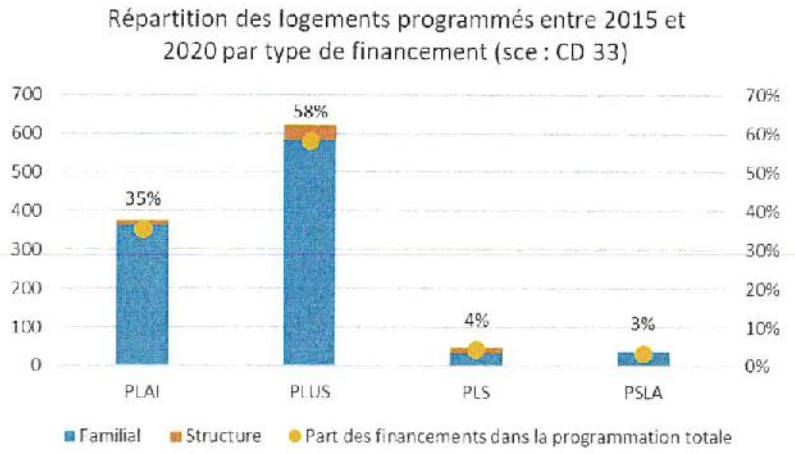
Ainsi, les 8 maires s'accordent tous sur le besoin de développer une offre de logement social (en location et/ou en accession).
Cet effort de production, s'il répond d'abord à un besoin des habitants, permet également de préparer le territoire à l'application prochaine des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU dès lors qu'une des communes de la COBAN aura dépassé le seuil des 15 000 habitants. Afin d'évaluer la date d'application de cette obligation, une prospective démographique basée sur le scénario de développement retenu dans le PLH a été réalisée. En appliquant le taux de croissance annuel moyen retenu, aucune des 8 communes ne devrait dépasser les 15 000 habitants d'ici à 2030.

Face à cela, dans une logique d'un premier PLH dit de préparation, les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront d'assurer la production de 35% de logement social au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire.

Cette ambition permet ainsi de faire progresser le taux de logement social de la COBAN et de chaque commune. Des calculs théoriques montrent que l'application du PLH permettrait à la COBAN de voir progresser son taux de logement social, passant de 7.1% en 2020 à 9.3% en 2030 et 12.9% en 2040.

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

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



En effet, plus de 65% des ménages de la COBAN sont éligibles à un logement social, dont 46% à un logement PLAI ou PLUS. Si on s'attarde sur le profil des demandeurs de logement social, il apparaît que 70% des ménages demandeurs disposent de moins de 2000 €/mois et 42% disposent de moins de 1500€ /mois.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

Dans ce contexte, offrir une offre d'habitat plus inclusive est une nécessité pour permettre aux personnes de pouvoir accéder à un logement digne. Dans cette démarche de diversification de l'offre, le recours à l'accession abordable est, elle aussi plébiscité par l'ensemble des élus qui souhaitent développer ce type de produit sur le territoire afin d'offrir une réponse supplémentaire sur le territoire.
Dans ce cadre, les élus ont été sensibilisés lors de l'élaboration du PLH au produit porté par les Offices Fonciers Solidaires : le Bail Réel Solidaire. Ce dernier présente plusieurs atouts :

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

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

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

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

La suite de la phase de validation administrative est la suivante : Transmission du PLH à l'Etat pour avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer ;

Le Préfet rendra son avis dans un délai d'un mois après l'avis du CRHH (si l'avis est assorti de demandes motivées de modifications, un nouveau projet approuvé par délibération du Conseil communautaire doit être soumis aux communes et au SCoT pour avis et délibération sous un délai de deux mois) ;

Adoption du PLH en Conseil communautaire et transmission aux personnes morales associées

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

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

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE
webdelib

VU la délibération portant arrêt du projet de PLH par le Conseil Communautaire de la COBAN en date du 30 septembre 2024 ;

VU le projet de PLH ci-annexé ;

CONSIDERANT que la commune a été sollicitée par Madame la Présidente du Bureau des Maires de la COBAN pour donner un avis sur le PLH ;

CONSIDERANT qu'il convient de donner un avis sur le projet de PLH ;

Le Conseil Municipal,

Après délibération et à l'unanimité :

- **Émet un avis favorable** au projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 tel que présenté en 1er arrêt par la COBAN ;
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à engager toutes démarches et signer tous actes aux fins d'exécution.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire de MIOS,
Cédric PAIN

MAIRIE DE MIOS
GIRONDE

La secrétaire de séance,
Lucette GERARD.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

webdelib

PLH 2025 - 2030

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Fiche communale

Andernos-les-Bains

CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE Source : Insee 2021	Andernos-les-Bains	COBAN
Population municipale en 2010	11 127	60 413
Population municipale en 2015	11 687	62 933
Population municipale en 2021	12 472	70 808
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2015	0,99%	2,39%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2015 et 2021	1,09%	1,98%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2021	1,04%	1,45%

>> MENAGES Source : Insee 2021	Andernos-les-Bains	COBAN
Nombre de ménages en 2021	6 487	32 563
Taille moyenne des ménages en 2021	1,91	2,14
Taille moyenne des ménages en 2015	2,02	2,22

>> PARC DE LOGEMENTS Source : Insee 2021	Andernos-les-Bains	COBAN
Nombre de logements en 2021	9 976	48 408
dont des résidences principales	6 487	32 563
dont résidences secondaires	3 039	13 773
dont logements vacants	450	2 072

>> PARC SOCIAL Source : RPLS 2021	Andernos-les-Bains	COBAN
Nombre de logements locatifs sociaux	254	2 408
Taux de logement social en 2021	3,92%	7,50%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE Source : Sit@del 2022	Andernos-les-Bains	COBAN
Total des logements commencés entre 2011 et 2020	1508	8 746
dont logements individuels purs	585	4117
dont logements individuels groupés	302	1622
dont logements collectifs	621	2859
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2011 et 2020	151	875

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

OBJECTIFS DU PLH

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Andernos-les-Bains	**107**	**37**
COBAN	765	267

Pour précision, le nombre de logements sociaux a été calculé sur les objectifs annuels de production de logements en résidences principales, et non sur les objectifs annuels de production de logements comprenant la production de résidences secondaires.

ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2025 - 2030

Animer le PLH

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

Produire des logements diversifiés

5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

Proposer des logements abordables

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

Préserver le cadre de vie

13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme…)*

PROJETS & POTENTIEL FONCIER

Gisements fonciers à vocation Habitat identifiés par zonage du PLU communal

Zonage du PLU communal	UAa	UC	UEch	1AU
Nombre de logements projetés	25	50	280	50
Dont LLS	5	17	240	17

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

webdelib

PLH 2025 - 2030

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Fiche communale

Arès

CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE Source : Insee 2021	Arès	COBAN
Population municipale en 2010	5 576	60 413
Population municipale en 2015	6 126	62 933
Population municipale en 2021	6 441	70 808
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2015	1,90%	2,39%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2015 et 2021	0,84%	1,98%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2021	1,32%	1,45%

>> MENAGES Source : Insee 2021	Arès	COBAN
Nombre de ménages en 2021	3 287	32 563
Taille moyenne des ménages en 2021	1,90	2,14
Taille moyenne des ménages en 2015	1,99	2,22

>> PARC DE LOGEMENTS Source : Insee 2021	Arès	COBAN
Nombre de logements en 2021	5 096	48 408
dont des résidences principales	3 287	32 563
dont résidences secondaires	1 592	13 773
dont logements vacants	217	2 072

>> PARC SOCIAL Source : RPLS 2021	Arès	COBAN
Nombre de logements locatifs sociaux	134	2 408
Taux de logement social en 2021	4,08%	7,50%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE Source : Sit@del 2022	Arès	COBAN
Total des logements commencés entre 2011 et 2020	684	8 746
dont logements individuels purs	340	4 117
dont logements individuels groupés	152	1 622
dont logements collectifs	174	2 859
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2011 et 2020	68	875

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

OBJECTIFS DU PLH

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Arès	**99**	**34**
COBAN	765	267

Pour précision, le nombre de logements sociaux a été calculé sur les objectifs annuels de production de logements en résidences principales, et non sur les objectifs annuels de production de logements comprenant la production de résidences secondaires.

ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2025 - 2030

Animer le PLH

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

Produire des logements diversifiés

5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

Proposer des logements abordables

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

Préserver le cadre de vie

13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme…)*

PROJETS & POTENTIEL FONCIER

Gisements fonciers à vocation Habitat identifiés par zonage du PLU communal

Zonage du PLU communal	UA	UC	1AU	1AU3	1AU2
Nombre de logements projetés	23	68	64	200	200
Dont LLS	5	8	20	70	70

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

webdelib

PLH 2025 - 2030

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Fiche communale

Audenge

CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE Source : Insee 2021	Audenge	COBAN
Population municipale en 2010	6 052	60 413
Population municipale en 2015	7 410	62 933
Population municipale en 2021	9 371	70 808
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2015	4,13%	2,39%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2015 et 2021	3,99%	1,98%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2021	4,05%	1,45%

>> MENAGES Source : Insee 2021	Audenge	COBAN
Nombre de ménages en 2021	4 275	32 563
Taille moyenne des ménages en 2021	2,16	2,14
Taille moyenne des ménages en 2015	2,17	2,22

>> PARC DE LOGEMENTS Source : Insee 2021	Audenge	COBAN
Nombre de logements en 2021	5 041	48 408
dont des résidences principales	4 275	32 563
dont résidences secondaires	309	13 773
dont logements vacants	457	2 072

>> PARC SOCIAL Source : RPLS 2021	Audenge	COBAN
Nombre de logements locatifs sociaux	573	2 408
Taux de logement social en 2021	13,40%	7,50%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE Source : Sit@del 2022	Audenge	COBAN
Total des logements commencés entre 2011 et 2020	1670	8 746
dont logements individuels purs	586	4 117
dont logements individuels groupés	255	1 622
dont logements collectifs	826	2 859
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2011 et 2020	167	875

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

OBJECTIFS DU PLH

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Audenge	**83**	**29**
COBAN	765	267

Pour précision, le nombre de logements sociaux a été calculé sur les objectifs annuels de production de logements en résidences principales, et non sur les objectifs annuels de production de logements comprenant la production de résidences secondaires.

ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2025 - 2030

Animer le PLH

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

Produire des logements diversifiés

5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

Proposer des logements abordables

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

Préserver le cadre de vie

13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme…)*

PROJETS & POTENTIEL FONCIER

Gisements fonciers à vocation Habitat identifiés par zonage du PLU communal		
Zonage du PLU communal	UB	1AU
Nombre de logements projetés	100	180
Dont LLS	25	60

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

webdelib

PLH 2025 - 2030

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Fiche communale

Biganos

CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE Source : Insee 2021	Biganos	COBAN
Population municipale en 2010	9 672	60 413
Population municipale en 2015	10 258	62 933
Population municipale en 2021	11 095	70 808
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2015	1,18%	2,39%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2015 et 2021	1,32%	1,98%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2021	1,26%	1,45%

>> MENAGES Source : Insee 2021	Biganos	COBAN
Nombre de ménages en 2021	4 805	32 563
Taille moyenne des ménages en 2021	2,25	2,14
Taille moyenne des ménages en 2015	2,35	2,22

>> PARC DE LOGEMENTS Source : Insee 2021	Biganos	COBAN
Nombre de logements en 2021	5 145	48 408
dont des résidences principales	4 805	32 563
dont résidences secondaires	79	13 773
dont logements vacants	260	2 072

>> PARC SOCIAL Source : RPLS 2021	Biganos	COBAN
Nombre de logements locatifs sociaux	450	2 408
Taux de logement social en 2021	9,37%	7,50%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE Source : Sit@del 2022	Biganos	COBAN
Total des logements commencés entre 2011 et 2020	889	8 746
dont logements individuels purs	427	4 117
dont logements individuels groupés	124	1 622
dont logements collectifs	338	2 859
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2011 et 2020	89	875

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

OBJECTIFS DU PLH

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Biganos	**116**	**40**
COBAN	765	267

Pour précision, le nombre de logements sociaux a été calculé sur les objectifs annuels de production de logements en résidences principales, et non sur les objectifs annuels de production de logements comprenant la production de résidences secondaires.

ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2025 - 2030

Animer le PLH

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

Produire des logements diversifiés

5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

Proposer des logements abordables

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

Préserver le cadre de vie

13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme…)*

PROJETS & POTENTIEL FONCIER

Gisements fonciers à vocation Habitat identifiés par zonage du PLU communal				
Zonage du PLU communal	**UA**	**UCa***	**UAz**	**2AUm**
Nombre de logements projetés	93	96	314	30
Dont LLS	64	24	110	30

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

webdelib

PLH 2025 - 2030

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Fiche communale

Lanton

CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE Source : Insee 2021	Lanton	COBAN
Population municipale en 2010	6 196	60 413
Population municipale en 2015	6 771	62 933
Population municipale en 2021	7 276	70 808
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2015	1,79%	2,39%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2015 et 2021	1,21%	1,98%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2021	1,47%	1,45%

>> MENAGES Source : Insee 2021	Lanton	COBAN
Nombre de ménages en 2021	3 638	32 563
Taille moyenne des ménages en 2021	1,97	2,14
Taille moyenne des ménages en 2015	2,05	2,22

>> PARC DE LOGEMENTS Source : Insee 2021	Lanton	COBAN
Nombre de logements en 2021	4 959	48 408
dont des résidences principales	3 638	32 563
dont résidences secondaires	1 143	13 773
dont logements vacants	178	2 072

>> PARC SOCIAL Source : RPLS 2021	Lanton	COBAN
Nombre de logements locatifs sociaux	208	2 408
Taux de logement social en 2021	5,72%	7,50%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE Source : Sit@del 2022	Lanton	COBAN
Total des logements commencés entre 2011 et 2020	644	8 746
dont logements individuels purs	255	4 117
dont logements individuels groupés	154	1 622
dont logements collectifs	235	2 859
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2011 et 2020	64	875

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

OBJECTIFS DU PLH

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Lanton	**68**	**23**
COBAN	765	267

Pour précision, le nombre de logements sociaux a été calculé sur les objectifs annuels de production de logements en résidences principales, et non sur les objectifs annuels de production de logements comprenant la production de résidences secondaires.

ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2025 - 2030

Animer le PLH

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

Produire des logements diversifiés

5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

Proposer des logements abordables

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

Préserver le cadre de vie

13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme…)*

PROJETS & POTENTIEL FONCIER

Gisements fonciers à vocation Habitat identifiés par zonage du PLU communal

Zonage du PLU communal	UA	UC	UAd	1AU
Nombre de logements projetés	110	26	125	147
Dont LLS	40	9	76	74

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

webdelib

PLH 2025 - 2030

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Fiche communale

Lège-Cap Ferret

CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE Source : Insee 2021	Lège-Cap Ferret	COBAN
Population municipale en 2010	7 714	60 413
Population municipale en 2015	8 196	62 933
Population municipale en 2021	8 193	70 808
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2015	1,22%	2,39%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2015 et 2021	-0,01%	1,98%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2021	0,55%	1,45%

>> MENAGES Source : Insee 2021	Lège-Cap Ferret	COBAN
Nombre de ménages en 2021	4 062	32 563
Taille moyenne des ménages en 2021	1,98	2,14
Taille moyenne des ménages en 2015	2,04	2,22

>> PARC DE LOGEMENTS Source : Insee 2021	Lège-Cap Ferret	COBAN
Nombre de logements en 2021	11 942	48 408
dont des résidences principales	4 062	32 563
dont résidences secondaires	7 659	13 773
dont logements vacants	221	2 072

>> PARC SOCIAL Source : RPLS 2021	Lège-Cap Ferret	COBAN
Nombre de logements locatifs sociaux	285	2 408
Taux de logement social en 2021	7,02%	7,50%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE Source : Sit@del 2022	Lège-Cap Ferret	COBAN
Total des logements commencés entre 2011 et 2020	1 099	8 746
dont logements individuels purs	651	4 117
dont logements individuels groupés	238	1 622
dont logements collectifs	83	2 859
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2011 et 2020	110	875

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

OBJECTIFS DU PLH

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Lège-Cap Ferret	**79**	**27**
COBAN	765	267

Pour précision, le nombre de logements sociaux a été calculé sur les objectifs annuels de production de logements en résidences principales, et non sur les objectifs annuels de production de logements comprenant la production de résidences secondaires.

ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2025 - 2030

Animer le PLH

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

Produire des logements diversifiés

5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

Proposer des logements abordables

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

Préserver le cadre de vie

13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme…)*

PROJETS & POTENTIEL FONCIER

Gisements fonciers à vocation Habitat identifiés par zonage du PLU communal

Zonage du PLU communal	UA	UB	UD	UDb
Nombre de logements projetés	13	8	32	20
Dont LLS	13	0	8	2

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

webdelib

PLH 2025 - 2030

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Fiche communale

Marcheprime

CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE Source : Insee 2021	Marcheprime	COBAN
Population municipale en 2010	4 301	60 413
Population municipale en 2015	4 577	62 933
Population municipale en 2021	5 367	70 808
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2015	1,25%	2,39%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2015 et 2021	2,69%	1,98%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2021	2,03%	1,45%

>> MENAGES Source : Insee 2021	Marcheprime	COBAN
Nombre de ménages en 2021	2 120	32 563
Taille moyenne des ménages en 2021	2,50	2,14
Taille moyenne des ménages en 2015	2,66	2,22

>> PARC DE LOGEMENTS Source : Insee 2021	Marcheprime	COBAN
Nombre de logements en 2021	2 236	48 408
dont des résidences principales	2 120	32 563
dont résidences secondaires	21	13 773
dont logements vacants	95	2 072

>> PARC SOCIAL Source : RPLS 2021	Marcheprime	COBAN
Nombre de logements locatifs sociaux	192	2 408
Taux de logement social en 2021	9,06%	7,50%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE Source : Sit@del 2022	Marcheprime	COBAN
Total des logements commencés entre 2011 et 2020	679	8 746
dont logements individuels purs	216	4 117
dont logements individuels groupés	153	1 622
dont logements collectifs	310	2 859
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2011 et 2020	68	875

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

OBJECTIFS DU PLH

	Objectif annuel de production de logements	dont logement social
Marcheprime	**102**	**35**
COBAN	765	267

Pour précision, le nombre de logements sociaux a été calculé sur les objectifs annuels de production de logements en résidences principales, et non sur les objectifs annuels de production de logements comprenant la production de résidences secondaires.

ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2025 - 2030

Animer le PLH

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

Produire des logements diversifiés

5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

Proposer des logements abordables

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

Préserver le cadre de vie

13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme…)*

PROJETS & POTENTIEL FONCIER

Gisements fonciers à vocation Habitat identifiés par zonage du PLU communal

Zonage du PLU communal	UAc	UB	UBb	UBs	AUs
Nombre de logements projetés	50	50	102	113	200
Dont LLS	0	0	40	40	74

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

webdelib

PLH 2025 - 2030

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Fiche communale

Mios

CONTEXTE

>> DEMOGRAPHIE Source : Insee 2021	Mios	COBAN
Population municipale en 2010	7 219	60 413
Population municipale en 2015	9 067	62 933
Population municipale en 2021	11 469	70 808
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2015	4,66%	2,39%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2015 et 2021	3,99%	1,98%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2010 et 2021	4,30%	1,45%

>> MENAGES Source : Insee 2021	Mios	COBAN
Nombre de ménages en 2021	4 499	32 563
Taille moyenne des ménages en 2021	2,55	2,14
Taille moyenne des ménages en 2015	2,60	2,22

>> PARC DE LOGEMENTS Source : Insee 2021	Mios	COBAN
Nombre de logements en 2021	4 811	48 408
dont des résidences principales	4 499	32 563
dont résidences secondaires	102	13 773
dont logements vacants	209	2 072

>> PARC SOCIAL Source : RPLS 2021	Mios	COBAN
Nombre de logements locatifs sociaux	312	2 408
Taux de logement social en 2021	6,93%	7,50%

>> DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE Source : Sit@del 2022	Mios	COBAN
Total des logements commencés entre 2011 et 2020	1573	8 746
dont logements individuels purs	1057	4 117
dont logements individuels groupés	244	1 622
dont logements collectifs	272	2 859
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2011 et 2020	157	875

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 033-243301504-20251001-2025_096_DEL-DE

OBJECTIFS DU PLH

	Objectif annuel de production de logements	Dont logement social
Mios	**112**	**39**
COBAN	765	267

Pour précision, le nombre de logements sociaux a été calculé sur les objectifs annuels de production de logements en résidences principales, et non sur les objectifs annuels de production de logements comprenant la production de résidences secondaires.

ORIENTATIONS & ACTIONS DU PLH 2025 - 2030

Animer le PLH

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

Produire des logements diversifiés

5 *Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables*
6 *Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable*
7 *Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux*

Proposer des logements abordables

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

Préserver le cadre de vie

13 *Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements*
14 *Mettre disposition des outils pour la préservation du cadre de vie (charte paysagère et architecturale, outils d'urbanisme…)*

PROJETS & POTENTIEL FONCIER

Gisements fonciers à vocation Habitat identifiés par zonage du PLU communal					
Zonage du PLU communal	**U1**	**U2**	**U2p**	**AU1z**	**UH1**
Nombre de logements projetés	150	264	58	150	28
Dont LLS	82	154	24	90	11