Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

- 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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

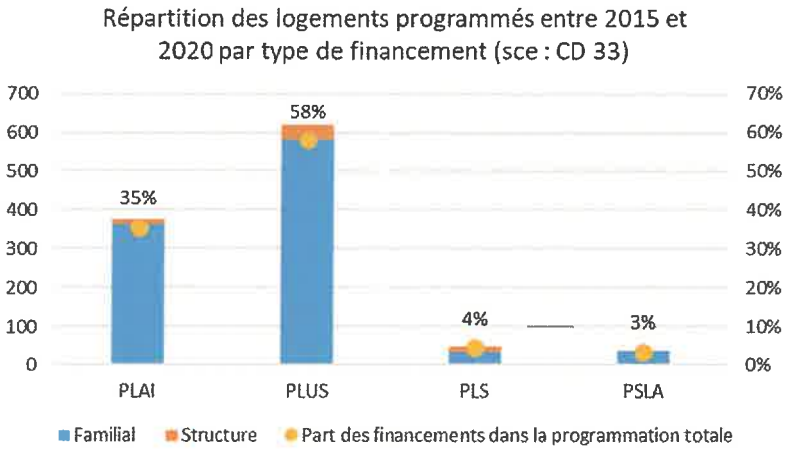
Face à cela, dans une logique d'un premier PLH dit « d'anticipation », les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront d'assurer la production de 35% de logement social au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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***) ;

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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



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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

Monsieur Bruno Lafon
Maire de Biganos
52 avenue de la Libération

À Andernos-les-Bains,
Le 17 OCT. 2024

Objet : Transmission du projet de PLH 2025-2030 pour avis
N/Réf : EGH/IG/LT/LM – N° 1445
Affaire suivie par Luc Tharaud et Léa Muet

Monsieur le Maire,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord est pleinement engagée dans la mise en œuvre de la politique locale de l'Habitat sur son territoire.
A cet égard, par délibération en date du 30 septembre 2024, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat portant sur la période 2025-2030.

Conformément à l'article L 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de Programme Local de l'Habitat est soumis à l'avis des 8 communes membres de la COBAN et du Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre (SYBARVAL) dans un délai de deux mois à compter de sa réception.

Ainsi, j'ai l'honneur de vous transmettre le projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 pour avis de votre conseil municipal. A cet égard, vous trouverez ci-joint un projet de délibération.

Afin de recueillir vos retours dans les meilleures conditions possibles, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser votre délibération à l'adresse mail suivante : habitat@coban-atlantique.fr .

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération la plus distinguée.

Cédric PAIN
Vice-Président en charge de la Stratégie et planification territoriale

Bien à toi
Cédric

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE






Programme Local de l'Habitat

Diagnostic foncier

Septembre 2024

Version du 30.09.2024

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

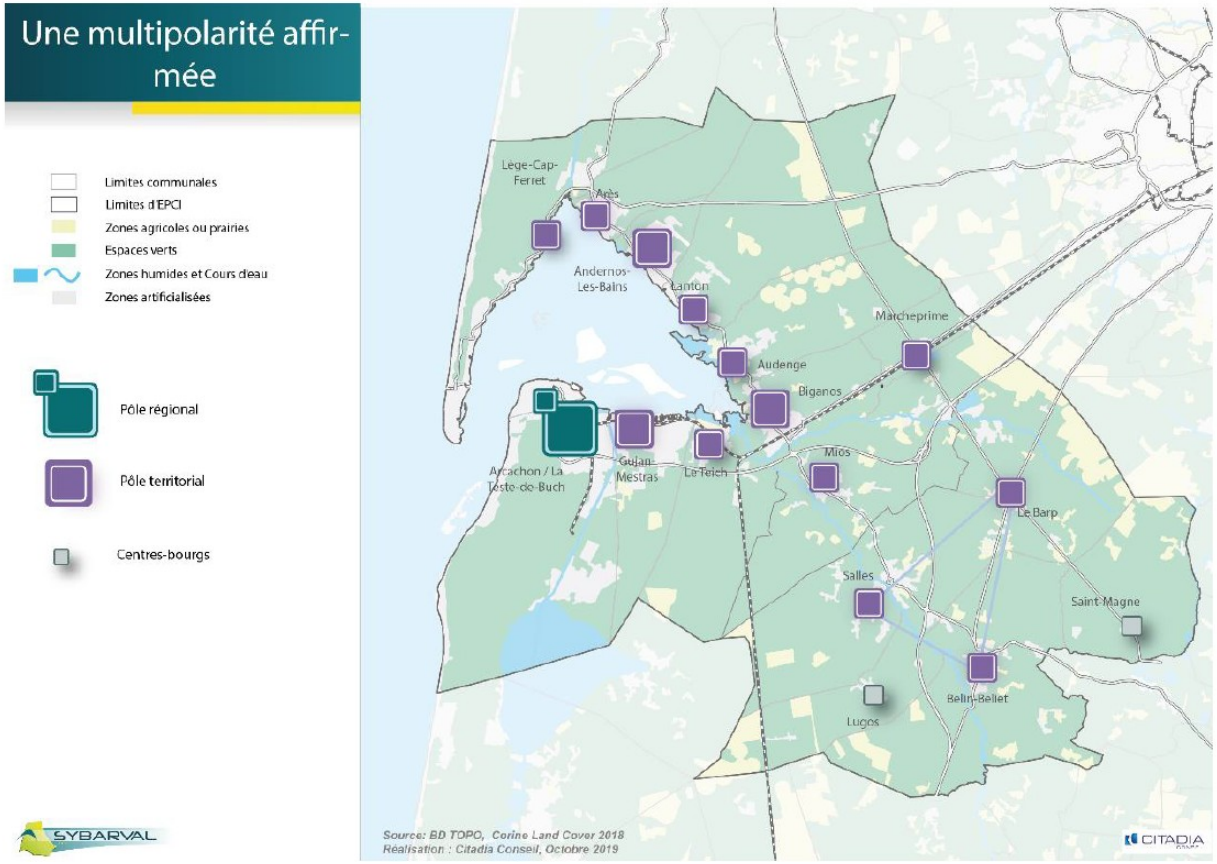
Estimations des capacités de production de logements..... 24
Gisement selon la programmation..... 26
Gisements déjà programmés..... 26
Gisements déjà programmés selon l'échéance..... 27
Gisements fonciers libres dans le diffus..... 28
Conclusion..... 30

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.



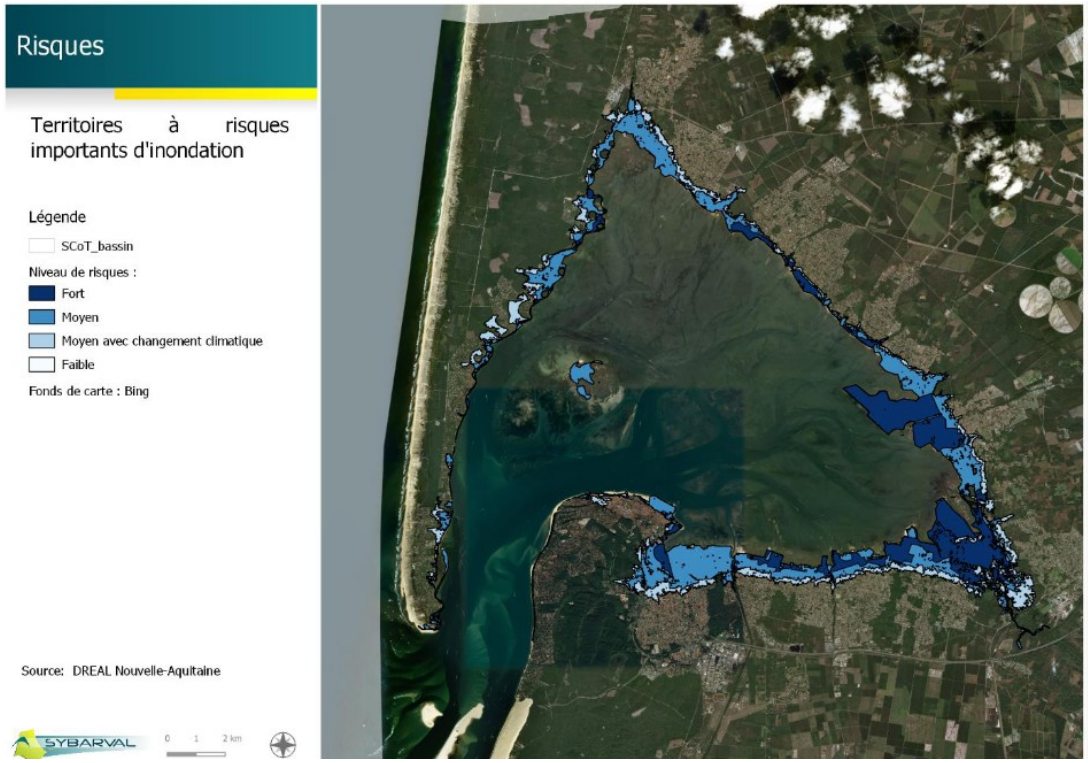
Périmètre du SCoT du SYBARVAL. Source : www.sybarval.fr

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

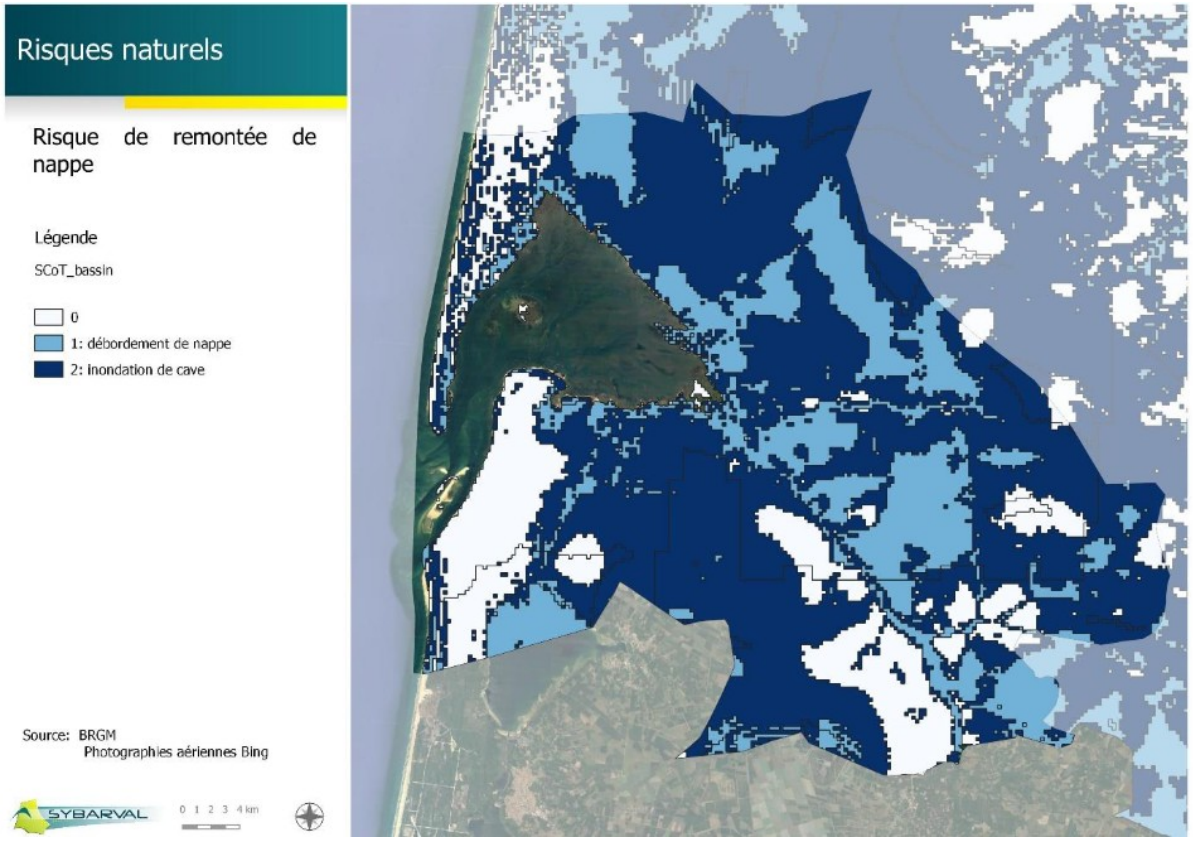


Source : EIE, SCoT SYBARVAL

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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



Légende

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

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

Distance potentielle de recul Lr à 2050 calculée selon la formule :

$$Lr = n\ Tx + Lmax$$

n : nombre d'années entre le trait de côte actuel et 2050
Tx : taux d'évolution moyen annuel du trait de côte (m/an)
Lmax : recul lié à un évènement majeur (m)

N

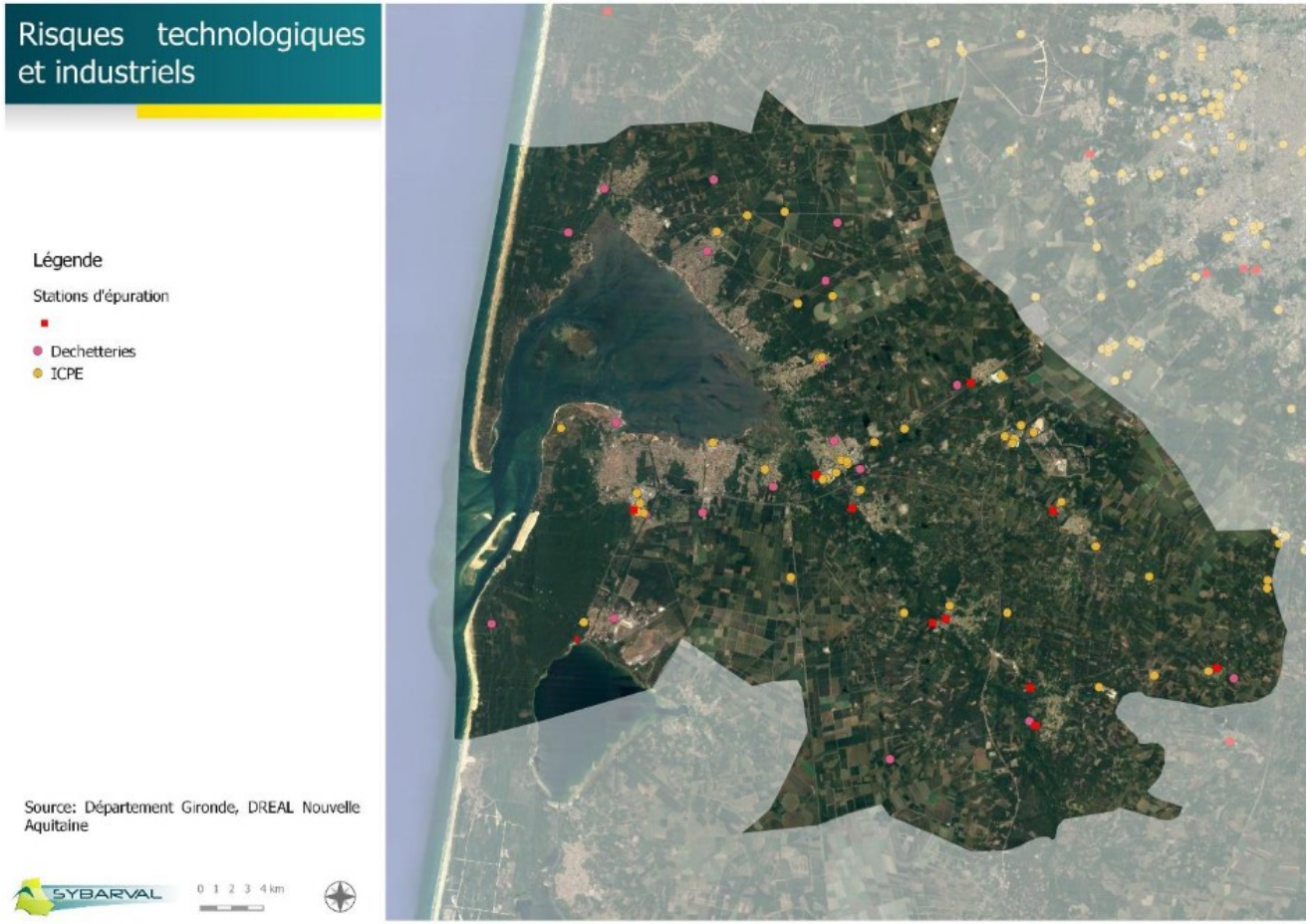
Limites d'utilisation : Données produites pour une analyse à une échelle régionale dans le cadre de l'étude Plan d'Adaptation au Changement Climatique portée par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne et le BRGM. Les données ont été créées en l'état actuel des connaissances dans le cadre du rapport BRGM/RP-67395-FR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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

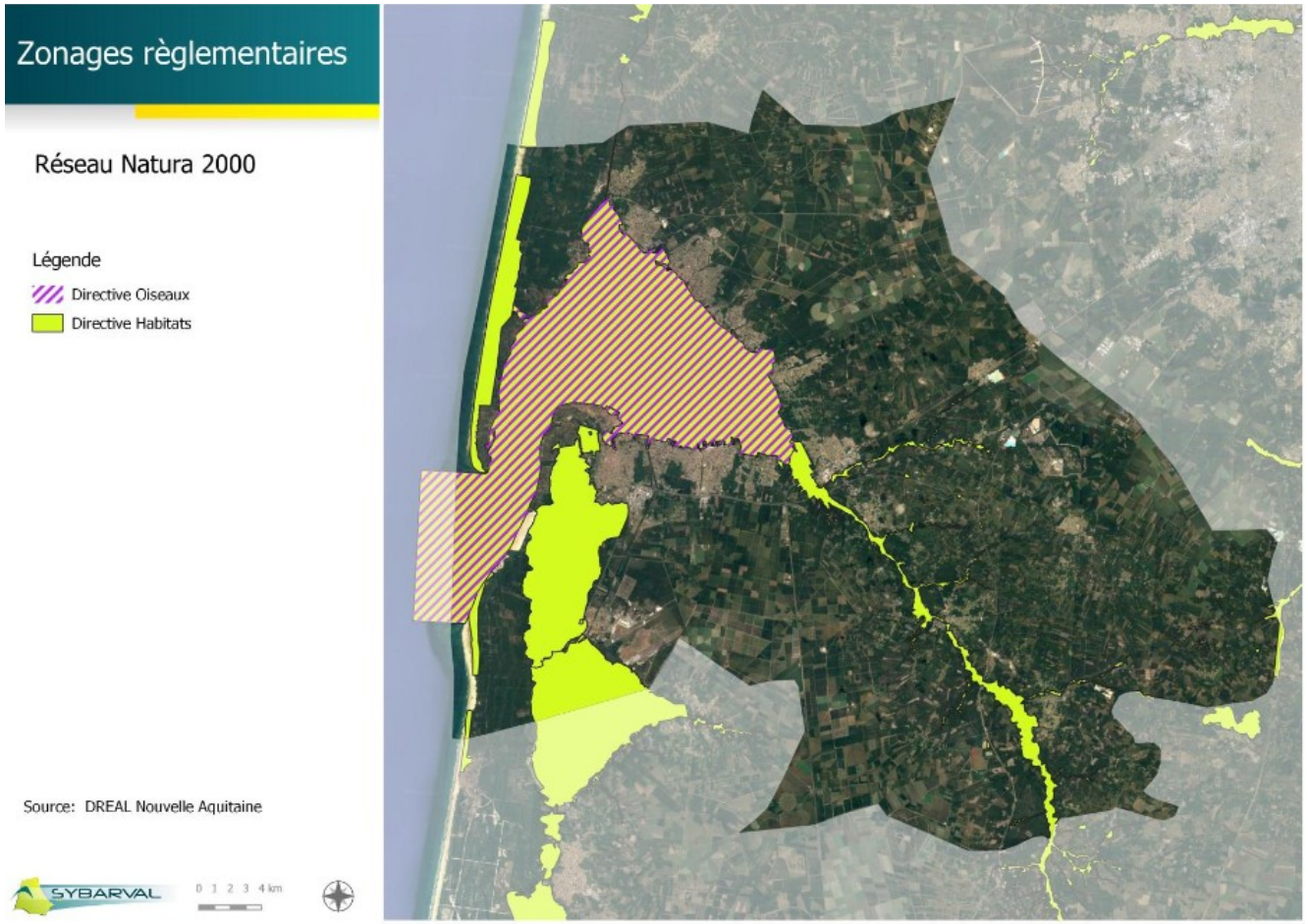
1.3 Les espaces naturels

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

1.3.2 Les ZNIEFF

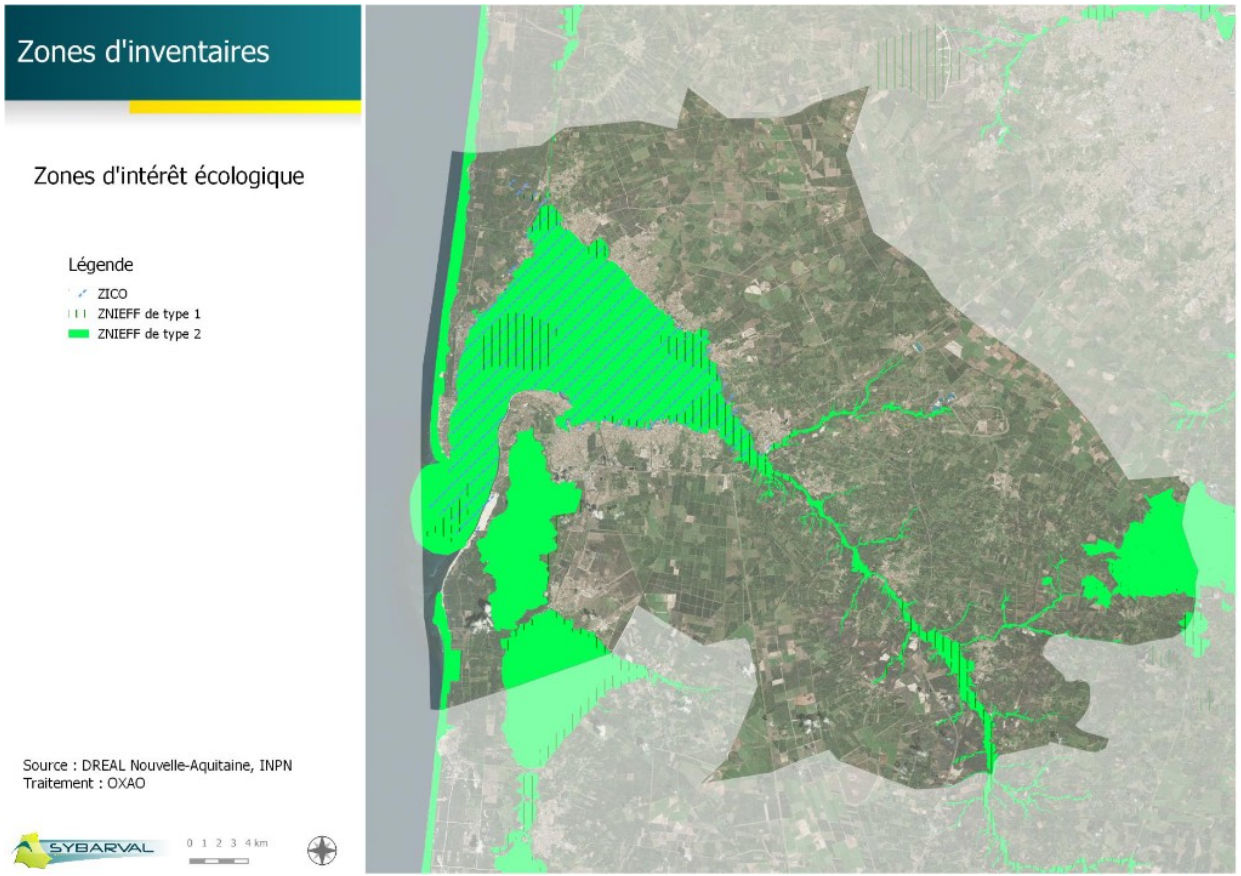
Les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, les ZNIEFF, ont pour objectif d'améliorer :

- *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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

3. Le potentiel foncier à destination d'habitat

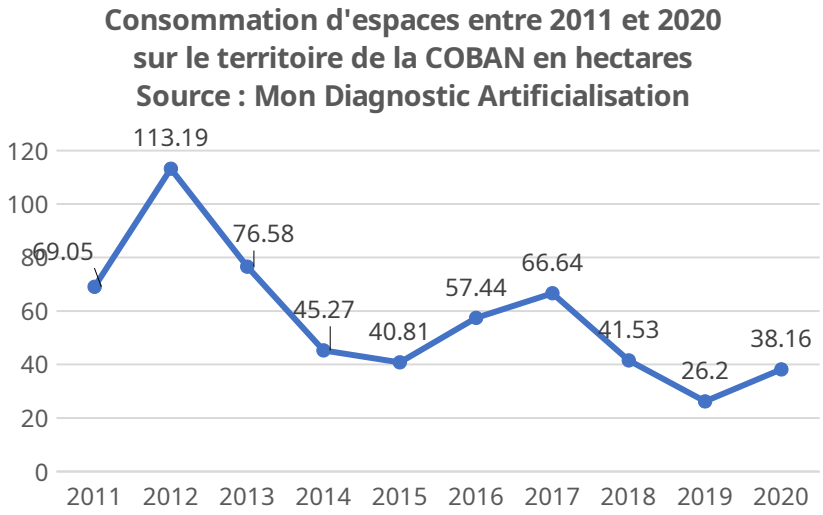
3.1 L'analyse de consommation foncière du SCoT

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

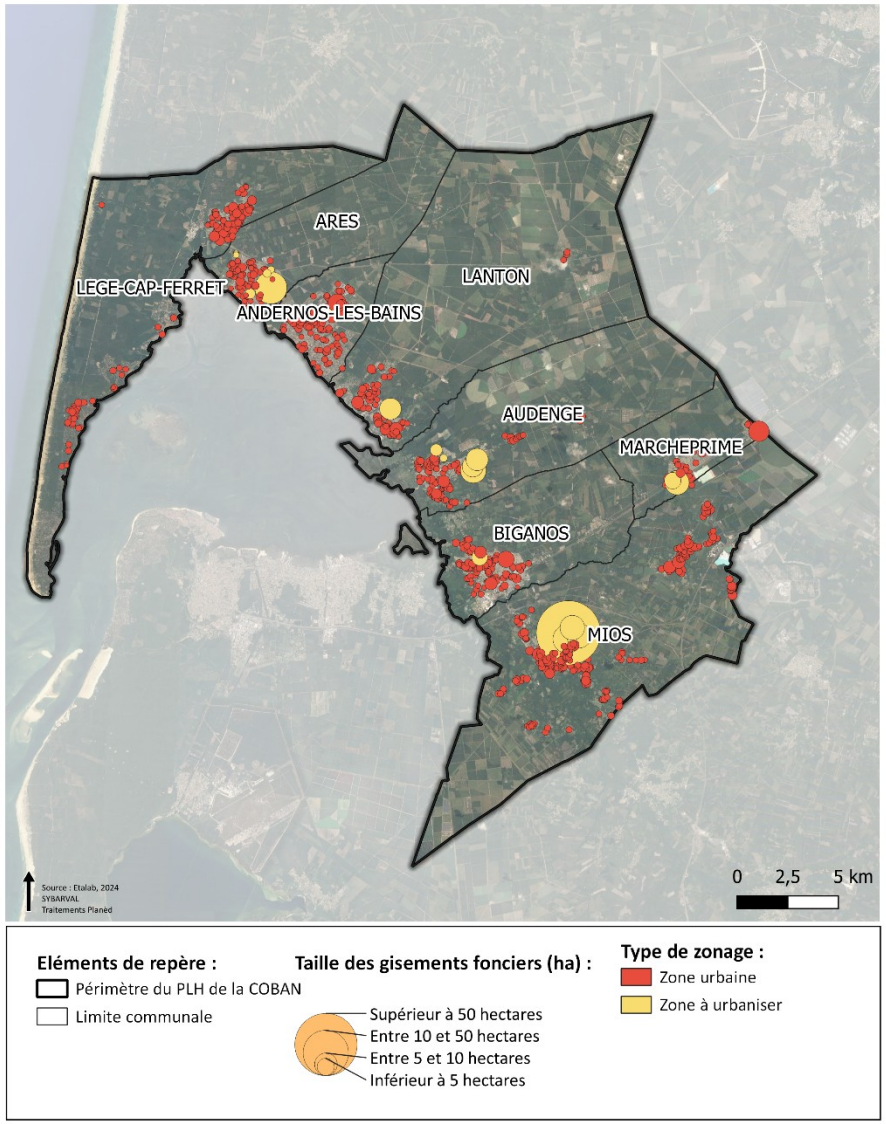
Zonage du PLU					
Commune	**Zone urbaine (U) en ha**	**en %**	**Zone à urbaniser (AU) en ha**	**en %**	**Surface totale**
Andernos-les-Bains	5	**10,3%**	0,45	**0,2%**	5,5
Arès	3.3	**6,8%**	25,25	**10,3%**	28,55
Audenge	7.7	**15,8%**	33,89	**13,9%**	41,6
Biganos	5.8	**11,9%**	4,04	**1,7%**	9,8
Lanton	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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

DIAGNOSTIC FONCIER
Surface des gisements par commune et zonage des PLU



Réparties selon les outils réglementaires du PLU

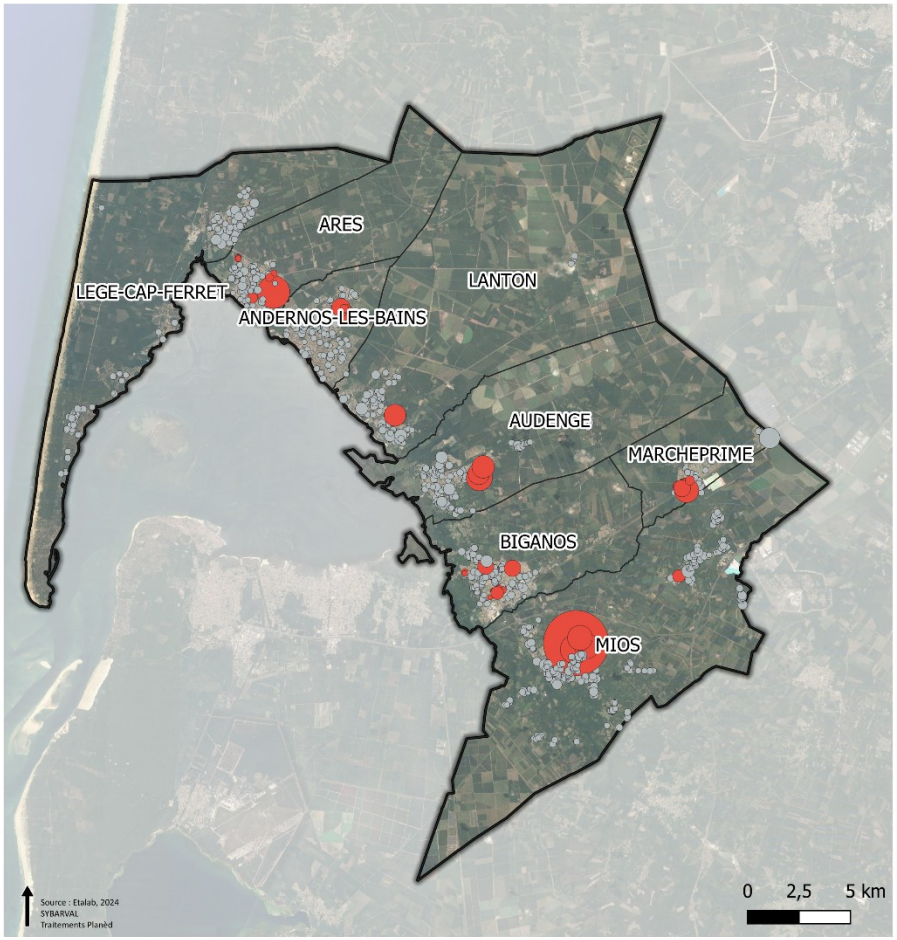
En dehors du zonage des PLU des communes, les gisements fonciers peuvent également se situer dans des secteurs concernés par d'autres outils réglementaires. Il s'agit des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) et notamment des **emplacements réservés** (ER) et des **servitudes de mixité 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

DIAGNOSTIC FONCIER
Surface des gisements par commune et orientations d'aménagement et de programmation



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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Estimations des capacités de production de logements

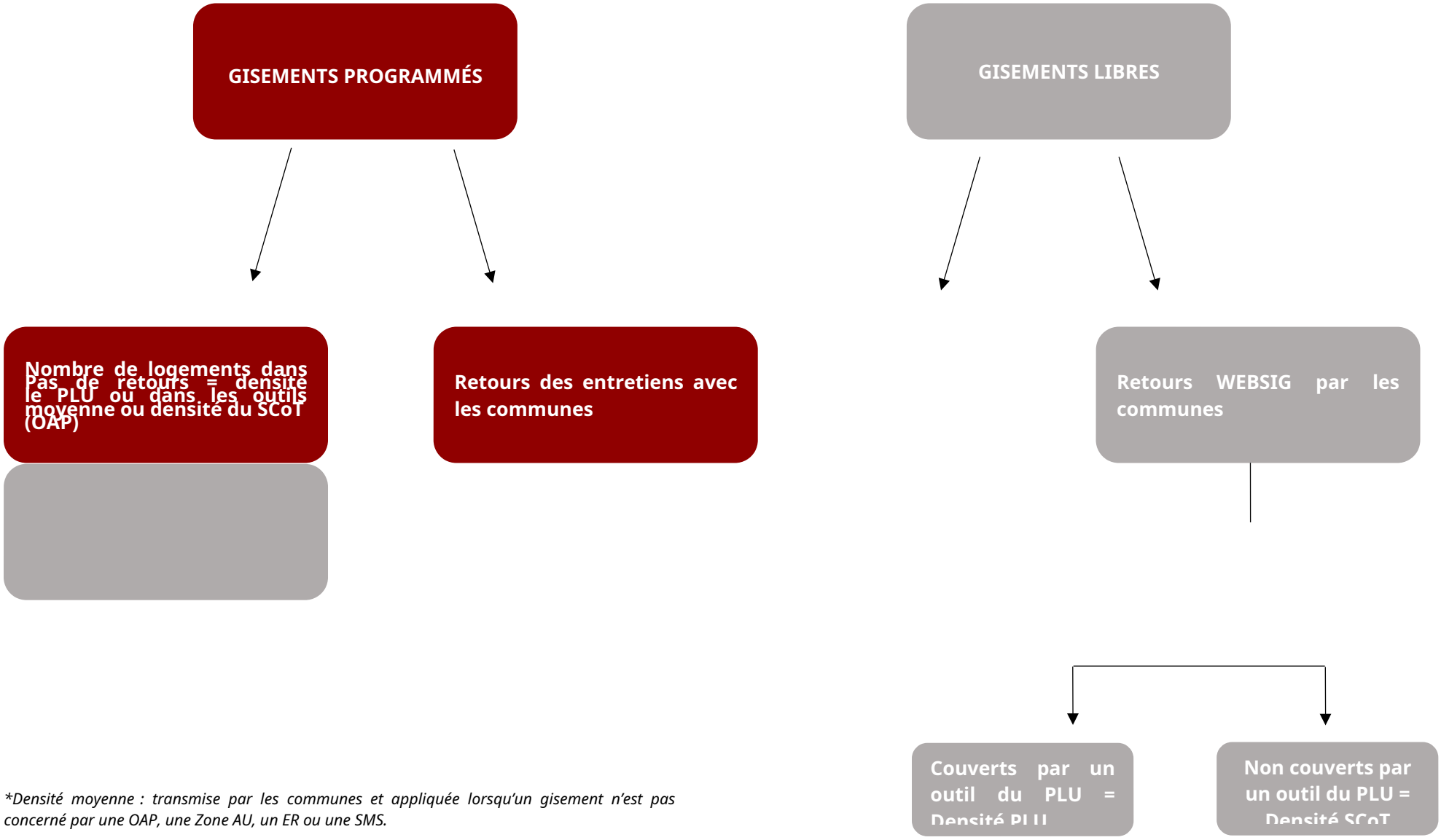
Les gisements fonciers peuvent être classés en deux catégories :

- 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE



*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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE






PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programme d'actions

Septembre 2024

Version du 30.09.2024

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

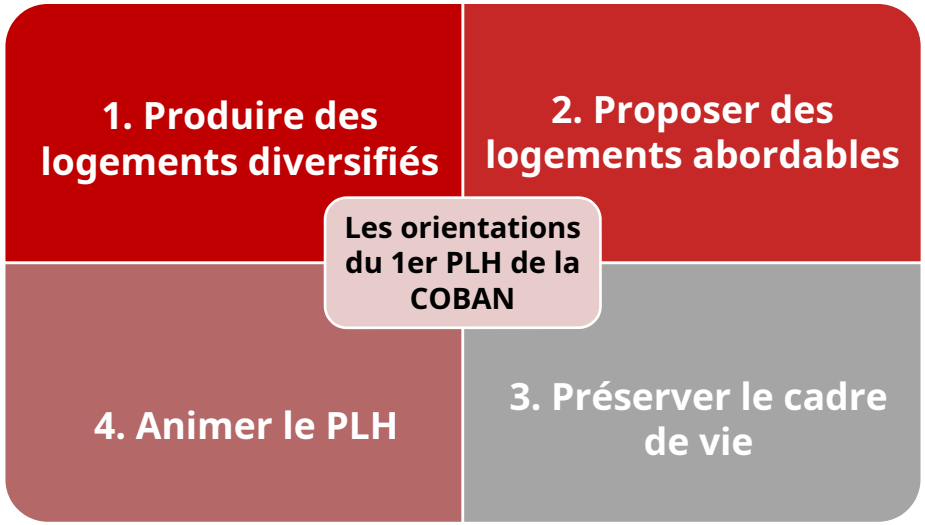
Cette ambition sert aussi **le développement plus global du territoire qui articule habitat, emploi et mobilité**.

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.

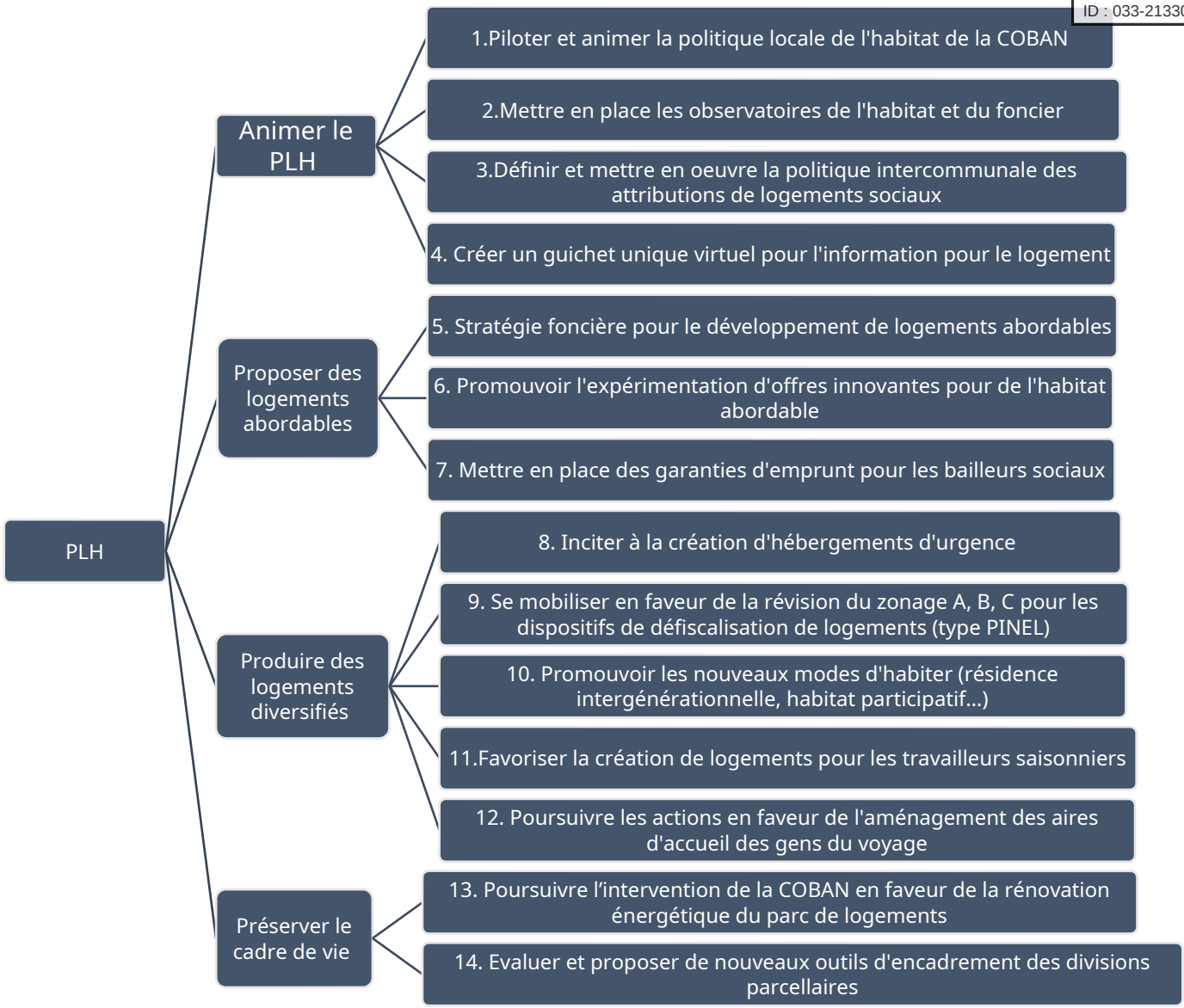
Pour ce faire, la politique habitat de la COBAN s'organise autour de **4 orientations majeures :**



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

2. Programme d'actions

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

	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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

	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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

	➢ 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE
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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

	➢ 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

	➢ 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

2025	2026	2027	2028	2029	2030

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

commune.

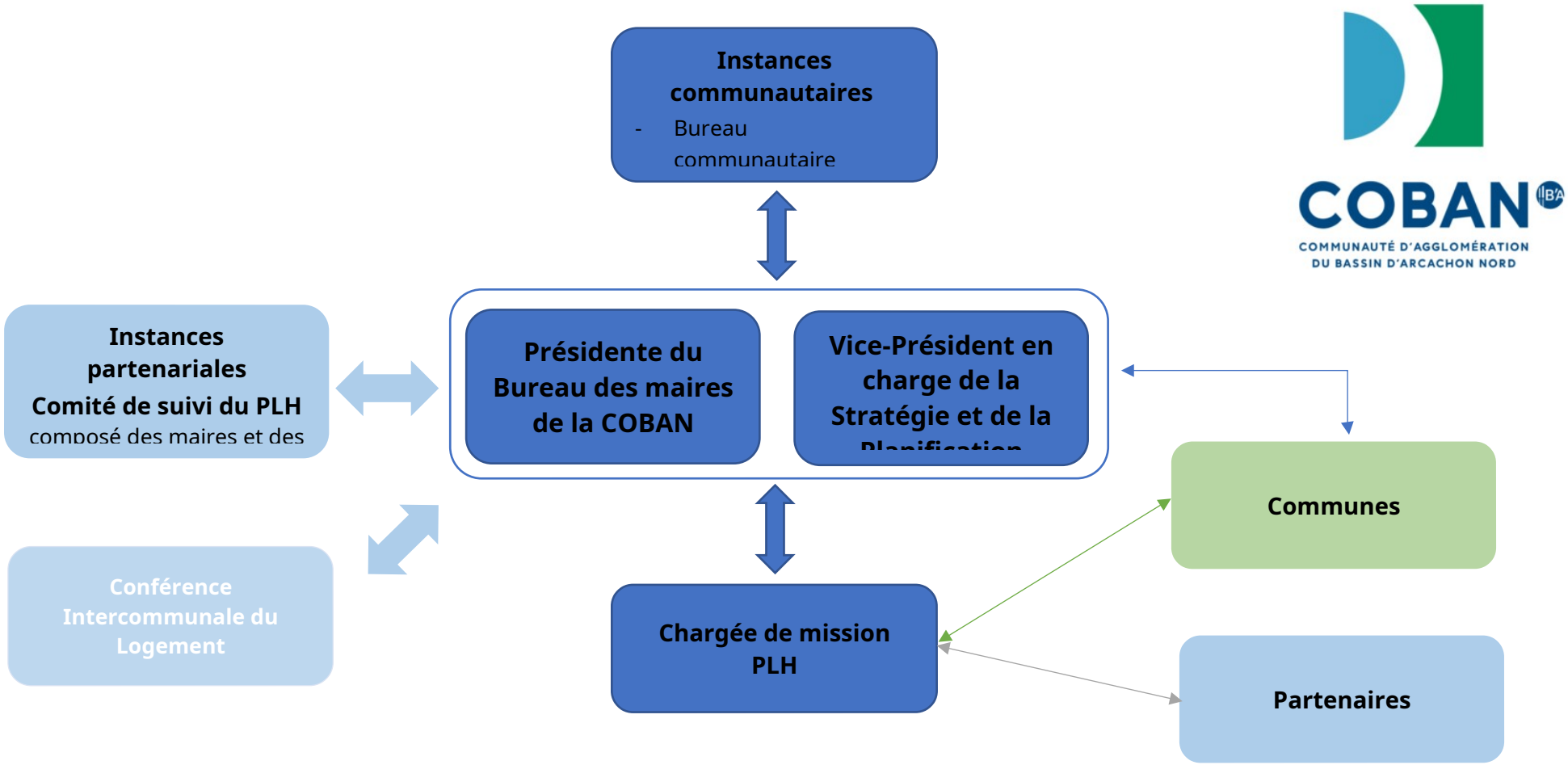
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE






PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Document d'orientations

Septembre 2024

Version du 30.09.2024

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

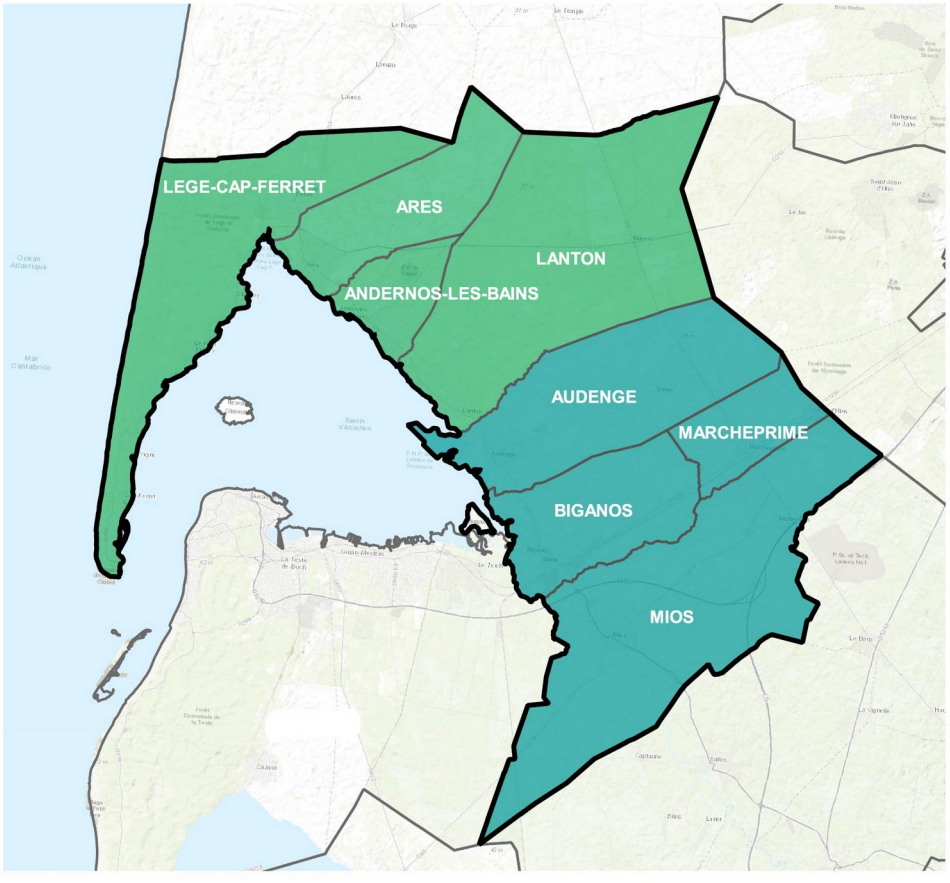
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

	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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

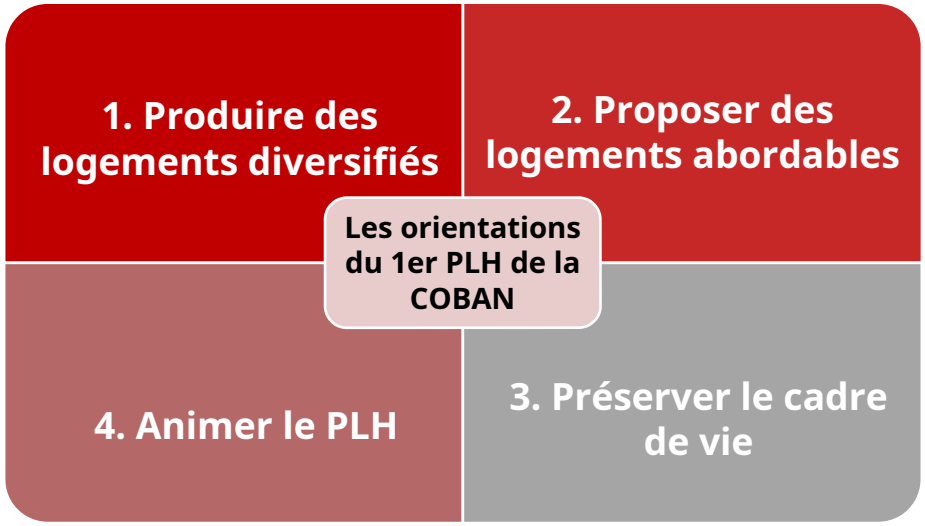
Cette ambition sert aussi **le développement plus global du territoire qui articule habitat, emploi et de mobilité**.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

3.2.2 Une approche territoriale différenciée

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

		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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

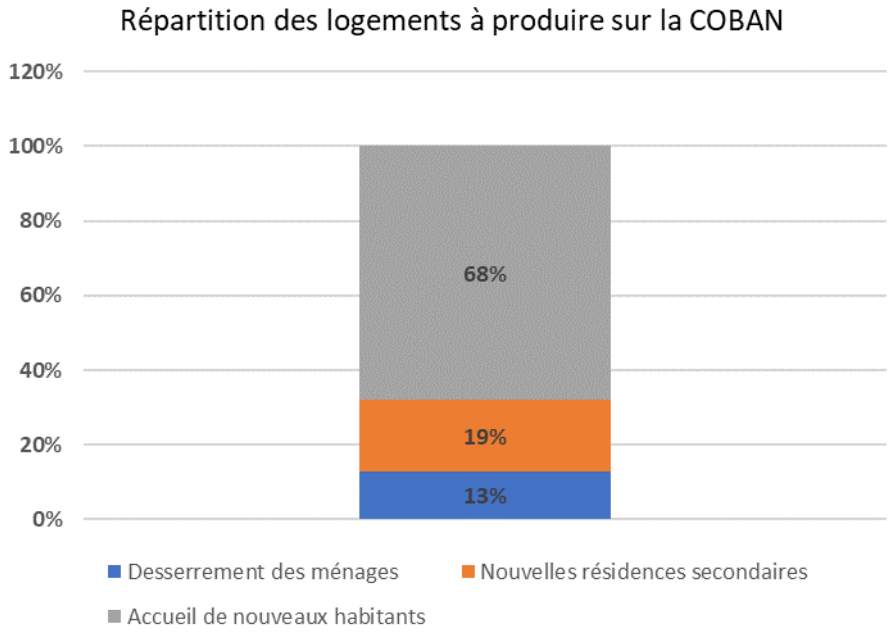
SECONDAIRES	Taux de croissance annuel moyen entre 2014 et 2020	1.2%	1.7%		1.2%	2.3%	
	Hypothèse retenue	1%	1.8%		1%	1.9%	
BESOIN EN LOGEMENT	**Logements à produire / an**	**352**	**413**	**765**	**373**	**468**	**842**

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

	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.

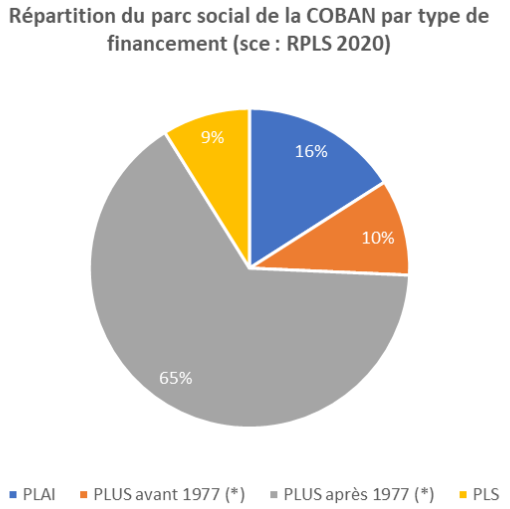
	Situation au 1.01.2020		**Horizon PLH - 2030**		**Horizon SCoT - 2040**	
	Nb de LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS
25%	2307	7,1%	3 243	8.3%	4 821	10.7%
35%			**3 618**	**9.3%**	**5 827**	**12.9%**
40%			3806	9.8%	6 331	14%
60%			4 554	11.7%	8 342	18.5%

Scénario 1 SCoT :

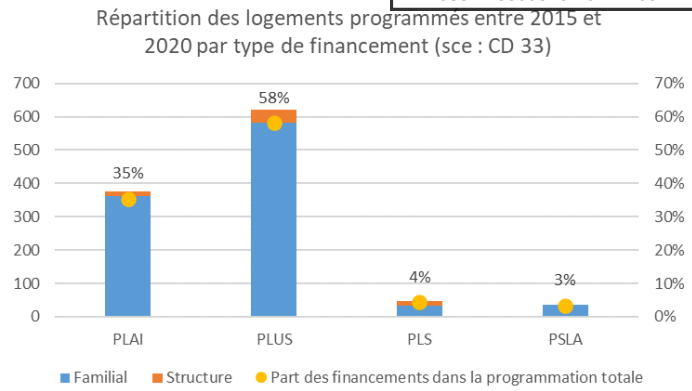
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

- 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

2024_115_DEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Arrêt du projet de Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le lundi 30 septembre 2024 à 18h00, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord dûment convoqué, s'est réuni dans la Salle du Broustic - 11 esplanade du Broustic à Andernos-les-Bains, sous la présidence de M. LAFON, Président de la COBAN.

Date de la convocation : *24/09/2024*

Nombre de conseillers en exercice : 38

Présents : 28
M. LAFON, Mme LE YONDRE, Mme LARRUE, M. PAIN, M. ROSAZZA, M. DE GONNEVILLE, M. DANEY, M. MARTINEZ, Mme BRISSET, Mme GALLANT, Mme BRUDY, Mme CHAIGNEAU, Mme SAULNIER, M. DUBOURDIEU, M. MAREST, Mme BANOS, M. BOURSIER, M. DEVOS, M. PERUCHO, Mme GUIGNARD DE BRECHARD, M. MARLY, Mme GUILLERM, M. SANZ, Mme BATS, M. RECAPET, Mme LOUET, M. BAGNERES, M. MANO

Pouvoirs : 8
M. ROSSIGNOL à Mme GALLANT, M. CHAUVET à M. ROSAZZA, M. CHAMBOLLE à Mme CHAIGNEAU, Mme CHAPPARD à Mme BRUDY, M. POCARD à M. BOURSIER, Mme JOLY à Mme LARRUE, Mme MARENZONI à M. BAGNERES, M. MAZZOCCO à M. LAFON

Absents : 2
Mme CALATAYUD, Mme CAZAUX

Secrétaire de séance : Mme LARRUE

*****

Le quorum est atteint.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Rapporteur : Cédric PAIN

Le Programme Local de l'Habitat (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.

Le PLH 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 premier 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, 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 :

- Produire des logements diversifiés
- Proposer des logements abordables
- Préserver la qualité du cadre de vie
- Animer le PLH

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

Animer le PLH

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Proposer des logements abordables

- Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables
- Promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable
- Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux

Produire des logements diversifiés

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

Préserver le cadre de vie

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

Le scénario de développement retenu s'inscrit en totale cohérence avec le SCoT via la prise en compte 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 764 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, ancrage local compliqué 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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 %	2 307	7,1 %	3 243	8.3 %	4 821	10.7 %
35 %			3 618	9.3 %	5 827	12.9 %
40 %			3 806	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, 65 % de l'ensemble des ménages de la COBAN sont éligibles à un logement social, dont 46 % à un logement PLAI ou PLUS. Si on s'attarde sur le profil des demandeurs de logement social, il apparaît que 70 % des ménages demandeurs disposent de moins de 2 000 €/mois et 42 % disposent de moins de 1 500€ /mois.

Dans ce contexte, 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'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 %
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 aux 8 communes membres pour avis dans un délai de 2 mois puis examen des avis et délibération du Conseil communautaire sur le projet ;

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

- Transmission du PLH à l'État – Monsieur le Préfet pour avis puis saisine et avis 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 rend son avis dans un délai d'un mois après avis du CRHH (si l'avis est assorti de demandes motivées de modifications, un nouveau projet approuvé par délibération du Conseil communautaire doit être soumis aux communes et au SCoT pour avis et délibération sous un délai de deux mois) ;
- Approbation du PLH en Conseil communautaire ;
- Mise en oeuvre du PLH (avec suivi et bilan à 3 ans et 6 ans).

Le Conseil de développement sera par ailleurs consulté sur ce projet.

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 19 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 8 février 2022 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat 2022-2027 ;
Vu l'avis favorable de la Commission Stratégie et planification du 13 septembre 2024,
Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 17 septembre 2024,
Vu le projet de PLH ci-annexé ;

CONSIDÉRANT la volonté de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord de poursuivre la politique communautaire de l'habitat ;

Il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir :

- **ARRÊTER** le projet du Programme Local de l'Habitat 2025-2030 ;

- **AUTORISER** Monsieur PAIN, vice-Président en charge de la Stratégie et planification territoriale, à effectuer toutes les démarches nécessaires à la procédure : transmission du projet de PLH aux 8 Maires de la COBAN ainsi qu'à Monsieur le Préfet de la Gironde qui pourra, après consultation du Comité régional de l'habitat, formuler ses observations. Celles-ci seront par la suite présentées devant le Conseil communautaire, qui aura alors à approuver définitivement le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord.

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

Fait à Andernos-les-Bains, le lundi 30 septembre 2024,

Le Président,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD
COBAN

Bruno LAFON

La Secrétaire de séance,

Marie LARRUE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE






PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic

Septembre 2024

Version du 30.09.2024

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

1Eléments de contexte 3

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

1.2 Inscription du PLH dans son environnement

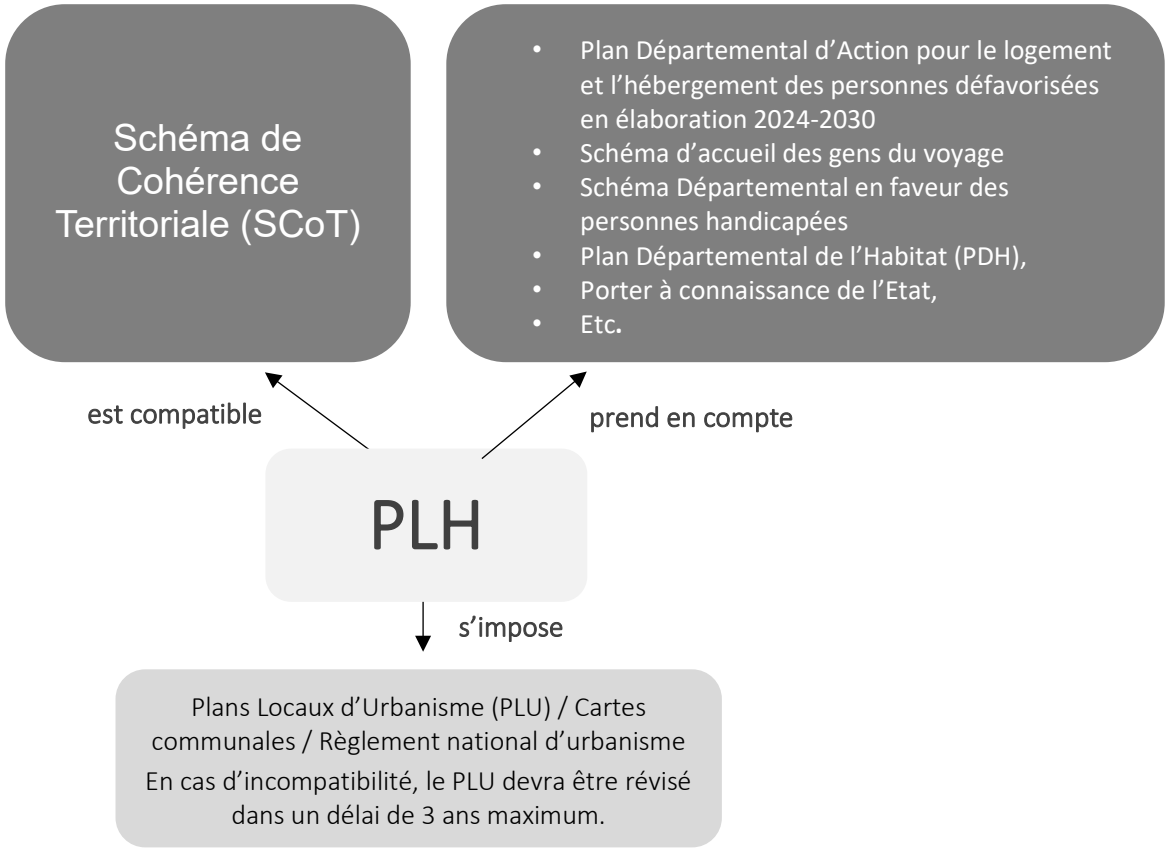
En tant que document stratégique, le Programme local de l'habitat associe diverses thématiques complémentaires : mobilité, développement économique, patrimoine environnemental et culturel, etc. De fait, il doit s'inscrire en cohérence avec les politiques conduites à une échelle départementale, supra 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 d'amélioration du parc privé, de développement du parc public et plus largement d'accompagnement des publics dans leur parcours résidentiels.



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

1.3 Cadre réglementaire

1.3.1 L'article 55 de la loi SRU

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

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

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

La prise d'un arrêté de carence entraîne :

- La majoration des prélèvements jusqu'à cinq fois le prélèvement initial ;
- L'augmentation du seuil plafonnant les prélèvements pour les communes les plus riches ;
- La possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, sur tout ou partie du territoire des communes 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.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 favorable.

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

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.

Si le CRHH émet un **avis favorable et / ou que le préfet ne formule pas de demandes motivées de modification,** l'EPCI doit délibérer afin d'adopter définitivement le PLH (modalités d'affichage de la délibération d'adoption pendant un mois : siège de l'EPCI et communes membres, ainsi que mention de cet affichage insérée dans un journal).

Si le préfet émet des demandes de modifications (avant ou après le CRHH) sous 1 mois, l'EPCI **délibère** sur ces **demandes de modifications**. La procédure de consultation conduite lors de l'arrêt du projet doit être de nouveau mise en œuvre (consultation des communes).

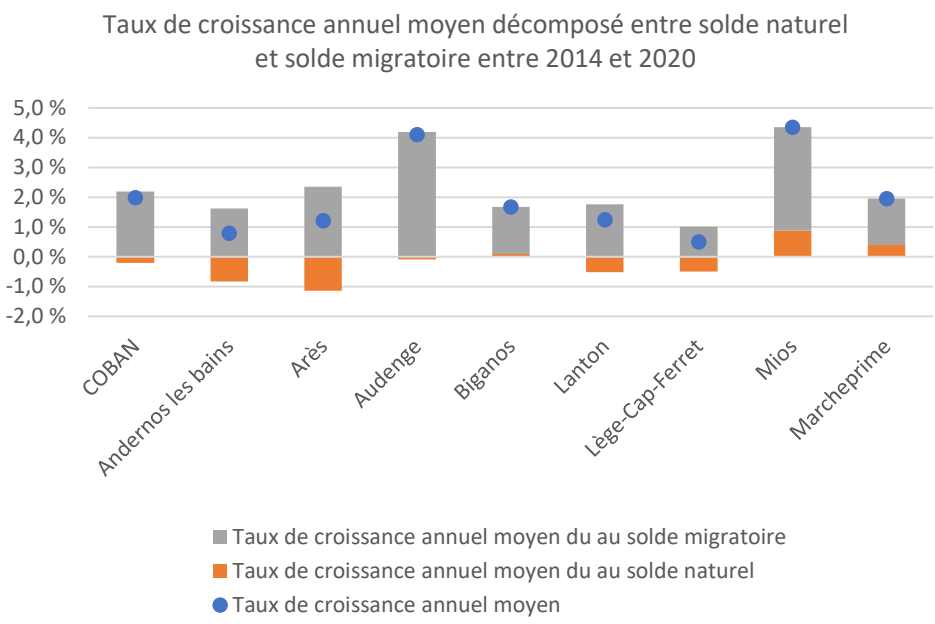
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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).



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.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 €
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.

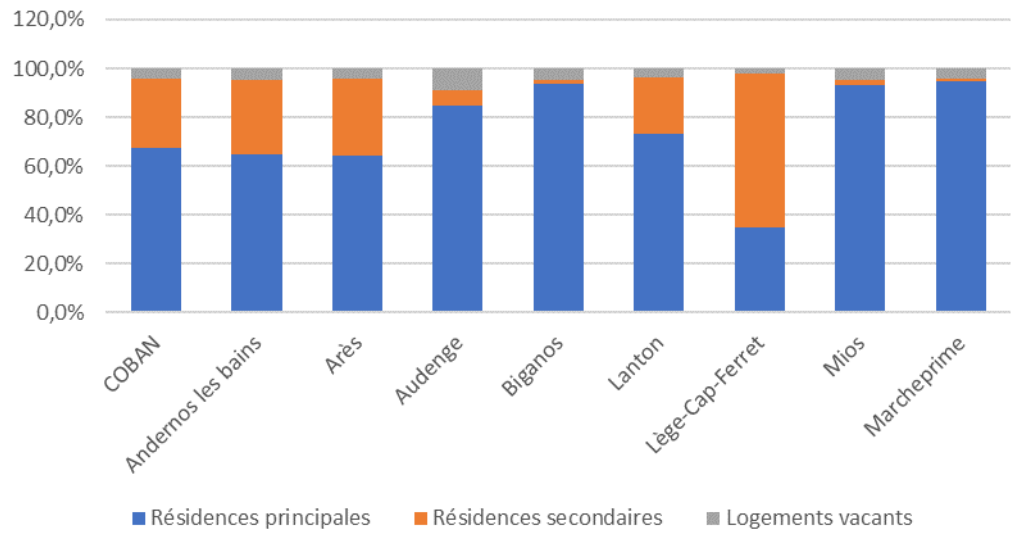
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

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



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.

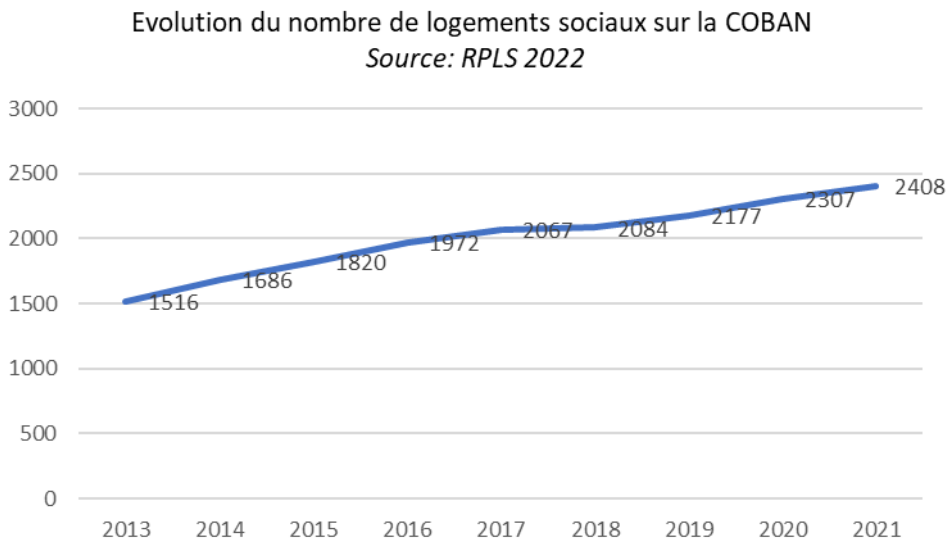
Si **les propriétaires occupants restent majoritaires dans le parc des résidences principales** des 8 communes de la COBAN, **le parc locatif, qu'il soit privé ou public, est lui insuffisant**. Insuffisant pour permettre le parcours résidentiel des ménages, en termes de décohabitation, de vieillissement, 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

3.2 Une dynamique démographique remarquable

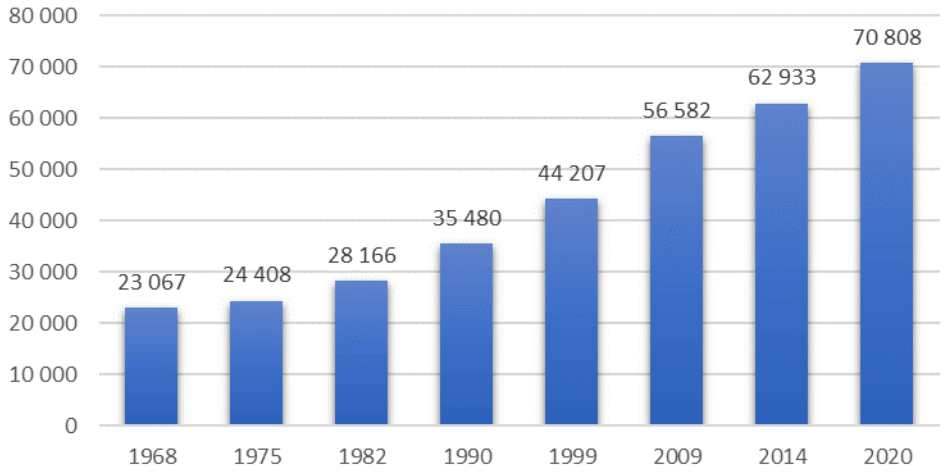
Le territoire de la COBAN est un territoire très attractif du point de vue démographique, qui n'a eu de cesse de connaître une progression soutenue de son nombre d'habitants depuis 1968.

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

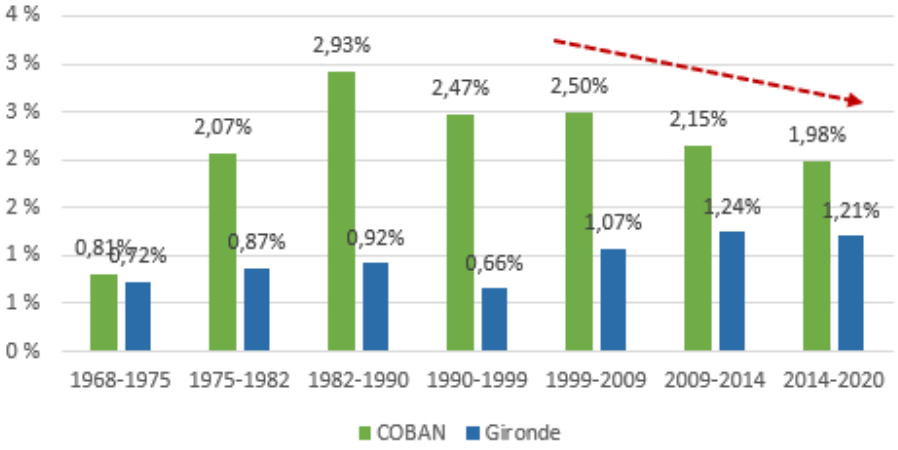
Il s'agit ici des résidents permanents. Cependant, le territoire accueille une population bien plus importante lors de la période estivale, où certaines communes connaissent une explosion de leur population.

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...

Evolution de la population de la COBAN
Source: INSEE 2020



Taux de croissance annuel moyen
Source: INSEE 2020



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

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

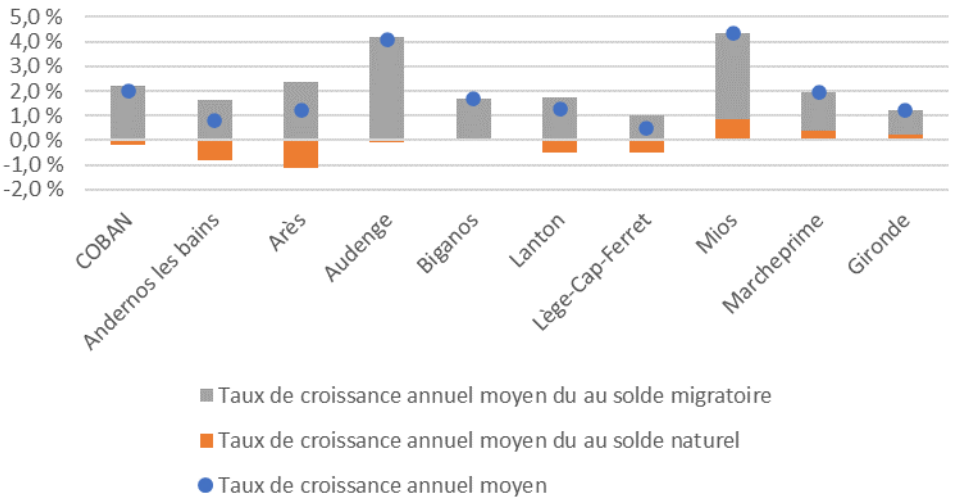
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

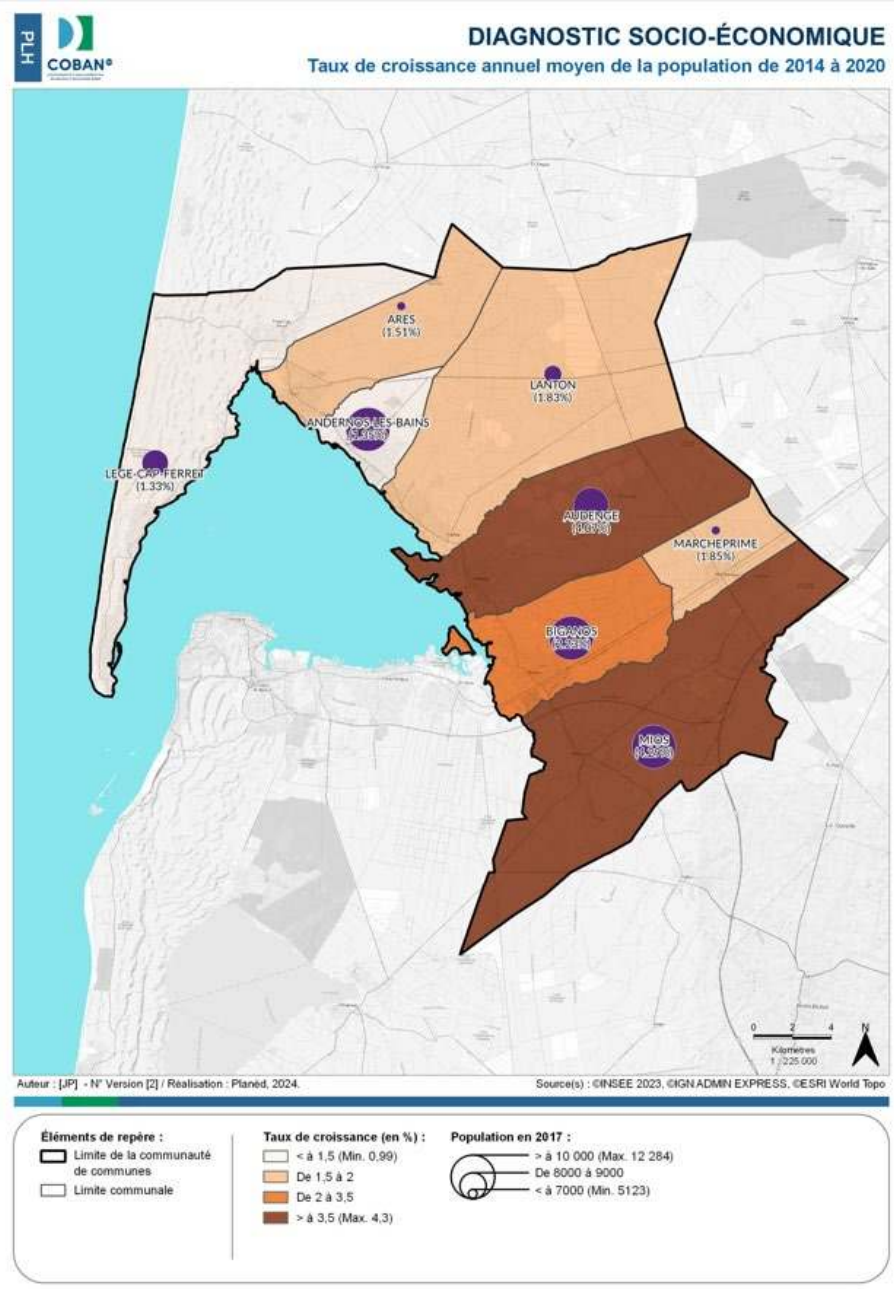
Bien que la dynamique démographique à l'échelle intercommunale soit soutenue, et portée d'abord par le solde migratoire, celle-ci masque néanmoins d'importantes disparités entre les 8 communes.

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

- Les 4 communes du nord de la COBAN, Lège-Cap Ferret, Arès, Andernos-les-Bains et Lanton ont ainsi une croissance démographique comprise entre +0.50% / an et +1.24% / an
- Les 4 communes du sud de la COBAN, Audenge, Biganos, Marcheprime et Mios, ont-elles une croissance démographique comprise entre +1.67% / an et +4.35% / an. Ce qui distingue également ces communes est le soutien de la croissance aussi par un solde naturel positif.

Taux de croissance annuel moyen décomposé entre le solde naturel et le solde migratoire entre 2014 et 2020
Source: INSEE 2020





Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

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

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

Evolution globale de la population entre 2015 et 2040	EPCI
Entre - 10 % et - 15 %	*Dès aujourd'hui* Cdc Mimizan 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)

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

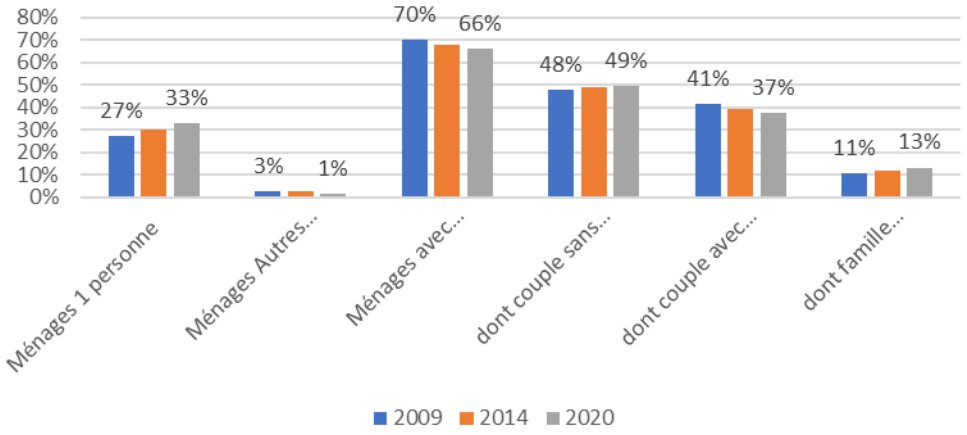
Si à l'échelle intercommunale le profil des ménages est diversifié et relativement équilibré entre les ménages d'une personne, les couples avec ou sans enfant, cela masque là encore des disparités entre les communes.

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.

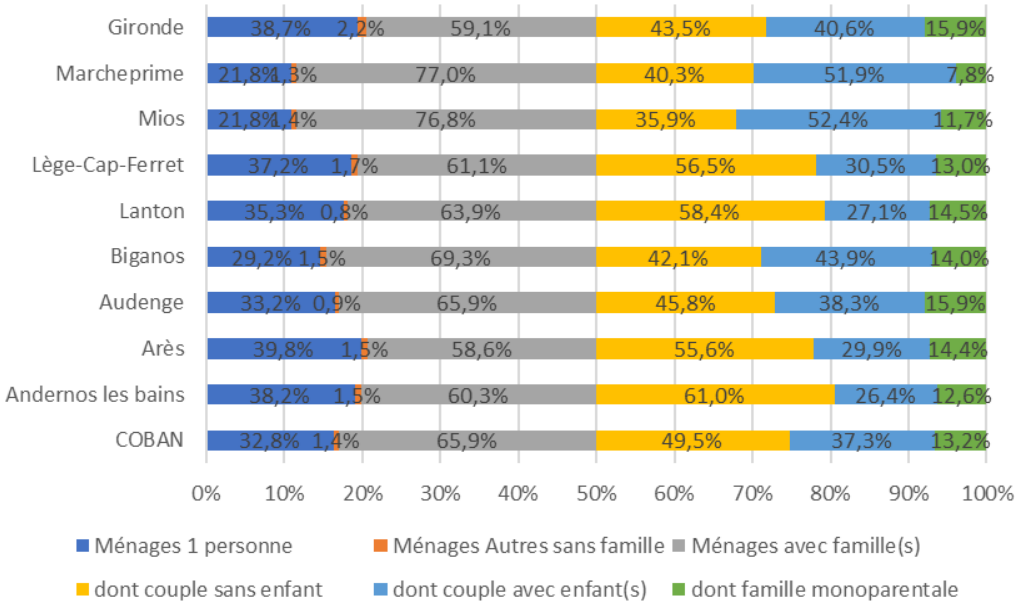
En revanche, dans les communes du nord de la COBAN, **ce sont les ménages d'une personne qui représentent entre 37.2% et 39.8% de la population**.

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**.

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



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



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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

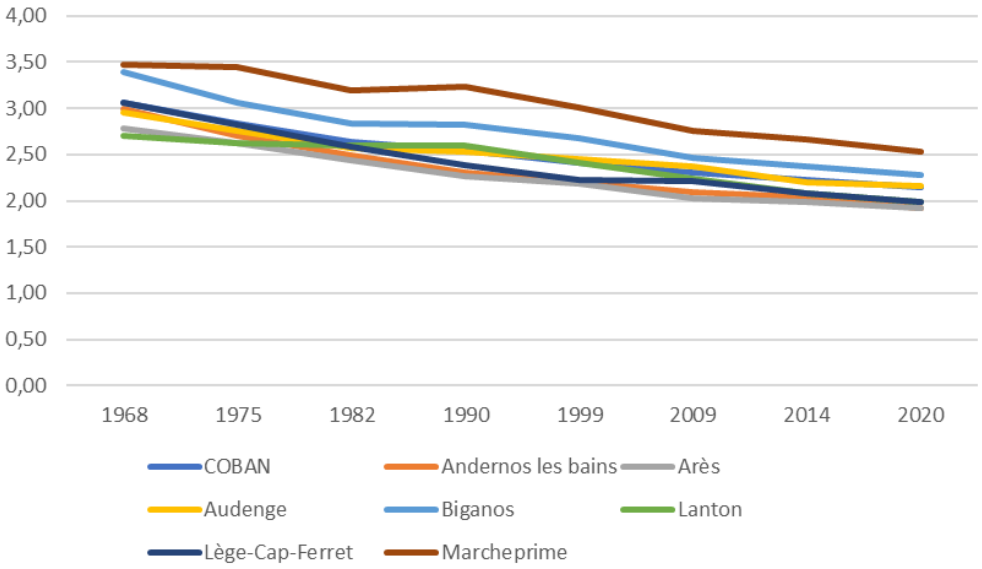
Cette progression des petits ménages se traduit naturellement par une baisse de la taille moyenne des ménages.

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 :

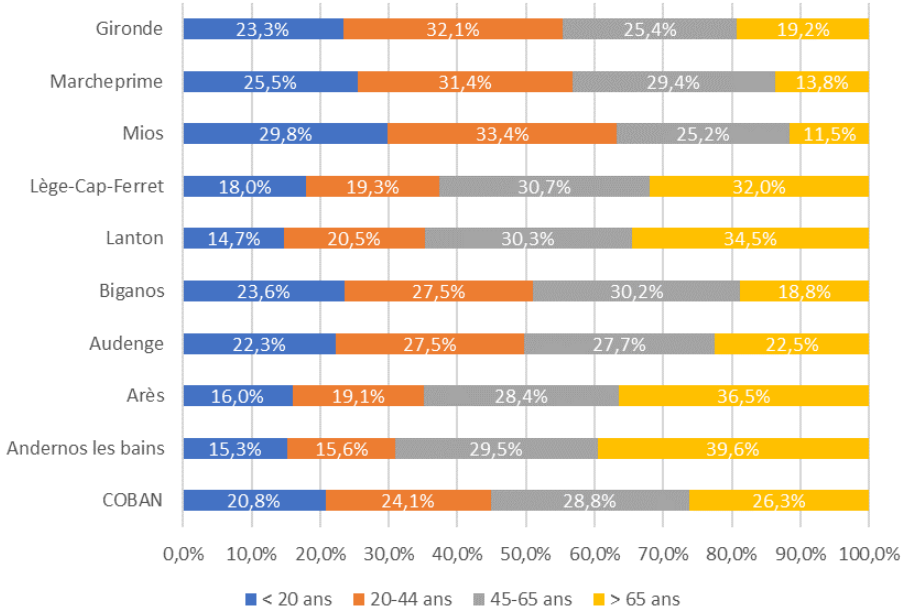
- Marcheprime : 2.57 personnes / ménages
- Mios : 2.53 personnes / ménages
- Andernos-les-Bains, Arès et Lanton : taille de ménage comprise entre 1.92 et 1.98 personnes / ménage

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.

Evolution de la taille moyenne des ménages
Source: INSEE 2020



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



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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

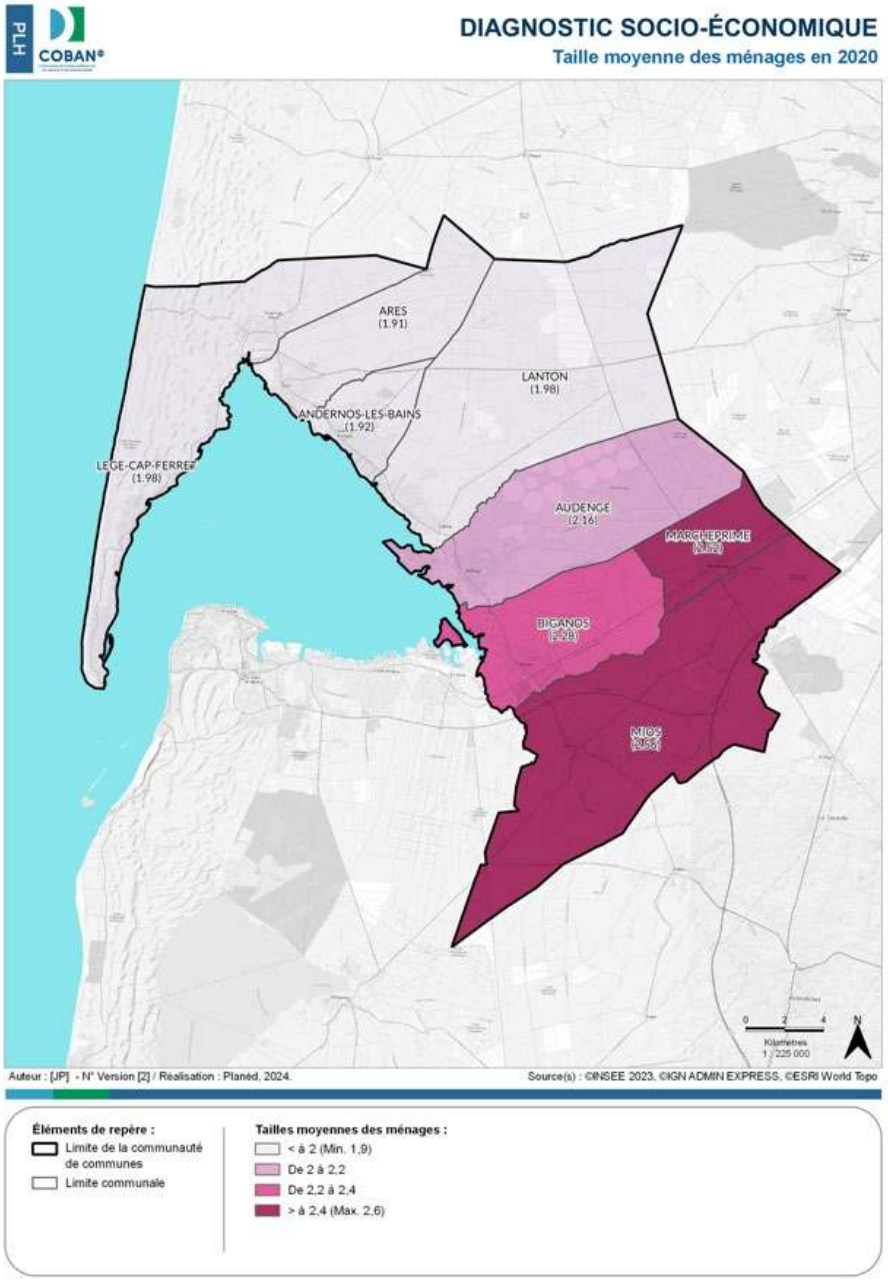
Cependant, selon les communes considérées, certaines accueillent des habitants beaucoup plus jeunes, où près d'1/3 de la population se composent de personnes de moins de 20 ans (Marcheprime et Mios). D'autres sont plus confrontées au vieillissement de leur population où se sont les 65 ans qui représentent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



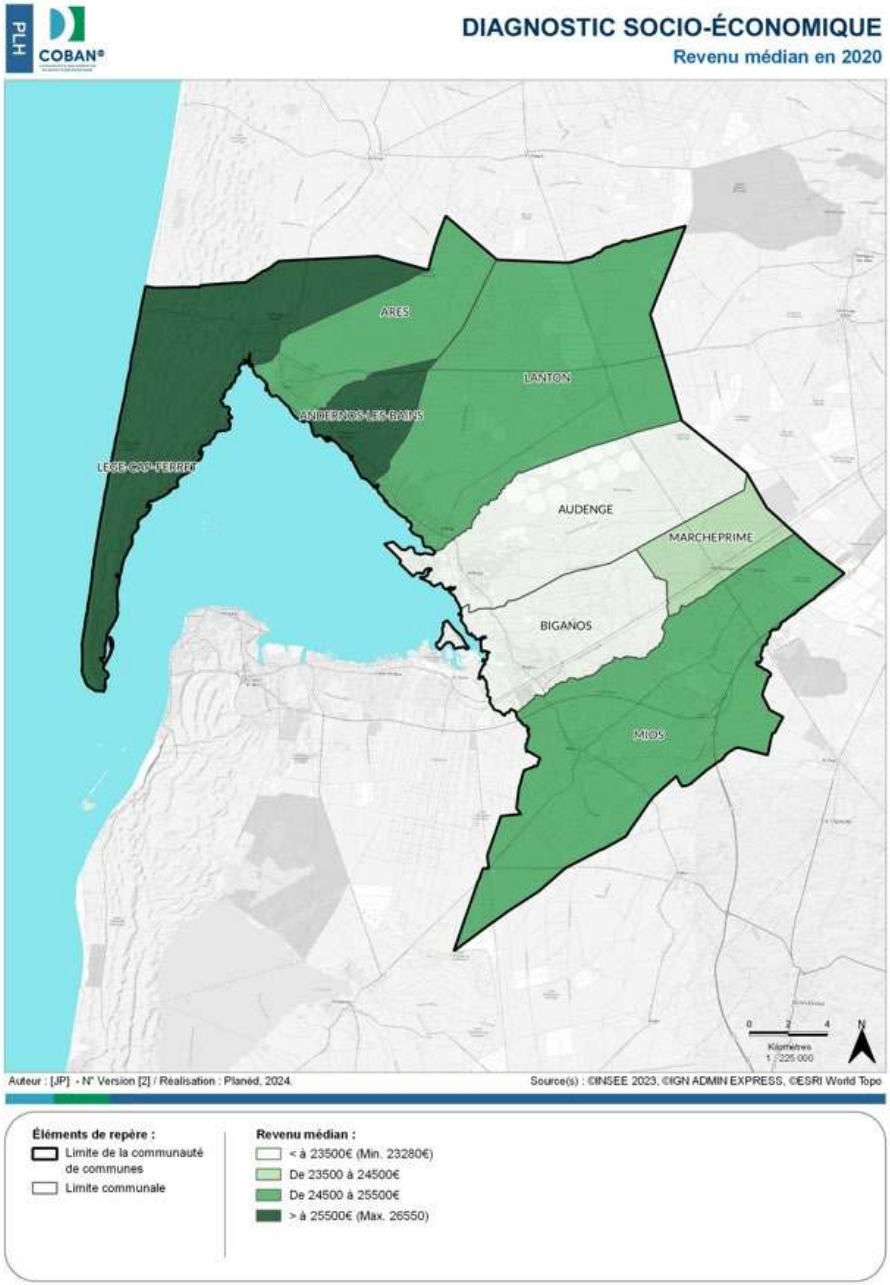
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

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*
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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

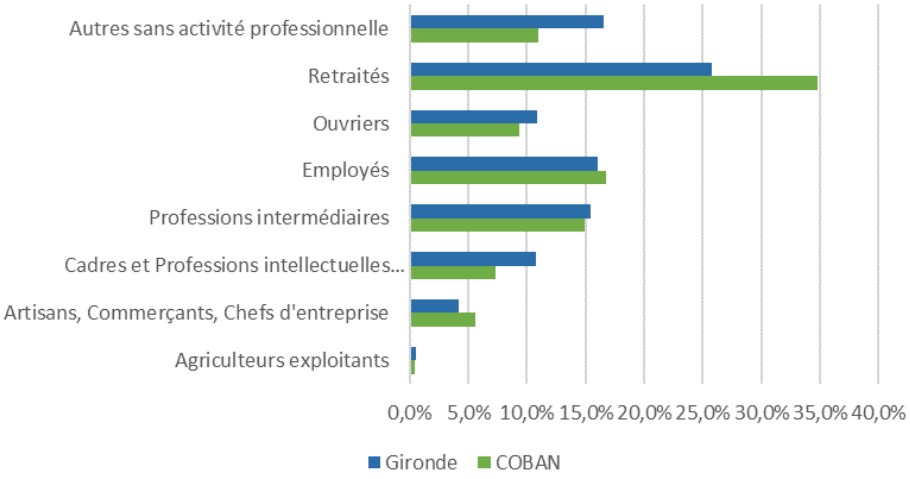
Cette situation s'explique notamment par la présence sur le territoire :

- 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.

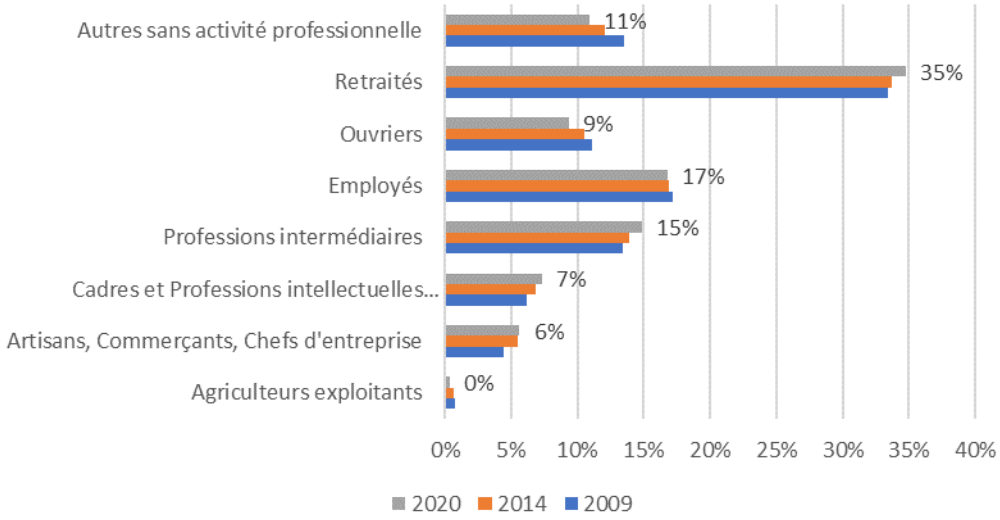
- D'une part importante d'employés (17% en 2020) et de professions intermédiaires (15% en 2020) qui est la seule catégorie socioprofessionnelle à progresser sur le territoire avec les cadres, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises.

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.

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



Evolution des catégories socio profesionnelles à l'échelle de la COBAN
Source: INSEE 2020



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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
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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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	-	

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

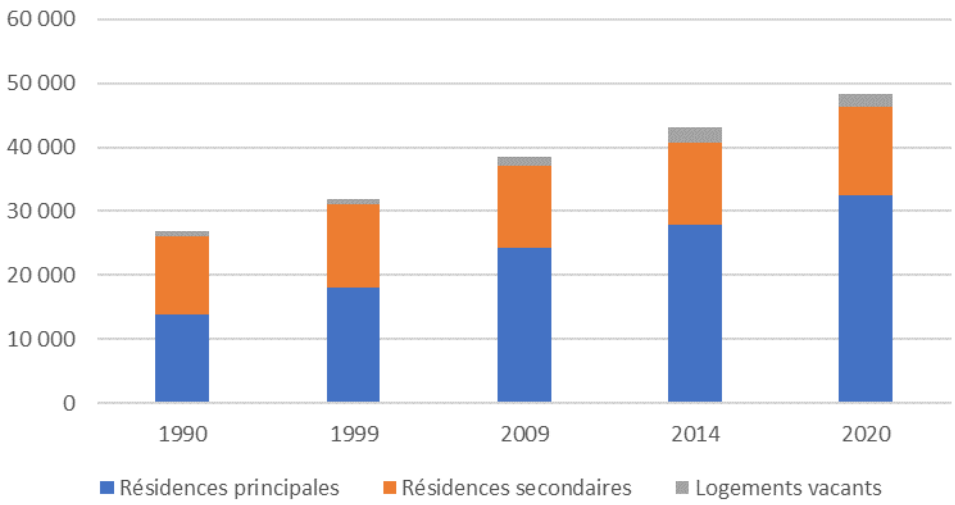
4.2 Des résidences principales qui prédominent mais d'importantes disparités entre les communes

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.

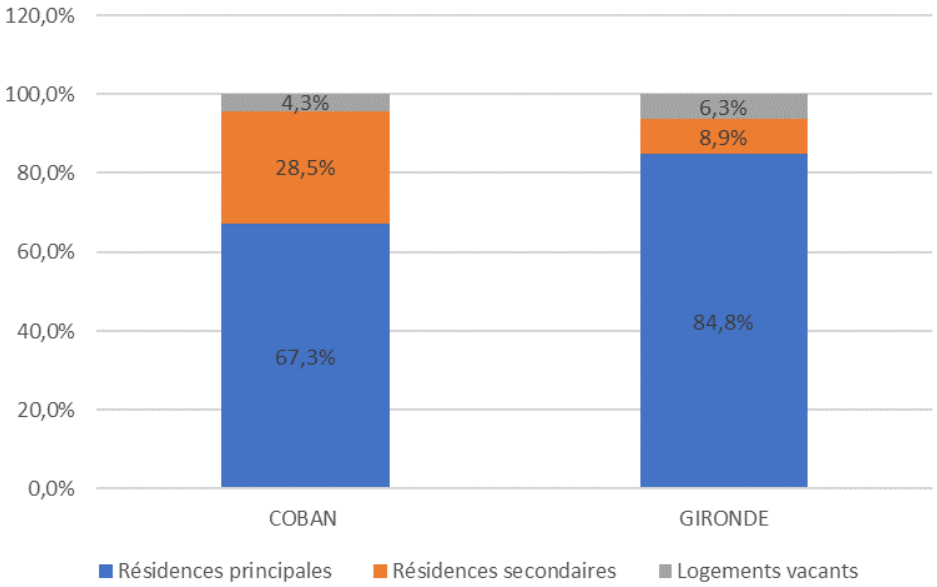
La part des logements vacants a elle diminué, pour atteindre un taux de 4.3% en 2020 (source INSEE), taux témoignant d'une forte tension sur le parc de logement.

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.

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



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

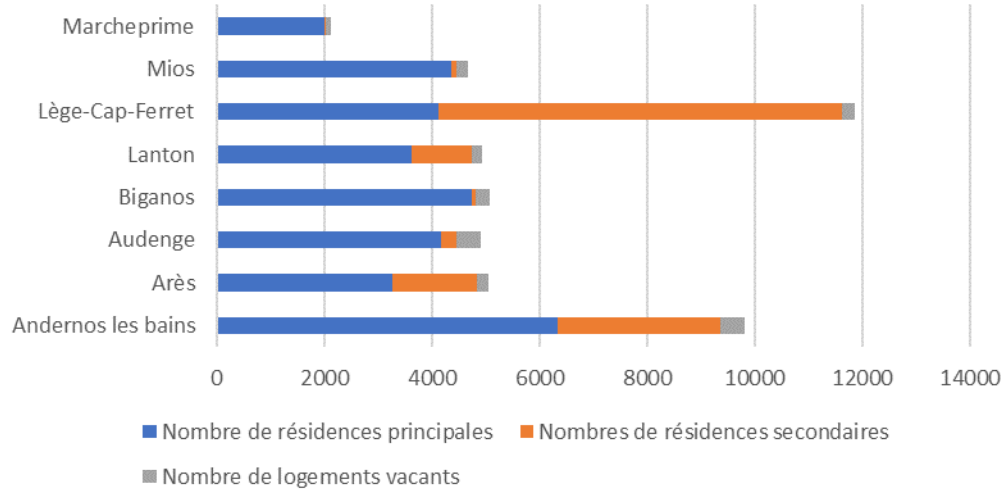


Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

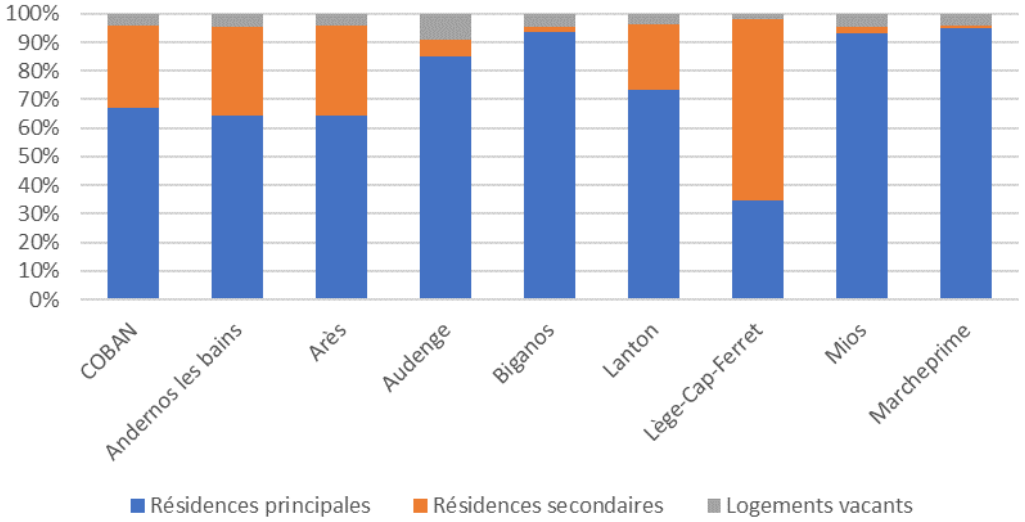
Mais au-delà de ces constats à l'échelle intercommunale, il est important de considérer la vocation résidentielle du parc de logement de chaque commune individuellement. En effet, des situations très différentes existent entre :

- La commune de Lège-Cap Ferret qui compte le parc de logements le plus important : 11 871 logements, dont 63% de résidences secondaires.
- Les communes d'Andernos-les-Bains et Arès qui comptent respectivement 30.9% et 31.2% de résidences secondaires.
- La commune de Lanton qui compte 23% de résidences secondaires.
- Les communes d'Audenge, de Biganos, de Mios et de Marcheprime qui accueillent très largement des résidents permanents et où le taux de résidences secondaires oscille entre 0.9% et 6.1%.

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



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



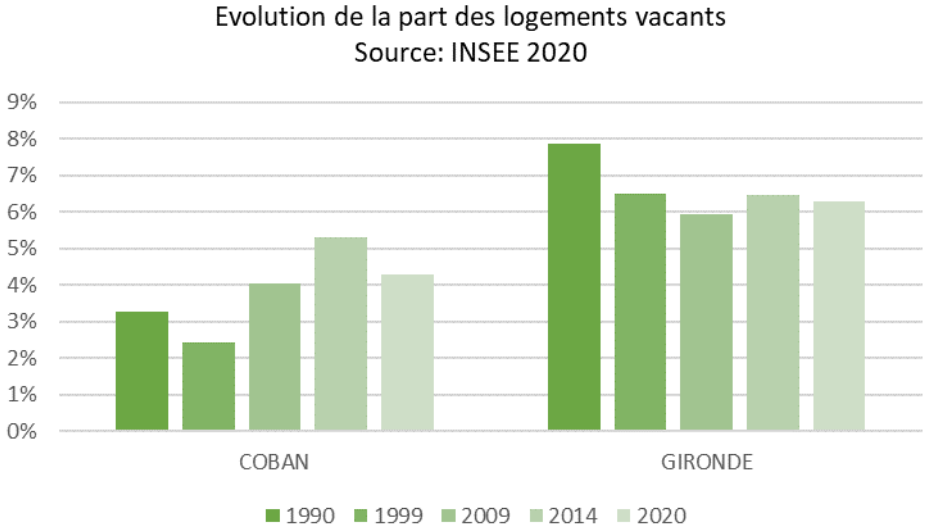
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

4.2.1 La vacance

Comment analyser le phénomène de vacance ?

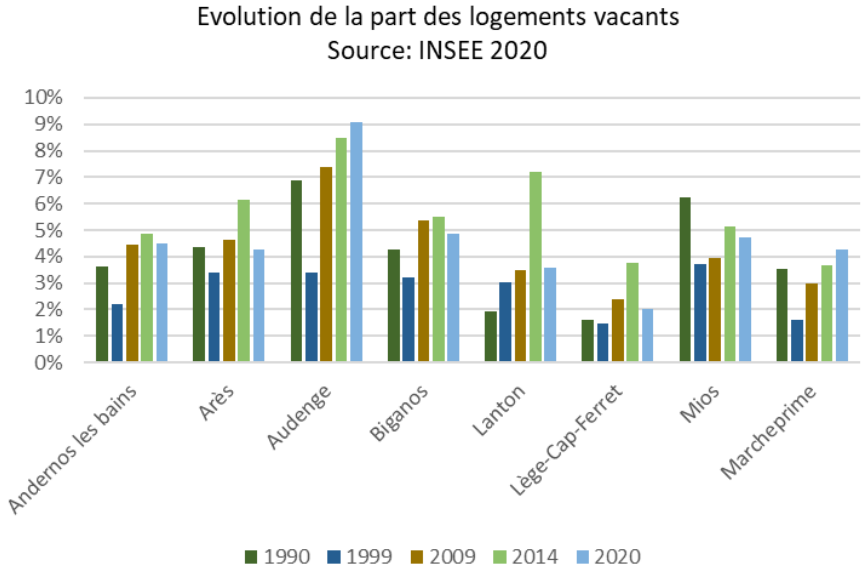
Un taux :

- *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 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.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

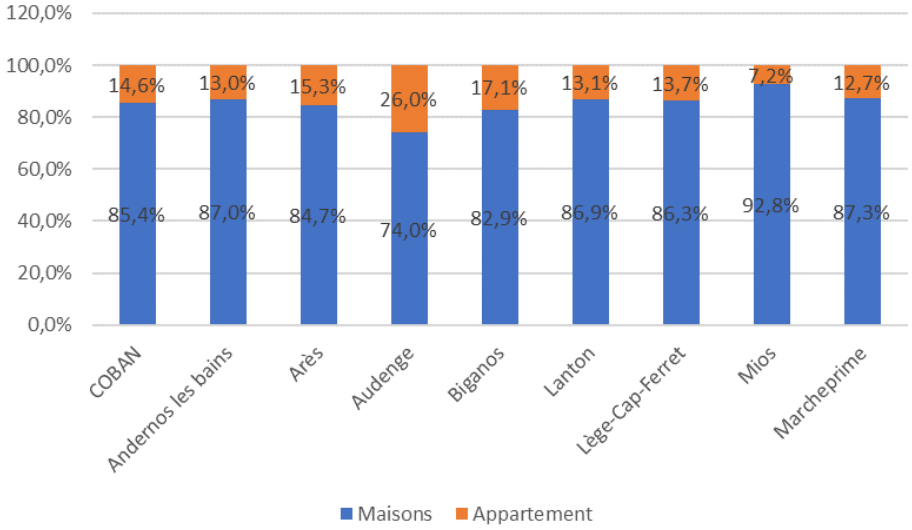
4.3 Un parc de logements dominé par les logements individuels

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.

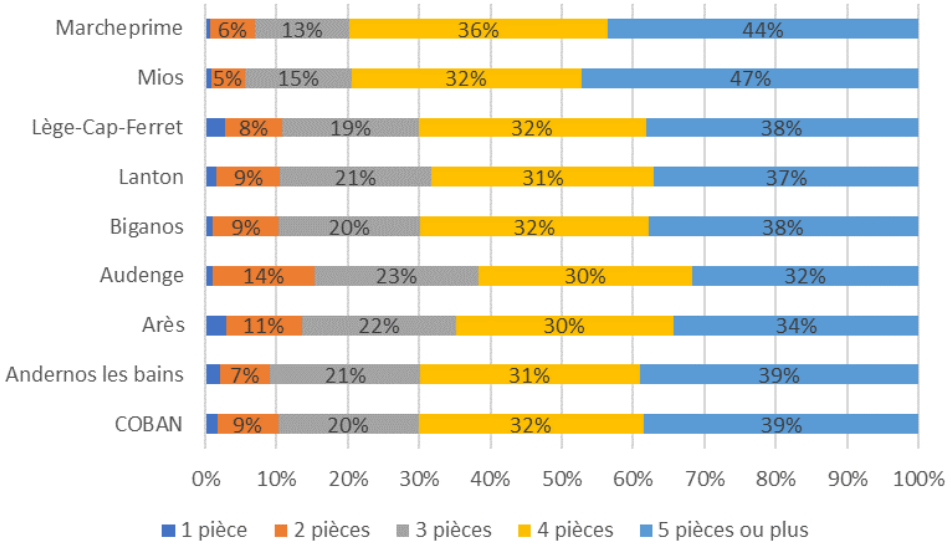
Entre les 8 communes, il semble important de souligner que 3 communes se distinguent par rapport à ce constat :

- 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.

Répartition des logement par type en 2020
Source : INSEE 2020



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



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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

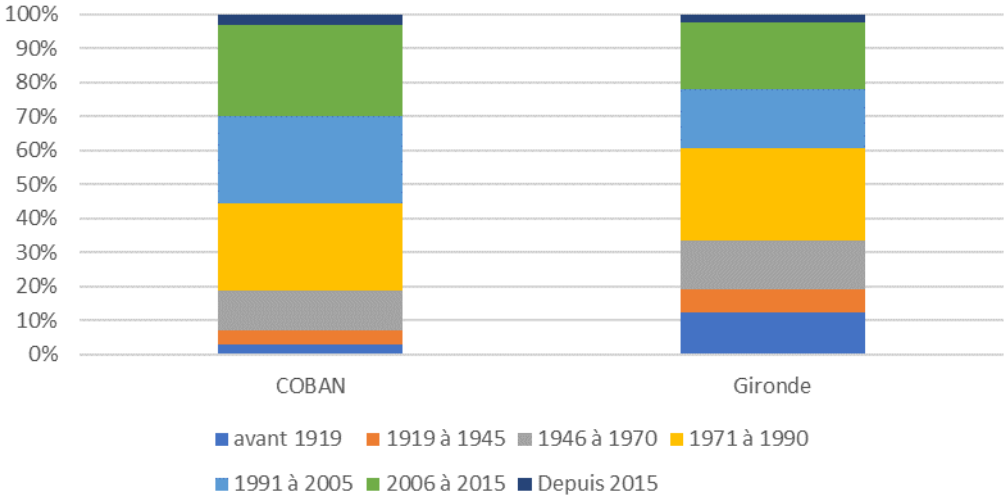
4.4 Un parc de logements récent

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

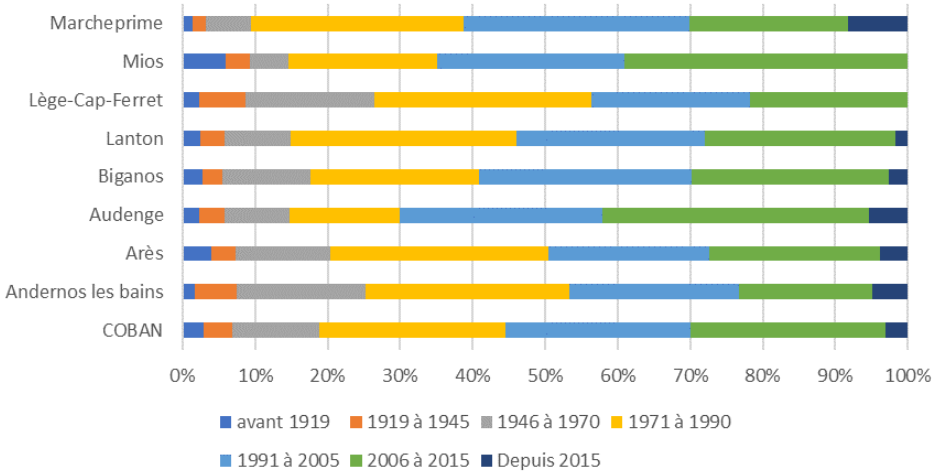
Compte tenu de la forte attractivité du territoire, notamment au cours des années 2000**, le parc de logements à l'échelle des 8 communes est récent et 55% des logements de la COBAN ont été construits après 1990.**

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

Répartition des résidences principales selon leur année d'achévement
Source: INSEE 2020



Répartition des résidences principales selon leurs dates d'achévements
Source : INSEE 2020



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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

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.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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				
Accompagnement des ménages COBAN	25	45	68	60
Mobilisation des professionnels locaux				
Animation techniques auprès des professionnels locaux	165	69	121	15

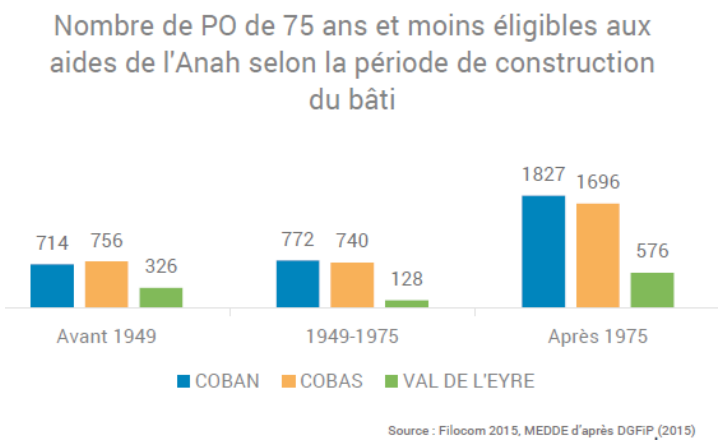
Sce : Plateforme de Rénovation Energétique ECO'BAN – rapport d'activités 2020

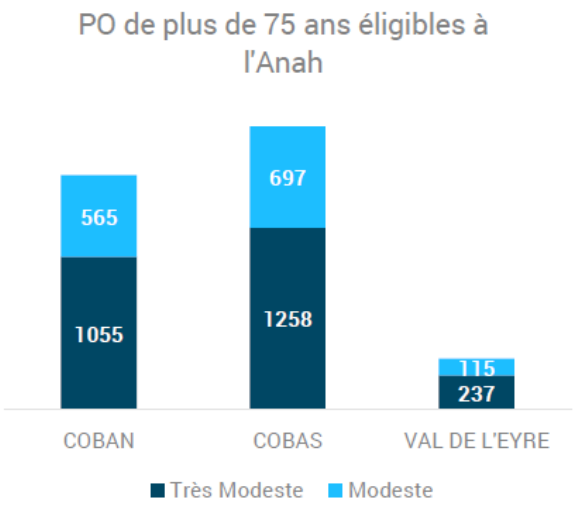
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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





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

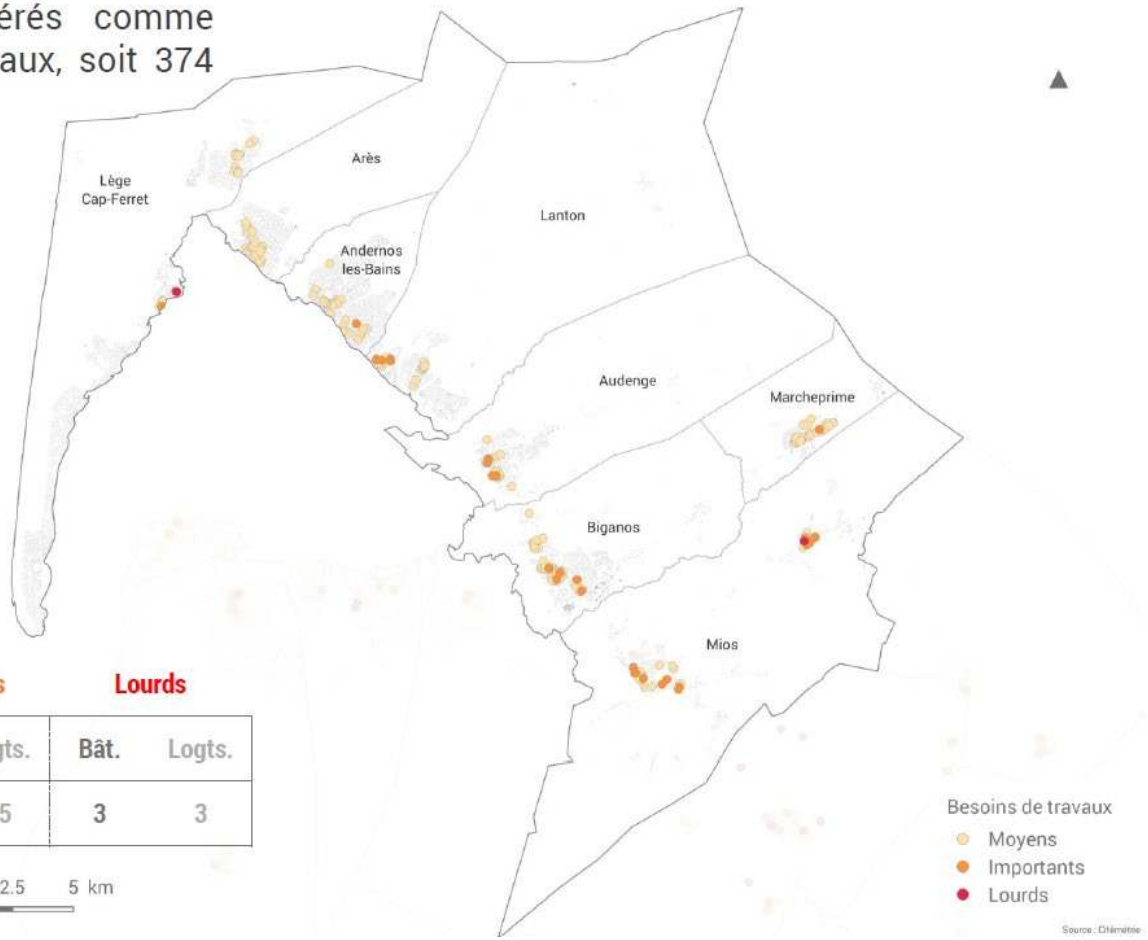
De plus, un travail de repérage des bâtis nécessitant des travaux a été réalisé, permettant une quantification et une cartographie de ces bâtis et de ces logements. Sur ce schéma ci-dessous, 263 bâtiments ont été repérés comme nécessitant des travaux, représentant 374 logements. Des critères de notation (selon l'article L1331-26 du Code de la santé publique) ont permis d'identifier trois catégories différentes : les bâtiments nécessitant des besoins de travaux moyens, importants et lourds.

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

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

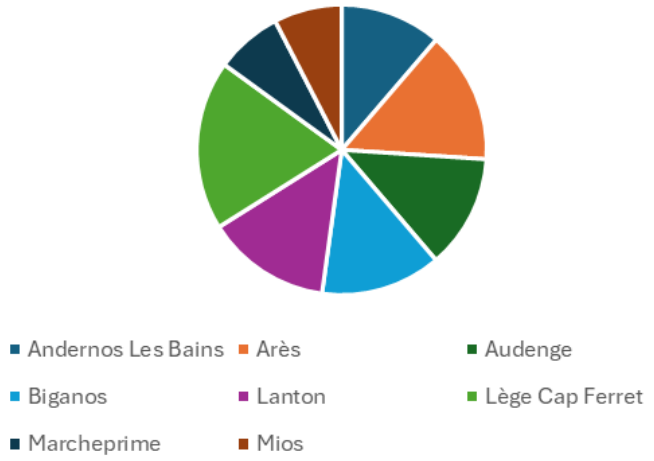
**Seuil de pauvreté Filocom : 50 % du revenu net imposable médian.*

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.

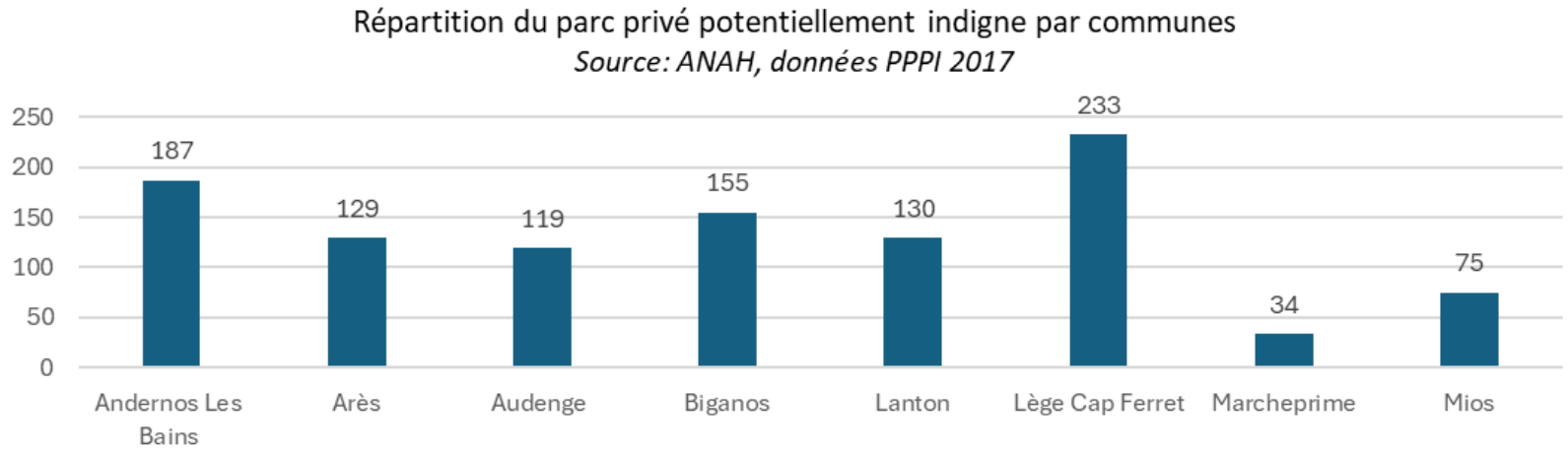
Malgré une répartition du PPPI sur la COBAN plutôt équilibrée, certaines communes sont toutefois plus fortement concernées que d'autres par ces problématiques d'indignité. Ainsi, la part du PPPI sur les résidences principales du parc privé de la COBAN est la plus forte à Lège-Cap Ferret (5.2%), suivi 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.

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

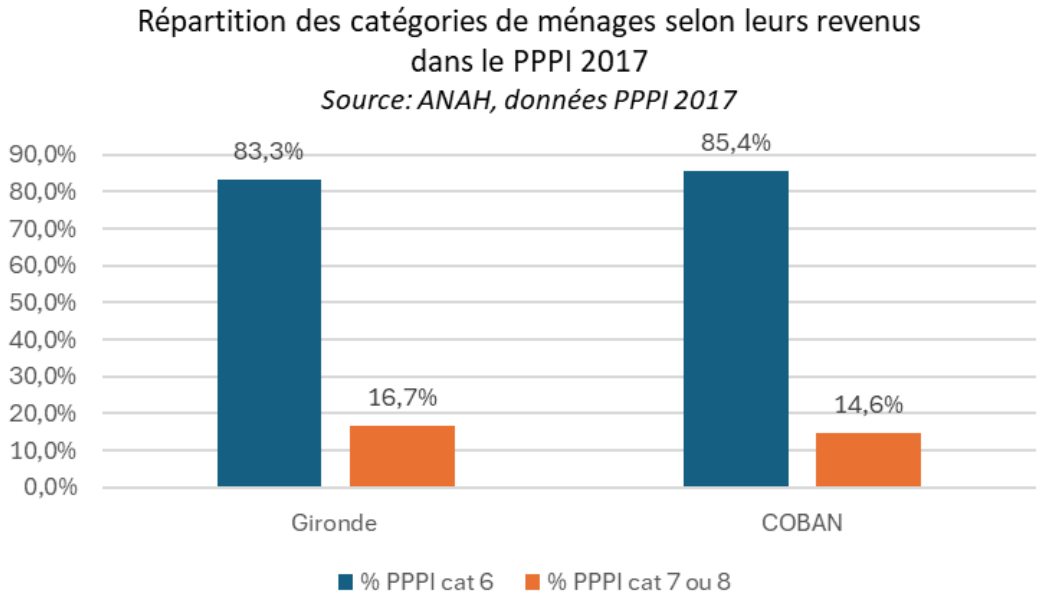


Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE



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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

4.4.3 Les copropriétés dégradées

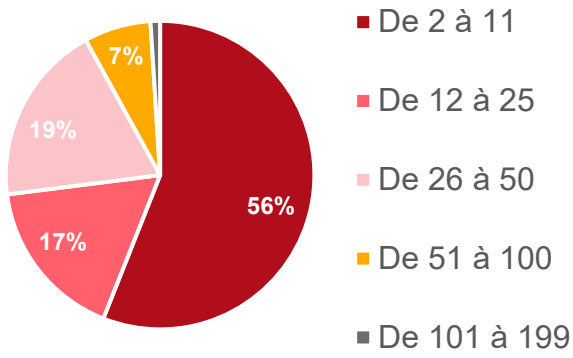
L'observatoire des copropriétés de l'Anah identifie les secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie.

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, 2015

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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).

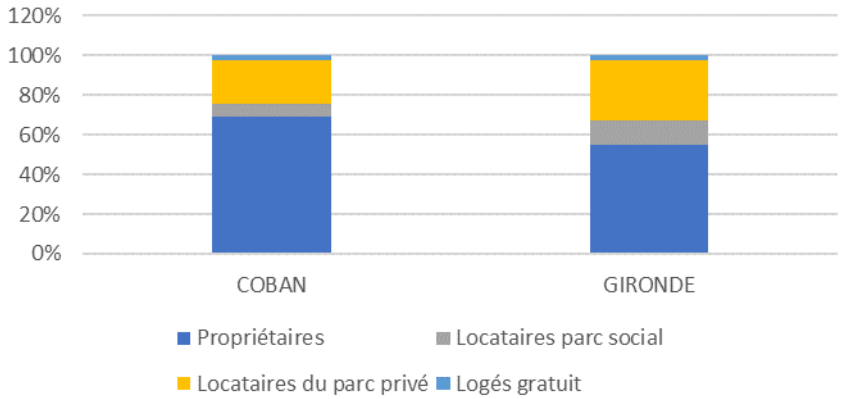
Le territoire se distingue par rapport à la Gironde, avec une part de logements locatifs moindre. En effet, le parc locatif (privé et public) de la COBAN représente 28.5% des résidences principales, quant à l'échelle de la Gironde, il représente 43.2%.

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.

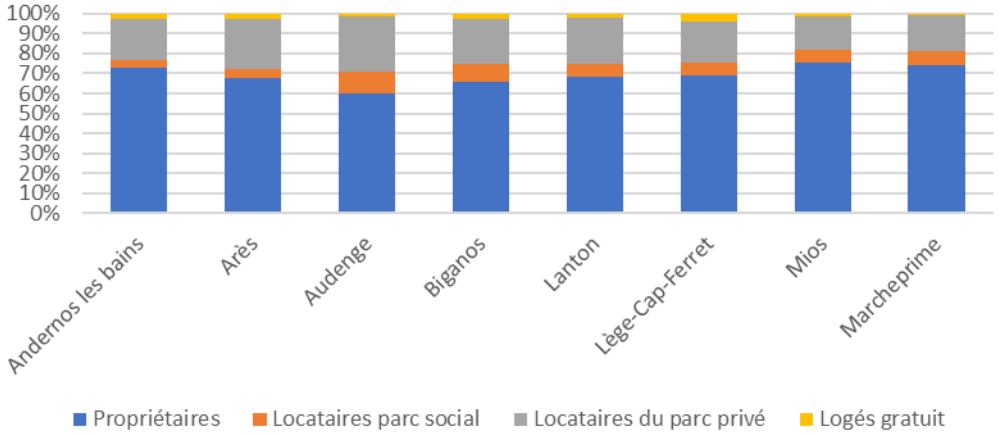
Les communes d'Andernos-les-Bains, de Biganos, de Lanton et de Lège-Cap Ferret disposent elles d'un parc locatif privé qui représente 20 à 23% des résidences principales.

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.

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



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



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 personnes ou une personne + 4 personnes à charge	32 010 €	58 200 €	75 660 €
Par personne supplémentaire	3 569 €	6 492 €	8 440 €

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

5.3.1.2 Le zonage du logement social

Le zonage 1/2/3 a été créé en 1978 et permet de moduler les aides au logement (Allocation logement et Aide personnalisée au logement) et de fixer les plafonds de loyers des logements PLUS et PLAI afin de tenir compte des écarts de loyers entre les loyers de marché et les revenus des ménages. Sa dernière révision date de 2024.

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

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

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

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 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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

5.3.1.4 La politique d'attribution

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

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

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

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

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

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

La COBAN est concernée par ces documents et s'est dotée en 2024 d'une Conférence intercommunale du Logement (CIL), instance partenariale en charge de leur élaboration et de leur suivi. Cette instance, co-présidée par la COBAN et l'Etat, rassemble les partenaires locaux intervenant sur la question des attributions.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

5.3.2 Les caractéristiques du parc social de la COBAN

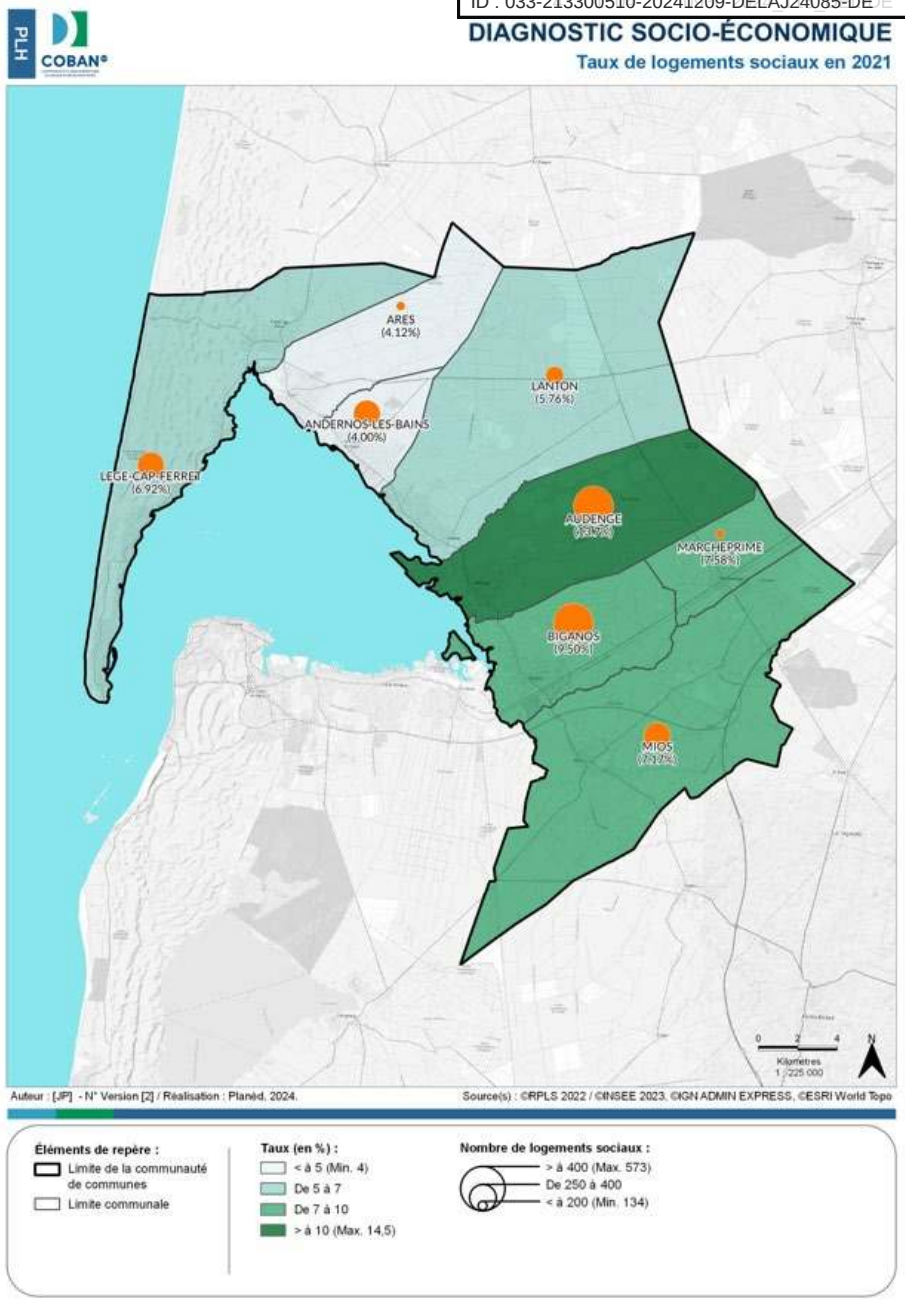
Au 1er janvier 2021, la COBAN comptait 2307 logements sociaux (source RPLS 2020) répartis sur les 8 communes de l'intercommunalité, **soit 7.6% des résidences principales** (source : rapport entre les données RPLS 2022 et les résidences principales de l'INSEE 2020).

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%**

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.



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

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

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

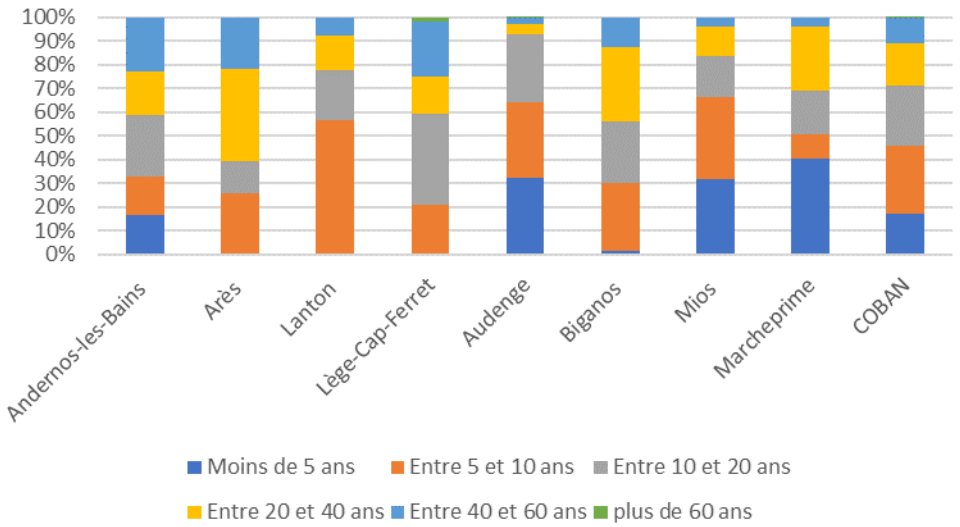
NB : les données présentées dans le tableau ci-dessus sont celles de l'année 2022. Ceci explique les chiffres plus élevés que ceux présentés ci-dessus dans le cadre du recueil RPLS 2022 basé sur les données 2021.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

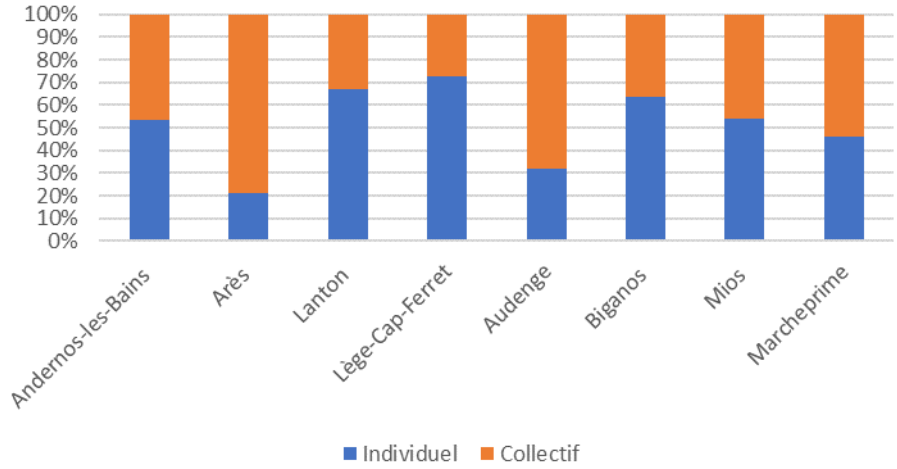
Répartition des logements du parc social selon leur ancienneté
Source: RPLS 2022



Le parc social de la COBAN se distingue par une répartition équilibrée entre logements individuels (51%) et logements collectifs (49%) quand sur d'autres territoires girondins la part du collectif domine.

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

Répartition du parc social par type
Source: RPLS 2022



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

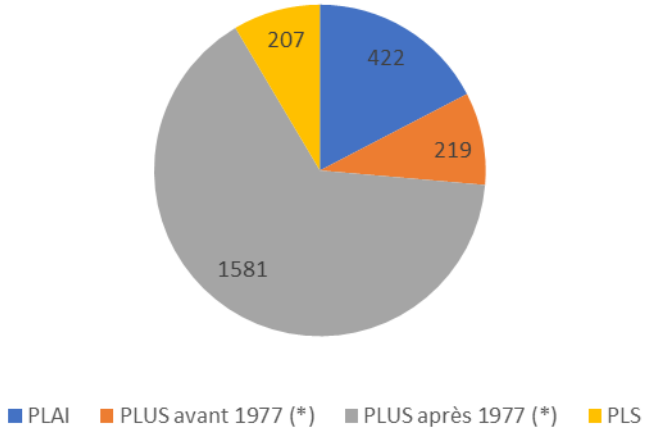
En termes de type de financement, à l'échelle de la COBAN, le parc social est majoritairement constitué de logements PLUS (74% de l'offre) et de PLAI (17% de l'offre). L'offre de logements PLS existe, mais dans une faible proportion (Cf. définitions logements sociaux partie 5.3.1.1 *Les typologies du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

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

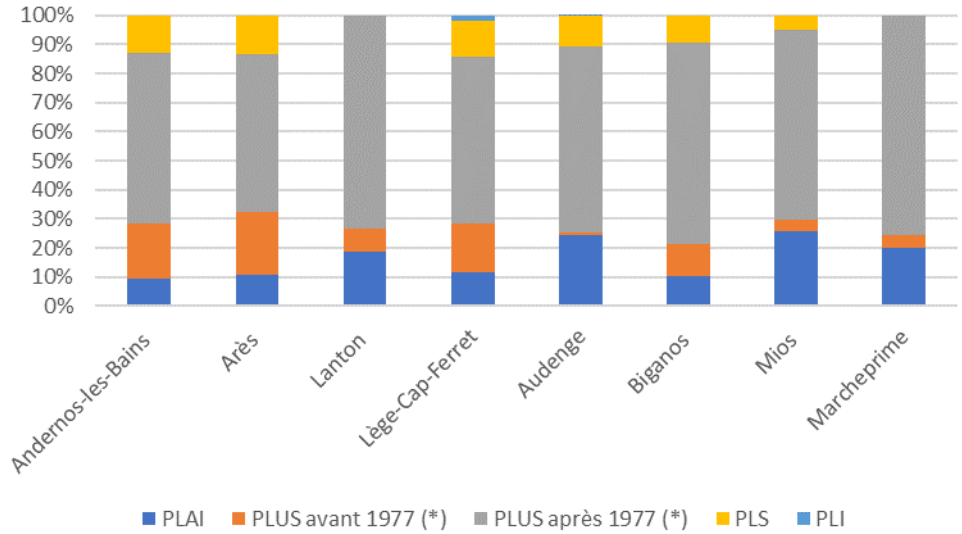
Soulignons cependant, la part plus importante de logements de type PLAI (dit très social) sur les communes d'Audenge (24%), de Mios (26%) et dans une moindre mesure de Lanton (19%).

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.

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



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



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

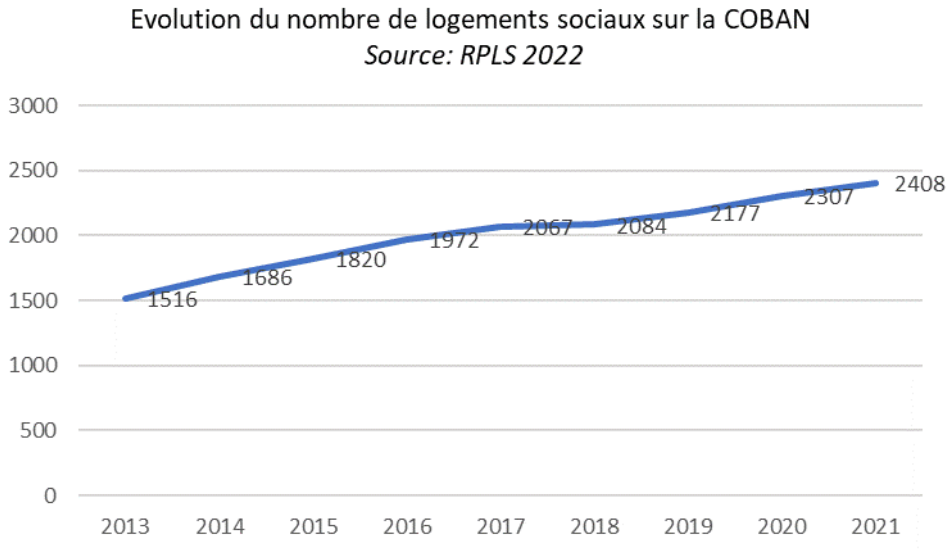
	Niveau intermédiaire	Niveau social	Niveau très social	Total conventions
Andernos-les-Bains	8	2	1	11
Arès	5	1	0	6
Audenge	7	0	0	7
Biganos	1	0	1	2
Lanton	6	0	0	6
Mios	2	0	0	2
COBAN	**29**	**3**	**2**	**34**

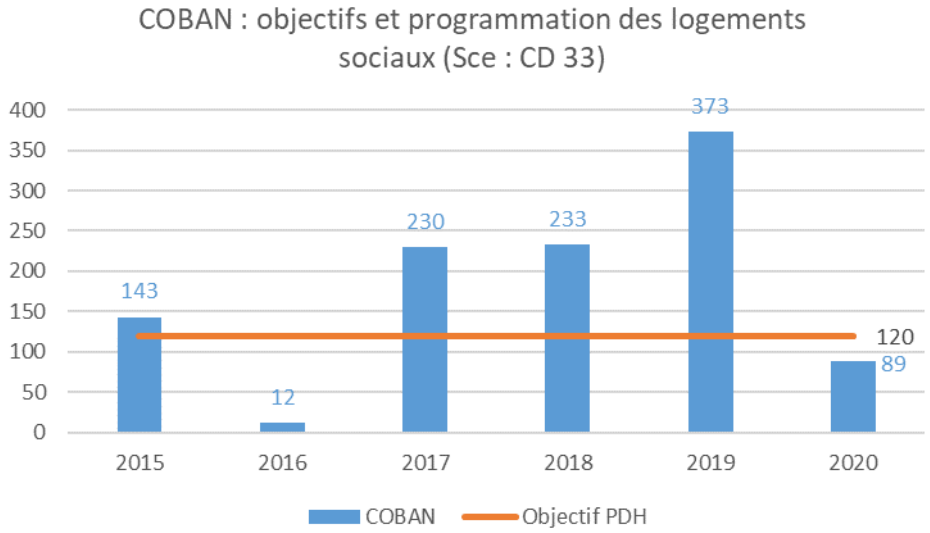
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.



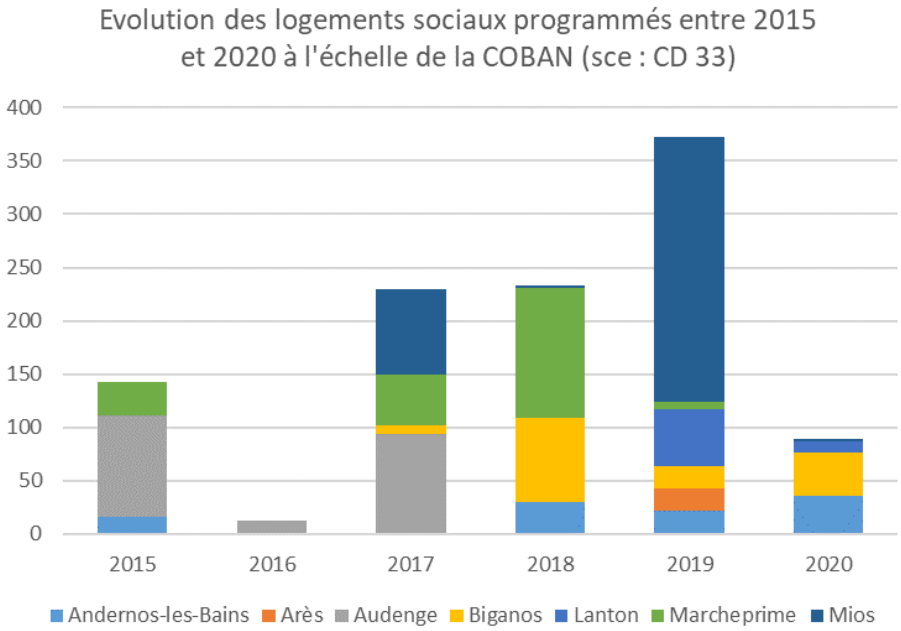


Au regard des logements programmés depuis 2015, **1080 logements locatifs sociaux ont été programmés au cours des 5 dernières années, soit une moyenne de 180 logements par an** contre un objectif défini dans le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde de 120 logements par an.

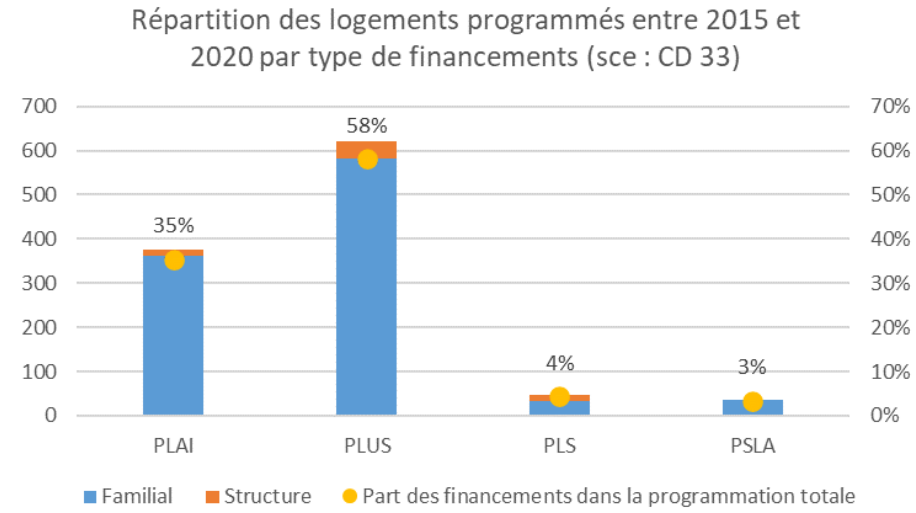
Cette progression de la programmation témoigne de la volonté des communes de développer cette offre, à la fois pour répondre à la demande de ménages rencontrant de plus en plus de difficultés sur le territoire compte tenu des prix du marché immobilier, mais aussi pour anticiper les obligations futures 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.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.



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.

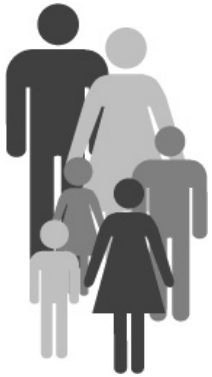


Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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%

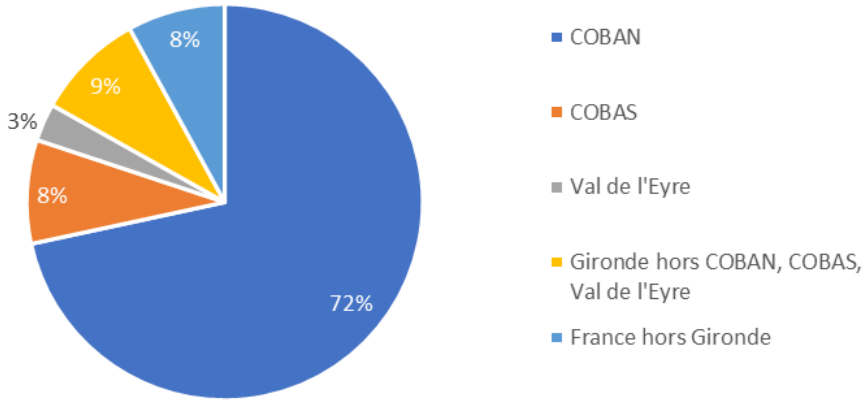
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

5.3.6 Les caractéristiques de la demande sociale

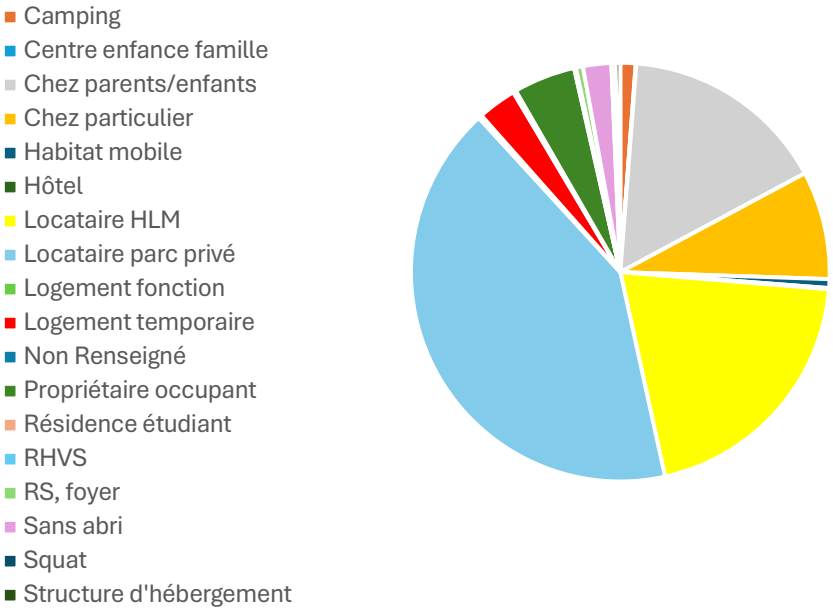
Si la demande exprimée sur le parc social de la COBAN est importante (**2 201 demandes en 2022**), celle-ci se distingue à plusieurs titres :

- **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

Origine des demandeurs de logement social (Sce : SNE)



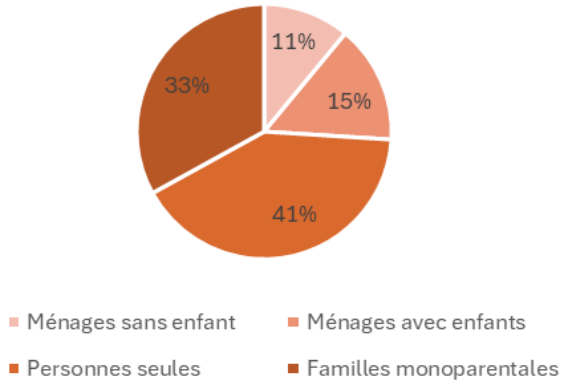
Répartition des demandeurs en 2022 selon la situation de logement actuelle
Source: SNE



- 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

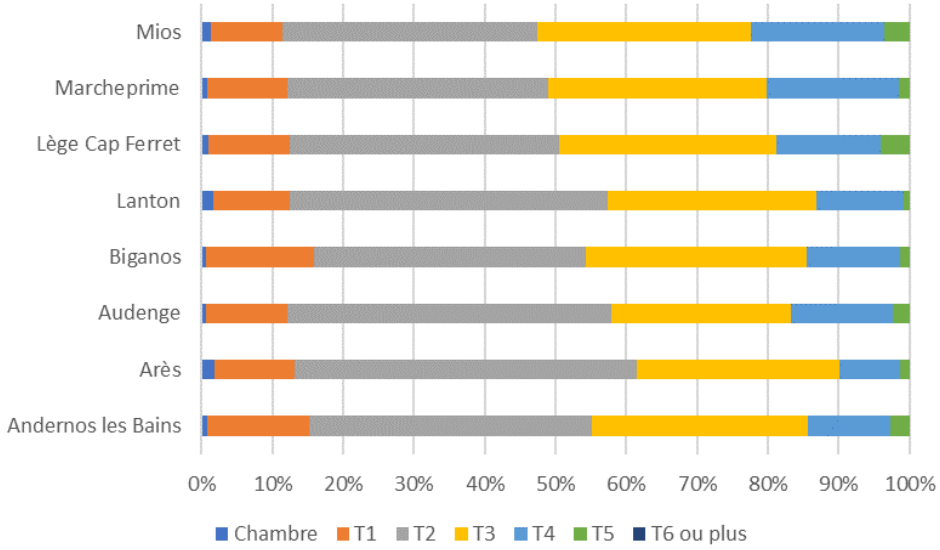
Répartition des ménages demandeurs selon leur composition familiale
Source: SNE



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

- **Des petits ménages à la recherche de petites typologies** : à l'échelle de la COBAN, **70% des demandes se concentrent sur des T2 et des T3**. Si cela est en lien étroit avec la taille des ménages demandeurs, il existe aussi un lien entre la taille des logements et les capacités financières des ménages à supporter les loyers.
- Mais soulignons aussi, que **14% des ménages demandeurs sont à la recherche de T4**, typologie plus adaptée pour des familles avec enfants ou des familles monoparentales avec plusieurs enfants à charge.

Nombre de demandes selon la typologie par communes
Source: SNE



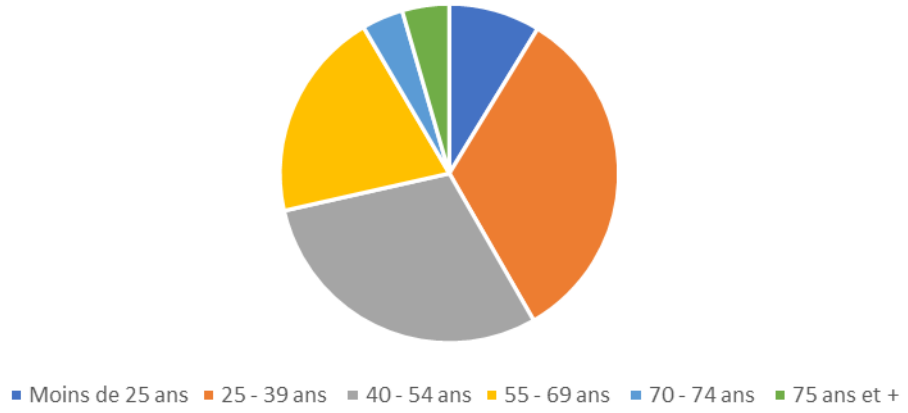
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

- **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)

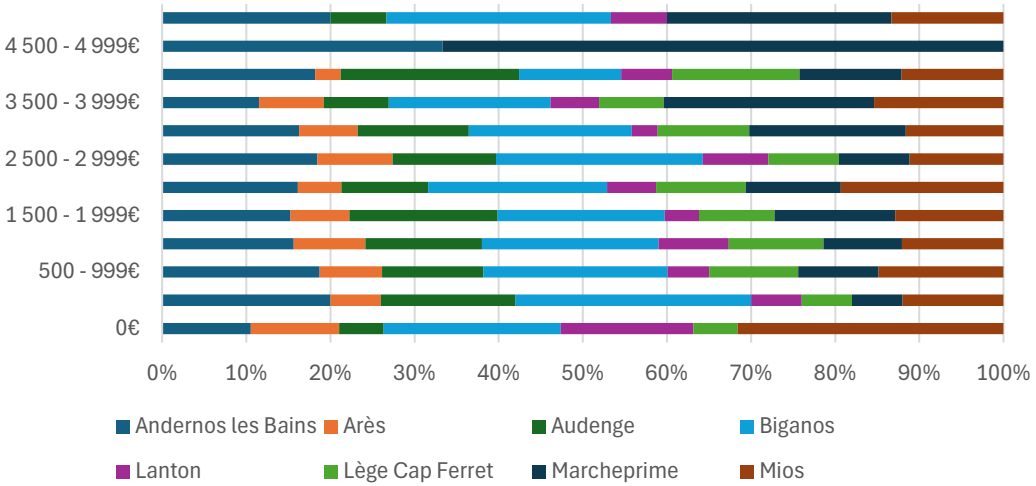
Des demandeurs disposant de bas revenus

- 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.**

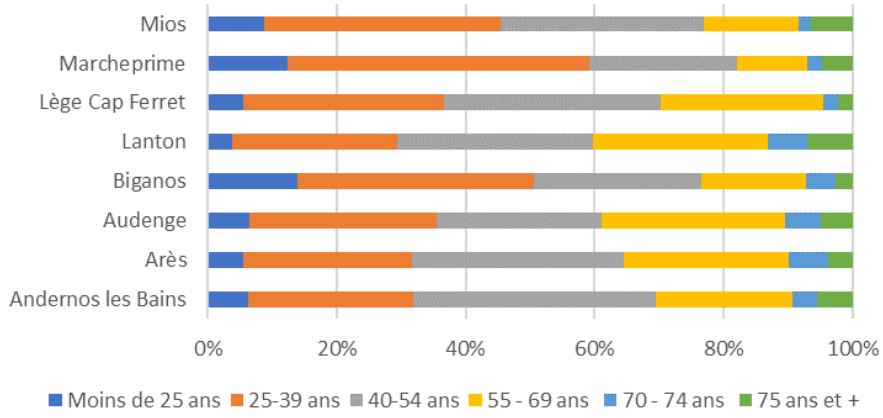
Répartition des demandeurs par âge en 2022
Source: SNE



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



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



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

5.3.7 La tension sur le parc social

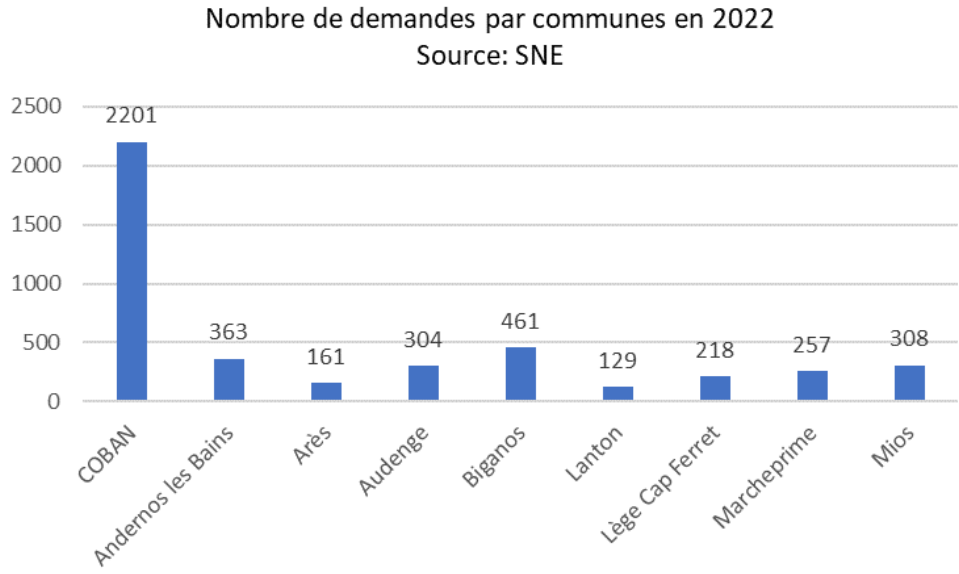
L'insuffisance du parc social et l'attractivité du territoire amènent de fait une certaine tension sur le parc social de la COBAN. Ainsi, en 2022, **sur 2 201 demandes qui ont été enregistrées, 300 logements ont été attribués.** Naturellement, les demandes se concentrent d'abord sur les communes disposant du parc social le plus important.

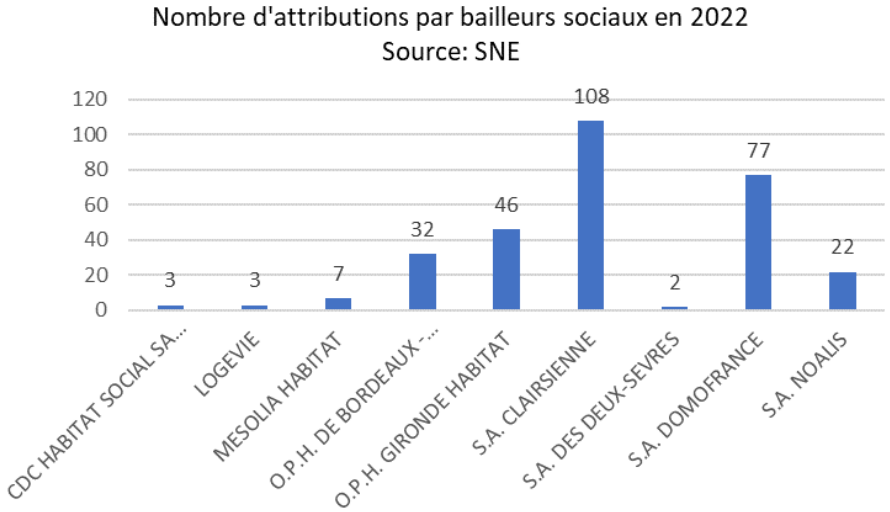
Ainsi, à l'échelle de la COBAN, la commune de **Biganos est la plus demandée,** compte tenu de l'offre existante sur son territoire mais aussi de son positionnement et de sa desserte par des infrastructures de transports structurantes.

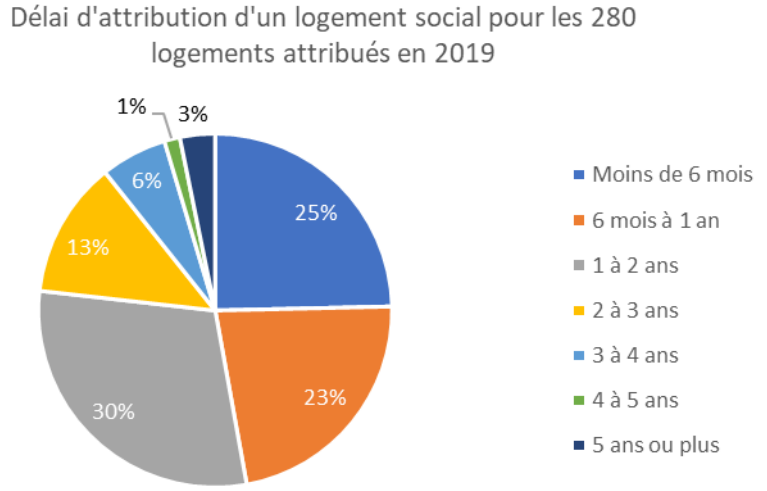
Le nombre de demandes sur les autres communes est ensuite assez homogène, à l'exception des communes d'Arès et de Lanton qui ont un nombre de demandes moins important.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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€	-

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

6.1.3 Liniaires

6.1.3.1 Le zonage A/B/C

Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage A / B / C correspond à 5 zones géographiques en France, en fonction du déséquilibre local entre l'offre et la demande en logement sur le marché privé. La révision du zonage mis à jour est issue de l'arrêté **du 2 octobre 2023.**

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

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

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

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

- Dispositif Louer abordable ;
- Dispositif d'investissement locatif pour les investisseurs institutionnels : taux de TVA réduit à 10% en zones A et B1 ;
- Dispositif d'investissement locatif dans les logements anciens nécessitant des travaux de rénovation « Borloo ancien » : plafonds de loyers et de ressources pour les locataires ;
- Prêt à Taux Zéro (PTZ) : plafonds de ressources, tranches, quotités et plafonds d'opération ;
- Prêt social de Location-Accession (PSLA) : plafonds de ressources, de loyers et de prix ;
- Prêts conventionnés : plafonds de ressources ;
- Logement social : plafonds de ressources et plafonds de loyer du Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et plafonds de loyer du PLS ;
- Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface en zone A ;
- Mobilisation du foncier public.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

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



Sur le Prêt à taux zéro :

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

6.1.3.2 Le zonage sur la taxe sur les logements vacants

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

Le périmètre d'action de ce zonage porte sur :

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

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

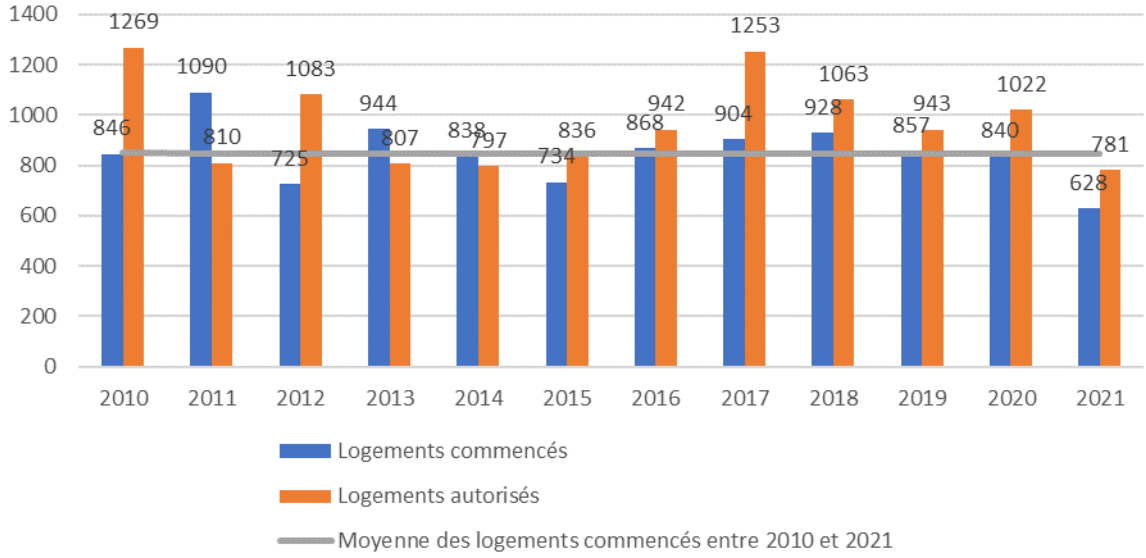
Ainsi, entre 2010 et 2021, ce sont en moyenne 850 logements qui ont été commencés chaque année à l'échelle des 8 communes.

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

Comparaison des logements autorisés et commencés à l'échelle de la COBAN
Source: Sitadel 2023



Cette dynamique de construction devrait se poursuivre dans les années compte tenu du rythme des autorisations de logements qui se maintient à un niveau élevé en 2020 et 2021 et des perspectives de développement démographique qui s'annoncent toujours très soutenues.

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

Rappel :

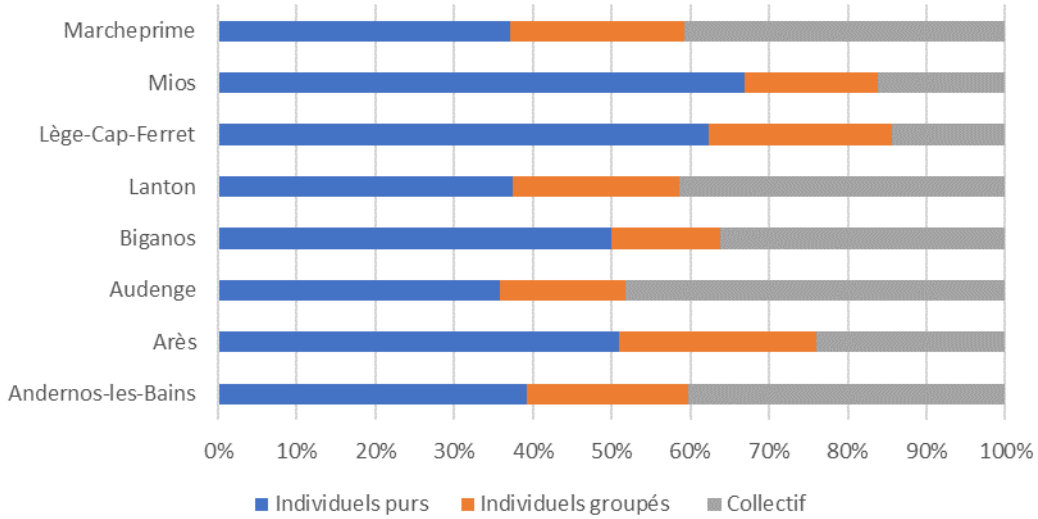
- ***Individuel pur** : logement ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement*
- ***Individuel groupé** : ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

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

Répartition par type des logements commencés entre 2009 et 2021
Source: Sitadel



6.2.1 Le phénomène de division parcellaire

Rappel des évolutions 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.

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 :

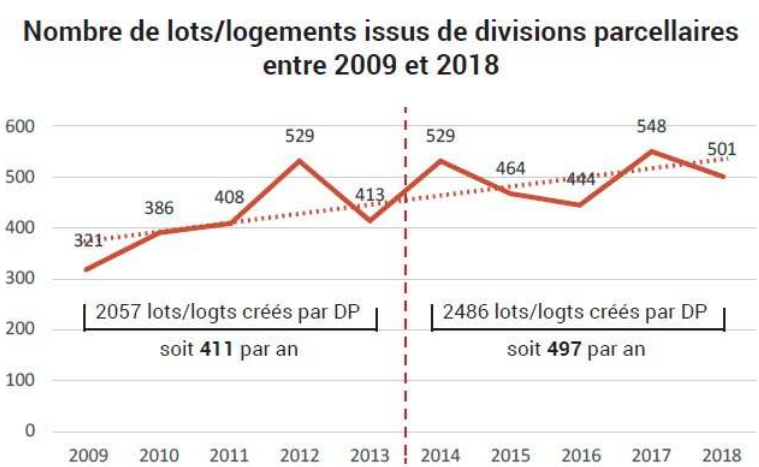
- Rythme de développement urbain non maîtrisé ;
- Absence d'infiltration eaux pluviales ;

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

- 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.







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**

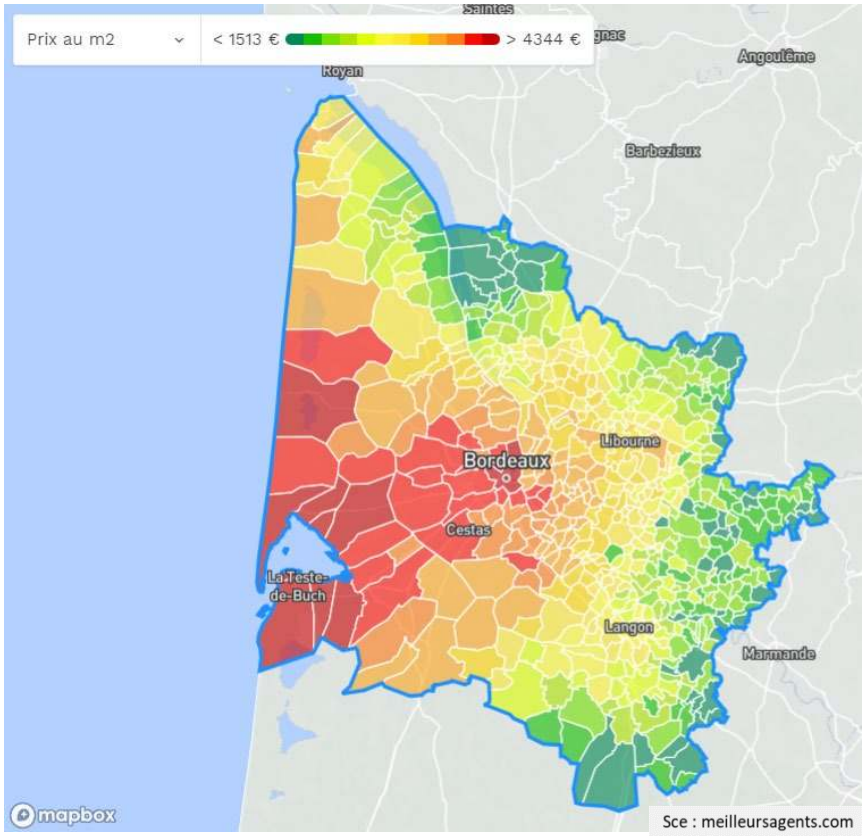
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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)	APPARTEMENT	MAISON
Mios	3 496 €	3 825 €
Biganos	3 553 €	3 817€
Marcheprime	3 250€	3 713 €
Audenge	3 513 €	4 023 €
Arès	4 514 €	4 917 €
Lanton	4 286 €	4 869 €
Andernos-les-Bains	5 600 €	5 604 €
Lège-Cap Ferret	9 698 €	12 165 €
Gironde	3 965 €	3 707€



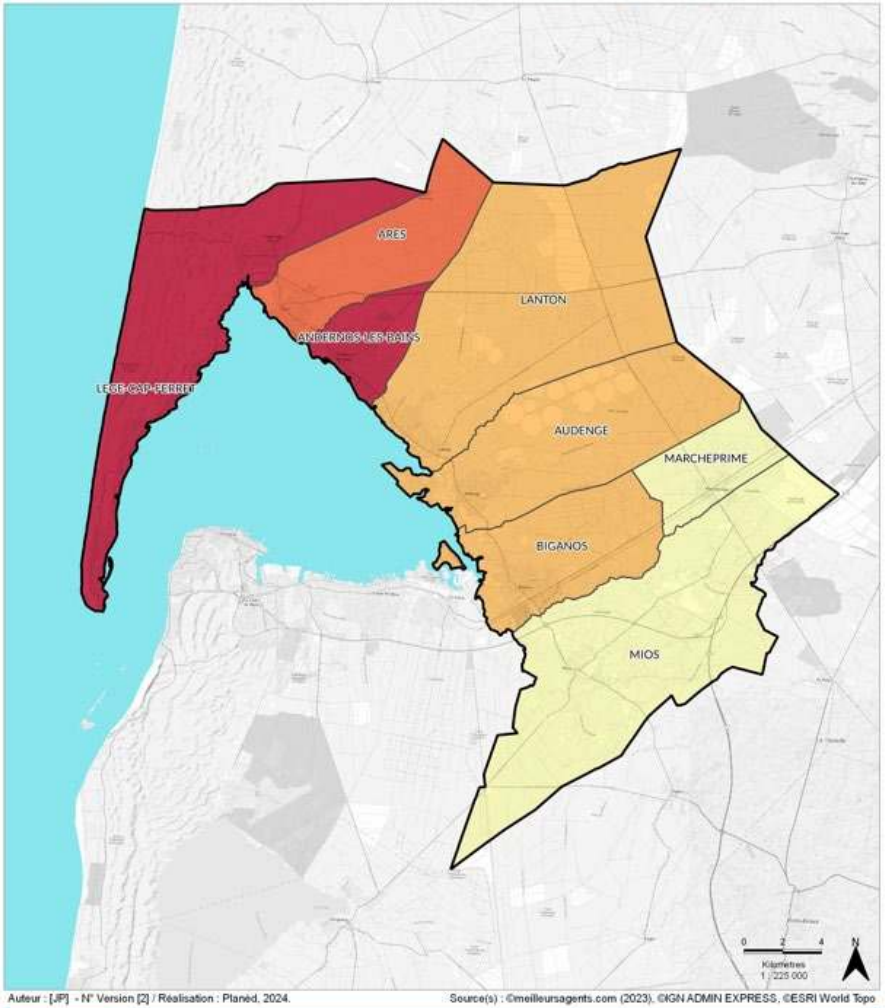
Depuis le début des années 2010, les prix de marché n'ont eu de cesse d'augmenter et l'année 2020, marqué par l'épidémie de COVID 19 et le confinement associé, a eu pour conséquence d'alimenter encore plus ce phénomène puisque de nombreux ménages ont cherchés, au cours de cette année à acheter sur le Bassin d'Arcachon. Depuis, les prix au m² augmentent de façon constante.

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Marché immobilier : prix moyen d'un appartement en €/m²



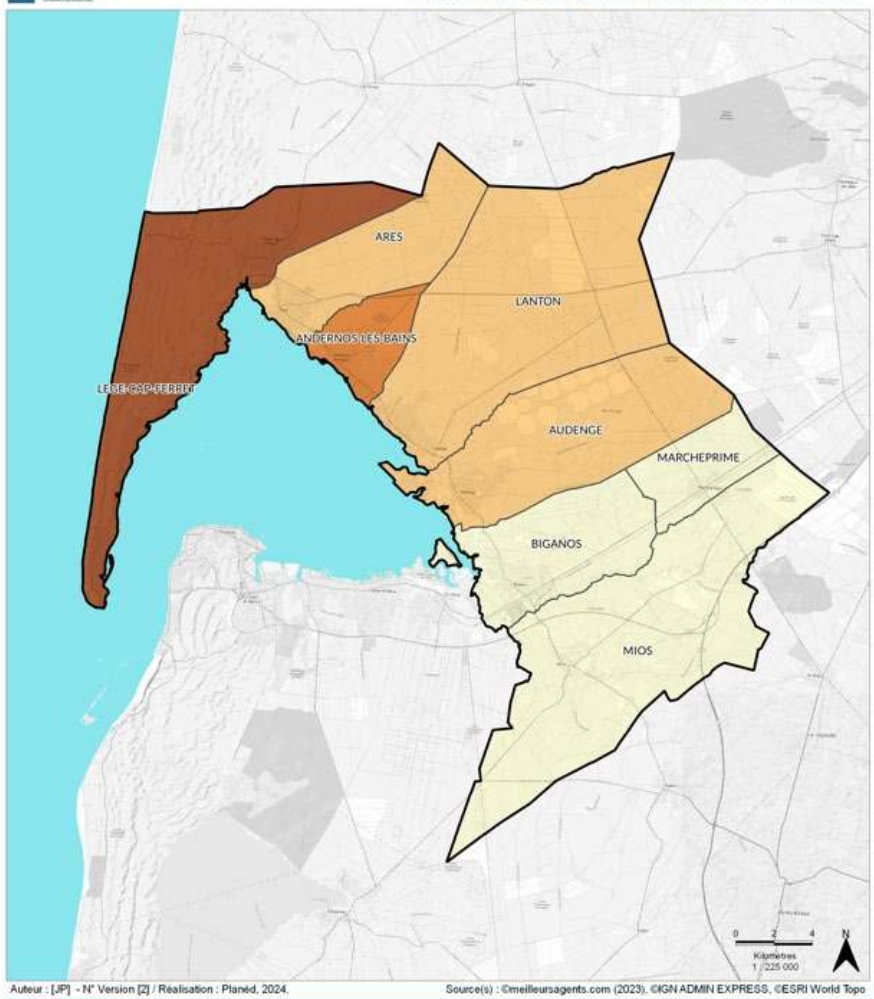
Auteur : [JP] - N° Version [2] / Réalisation : Planéd, 2024. Source(s) : ©meilleursagents.com (2023), ©IGN ADMIN EXPRESS, ©ESRI World Topo

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

Prix moyen :
- < à 3500€ (Min. 3250€)
- De 3500 à 4500€
- De 4500 à 5500€
- > à 5500€ (Max. 9698€)

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Marché immobilier : prix moyen d'une maison en €/m²



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

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

Prix moyen :
- < à 4000€ (Min. 3713€)
- De 4000 à 5000€
- De 5000 à 6000€
- > à 6000€ (Max. 12165€)

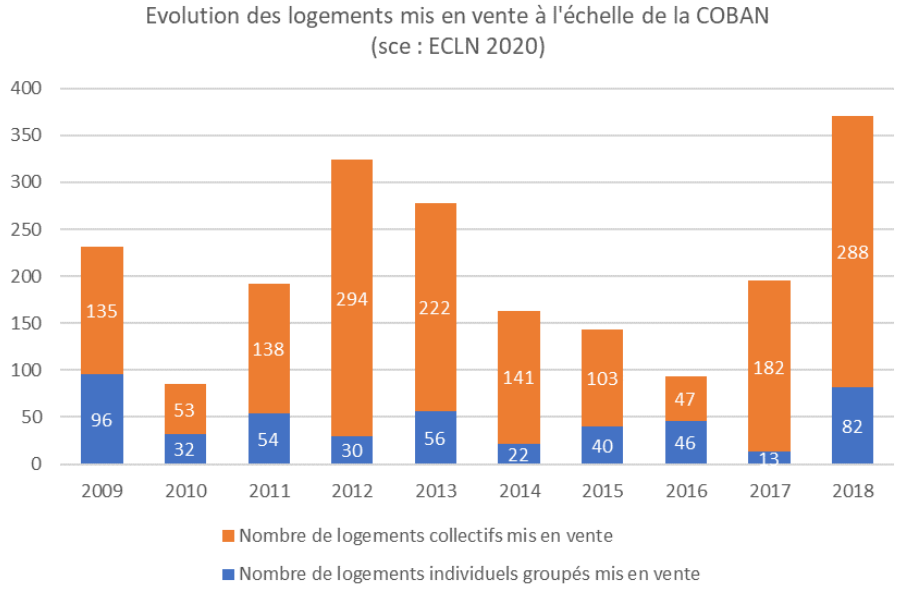
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

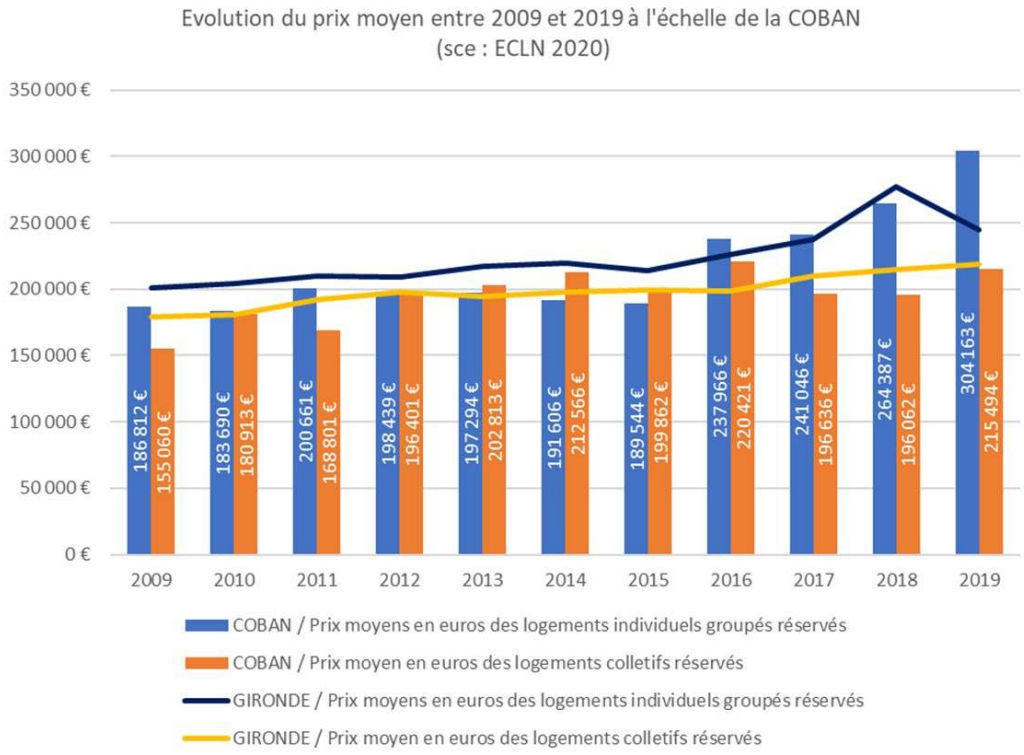
6.3.2 ...comme dans le neuf

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.



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE



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

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

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

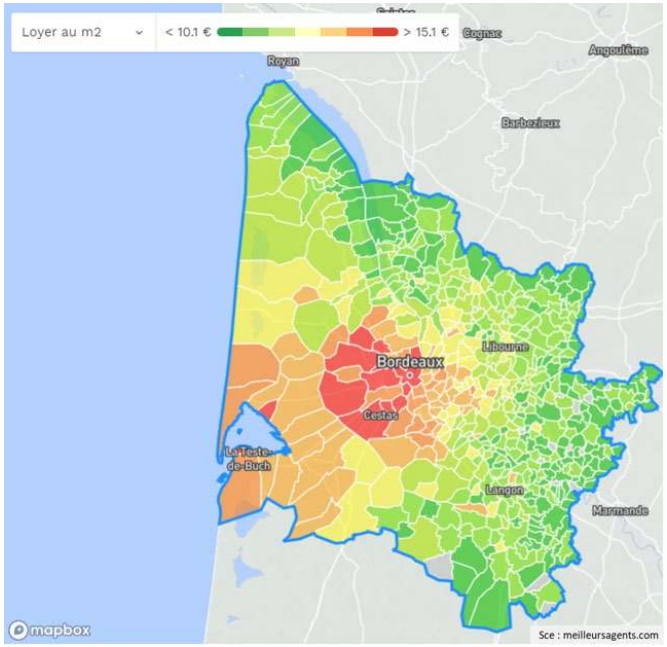
Cette augmentation des prix des logements s'explique par **l'évolution des prix du foncier** sur le territoire ces dernières années.

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

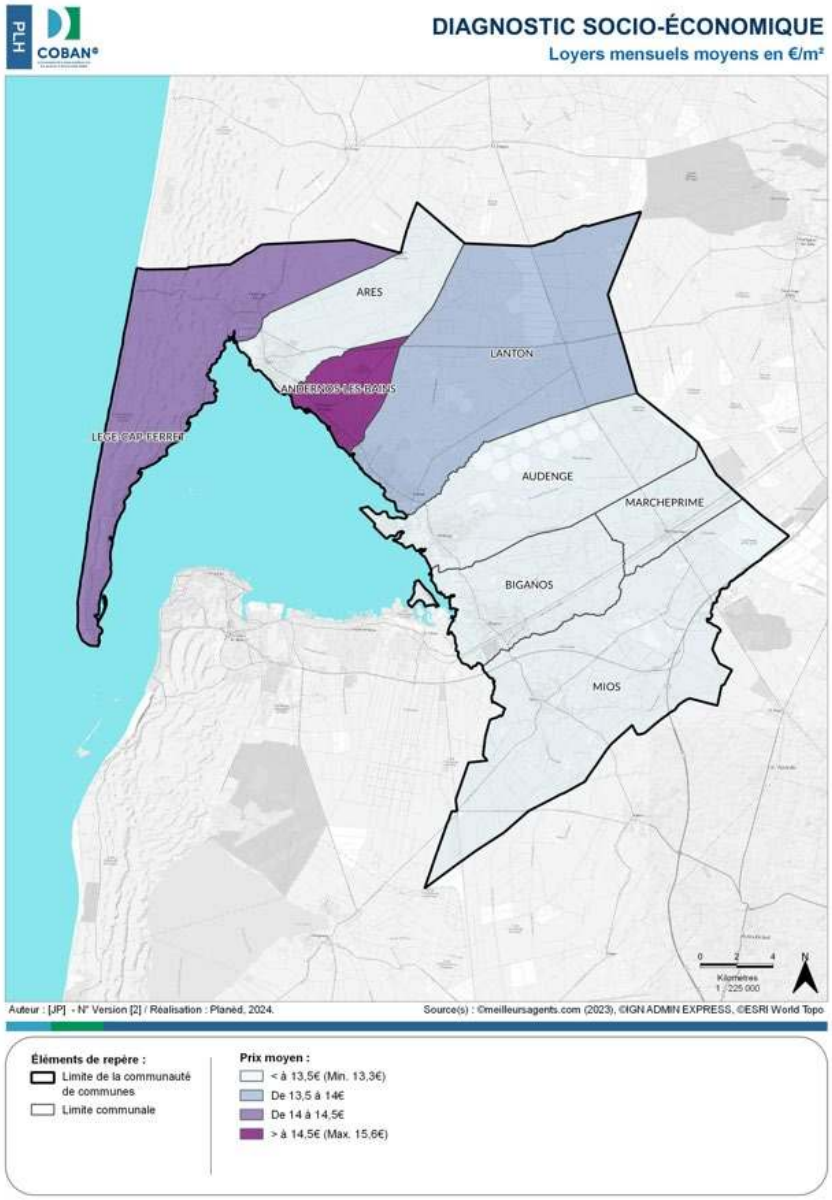
Prix médian au m² en février 2023 et février 2024 *(sce : immobilier.notaires.fr)*	**TERRAIN**
COBAN	310 €
Gironde	170 €

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.



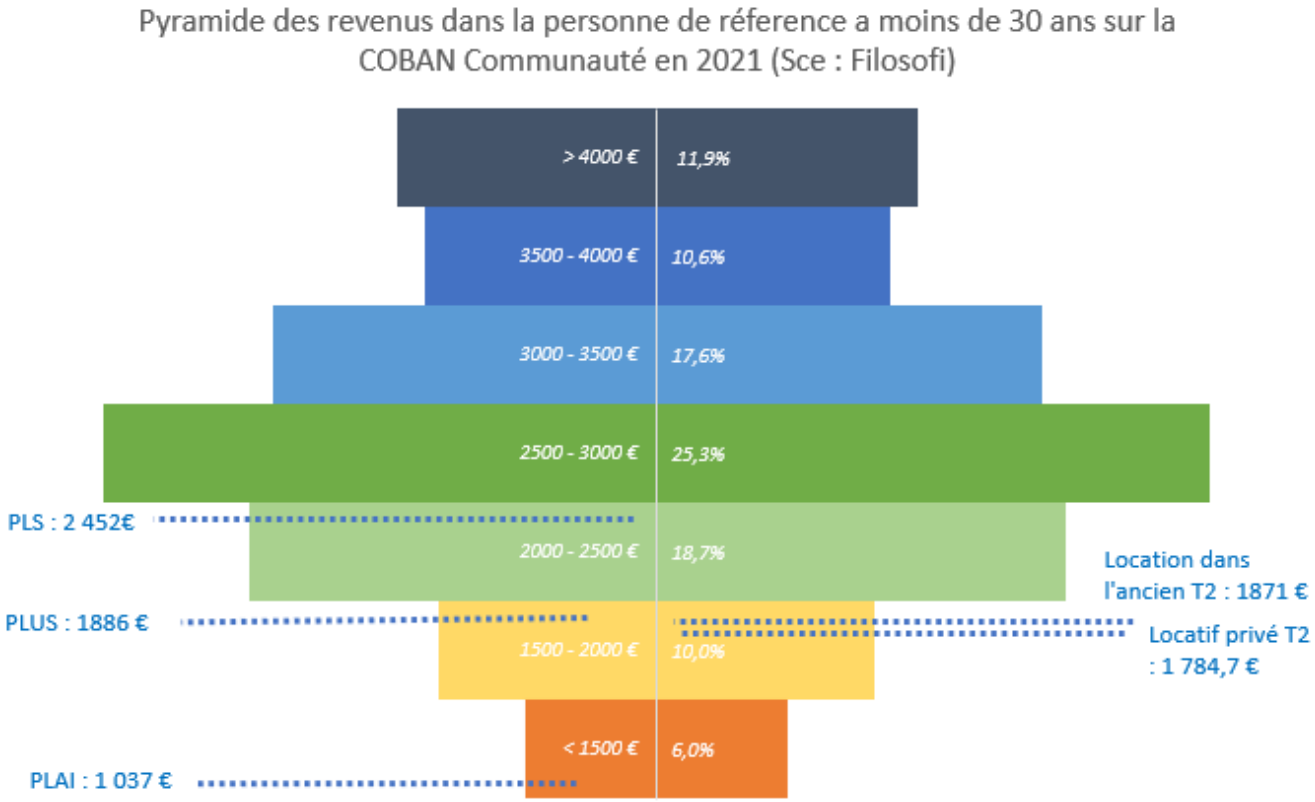
Pour répondre à l'adage, « ce qui est rare est cher », le parc locatif privé présente des niveaux de prix plus élevé dans les communes où celui-ci est le moins important.

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 €
Arès	13,1 €	13,4 €
Mios	13,2 €	13,3 €
Andernos-les-Bains	14,2 €	15,6 €
Marcheprime	13,6 €	13,4 €

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

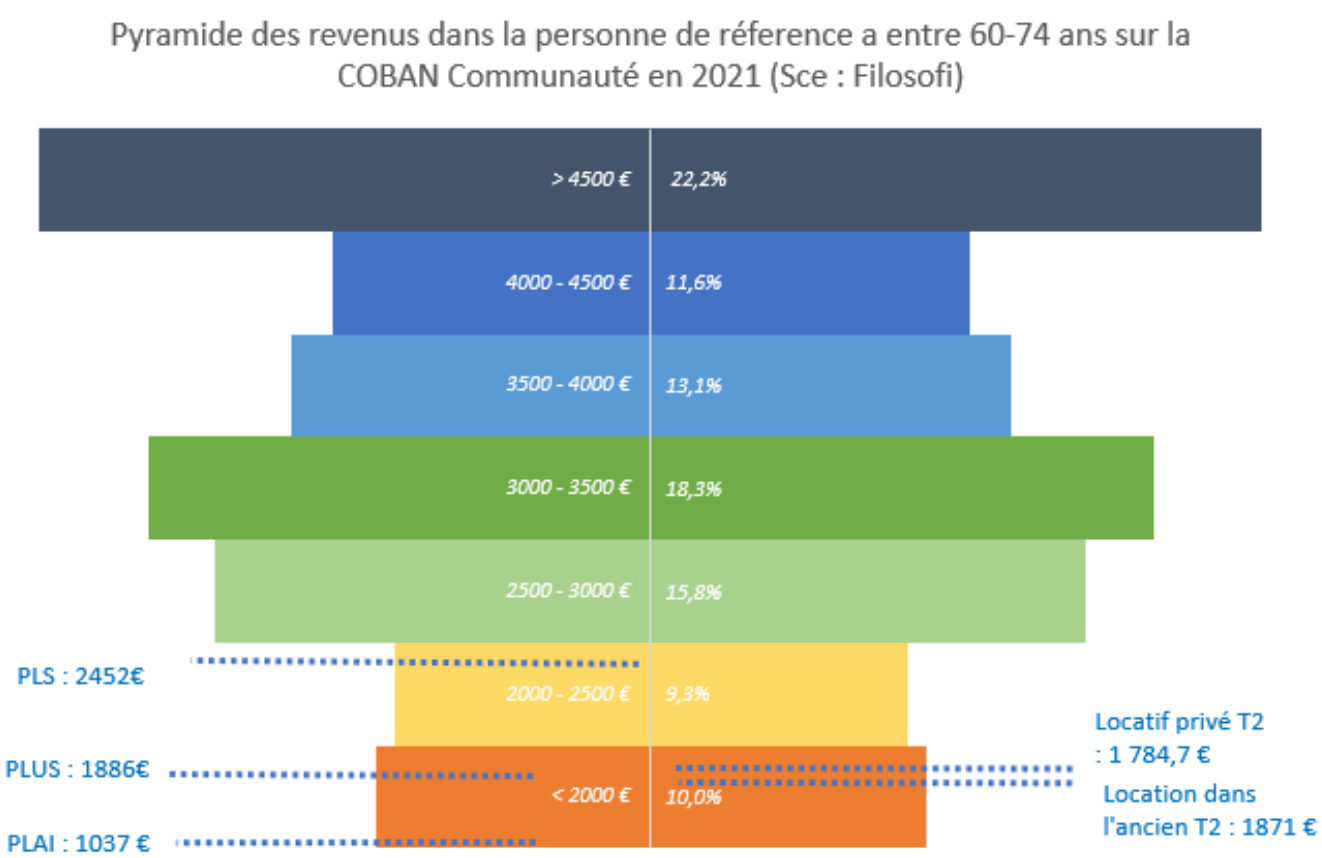
Pour louer une maison ou un appartement T2, les revenus doivent être à 1 871€ en moyenne.

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.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.



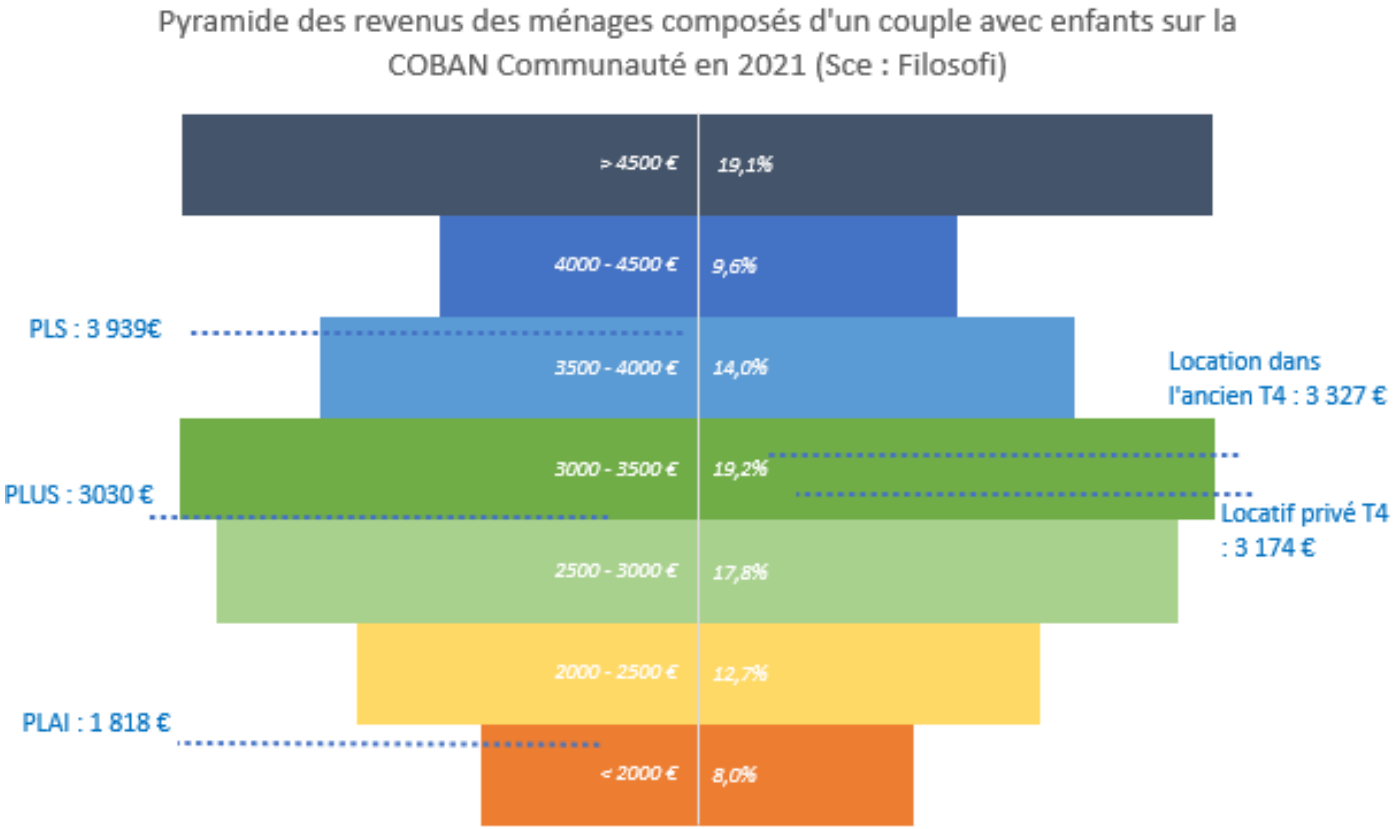
Pour louer une maison ou un appartement T2, les revenus doivent être à 1 871€ en moyenne.

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.**

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.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.**

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.

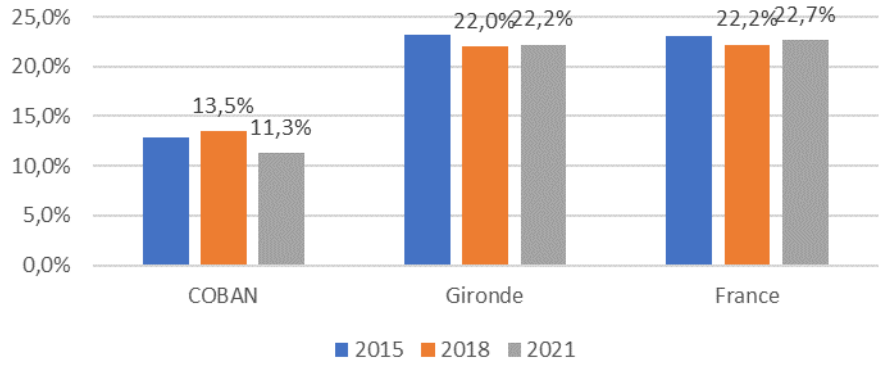
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

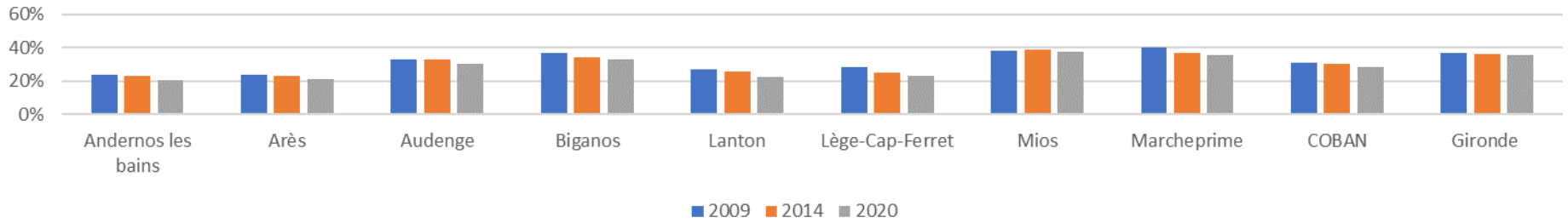
Evolution du taux de pauvreté des moins de 30 ans
Source: INSEE 2020 et 2021



Les publics jeunes sont beaucoup moins exposés à la précarité que dans les territoires de référence (Gironde et France métropolitaine). Les jeunes **vivants sous le seuil de pauvreté ont baissé entre 2018 et 2021 et représentent une part de 11.3% en 2021, part en baisse par rapport à 2015. Aussi, les jeunes aux plus bas revenus rencontrent ainsi de grandes difficultés à rester sur le territoire d'ancrage.**

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

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



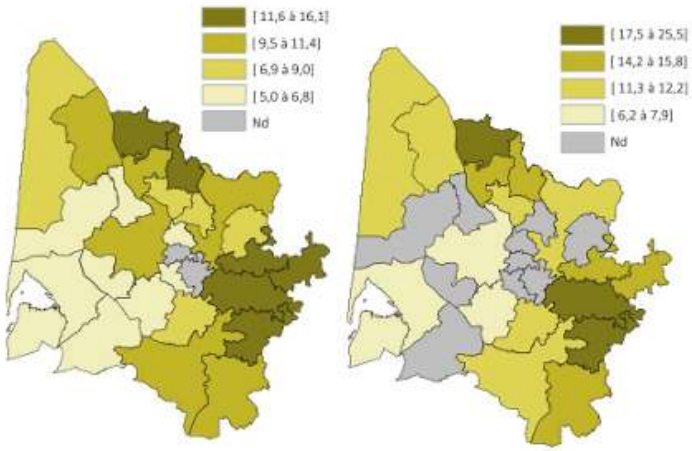
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.**

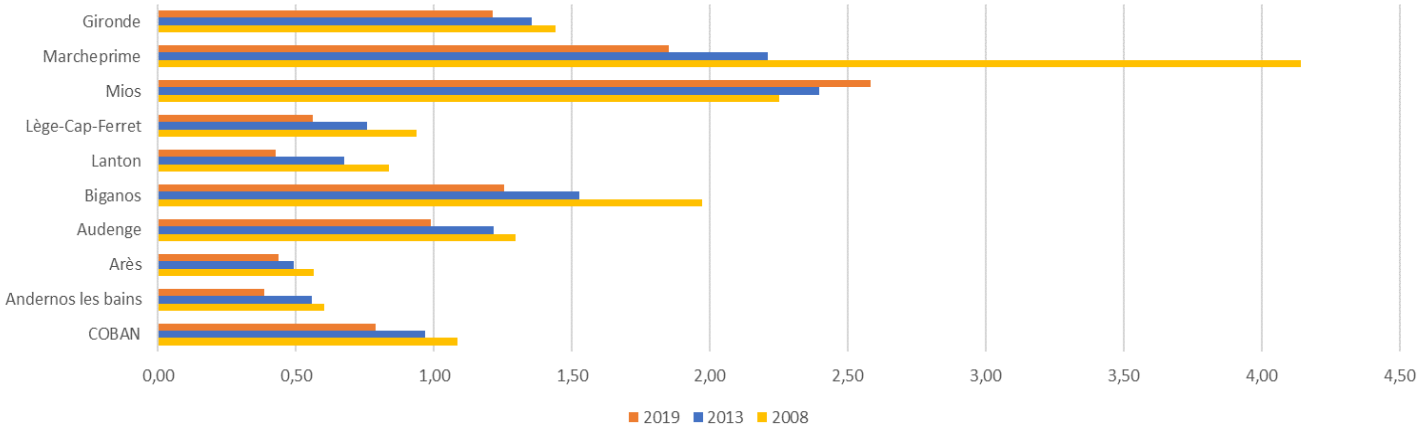
Pour autant ce public spécifique recouvre diverses réalités. En effet, le territoire polarise un accueil de séniors aux profils très différents. D'un côté, les néo-arrivants, retraités attirés par le cadre de vie offert par le Bassin et un habitat individuel qualitatif ont un fort pouvoir d'achat et 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.

Taux de pauvreté par EPCI en 2018 (%)



Source : INSEE – DGFIP-CNAF-CNAV- CCMSA, Cartographie ORSNA

Indice de jeunesse par commune en 2019
Source: INSEE 2019



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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

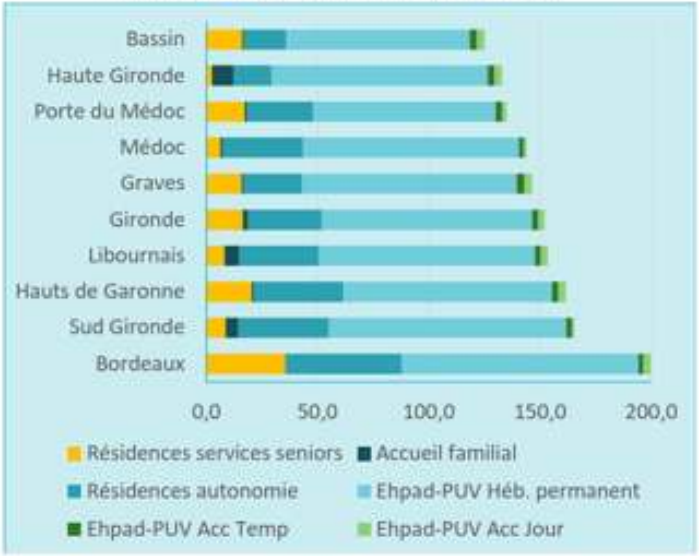
7.2.1 La perte d'autonomie sur le territoire

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

25 structures situées sur le territoire de la COBAN **proposent un accueil ou un accompagnement médico-social aux personnes âgées.** A l'échelle du département, on note que le Pôle Territorial du Bassin d'Arcachon apparaît parmi les moins dotés de la Gironde, tant concernant l'accueil en résidence-autonomie (accueil non médicalisé) qu'en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD – accueil médicalisé).

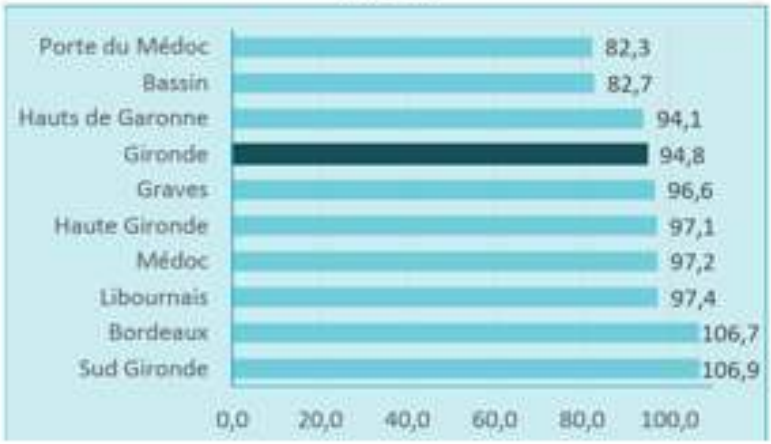
Ces taux d'équipement, combinés au vieillissement accru observé sur les communes littorales, induisent une **tension potentielle sur les entrées en établissement (listes d'attente) et, de ce fait, la nécessité d'accompagner au mieux les personnes âgées à domicile : via l'adaptation des logements d'une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

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



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

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



Source : CD33, Insee, RP 2018

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

Source : annuaire de l'Action sociale

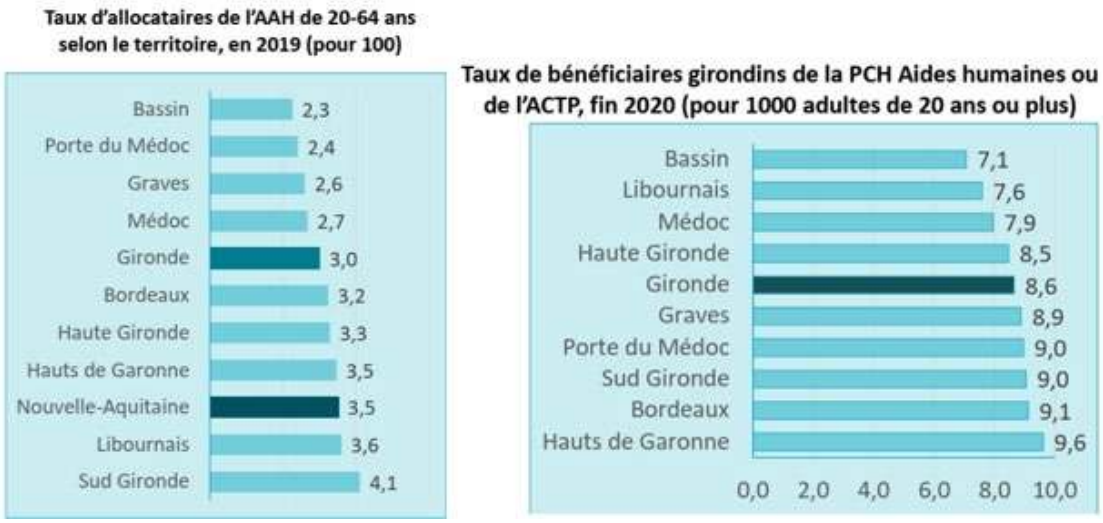
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.



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

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

Source : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux

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

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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

**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)*

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

7.4 Les saisonniers

Du fait de la vocation touristique du territoire, on observe une prégnance des besoins en emplois saisonniers sur le bassin d'emploi du Bassin d'Arcachon, notamment comparativement à la Gironde, qui est pourtant un département à forte vocation touristique : les projets de recrutement sur le Bassin impliquent 61,6% d'emplois saisonniers, pour 37,7% sur la Gironde.

L'attractivité touristique des communes de la COBAN génère cette activité économique et la présence de travailleurs saisonniers durant les 4 mois d'été sur le territoire : Andernos, Arès, Lanton et Lège-Cap Ferret sont des stations classées « Tourisme », et Audenge a le label « commune touristique ».

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

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

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

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

Cette expérimentation, implantée sur le site du Domaine des Lugées mis à disposition par la ville d'Arès, a permis de proposer des solutions d'hébergement à 24 saisonniers et ce, tout en veillant particulièrement à ce que l'intégration paysagère de ces hébergements soit en adéquation avec l'environnement boisé du site. Le dispositif, répartis dans deux 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.



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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) • 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	• Développer une offre dédiée, médicalisée ou non, calibrée aux besoins de la population ; • Adapter et réinvestir le parc existant, avec des propriétaires occupants précaires (PIG PST, OPAH) • Améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé…).
Ménages précaires	• **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	

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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
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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE






PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic foncier

Septembre 2024

Version du 30.09.2024

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

planed
Planification et Développement

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

1. Un territoire soumis aux risques 4
1.1 Situation géographique et administrative 4
1.2 La COBAN, face aux risques et aux nuisances 5
1.2.1 Le risque inondation et submersion marine 5
1.2.2 Les risques technologiques 8
1.3 Les espaces naturels 9
1.3.1 Les sites Natura 2000 9
1.3.2 Les ZNIEFF 10
1.3.3 Les espaces naturels sensibles 10
2. Les outils de planification mobilisés 11
2.1 Les documents locaux d'urbanisme en vigueur 11
2.2 Les outils mobilisés dans les PLU en faveur de la diversification de l'offre de logements 12
2.2.1 La mixité sociale 13
2.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 13
2.3 Les outils de l'EPF Nouvelle-Aquitaine 14
3. Le potentiel foncier à destination d'habitat 15
3.1 L'analyse de consommation foncière du SCoT 15
Source et méthodologie 15
Consommation d'espace entre 2011 et 2020 15
3.2 Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain 16
Préalable : méthodologie de travail 16
Les disponibilités foncières 16
Réparties par commune 17
Réparties selon les zonages des documents locaux d'urbanisme 17
Réparties selon les outils réglementaires du PLU 19
Estimations des capacités de production de logements 20
Gisement selon la programmation 22
Gisements déjà programmés 22
Gisements déjà programmés selon l'échéance 23
Gisements fonciers libres dans le diffus 24
Conclusion 26

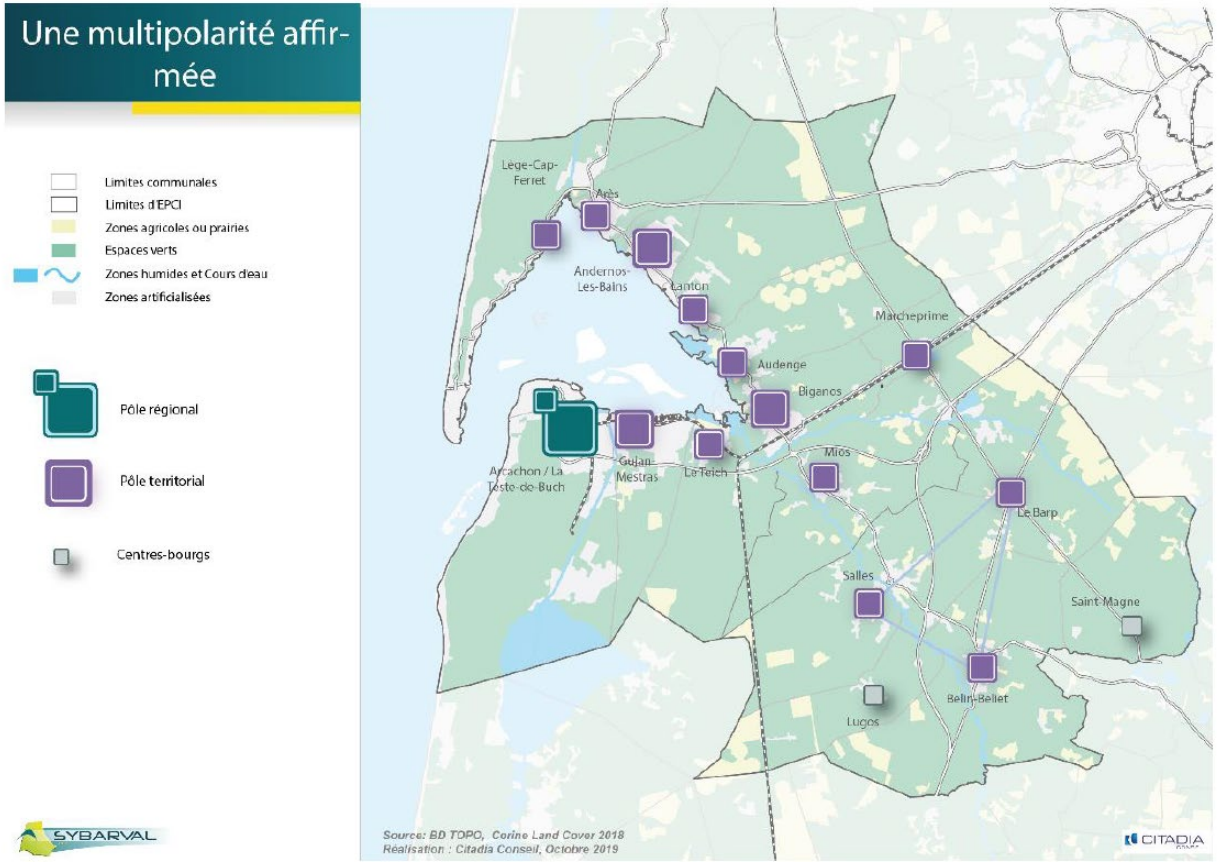
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

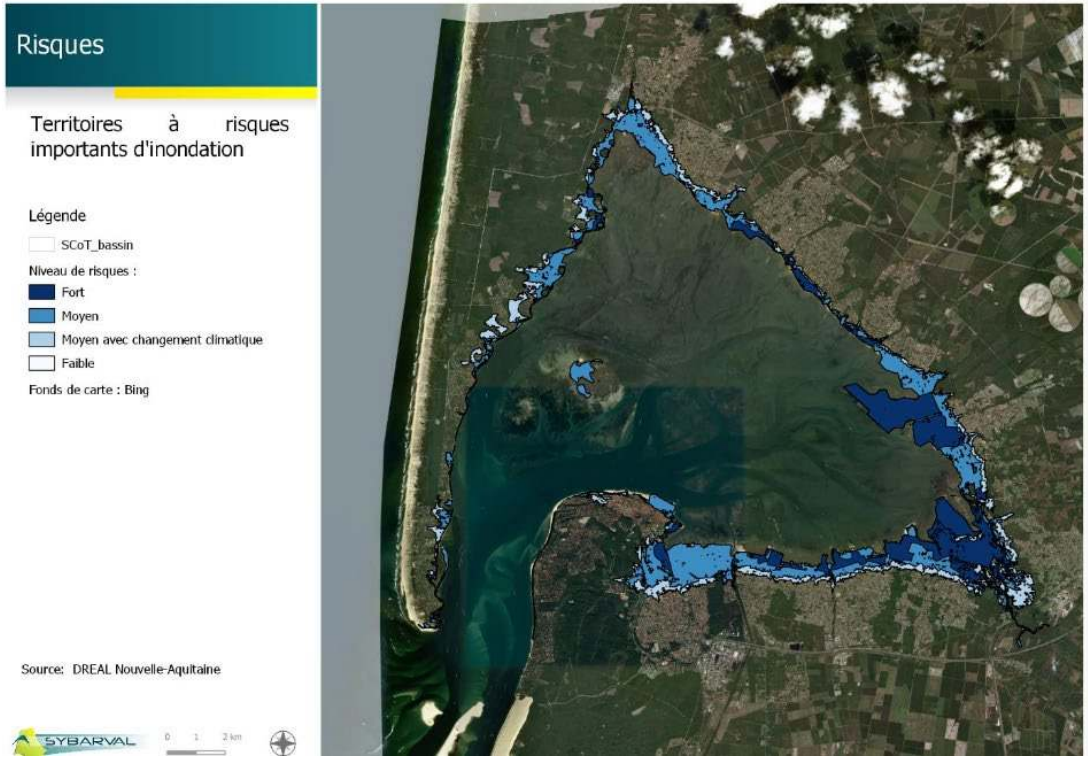


Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

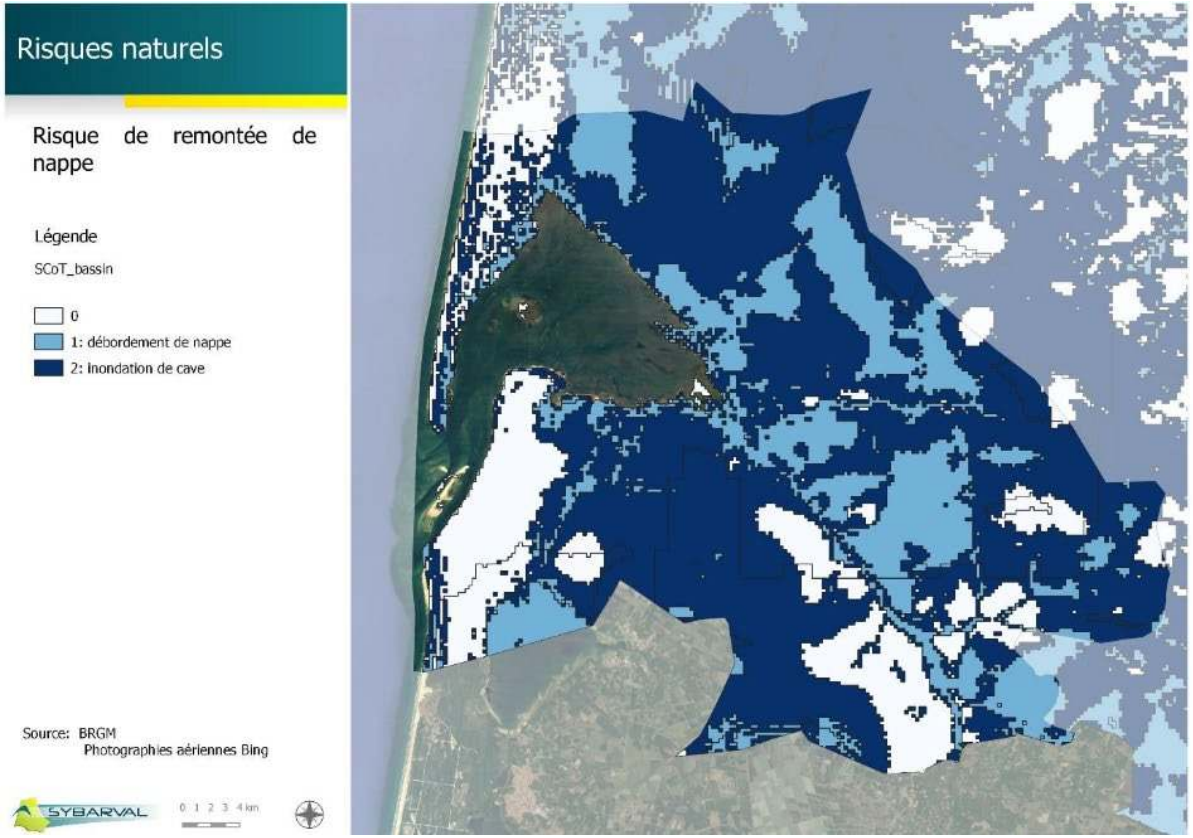


Source : EIE, SCoT SYBARVAL

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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



Légende

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

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

Distance potentielle de recul Lr à 2050 calculée selon la formule :

$$Lr = n\ Tx + Lmax$$

n : nombre d'années entre le trait de côte actuel et 2050
Tx : taux d'évolution moyen annuel du trait de côte (m/an)
Lmax : recul lié à un évènement majeur (m)

N

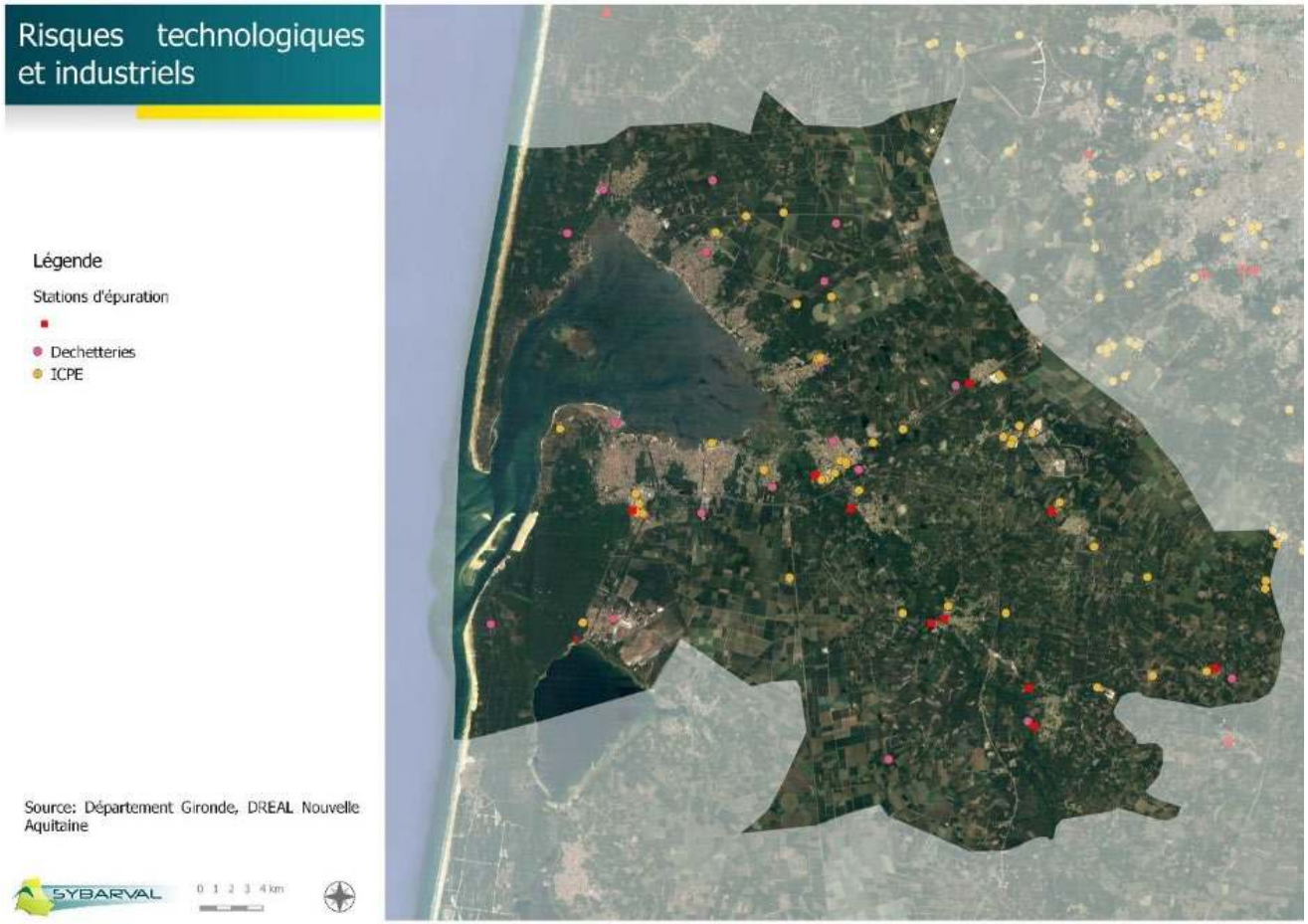
Limites d'utilisation : Données produites pour une analyse à une échelle régionale dans le cadre de l'étude Plan d'Adaptation au Changement Climatique portée par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne et le BRGM. Les données ont été créées en l'état actuel des connaissances dans le cadre du rapport BRGM/RP-67395-FR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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

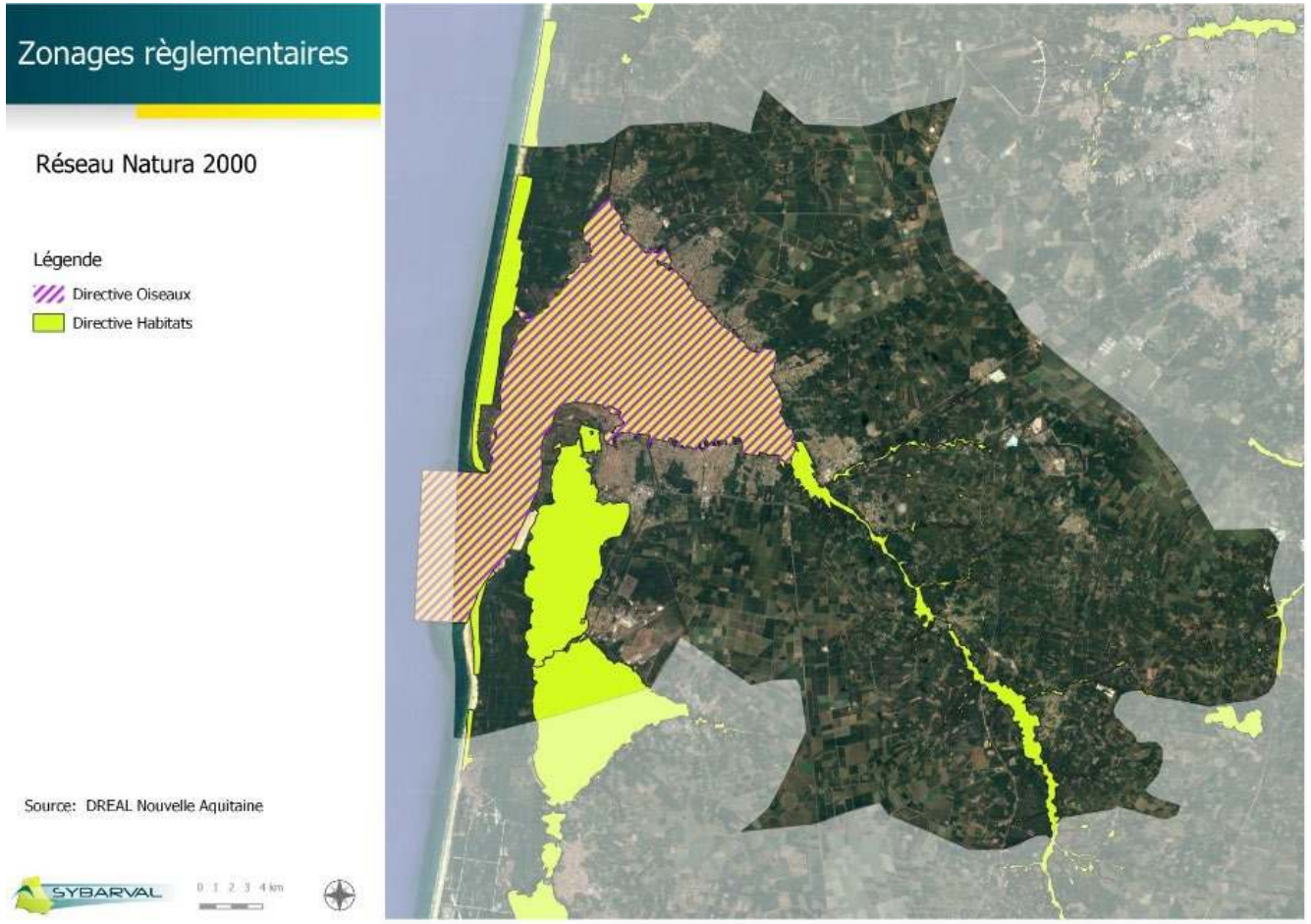
1.3 Les espaces naturels

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

1.3.2 Les ZNIEFF

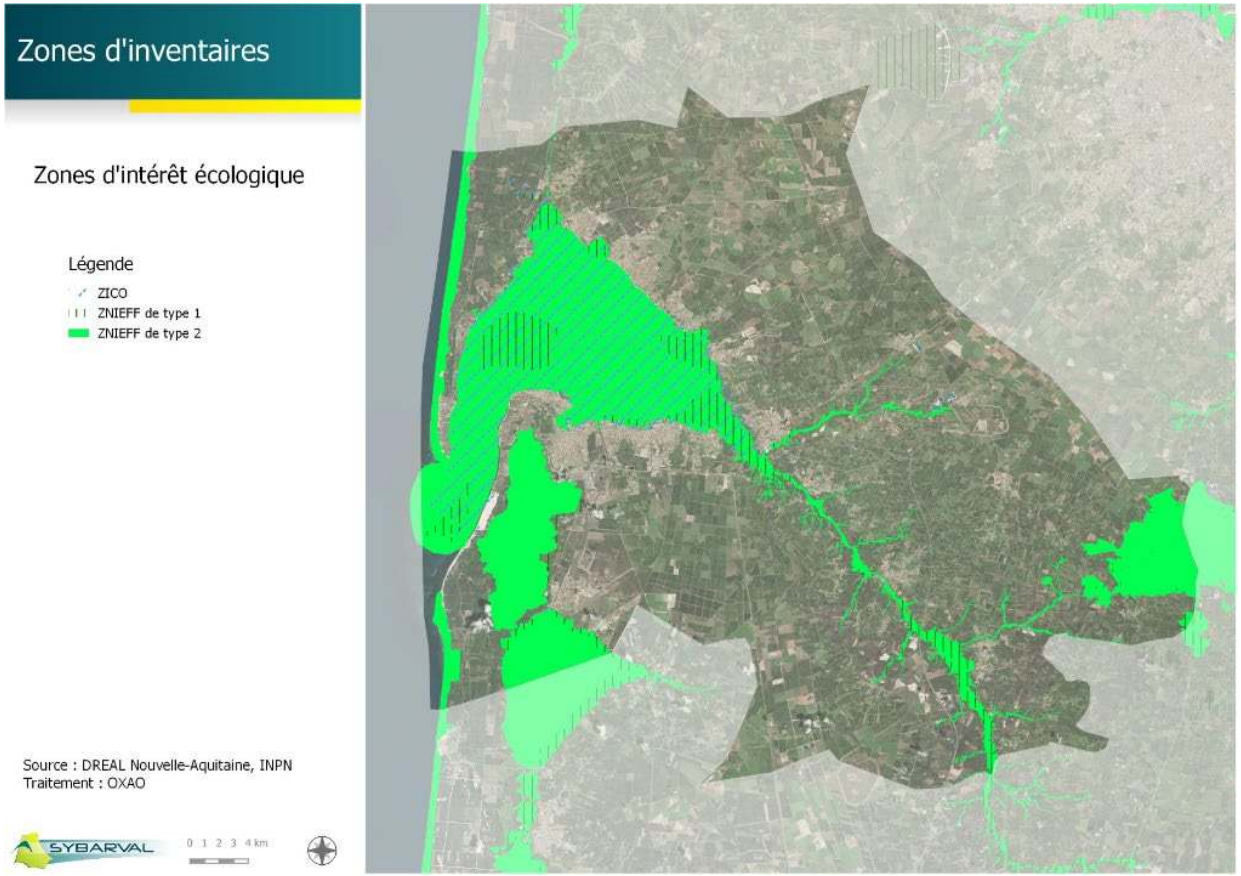
Les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, les ZNIEFF, ont pour objectif d'améliorer :

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

On distingue :

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

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



1.3.3 Les espaces naturels sensibles

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

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.
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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 co[illegible] 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.
- 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.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

3. Le potentiel foncier à destination d'habitat

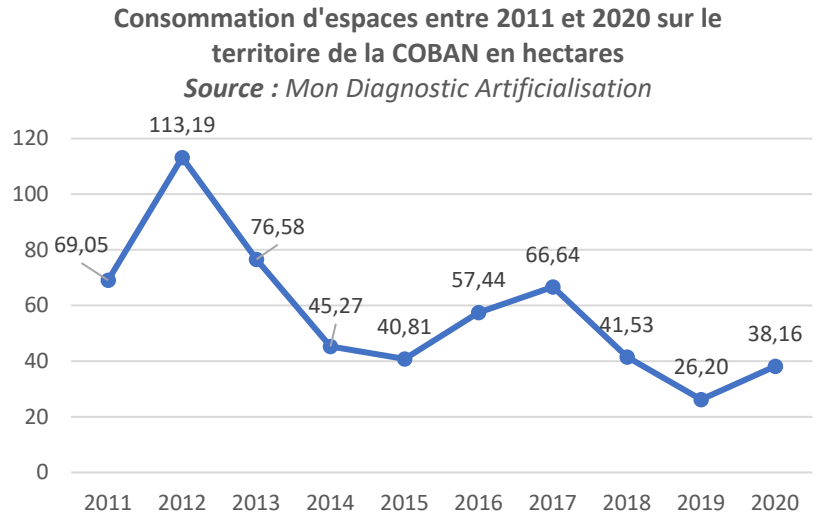
3.1 L'analyse de consommation foncière du SCoT

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 d'habitat des PLU en vigueur et les parcelles non bâties situées dans ces zones.

La dénomination « gisements fonciers » s'apparente aux potentialités foncières à destination d'habitat.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 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.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

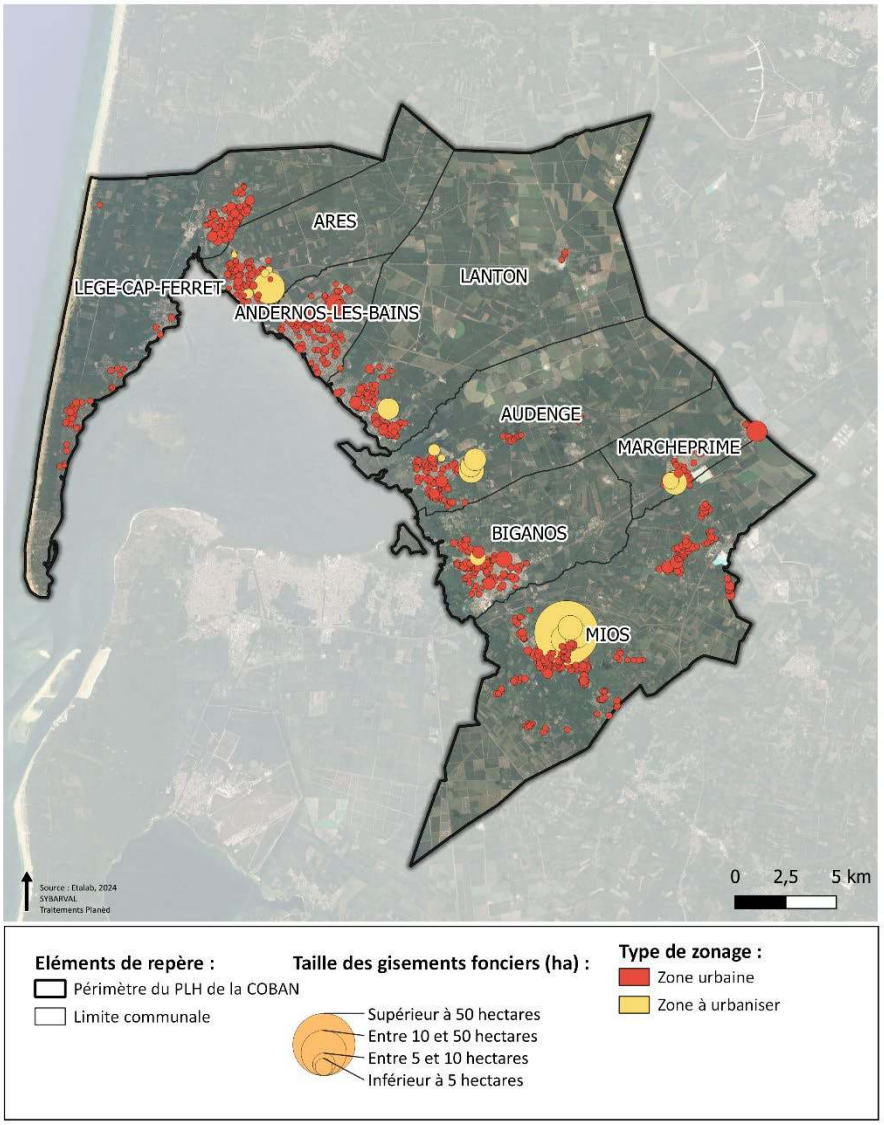
Zonage du PLU					
Commune	**Zone urbaine (U) en ha**	**en %**	**Zone à urbaniser (AU) en ha**	**en %**	**Surface totale**
Andernos-les-Bains	5	**10,3%**	0,45	**0,2%**	5,5
Arès	3.3	**6,8%**	25,25	**10,3%**	28,55
Audenge	7.7	**15,8%**	33,89	**13,9%**	41,6
Biganos	5.8	**11,9%**	4,04	**1,7%**	9,8
Lanton	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.**

COBAN

DIAGNOSTIC FONCIER
Surface des gisements par commune et zonage des PLU



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

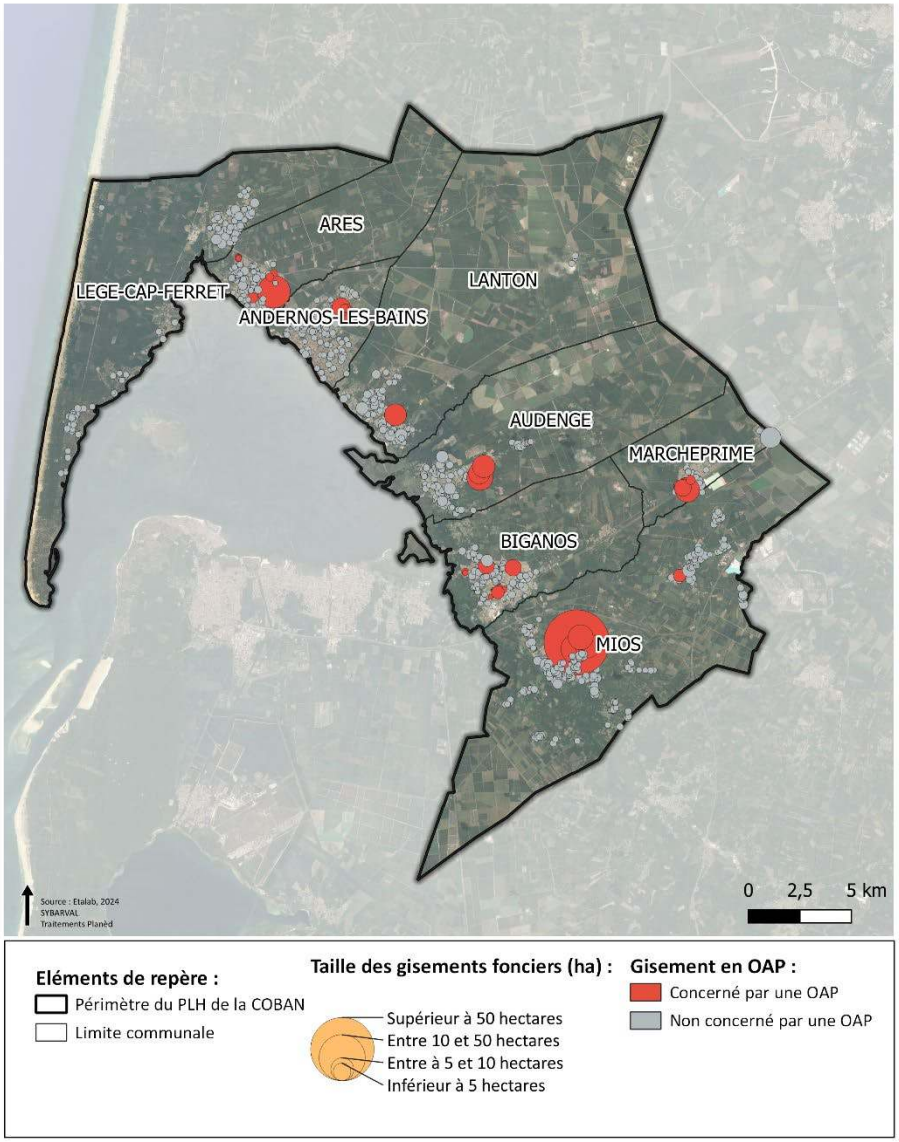
Réparties selon les outils réglementaires du PLU

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.

DIAGNOSTIC FONCIER
Surface des gisements par commune et orientations d'aménagement et de programmation



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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%**

Estimations des capacités de production de logements

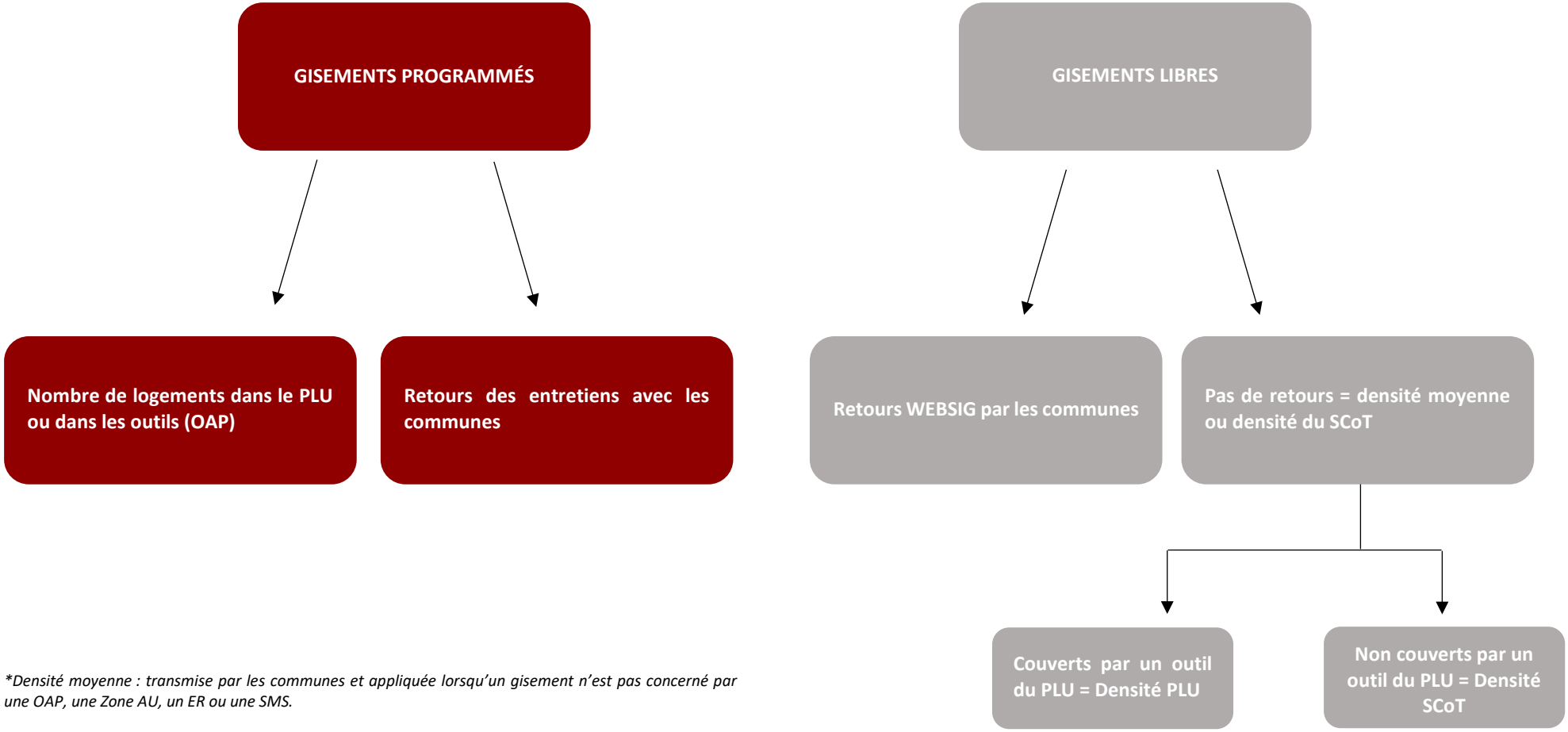
Les gisements fonciers peuvent être classés en deux catégories :

- 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE



**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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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%**

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**

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 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 d'habitat des PLU en vigueur et les parcelles non bâties situées dans ces zones.

La dénomination « gisements fonciers » s'apparente aux potentialités foncières à destination d'habitat.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE






PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Document d'orientations

Septembre 2024

Version du 30.09.2024

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

planed
Planification et Développement

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 8
3.1 Le cadre de réflexion 8
3.2 Les scénarios de développement étudiés 9
3.3 Le scénario de développement retenu 12
4. Les orientations stratégiques 16
4.1 Produire des logements diversifiés 17
4.2 Produire des logements abordables 18
4.3 En préservant le cadre de vie 19
4.4 Animer le PLH 20
5. La territorialisation de la stratégie habitat du PLH 21
5.1 Déclinaison du scénario de développement retenu par commune 21
5.2 Identification des projets des communes pour la période du PLH 2025-2030 22

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

1.2 Le processus d'élaboration

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

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



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

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

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

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

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

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

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

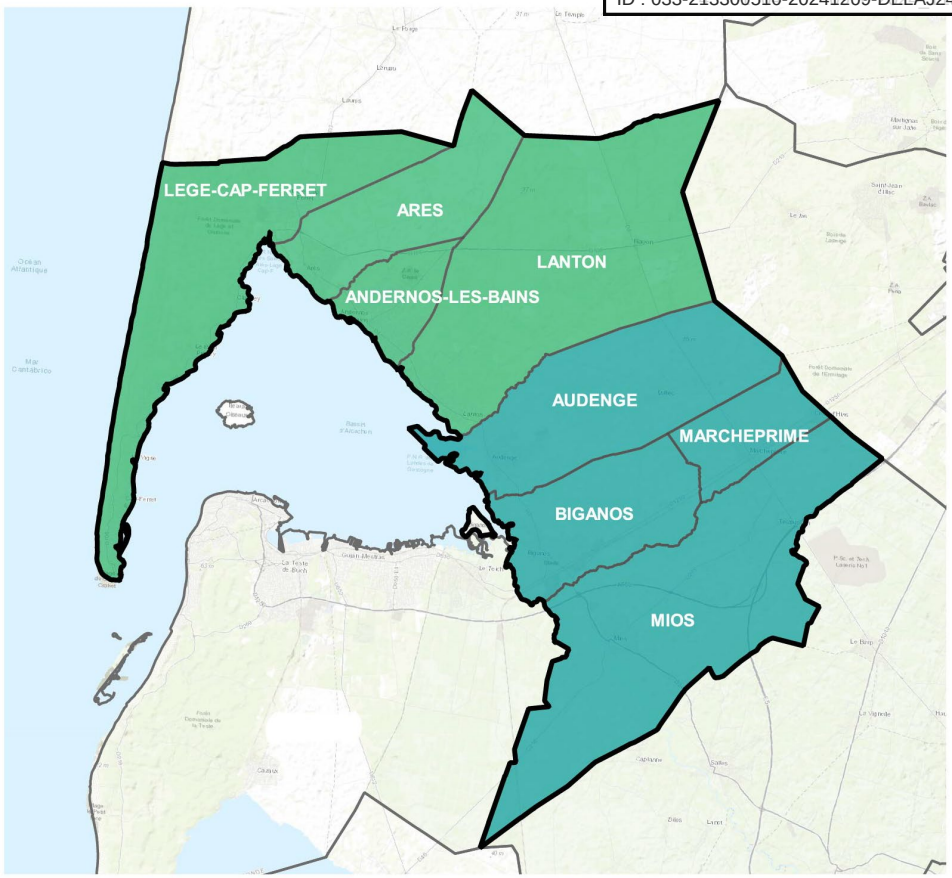
Le premier trimestre de l'année 2024 a été consacré **à l'actualisation du diagnostic Habitat et aux rencontres communales** afin d'établir un diagnostic foncier au plus près de l'actualité. Le mois d'avril 2024 a été consacré à l'actualisation du document d'orientation, de la stratégie foncière et de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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

	Constats	Enjeu
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** (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** (29%)	• **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 • 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 l'achat, la préemption de terrains Donner, à terme, de nouvelles références de prix et contenir l'inflation que connaît le territoire
Foncier	• Des **prix du foncier élevés** • Des **disponibilités foncières de plus en plus contraintes**	

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

2.2 La politique habitat de la COBAN

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

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

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

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

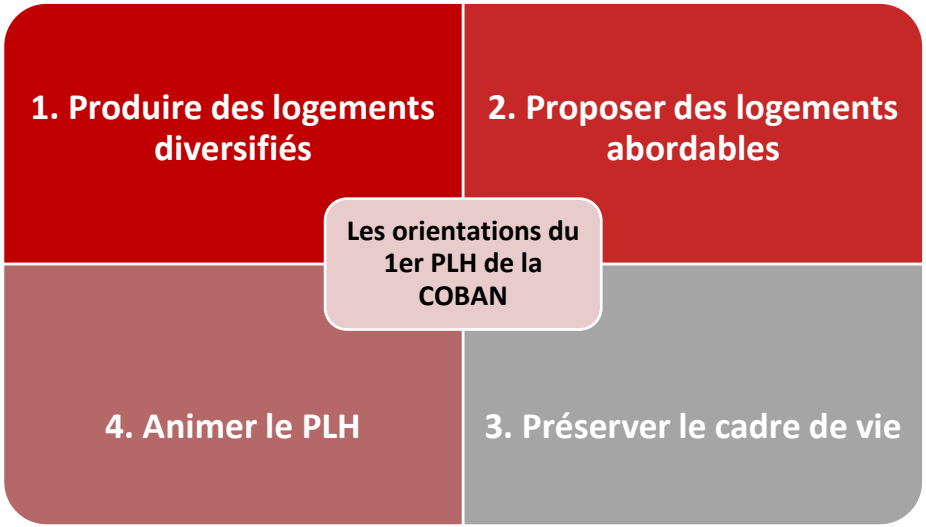
Cette ambition sert aussi **le développement plus global du territoire qui articule habitat, emploi et de mobilité**.

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

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

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

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



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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

3. Le scénario de développement

3.1 Le cadre de réflexion

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

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

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

	Population 2020	Rappel Croissance 2012-2020	2030		2040	
COBAN	***70 808***	**+2%**	**82 993**	**1,6%**	**91 983**	**1%**
COBAN nord	***34 304***	***+1,10%***	***38 232***	***1,09%***	***39 004***	***0,20%***
COBAN sud	***36 504***	***+2.97%***	***44 761***	***2.06%***	***52 979***	***1.70%***
COBAS	*68 175*	+0.90%	73 830	0,8%	79 164	0,7%
Val de l'Eyre	*21 818*	+2,70%	26 079	1.8%	30 266	1,5%
SYBARVAL	***160 801***	**+ 1.9%**	**182 971**	**1,3%**	**202 114**	**1%**

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 [illegible] mort » à l'échelle de la COBAN et les besoins en logements associés se décomposent de la manière suivante :

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

Ainsi, au regard de la période passée considérée (2014– 2020), **337 logements doivent être produits *a minima* chaque année pour assurer le maintien de la population**. Ces besoins sont d'abord absorbés par le desserrement des ménages et la fluidité du parc de logements. Le calcul du renouvellement du parc de logements est négatif sur le territoire témoignant de la forte tension du marché immobilier local et de la transformation de certains logements par de la division (ex : un logement devient 2 logements).

3.2.2 Une approche territoriale différenciée

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

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

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

		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 SECONDAIRES	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%
	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**

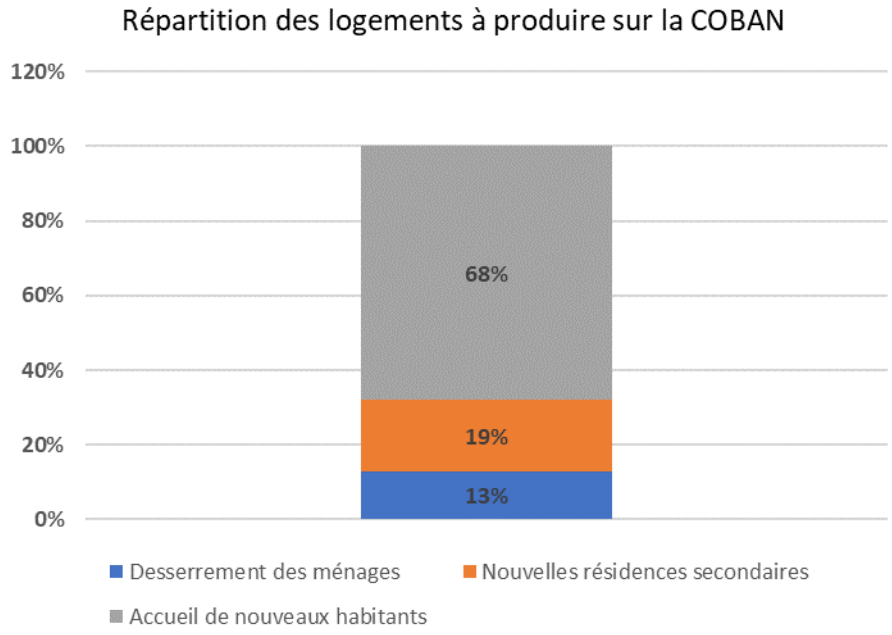
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

3.3 Le scénario de développement retenu

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

3.3.1 Les objectifs de production de logements

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



Ce niveau de production est plus faible et plus maîtrisé que celui constaté entre 2014 et 2020 (855 logements / an en moyenne) et cela s'explique par le fait que si la croissance démographique est moindre, les phénomènes socio démographiques que sont le desserrement des ménages et le vieillissement, impactent les besoins en logements.

3.3.2 Les capacités du territoire à atteindre scénario de développement retenu

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

3.3.3 Sa déclinaison en termes de production de logement social

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

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

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

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

Prospective démographique, basée sur le scénario retenu dans le PLH

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

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

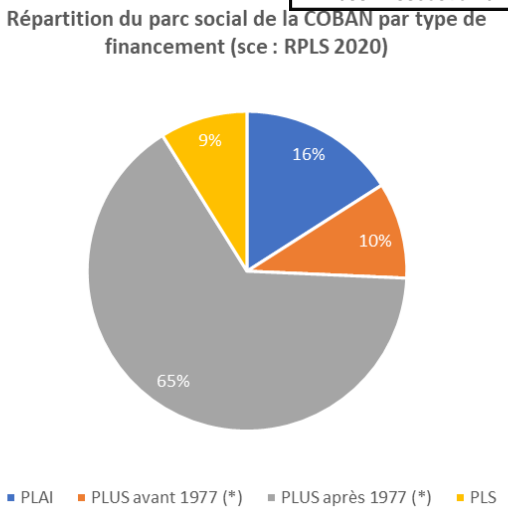
Face à cela, dans une logique d'un premier PLH dit « d'anticipation », les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront **d'assurer la production de 35% de logement social** au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire. **Cette ambition permet ainsi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

Scénario 1 SCoT :

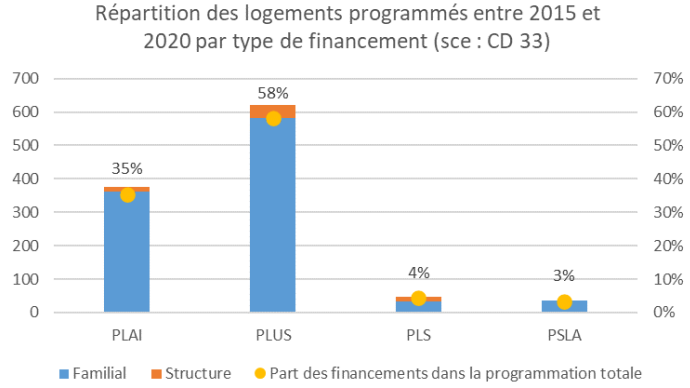
	Situation au 1.01.2020		Horizon PLH - 2030		Horizon SCoT - 2040	
	Nb de LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS	Nb LLS	% LLS
25%	2307	7,1%	3 243	8.3%	4 821	10.7%
35%			**3 618**	**9.3%**	**5 827**	**12.9%**
40%			3806	9.8%	6 331	14%
60%			4 554	11.7%	8 342	18.5%

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.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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...
PREMIERES 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.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.
PREMIERES 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....

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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...
PREMIERES 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.
PREMIERES 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

	POPULATION												TAILLE MOYENNE DES MENAGES (TMM)								RESIDENCES SECONDAIRES (RS)						
	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	Besoin annuel en RP	RS en 2020	Taux de RS 2020	TCAM RS 2014-2020	Hypothèses TCAM RS	Besoin annuel en logement lié au RS	Besoin en logement	*Rappel de la moyenne annuelle de construction neuve en 2014 et 2020*
Andernos-les-Bains	83	12284	0,80%	0,98%	13536	13020	13147	13275	13405	12 211	0,99	13400	6339	1,93	-0,97%	-0,20%	1,89	7084	745	74	3036	30,9%	1,0%	1,0%	32	107	*139*
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	61	1575	31,2%	2,8%	2,1%	38	99	*83*
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	54	1134	23,0%	1,1%	1,1%	13	68	*52*
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	38	7518	63,3%	1,0%	0,5%	41	79	*129*
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	228	13263	37,1%	1,2%		124	353	*403*
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	77	301	6,3%	3,1%	1,4%	5	83	*159*
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	114	87	1,7%	3,2%	2,6%	3	116	*80*
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	112	102	2,2%	-1,5%	0,0%	0	112	*148*
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	100	20	1,0%	12,1%	7,1%	2	102	*45*
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	402	510	2,8%	2,3%		9,5	413	*432*
COBAN	**658**	**70808**		**1,61%**	**83033**	**77908**	**79159**	**80430**	**81721**	**69817**	**0,99**	**81871**	**32562**	**2,14**	**-0,60**			**38867**		**631**					**133,8**	**765**	***836***

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

	Estimation des logements produits/an entre 2025 et 2030	*Rappel de la moyenne annuelle de construction neuve en 2014 et 2020*	**Commentaires**
Andernos-les-Bains	107	139	Poursuite de la dynamique de construction neuve constatée ces dernières années, de l'ordre de 100 logements / an. Volonté forte de la commune de diversifier sa population et d'accueillir des jeunes ménages.
Arès	99	83	La commune souhaite retrouver une dynamique de croissance lui permettant d'assurer le renouvellement de sa population. Volonté de développer du logement locatif social pour permettre le parcours résidentiel des ménages.
Lanton	68	52	La commune souhaite ralentir sa dynamique démographique tout en maintenant un certain niveau de développement. Les objectifs de production de logement sont plus importants que la dynamique récente car la commune souhaite accueillir des plus grands ménages.
Lège-Cap Ferret	79	129	Le développement d'une offre de logement suffisante, de qualité et abordable est la priorité de la commune d'ici à 2027. La dynamique de construction neuve reste la même que celle constatée ces dernières années.
COBAN nord	352	403	
Audenge	83	159	Des projets vont voir le jour sur la commune notamment dans les premières années du PLH. La commune souhaite ralentir sa dynamique de croissance démographique et amorcer par la même occasion un ralentissement de la dynamique de construction neuve.
Biganos	116	80	Dans les prochaines années, la commune va produire de nombreux sur sa ZAC du Centre-Ville. Dans le temps du PLH, le rythme de production de logement devrait largement progresser, avant de retrouver à l'horizon 2027, un niveau proche de celui constaté ces dernières années.
Mios	112	148	La dynamique de construction neuve de la commune est alimentée par : - La ZAC des Terres Vives (environ 60 logements / an) qui sera clôturée en 2027 (échéance du 1er PLH) - Les divisions parcellaires La production de 167 logements dans le temps du PLH est en phase avec les dynamiques constatées et avec les projets de la commune sur son Centre-Ville (développement de petits logements, d'une résidence intergénérationnelle…)
Marcheprime	102	45	D'ici 2027, des projets vont voir le jour sur la commune et accélérer ainsi la dynamique de production de logements : - Opération Cœur de Ville - Résidence pour personnes âgées - Résidence hôtelière
COBAN sud	413	432	
COBAN	**765**	**836**	

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE






PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programme d'actions

Septembre 2024

Version du 30.09.2024

COBAN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

planed
Planification et Développement

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

1. Rappel de la stratégie habitat de la COBAN pour son premier PLH 3
2. Programme d'actions 4
Action 1 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat 5
Action 2 : Mettre en place les observatoires de l'habitat et du foncier 6
Action 3 : Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale des attributions de logements sociaux 8
Action 4 : Créer un guichet unique virtuel pour l'information sur le logement 10
Action 5 : Définir une stratégie foncière pour le développement de logements abordables 11
Action 6 : Accompagner les communes et promouvoir l'expérimentation d'offres innovantes pour de l'habitat abordable 13
Action 7 : Mettre en place des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux 14
Action 8 : Inciter à la création d'hébergements d'urgence 15
Action 9 : Se mobiliser en faveur de la révision du zonage A, B, C pour les dispositifs de défiscalisation de logements 16
Action 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter 17
Action 11 : Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers 18
Action 12 : Poursuivre les actions en faveur de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage 19
Action 13 : Poursuivre l'intervention de la COBAN en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements 20
Action 14 : Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires 22
3. Schéma de gouvernance 23
4. Moyens mobilisés : budget et moyens humains 24

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

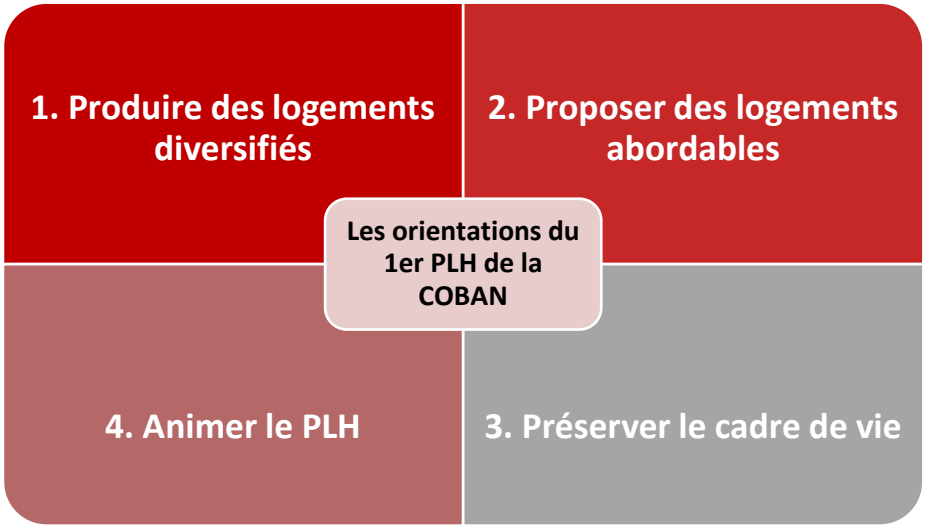
Cette ambition sert aussi **le développement plus global du territoire qui articule habitat, emploi et mobilité**.

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**.

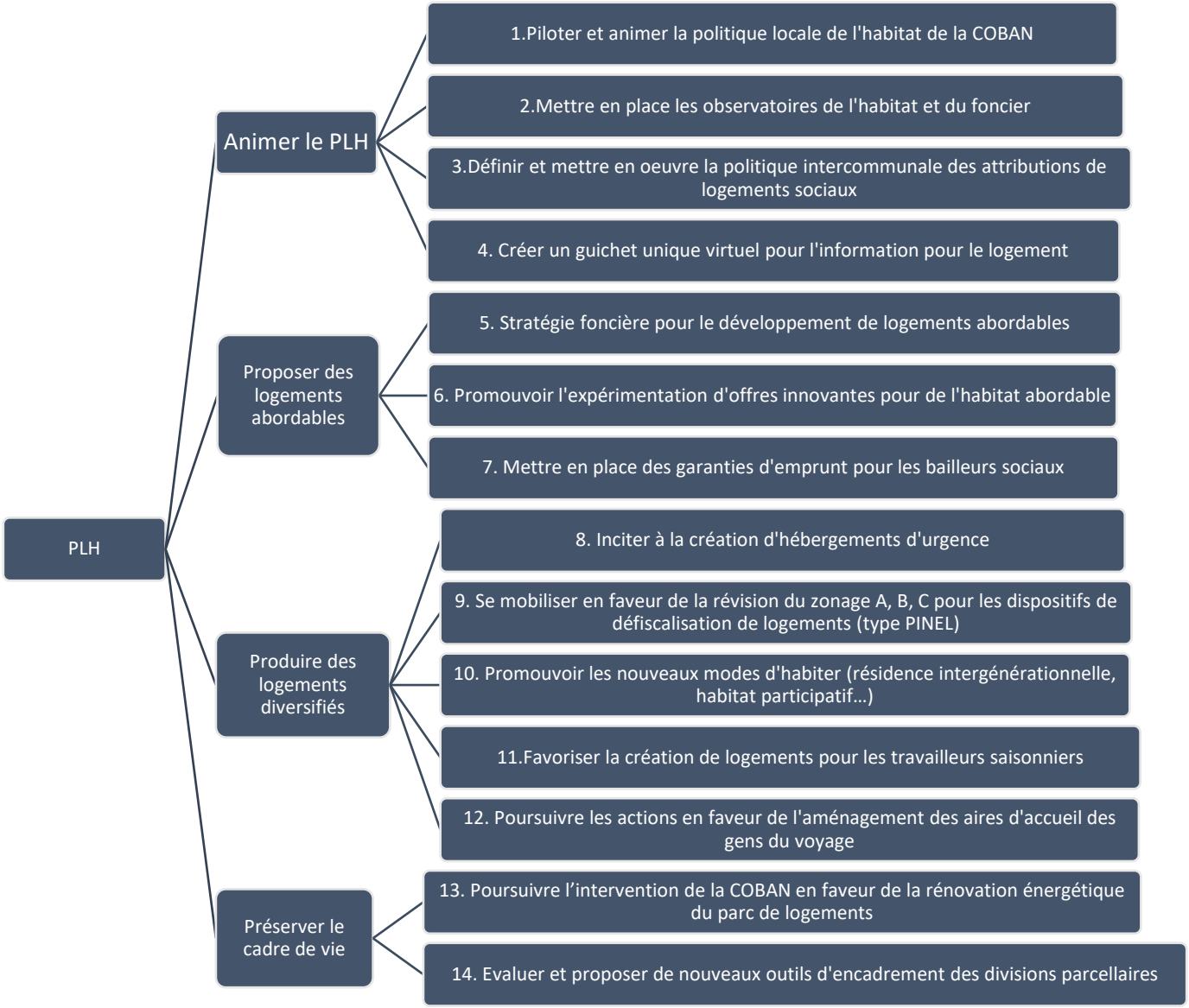
Ce premier PLH devra répondre à ces ambitions, en affirmant une vision, des moyens et des outils portés au niveau intercommunal et relayé au niveau communal.

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



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

2. Programme d'actions



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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*
Chargée de mission PLH Direction	210 000 €

LIEN AUTRES ACTIONS

Actions 2, 3 et 6

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Action 2 : Mettre en place les observatoires de l'ha[illegible] 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 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)					

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Action 3 : Définir et mettre en œuvre la politiqu[illegible] 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 **;**
- 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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Action 4 : Créer un guichet unique virtuel pour l'information 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 HUMAINS ET FINANCIERS

Moyens humains	Moyens financiers
COBAN	*COBAN*
Chargée de mission PLH Service Communication Direction	20 000 €

LIEN AUTRES ACTIONS	Action 11

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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) ; ➢ 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**				

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

INDICATEURS	➢ Définition de la stratégie foncière ; ➢ Nombre de réunion de groupe de travail COBAN/EPF No[illegible] ➢ Nombre de conventions opérationnelles signées au titre de la création de logements sociaux.
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	**Moyens humains** *COBAN*: Chargée de mission PLH Direction *Autres partenaires*: EPF Nouvelle-Aquitaine
LIEN AUTRES ACTIONS	Action 2

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Action 6 : Promouvoir l'expérimentation d'offre[illegible] 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

LIEN AUTRES ACTIONS	Actions 1, 4 et 10

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Action 7 : Mettre en place des garanties d'emp… 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 ; ➢ 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	*Autres partenaires*
Chargée de mission PLH Direction	Département

LIEN AUTRES ACTIONS	Action 1

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

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.

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 L'ACTION

COBAN

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Action 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habi

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, …

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Action 11 : Favoriser la création de logement [illegible] 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 ET FINANCIERS

Moyens humains		Moyens 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 FINANCIERS

Moyens humains		Moyens financiers
COBAN	*Autres partenaires*	*COBAN*
Chargé(e) de mission COBAN	Gestionnaire aires GDV	150 000 € sur les 6 années du PLH soit 25 000 € par an sur l'investissement Frais de gestion : 235 000 €/an

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Action 13 : Poursuivre l'intervention de la CO… 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 ; 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.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 commune.

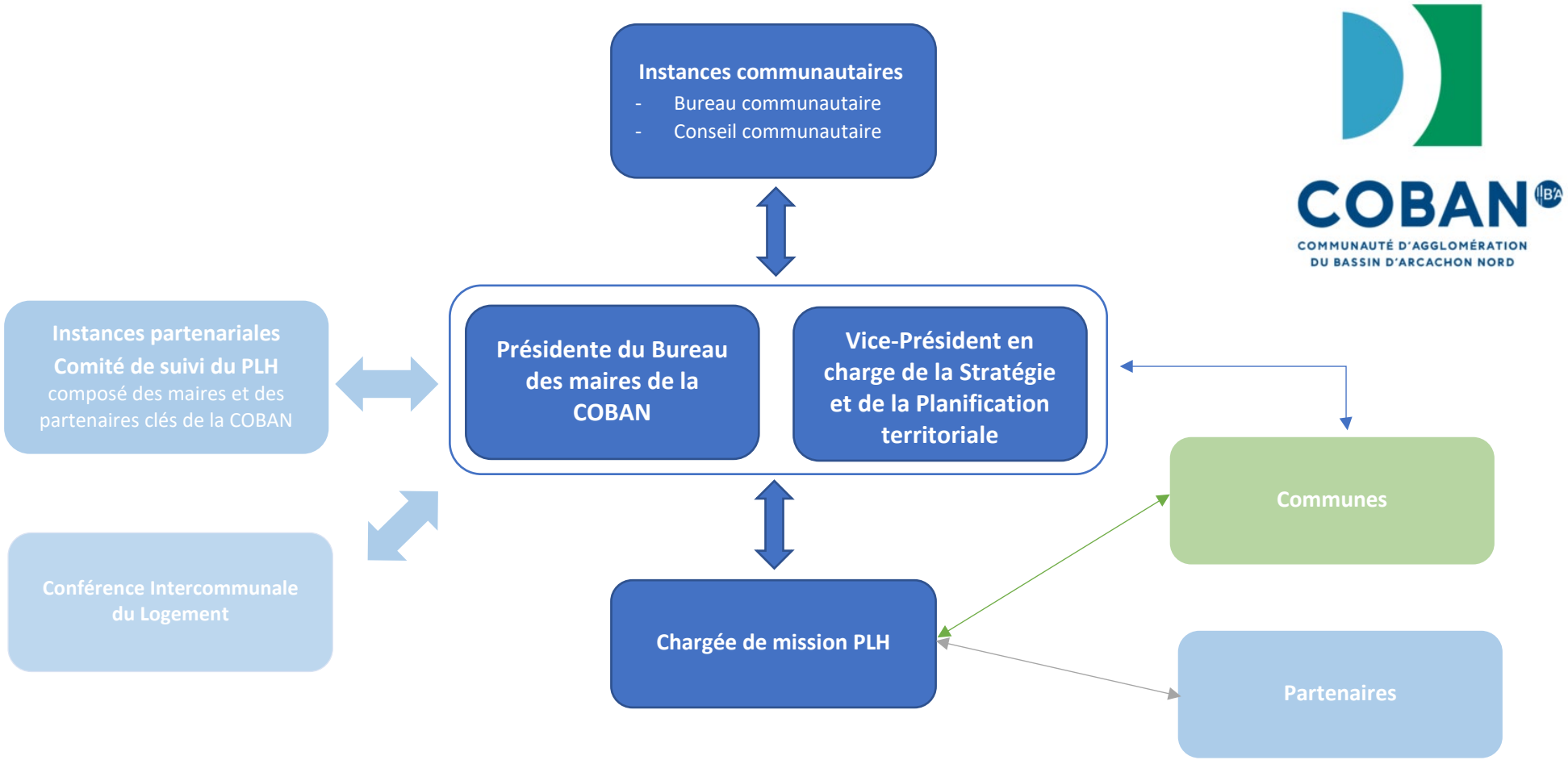
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 énergétique du parc de logements	150 000€	370 000 € (Région – SARE)
14	Evaluer et proposer de nouveaux outils d'encadrement des divisions parcellaires	600 € 45 000 €	

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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	1 508	8 746
dont logements individuels purs	585	4 117
dont logements individuels groupés	302	1 622
dont logements collectifs	621	2 859
Moyenne annuelle des logements commencés entre 2011 et 2020	151	875

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 à 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 à 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 à 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 à 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 à 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 à 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 à 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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	1 573	8 746
dont logements individuels purs	1 057	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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 à 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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE






PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic

Septembre 2024

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

1.2 Inscription du PLH dans son environnement

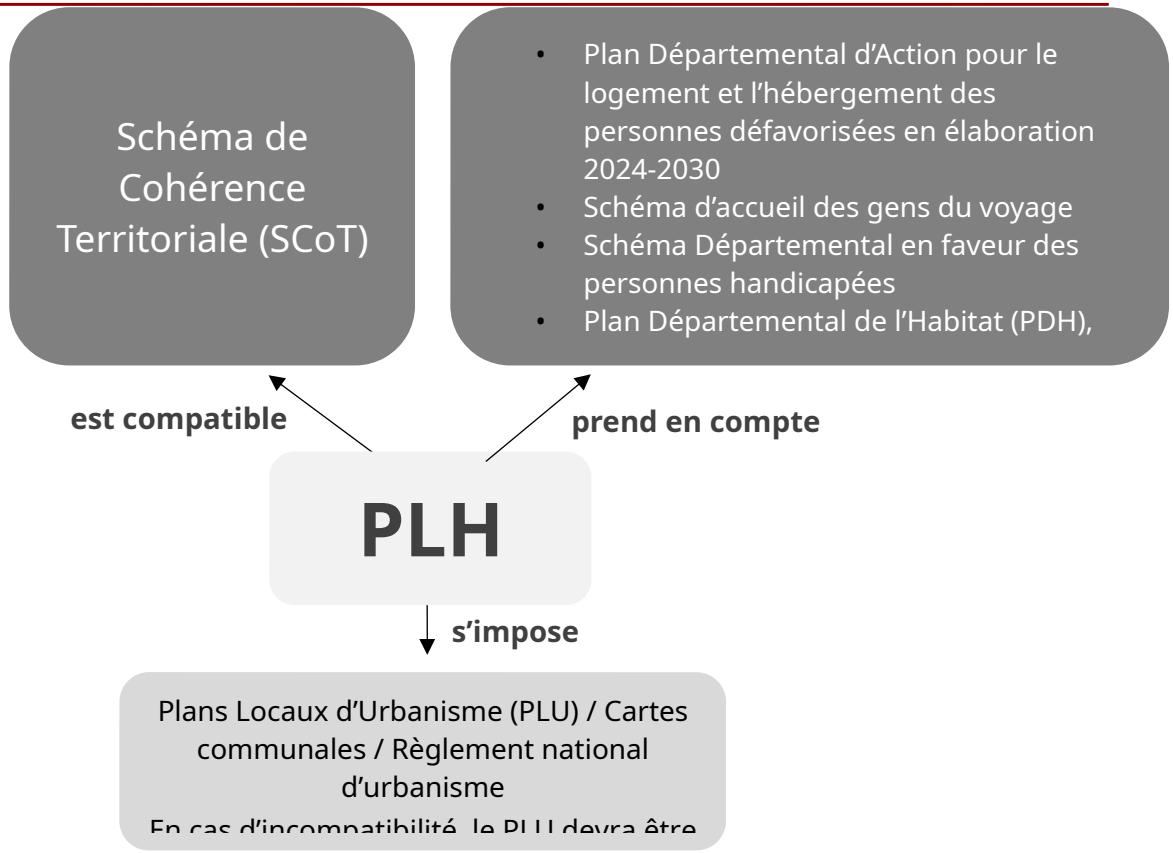
En tant que document stratégique, le Programme local de l'habitat associe diverses thématiques complémentaires : mobilité, développement économique, patrimoine environnemental et culturel, etc. De fait, il doit s'inscrire en cohérence avec les politiques conduites à une échelle départementale, supra 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

↓

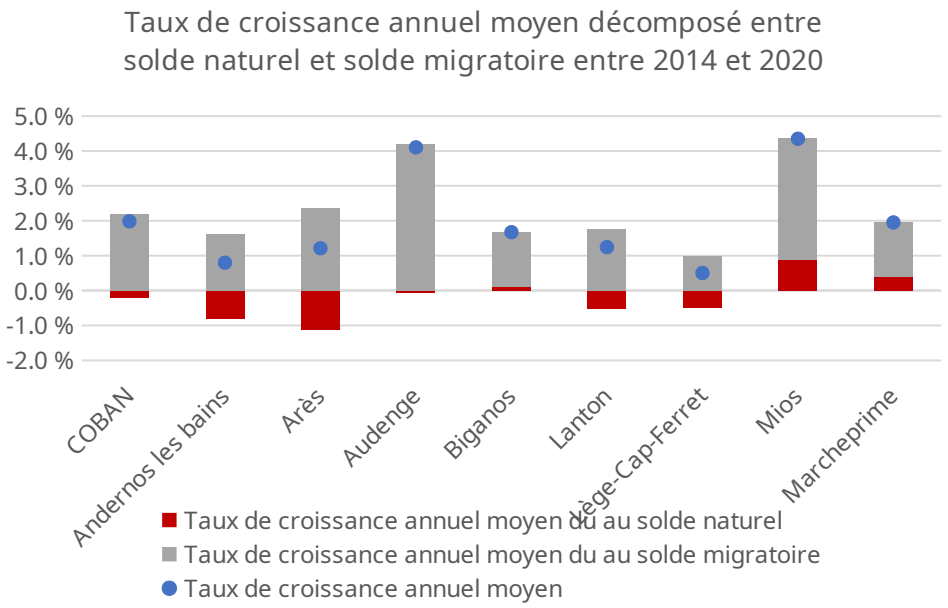
Sous 1 mois, le préfet peut adresser des demandes motivées de modifications concernant les objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergements d'urgence nécessaires

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

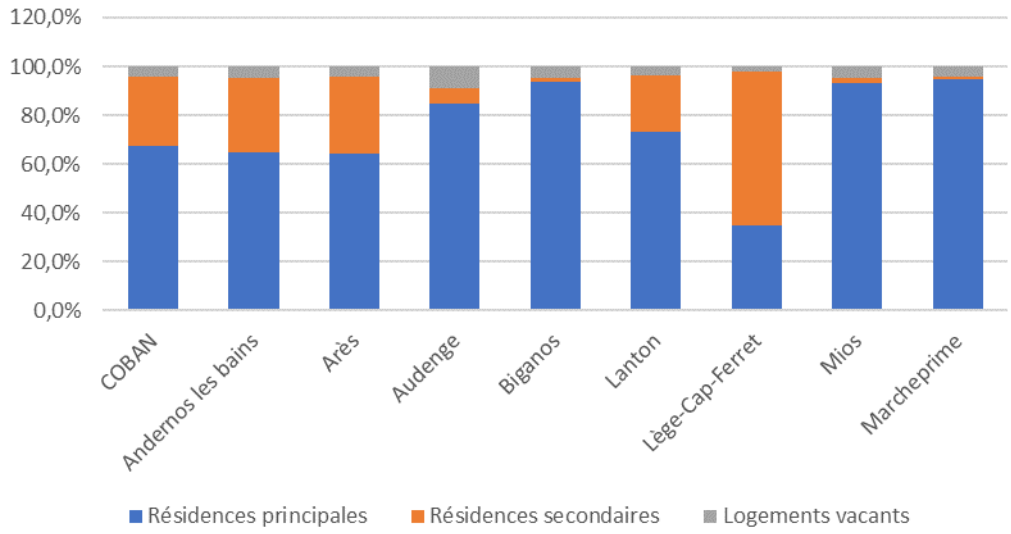
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

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



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.

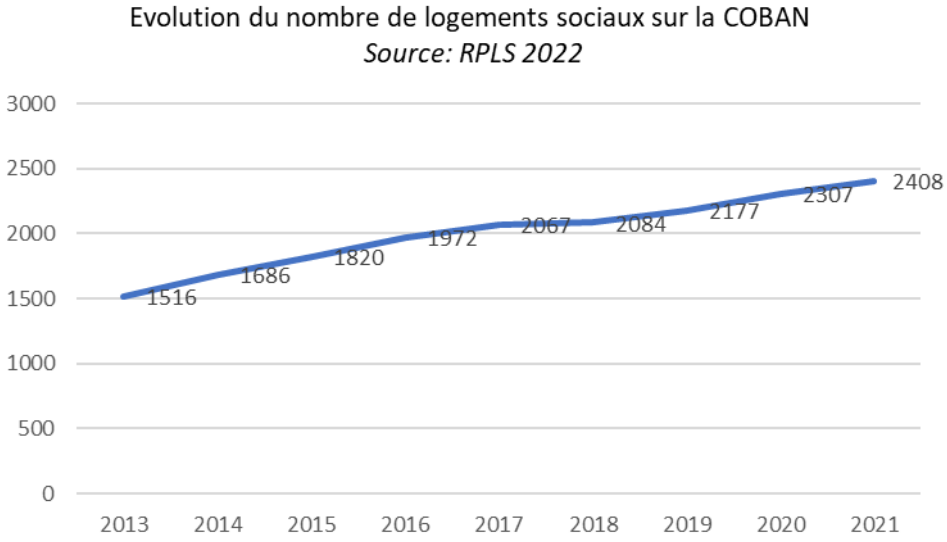
Si **les propriétaires occupants restent majoritaires dans le parc des résidences principales** des 8 communes de la COBAN, **le parc locatif, qu'il soit privé ou public, est lui insuffisant**. Insuffisant pour permettre le parcours résidentiel des ménages, en termes de décohabitation, de vieillissement, 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

3.2 Une dynamique démographique remarquable

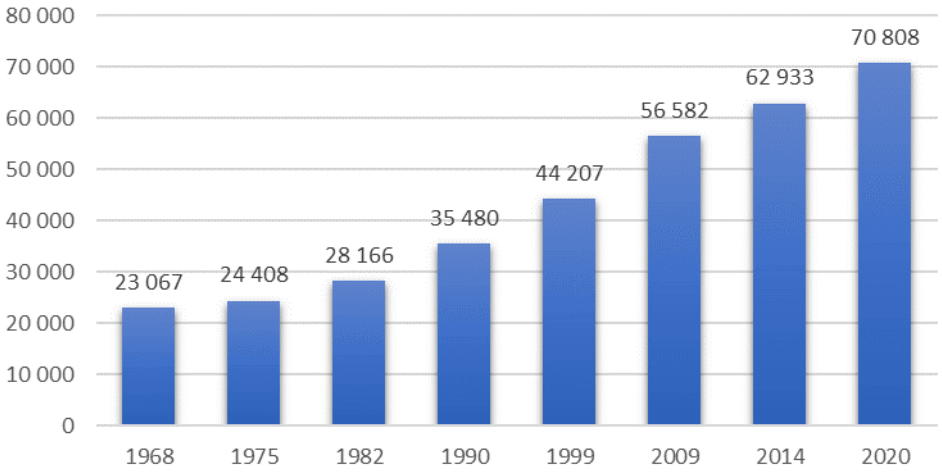
Le territoire de la COBAN est un territoire très attractif du point de vue démographique, qui n'a eu de cesse de connaître une progression soutenue de son nombre d'habitants depuis 1968.

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

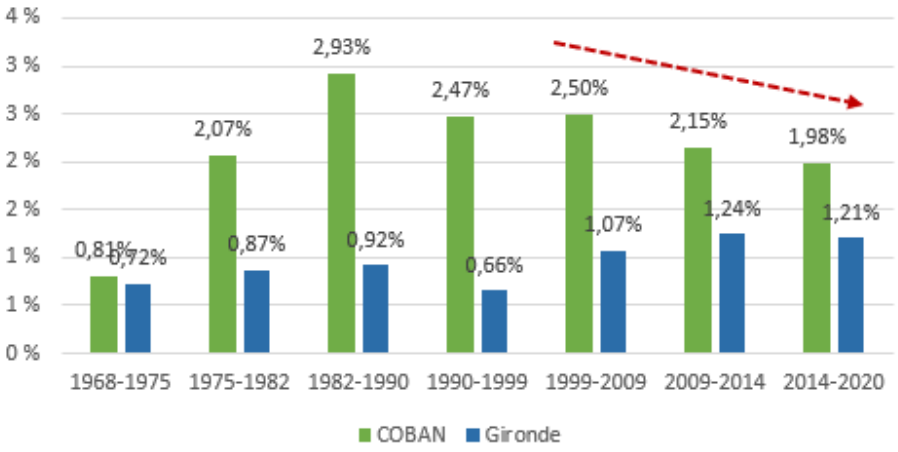
Il s'agit ici des résidents permanents. Cependant, le territoire accueille une population bien plus importante lors de la période estivale, où certaines communes connaissent une explosion de leur population.

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…

Evolution de la population de la COBAN
Source: INSEE 2020



Taux de croissance annuel moyen
Source: INSEE 2020



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

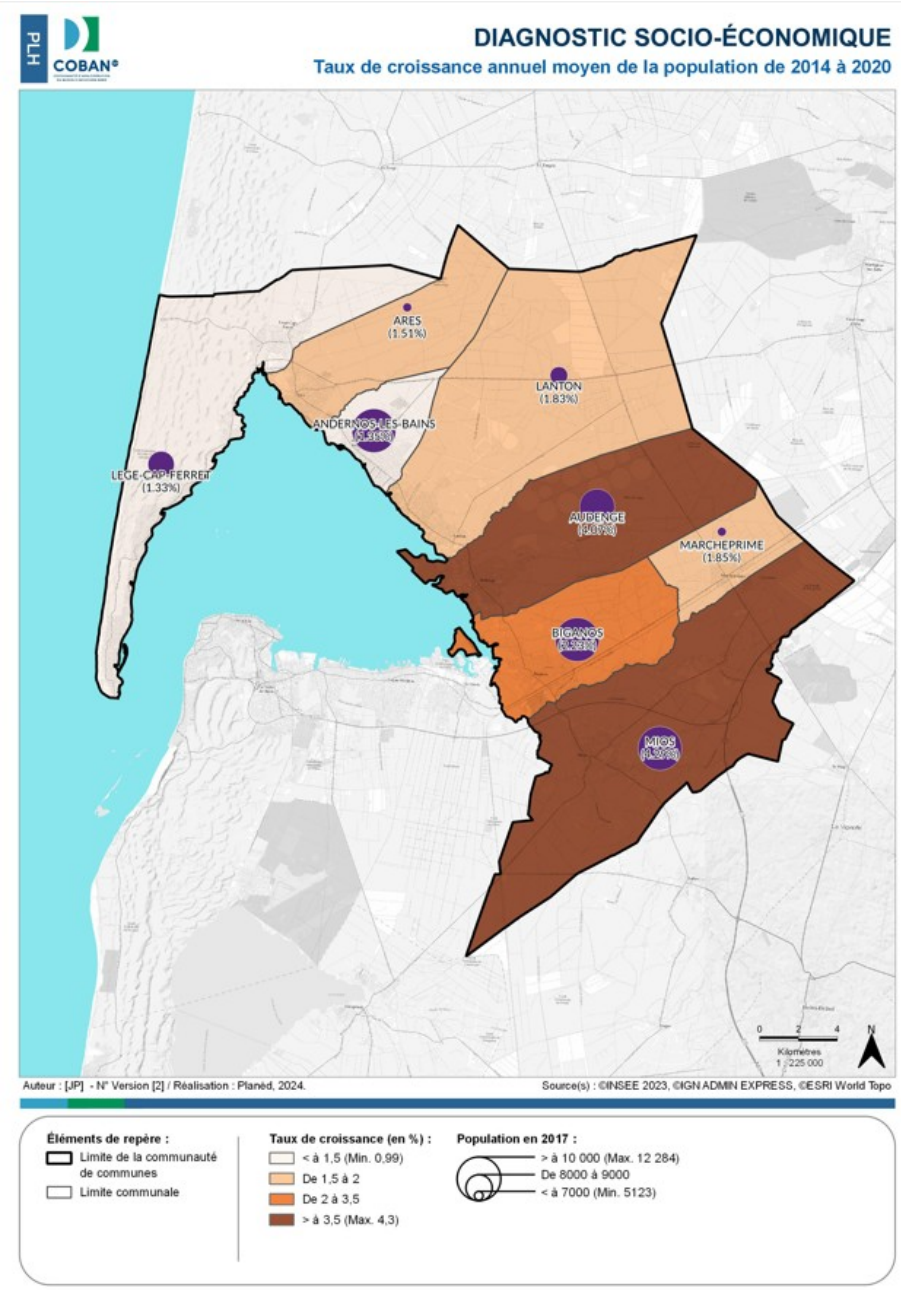
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.



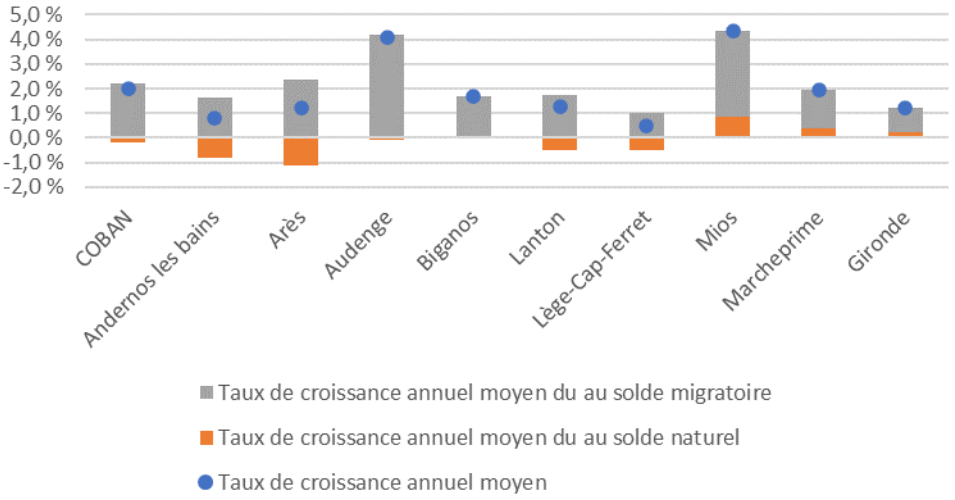
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

Taux de croissance annuel moyen décomposé entre le solde naturel et le solde migratoire entre 2014 et 2020
Source: INSEE 2020



Evolution globale de la population entre 2015 et 2040	EPCI
Entre - 10 % et - 15 %	*Dès aujourd'hui* Cdc Mimizan 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

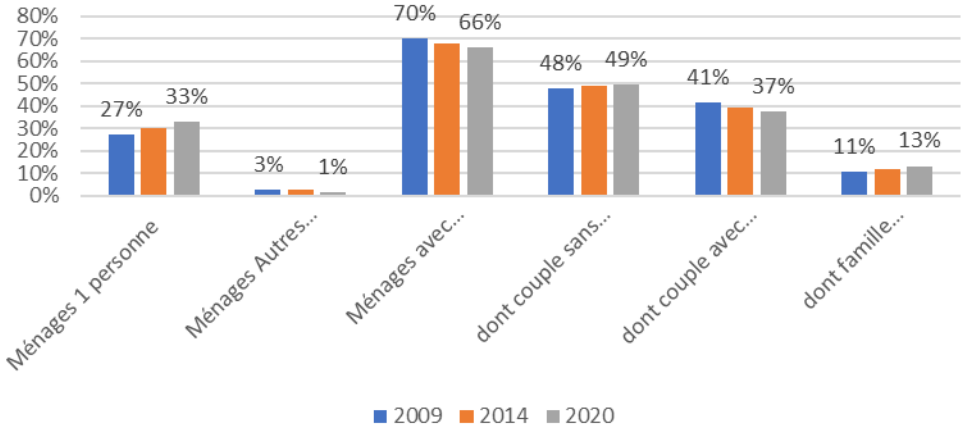
3.3 Un territoire qui accueille d'abord des familles et des jeunes

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.

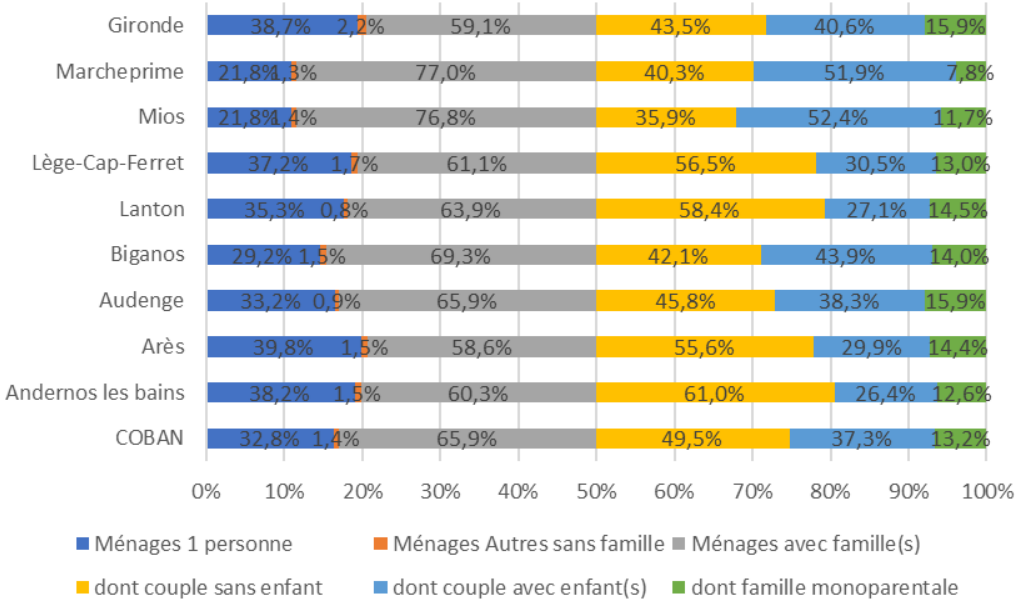
Dans les communes du sud de la COBAN, et notamment à Mios et à Marcheprime, **les couples avec enfants sont majoritaires**. Ces communes attirent une population jeune et se trouvent confrontées à l'adaptation des équipements, notamment scolaires, aux besoins de ces ménages.

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**.

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



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



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**.

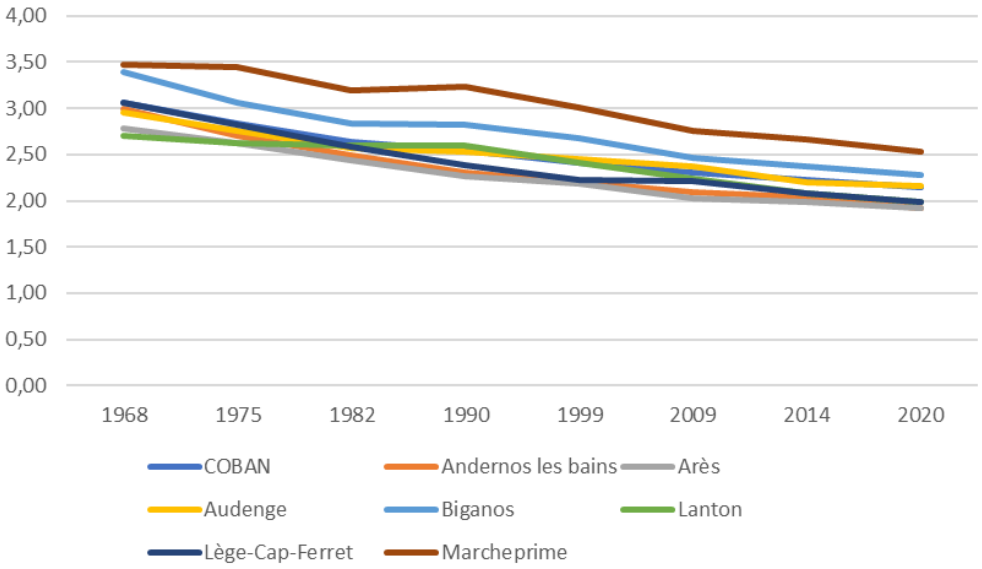
En effet, ces indicateurs d'un desserrement et d'un vieillissement de la population qui appellent des besoins en logement complémentaire sur le territoire, si l'on maintenir la population localement.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

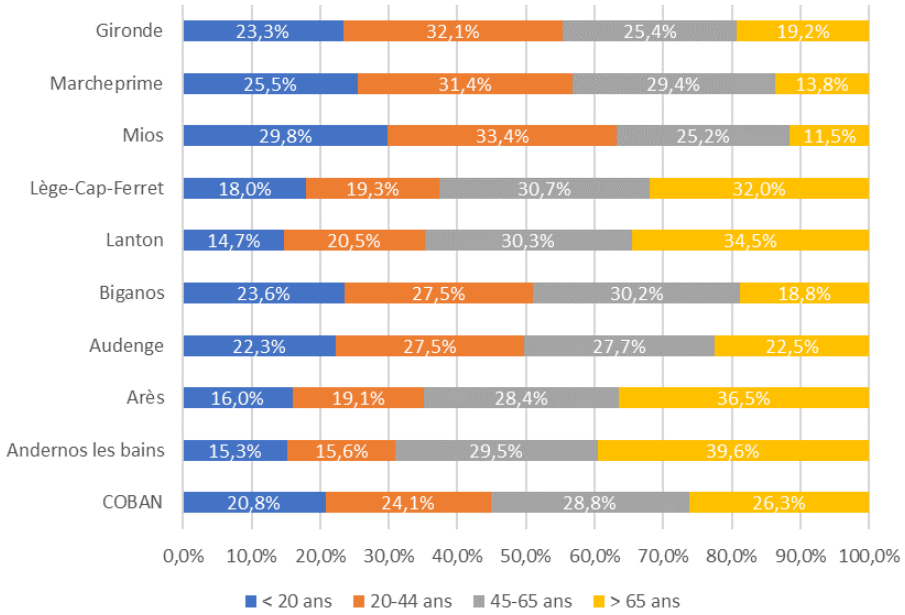
Cette progression des petits ménages se traduit naturellement par une baisse de la taille moyenne des ménages.

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 :

Evolution de la taille moyenne des ménages
Source: INSEE 2020



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



- - 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

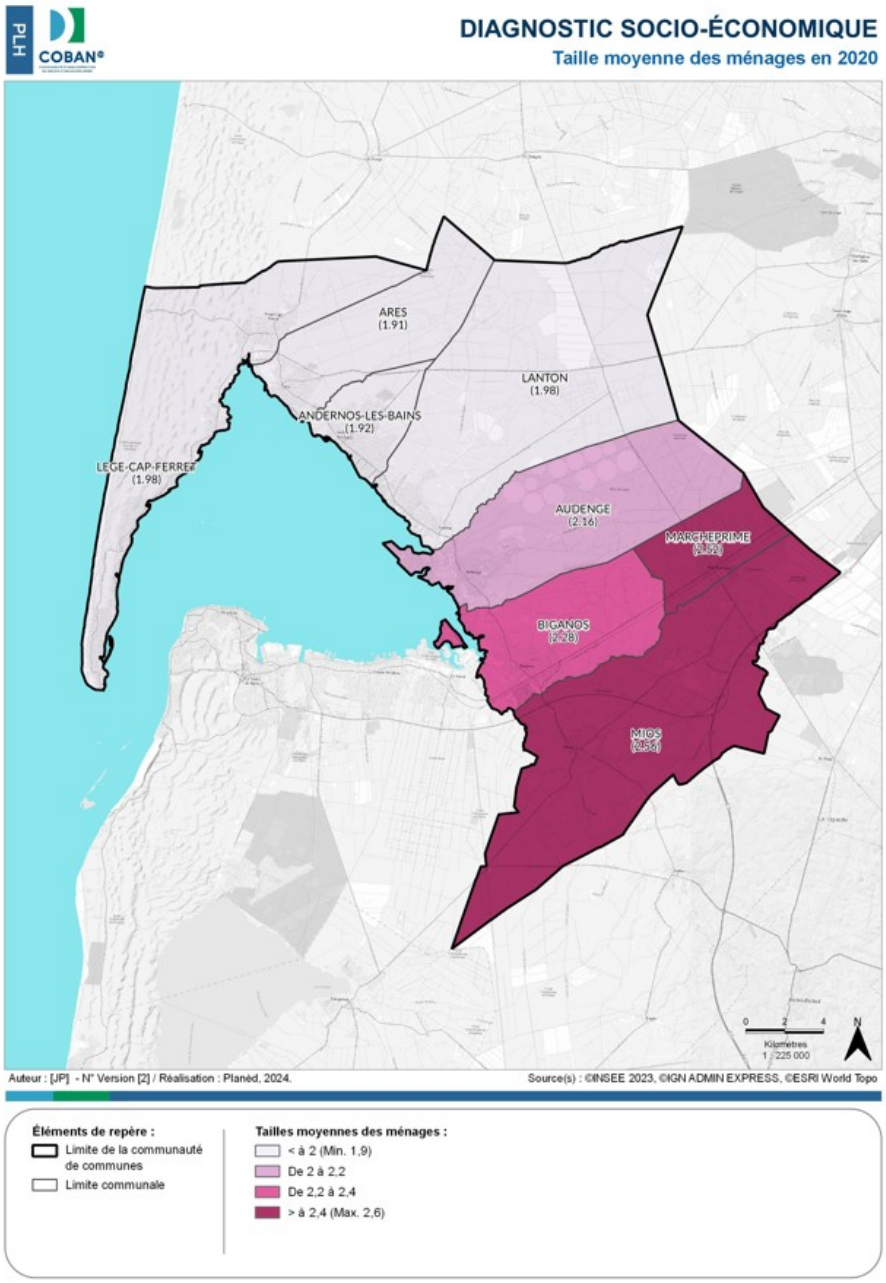
Cependant, selon les communes considérées, certaines accueillent des habitants beaucoup plus jeunes, où près d'1/3 de la population se composent de personnes de moins de 20 ans (Marcheprime et Mios). D'autres sont plus confrontées au vieillissement de leur population où se sont les 65 ans qui représentent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

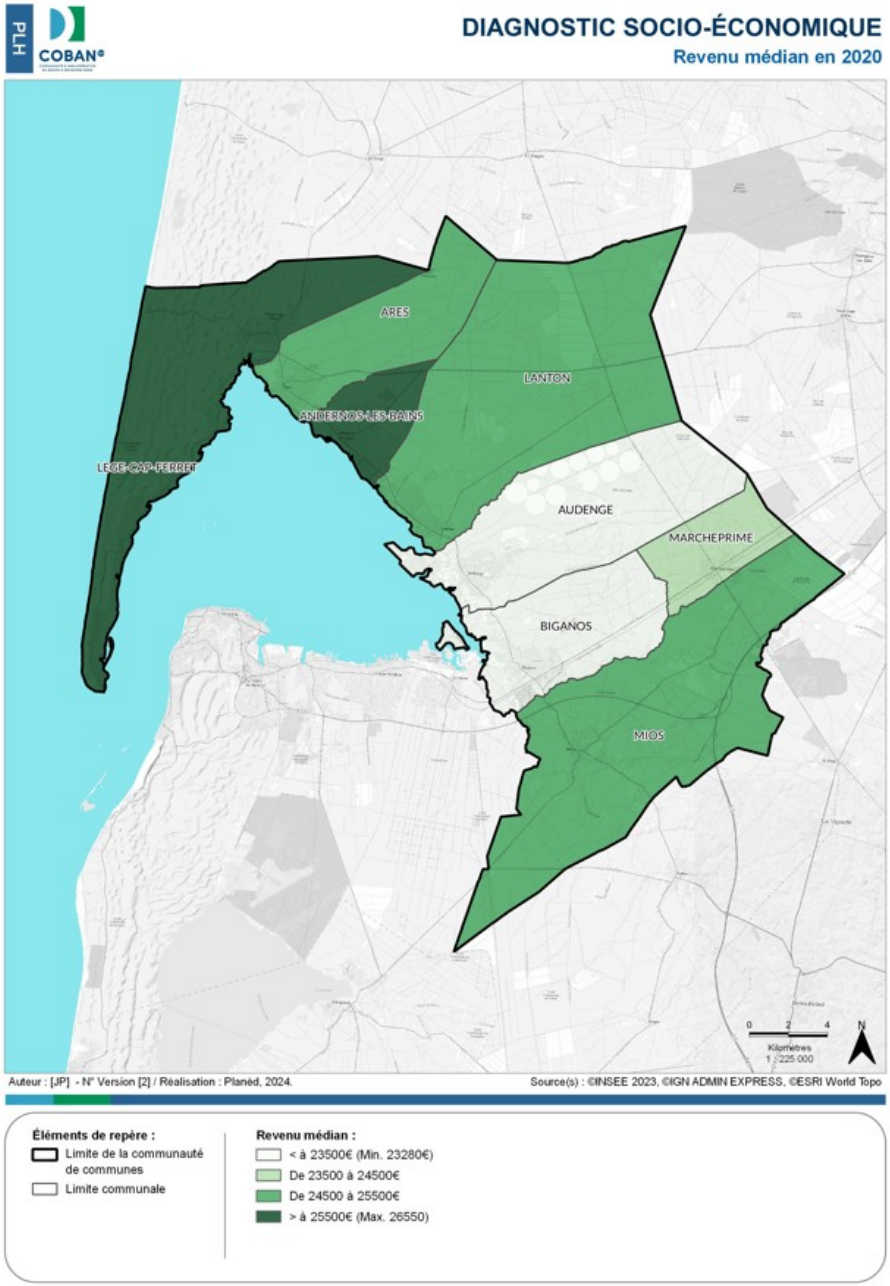
- Marcheprime et Mios accueillent d'abord des jeunes ménages, des familles avec des besoins importants en termes d'équipements dédiés à l'enfance jeunesse. Une situation qui reflète une dynamique forte mais qui doit aussi être interrogée sur le long terme.



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

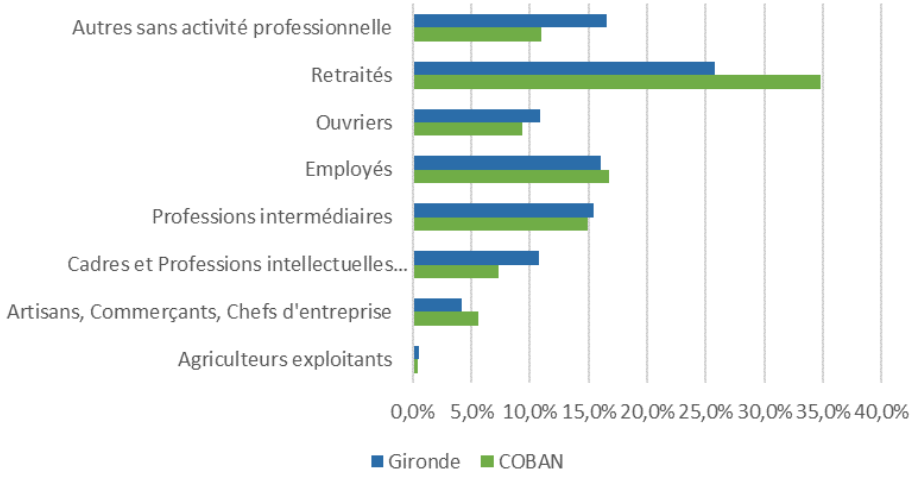
Cette situation s'explique notamment par la présence sur le territoire :

- 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.

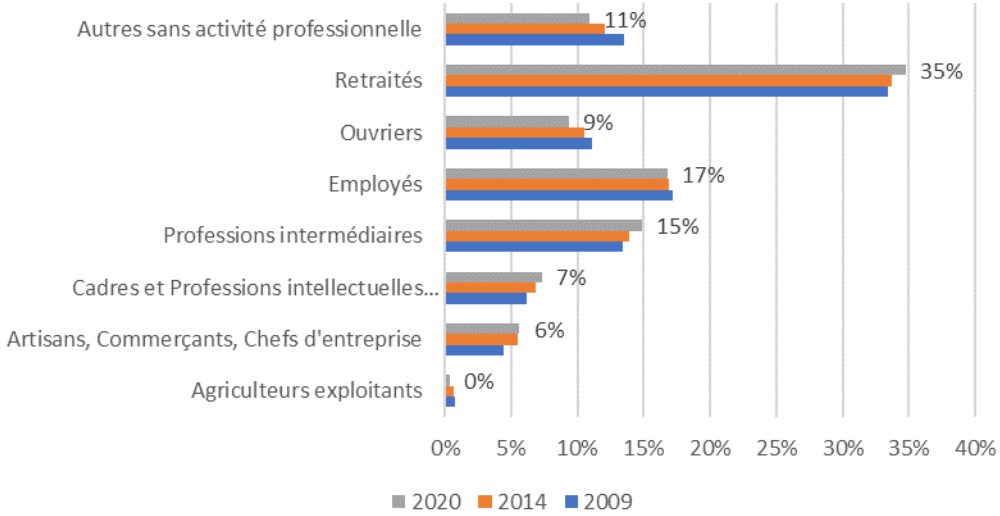
- D'une part importante d'employés (17% en 2020) et de professions intermédiaires (15% en 2020) qui est la seule catégorie socioprofessionnelle à progresser sur le territoire avec les cadres, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises.

Si les employés et les ouvriers représentent 26% de la population, il est

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



Evolution des catégories socio profesionnelles à l'échelle de la COBAN
Source: INSEE 2020



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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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

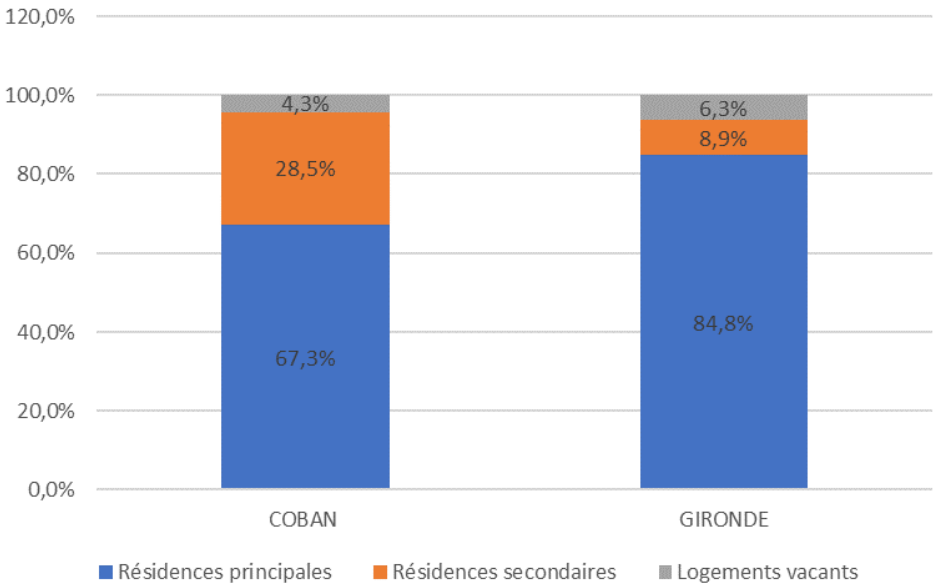
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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

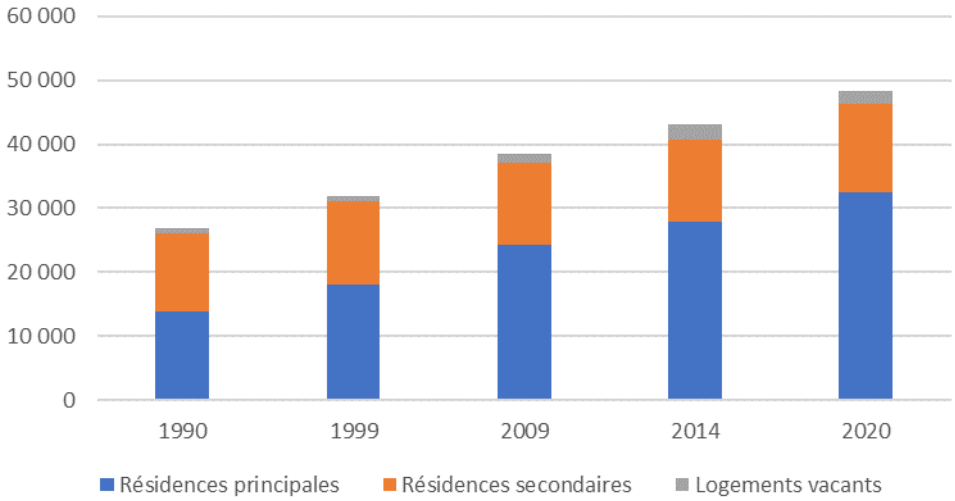
A l'échelle des 8 communes de la COBAN, le parc de logements est d'abord constitué de résidences principales (67.3%) : un taux qui, depuis le début des années 2010, a progressé de 3 points, du fait de la baisse de la part des résidences secondaires.

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.

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



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



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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

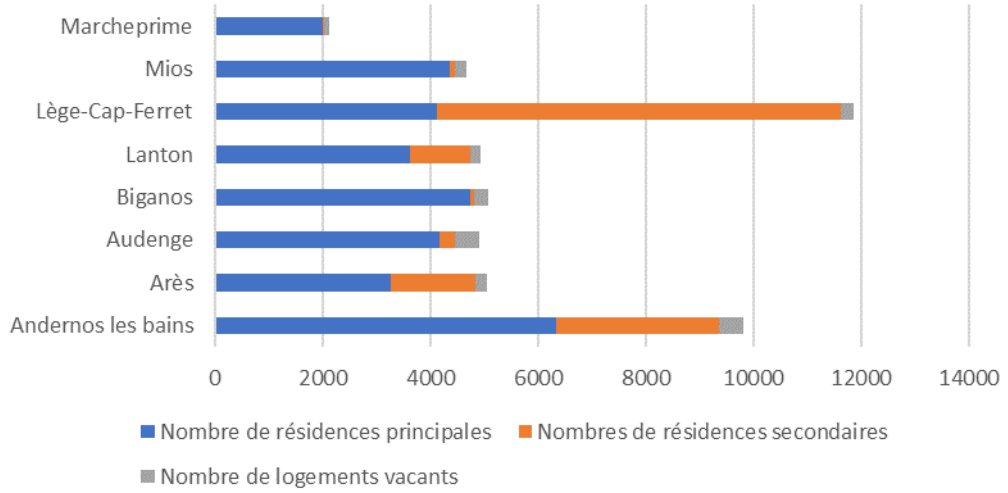
Mais au-delà de ces constats à l'échelle intercommunale, il est important de considérer la vocation résidentielle du parc de logement de chaque commune individuellement. En effet, des situations très différentes existent entre :

- La commune de Lège-Cap Ferret qui compte le parc de logements le plus important : 11 871 logements, dont 63% de résidences secondaires.

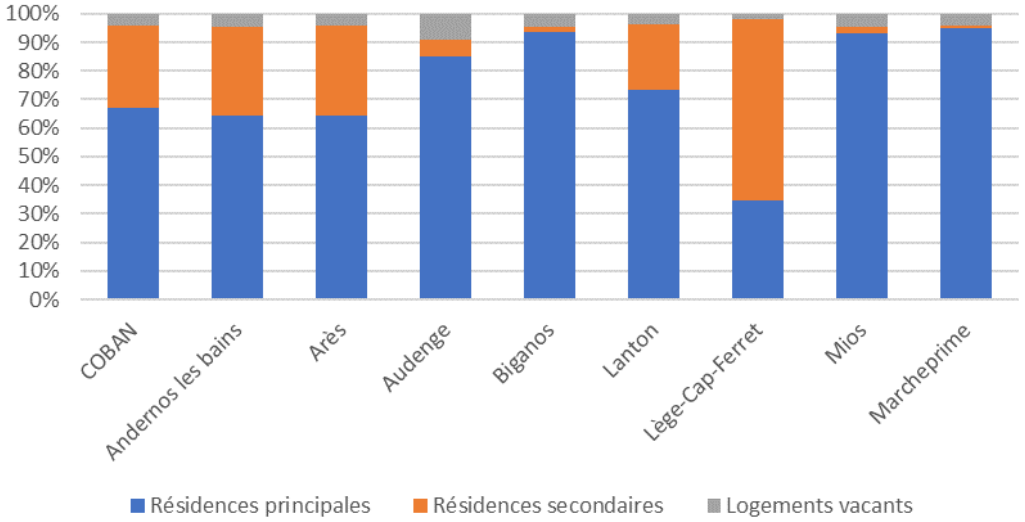
- Les communes d'Andernos-les-Bains et Arès qui comptent respectivement 30.9% et 31.2% de résidences secondaires.

- La commune de Lanton qui compte 23% de résidences secondaires.

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



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



- - 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%.

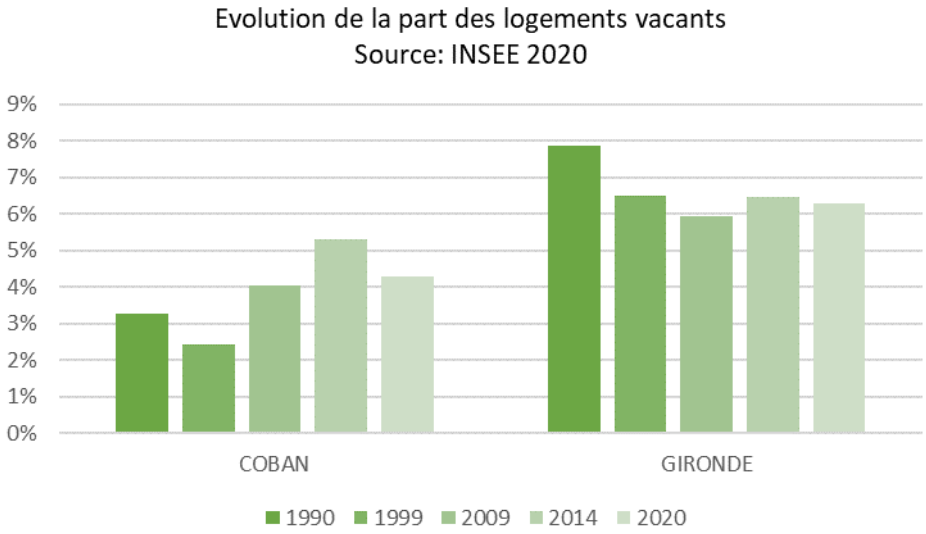
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

4.2.1 La vacance

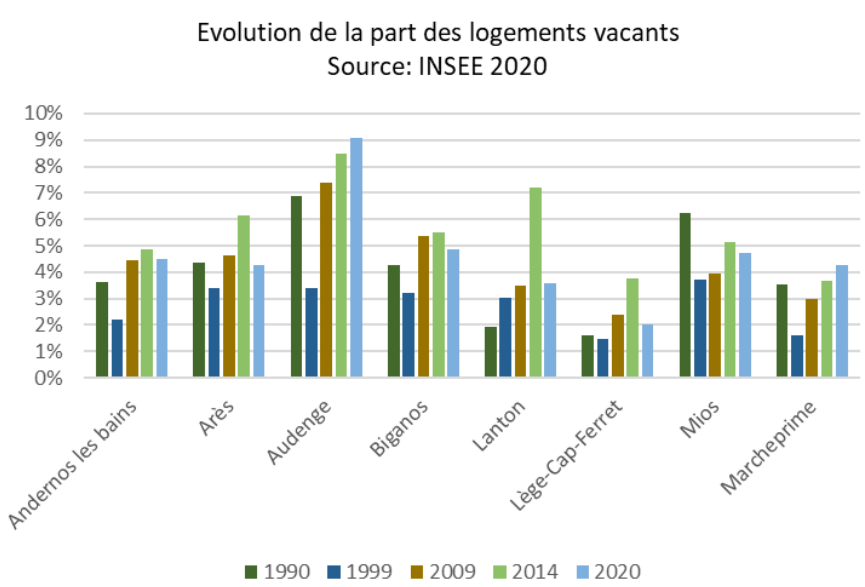
Comment analyser le phénomène de vacance ?

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

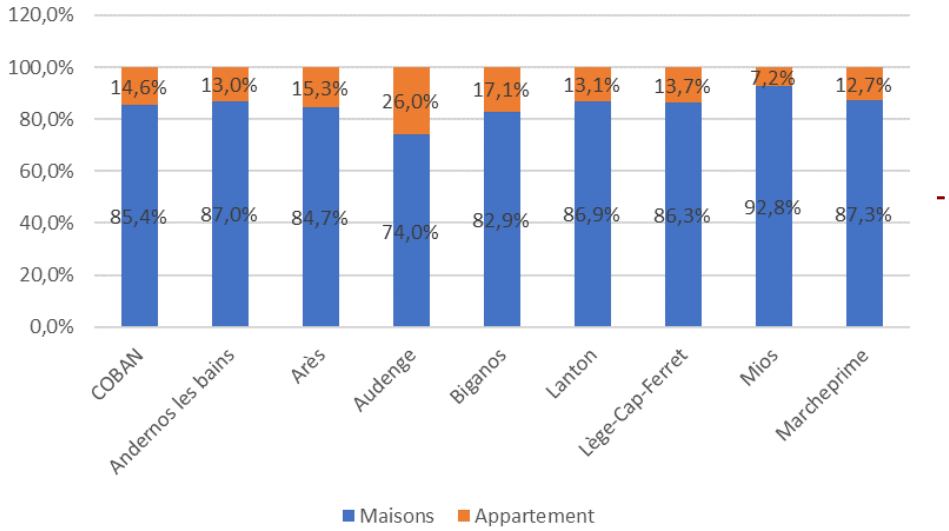
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.

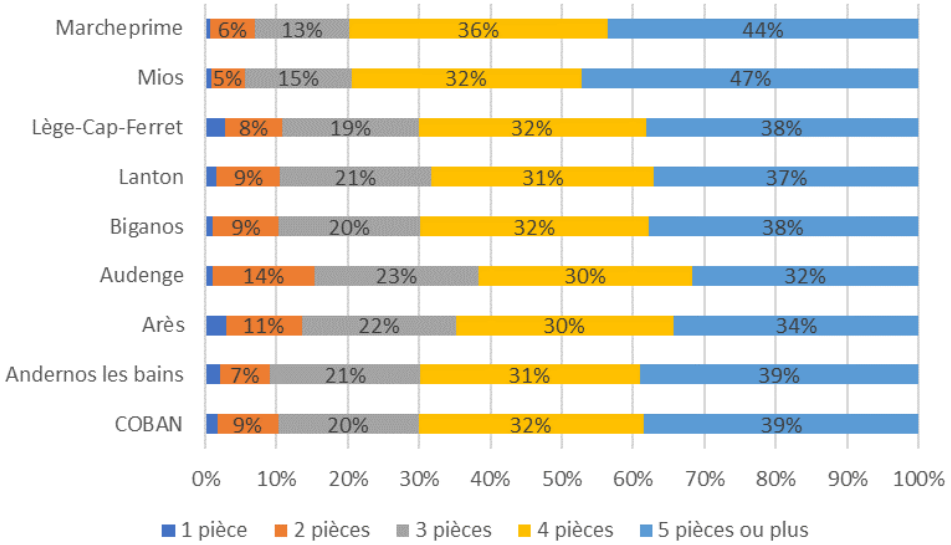
4.3 Un parc de logements dominé par les logements individuels

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.

Répartition des logement par type en 2020
Source : INSEE 2020



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



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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

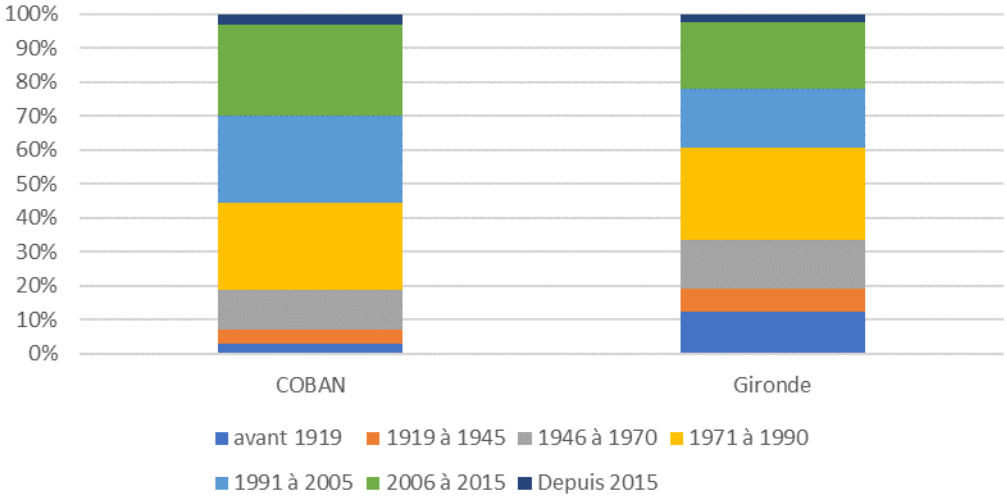
4.4 Un parc de logements récent

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

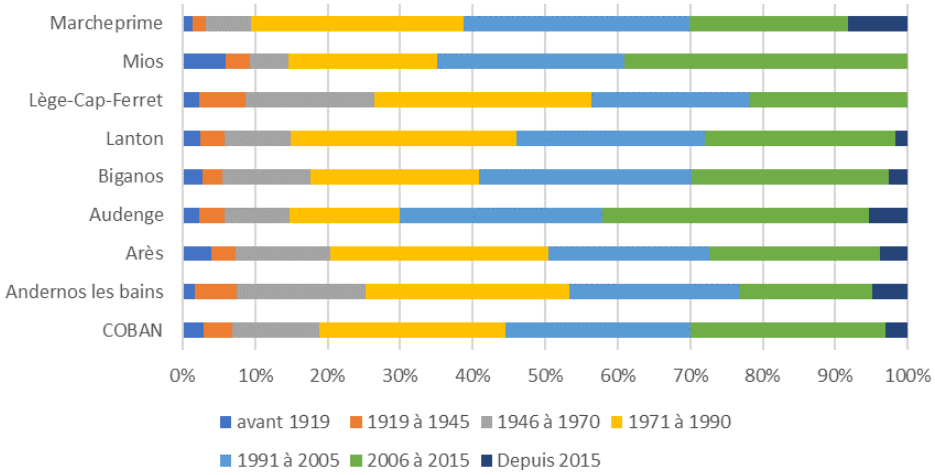
Compte tenu de la forte attractivité du territoire, notamment au cours des années 2000, **le parc de logements à l'échelle des 8 communes est récent et 55% des logements de la COBAN ont été construits après 1990.**

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

Répartition des résidences principales selon leur année d'achévement
Source: INSEE 2020



Répartition des résidences principales selon leurs dates d'achévements
Source : INSEE 2020



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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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				

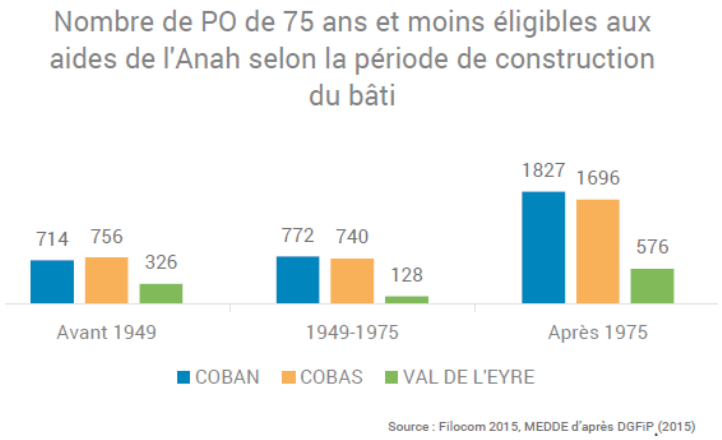
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

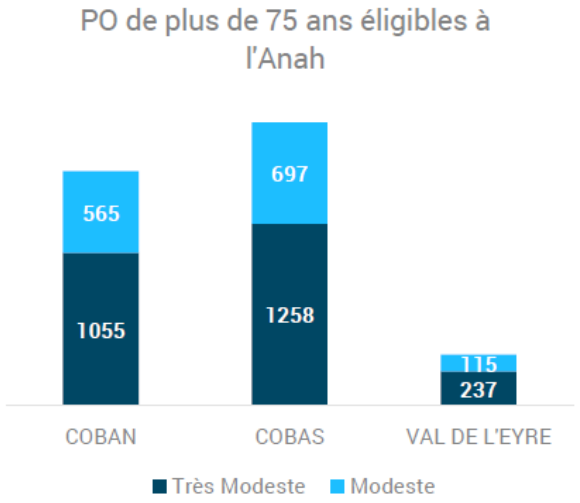
Sce : Plateforme de Rénovation Energétique ECO'BAN – rapport d'activités 2020

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

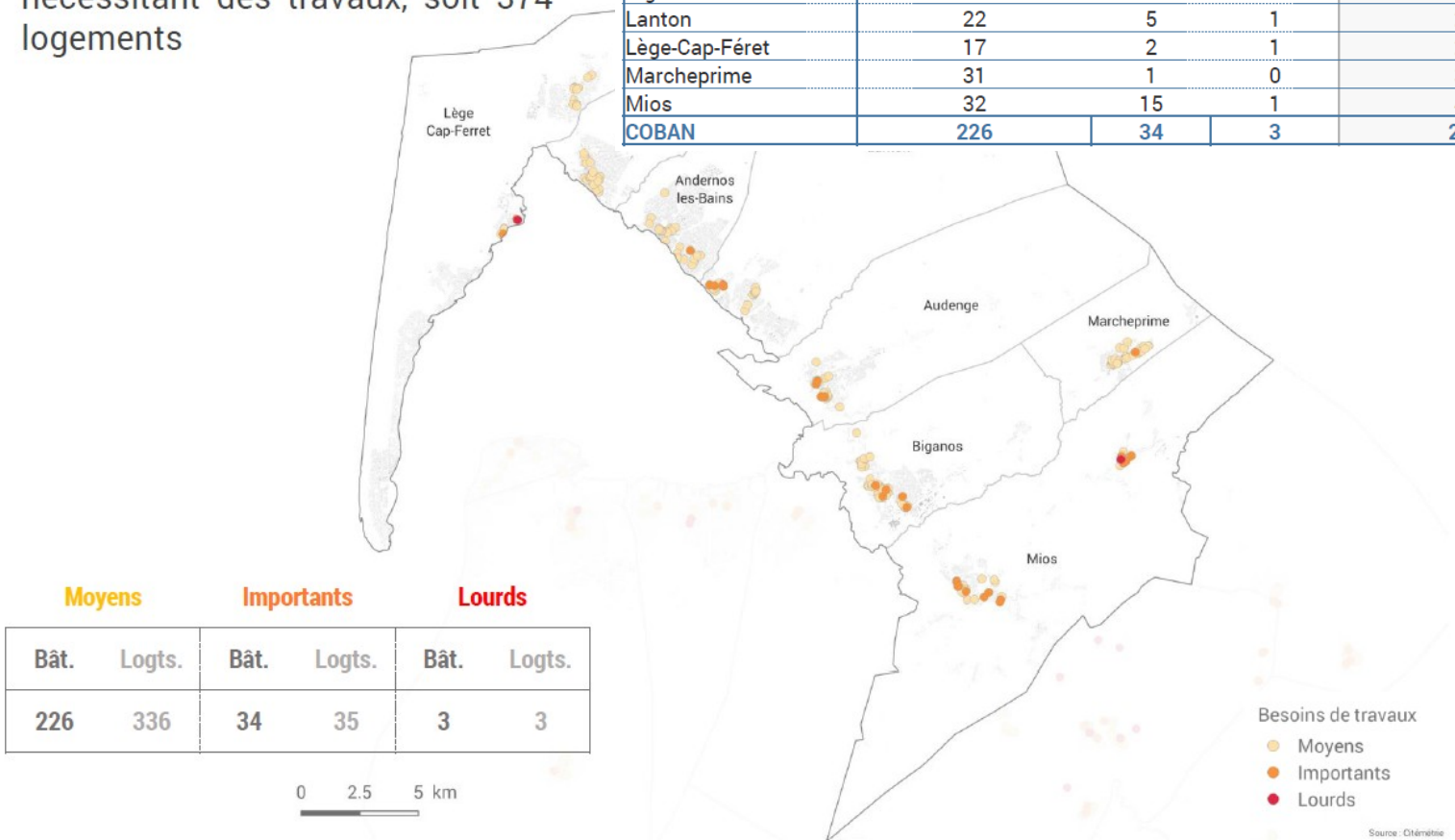




Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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



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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 :

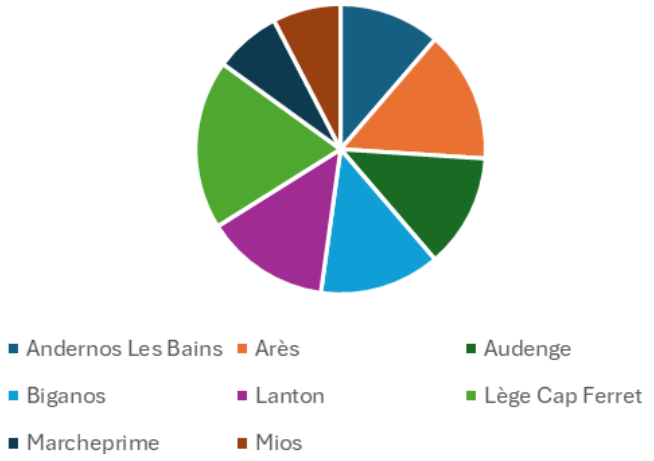
- *Des RPP catégorie 6 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom**
- *Des RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu <ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom.*

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.

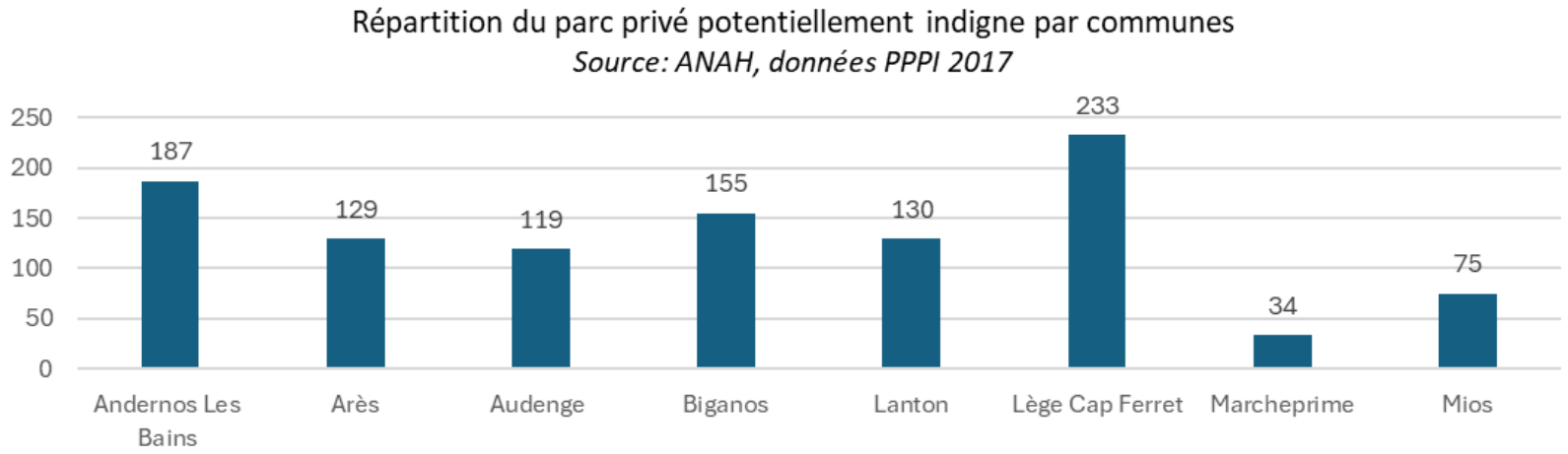
Répartition en % de la part du PPPI/RPPP
Source: ANAH, données PPPI 2017



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.

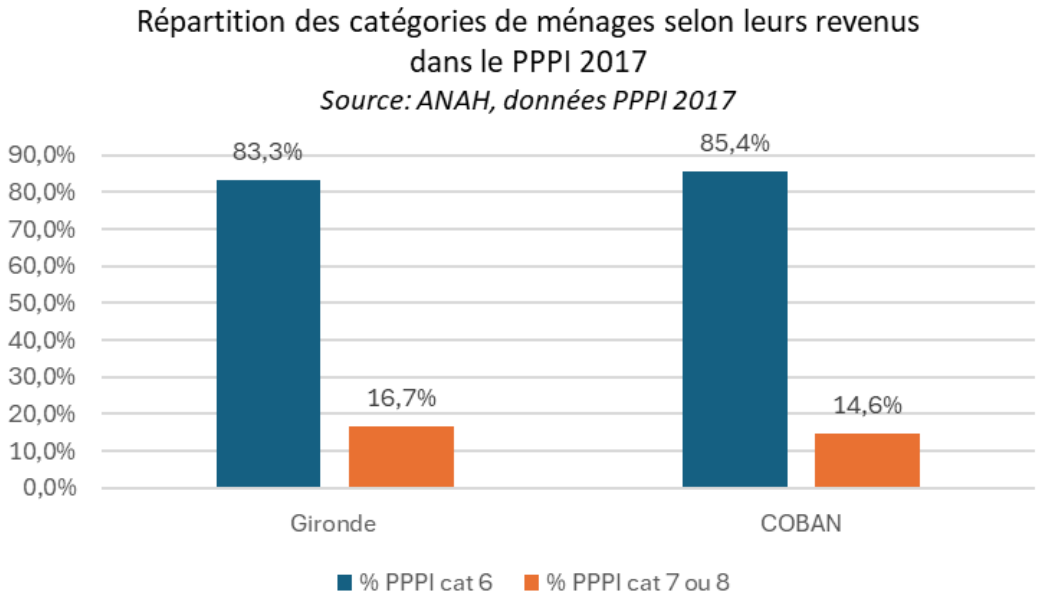
Si ces disparités sont notamment dues aux volumes inégaux du parc de résidences principales sur les communes, elles sont également à relier à l'ancienneté du parc. Andernos et Lège-Cap Ferret ont un parc de logements beaucoup plus ancien que Mios et Marcheprime, dont le développement est plus récent.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

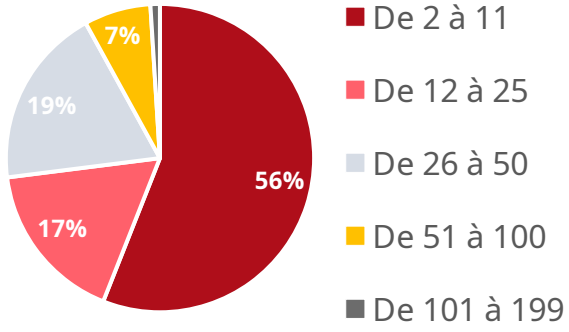
4.4.3 Les copropriétés dégradées

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

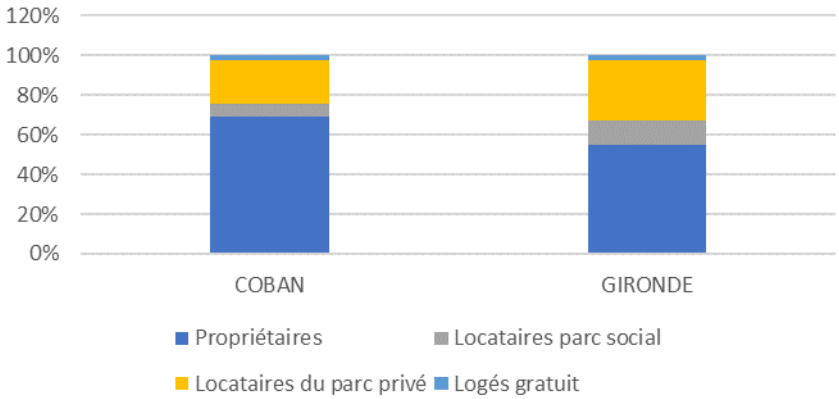
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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%.

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

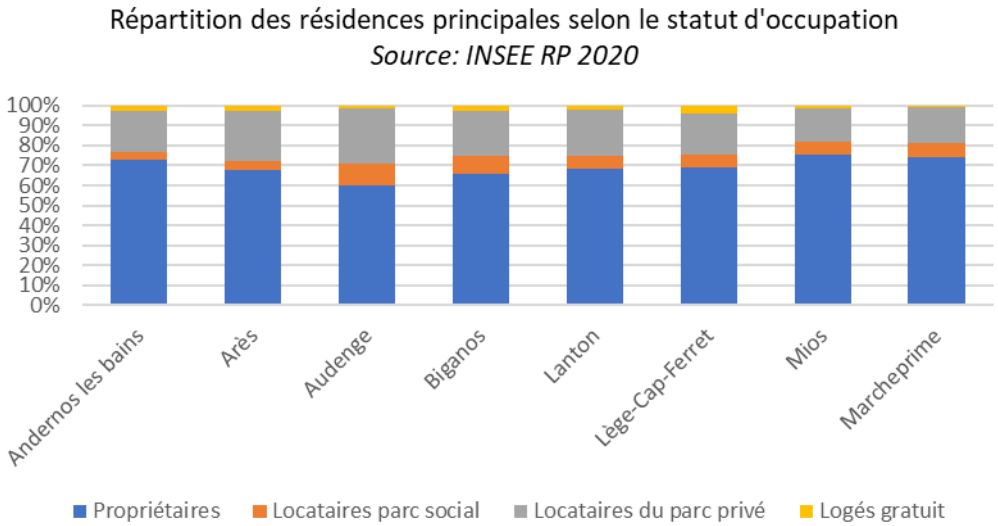


Entre les 8 communes, une fois encore, les situations sont aussi différentes. Ainsi, les communes d'Audenge et d'Arès se distinguent avec un parc locatif privé qui représente environ 1/3 des résidences principales, soit presqu'autant que la moyenne girondine.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

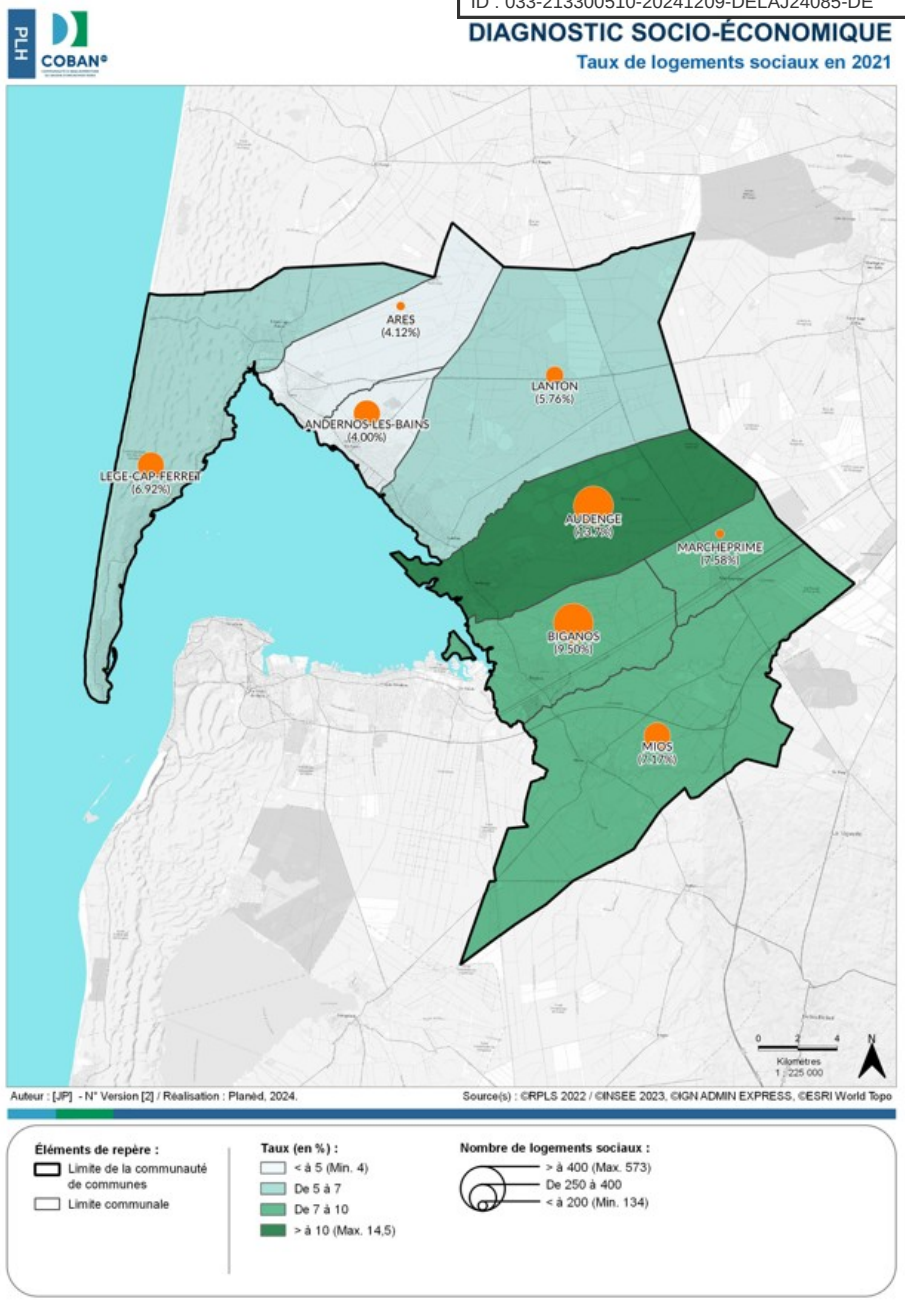
5.3.2 Les caractéristiques du parc social de la COBAN

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

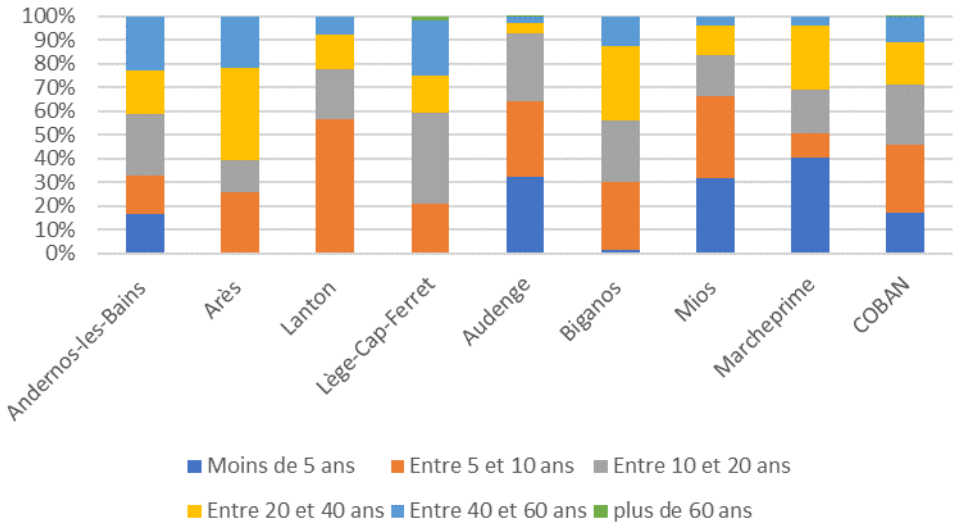
NB : les données présentées dans le tableau ci-dessus sont celles de l'année 2022. Ceci explique les chiffres plus élevés que ceux présentés ci-dessus dans le cadre du recueil RPLS 2022 basé sur les données 2021.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

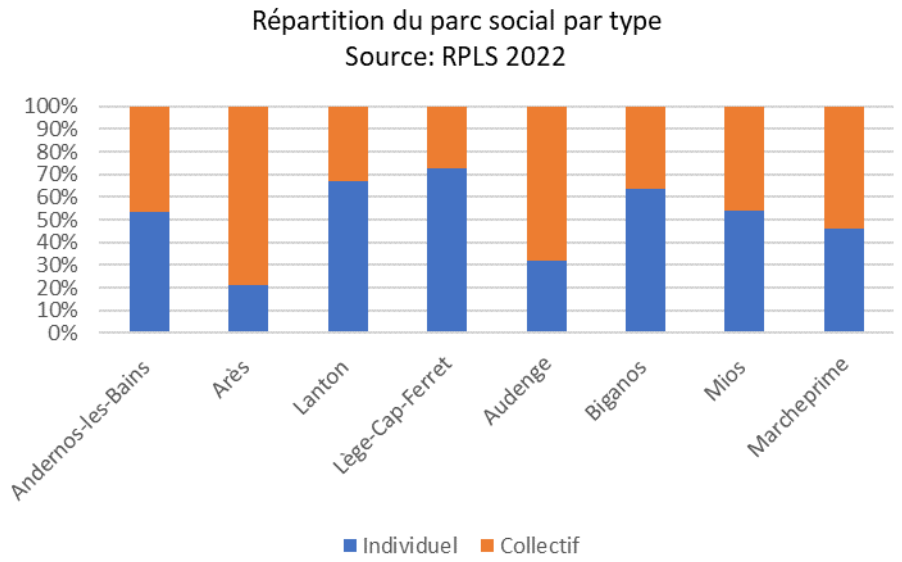
Répartition des logements du parc social selon leur ancienneté
Source: RPLS 2022



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.

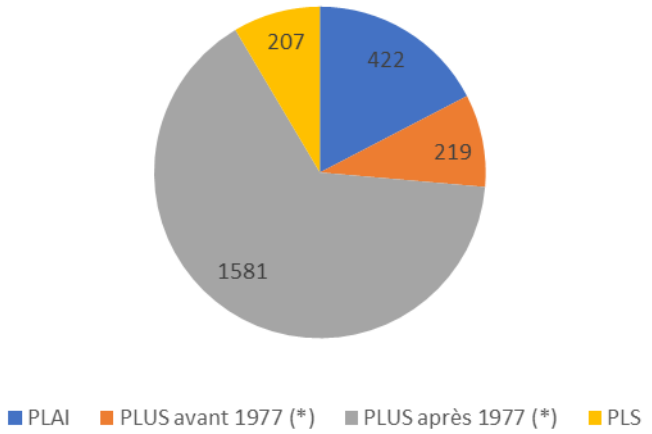
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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*).

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

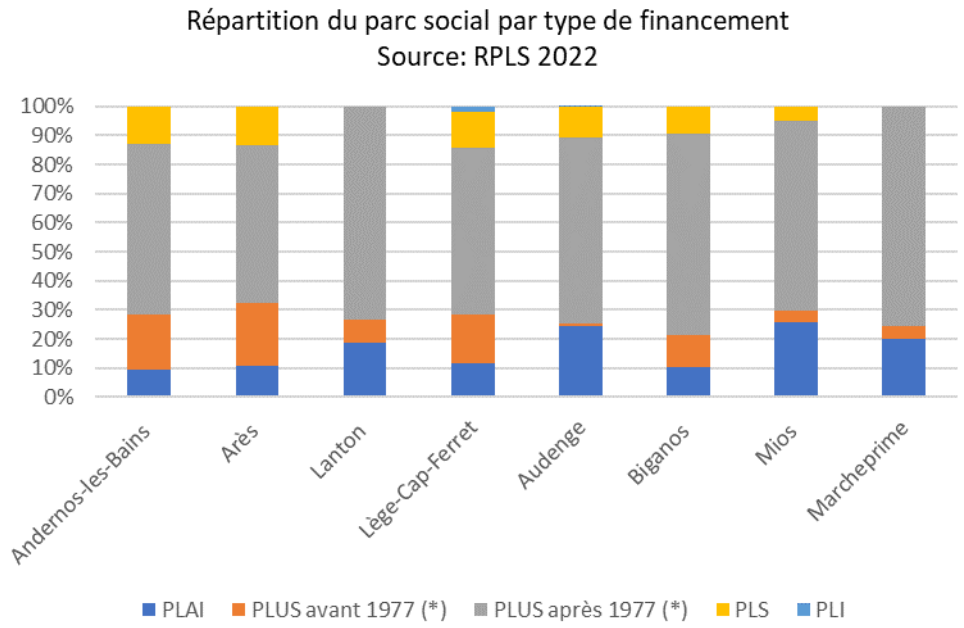


Cette prédominance des logements PLUS et PLAI se retrouvent lorsqu'on analyse le parc social de chacune des 8 communes.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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**

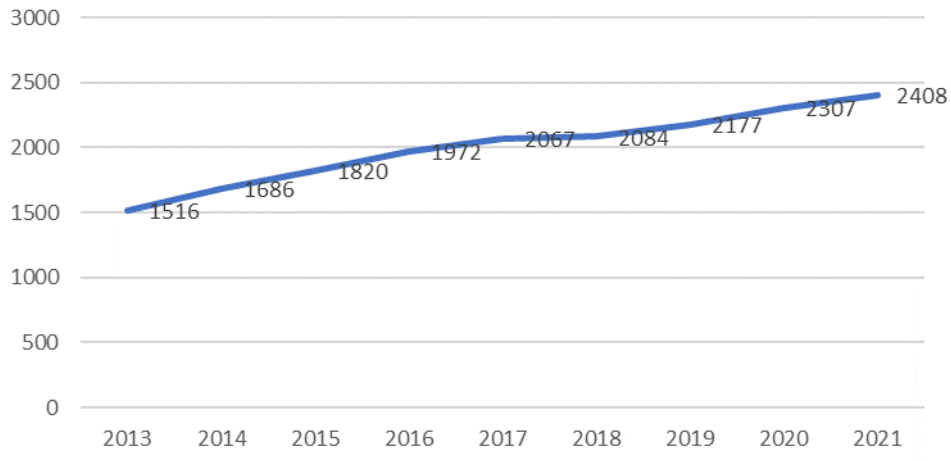
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

5.3.4 Un réel effort de développement du parc social

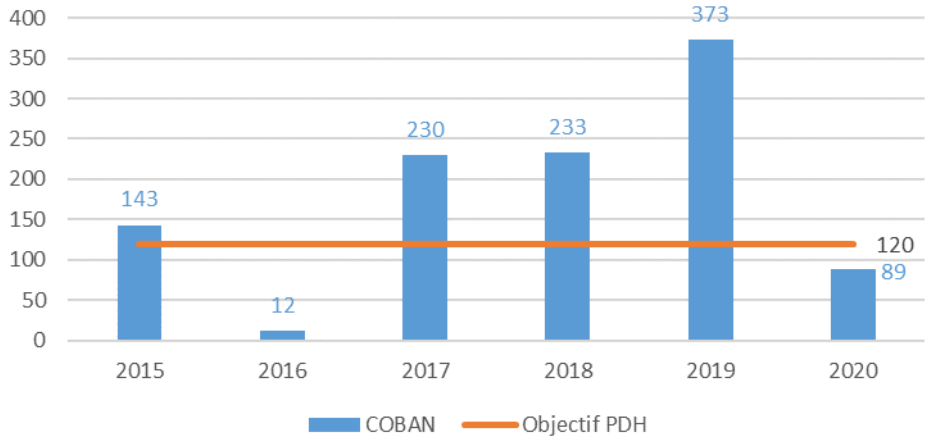
Si le parc locatif social reste encore insuffisant sur le territoire de la COBAN, il est important de souligner que celui-ci s'est fortement développé au cours des dernières années. Ainsi, **entre 2013 et 2021, ce sont 892 logements sociaux qui ont été créés.** Si un réel effort est fait par les communes, 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.

Evolution du nombre de logements sociaux sur la COBAN
Source: RPLS 2022



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



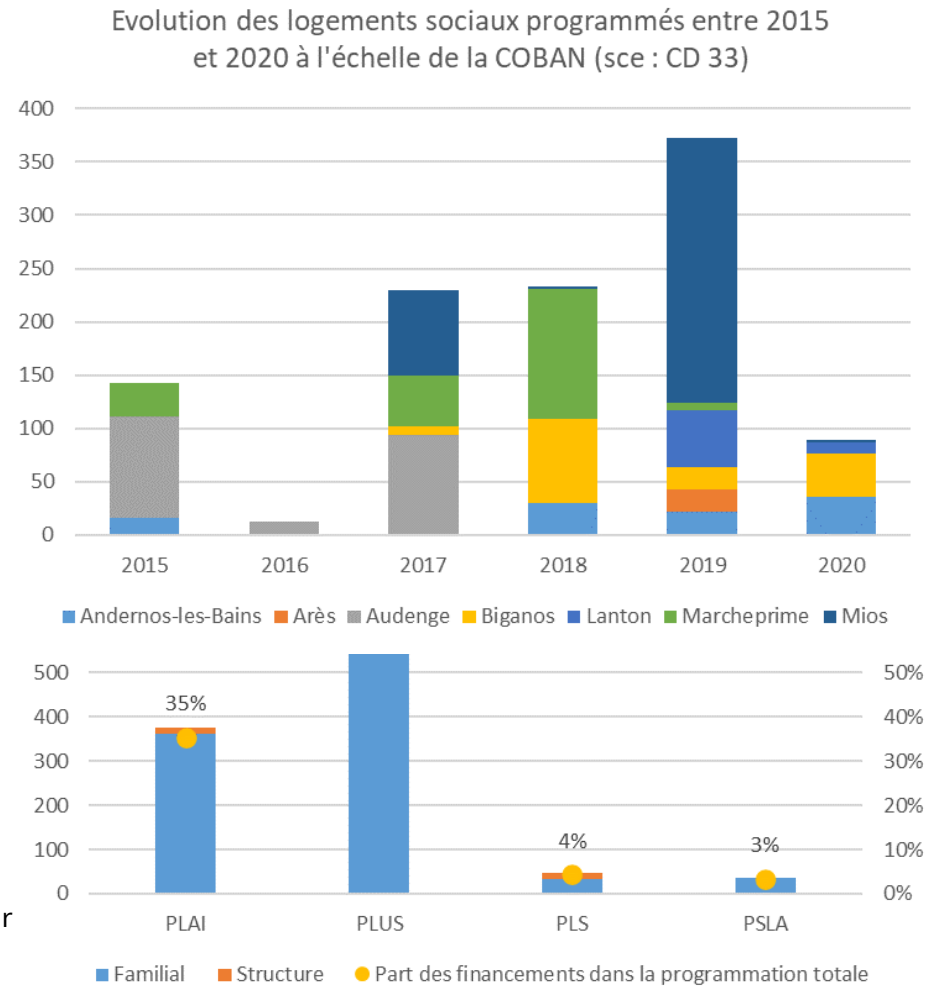
Au regard des logements programmés depuis 2015, **1080 logements locatifs sociaux ont été programmés au cours des 5 dernières années, soit une moyenne de 180 logements par an** contre un objectif défini dans le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde de 120 logements par an.

Cette progression de la programmation témoigne de la volonté des communes de développer cette offre, à la fois pour répondre à la demande de ménages rencontrant de plus en plus de difficultés sur le territoire

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.



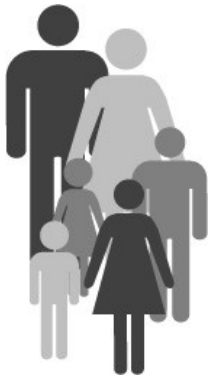
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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%

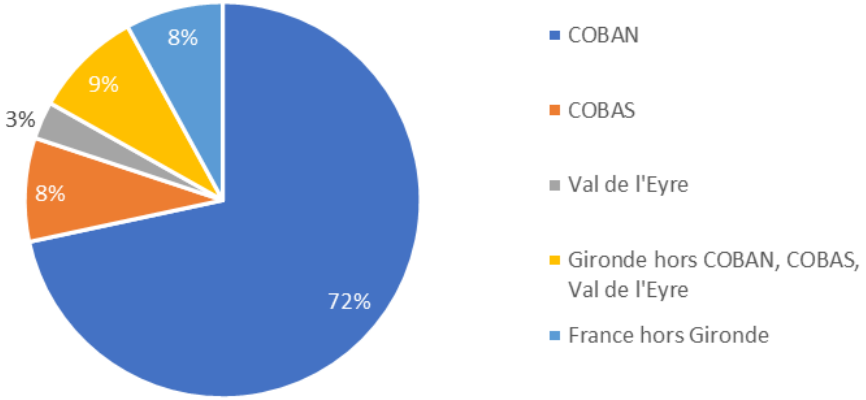
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

5.3.6 Les caractéristiques de la demande sociale

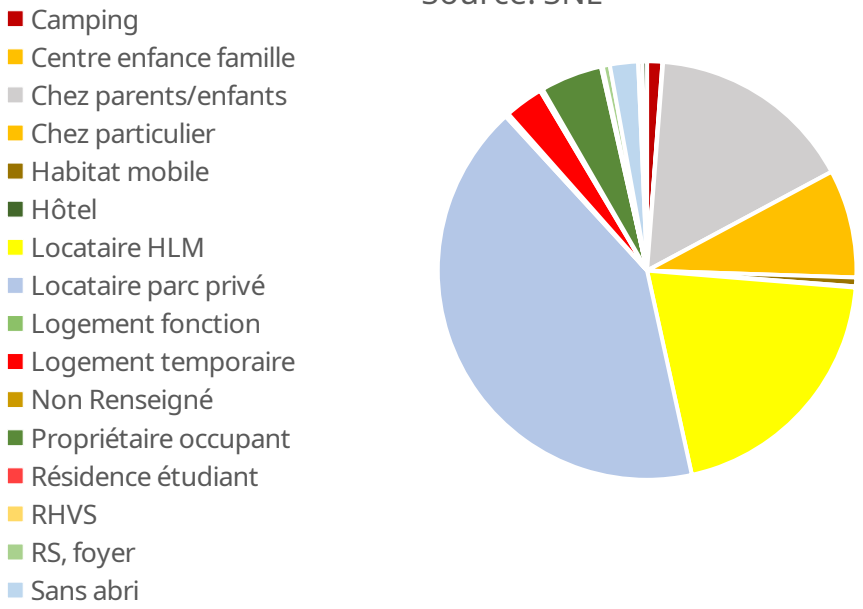
Si la demande exprimée sur le parc social de la COBAN est importante (**2 201 demandes en 2022**), celle-ci se distingue à plusieurs titres :

- **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

Origine des demandeurs de logement social (Sce : SNE)



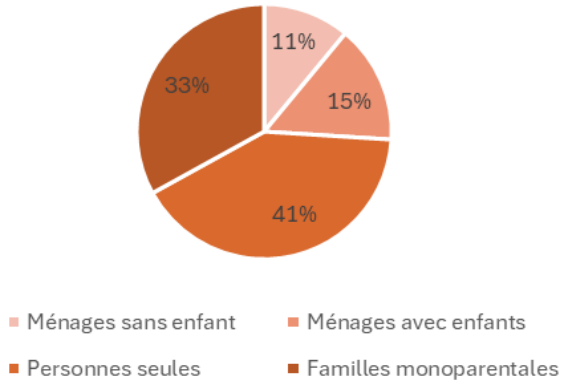
Répartition des demandeurs en 2022 selon la situation de logement actuelle
Source: SNE



- 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.

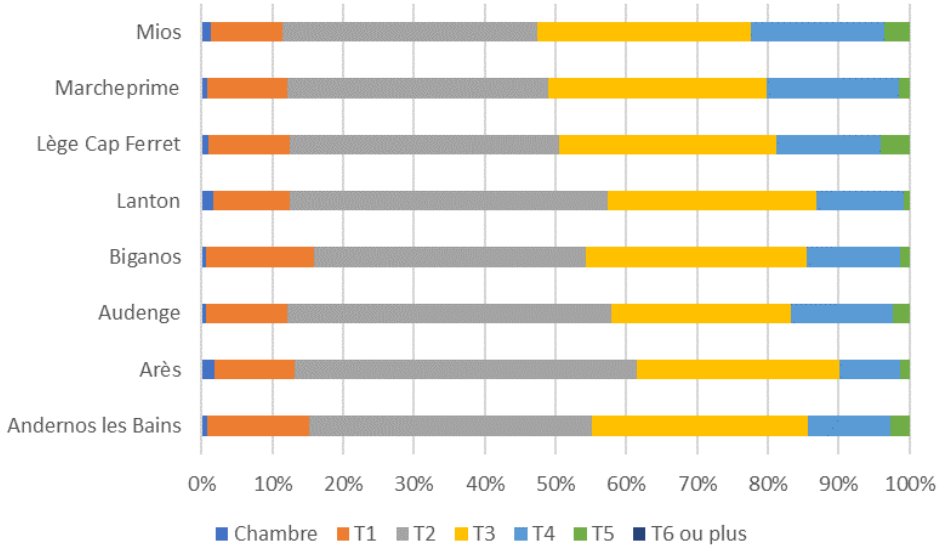
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Répartition des ménages demandeurs selon leur composition familiale
Source: SNE



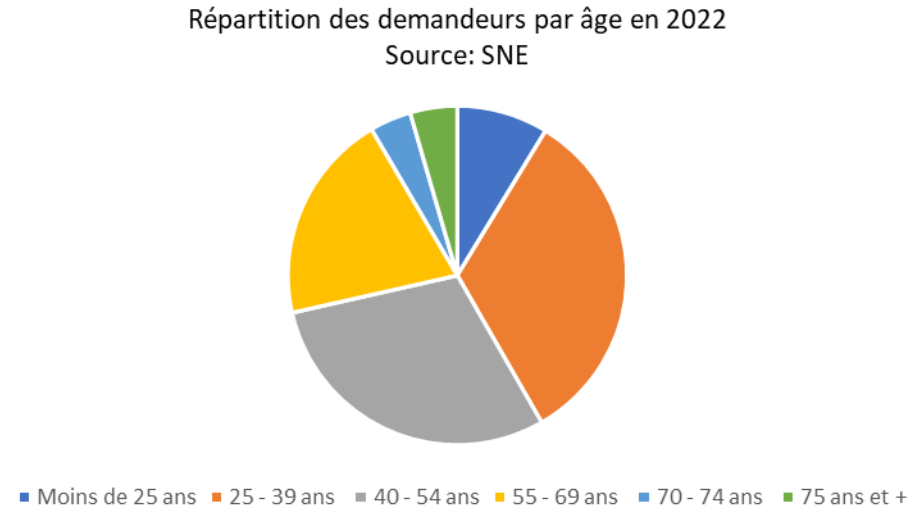
- **Les demandeurs sont d'abord des petits ménages**
  - **44% des demandeurs sont des personnes seules**
  - **33% sont des familles monoparentales**
  - Les familles, avec ou sans enfant, ne représentent que 26% des demandeurs

Nombre de demandes selon la typologie par communes
Source: SNE



- **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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE



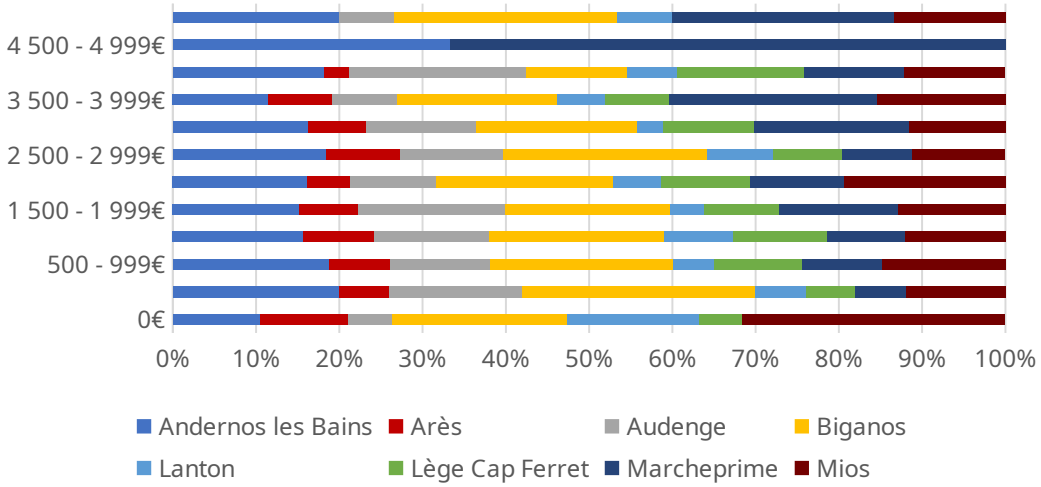
- **Des demandeurs jeunes et actifs**
  - 71% des demandeurs ont entre 25 et 55 ans
  - A l'échelle de la COBAN, **42% des demandeurs ont entre 25 et 39 ans**. Des ménages, en début de parcours résidentiel, à la recherche de logement abordables
  - **30% des demandeurs ont entre 40 et 54 ans.**
  - Des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

Des demandeurs disposant de bas revenus

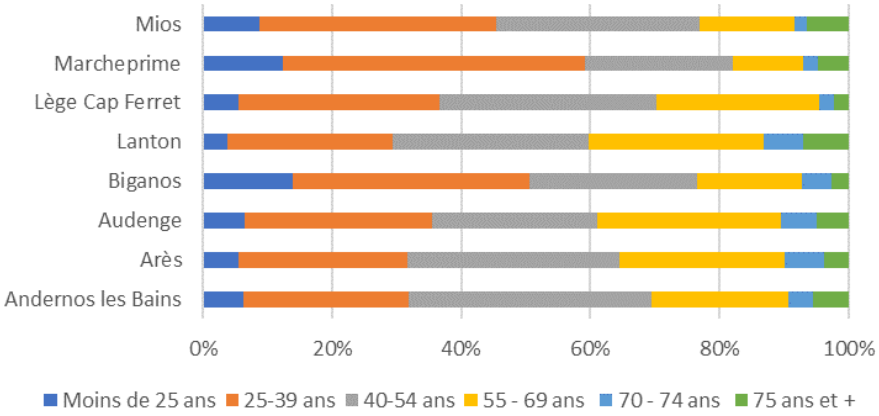
- A l'échelle de la COBAN, **53% des ménages demandeurs disposent de moins de 2000 € par mois**.
- **27% des ménages demandeurs disposent de moins de 1500 € par mois.**

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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



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



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.



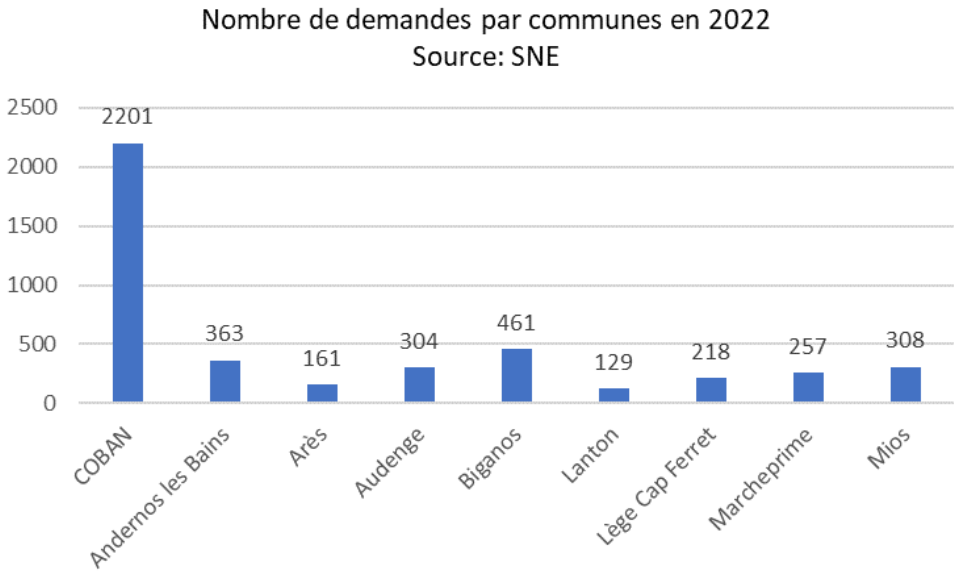
	COBAN
Motif de la demande	• 22% : ménage sans logement • 17% : logement trop cher • 15% : divorce, séparation • 14% : logement trop petit
Type de logement recherché	• 35% : T3 • 33% : T2
Composition familiale	• 41% : personne seule • 28% : famille monoparentale avec 1 ou 2 personnes à charge

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.



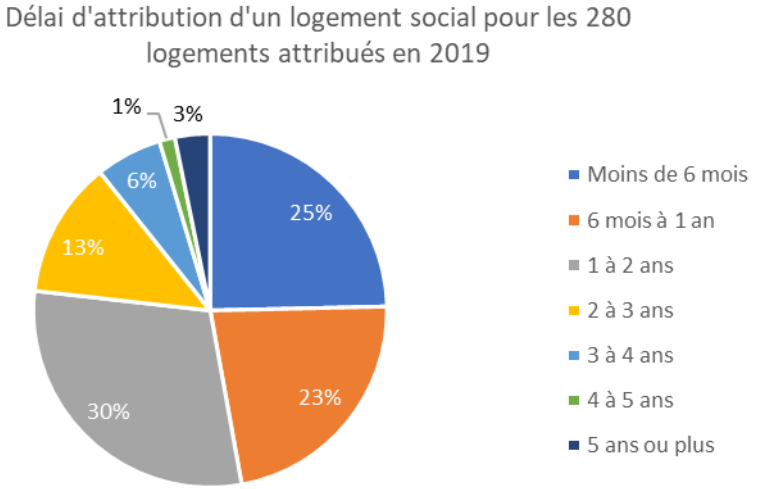
Ainsi, à l'échelle de la COBAN, la commune de **Biganos est la plus demandée,** compte tenu de l'offre existante sur son territoire mais aussi de son positionnement et de sa desserte par des infrastructures de transports structurantes.

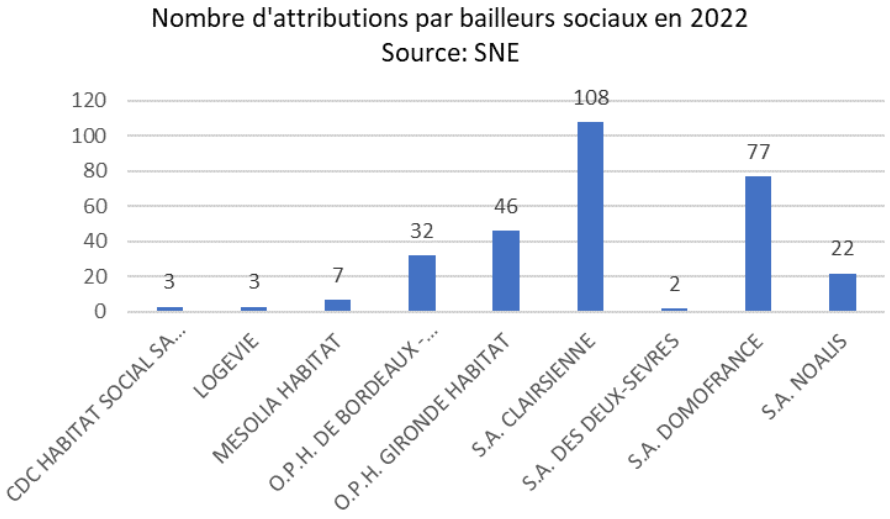
Le nombre de demandes sur les autres communes est ensuite assez homogène, à l'exception des communes d'Arès et de Lanton qui ont un nombre de demandes moins important.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE





Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 :

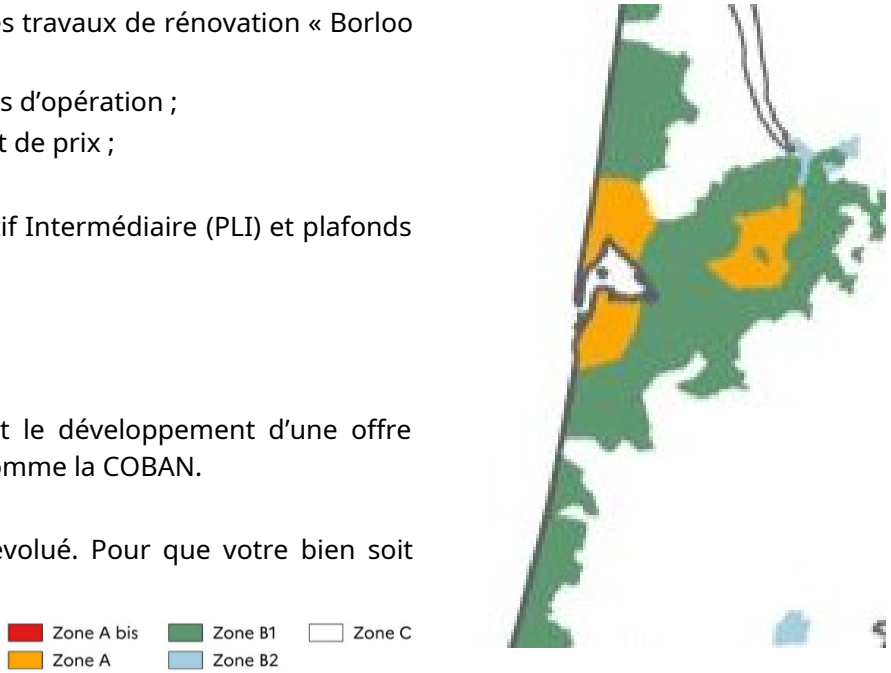
- Dispositif Louer abordable ;
- Dispositif d'investissement locatif pour les investisseurs institutionnels : taux de TVA réduit à 10% en zones A et B1 ;

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

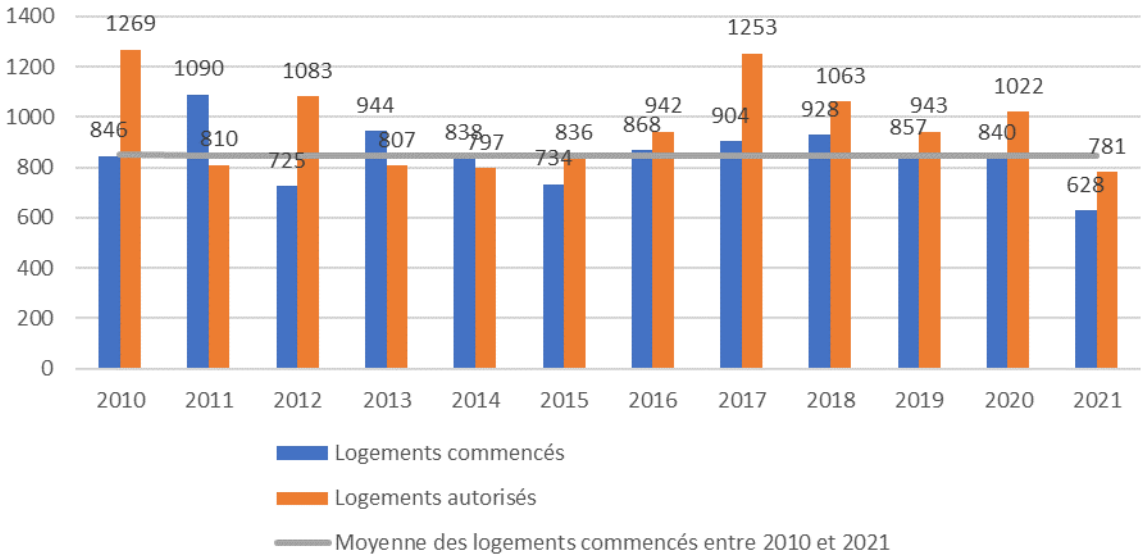
6.2 Une dynamique de construction neuve très forte

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.

Comparaison des logements autorisés et commencés à l'échelle de la COBAN
Source: Sitadel 2023



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.*

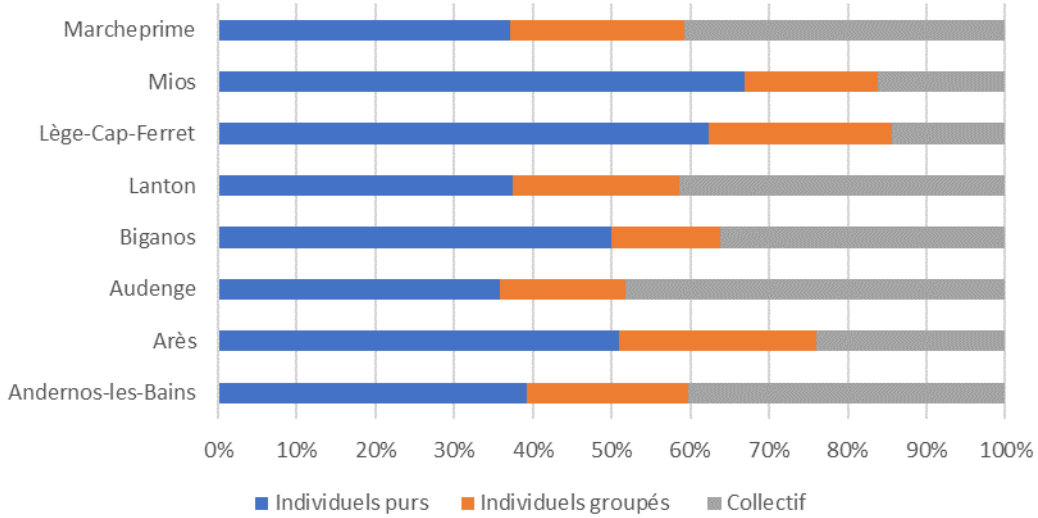
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

- ***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.

Répartition par type des logements commencés entre 2009 et 2021
Source: Sitadel



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.

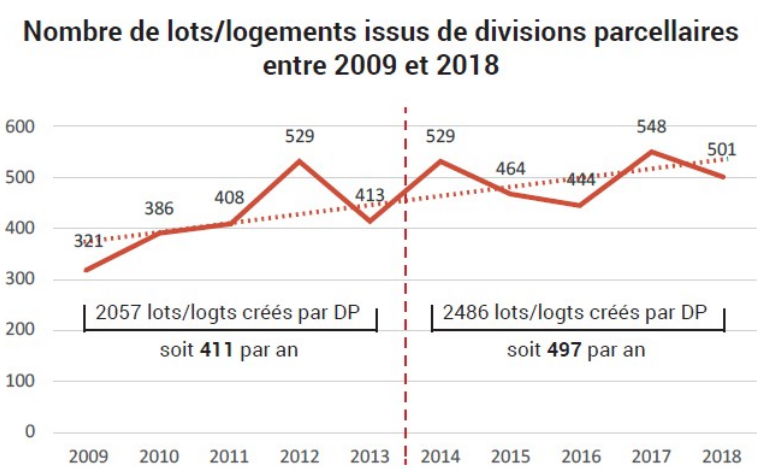
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

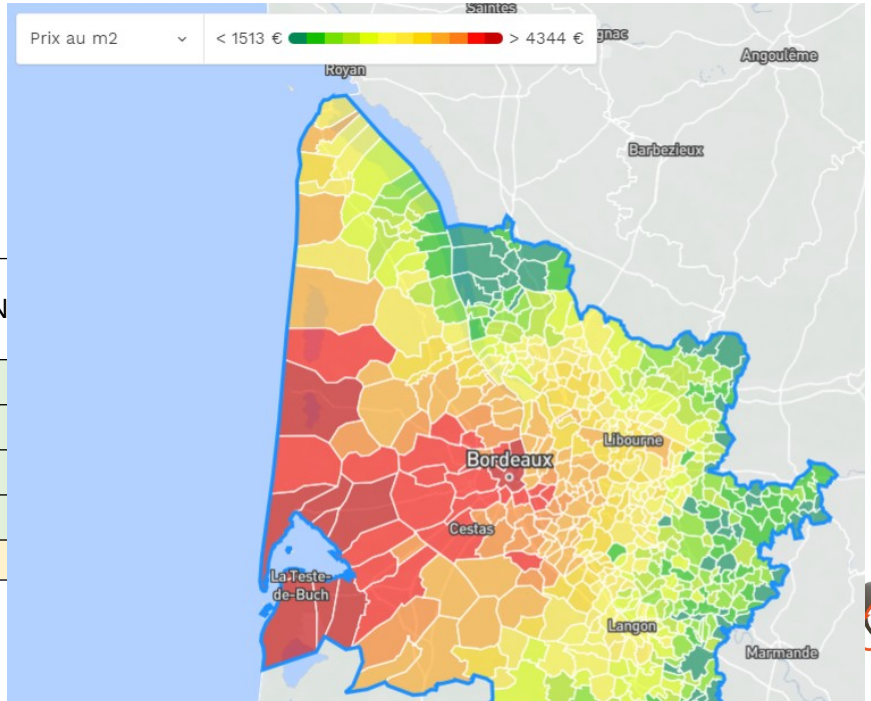
Sce : 2009 – 2018, 10 ans de division parcellaire (SYBARVAL – CAUE)	Nombre de logements créés en divisions parcellaires en moyenne par an entre 2009 et 2018
Andernos-les-Bains	**23**
Arès	9
Audenge	**32**
Biganos	**28**
Lanton	11
Lège-Cap Ferret	14
Marcheprime	10
Mios	**63**

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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€

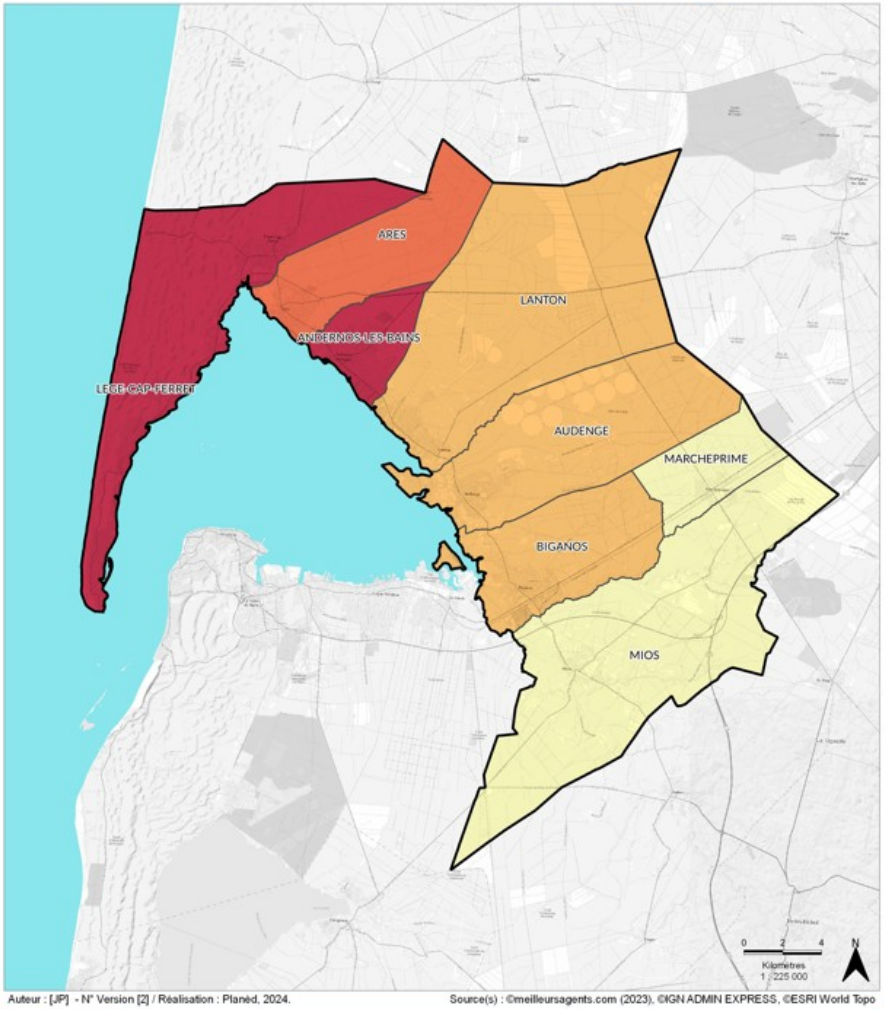
Depuis le début des années 2010, les prix de marché n'ont eu de cesse d'augmenter et l'année 2020, marqué par l'épidémie de COVID 19 et le confinement associé, a eu pour conséquence d'alimenter encore plus ce phénomène puisque de nombreux ménages ont cherchés, au cours de cette année à acheter sur le 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Marché immobilier : prix moyen d'un appartement en €/m²



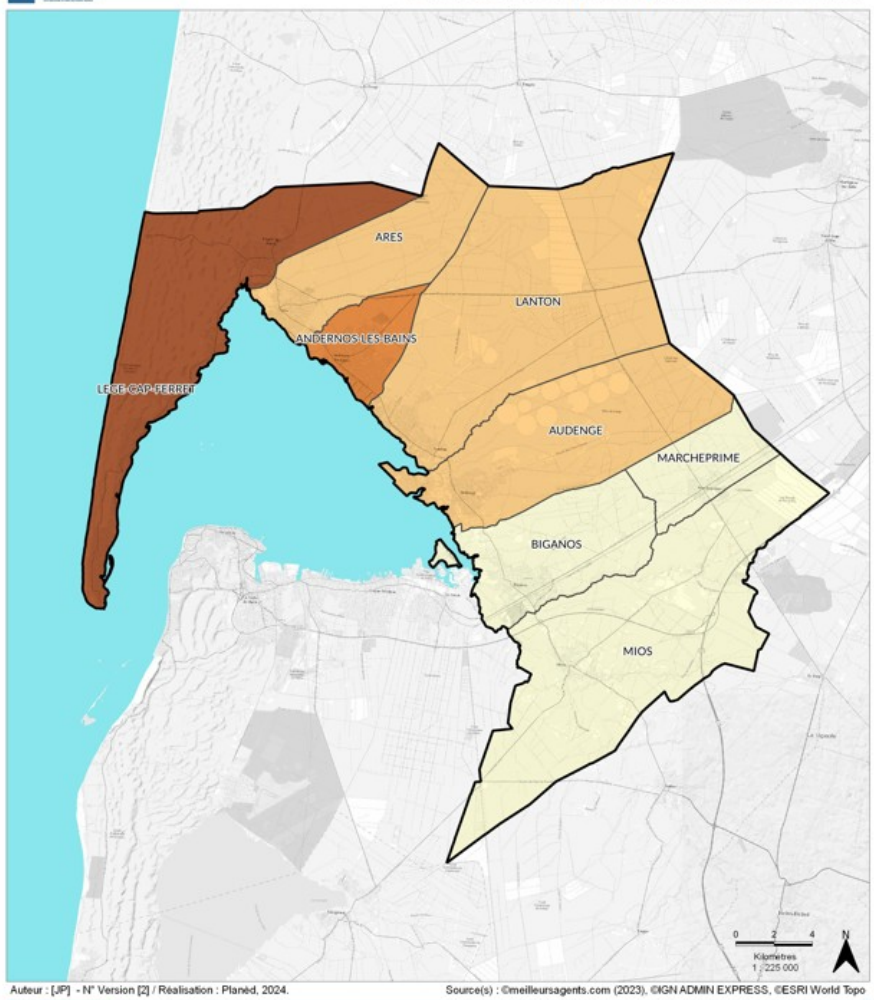
Auteur : [JP] - N° Version [2] / Réalisation : Planéd, 2024. Source(s) : ©meilleursagents.com (2023), ©IGN ADMIN EXPRESS, ©ESRI World Topo

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

Prix moyen :
- < à 3500€ (Min. 3250€)
- De 3500 à 4500€
- De 4500 à 5500€
- > à 5500€ (Max. 9698€)

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Marché immobilier : prix moyen d'une maison en €/m²



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

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

Prix moyen :
- < à 4000€ (Min. 3713€)
- De 4000 à 5000€
- De 5000 à 6000€
- > à 6000€ (Max. 12165€)

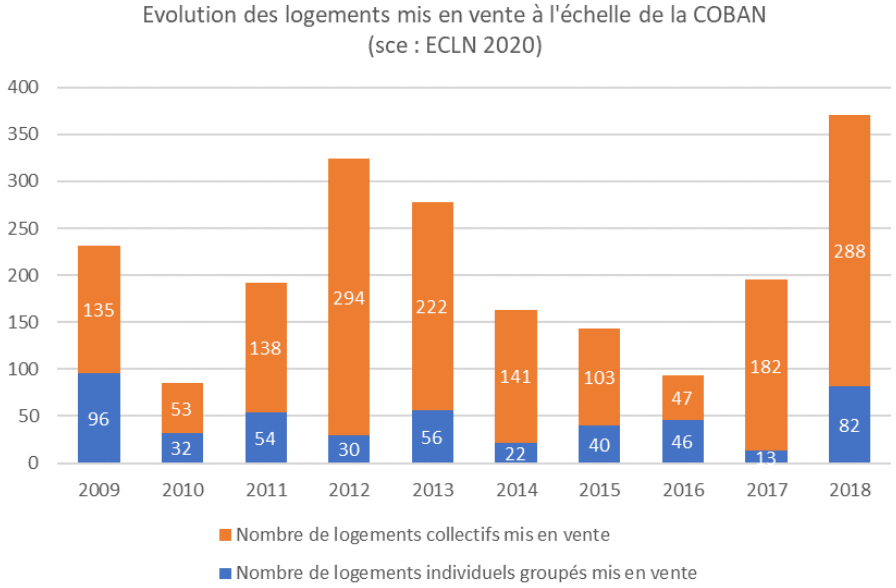
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

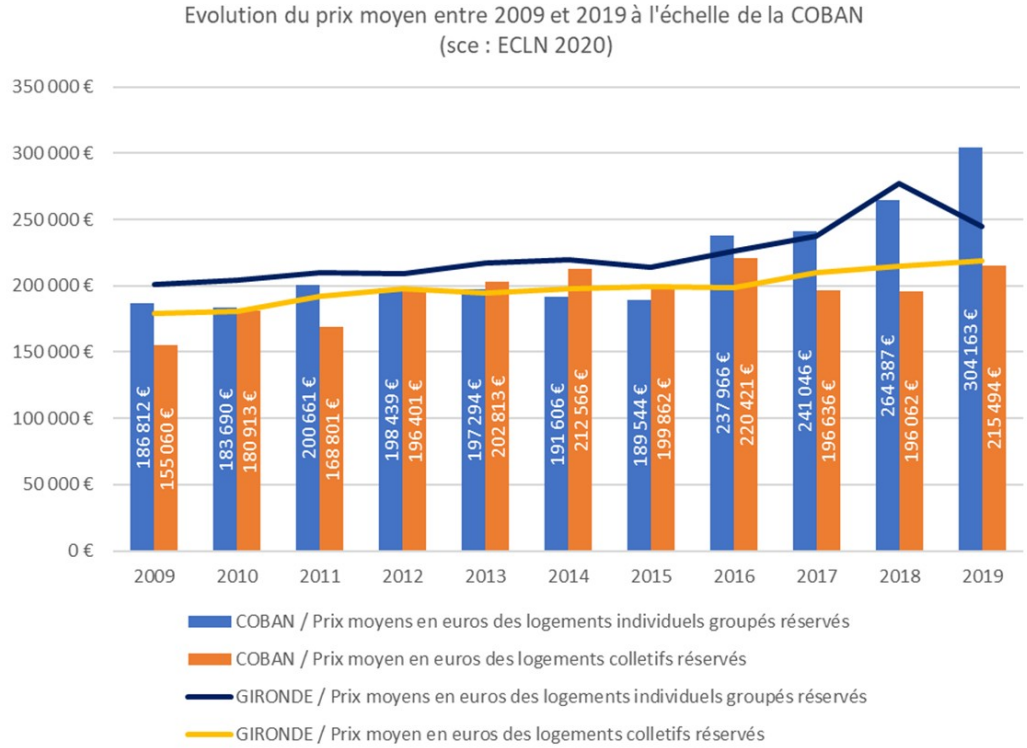
Cette évolution du marché immobilier alimente l'effet de report sur des communes toujours plus éloignées des grandes zones d'emplois girondines, vers le sud de la COBAN, le sud de la métropole bordelaise ou encore le nord des Landes.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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).

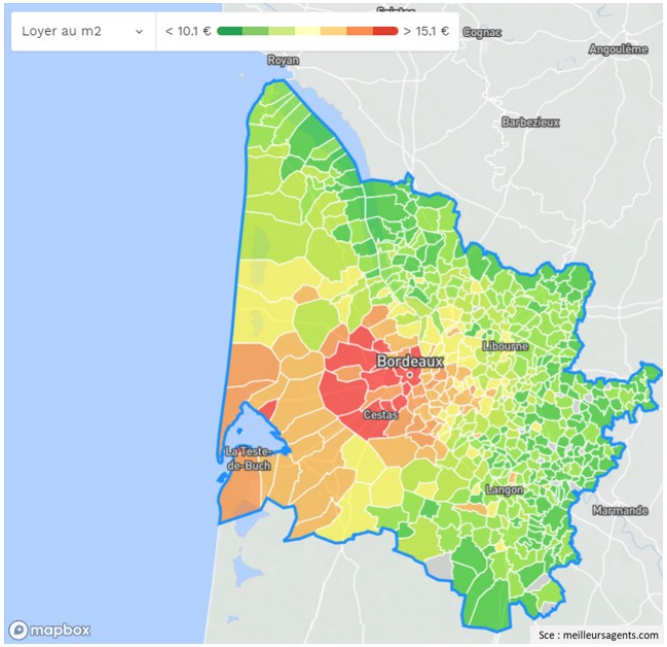
Cette augmentation des prix des logements s'explique par **l'évolution des prix du foncier** sur le territoire ces dernières années.

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.

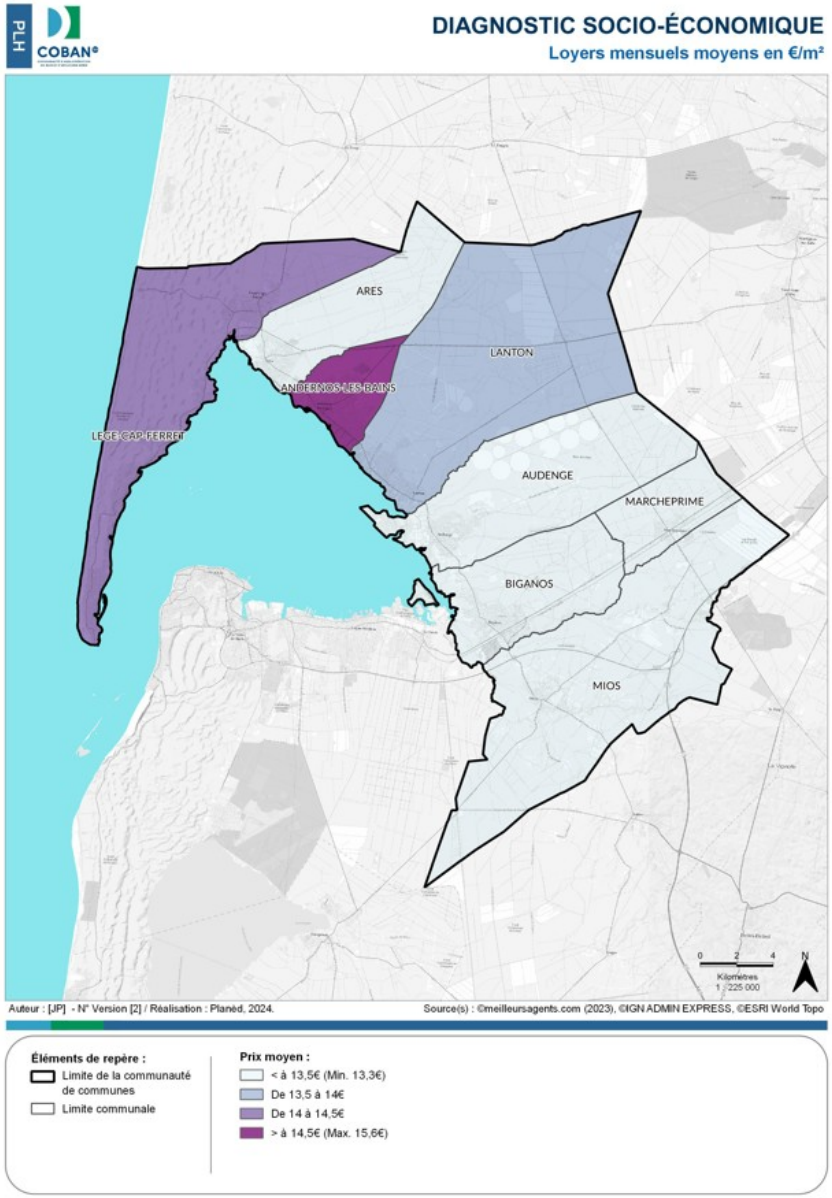
Prix médian au m² en février 2023 et février 2024 (sce : immobilier.notaires.fr)	**TERRAIN**
COBAN	310 €
Gironde	170 €

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.



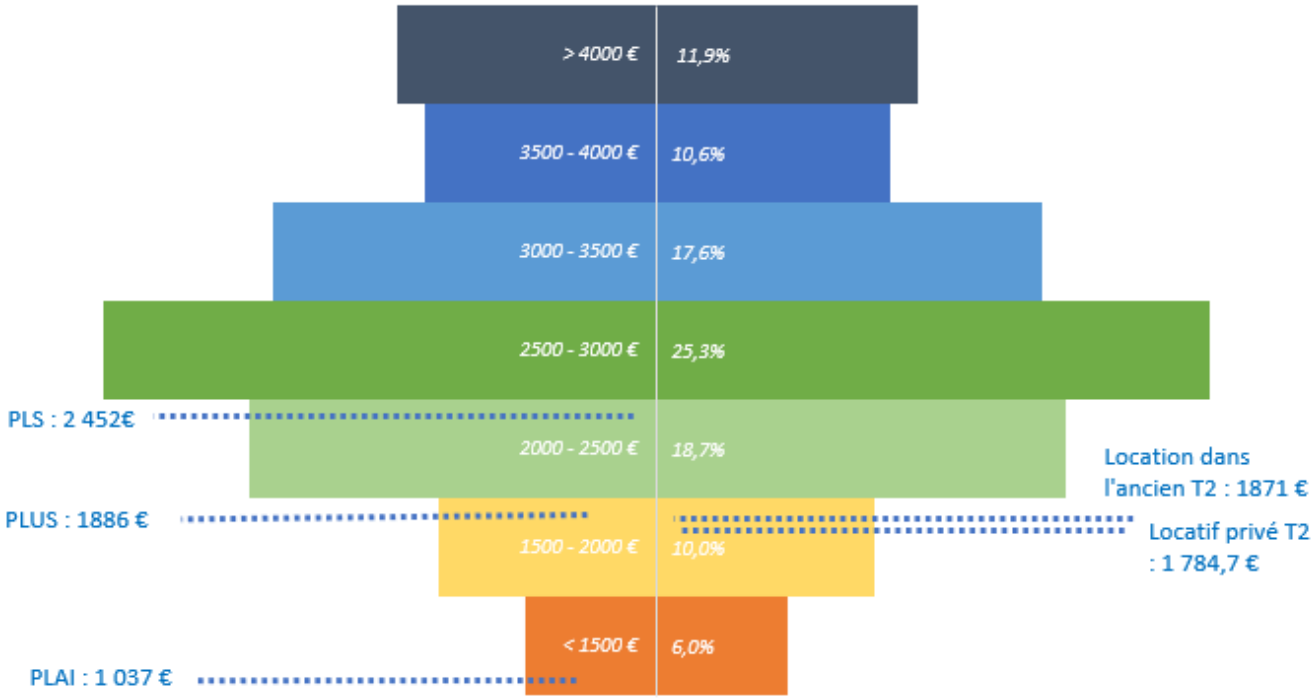
Pour répondre à l'adage, « ce qui est rare est cher », le parc locatif privé présente des niveaux de prix plus élevé dans les communes où celui-ci est le moins important.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Arès	13,1 €	13,4 €
Mios	13,2 €	13,3 €
Andernos-les-Bains	14,2 €	15,6 €
Marcheprime	13,6 €	13,4 €

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



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.

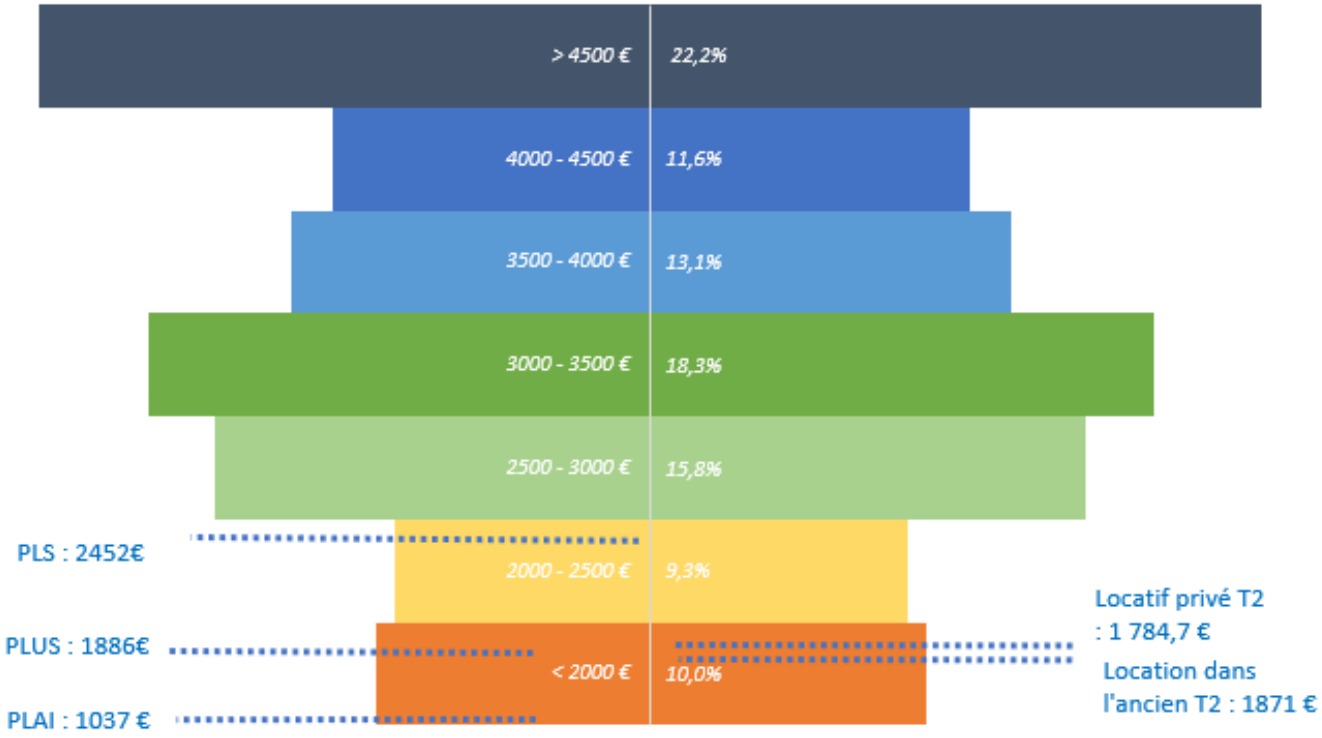
Pour louer une maison ou un appartement T2, les revenus doivent être à 1 871€ en moyenne.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

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



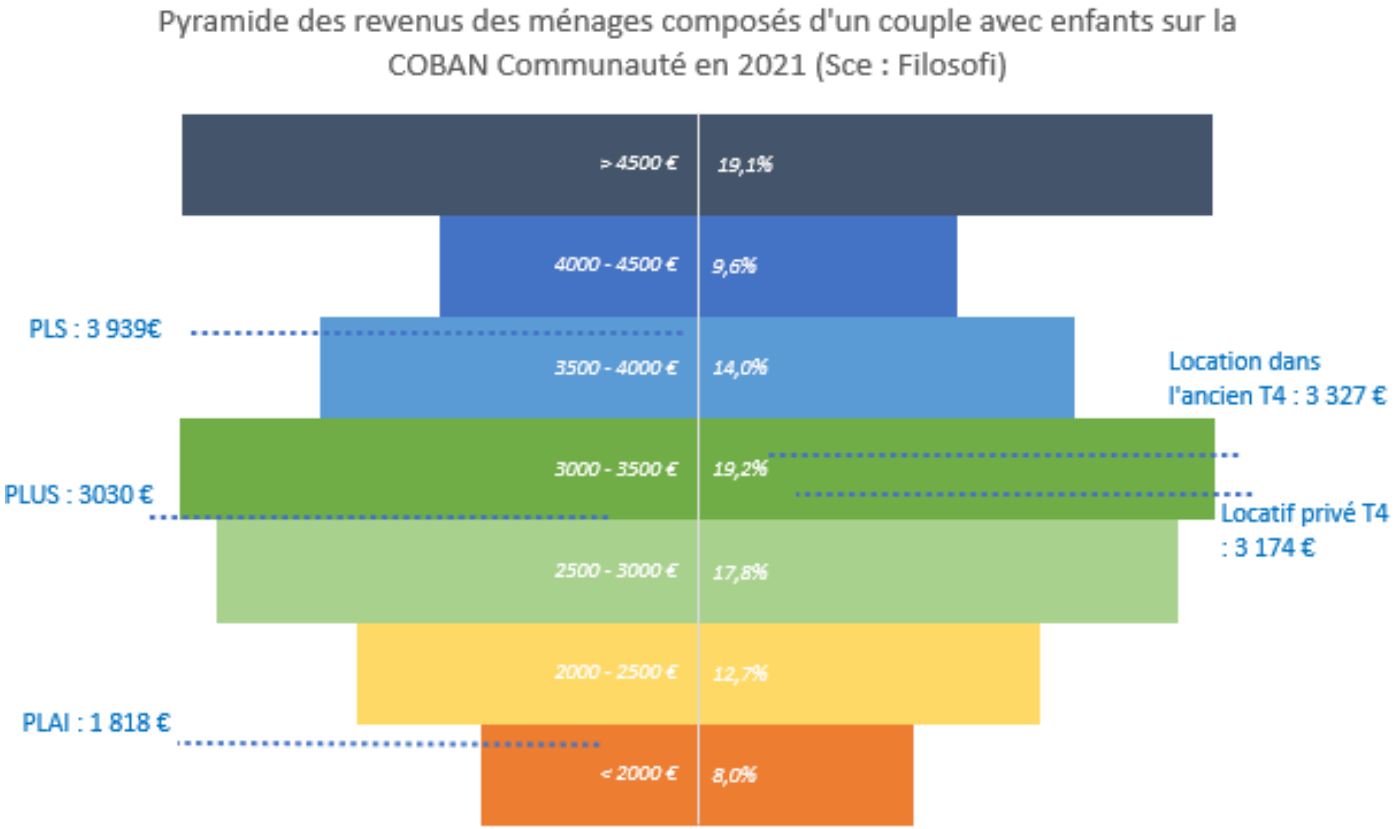
Le graphique ci-joint présente les niveaux de revenus nécessaires pour réussir à louer un logement libre sur le territoire, mais aussi les différents autres segments du marché locatif, souvent régis par des plafonds de revenus des locataires (PLS, PLUS, PLAI). Ainsi pour louer un appartement T2, pour une personne de 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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.



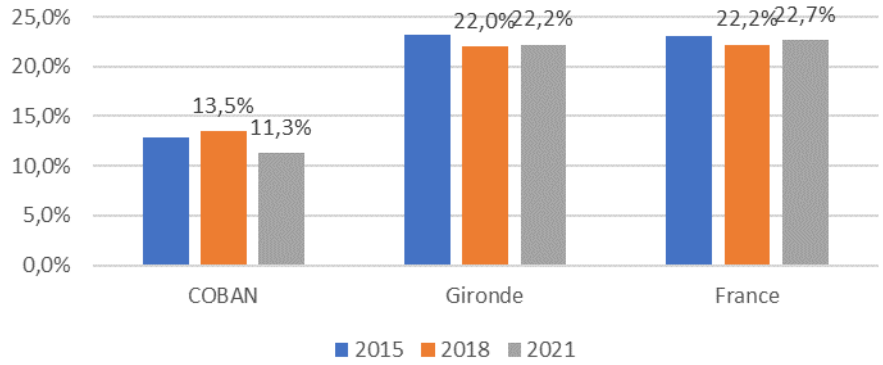
Enfin, pour louer une maison ou un appartement T4/T5, les revenus des couples avec enfants (simulation faite avec un enfant à charge) doivent être à 3174€ en moyenne pour du locatif en collectif et de 3 327€ pour la location d'une maison.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

Evolution du taux de pauvreté des moins de 30 ans
Source: INSEE 2020 et 2021



7 Les publics spécifiques

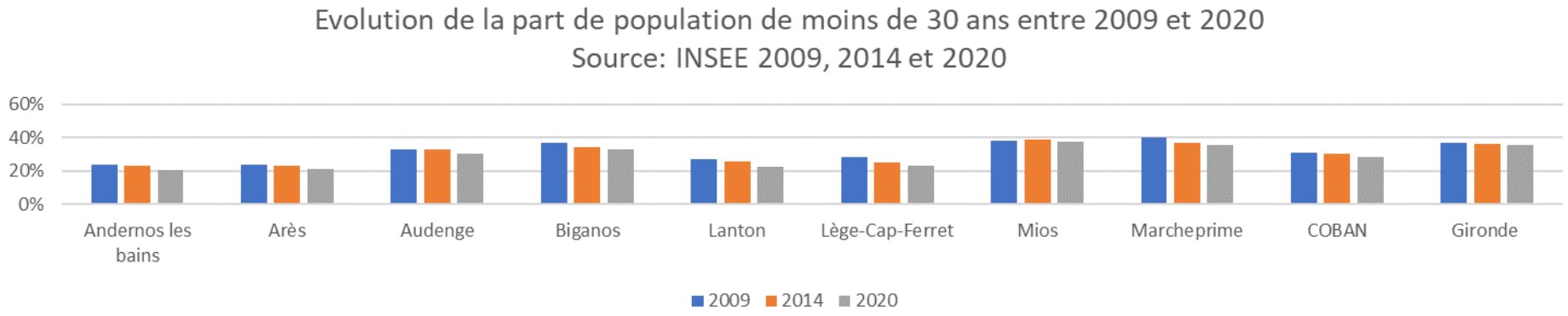
7.1 Les jeunes

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.



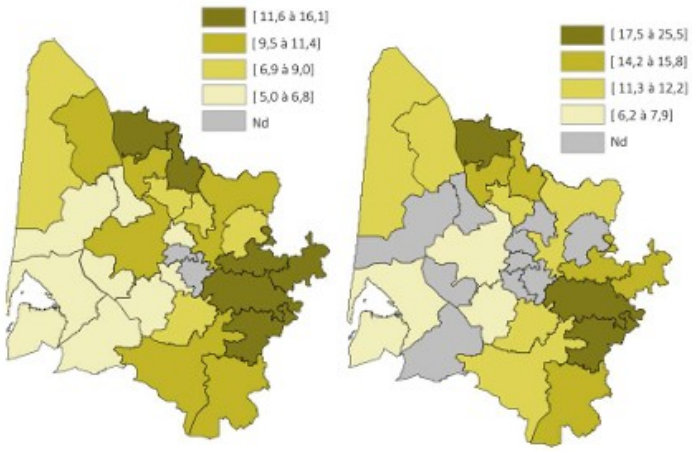
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

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.**

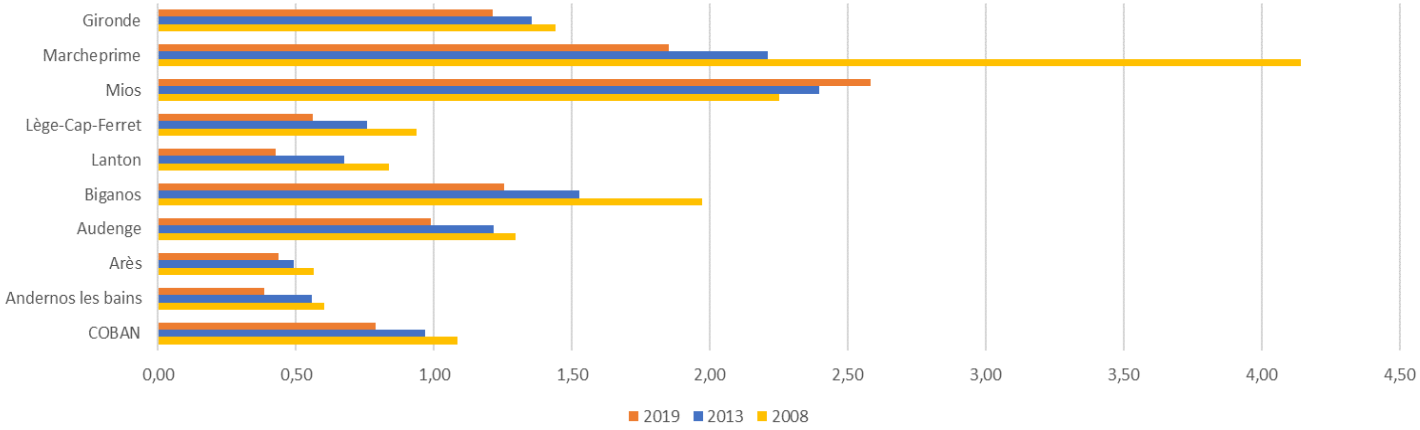
Pour autant ce public spécifique recouvre diverses réalités. En effet, le territoire polarise un accueil de séniors aux profils très différents. D'un côté, les néo-arrivants, retraités attirés par le cadre de vie offert par le Bassin et un habitat individuel qualitatif ont un fort pouvoir d'achat et 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.

Taux de pauvreté par EPCI en 2018 (%)



Source : INSEE – DGFIP-CNAF-CNAV- CCMSA, Cartographie ORSNA

Indice de jeunesse par commune en 2019
Source: INSEE 2019



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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

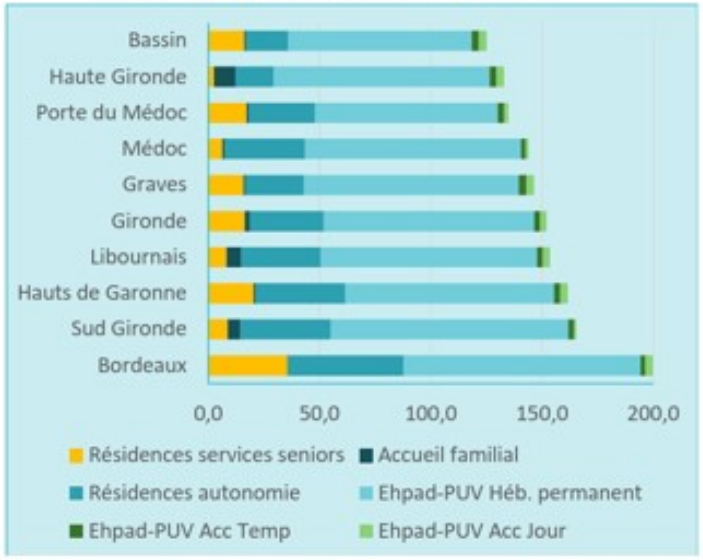
7.2.1 La perte d'autonomie sur le territoire

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

25 structures situées sur le territoire de la COBAN **proposent un accueil ou un accompagnement médico-social aux personnes âgées.** A l'échelle du département, on note que le Pôle Territorial du Bassin d'Arcachon apparaît parmi les moins dotés de la Gironde, tant concernant l'accueil en résidence-autonomie (accueil non médicalisé) qu'en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD – accueil médicalisé).

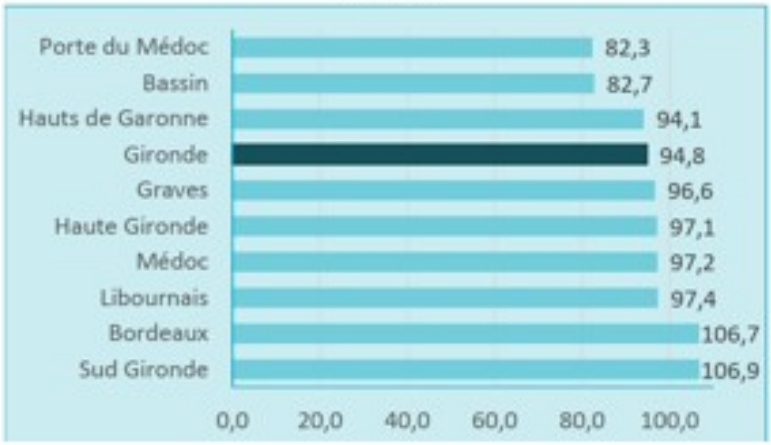
Ces taux d'équipement, combinés au vieillissement accru observé sur les communes littorales, induisent une **tension potentielle sur les entrées en établissement (listes d'attente) et, de ce fait, la nécessité d'accompagner au mieux les personnes âgées à domicile : via l'adaptation des logements d'une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

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



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

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



Source : CD33, Insee, RP 2018

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

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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.

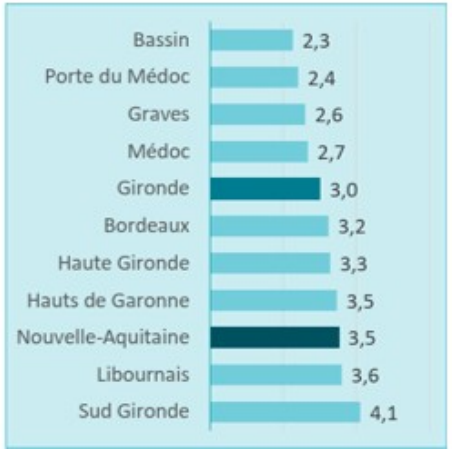
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

	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

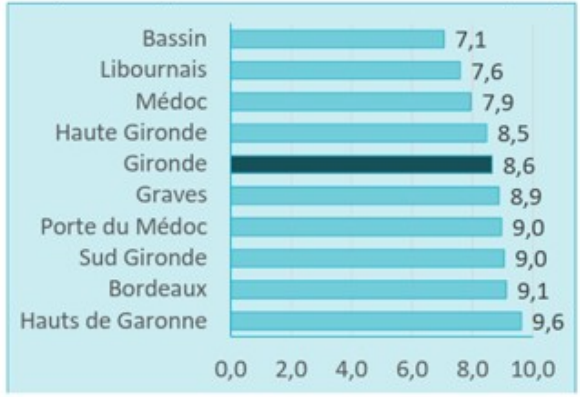
Source : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux

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

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



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



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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24085-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24086-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 086 :

CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION « LES FÉLINS BOÏENS »

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24086-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Michel LAPLANCHE
Présentation en commission municipale « Aménagement et cadre de vie » le 26 novembre 2024

Monsieur Michel LAPLANCHE, conseiller municipal, indique que **:**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriale,

Vu le Code Rural,

Considérant qu'il appartient à l'autorité municipale de prendre, dans l'intérêt de la salubrité publique, toutes les mesures favorisant à la fois la régulation de la population des chats errants et sans maître, et empêchant leur divagation sur la voie publique.

Considérant que la capacité de l'ancienne association gérant les chats errants sur la commune de Biganos arrivait en limite de ses capacités d'actions et d'interventions.

Considérant qu'une association boïenne s'est créée afin de proposer à la collectivité la gestion des chats errants : « Les Félins Boïens ».

Dans cet objectif, une convention de partenariat avec l'association « Les Félins Boïens » permettra de gérer au mieux les captures et stérilisations des chats errants sur notre territoire ***(cf. annexe n°9).***

Les vétérinaires souhaitant travailler avec l'Association « Les Félins Boïens » ont été retenus pour réaliser les actes de stérilisations et d'identifications des chats errants.

La commune s'engage à régler les frais engagés directement au vétérinaire concerné après avoir eu toutes les informations liées aux chats pris en compte, pour un montant maximal de 2500,00 euros annuel.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** la convention de partenariat avec l'association « Les Félins Boïens », afin de gérer au mieux les captures et stérilisations des chats errants de notre territoire ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat avec l'association « Les Félins Boïens » ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24086-DE

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** la convention de partenariat avec l'association « Les Félins Boïens », afin de gérer au mieux les captures et stérilisations des chats errants de notre territoire ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat avec l'association « Les Félins Boïens » ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

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



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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24086-DE

CONVENTION DE PARTENARIAT

ENTRE

La commune de Biganos, représentée par Monsieur Bruno LAFON, Maire, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de ville, 52 avenue de la Libération, 33380 BIGANOS, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2020 ;

Ci-après dénommée « La Commune »,

Et,

L'association collégiale « Les Félins Boïens », sise 9 rue des Fonderies, 33380 Biganos, représentée par Mme Séverine GICQUEL en sa qualité de membre du bureau ;

Ci-après dénommée « l'Association »,

Dans le cadre d'une politique raisonnée, durable et éthique de protection des animaux conforme aux dispositions de l'article L211-27 du code rural, le Maire décide de déléguer l'Association « Les Félins Boïens » pour la capture des chats non identifiés, sans propriétaire ou gardien, vivant sur le territoire de la commune de Biganos afin de faire procéder à leur stérilisation, conformément à l'article L214-5 avant de les relâcher.

Les parties en présence s'engagent à conduire ces interventions dans le strict respect de la législation en vigueur en matière de protection animale en ville, et selon les règles et les devoirs de déontologie qui régissent la profession vétérinaire.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : Objet de la convention

Considérant qu'il appartient à l'autorité municipale de prendre, dans l'intérêt de la salubrité publique, toutes mesures favorisant à la fois à la régularisation de la population des chats errants et sans maître, et empêchant leur divagation sur la voie publique, la présente convention a pour objet d'instaurer un partenariat actif entre les différents acteurs (institutionnels, associatifs et professionnels).
Ainsi, dans ce cadre, il y a lieu de définir les modalités d'intervention de l'Association pour la capture, la stérilisation, les soins et l'euthanasie des chats errants sur le territoire de la commune de Biganos.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24086-DE

ARTICLE 2 : Caractère de la convention

L'Association s'engage :

- À capturer les chats quel que soit leur état sanitaire, y compris les chats morts et ce dans la limite de ses possibilités matérielles et humaines ;
- À les conduire chez les praticiens choisis prioritairement entre le cabinet vétérinaire Thierry DO CHI, 6 impasse de l'Hippodrome, 33380 Biganos et le cabinet vétérinaire Camille CARLIER,VET'A BIGANOS, 1 allée Maurice Lafon, 33380 Biganos, secondairement le cabinet vétérinaire Cécile Majesté, 3 route de Bordeaux, 33980 Audenge, et troisièmement le cabinet vétérinaire Marie-France Cavernes, 10 avenue d'Aquitaine, 33380 Marcheprime, pour la stérilisation, l'identification des chats adoptables au nom de l'association et à leur apporter les soins nécessaires ;
- À la remise sur le site de capture ;
- À donner la liste des personnes bénévoles autorisées à capturer les chats au nom de l'association ;
- À nous transmettre, par mail, de manière systématique après chaque prise en compte par le vétérinaire les éléments suivants :

  ► la date de capture
  ► le lieu de capture
  ►le numéro d'identification du chat et le compte-rendu d'une éventuelle stérilisation
  ►le nom du vétérinaire qui a pris en charge l'animal
  ►le nom requérant

ARTICLE 3 : Modalités financières

La commune s'engage à régler les frais engagés directement au vétérinaire concerné.
La facturation est adressée à l'Association par le praticien, qui, après visa, le retourne à la Mairie pour règlement.

La commune s'engage à ne plus effectuer de trappage par les services municipaux ou autre société de capture sans contacter l'Association, et à mettre à disposition de l'Association les cages de trappes stockées à la Police Municipale de la commune.
Les prestations annuelles référencées sur la base de « l'année coulissante » ne devront pas dépasser la somme de 2 500,00 euros.

Au-delà de ce montant, l'Association devra obtenir un accord écrit préalable de la commune pour la poursuite des interventions.

ARTICLE 4 : Durée de la convention

La présente convention est signée pour une durée de 1 an à compter de sa date d'effet qui sera celle mentionnant son dépôt en sous-préfecture d'Arcachon. Elle sera renouvelée par tacite reconduction pour une durée maximum de 5 ans, et pourra être interrompue à tout moment, par chacune des parties, sur simple courrier adressé en recommandé.

Fait à Biganos le xx décembre 2024,

Pour la Commune,
Bruno LAFON
Maire

Pour l'Association
Séverine GICQUEL
Membre du bureau

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24087-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 087 :

ACQUISITIONS FONCIERES NECESSAIRES A LA REALISATION D'UNE PISTE CYCLABLE RELIANT MARCHEPRIME A BIGANOS

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24087-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 la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) et la Commune de BIGANOS ont pour projet l'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle entre Marcheprime et Biganos, le long de la route départementale RD 1250, dans le prolongement de celle existante en sortie de la commune de Marcheprime, en direction de Biganos.

Ces travaux permettront de prolonger la piste existante sur une distance de plus de 6 km jusqu'au rond-point de la Porte du Delta situé à l'entrée de Biganos.

Cet aménagement nécessite au préalable l'acquisition par la Commune de Biganos de terrains non bâtis, privatifs, impactés par ce tracé.

Pour mener à bien ces acquisitions, la Commune a consulté chacun des propriétaires des terrains impactés par le tracé de la piste cyclable projetée, à l'effet de convenir des modalités de cession permettant à chacun de ces propriétaires de percevoir les indemnités et/ou autres compensations à la hauteur de la valeur de leur terrain non bâti.

Le géomètre a élaboré des plans de division matérialisant les emprises foncières nécessaires à la réalisation d'une piste cyclable agréable, ombragée et intégrée dans l'environnement.
Afin de ne pas retarder le commencement des travaux, il conviendra d'établir des conventions avec les propriétaires qui permettront de démarrer l'aménagement avant la signature de l'acte authentique de cession ***(convention Commune/Propriétaires ci-jointe – annexe n°10).***
Les négociations étant à présent terminées, il est proposé de signer les actes selon le tableau ci-après, étant précisé que les frais d'acte et frais de géomètre seront à la charge de la Commune.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24087-DE

nombre de parcelles concernées	PARCELLE CONCERNEE		PROPRIETAIRE		ZONE PLU	SURFACE IMPACTEE (m²)	Montant proposé pour la parcelle en €
	Références cadastrales (section et n°)	adresse	NOM ET PRENOM	ADRESSE			
1	CB 15	LANDES DU PHIS	CAISSE D'EPARGNE	1 Parvis Corto Maltese 33000 BORDEAUX	N	3800	3420
2	BZ 77	ARGENTIERES	VIOLES CAROLINE VIOLES MARIE HELENE	1 Rue Alfred de Musset 33138 LANTON 1B Avenue de la République 33138 LANTON	N	173	200
3	BZ 79	ARGENTIERES	CLEMENT JEANNE CLEMENT JOEL	14 Route de Bordeaux 33380 BIGANOS 12 Route de Bordeaux 33380 BIGANOS	N	138	200
4	BZ 80	ARGENTIERES	PLANTEY JEAN MARC PLANTEY MARGUERITE	46 Allée des Lettres Persanes 33650 LA BREDE 1 LA METAIRIE 33650 MARTILLAC	N	70	200
5	BZ 83	ARGENTIERES	Mme TROUSSIER GOLDSCHMIDT Julie GOLDSCHMIDT Zoé	23T Rue d'Alsace 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE 30 rue du pressoir 75020 PARIS 1 rua de sao mamede 16 ANDAR LISBOA Portugal	N	148	200
6	BZ 87	ARGENTIERES	EYQUEM JACQUES	35 Rue du Port 33380 BIGANOS	N	205	200
7	BZ 150	ARGENTIERES	PLANTEY GINETTE CARENSAC Marie PLANTEY Francis PLANTEY Jean Louis PLANTEY Philippe	8 Allée de Cantelaude 33470 LE TEICH 21 rue Aimé Bourdier 33120 ARCACHON 16 TER AV de camps 33470 LE TEICH LANDA MAISON SAGARDOY 64470 OSSAS-SUHARE 6 rue du château 33470 LE TEICH	U0	921	10000
8	BZ 151	ARGENTIERES	DUBOURG JEAN BERNARD	44 Route de Bordeaux 33380 BIGANOS	U0	193	10000
9	BZ 152	ARGENTIERES	DUBOURG JEAN BERNARD	44 Route de Bordeaux 33380 BIGANOS	U0	255	
10	BT 82	LES CHAMPS DES ARGENTIERES	COLLET ADELINE (CAUSSEQUE)	27 Rue Jean de la Fontaine 40600 BISCAROSSE	N	235	1528
11	BT 83	LES CHAMPS DES ARGENTIERES	COLLET ADELINE (CAUSSEQUE)	27 Rue Jean de la Fontaine 40600 BISCAROSSE	N	349	
12	BT 55	LES CHAMPS DES ARGENTIERES	COLLET ADELINE (CAUSSEQUE)	27 Rue Jean de la Fontaine 40600 BISCAROSSE	N	957	
13	BT 64	CANAULEY OUEST	DIGNEAUX BERTRAND DIGNEAUX CLAIRE BENGUE GAUSSET MARIE LAURE	75 Rue David Johnston 33000 BORDEAUX 33 Cours du Gal de Gaulle 33340 LESPARRE MEDOC 64 rue Eugene Marcou 33340 LESPARRE MEDOC	N	581	4671
14	BT 63	CANAULEY OUEST	DIGNEAUX BERTRAND DIGNEAUX CLAIRE BENGUE GAUSSET MARIE LAURE	75 Rue David Johnston 33000 BORDEAUX 33 Cours du Gal de Gaulle 33340 LESPARRE MEDOC 64 rue Eugene Marcou 33340 LESPARRE MEDOC	N	1149	
15	BT 65	CANAULEY OUEST	MASGANA CHRISTOPHE	2 Résidence Le Hameau des Verts prés 59510 FOREST SUR MARQUE	N	2673	7217
16	BR 96	CHALET PEYNEAU	PIET BERNARD ET MADELEINE PIET JEAN NOEL	17 Rue du Ha Bât C appt 311 33000 BORDEAUX 110 rue des sureaux 16430 CHAMPINIERS	N	2408	6502
17	BR 99	CHALET PEYNEAU	MARINETTI ARIANE	29 Rue de Ouarzazate Cité Moulay Rachid INEZZANE 80356 MAROC	N	1817	4906
TOTAL						16072	49244

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24087-DE

Le service des Domaines a été consulté pour démarrer les négociations.
Un forfait à 200 € est proposé pour les fonciers de « petites » surfaces (comprises entre 100 m² et 205 m²) situées en zone Naturelle inconstructible.

Un forfait à 10 000 € est proposé pour les régularisations d'alignement situées en Zone U0 du PLU (délaissés de voirie non intégrés au Domaine Public Départemental depuis des années).

Enfin un prix négocié entre 0.90 €/m² et 2.70 €/m² est proposé pour les fonciers plus impactant situés en Zone N (présence de boisements significatifs, de fossés, délaissé de voirie non intégré au Domaine Public Départemental depuis des années).

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer les conventions avec les propriétaires autorisant le démarrage des travaux avant signature des actes authentiques ;

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer les actes notariés afférents au projet, étant précisé que les frais d'acte seront à la charge de la Commune, après établissement des documents d'arpentage et des plans de bornages subséquents ainsi que tous documents relatifs à ce dossier.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les conventions avec les propriétaires autorisant le démarrage des travaux avant signature des actes authentiques ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les actes notariés afférents au projet, étant précisé que les frais d'acte seront à la charge de la Commune, après établissement des documents d'arpentage et des plans de bornages subséquents ainsi que tous documents relatifs à ce dossier.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24087-DE

CONVENTION « COMMUNE -PROPRIETAIRE »

Travaux publics effectués provisoirement en propriété privée

Une convention est passée entre :

D'une part,

La commune de BIGANOS (Gironde), représentée par son Maire, Bruno LAFON, autorisé en cela par délibération du Conseil Municipal en date du ……..

Et d'autre part,

M. Mme ……..
Né le ……
Demeurant : ……..
ci-après désigné « le propriétaire »

Après avoir exposé que :

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) et la commune de BIGANOS envisagent l'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle entre Marcheprime et Biganos, le long de la route départementale RD 1250, dans le prolongement de celle existante en sortie de la commune de Marcheprime en direction de Biganos.

Ces travaux ayant pour effet de prolonger la piste existante sur une distance de plus de 6km jusqu'au rond-point de la Porte du Delta à l'entrée de Biganos.

L'aménagement de cette piste cyclable nécessite au préalable l'acquisition par la Commune de Biganos de terrains non bâtis, privatifs, impactés par ce tracé.

Pour ce faire, la Commune a consulté chacun des propriétaires des terrains impactés par le tracé de la piste cyclable projetée, à l'effet de convenir des modalités de cession permettant à chacun de ces propriétaires de percevoir les indemnités et/ou autres compensations à la hauteur de la valeur de leur terrain non bâti.

C'est dans ces conditions que les parties aux présentes se sont rapprochées et sont convenues d'un projet de cession de l'emprise de terrain concernée par le tracé de la piste cyclable, en contrepartie d'indemnisations et autres compensations.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 :

Le propriétaire concède à la Collectivité en charge des travaux une servitude de passage pour travaux à exécuter sur la (les) parcelle(s) lui appartenant en pleine propriété et désigné(es) ci-après :

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24087-DE

Références cadastrales
Emprise de terrain de m² à issue de la parcelle cadastrée ….. telle que cette emprise est représentée au plan de division ci-annexé (annexe 1 – plan de l'acquisition envisagée)

Nature du terrain :
Emprise de terrain de m² est actuellement en nature de terrain classé en zone ….. au PLU de la Commune approuvé le 05/07/2021.

La servitude permet à la collectivité :

- d'accéder au lieu exact des travaux
- de procéder à l'excavation nécessaire à ces travaux
- de démarrer les travaux d'aménagement

Article 2 :

La Commune s'engage à faire l'acquisition de l'emprise de terrain sus-désignée moyennant la somme de ….. euros et à prendre en charge l'ensemble des frais et honoraires liés à la régularisation de la cession de terrain aux formalités de publicité foncière.

Article 3 :

Le propriétaire conserve la pleine propriété du terrain ainsi grevé de servitude et la libre disposition du foncier après sa remise en état après travaux, dans l'attente du rachat, par la Collectivité, au propriétaire, son acquéreur ou son successeur, du foncier nécessaire à la pérennité des travaux.

Le propriétaire s'engage à :

- Laisser libre accès à la collectivité
- Informer la collectivité en cas de vente ou location du foncier concerné.

Article 4 :

La Collectivité s'engage à :

- Finaliser les démarches d'acquisition de la parcelle dans les conditions établies par la délibération du ……..
- L'exécution des travaux liés à l'aménagement de la piste cyclable reliant Marcheprime à Biganos
- Indemniser l'ayant droit dans le cas d'éventuels dommages matériels, directs et certains, dont l'ayant droit apporterait la preuve.
- Réaliser un/plusieurs accès au solde de propriété conservé

Pour information, la COBAN dressera un constat d'huissier sur tout le linéaire de la piste et déplacera/repositionnera les éventuelles clôtures existantes à sa charge.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24087-DE

Article 5 :

La collectivité dispose de la pleine utilisation des lieux à compter de la signature de ladite convention jusqu'à la cession de la parcelle à la Commune.

Article 6 :

Le propriétaire :

- S'engage à réitérer devant notaire les engagements pris dans la présente convention. Le propriétaire peut confier pouvoir à un mandataire.

- Se déclare dans les conditions des présentes remplies de l'intégralité de leurs droits eu égard au projet d'aménagement de la piste cyclable par la Commune en limite de la propriété conservée par eux ;

- Déclare que la (les) parcelle(s) figurant à l'article 1 lui appartient (appartiennent) en toute propriété. Il déclare en outre, qu'à sa connaissance, elles sont libres de toute servitude autre que celles qui sont instituées par la présente convention, et qu'elles ne sont grevées d'aucune inscription hypothécaire.

Fait en deux exemplaires originaux,
A BIGANOS, le

Le propriétaire,
Nom et prénom (1)

La Collectivité,
Bruno LAFON
Maire de BIGANOS

(1) Faire procéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24088-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 088 :

RACCORDEMENT BT 124 -AVENUE DE LA CÔTE D'ARGENT– CREATION D'UNE LIGNE SOUTERRAINE 400 VOLTS POUR RACCORDEMENT ET CONVENTION DE SERVITUDES

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24088-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 :

Vu la convention de servitude RAC -24-24JS8MW387 RAC IMM SARL 144KVA ***(cf. annexe n°11)***

En prévision des travaux de construction d'un bâtiment collectif, une demande de branchement a été étudiée par ENEDIS, le projet transmis prévoit la création d'un branchement BTA depuis le réseau situé place du château d'eau.

Les travaux se traduiront sur le terrain par :

- la pose de câbles BTA/ 400v sous chaussée de la place du château d'eau

La réalisation de cet ouvrage est constitutive de servitudes sur les parcelles AC 533 et AC 534. La convention permet à ENEDIS d'établir à demeure dans une bande de 1.00 mètres de large, 1 canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 10 mètres ainsi que ses accessoires.

Au titre de l'intangibilité des ouvrages, la commune accepte une indemnité unique et forfaitaire de dix euros (10€).

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **EMETTRE** un avis sur le projet de canalisations souterraines à réaliser ;
- **AUTORISER** Monsieur le maire à signer tout document permettant la réalisation de ce projet, notamment la convention de servitude sur les terrains privés de la commune ainsi que les actes notariés afférents ;
- **DIRE** que la recette en résultant sera imputée au budget de la commune.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **EMET** un avis sur le projet de canalisations souterraines à réaliser ;
- **AUTORISE** Monsieur le maire à signer tout document permettant la réalisation de ce projet, notamment la convention de servitude sur les terrains privés de la commune ainsi que les actes notariés afférents ;
- **DIT** que la recette en résultant sera imputée au budget de la commune.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24088-DE

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

CONVENTION DE SERVITUDES

CONVENTION CS 06

Commune de : Biganos

Département : GIRONDE

Une ligne électrique souterraine : 400 Volts

N° d'affaire Enedis : RAC-24-24JS8MW387 RAC IMM SARL 124 AVENUE DE LA COTE D'ARGENT

Chargé de projet Enedis : NEVEU Sebastien

CONVENTION DE SERVITUDES

Entre les soussignés :

La Société Enedis,
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 270 037 000 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442, ayant son siège social 34, place des Corolles, 92079 Paris La Défense Cedex,

Représentée par Monsieur Jean-Marc BAIZÉ agissant en qualité de Directeur Régional Enedis Aquitaine NORD, 4 rue Isaac NEWTON 33700 MERIGNAC, dûment habilité à cet effet,

(« Enedis ») d'une part,

Et

Nom *: **COMMUNE DE BIGANOS représenté(e) par son (sa) ....., ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil ..... en date du .....**
Demeurant à : **HOTEL DE VILLE 0052 AV DE LA LIBERATION, 33380 BIGANOS**
Téléphone : .....
Né(e) à :
Agissant en qualité **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci-après indiqués

.....

désigné ci-après par l'appellation « le propriétaire » d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-après désignée(s) lui appartient/appartiennent :

Commune	Prefixe	Section	Numéro de parcelle	Lieux-dits	Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières,prairies, pacage, bois,forêt ...)
Biganos		AC	0533	DE LA COTE D ARGENT	
Biganos		AC	0534	DE LA COTE D ARGENT	

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24088-DE

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-dessus désignée(s) est/sont actuellement :

- ☐ exploitée(s) par-lui même.
- ☐ exploitée(s) par M. ..... qui sera indemnisé directement par Enedis en vertu desdits articles s'il les exploite lors de la construction des ouvrages. Si à cette date ce dernier a abandonné l'exploitation, l'indemnité sera payée à son successeur.
- ☐ non exploitée(s)

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité par le Code de l'énergie (art. L. 323-3 et suivants et art. R. 323-1 et suivants), vu le décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et Enedis et à titre de reconnaissance de ces droits(mention aux textes agricoles à supprimer si le cas d'espèce n'est pas concerné et ce afin d'éviter toute confusion auprès du client), sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 - Droits de servitude consentis à Enedis

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur la(les) parcelle(s), ci-dessus désignées, le propriétaire reconnaît à Enedis, que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

1/ Etablir à demeure dans une bande de 1 m mètres de large, 1 canalisation(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 10 mètres ainsi que ses accessoires

2/ Etablir si besoin des bornes de repérage

3/ Sans coffret

4/ Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé qu'Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur, notamment la réglementation relative à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages (art. L. 554-1 et suivants et art. R. 554-1 et suivants du Code de l'environnement ; arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution)

5/ Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

Par voie de conséquence, Enedis pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

ARTICLE 2 - Droits et obligations du propriétaire

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés à l'article 1er, à moins qu'il ne prenne en charge les coûts financiers associés au déplacement, enlèvement ou modification du (des) ouvrage(s) concerné(s).

Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1er, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.
Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations

Il pourra toutefois :

- élever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou plantations et l(es) ouvrage(s) visé(s) à l'article 1er, les distances de protection prescrites par la réglementation en vigueur
- planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des ouvrages.

ARTICLE 3 – Indemnisation éventuelle

3.1/ Enedis verse au propriétaire et/ou l'exploitant, qui accepte, à titre de compensation forfaitaire des préjudices de toute nature résultant pour celui-ci de l'exercice de droits reconnus à l'article 1er, une indemnité de 10 € (dix euros)

3.2/ Par ailleurs, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, bois, forêts et aux biens à l'occasion de la construction, de la

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24088-DE

surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages (à l'exception des abattages et élagages d'arbres indemnisés au titre du paragraphe 3.1) feront l'objet, d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire, soit à l'exploitant et fixée à l'amiable ou à défaut d'accord, par le tribunal compétent.

ARTICLE 4 – Responsabilités

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 5- Litiges

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable.
A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

ARTICLE 6 - Entrée en application

La présente convention prend effet à compter de la date de signature la plus tardive par les parties. Elle est conclue pour la durée de vie des ouvrages dont il est question à l'article 1er ou de tous autres ouvrages qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants ou le cas échéant, avec une emprise moindre.

Eu égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

ARTICLE 7 – Données à caractère personnel

Enedis s'engage à traiter les données personnelles recueillies pour la bonne exécution de la présente convention (noms, prénoms, adresse, etc.), conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au règlement général sur la protection des données.

Elles sont conservées pendant la durée de vie de l'ouvrage et sont destinées à Enedis, ses prestataires et le cas échéant aux tiers autorisés ou tout tiers qui justifierait d'un intérêt majeur.

Vous disposez d'un droit d'accès à vos données, de rectification, d'opposition et d'effacement pour motifs légitimes. Vous pouvez exercer vos droits à l'adresse suivante (**Monsieur Jean-Marc BAIZÉ agissant en qualité de Directeur Régional Enedis Aquitaine NORD, 4 rue Isaac NEWTON 33700 MERIGNAC**).

ARTICLE 8 - Formalités

La présente convention ayant pour objet de conférer à Enedis des droits plus étendus que ceux prévus par le Code de l'énergie (art. L. 323-3 et suivants), elle pourra être régularisée, en vue de sa publication au bureau des hypothèques, par acte authentique devant Maître A DEFINIR notaire à A DEFINIR, les frais dudit acte restant à la charge d'Enedis.

Le propriétaire s'engage, dès maintenant, à porter la présente convention à la connaissance des personnes, qui ont ou qui acquièrent des droits sur les parcelles traversées par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire.

Il s'engage, en outre, à faire reporter dans tout acte relatif aux parcelles concernées, par les ouvrages électriques définis à l'article 1er, les termes de la présente convention....

Fait en quatre (4) exemplaires originaux.

(1) LE PROPRIETAIRE (faire précéder de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »)

Date de signature :

Nom Prénom	Signature
COMMUNE DE BIGANOS représenté(e) par son (sa) ....., ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil ..... en date du	

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24088-DE

Cerfa 12853*06 - V08 2022

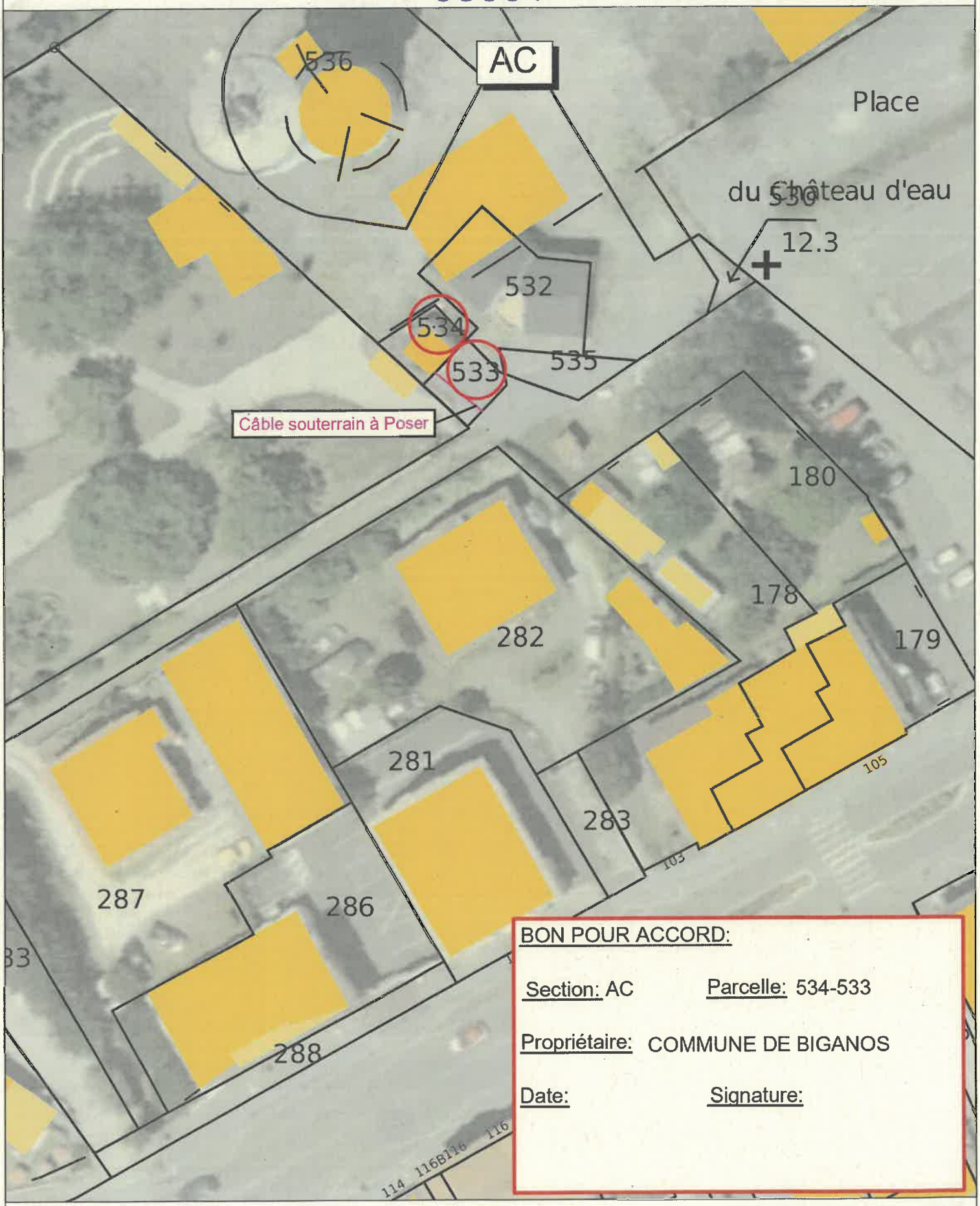
(2) ENEDIS

Cadre réservé à Enedis

A....., le .....

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24088-DE

PLAN CADASTRAL
COMMUNE DE BIGANOS
33051



BON POUR ACCORD:

Section: AC Parcelle: 534-533

Propriétaire: COMMUNE DE BIGANOS

Date: Signature:

ECHELLE 1/ 500

Extrait Cadastral du CDIF
www.cadastre.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24088-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24088-DE

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

FICHE D'IDENTITE PROPRIETAIRE

N° AFFAIRE : DC26/083946

Partie à compléter impérativement par le BUREAU D'ETUDE

Adresse exacte d'implantation des ouvrages : AVENUE DE LA COTE D'ARGENT

Références cadastrales : AC 533-534

Nom du poste implanté :
N° GDO :
Surface prise en compte sur la parcelle :

Longueur et largeur totales des lignes électriques réseaux souterraines : 10m x 1m

Longueur totale des lignes aériennes :

Nombre de support(s) :

Coffret(s) réseaux :

Partie à compléter impérativement POUR LES COLLECTIVITES LOCALES

Nom prénom et qualité de la personne habilitée à signer :.....

Adresse postale :.....
.....

N° tel .....adresse mail .....

Joindre une copie de la délibération du conseil municipal ou date du conseil municipal :.....

- **coordonnées du notaire détenant le titre de propriété ou copie du titre :**

.....

date acquisition du bien.....

Fait le .....Signature

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24088-DE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24089-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 089 :

CREATION D'UNE COMMISSION CONSULTATIVE POUR L'ELABORATION ET ADOPTION DU REGLEMENT DE VOIRIE COMMUNALE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24089-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 :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU les articles L141-11 et R.141-14 du Code de la Voirie Routière qui précise que le Conseil Municipal détermine, après concertation avec les services ou les personnes intervenant sur le domaine public, les modalités d'exécution des travaux de réfection des voies communales dans lesquelles des tranchées ont été ouvertes ;

CONSIDERANT que la commune de Biganos a décidé d'établir un règlement de voirie dans le but d'améliorer la gestion du patrimoine de la voirie ;

CONSIDERANT que ce règlement doit préalablement être soumis à l'avis d'une commission consultative.

La commune de Biganos est desservie par des voiries communales et des chemins ruraux qui ne sont actuellement pas régis par un règlement de voirie. Elle est également desservie par des voiries départementales et intercommunales. De nombreuses entreprises interviennent sur ce domaine, que ce soit pour le compte des concessionnaires, pour le compte des collectivités locales et pour le compte de particuliers.

Si la commune de Biganos a en charge d'organiser les conditions d'interventions, aujourd'hui, il convient d'observer une multiplication des sollicitations parfois difficiles à concilier.

Ainsi, la Ville a décidé de se doter d'un règlement communal de voirie afin d'optimiser et d'encadrer le fonctionnement des interventions sur le domaine public, tout en garantissant une meilleure longévité de la voirie.

Afin d'établir des règles homogènes et partagées par tous, il convient de mettre en place un règlement de voirie qui :

- décrit les spécifications techniques à détailler dans les autorisations de voirie (notamment la largeur des tranchées, le remblaiement, ...)
- décrit les procédures administratives de gestion : demandes, autorisations, constatations, répression
- définit la coordination des travaux qui est obligatoire.

A cet effet, il est proposé de mettre en place une commission où les concessionnaires, les exploitants de droit et les collectivités locales (commune et CAPC) seront représentés. Celle-ci sera consultée pour l'élaboration du règlement de voirie.

Cette commission sera composée de quatre membres des institutions extérieures et de treize élus du conseil municipal.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24089-DE

Concernant les institutions extérieures, il est proposé de faire siéger au sein de cette commission :

- Au titre des réseaux de transports d'énergie : ENEDIS
- Au titre de la mobilité : la Communauté de Commune du Nord Bassin (COBAN)
- Au titre des réseaux d'assainissement et du pluvial : le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA)
- Au titre des réseaux de télécommunication : ORANGE

Concernant les membres du Conseil Municipal :

Considérant que le conseil municipal peut librement fixer le nombre de membres du conseil municipal siégeant dans cette commission, étant entendu que sa composition doit respecter le principe de la représentation proportionnelle, afin de permettre l'expression pluraliste des élus au sein de l'assemblée communale.

Considérant que cette élection repose sur le principe d'un scrutin de liste à bulletin secret.

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du code général des collectivités territoriales, il est voté au scrutin secret soit lorsqu'un tiers des membres présents le réclame, soit lorsqu'il est procédé à la nomination ou à une présentation.

Considérant que le conseil municipal peut toutefois décider, à l'unanimité, de ne pas procéder au scrutin secret aux nominations ou aux présentations, sauf disposition législative ou réglementaire prévoyant expressément ce mode de scrutin.

En application du dernier alinéa de l'article L.2121-21 du Code général des collectivités territoriales : « si une seule liste a été présentée après appel de candidatures, les nominations prennent effet immédiatement, dans l'ordre de la liste le cas échéant et il en est donné lecture par le Maire ».

Il est décidé de ne pas procédé au scrutin secret.

Monsieur le Maire propose la liste des membres du conseil municipal et monsieur Georges BONNET, 1er adjoint en donne lecture :

1. M. le Maire (Président)
2. M. Georges BONNET
3. M. Patrick BOURSIER
4. M. Alain BALLEREAU
5. Mme Murielle SEIMANDI
6. M. Michel LAPLANCHE
7. M. Gilles LOUF
8. M. Pascal ANDRIEUX
9. M. Christian SIONNEAU
10. M. Philip BOUNINI
11. M. Thierry DESPLANQUES
12. Mme Sophie BANOS
13. Mme Catherine LEWILLE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24089-DE

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** la création de cette commission consultative ;
- **DECIDER** que la commission est composée 4 membres des institutions extérieures et 13 élus du Conseil Municipal ;
- **PROCEDER** à l'élection de ses membres.

Ont été proclamés membres de la commission consultative pour l'élaboration du règlement de voirie communale :

Membres du conseil municipal	Membres extérieurs
1. M. le Maire (Président)	**ENEDIS**
2. Georges BONNET	**COBAN**
3. Patrick BOURSIER	**SIBA**
4. Alain BALLEREAU	**ORANGE**
5. Murielle SEIMANDI	
6. Michel LAPLANCHE	
7. Gilles LOUF	
8. Pascal ANDRIEUX	
9. Christian SIONNEAU	
10. Philip BOUNINI	
11. Thierry DESPLANQUES	
12. Sophie BANOS	
13. Catherine LEWILLE	

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24089-DE

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** la création de cette commission consultative ;
- **DECIDE** après avoir procédé à l'élection que la commission est composée de 4 membres des institutions extérieures et 13 élus du Conseil Municipal comme désigné dans le tableau ci-dessus.

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



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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 090 :

PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITES 2023 DU SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE ELECTRIQUE DE LA GIRONDE (SDEEG)

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-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 le 18 juin 2024, le Comité syndical du Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde (SDEEG) s'est réuni et a présenté à ses membres le rapport d'activités 2023. ***(cf. annexes n°12, 13 et 14).***

A titre d'information, ce rapport présente le fonctionnement du S.D.E.E.G et son activité notamment en matière d'accompagnement des territoires dans la transition énergétique, d'accompagnement des collectivités pour la qualité des réseaux d'électricité, d'éclairage public et de gaz, de développement durable, de mobilité et en matière budgétaire.

Pour la parfaite information des conseillers municipaux, ce rapport doit faire l'objet d'une communication par le Maire lors d'une séance du conseil municipal, mais ne fait pas l'objet d'un vote.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** du rapport annuel d'activités 2023 du Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde (SDEEG).

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE** du rapport annuel d'activités 2023 du Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde (SDEEG).

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

SDEEG
NOTRE ÉNERGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES

RAPPORT D'ACTIVITÉ



2023

www.sdeeg33.fr

12 rue du Cardinal Richaud
33300 Bordeaux

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

SOMMAIRE

02 Édito Xavier PINTAT

03 Présentation du SDEEG

06 Finances

11 Ressources Humaines

13 Les élus

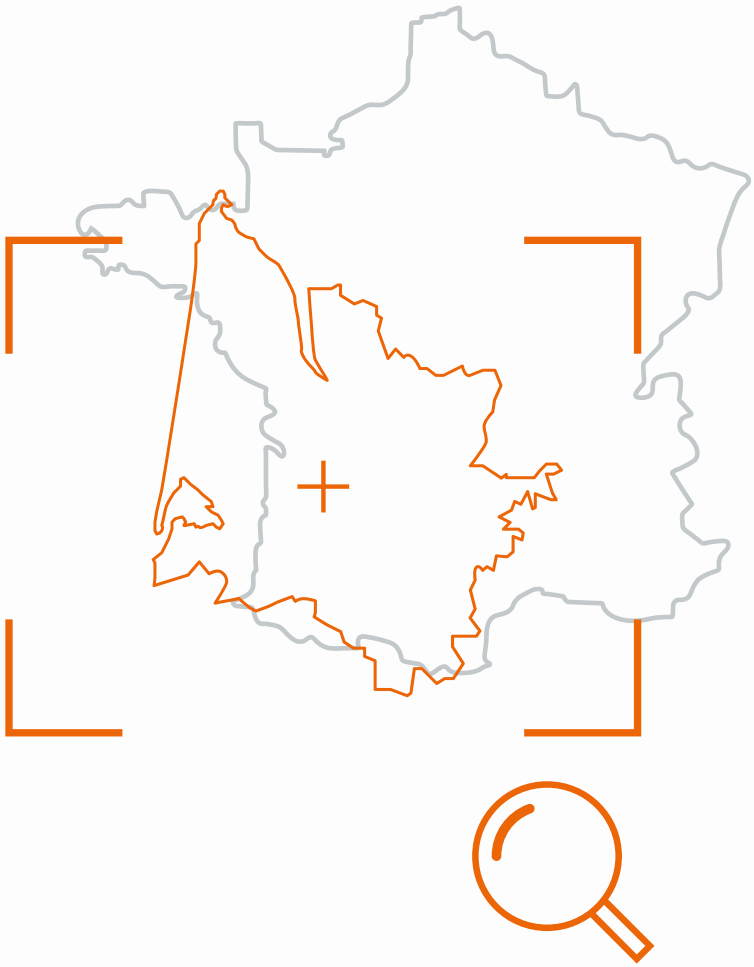
16 Électricité et Gaz

19 Transition Énergétique

24 Éclairage Public

28 Urbanisme

29 Foncier



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

ÉDITO



> En parcourant le rapport d'activité 2023, vous constaterez que le SDEEG poursuit un objectif de transparence vis-à-vis des collectivités girondines, avec le souci de conforter le développement du service public de l'électricité et du gaz qui est notre cœur de métier, mais également les autres missions liées à l'énergie ou à l'aménagement du territoire.

Conscient de l'enjeu que représente pour nos communes la qualité du réseau de distribution d'électricité, le SDEEG investit quotidiennement pour moderniser et fiabiliser le réseau électrique, vecteur de la transition énergétique. Toujours avec la même exigence, que ce soit pour l'électricité ou le gaz, le travail de contrôle de nos concessionnaires permet également de s'assurer d'une amélioration de la qualité du service rendu.

En éclairage public, notre syndicat gère désormais près de 120 000 points lumineux, pour le compte de près de 392 collectivités. Notre expertise, en matière de nouvelles technologies concernant l'éclairage public, fait aujourd'hui référence : "éclairer moins et mieux !". L'accompagnement technique, juridique et financier du SDEEG a permis à de multiples communes de rénover l'ensemble de leur patrimoine.

S'agissant de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, cette compétence exercée depuis 2018 suscite un véritable intérêt de la part des communes. Les maires ont ainsi pu s'appuyer sur les outils du SDEEG (contrôle, entretien, travaux, suivi du patrimoine) pour garantir leur responsabilité en la matière.

Depuis plusieurs années, nous n'avons cessé de développer nos missions et services dans le domaine de la transition écologique. Notre palette d'outils a été encore étoffée en 2023 pour couvrir pleinement les domaines de l'efficacité énergétique, notamment au niveau des bâtiments scolaires. De plus, nous nous sommes résolument tournés vers la mobilité alternative en accentuant notre maillage de bornes de recharge pour véhicules électriques, mais aussi en promouvant le bioGNV. De même, la SEM Gironde Énergies, au service des territoires, a réalisé de nombreux projets d'énergies renouvelables dans des communes rurales ou urbaines. Par ailleurs, les hausses "vertigineuses" des prix de l'énergie ont conduit le SDEEG à professionnaliser ses techniques d'achat pour le compte des collectivités, de façon à atténuer les conséquences financières pour celles-ci.

Enfin, comme nous pouvons le constater à la lecture des chiffres, le nombre de communes qui nous confient l'instruction du droit des sols tend toujours à augmenter. C'est une manifestation de la satisfaction des adhérents, compte tenu de l'expertise développée sur des sujets bien particuliers (loi littoral, ERP, permis d'aménager…). De plus, notre service foncier et juridique rencontre un immense succès dans le cadre de la rédaction d'actes en la forme administrative, voire dans le domaine de la publicité.

Dans un contexte énergétique particulièrement instable, notre syndicat a su faire preuve de résilience pour rester une structure efficiente, administrée par des élus engagés. Je souhaiterais également remercier l'ensemble des collaborateurs du SDEEG, pour leur mobilisation et leur implication quotidiennes au service des collectivités girondines.

Bonne lecture à chacune et chacun d'entre vous. !

Xavier PINTAT
Président du SDEEG

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE



LE SDEEG

Créé en 1937, le SDEEG est un syndicat mixte qui regroupe les communes et intercommunalités de Gironde. Au-delà de sa vocation initiale d'organiser le service public de la distribution électrique, le SDEEG exerce aujourd'hui d'autres compétences comme la distribution de gaz, l'éclairage public, la transition énergétique ou encore l'achat d'énergies. Le SDEEG accompagne également juridiquement et techniquement les communes de Gironde dans la défense contre l'incendie, l'instruction des autorisations d'urbanisme ou la gestion du foncier communal.

RÉSEAUX ÉLECTRIQUES

279
communes

Le SDEEG, propriétaire du réseau public de distribution d'électricité basse et moyenne tension sur sa concession, veille à la bonne organisation, à la cohérence et à la qualité du service public de la distribution d'électricité. En tant qu'autorité organisatrice et concédante, il assure le contrôle de la concession confiée à Enedis pour la distribution.

GAZ

181
communes

À l'image de la compétence exercée dans le domaine de l'électricité, le SDEEG organise le service public de distribution du gaz, en assurant un contrôle approfondi sur l'entretien des ouvrages, la sécurité et la qualité des services rendus par les concessionnaires GRDF et RÉGAZ. Il peut participer financièrement pour garantir la rentabilité économique des extensions de réseaux dans les communes en concession.

ÉCLAIRAGE PUBLIC

392
collectivités

Le SDEEG entretient et exploite le réseau d'éclairage public. Il assure la maîtrise d'ouvrage des travaux neufs (rénovation, extension du réseau, mise en place de nouveaux matériels) pour les communes qui lui ont transféré cette compétence.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE et MOBILITÉ

Le SDEEG s'implique fortement auprès des collectivités pour réaliser des économies d'énergies et développer les énergies renouvelables. Il développe un réseau de mobilité électrique et mobilité au biogaz.

304
collectivités

URBANISME

Le SDEEG réalise l'instruction des Autorisations du Droit des Sols (DP, CU, PC, PA…).

93
communes

FONCIER

186
communes

Le SDEEG propose une assistance pour la rédaction des actes en la forme administrative.

DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

Le SDEEG entretient et contrôle le réseau de défense incendie. Il assure la maîtrise d'ouvrage des travaux neufs (rénovation, extension du réseau, mise en place de nouveaux matériels) pour les communes qui lui ont transféré cette compétence.

102
communes

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

L'ANNÉE EN CHIFFRES

Les **données sont comparées par rapport aux chiffres de 2022*

Le SDEEG

+ 9 465 communes adhérentes

+ 5 42 intercommunalités adhérentes

811 délégués

80 agents administratifs et techniques

Électricité

16 660 km de réseaux électriques

392 opérations de travaux réalisées par le SDEEG *+ 51*

151 opérations de raccordement au réseau électrique

Gaz

3 218 km de réseaux de gaz naturel *+ 58 km*



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE



L'ANNÉE EN CHIFFRES

**Les données sont comparées par rapport aux chiffres de 2022*

Éclairage Public

119 191 points lumineux *+ 4409*

392 collectivités en transfert de compétence *+ 6*

9 312 armoires de commande

9 301 700 € de travaux neufs

Transition énergétique et Mobilité alternative

2 863 membres du groupement d'achat énergies

5 CDC accompagnées pour leur PCAET

4 centrales photovoltaïques mises en service

581 674 € d'études énergétiques

738 263 € de CEE valorisés *+ 62%*

352 points de recharge *+ 20*

2 483 abonnés MobiVE en Gironde *+100*

Urbanisme

4 131 autorisations du droit des sols

Foncier

212 dossiers confiés par les collectivités *+ 47*

117 actes signés pour le compte du SDEEG *+ 61*

Défense Extérieure Contre l'Incendie

102 communes

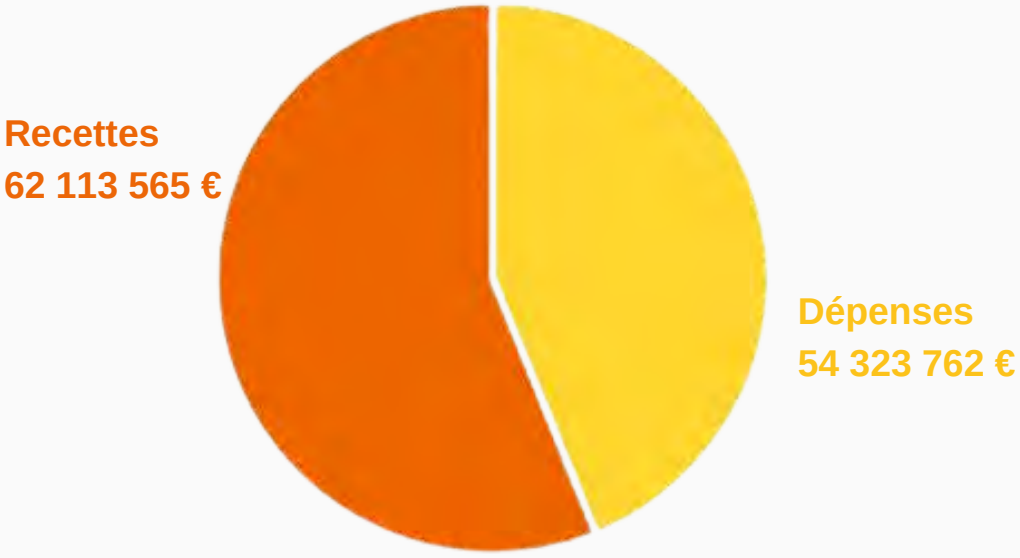
3 729 points eau incendie en gestion

240 681 € de travaux réalisés *+ 152 330€*

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

FONCTIONNEMENT DE NOTRE SYNDICAT

LES FINANCES



Fonctionnement

Dépenses
17,5 millions d'€

Recettes
23,8 millions d'€

Investissement

Dépenses
36,7 millions d'€

Recettes
38,3 millions d'€

Activité comptable

5 906 mandats émis

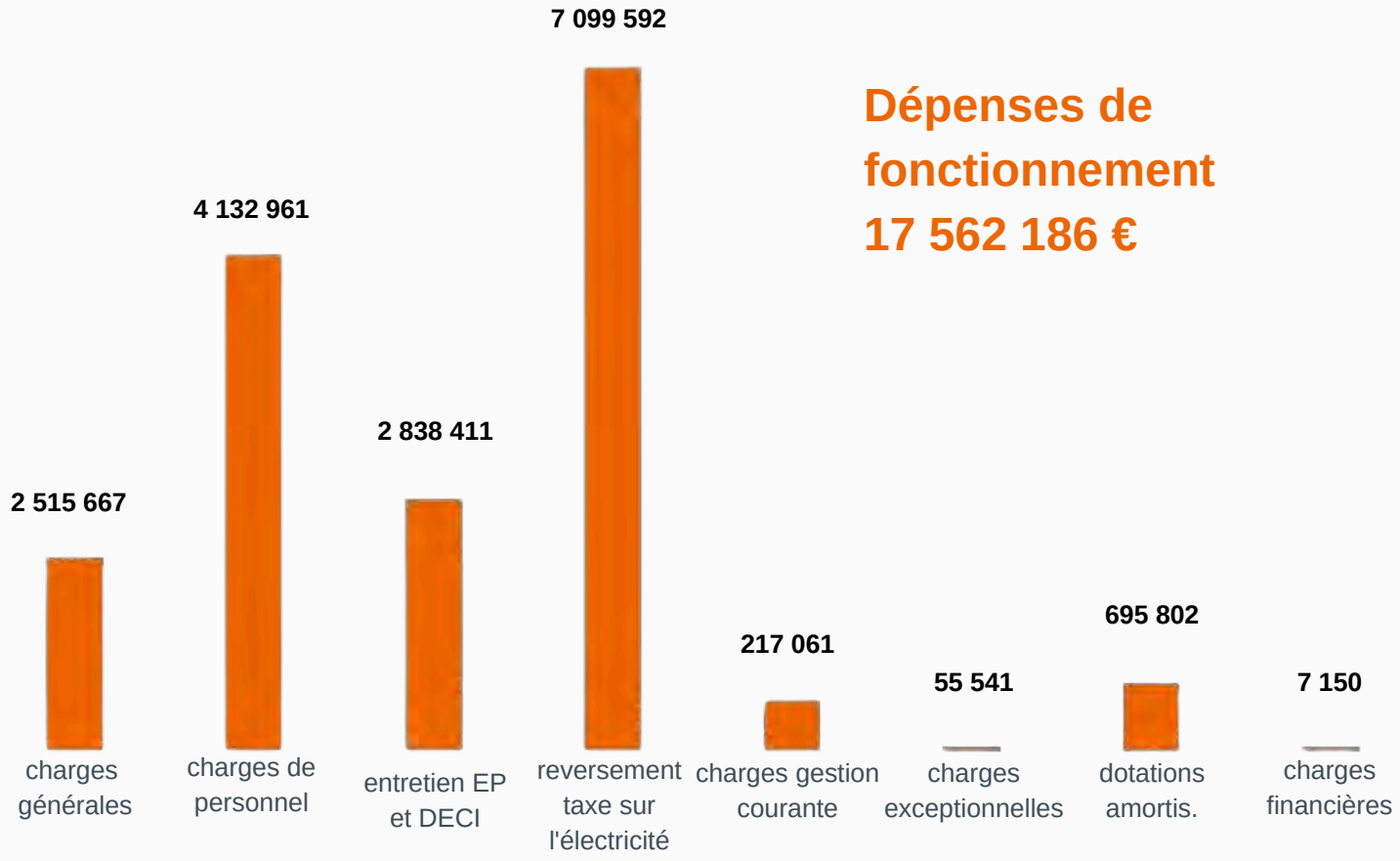
4 413 titres émis

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

LES FINANCES

Dépenses de Fonctionnement

Avec le souci permanent de maîtriser les dépenses, le SDEEG, comme toute collectivité, doit faire face à certaines charges incompressibles pour lui permettre de remplir sa mission de service public.



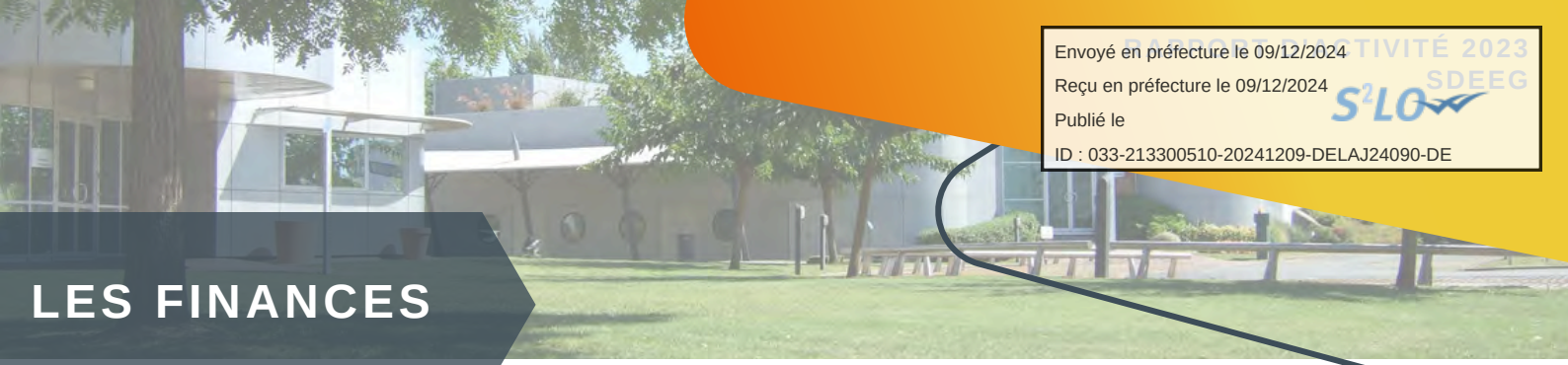
Les dépenses de fonctionnement ont relativement augmenté par rapport à 2022 (+4 075 118 €).

- Le 1er poste de dépenses est le reversement d'une partie du produit de la taxe sur l'électricité aux communes et syndicats primaires pour un montant de 7 millions d'€, soit 40 %. Cette dépense augmente de 34 % par rapport à 2022.
- Les charges de personnel représentent 24 % des dépenses pour un montant de 4,1 millions d'€. Elles ont augmenté de 8 % par rapport à 2022, principalement du fait de la création de nouvelles missions (au sein des services transition énergétique, service foncier) et de nouveaux transferts de compétences (EP) qui sont compensés par de nouvelles prestations de services et donc de nouvelles recettes. Cependant, le ratio dépenses de personnel/dépenses de fonctionnement des collectivités s'élève traditionnellement à un niveau supérieur (35%).
- Les dépenses d'entretien du patrimoine dont le syndicat a la gestion

(éclairage public et défense incendie) représentent un montant de 2,8 millions d'€.
Montant en augmentation par rapport à 2022 de 45%

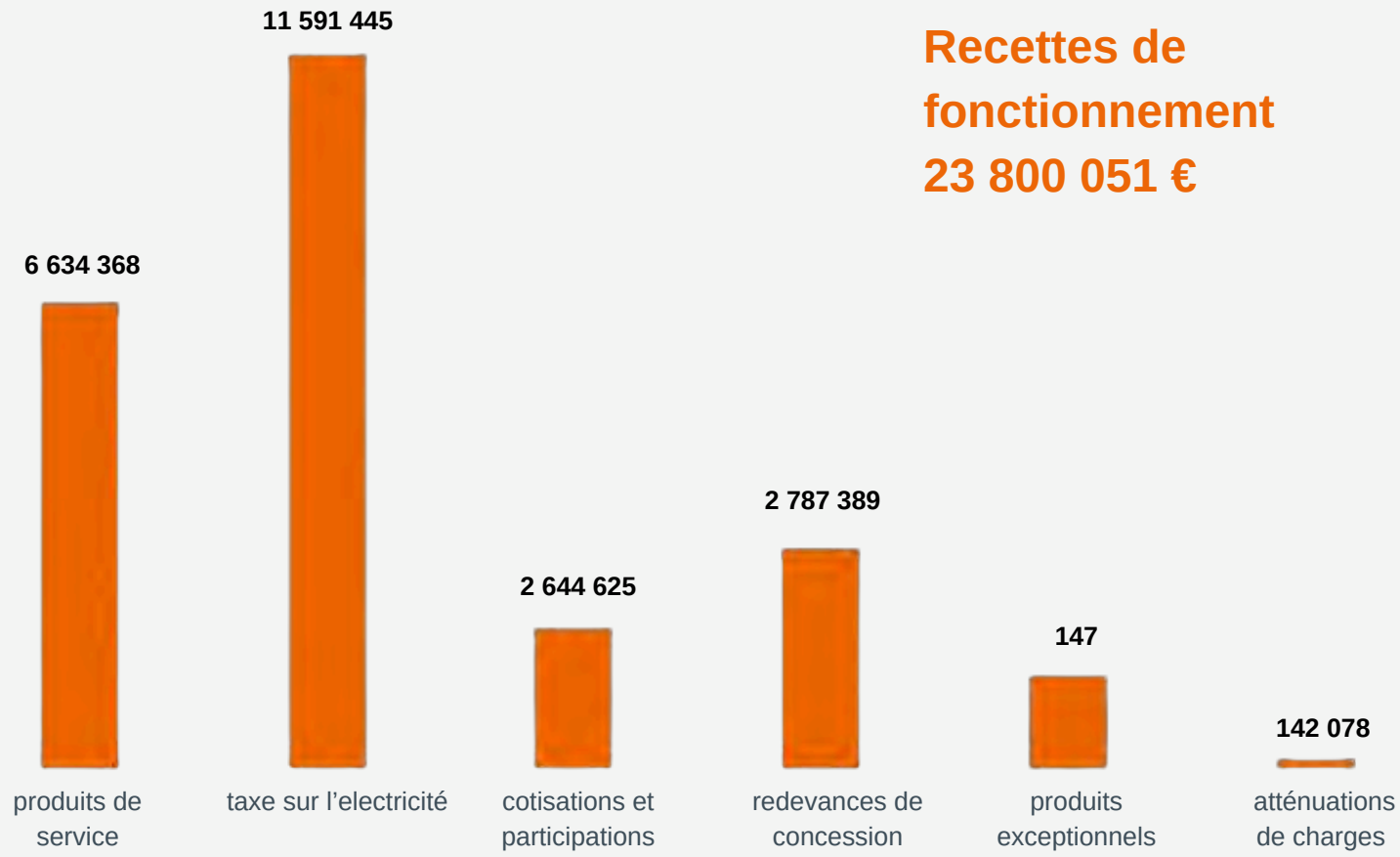
- Les charges à caractère général s'établissent à 2,5 million€ et sont en hausse de 69 %

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE



LES FINANCES

Recettes de Fonctionnement



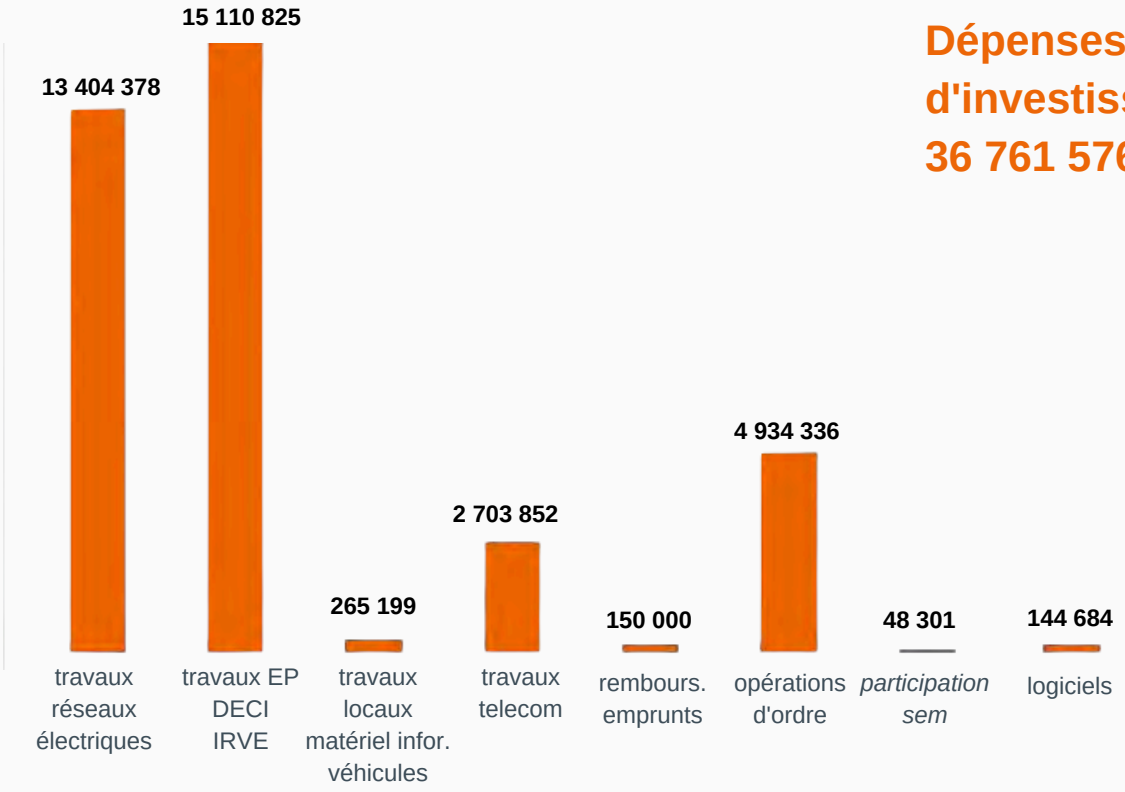
- La Taxe sur l'Électricité représente 49 % des recettes de fonctionnement du SDEEG pour un montant de 11.6 millions d'€ versés par EDF et/ou les fournisseurs alternatifs. Cette taxe est basée sur la quantité d'électricité consommée, en vertu de l'article 23 de la loi NOME du 7 décembre 2010. Cette recette augmente de 31 % suite au reversement d'un trimestre supplémentaire sur l'exercice.
- Les produits des services s'établissent à 6.6 millions d'€. Ces recettes évoluent à la hausse (+14%). Il s'agit des contributions des collectivités liées aux compétences transférées et/ou des services rendus : redevances, prestations, frais de gestion... Ce poste comprend également les participations des particuliers pour les raccordements.
- Les redevances de concession (*2,7 millions €*) versées par les concessionnaires sont stables (+1.9%).
- Enfin, le montant des cotisations des adhérents et des participations

des communes pour l'efficacité énergétique s'élève à 2.6 million d'€ (+52%).

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

LES FINANCES

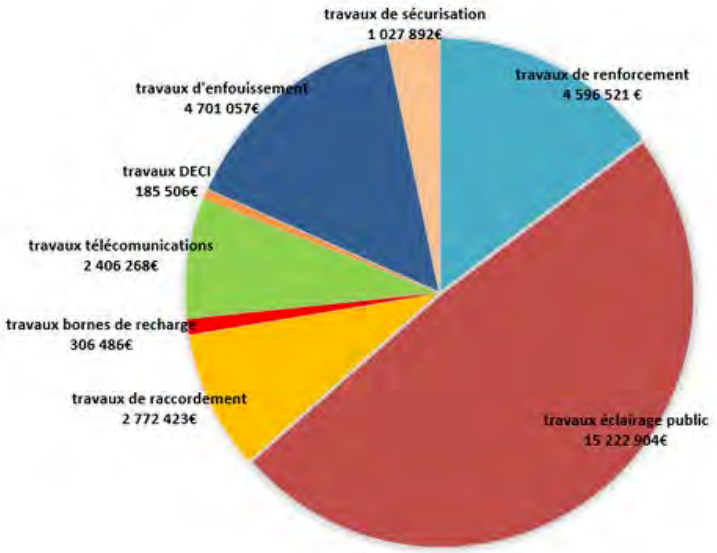
Dépenses d'Investissement



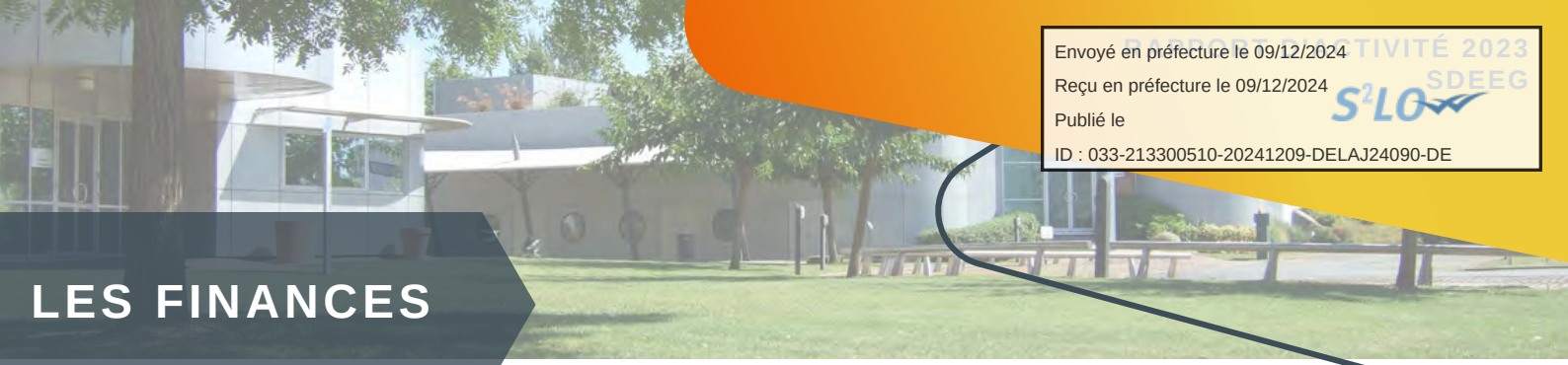
Dépenses d'investissement 36 761 576 €

Répartition des travaux

- 36% des dépenses ont été consacrées au réseau d'électricité (13.4 millions d'€). Ces dépenses ont été en hausse de 38% par rapport à 2022.
- les dépenses liées aux travaux d'éclairage public, de défense extérieure contre l'incendie, et d'implantation d'IRVE représentent 15 million d'€ et sont en hausse de 43 % pour représenter 41 % des dépenses d'investissement. Sur les travaux d'éclairage public, le SDEEG a versé 632 711 € de subventions (20% du montant HT, plafonné à 12 000 € par an). Cette dynamique est liée à la rénovation énergétique du patrimoine éclairage public des communes.
- Les travaux d'enfouissement des réseaux de télécommunications s'établissent à 2.7 millions d'€.



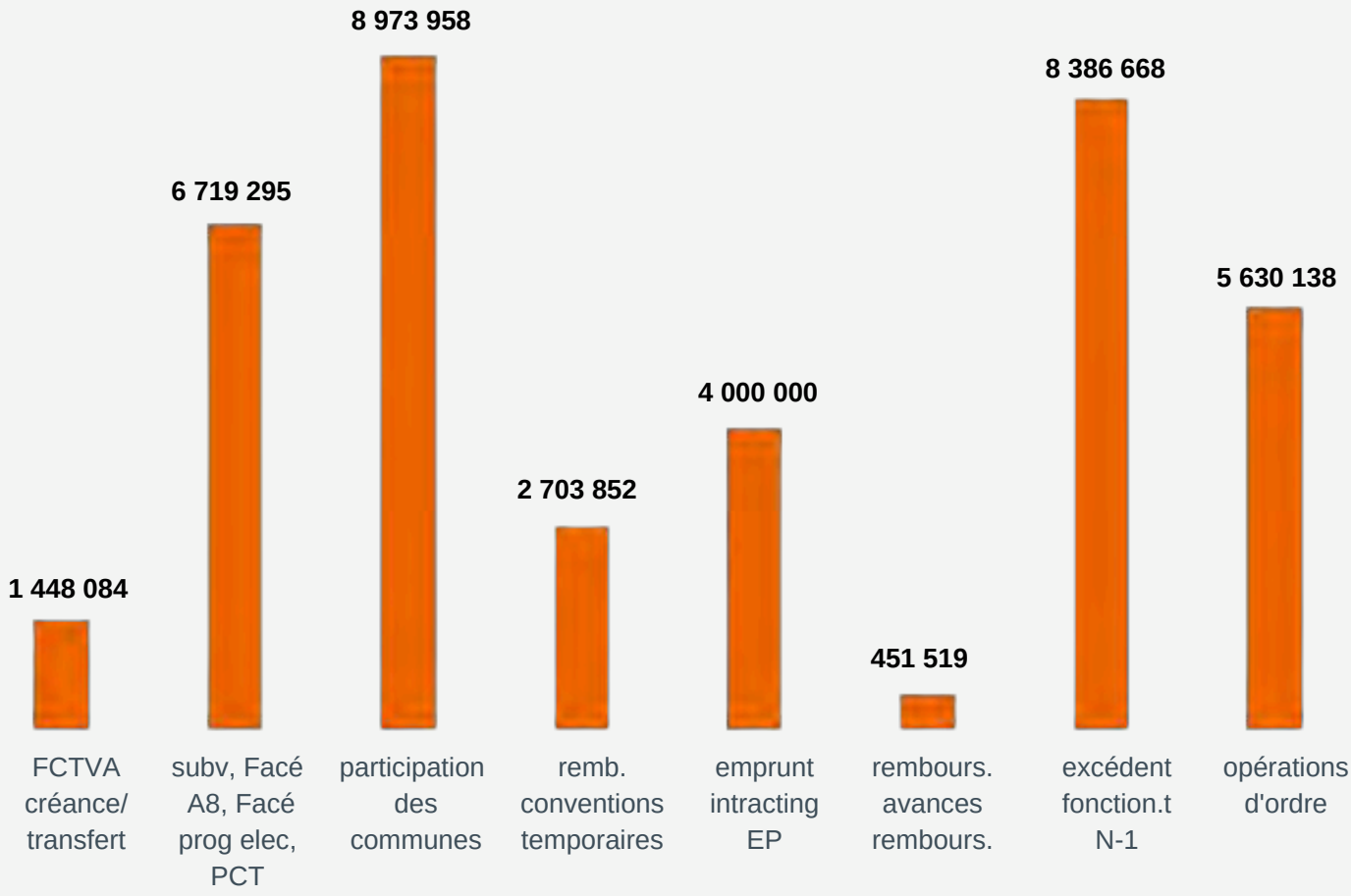
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE



LES FINANCES

Recettes d'Investissement

Recettes d'investissement 38 313 514 €



- Les subventions du FACÉ (Financement des Aides aux Collectivités territoriales pour l'Électrification rurale), la subvention d'Enedis pour les enfouissements (article 8) et la Part Couverte par le Tarif représentent 6.7 millions d'euros, soit 17% des recettes d'investissement.
- La participation des communes, dans le cadre des enfouissements en zone urbaine et dans le cadre des travaux d'éclairage public, représente 9 millions d'€, soit 23 %.
- Les dotations prennent en compte le FCTVA et les droits à déduction de TVA représentent un montant de 1,4 millions d'euros, soit 1 %.
- Le remboursement de l'avance remboursable additionnelle en éclairage public représente 451 519 €. En effet, le SDEEG offre à toutes les communes de la Gironde la possibilité de bénéficier d'une avance remboursable afin de financer l'investissement en matière d'éclairage public. Cette avance remboursable se caractérise par un remboursement du capital investi sur 10 ans, à raison de 1/10ème par an.
- En 2023, le SDEEG a ajouté une possibilité pour les communes de financer la rénovation énergétique de l'éclairage public avec une enveloppe "intracting" de 400 000€ souscrite auprès de la Banque des Territoires.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

LES MOYENS

RESSOURCES HUMAINES

80 agents **43** femmes **37** hommes

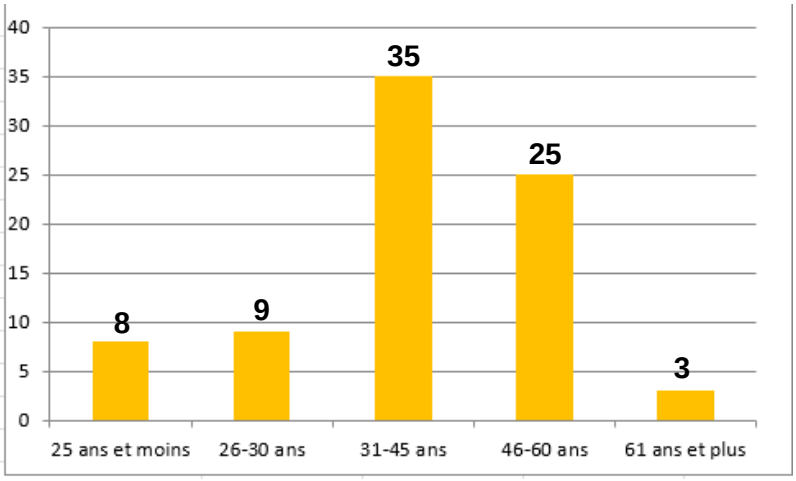
9 arrivées

8 départs

Tableau des effectifs

				Catégories		
	Administratifs	Techniques	Total	A	B	C
Titulaires	26	21	47	17	9	21
Stagiaires	5	2	7	3	0	4
Contractuels	12	14	26	13	6	7
Total	43	37	80	33	15	32
	80			80		

Répartition par tranche d'âge



La moyenne d'âge est de 42 ans

Tickets restaurants : la quasi totalité du personnel bénéficie des titres de restauration pour une part patronale de **67 104 €** en 2023.
(Soit +3 546€ par rapport à 2022)

Action sociale

Bénéficiaires du CNAS

Nombre d'adhérents	89
Nombre d'utilisateurs	67
Nombre de prestations	367
Montant versé des prestations (en €)	16 831,46 €
Montant des avantages (en €)	2 124,63 €
Montant de la cotisation versé par le SDEEG (en €)	17 239,16 €

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE



RESSOURCES HUMAINES

ORGANIGRAMME DES SERVICES

MAJ LE 07/06/2024

Développement et Relations Collectivités
Michel Baumet

Ressources humaines
Aurélie Varas

Communication
Andréa Giraud

Usages numériques
Françoise Chaduteau

Comptabilité
Isabelle Puligny
Patricia Alonso
Anne Van Walleghem
Emma Wach

Financements
Véronique Hernould

Marchés publics
Edwige Philippe
Laura Petitguillaume

Systèmes d'Information Infrastructures
Dominique Jacques
Jonathan Guérin
Nadège Lapierre

SIG-Cartographie
Camille Afangnike
Baptiste Laulan

DIRECTEUR GÉNÉRAL DES SERVICES Stéphane Oulié

DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE ET DIRECTRICE SEM GIRONDE ÉNERGIES Sophie Labatut

RÉSEAUX ÉLECTRIQUES
Céline Perez
Mélodie Boulogne
Jean-Marc Colly
Vincent Despres
Julie Lagrave
Alexandre Pascaud

RACCORDEMENTS
Dominique Gabas
Mélodie Boulogne
Damien Gauthier

DECI
Jean-Luc Dieu
Corinne Ferrant

ÉCLAIRAGE PUBLIC
Frédéric Perrot
Caroline Aumailley
Tiphaine Douence
Ludovic Dubois
Adrien Du Boishamon
Sébastien Gasnier
Sébastien Pinaquy
Matthieu Pomier
Anthony Serveaux
Mathieu Varoqui
Aurore Visserias

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
Mathieu Echeverria
Marine Lopez
Maëva Mancier
PÔLE ACHAT ÉNERGIES
Guillaume Brocas
PÔLE EFFICACITÉ ENERGÉTIQUE
William Ravaille
Marco Da Costa
Arthur Laurent
Elliot Le Guilvout
Etienne Le Maistre
PÔLE MOBILITÉ
Nathalie Lalanne
PÔLE PLANIFICATION
Cécile Perdrix
Diane Fanget

GIRONDE ÉNERGIES
ADMINISTRATION ET FINANCES
Rosanne Fiquet
Nadine Joyeux

INGÉNIERIE
Alain Gement
Denis Le Cardinal
Nathalie Lalanne

URBANISME
Quentin Mitrope
Delphine Bernier
Florence Lachamp
SECTEUR A
Julien Armayan
Siham Benamer
Maëva Borderie
SECTEUR B
Emmanuel Lelarge
Mylène Gimel
Alexia Larramendy
SECTEUR C
Aziliz Querré
Morgane Bonnet
Camille Le Roux
SECTEUR D
Sylviane Peuvrel
Mathilde Jacquet
Adeline Poujardieu

JURIDIQUE ET FONCIER
Nathalie Gautier
Lorraine Billecocq
Grégoire De Germay
Julie Rippol
Paul Vallet

LES MARCHÉS PUBLICS

36 procédures achat public

2 commissions d'appel d'offres

Procédures adaptées	7
Groupements commandes	2
Marchés subséquents	27
Appels d'offres ouverts	2
TOTAL	38

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

LES ÉLUS EN 2023

4 bureaux

2 comités syndicaux

15 commissions

1 commission consultative paritaire

Comité Syndical	2
Bureau Syndical	4
Commission d'Appel d'Offres	2
Commision des Finances	2
Commission Maitrise Demande Energies	0
Commission Energies renouvelables	0
Commission Mobilité propre	2
Commission Répartition des Crédits	1
Commission Communication	2
Commission Electricité	2

37 délibérations comité syndical

64 délibérations bureau syndical

Xavier PINTAT, Président du SDEEG, est entouré de 14 Vice-Présidents pour identifier les besoins des communes, participer aux décisions, animer une commission tout en étant les garants de l'efficacité de l'action du SDEEG.



Alfonso Anacleto
Conseiller M. Roaillan
en charge des achats d'énergies



Durant Marcel
Pdt SIE Fronsadais
Maire Fronsac
en charge des finances



Ducout Pierre
Maire Cestas
en charge du gaz



Iriart Dominique
Conseillère M. Talence
en charge de la communication



Cattaneo Jacques
Adj/Maire Toulenne
en charge de l'électricité



Le Yondre Nathalie
Maire Audenge
en charge de la DECI



Terrancle Jacky
Pdt SIE Blayais
Maire Saint-Palais
en charge de l'urbanisme



Bluteau José
Maire Pellegrue
en charge du foncier



Garrigue Philippe
Pdt SIE Camarsac
Maire Beychac & Cailleau
en charge de la maîtrise
de l'énergie



Saumon Jean-Louis
Pdt SIE Sud Réole
Maire Brouqueyran
en charge de l'éclairage
public



Duprat Christophe
Maire St-Aubin Médoc
en charge de la mobilité
propre



Fénelon Daniel
Pdt SIE St-Philippe Aiguilhe
Maire Belves de Castillon
en charge du contrôle
des concessions



Alves Géraldo
Adj/Maire Castelnau Médoc
en charge de la
numérisation



Desmoulin Karine
Maire Le Teich
en charge des énergies
renouvelables

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

LES ÉLUS EN 2023

Le Bureau du SDEEG est l'organe exécutif du syndicat qui prépare les comités syndicaux.

ALFONSO CHARIOL Agnès, Maire de Sainte-Terre
AUBY Jean-François, Conseiller Municipal de Cénac
BEAUFILS Stéphane, Adjoint au Maire de Lapouyade
BEGUIN Gilles, Adjoint au Maire de Bonzac
BEZANILLA Frédéric, Conseiller municipal de St-Sulpice-de-Guilleragues
BEZANNIER Renaud, Conseiller Municipal de Mios
BILLOUX Roger, Adjoint au Maire de Pineuilh
BLAIN Philippe, Président SIE Cavignac, Conseiller municipal de Laruscade
BOFFO Patrice, Adjoint au Maire de Cérons
BORAS Jean-François, Maire de Langoiran
BORDIEU Lionel, Adjoint au Maire de Martignas-sur-Jalle
BOUDIGUE René, Maire de Rimons
CAZAUBON Joël, Adjoint au Maire de Lesparre-Médoc
CHARIOL Agnès, Maire de Sainte-Terre
CHARRIER Alain, Adjoint au Maire de Mérignac
COLLINET Bernard, Adjoint au Maire de Gujan-Mestras
COUSSO Frédéric, Maire de Croignon
DELCROS Francis, Adjoint au Maire de Bazas
DIDIER Alain, Maire de Mesterrieux
DUNIAUD Christian, Conseiller Municipal de Blasimon
DUPIC Frédéric, Maire de Montussan
GATINEL Didier, Conseiller Municipal de Lussac
GAUTIER Bertrand, Maire de Fargues-Saint-Hilaire
GUILLEMIN Laurent, Adjoint Maire de Bordeaux, Conseiller Métropolitain
HANNOY Dominique, Conseiller Municipal de Camblanes-et-Meynac
LALANNE Sylvain, Président du SIE du Médoc, Adjoint au Maire de Macau
LAURET Bernard, Maire de Saint-Emilion
MARI Guillaume, Conseiller Municipal de Bordeaux, Conseiller Métropolitain
MARIGOT Philippe, Adjoint au Maire de Coutras
MASSIAS Michel, Maire de Daignac
MILLAIRE Michel, Maire de Les Billaux
POIVERT Liliane, Présidente du SIE de l'Entre-deux-Mers, Maire de St-Pey-de-Castets
RIBEAUT Pierre, Adjoint au Maire de Cadillac
ROBIN Christophe-Luc, Adjoint au Maire de Libourne
TRENIT Bruno, Président du SIE du Sauternais, Adjoint au Maire de Landiras

LA COMMUNICATION

Site internet et réseaux sociaux



2 680 vues par mois sur le site internet

1 799 abonnés sur les réseaux sociaux

(+ 83 %)

38 articles de presse

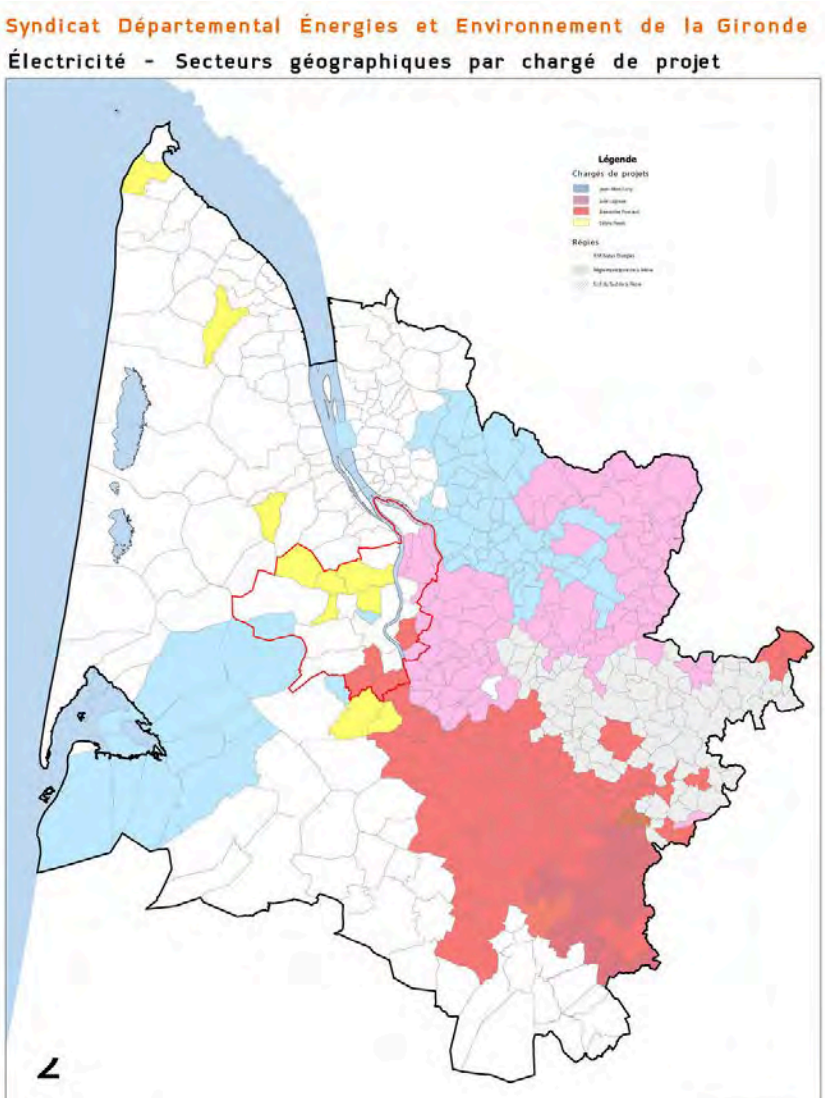
L'année 2023 a été marquée par le 1er **Forum des énergies** organisé dans nos locaux.
Cette journée de rencontres et d'exposition a rassemblé plus de 500 visiteurs autour des enjeux énergétiques.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS POUR LA QUALITÉ DES RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE GAZ

LES CHIFFRES CLÉS

La concession électrique du SDEEG en 2023



279 communes

16 660 km
de réseau se détaillant ainsi :

6 742 km de réseau MT / HTA

9 918 km de réseau basse tension

9 829 postes de transformation HTA/BT

15 504 160 € HT de travaux assurés par le SDEEG

(Raccordements, enfouissements, sécurisations, renforcements)

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE



LA DISTRIBUTION PUBLIQUE D'ÉLECTRICITÉ

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DES TRAVAUX

Conformément aux dispositions du contrat de concession, le SDEEG exerce la maîtrise d'ouvrage des travaux sur le réseau électrique. Il contribue à l'amélioration de la qualité de l'alimentation électrique en réalisant des travaux d'extension, de renforcement, de sécurisation et/ou d'enfouissement des réseaux. Les raccordements électriques en zone rurale sont aussi assurés par le SDEEG.

En 2023, le SDEEG a engagé **392 opérations** sur le réseau électrique, représentant un investissement total de **15,5 millions d'euros.**

Organisation des travaux

Les travaux sont confiés à des entreprises, via un accord cadre, sur la base de 8 lots financiers ce qui permet une réactivité accrue. Le service Réseaux électriques est organisé par secteur géographique. Ainsi, chaque commune identifie son interlocuteur attitré, qui connaît le territoire et son historique.

Les réseaux de télécommunication

Le SDEEG, en complément à la réalisation de travaux relatifs au réseau de distribution d'électricité et dans le cadre d'une même opération, peut assurer la maîtrise d'ouvrage des infrastructures de génie civil destinées au passage de réseaux de communications électroniques dans les conditions prévues à l'article L. 2224-36 du CGCT.
En 2023, le SDEEG a traité **79 dossiers** pour un montant de **2 406 268 € TTC.**

LES RACCORDEMENTS

Pour 2023, le SDEEG a réalisé **151 opérations** de raccordements au réseau électrique pour un montant travaux de **2 772 423 € HT**.

Le service raccordement a délivré **1 756 avis** sur des autorisations d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

LA DISTRIBUTION PUBLIQUE DE GAZ

181 communes

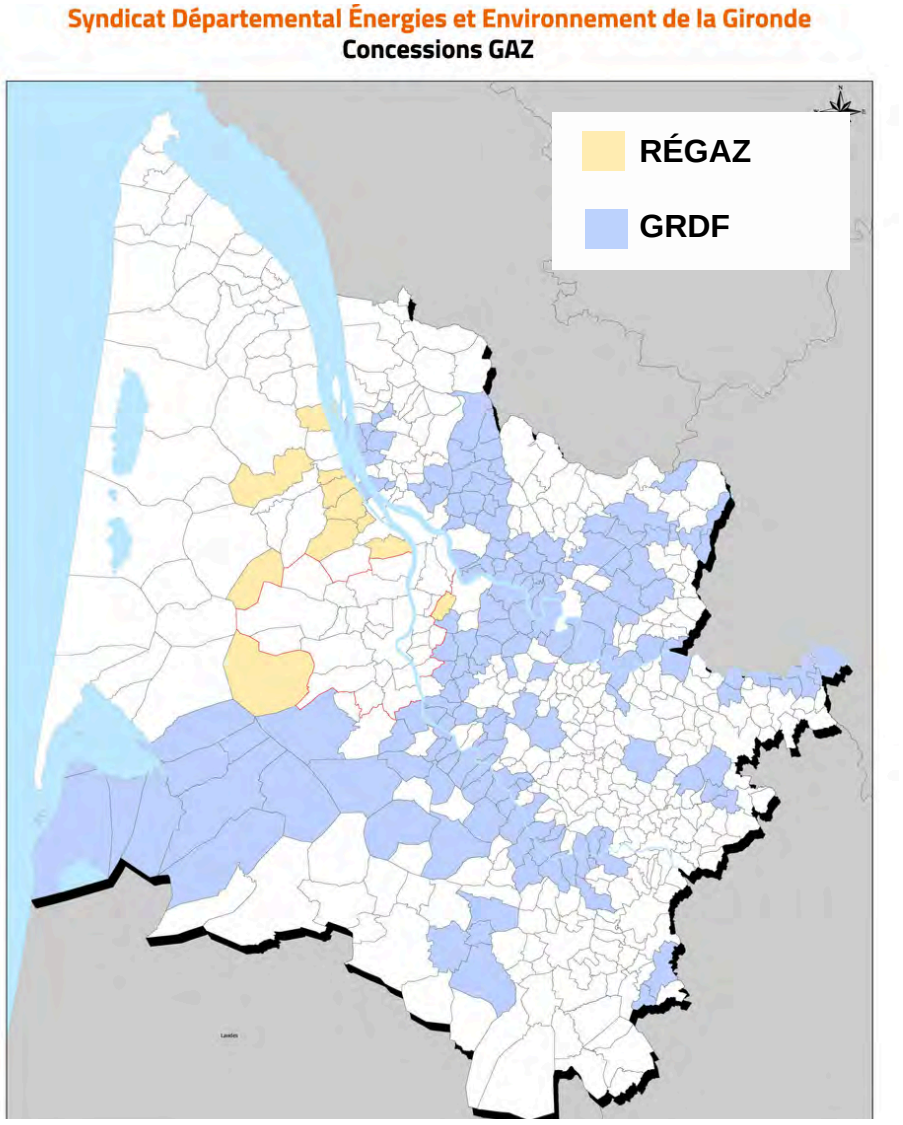
169 GRDF

12 Régaz

3 218 km
de réseaux

pour un total de

80 888
points de livraison





A l'image de la compétence exercée dans le domaine de l'électricité, le SDEEG organise, pour le compte de **181 communes adhérentes**, le service public de distribution du gaz, en assurant un contrôle approfondi sur l'entretien des ouvrages, la sécurité et la qualité des services rendus par les concessionnaires GRDF et RÉGAZ.

Le SDEEG peut également participer financièrement pour garantir la rentabilité des extensions de réseaux dans les communes en concession.

Enfin, il peut organiser des délégations de service public pour la desserte en gaz de toute commune désireuse d'être desservie par cette énergie.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

160 bâtiments audités

78 communes adhérentes au dispositif de Conseil en Énergie Partagé

738 263 € de Certificats d'Économies d'Énergie valorisés

5 communautés accompagnées en PCAET

28 collectivités accompagnées en animation RÉSEAU - TEC

2 483 abonnés Mobive en Gironde pour **47 754** recharges sur le réseau

LA PLANIFICATION ÉNERGÉTIQUE

Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire.

En 2023, le SDEEG continue d'accompagner les CDC dans la mise en place d'actions concrètes d'adaptation aux changements climatiques et de sobriété énergétique suite à l'adoption de PCAET : Communauté de Communes du Blayais, Communauté de Communes du Cubzaguais, Communauté de Communes Médoc Atlantique, Communauté de Communes Latitude Nord Gironde...

Il a mis à disposition des CDC l'outil "Prosper Actions" qui permet une planification et un suivi des actions et de leur impact réel sur les émissions de gaz a effet de serre. Les bilans réalisés grâce à cet outil doivent permettre d'évaluer l'engagement de la collectivité dans la mise en place des actions approuvées et d'estimer les réductions des consommations d'énergie, d'émissions de gaz et l'augmentation des productions d'ENR.

Par ailleurs, le SDEEG est un partenaire technique de plusieurs instances de concertation liés aux enjeux climatiques : Pôle Sud Gironde, SIPHEM, SYSDAU, SCOT Haute Gironde, le pôle de définition du projet territorial du blayais.

En lien avec les actions de développement des ENR sur le territoire girondin, il est intégré à la cellule du Contrat de Développement des Énergies Thermiques renouvelables composé du Département, de l'ADEME, de la Région et des animateurs territoriaux. Il est également co-animateur du RÉSEAU-TEC porté par l'ADEME. Ce réseau permet aux acteurs de la transition énergétique d'échanger sur des actions concrètes, les financements... afin de créer une dynamique de transition.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE



LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

LE GROUPEMENT D'ACHAT ÉNERGIES

Soucieux d'accompagner les communes, le SDEEG s'est associé aux Syndicats d'Énergies de la Nouvelle Aquitaine pour constituer un groupement d'achat d'électricité et de gaz.
En mutualisant les achats à travers différents marchés, les collectivités adhérentes au groupement ont pu obtenir des **prix attractifs** avec une bonne qualité de service et ce, en toute sécurité juridique.
Le marché Électricité et le marché Gaz comptent **2 863 membres** avec la répartition suivante :
- **70 000** points de livraison pour le marché électricité
- **6 000** points de livraison pour le marché gaz.

DIAGNOSTICS ÉNERGÉTIQUES

L'efficacité énergétique ou la maîtrise de la demande d'énergie est un axe majeur de la transition énergétique.
Le SDEEG accompagne les collectivités pour faire réaliser des audits portant sur les bâtiments communaux et l'éclairage public. Cette mission a pris beaucoup d'ampleur en 2023 grâce notamment aux accompagnements financiers apportés par le SDEEG dans le cadre du programme ACTEE, Action des Collectivités Territoriales pour l'Efficacité Énergétique dont le syndicat a été lauréat. Ainsi en 2023, **160 audits** énergétiques de bâtiments ont été réalisés. Sur ces audits, le SDEEG a apporté **185 292 €** de subventions qui s'ajoutent à la mise à disposition d'une ingénierie poussée.

CONSEIL EN ÉNERGIE PARTAGÉ

Pour aller plus loin, les collectivités peuvent s'investir sur la durée et bénéficier d'un Conseil en Énergie Partagé (CEP) auprès du SDEEG.

Les missions du SDEEG, à travers cet accompagnement, sont :
- la sensibilisation et la formation des équipes communales aux problématiques énergétiques,
- la mise en réseau les élus du territoire pour créer une dynamique d'échanges,
- la réalisation d'un bilan énergétique personnalisé accompagné d'un inventaire du patrimoine et d'un suivi des consommations/dépenses,
- l'analyse du comportement énergétique de la collectivité afin d'élaborer un programme d'actions pour une meilleure gestion,
- l'accompagnement de la commune sur ses projets relatifs à l'énergie, comme le développement des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un plan d'actions,…

La mission du conseiller se déroule ensuite en 3 grandes phases : l'établissement du bilan énergétique, les actions, la pérennisation de la démarche. En 2023, **78 communes** étaient adhérentes au dispositif (+ 11 communes).

TRAVAUX d'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le SDEEG assiste également les communes sur les travaux d'efficacité énergétique de leurs bâtiments : assistance à maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre. En 2023, **5 communes** ont fait appel au SDEEG pour être accompagnées dans leurs travaux.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

CONTRATS D'EXPLOITATION THERMIQUE

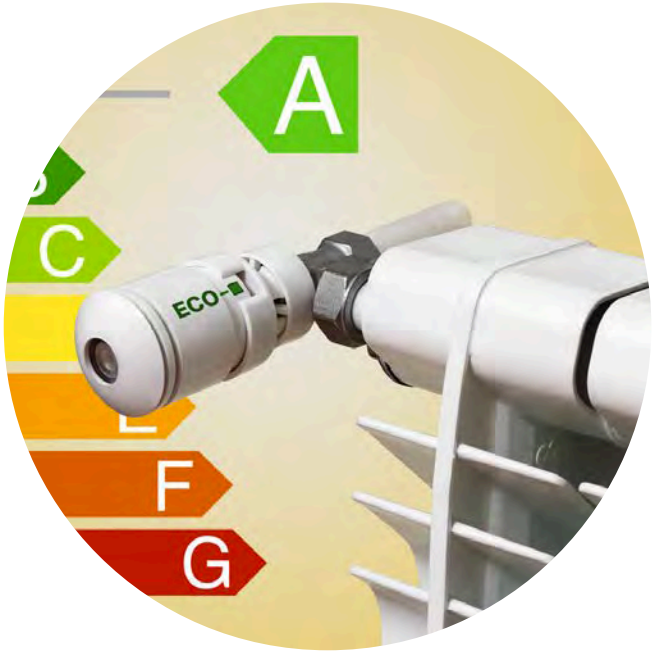
Lancée en 2020, cette offre d'accompagnement sur les contrats d'exploitation thermique rencontre toujours un vif intérêt technique et financier aupès des collectivités. Le groupement marché d'exploitation et de maintenance des installations thermiques compte, en 2023, **68 adhérents**.

CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Par ailleurs, les communes peuvent adhérer au volet « valorisation » des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) pour les travaux d'efficacité énergétique. Les matériaux et matériels mis en œuvre dans le cadre de travaux de rénovation énergétique (bâtiment, éclairage public, réseaux…), permettant de diminuer les consommations, donnent lieu à un volume d'économies d'énergie calculé en kWh cumac, qui ouvre droit à l'attribution de CEE.

Ces CEE sont ensuite vendus sur un marché national d'échanges. Le SDEEG réalise, pour le compte des collectivités, la préparation et le montage des dossiers, le dépôt au pôle national des CEE et ensuite la négociation et la vente au meilleur prix des CEE auprès des acteurs obligés.

Ainsi en 2023, le SDEEG a déclaré **18.7 MWh** au titre des rénovations des bâtiments publics et **65.5 MWh** au titre de l'éclairage public. Le SDEEG a ensuite pu en valoriser une partie pour un montant de **738 263 €**. En effet, le contexte économique d'achat n'étant pas favorable, le SDEEG a fait le choix d'attendre une période plus propice pour les vendre. La vente de ces CEE offre au SDEEG la perspective de mettre en place d'autres actions en faveur de la maîtrise de l'énergie.



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

ÉNERGIES THERMIQUES

En 2020, le SDEEG a participé à la mise en oeuvre du Contrat de développement des énergies thermiques renouvelables porté par le Département de la Gironde.

Qu'il s'agisse de projets de production de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de rafraîchissement ou de toute autre production thermique, les projets des communes peuvent intégrer le dispositif du contrat de développement des énergies thermiques renouvelables. Ce dispositif est coordonné par le Département de la Gironde, en collaboration avec l'ADEME et la Région, ce qui permet de bénéficier de financements.

Dans ce cadre, le SDEEG propose un accompagnement technique pour le dimensionnement et l'installation de solaire thermique, de chaufferie bois… de la faisabilité du projet jusqu'au suivi de l'exploitation. En 2023, **12 communes** ont sollicité le SDEEG pour des études de géothermie et de réseaux de chaleur.

ÉNERGIE PHOTOVOLTAÏQUE

Le SDEEG, grâce à une Régie d'énergie renouvelable, a installé des équipements photovoltaïques sur des toitures publiques. En 2023, c'est plus de **11 712 MWh** d'énergie verte qui ont été injectés dans le réseau local.

La SEM Gironde Energies dont le SDEEG est actionnaire à 60 % a réalisé **7 projets en 2023 :**
1 centrale photovoltaïque au sol à Villegouge,
6 ombrières à Marcheprime, Cadillac en Fronsadais, Castelnau Médoc, Langon, Gujan Mestras et à Saint-Léon (SEMOCTOM).

GIRONDE ÉNERGIES

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

LES MOBILITÉS ALTERNATIVES

MOBILITÉ ÉLECTRIQUE

L'année 2023 a été marquée par une augmentation significative de la fréquentation des bornes de recharge installées par le SDEEG :
- le nombre d'abonnés au réseau Mobive de Gironde a doublé, depuis 2021, avec **2 483 abonnés.**
- **le nombre de connexions augmente considérablement avec 47 754 connexions,** ayant eu lieu sur nos 180 bornes du réseau.
-Le nombre de points de charge est de **352.**

Ce réseau bénéficie d'accords d'itinérance avec des opérateurs (ChargeMap, Kiwhi Pass…) pour permettre à leurs abonnés d'utiliser les infrastructures du réseau MObIVE, mais également pour donner accès aux bornes d'autres réseaux de mobilité aux abonnés MObiVE.

Les frais de fonctionnement de ces bornes de recharge, entièrement supportés par le SDEEG, restent importants, surtout dans un contexte d'augmentation du coût de l'énergie. Toutefois, ce service tend à l'équilibre en terme de dépenses/recettes de fonctionnement, du fait de l'augmentation des recharges sur nos bornes. La quasi totalité de la flotte de véhicules du SDEEG est désormais composée de voitures électriques.

MOBILITÉ GAZ

Le SDEEG a souhaité jouer un rôle dans le développement de la mobilité au BIOGAZ, notamment en direction des véhicules lourds (camion, bus, Benne à Ordures Ménagères).

Ce carburant alternatif est une solution économique (20% moins cher que le diesel) mais également écologique (biogaz issu des unités de méthanisation, soit 80% de moins d'émission de CO2).

C'est dans ce cadre que la SEM Gironde Energies cherche à investir dans les stations Bio Gnv.

Par ailleurs, la flotte automobile du SDEEG compte 2 véhicules roulant au BioGNV.

mobive Territoire d'énergie Nouvelle-Aquitaine

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

VALORISER ET DÉVELOPPER LE PATRIMOINE COMMUNAL

ÉCLAIRAGE PUBLIC

9 301 700 € de travaux neufs

subventions du SDEEG : **632 111 €**

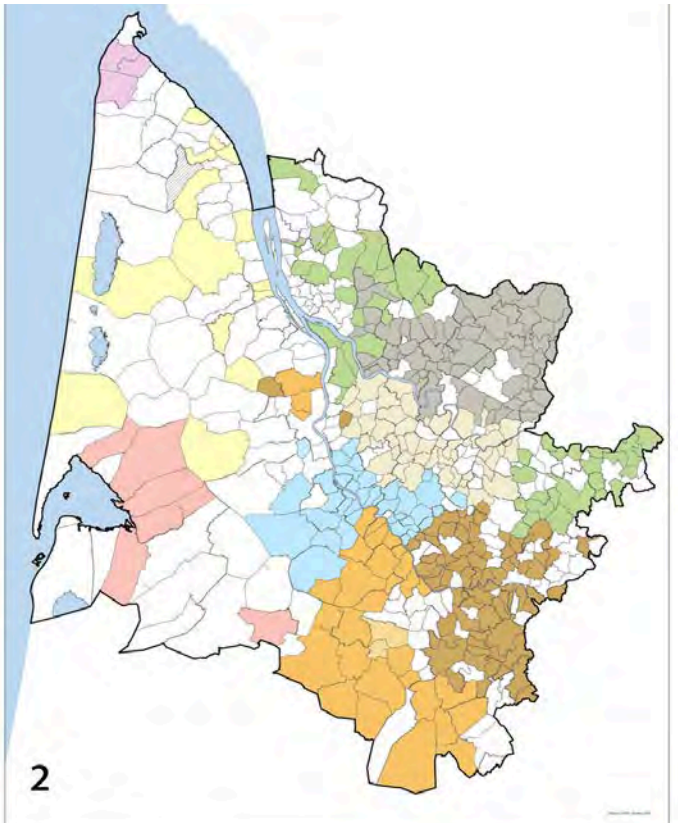
392 collectivités en transfert de compétence **(+ 6 communes en 2023)**

119 191 points lumineux

9 312 armoires de commande

26 618 DT-DICT traitées

9 779 interventions curatives



LES TRAVAUX NEUFS

Dans le cadre de l'exercice de la compétence éclairage public, le SDEEG se charge des études et de la mise en œuvre de différents types de projets :

- éclairage routier ou résidentiel
- mise en valeur de monuments
- éclairage des bâtiments publics.



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

ÉCLAIRAGE PUBLIC



SUBVENTION 20 %

Afin d'aider les communes dans la réalisation d'opérations d'éclairage public, le SDEEG accorde une subvention de **20% du montant HT des travaux** aux communes situées dans le périmètre de la concession (régime rurale ou urbain). Pour information, le montant de la subvention est plafonné à 12 000 € par an et par collectivité.

En 2023, cette aide a représenté **632 111 €** accordées à **114** communes et **3** SIE et/ou CDC.

AVANCE REMBOURSABLE

En dehors de la subvention 20% accordée aux communes du périmètre de la concession, le SDEEG offre à toutes les communes de la Gironde la possibilité de bénéficier d'une avance remboursable, afin de financer l'investissement d'éclairage public. Cette avance remboursable se caractérise par un **remboursement du capital investi sur 10 ans** sans intérêt à raison de 1/10ème par an. L'opération est **plafonnée à 60 000 € HT** par an de travaux avec un maximum d'endettement par collectivité auprès du SDEEG de 180 000 €.

Au cours de l'exercice, **15** communes ont été retenues pour un montant de **664 940 €.**

Par ailleurs, afin d'accélérer la rénovation énergétique de l'éclairage public des communes, le SDEEG a mis en place une nouvelle formule d'avance remboursable dénommée **intracting**. Ce dispositif permet d'engager des travaux générant des économies d'énergie donc financières, permettant de rembourser l'avance consentie par le SDEEG.

En 2023, **14** communes ont été retenues pour un montant de **5 256 264 €.**

LA MAINTENANCE

L'entretien des installations d'éclairage public garantit aux collectivités un fonctionnement optimal de leur parc, à travers une gestion préventive et curative des pannes sur la base de prix compétitifs. Ces dernières années, le volume de foyers géré par le SDEEG est en forte augmentation.

La maintenance préventive

La maintenance **préventive** comprend :

- le nettoyage et le contrôle de l'ensemble des points lumineux et des points de commande
- le remplacement des sources lumineuses.

Pour l'année 2023, la maintenance préventive a représenté un coût de **596 827 €.**

La maintenance curative

La maintenance **curative** comprend :

- la mise en sécurité après accident
- la réparation après une panne de points lumineux.

En 2023, la maintenance curative aura coûté **1 908 067 €** pour un nombre de **9 779 interventions.**

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE



ÉCLAIRAGE PUBLIC

GEORÉFÉRENCEMENT

En tant qu'exploitant de réseau, le SDEEG veille à réaliser le géoréférencement des travaux neufs, mais également du réseau existant. Cela constitue une obligation légale pour les collectivités.
Le géoréférencement réalisé "au fil de l'eau" est systématiquement intégré sur le SIG du syndicat dans le cadre des travaux neufs. Le coût des prestations est pris en charge par le SDEEG, dans le cadre du transfert de compétence éclairage public.

Dépenses **190 385,55 €** **en fonctionnement** **1 901,76 €** **en investissement**

GUICHET UNIQUE DT-DICT

En tant qu'exploitant de réseau d'éclairage public, le SDEEG répond aux DT et DICT pour le compte de la commune sur le guichet unique. Ainsi en 2023, c'est **26 618 DT-DICT** qui ont été traitées, pour répondre aux entreprises qui interviennent à proximité du réseau d'éclairage public des communes ayant transféré leur compétence au SDEEG.

LOGICIEL MIS A DISPOSITION

La plateforme **GIRES** est mise à disposition des collectivités afin d'avoir :

1. une **gestion** adaptée du patrimoine des données numériques de réseaux d'énergie ;
2. un **suivi** quotidien des interventions sur équipements ;
3. une **transmission** dématérialisée des pannes et anomalies ;
4. une représentation **cartographique** des équipements et des réseaux ;
5. une **dématérialisation** des échanges de documents administratifs et techniques entre les entreprises de travaux publics, les communes et le SDEEG.



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE



DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

102 communes en transfert de compétence SDEEG

3 729 points d'Eau Incendie

1 246 points contrôlés dont
- **526** fonctionnels
- **720** hydrauliques (débit/pression)

+ 152 330 €

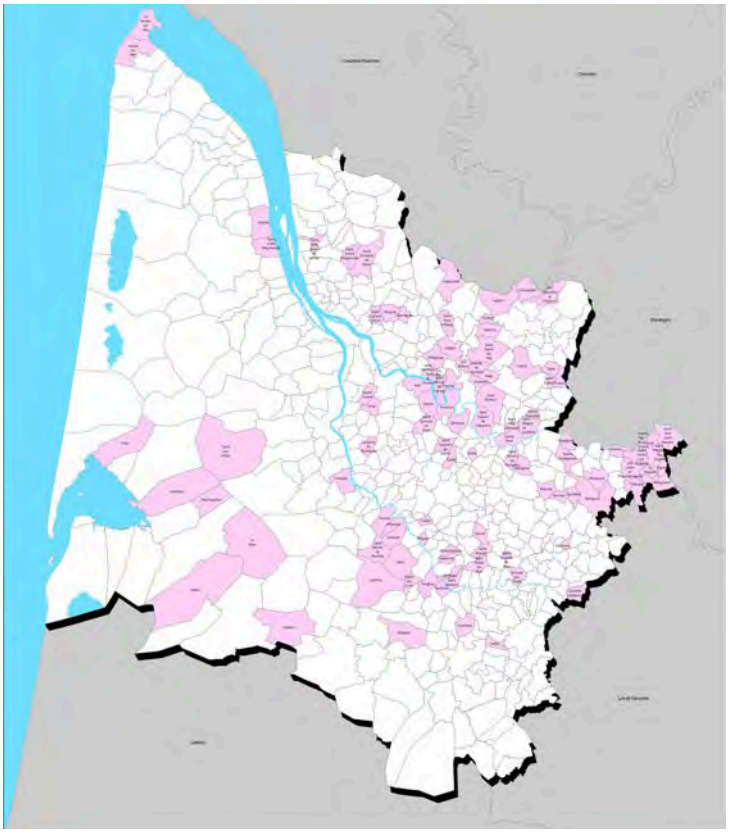
240 681 € de travaux sur le réseau de D.E.C.I

Créé en 2018, le service met en œuvre les travaux consécutifs aux premiers contrôles effectués afin de mettre le réseau DECI en conformité avec la réglementation. Le suivi du règlement départemental de défense incendie pour le compte des communes qui ont transféré la gestion de cette compétence, permet d'identifier des lacunes en matière de défense incendie et de mettre à niveau un patrimoine nécessaire à la sécurité des biens et des personnes.

La compétence lorsqu'elle est confiée au SDEEG permet d'accompagner le maire, notamment pour éviter que sa responsabilité ne soit mise en cause dans un potentiel sinistre. En contrepartie d'une redevance annuelle (sauf lorsque les contrôles sont réalisés par le SDIS), le SDEEG contrôle les points d'eau.

Même lorsqu'il ne réalise pas les opérations de contrôle, le SDEEG peut ensuite faire bénéficier les communes de ses marchés de travaux et des tarifs qu'il a négociés, pour réaliser une maintenance corrective ou implanter de nouveaux points d'eau.

Un outil cartographique de suivi du patrimoine est mis à disposition des communes adhérentes. Il permet de vérifier la qualité de la couverture de DECI, notamment dans le cadre des autorisations d'urbanisme. A ce titre, le service propose de répondre gratuitement aux services instructeurs, dans le cadre des demandes d'ADS, sous un délai d'une semaine. En 2023, il a ainsi répondu à plus de **396 demandes d'avis** en matière de couverture DECI.





Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

MUTUALISER ET RÉPONDRE AUX BESOINS DES COLLECTIVITÉS

URBANISME

Un fonctionnement à la carte

Le service urbanisme a pour mission principale d'instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme des communes de la Gironde qui le souhaitent. Organisé à la maille départementale, il permet d'offrir un service public de qualité à un coût mesuré et s'inscrit dans une démarche de mutualisation des moyens humains, logistiques et financiers des collectivités locales.

Constitué de **14 instructeurs**, le SDEEG propose une expertise poussée, en lien avec les communes qui restent totalement décisionnaires.

La particularité de ce service est de pouvoir proposer aux communes, mais aussi aux services instructeurs eux-mêmes (des intercommunalités par exemple) de solliciter le service à la carte. Sans minimum d'actes à transmettre, le service du SDEEG peut ainsi décharger les services instructeurs d'une collectivité durant les périodes de congés ou pour instruire un acte qui représente un enjeu particulier.

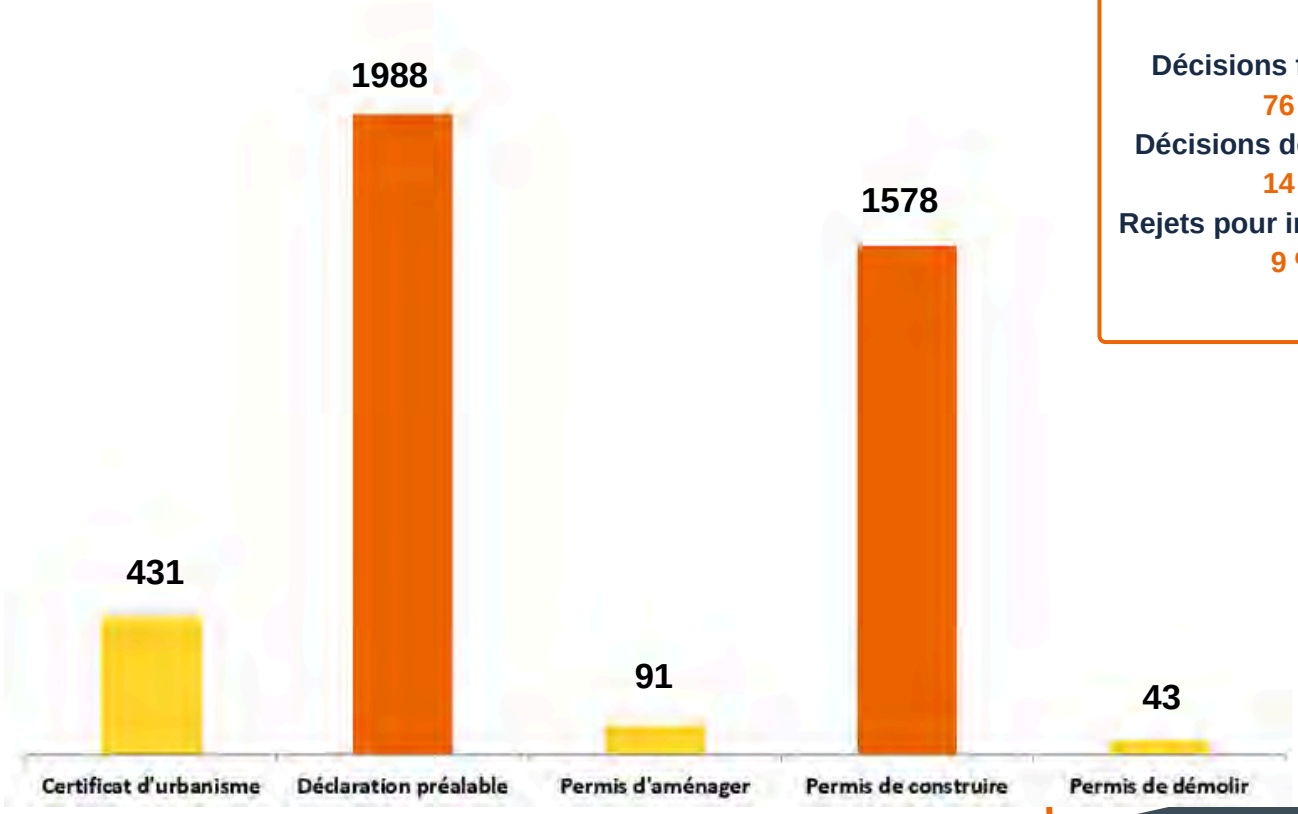
93 **+9**

communes adhérentes au service

4 131

autorisations du droit du sol délivrées

Décisions favorables
76 %
Décisions défavorables
14 %
Rejets pour incomplétude
9 %



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE



URBANISME

Au-delà de l'instruction, les agents du SDEEG proposent de nombreux accompagnements, sans coût supplémentaire, pour les communes : pré-instruction des dossiers à enjeux, échanges dématérialisés pour accélérer les délais de traitement, accompagnement dans les contentieux, avis sur les révisions du document d'urbanisme.

La réalisation des conformités

Depuis 2020, le service urbanisme propose également la réalisation des contrôles de conformité à la demande, et ce, même pour les communes qui ne font pas instruire leur ADS par le SDEEG.

En principe, il revient à la mairie de contrôler la conformité des travaux. Le maire peut donc demander au service instructeur de procéder aux contrôles de la véracité de cette déclaration dans les mêmes délais qu'indiqués précédemment (3 mois suivants la réception de l'attestation en mairie et 5 mois lorsque les travaux sont réalisés en site protégé).

Les cas de contrôle de conformité obligatoire pouvant être également effectués par le service instructeur : ERP, aux bâtiments inscrits ou classés, aux secteurs couverts par PPRN/ PPRT / PPRI, aux sites inscrits ou classés, aux secteurs sauvegardés ou aux réserves naturelles.

L'ensemble des instructeurs du service urbanisme sont assermentés par le Procureur de la République pour dresser les procès-verbaux afférents au contrôle de conformité. Pour pouvoir intervenir sur le territoire de la commune, les agents instructeurs du SDEEG doivent être mandatés par le maire.



20 **contrôles de conformité réalisés en 2023**

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

FONCIER

186 collectivités adhérentes au service foncier

1er service mutualisé à l'échelle départementale

212 dossiers confiés par les collectivités

117 actes signés pour le compte du SDEEG

2 communes ayant confié leur Plan Communal de Sauvegarde

1 communauté de communes ayant confié son Plan Intercommunal de Sauvegarde

Le service foncier, grâce à son savoir-faire et ses compétences, propose, en toute sécurité juridique, un outil au service des collectivités peu connu mais qui constitue une véritable alternative aux actes notariés : la rédaction d'actes authentiques en la forme administrative (article L1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) pour des opérations foncières assez simples (vente et acquisition de terrain non constructible – régularisation de chemins ruraux – conventions de servitude – procédure de biens vacants et sans maître – délaissés de voirie – rétrocession de voirie de lotissement...).

Le service a développé également une nouvelle mission, depuis la rentrée 2023 : la rédaction des plans communaux et intercommunaux de sauvegarde, par le biais d'une organisation qui assure un accompagnement méthodologique tout au long de l'évaluation de ces plans, en concertation avec les acteurs du territoire.



NOUVEAUTÉ

1 Plan Communal et Intercommunal de Sauvegarde

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE



www.sdeeg33.fr

12 rue du Cardinal Richaud, 33300 Bordeaux

05 56 16 10 70

contact@sdeeg33.fr

SYNDICAT DÉPARTEMENTAL ÉNERGIES ET ENVIRONNEMENT DE LA GIRONDE

SDEEG
NOTRE ÉNERGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES

SDEEG
NOTRE ÉNERGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

Rapport d'activités 2023



RÉSEAUX ÉLECTRIQUES
279 communes

ÉCLAIRAGE PUBLIC
392 collectivités

GAZ
181 communes

URBANISME
93 communes

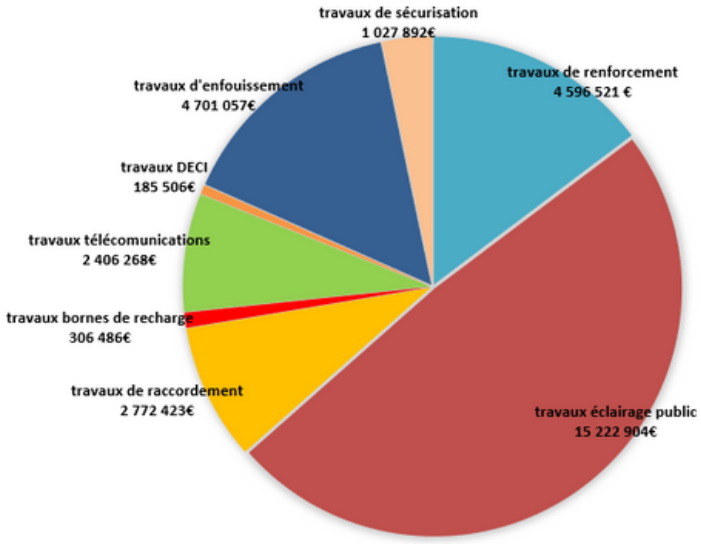
FONCIER
186 communes

DECI
102 communes

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE et MOBILITÉ
304 collectivités

Recettes
62 113 565 €

Dépenses
54 323 762 €



Fonctionnement

Dépenses
17,5 millions d'€

Recettes
23,8 millions d'€

Investissement

Dépenses
36,7 millions d'€

Recettes
38,3 millions d'€

SDEEG
NOTRE ÉNERGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

Rapport d'activités 2023

LES MOYENS

80 agents — 43 **femmes** — 37 **hommes** *(+ 9 arrivées)*

LES INSTANCES

4 bureaux

15 commissions

2 assemblées générales

1 Commission Consultative Paritaire

37 délibérations comité syndical

64 délibérations bureau syndical

36 marchés de procédures achat public

LA COMMUNICATION

près de **3 000** vues/mois sur le site internet

38 articles de presse

1799 abonnés sur les réseaux sociaux
+ 83%

LA CONCESSION ÉLECTRIQUE DU SDEEG EN 2020

279 communes

16 660 km de réseau

15 504 160 € de travaux **(Raccordements, enfouissements, sécurisations, renforcements)**

LA DISTRIBUTION PUBLIQUE DE GAZ

181 communes

169 GRDF

3 218 km de réseau

12 Régaz

80 888 points de livraison

LA DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

102 communes

1 246 Contrôles opérationnels

3 729 Points d'Eau Incendie

240 681€ de travaux



SDEEG
NOTRE ÉNERGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

Rapport d'activités 2023

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

160 bâtiments audités

78 communes adhérentes au Conseil en Énergie Partagée

185 292 € de subventions SDEEG

68 adhérents au contrat d'exploitation thermiques

5 CDC en PCAET (Plan Climat)

+5 communes accompagnées sur les travaux d'efficacité énergétique de leurs bâtiments

738 263 € de Certificats d'Économies d'Énergie valorisés

GIRONDE ÉNERGIES

11 800 MWh d'énergie verte injectés dans le réseau local

1 centrale photovoltaïque au sol à Villegouge,

6 ombrières à Marcheprime, Cadillac en Fronsadais, Castelnau Médoc, Langon, Gujan Mestras et à Saint-Léon (SEMOCTOM).

LES OFFRES DU SYNDICAT :

Urba Energie Climat → Intégration des enjeux climats dans un PLU

Décret Tertiaire → Accompagnement en ingénierie et financier pour l'efficacité énergétique des bâtiments soumis à cette obligation



SDEEG
NOTRE ÉNERGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

Rapport d'activités 2023

MOBILITÉS ALTERNATIVES

2 483 abonnés mobive en Gironde pour **47 754** recharges sur le réseau

180 bornes installées en Gironde

596 827 € de travaux de maintenance

ÉCLAIRAGE PUBLIC

392 collectivités en transfert de compétence

9 301 700 € de travaux neufs

632 111 € de subventions SDEEG

119 191 *+ 4409* points lumineux

9 312 armoires de commande

9 779 interventions curatives

26 618 DT-DICT (+ 22 %)

URBANISME

14 instructeurs

93 *+9* communes adhérentes

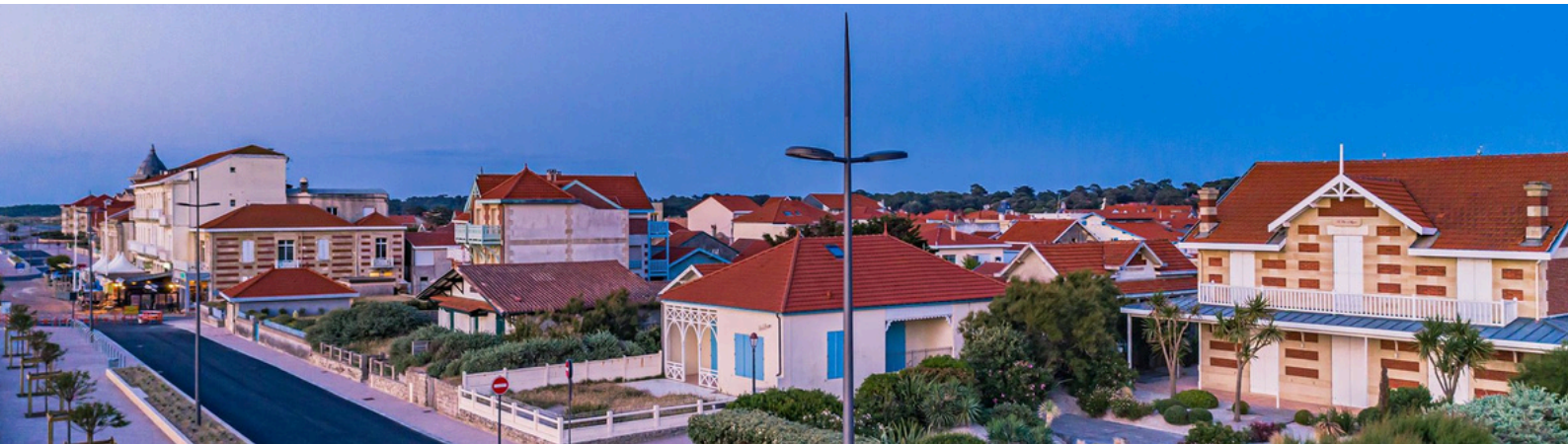
4 131 autorisations délivrées

FONCIER

186 collectivités adhérentes

212 actes pour le compte des collectivités

117 actes pour le compte du SDEEG



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

SDEEG
NOTRE ÉNERGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Rapport d'activité éclairage public 2023



BIGANOS

Syndicat Départemental Énergies et Environnement de la Gironde
12 Rue du Cardinal Richaud, 33300 Bordeaux
05 56 16 10 70 - contact@sdeeg33.fr
www.sdeeg33.fr

territoire d'énergie GIRONDE

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

SOMMAIRE

1 - Présentation générale service éclairage public du SDEEG

a) Patrimoine d'éclairage public pour l'année 2023
b) GIRES ; Système d'Information Géographique dédié à l'éclairage public
c) Carte des communes ayant transféré la compétence éclairage public
d) Missions du service éclairage public du SDEEG

2 - Patrimoine de votre commune

a) Données sur les commandes et points lumineux
b) Comparatif du patrimoine avec l'ensemble du patrimoine géré par le SDEEG

3 - L'entretien curatif

a) Données sur l'entretien curatif réalisé en 2023
b) Rappel des contacts

4 - Travaux d'éclairage public réalisés dans votre commune

5 - Préconisations



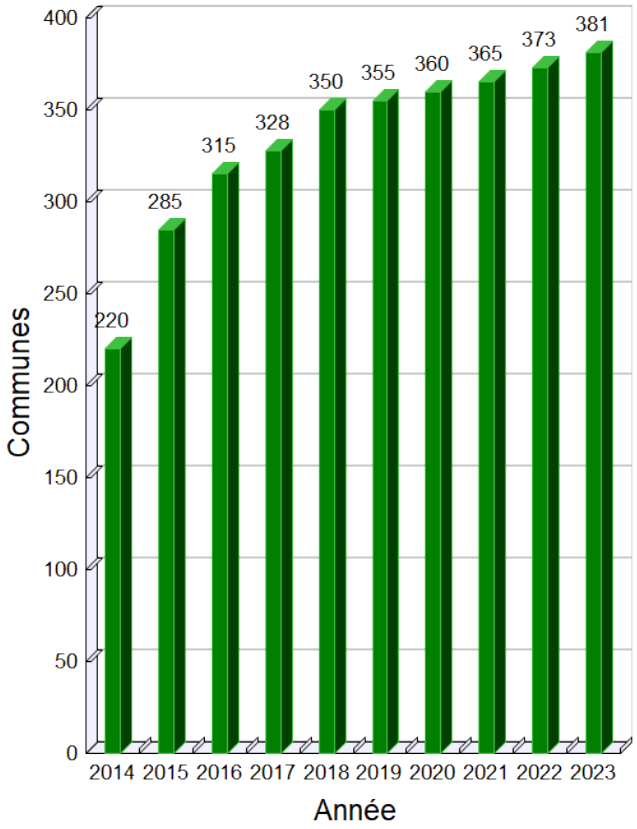
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

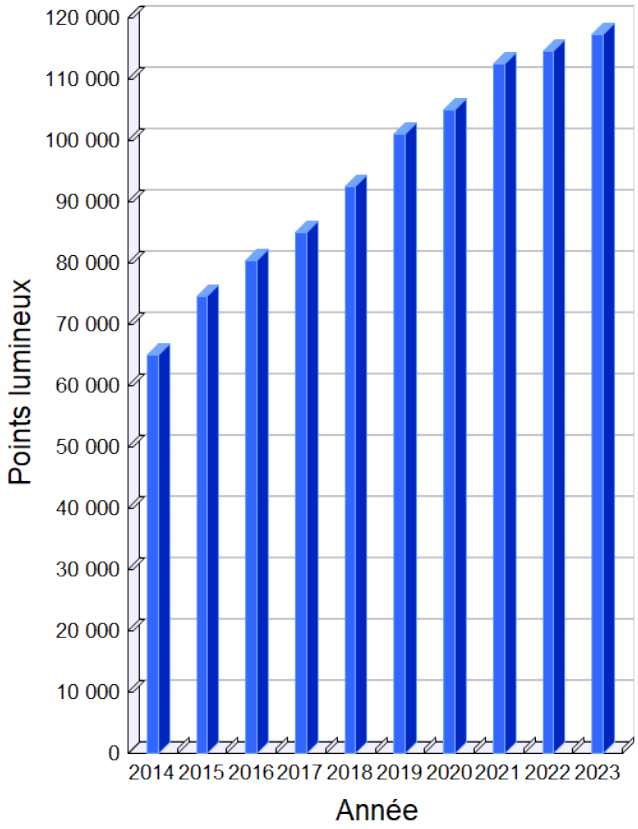
1 - Présentation générale du service éclairage public du SDEEG

a) Patrimoine d'éclairage public pour l'année 2023

Nombre de communes en entretien : **381**
Nombre de points lumineux en entretien : **117 236**
Nombre de commandes d'éclairage en entretien : **8 515**

Évolution du service éclairage public du SDEEG





Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

b) GIRES : Système d'Information Géographique (SIG) dédié à l'éclairage public

GIRES permet à votre collectivité de :

- **Visualiser** la cartographie de votre patrimoine éclairage public



- **Déclencher** les demandes d'interventions sur l'éclairage public

DÉCLARATION DE PANNE(S) - COMMUNE DE CARBON BLANC (33096)

Demandeur Mme DUPONT | Date de demande 24/08/2018 à 19:32

N° foyer	Adresse	Type de dépannage	Nature de dépannage
00012	ANDRE GIDE (RUE)	MISE EN SECURITE	Mat accidenté
00065	ROGER SALENGRO (RUE)	FOYER ISOLE	Ne marche plus

- **Suivre** en temps réel la réalisation des dépannages

n° Foyer	Adresse	Type de dépannage	Entreprise	Date demande	Date réalisation	Traitement
01544	RENE CASSAGNE (RESIDENCE)	FOYER ISOLE	CITEOS	22/08/2018	24/08/2018	Dépanné
00164	YVES DU MANOIR (RUE)	FOYER ISOLE	CITEOS	21/08/2018	21/08/2018	Dépanné
00165	YVES DU MANOIR (RUE)	FOYER ISOLE	CITEOS	13/08/2018	21/08/2018	Dépanné
01548	RENE CASSAGNE (RESIDENCE)	FOYER ISOLE	CITEOS	20/08/2018	21/08/2018	Non dépanné

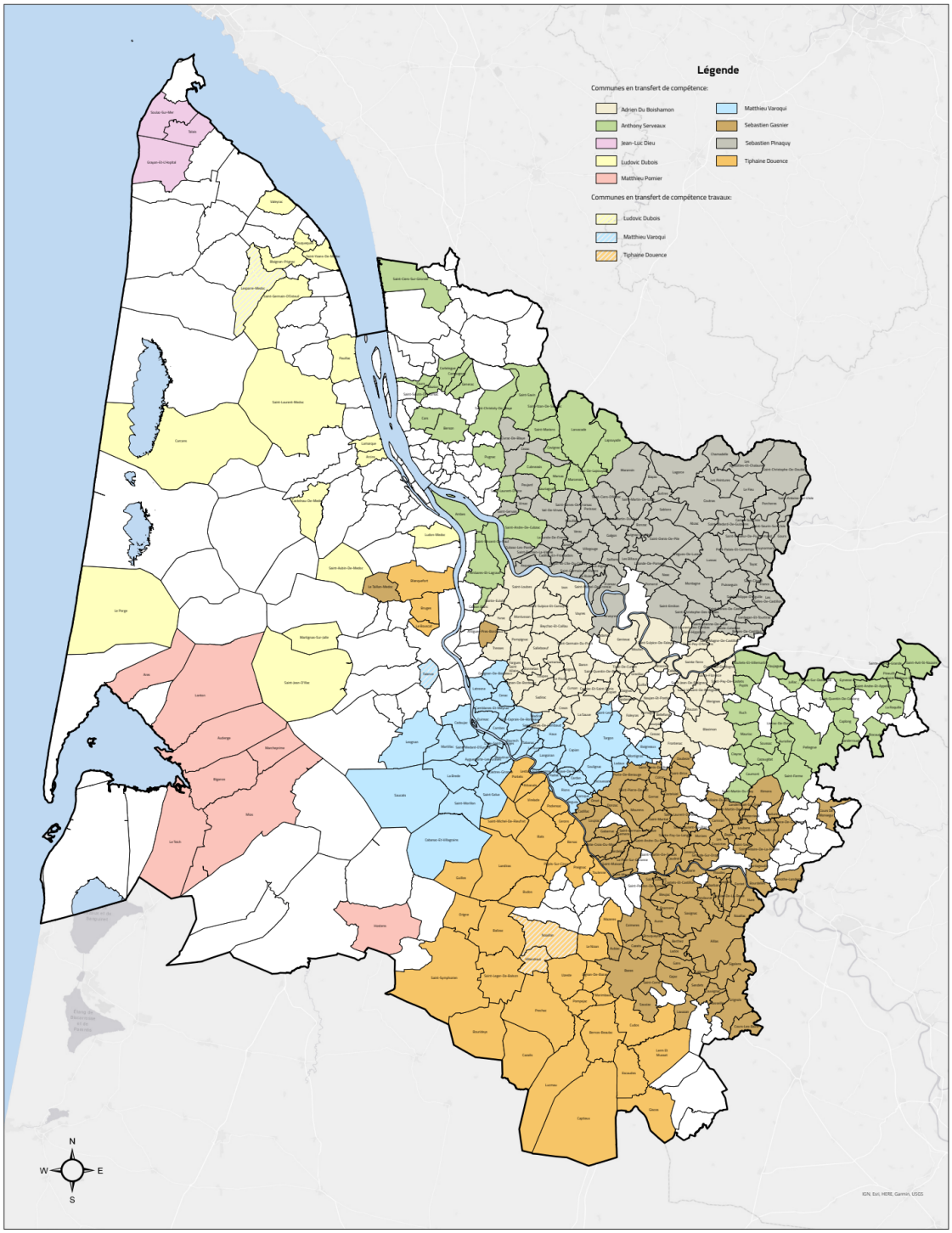
- **Accéder** aux rapports d'interventions des entreprises
- **Consulter** l'historique de ces interventions, etc….

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

c) Carte des communes ayant transféré la compétence éclairage public

Syndicat Départemental Énergies et Environnement de la Gironde

Eclairage public - Secteurs géographiques par chargé de projets



Syndicat Départemental Énergies et Environnement de la Gironde
Service SIG TOPOGRAPHIE (BL)
Source : SDEEG , BD Topo - IGN, Cadastre - DGFIP
Copyright: SDEEG
Date : Juillet 2023

8 4 0 8 16 24 32 Km

SDEEG NOTRE ÉNERGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

d) Missions du service éclairage public du SDEEG :

- Réaliser la maintenance préventive et curative des installations d'éclairage public.

- Exercer la maîtrise d'œuvre pour les travaux d'éclairage.

- Assurer l'exploitation du réseau d'éclairage public : le SDEEG se charge de l'inscription au guichet unique national, de la réponse aux DT-DICT ainsi que de l'élaboration et de la diffusion des plans de zonage du réseau éclairage public.

- Participer à la valorisation des Certificats d'Economies d'Energie portant sur l'éclairage public.

- Effectuer une veille technologique, normative et juridique pour les communes.

- Être force de proposition sur tous les sujets relatifs à l'éclairage public (rénovation de matériel, mises aux normes, réalisation d'économies d'énergies, utilisation des nouvelles technologies, etc…).

- Réaliser les estimations financières des préconisations ou des demandes communales.

- Conseiller et accompagner les collectivités (choix de matériel, coupure de nuit, etc…).

- Etablir un guide de l'éclairage public à l'attention des aménageurs.

- Exercer un contrôle des installations privées et établissement d'un rapport avant acceptation de rétrocession par les communes.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

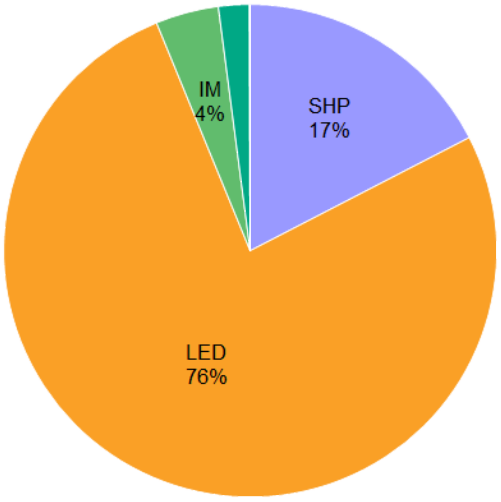
2 - Patrimoine de la commune

a) Données sur les commandes et points lumineux

	2022	2023
Nombre de commandes	106	96
Nombre de sources lumineuses	2331	2080



Type de sources	Nombre
Sodium	362
LED	1589
IM	86
BF	42
TF	1
Autres	0

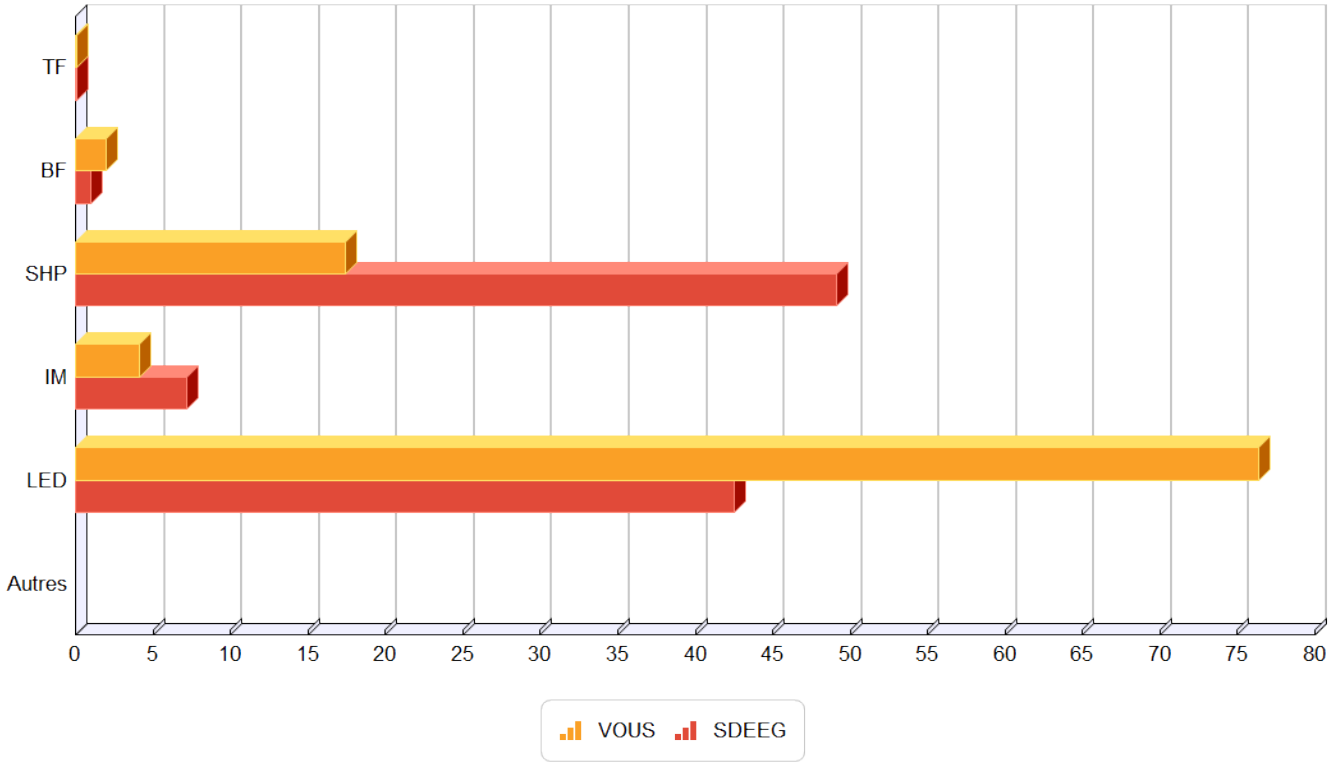


Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

b) Comparatif du patrimoine communal avec l'ensemble du patrimoine géré par le SDEEG

Types de sources	BIGANOS	SDEEG
TF : Tubes Fluo	0.05 %	0.11 %
BF : Ballons Fluo	2.02 %	1 %
SHP : Sodium	17.4 %	49.16 %
IM : Iodures	4.13 %	7.22 %
LED	76.39 %	42.49 %
Autres	0 %	0.02 %

Comparatif SDEEG/BIGANOS



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

3 - L'entretien curatif

a) Données sur l'entretien curatif réalisé en 2023

Nombre total de pannes	Foyers isolés	Panne de secteur	Mise en sécurité	Pannes non définies
118	62	49	7	0

	2022	2023	Moyenne SDEEG
Taux de pannes	4.59 %	5.67 %	7.97 %

b) Rappel des contacts

Rappel adresse web Gires	Identifiant	Mot de passe
https://sdeeg.sig.sirap.fr/xmap/	33051	33051_2017&

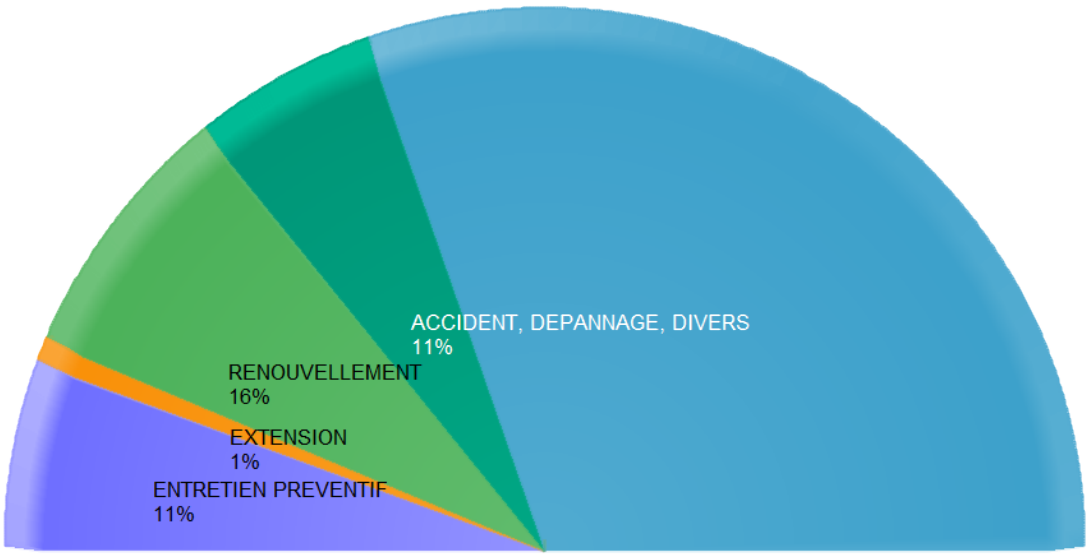
Entreprise réalisant l'entretien : EIFFAGE

N° tél d'astreinte : uniquement pour urgences (accident) et hors horaires d'ouverture : 06 07 56 26 01

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

4 - Travaux d'éclairage public réalisés sur votre commune

Montant TTC	82 223.67 €
ENTRETIEN PREVENTIF	9 248.88 €
EXTENSION	1 200.00 €
RENOUVELLEMENT	12 863.56 €
ACCIDENT, DEPANNAGE, DIVERS	9 046.21 €
HORLOGE ASTRO	49 865.03 €



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

5 – Préconisations générales et non spécifiques à la commune

Remplacement des luminaires équipés de sources BF (Ballons Fluorescents).
Il en reste 1500 sur l'ensemble des communes.
Ces types de lampes étant interdits à la commercialisation depuis 2015, les appareils qui en sont équipés, quels que soient leurs formes (lanternes routières ou résidentielles de type «boule») ne peuvent plus être remis en service dès lors que la lampe grille.



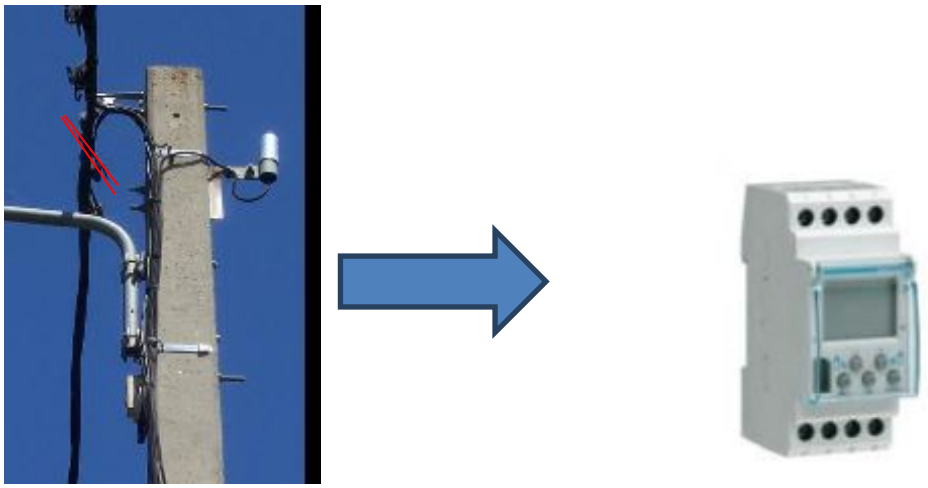


Remplacement des luminaires équipés de sources SHP (Sodium Haute Pression). Certains de ces appareils peuvent être, de part de leur ancienneté, en mauvais état car en fin de vie. Souvent de puissances élevées, leurs remplacements par des lanternes à leds permet de faire des économies d'énergies en baissant les consommations.



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

Éradication des cellules photoélectriques et mise en place d'horloges astronomiques. Ces dernières, en outre de permettre une éventuelle coupure de nuit, améliorent la gestion de l'allumage en le réduisant et en éliminant les allumages intempestifs. Le gain estimé est de 10% sur le temps d'allumage annuel par rapport à une cellule.

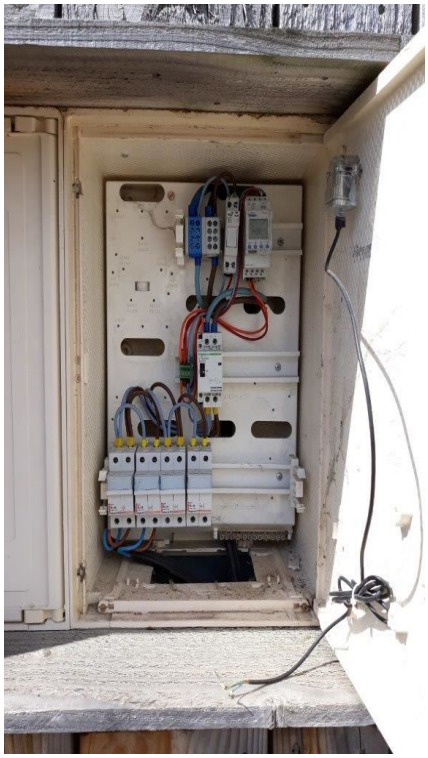


Remplacement des mâts corrodés. Les mâts dont la pose date de plus d'une vingtaine d'années, peuvent rencontrer un état de dégradation avancé dû à la corrosion. Risquant de tomber sur la voie publique, il est conseillé de les remplacer pour la sécurité des personnes.

Coupure de l'éclairage des bâtiments communaux et mises en valeur : l'arrêté du 25/01/2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels impose la coupure de l'éclairage au plus tard à 01h00 et un réallumage la nuit suivante. L'objectif est de limiter les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24090-DE

- Mise aux normes des armoires suivant la norme NFC 17-200 (norme électrique) et le décret de protection des travailleurs. Les gains attendus sont la protection des biens et personnes et la diminution du taux de pannes.





Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24091-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 091 :

PRESENTATION DU RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX ET LA QUALITE DES SERVICES PUBLICS DE L'EAU POTABLE (R.P.Q.S.) 2023 - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24091-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. le Maire
Présentation en commission municipale « Aménagement et Cadre de Vie » le 26 novembre 2024

Monsieur Georges BONNET, 1er adjoint au maire, indique que la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) a communiqué le rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable (RPQS) de l'exercice 2023 de la commune de Biganos à son conseil communautaire le 30 septembre 2024.

Ce rapport, joint à la présente délibération ***(cf. annexe n°15),*** porte notamment sur les caractéristiques du service, la tarification de l'eau et les recettes, les indicateurs de performance et le financement des investissements.

Ce rapport est porté à la connaissance des membres du conseil municipal de ce jour, et ne donne pas lieu à un vote de l'assemblée délibérante.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** du rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable 2023 de la COBAN.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE** du rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable 2023 de la COBAN.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24092-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 092 :

CONVENTION DE COMPENSATION FINANCIERE CONCERNANT LE TRANSPORT SCOLAIRE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24092-DE

Rapporteur en charge du dossier : Mme Eliette Dromel
Présentation en commission municipale « Education, Enfance et Jeunesse » le 26 novembre 2024

Madame Eliette DROMEL, adjointe au maire, indique que la COBAN en tant qu'autorité organisatrice de la mobilité est seule compétente pour l'organisation des services de transport. Dans ce cadre elle fixe l'ensemble des services et la politique tarifaire afférente.

Depuis le 1er septembre 2024, la COBAN a créé un « Pass Annuel Jeune moins de 28 ans » réunissant transport public et transport scolaire pour un montant annuel de 150€ représentant une augmentation conséquente par rapport au tarif précédent fixé à 30€.

Dans ce cadre, la collectivité a décidé d'intervenir pour soutenir financièrement les familles boiennes en prenant en charge la totalité de ce surcoût soit 120€ par enfant afin de conserver le même niveau de participation des familles.

C'est dans cet objectif de soutien des services aux usagers que la collectivité propose de signer la convention tripartite entre la COBAN, Transdev Nord Bassin Mobilités (société gestionnaire dans le cadre d'un contrat de délégation de service public) et la commune de Biganos pour le versement de la différence entre le tarif en vigueur du Pass Annuel Jeune moins de 28 ans et le versement réalisé par les familles utilisatrices à la société Transdev ***(cf. annexe n°16).***

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer la présente convention ;
- **PROCEDER** au paiement des sommes dues à la société Transdev ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à cette convention.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer la présente convention ;
- **PROCÈDE** au paiement des sommes dues à la société Transdev ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à cette convention.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24092-DE

Délégation de service public pour la gestion et l'exploitation des services de transport urbain, de transport scolaire et de transport à la demande de la COBAN

Convention de compensation financière par les communes du tarif du Pass Annuel Jeune moins de 28 ans

v.20241112

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24092-DE

Entre,

La Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), 46 avenue des Colonies, 33510 Andernos-les-Bains, représentée par son Président, M. Bruno LAFON, agissant en vertu de la délibération n°2024-047 en date du 9 avril 2024, ci-après dénommée « la COBAN »,

D'une part,

Et,

La commune de Biganos, 52 avenue de la Libération, 33380 Biganos, représentée par son Maire, M. Bruno LAFON, agissant en vertu de la délibération n°_____ en date du JJ MM 2024, ci-après dénommée « la commune »,

D'autre part,

Et,

Transdev Nord Bassin Mobilités, 5 rue Denis Papin, 33510 Andernos-les-Bains, représenté par M. Pascal MORGANTI, agissant en tant que Président, ci-après dénommé « Transdev »,

D'autre part,

Désignés ci-après ensemble « les Parties »,

Il est convenu ce qui suit,

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24092-DE

Article 1. Objet

La COBAN, autorité organisatrice de la mobilité au sens des articles L. 1231-1 et suivants du code des transports, est seule compétente pour l'organisation des services de transport régulier sur son ressort territorial.

A ce titre, la COBAN définit la politique générale des transports, gère l'ensemble des services réguliers sur son périmètre de compétence et fixe la politique tarifaire de l'ensemble desdits services de transport. Sur ce dernier point, il a été décidé par les délibérations du Conseil communautaire de la COBAN n°2023_100 du 27 juin 2023 et n°2024_094 du 25 juin 2024 de :

- créer un profil unique « Jeune » en lieu et place du profil « Scolaire » et d'offrir aux abonnés concernés la possibilité d'utiliser de façon illimité les lignes urbaines et scolaires du réseau Alégo, tous les jours et toute l'année ;
- fixer à 150,00 € le tarif de ce nouveau « Pass Annuel Jeune moins de 28 ans » à compter du 1er septembre 2024.

En outre, dans le cadre du contrat de délégation de service public pour la gestion et l'exploitation des services de transport urbain, de transport scolaire et de transport à la demande de la COBAN, il a été fait le choix de confier au Délégataire, en l'espèce Transdev Nord Bassin Mobilités, la perception et la conservation de l'ensemble des recettes issues de la vente des titres et abonnements disponibles sur le réseau Alégo, dont notamment les Pass Annuels Jeune moins de 28 ans.

Cependant, au titre de leur compétence sociale, certaines communes ont souhaité pouvoir intervenir sur le tarif du Pass Annuel Jeune moins de 28 ans en offrant aux abonnés domiciliés sur leur territoire une prise en charge financière totale ou partielle du tarif en vigueur du Pass Annuel Jeune moins de 28 ans.

Ce choix d'intervention de certaines communes entrainant une perte directe de recettes commerciales pour Transdev au regard de son objectif de recettes établi dans le cadre du contrat de délégation de service public et sur la base de la gamme tarifaire votée par la COBAN, il est donc nécessaire de prévoir une procédure de compensation financière de Transdev par les communes ayant fait ce choix.

La présente convention a donc pour objet de définir les conditions de la compensation financière par les communes concernées du différentiel entre le tarif du Pass Annuel Jeune moins de 28 ans en vigueur sur le réseau Alégo et le tarif communal souhaité.

Article 2. Durée

La présente convention prend effet à compter de sa signature et jusqu'au terme de la convention de service public pour la gestion et l'exploitation des services de transport urbain, de transport scolaire et de transport à la demande de la COBAN fixée au 31 août 2031.

La présente convention expire au versement du solde des flux financiers dus au titre de la présente, au plus tard le 31 décembre 2031.

Article 3. Périmètre

La présente convention vise à traiter la prise en charge par la commune de la compensation financière à l'euro près entre :

- le tarif du Pass Annuel Jeune moins de 28 ans en vigueur sur le réseau Alégo (150,00 € au 1er septembre 2024) ;

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24092-DE

- le tarif souhaité par la commune fixé à **30,00 €** au 1er septembre 2024, soit une compensation financière pour la commune de **120,00 €** par abonné concerné résultant de la différence entre le tarif du Pass Annuel Jeune moins de 28 ans en vigueur et le tarif souhaité par la commune.

La compensation financière communale objet de la présente convention est limitée aux seuls abonnés Annuel Jeune moins de 28 ans remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- domiciliation sur la commune de **Biganos** ;
- scolarisation dans les établissements suivants :
  - **écoles maternelles et élémentaires de Biganos**.

Sauf résiliation à l'initiative de la commune, les mécanismes de compensation financière des tarifs scolaires sont reconduits annuellement jusqu'au terme de la présente convention.

Article 4. Modalités financières

A l'issue de chaque campagne annuelle d'abonnements et/ou de réabonnements, la COBAN et Transdev établissent la liste des abonnés remplissant les conditions pour une compensation financière communale de tout ou partie du tarif du Pass Annuel Jeune moins de 28 ans puis la communique pour information à la commune dans le courant du mois d'octobre de l'année N.

Sans observation particulière avant le 1er novembre de l'année N, Transdev adresse à la commune, dans le courant du mois de novembre de l'année N, une facture visant à compenser la perte directe de recettes commerciales.

La facture est établie par Transdev sur les bases suivantes :

nombre d'abonnés Annuel Jeune moins de 28 ans concernés en année N * compensation financière communale par abonné concerné en année N

Dans le cadre de la présente convention, la commune s'engage à verser en une fois sa participation à Transdev dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture.

Article 5. Suivi

Les parties conviennent de se réunir au moins une fois par an pour assurer le suivi technique et financier de la présente convention.

Article 6. Modification

La présente convention peut être modifiée par avenant préalablement négocié et signé entre toutes les parties.

Article 7. Résiliation et litiges

La présente convention peut être résiliée à l'initiative d'une des parties. En tout état de cause, la résiliation ne peut prendre effet en cours d'année scolaire et avant expiration de l'ensemble des flux financiers.

Dans ce cas, outre la fin du mécanisme de compensation, la tarification souhaitée par la commune ne saurait s'appliquer ni s'imposer à Transdev.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24092-DE

En cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec des voies amiables de résolution des conflits, tout contentieux devra être porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Andernos-les-Bains, en trois exemplaires,
Le _____,

Pour la COBAN **Pour la commune**

Pour Transdev

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24093-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 093 :

CONVENTION D'ENGAGEMENT BENEVOLE POUR LE DISPOSITIF « PAUSE LECTURE »

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24093-DE

Rapporteur en charge du dossier : Mme Bérangère HÉRISSÉ
Présentation en commission municipale « Vie Citoyenne, Associative, Sportive et Culturelle » le 26 novembre 2024

Madame Bérangère HÉRISSÈ, adjointe au maire, indique qu'en cohérence avec la démarche de participation citoyenne engagée par la Ville de Biganos, il est proposé de mettre en place le dispositif « Pause-Lecture » au sein de la Bibliothèque.

Ce dispositif consiste à développer l'éveil à la lecture des enfants par le biais de temps de lectures calmes et privilégiés dispensés par des adultes-citoyens-bénévoles. Ces pauses-lecture sont l'occasion de faire se rencontrer, autour d'une histoire, les générations et les imaginaires. Le lecteur bénévole aura ainsi pour mission de lire des histoires à un groupe d'enfants, dans une démarche de plaisir, de partage et de découverte.

Les temps de lecture seront pensés en lien avec les demandes des structures (petite enfance, périscolaire, ALSH) présentes au sein de la ville afin de répondre aux besoins locaux.

Il est donc proposé d'établir une convention entre chaque bénévole et la commune de Biganos afin de déterminer les conditions d'intervention des bénévoles. ***(cf. annexe n°17)***

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la convention d'engagement bénévole.
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention d'engagement bénévole.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

Vote :
Pour : 32
Abstention : 0
Contre : 0

MAIRIE DE BIGANOS 33380

P.C.C.C à l'original
Fait à Biganos,
Le 4 décembre 2024
Bruno LAFON
Maire de Biganos
Président de la COBAN

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24093-DE

CONVENTION - ENGAGEMENT DU BENEVOLE

DISPOSITIF PAUSE LECTURE

Le bénévole s'engage de son plein gré dans une action au service de la commune, sans percevoir de rémunération au sens monétaire du terme. Le bénévolat doit être accessible à toute personne indépendamment de son sexe, de son âge, de sa nationalité, de ses opinions philosophiques ou religieuses, de sa condition physique, sociale ou matérielle. Le bénévole n'est soumis à aucun lien de subordination juridique. Sa participation est volontaire : il est toujours libre d'y mettre un terme. Le bénévolat favorise l'initiative et l'esprit de responsabilité ainsi que l'intégration et la participation sociale : c'est un acte de solidarité.

L'importance de la lecture, et notamment la lecture plaisir dès le plus jeune âge, n'est plus à démontrer. Selon diverses études, cette dernière joue un rôle déterminant dans le développement global de l'enfant puisque favorisant, entre autres, l'aisance scolaire et le bon équilibre mental, les capacités d'attention et d'imagination ainsi que les compétences communicationnelles et émotionnelles. Lire ou écouter une histoire c'est donc renforcer son écoute, son empathie et son ouverture au monde. Car rappelons-le, la lecture n'est pas seulement une pratique, un hobby solitaire. Elle est aussi créatrice de lien social, notamment par le biais de la lecture à voix haute, pratique vivante et collective.

C'est pourquoi, en cohérence avec la volonté des politiques publiques de la ville de favoriser la participation et afin de répondre aux désirs d'engagement des citoyens, la médiathèque souhaite mettre en place le dispositif "Pause Lecture". En partenariat direct avec le Service éducation/petite enfance/jeunesse et la Vie Associative et Citoyenne, la médiathèque souhaite organiser des temps de lecture calmes et privilégiés entre adultes-citoyens-bénévoles et enfants dans l'objectif de développer l'éveil et le goût littéraire et de faire se rencontrer, autour d'une histoire, les générations et les imaginaires. Les temps de lecture seront pensés en lien avec les demandes des structures (petite enfance, périscolaires, ALSH) présentes au sein de la ville afin de répondre aux besoins locaux.

Le lecteur bénévole aura ainsi pour mission de lire des histoires à un groupe d'enfants, dans une démarche de plaisir, de partage et de découverte. Il ne sera jamais seul en présence des enfants et sera systématiquement accompagné d'un membre du personnel de chaque structure accueillante ou d'un bibliothécaire.

La Mairie de Biganos s'engage à :

1. Accueillir et considérer le bénévole comme un collaborateur ou une collaboratrice à part entière et à favoriser la convivialité et son intégration
2. Donner au bénévole une information claire sur le dispositif Pause Lecture, ses objectifs et son fonctionnement
3. Confier au bénévole une activité qui respecte ses compétences, affinités, disponibilités et priorités
4. Offrir au bénévole un encadrement adéquat en proposant notamment des temps de rencontre, de préparation, d'échanges, de formation et de bilan auxquels le bénévole sera convié
5. Désigner un coordinateur de l'action qui sera le référent du bénévole

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24093-DE

6. Former le bénévole et assurer un soutien pour la mise en œuvre pratique des séances de lecture (aide au choix des lectures, prêt de livres, de kamishibai et de petit matériel)
7. Assurer la gestion des présences et veiller au respect des effectifs des groupes
8. Aider le bénévole en cas de difficultés rencontrées dans le cadre du dispositif « Pause lecture »

Le bénévole s'engage à :

1. Prévenir le référent du dispositif en cas d'absence sur une ou plusieurs séances ou à respecter un délai à définir avec le référent en cas d'arrêt définitif (sauf cas d'urgence ou de force majeure)
2. Animer les séances de lecture à voix haute et consacrer un temps à la préparation de ces séances
3. Être en lien avec son référent au sein de la collectivité
4. Respecter les participants, accompagnateurs, lieux et matériels
5. Faire preuve de convivialité et d'esprit d'équipe, collaborer dans un esprit de compréhension mutuelle avec les autres bénévoles et salariés
6. Montrer de l'engagement et de la régularité dans ses actions
7. Se conformer à la Charte de la laïcité et respecter le principe de confidentialité dans l'exercice de sa mission
8. Faire preuve de discrétion et de réserve dans l'exercice de ses missions
9. Participer aux différents temps de rencontre, formation, réunions prévues
10. Intervenir uniquement pour les actions définies dans la présente charte. Dans le cas contraire, il agirait sans autorisation, ni assurance en cas de problème juridique

Fait en deux exemplaires originaux,
A BIGANOS, le

Le bénévole
Nom et prénom (1)

La Collectivité,
Bruno LAFON
Maire de BIGANOS

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24094-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 094 :

DEMANDE DE SUBVENTION POUR L'EQUIPEMENT MOBILIER DE LA BIBLIOTHEQUE

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24094-DE

Rapporteur en charge du dossier : Mme Bérangère HÉRISSÉ
Présentation en commission municipale « Vie Citoyenne, Associative, Sportive et Culturelle » le 26 novembre 2024

Madame Bérangère HÉRISSÉ, adjointe au maire, indique que :

Vu la délibération n°22.029 du 4 mai 2022 relative au regroupement de trois équipements publics structurants dans un tiers lieu culturel et citoyen et la validation du plan de financement prévisionnel ;

La lecture publique constitue le socle de toute politique culturelle et les bibliothèques, médiathèques, demeurent en France parmi les premiers équipements publics fréquentés.

La ville de Biganos, en 1995, se dote d'un nouvel équipement culturel municipal, « l'Agora », composé d'une salle de spectacle, de différents espaces de pratique artistique, ainsi que d'une bibliothèque intégrée au sein de ce pôle culturel. Cette bibliothèque est idéalement située en centre-ville, à proximité du Parc Lecoq, de la plaine des sports et de la gare, bénéficiant ainsi d'un cadre de grande qualité. Le site se trouve facilement accessible aux scolaires, aux crèches et aux familles.

Cet équipement présente une offre documentaire variée et développe une action culturelle de qualité en direction du plus grand nombre, la bibliothèque se révèle aujourd'hui présente comme acteur culturel des territoires. Elle draine un public boïen fidèle, mais également des habitants des communes limitrophes (Mios, Audenge) et développe des projets en direction des publics empêchés. Ces activités et ces projets s'inscrivent dans un partenariat extrêmement varié et riche.

Cependant, aujourd'hui, le bâtiment est vétuste et s'avère inadapté au développement de la politique de lecture publique, notamment sur un plan fonctionnel. En effet, les locaux exigus ne permettent pas le développement des fonds documentaires, les collections ne peuvent être valorisées, l'accueil des classes s'effectue dans des conditions difficiles, les actions culturelles sont organisées au prix de manipulations des rayonnages.

Par ailleurs, l'espace multimédia ne peut être créé, et ne peuvent être proposés les services attendus dans une bibliothèque : assises confortables, espace de formation, lieu de convivialité. Enfin, le personnel ne dispose pas de bureau et de salle d'équipement.

Au regard de ces éléments, il apparaît nécessaire de repenser les espaces et le fonctionnement du projet de bibliothèque afin que notre territoire dispose d'un équipement à la hauteur de sa démographie, en respectant ainsi les normes du Ministère de la Culture et de la Bibliothèque Départementale de la Gironde.

En effet, en tant qu'équipement central de la politique culturelle de la ville, la Bibliothèque se doit d'être un lieu de vie mixte et chaleureux où tout un chacun nourrit l'envie de s'y rendre sur son temps libre.

La démarche de co-construction du projet culturel de la future bibliothèque entreprise avec les habitants et les partenaires (Département, Région, DRAC) positionne celle-ci au sein d'une dynamique culturelle et citoyenne.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24094-DE

Véritable lieu de vie propice à rassembler les habitants autour d'activités multiples, cette future bibliothèque sera tout à la fois lieu d'étude de savoir, espace de partage et de rencontre, affichant ainsi clairement son projet citoyen et social.

Ainsi, la bibliothèque, comme fabrique de citoyenneté, sera positionnée au cœur de notre projet de Lieu de vie (Tiers-Lieu). Ce lieu de vie a pour objectif de renforcer les liens de cohésion sociale sur le territoire, tout en assurant une gestion économique rationnelle des espaces et des bâtiments, répondant ainsi aux enjeux communaux actuels.

Ce projet repose ainsi sur trois piliers :

- une démarche participative ;
- un projet multipartenarial et inclusif ;
- un bâtiment responsable et durable.

Ce nouveau bâtiment, intégrant les enjeux de développement durable, sera construit en lieu et place de trois bâtiments communaux actuellement vétustes et non fonctionnels.

Dans le cadre de l'équipement mobilier de la bibliothèque du « Chahut », des opportunités de subventions ont été identifiées, et il convient à présent de procéder à ces demandes auprès des différents partenaires dont la DRAC Nouvelle Aquitaine.

Le coût global de la partie équipement mobilier pour la bibliothèque est estimé à 659 808,48 € HT.

Le plan de financement prévisionnel retenu est le suivant :

DEPENSES		RECETTES		TAUX
Mobilier - Espaces dédiés à la bibliothèque		DRAC	147 837,12 €	40,0%
*Agencement sur Mesure	286 549,00 €			
Achat Fourniture (ZONE A - Médiathèque)	358 632,17 €	Département de la Gironde (18% du montant plafonné à 450 000 € HT de dépenses éligibles)	81 000,00 €	21,9%
Espace du personnel - Bureau	3 150,75 €			
SOUS TOTAL - Bibliothèque	***648 331,92 €***			
Mobilier - Espaces publics partagés (1/3)		Autofinancement	140 755,69 €	38,1%
*Agencement sur mesure (ZONE F et G - Formation / Espace Coworking)	3 666,67 €			
Achat Fourniture	7 809,89 €			
ZONE B - Espace Grande Rue	*1 123,63 €*			
ZONE F - Formation	*6 686,26 €*			
SOUS TOTAL - Espaces publics partagés	***11 476,56 €***			
TOTAL HT éligible par la DRAC	**369 592,81 €**	**TOTAL**	**369 592,81 €**	**100%**
*Dépenses déjà prises en compte dans la précédente demande pour la DRAC (donc exclusion de ces dépenses) MAIS éligible pour le département				
		DRAC	147 837,12 €	22,4%
		Département de la Gironde	81 000,00 €	12,3%
		Autofinancement	430 971,36 €	65,3%
TOTAL HT	**659 808,48 €**	**TOTAL HT**	**659 808,48 €**	**100%**

Le plan de financement, qui se présente en dépenses et recettes, porte d'une part sur les dépenses de l'équipement mobilier spécifiquement dédié à la bibliothèque et d'autre part sur les dépenses de l'équipement mobilier dans les parties communes utilisé par les usagers de la bibliothèque.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** le plan de financement prévisionnel, tel que présenté ci-dessus ;

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à solliciter une subvention d'un montant de 147 837,12 euros auprès de la DRAC Nouvelle Aquitaine au titre de la DGD Equipement mobilier ;

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24094-DE

• **S'ENGAGER** à prendre en autofinancement la part qui ne serait pas obtenue au titre des subventions ;

• **AUTORISER** Monsieur le Maire à engager et signer les demandes de subvention.

• **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à engager et signer toute décision afférente à ce projet.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

• **APPROUVE** le plan de financement prévisionnel, tel que présenté ci-dessus ;

• **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter une subvention d'un montant de 147 837,12 euros auprès de la DRAC Nouvelle Aquitaine au titre de la DGD Equipement mobilier ;

• **S'ENGAGE** à prendre en autofinancement la part qui ne serait pas obtenue au titre des subventions ;

• **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager et signer les demandes de subvention.

• **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à engager et signer toute décision afférente à ce projet.

Vote :
Pour : 30
Abstention : 2 (Sophie BANOS – Catherine LEWILLE)
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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24095-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 095 :

PARTICIPATIONS DES COMMUNES AU DISPOSITIF ESTIVAL DE RENFORCEMENT DE LA GENDARMERIE POUR L'ANNEE 2024

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24095-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que :

Vu la convention d'occupation temporaire des locaux du lycée de la mer dans le cadre du dispositif estival de la gendarmerie pour l'année 2024,

Considérant que pendant la saison estivale un dispositif spécifique est mis en œuvre par la gendarmerie pour les villes d'AUDENGE, GUJAN MESTRAS, LE TEICH, MARCHEPRIME et MIOS qui se traduit par le renforcement des effectifs de la gendarmerie de BIGANOS ;

Ce contingent de renfort saisonnier est accueilli au lycée de la mer à GUJAN MESTRAS.

Les modalités de calcul croisent le nombre de gendarmes et les nuitées (1 292 nuitées selon le relevé d'hébergement militaire transmis par la Gendarmerie nationale). Le cout de la nuitée s'élève à 20 €. La clé de répartition se fait sur la base de la population DGF. La formule de calcul a été établie comme suit : coût total nuitée * la quote-part de population DGF de la commune concernée par les renforts.

Le montant total de la participation des communes passe de 28 920 euros en 2023 à 21 450 euros en 2024 en raison de la diminution du nombre de nuitées et en intégrant des frais de gestion à hauteur de 10%.

Participation des communes :

Communes	Participations 2024
AUDENGE	3 707,88 €
GUJAN MESTRAS	5 295,84 €
LE TEICH	2 024,88 €
MARCHEPRIME	2 068,44 €
MIOS	4 098,60 €
BIGANOS	4 254,36 €
TOTAL	21 450,00 €

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes de la convention de partenariat entre la commune de Biganos et les communes bénéficiaires du dispositif estival concernant le renforcement de la gendarmerie pour l'année 2024 ; ***(cf.annexe n°18)***

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24095-DE

• **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à l'exécution de la convention.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

• **APPROUVE** les termes de la convention de partenariat entre la commune de Biganos et les communes bénéficiaires du dispositif estival concernant le renforcement de la gendarmerie pour l'année 2024 ; ***(cf.annexe n°18)***

• **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à l'exécution de la convention.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24095-DE

CONVENTION DE PARTENARIAT

RENFORCEMENT DU DISPOSITIF ESTIVAL DE GENDARMERIE – ANNEE 2024 –

Entre, d'une part,

La **Commune de BIGANOS**, représentée par **Monsieur Bruno LAFON,** Maire, agissant en application de la délibération du conseil municipal n° en date du ,

Et, d'autre part,

La commune de ……, représentée par :

M……., Maire, agissant en application de la délibération du conseil municipal en date du

Article 1 : Objet

La présente convention détermine la quote-part de la collectivité engagée dans le dispositif estival de gendarmerie pour l'année 2024.

Article 2 : Participation financière

Pour l'année 2024, la ville de Biganos recevra la participation financière de la commune de …….. pour un montant de :

…/…

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24095-DE

Des frais de gestion ont été intégrés à hauteur de 10%.

Article 3 : Délai d'exécution de la convention

Le délai d'exécution de la présente convention est fixé à six mois à compter de sa date de signature.

Article 4 : Dispositions particulières

Les communes s'engagent, chacune pour ce qui la concerne, à transmettre tout justificatif susceptible d'être sollicité : plan de financement, mémoire de dépenses.

La présente convention annule et remplace les dispositions financières précédentes fixées dans le cadre du renforcement du dispositif estival de gendarmerie.

Biganos, le

Pour la commune de BIGANOS,

Le Maire,

Bruno LAFON

Pour la commune de

Le Maire,

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24096-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 096 :

DECISION MODIFICATIVE N°4

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24096-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que :

Vu l'article L1612-11 du Code général des Collectivités territoriales relatif aux décisions modificatives,

Vu le budget primitif 2024,

Vu la décision modificative n°1,

Vu la décision modificative n°2,

Vu la décision modificative n°3,

Vu le virement de crédits n°1,

Considérant la nécessité de modifier les crédits au sein de la section d'investissement afin de permettre la réalisation des opérations suivantes :

- Un ajustement des crédits pour réaliser des opérations d'ordre budgétaire liées au remboursement de l'avance versée à l'entreprise COBALTO (= à partir du moment où le volume des travaux payés à l'entreprise atteint les 65%) = + 98 000 € au Chapitre 041 en Dépenses et en Recettes

- Une augmentation de crédits pour réaliser l'étalement de la charge sur 10 ans concernant l'assurance Dommages-ouvrage pour le Chahut = + 60 500 euros au Chapitre 040 en Dépenses

- Une augmentation des crédits pour tenir compte du versement d'avances sur subventions pour le Chahut (300 000 euros de la Région et 150 000 euros du Département) = + 450 000 euros au Chapitre 13 en Recettes

- Une diminution de l'autofinancement prévisionnel de la section de fonctionnement = - 389 500 euros au Chapitre 021 en Recettes

Considérant la nécessité de modifier les crédits au sein de la section de fonctionnement afin de permettre la réalisation des opérations suivantes :

- Une augmentation de crédits pour réaliser l'étalement de la charge sur 10 ans concernant l'assurance Dommages-ouvrage pour le Chahut = + 60 500 euros au Chapitre 042 en Recettes. La prise en charge du coût global de l'assurance est imputée au Chapitre 011 en dépenses.

- Une diminution de l'autofinancement prévisionnel vers la section d'investissement = - 389 500 euros au Chapitre 023 en Dépenses

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **VOTER** la décision modificative n°4 telle que présentée ci-dessous :

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24096-DE

DECISION MODIFICATIVE N° 4-2024

	Désignation	DEPENSES		RECETTES	
		diminution des crédits	augmentation des crédits	diminution des crédits	augmentation des crédits
INVESTISSEMENT					
Recettes	R 238				98 000,00 €
	TOTAL CHAPITRE 041				**98 000,00 €**
	R 1322 - op 21				300 000,00 €
	R 1323 - op 21				150 000,00 €
	TOTAL CHAPITRE 13				**450 000,00 €**
Dépenses	D 4818		60 500,00 €		
	TOTAL CHAPITRE 040		**60 500,00 €**		
	D 2313		98 000,00 €		
	TOTAL CHAPITRE 041		**98 000,00 €**		
	R 021 - Virement de la section de fonctionnement			389 500,00 €	
	TOTAL CHAPITRE 021			**389 500,00 €**	
		0,00 €	**158 500,00 €**	**389 500,00 €**	**548 000,00 €**
	TOTAL INVESTISSEMENT	**158 500,00 €**		**158 500,00 €**	
FONCTIONNEMENT					
Recettes	R 791				60 500,00 €
	TOTAL CHAPITRE 042				**60 500,00 €**
Dépenses	D 6162		60 500,00 €		
	TOTAL CHAPITRE 011		**60 500,00 €**		
	D 023 - Virement à la section d'investissement	**389 500,00 €**			
	TOTAL CHAPITRE 023	**389 500,00 €**			
		389 500,00 €	**60 500,00 €**	**0,00 €**	**60 500,00 €**
	TOTAL FONCTIONNEMENT	**-329 000,00 €**		**60 500,00 €**	

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **VOTE** la décision modificative n°4 telle que présentée ci-dessus.

Vote :
Pour : 32
Abstention : 0
Contre : 0

MAIRIE DE BIGANOS 33380

P.C.C.C à l'original
Fait à Biganos,
Le 4 décembre 2024
Bruno LAFON
Maire de Biganos
Président de la COBAN

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24097-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 097 :

VOTE DES TAUX D'IMPOSITION DES TAXES DIRECTES LOCALES COMMUNALES POUR L'EXERCICE 2025

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24097-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que :

Vu l'article 1639 A du Code général des impôts qui dispose que les collectivités locales doivent faire connaître aux services fiscaux, avant le 15 avril de chaque année, leurs décisions relatives aux taux des impositions directes locales,

Vu le rapport d'orientations budgétaires 2025,

Considérant que la loi de finances pour 2025 fixant notamment la revalorisation des bases d'imposition n'a pas été promulguée à ce jour ;

Considérant l'absence d'état fiscal 1259 qui définit chaque année le montant des bases prévisionnelles d'imposition ;

Considérant que les taxes directes locales dont le taux demeure fixé par le Conseil municipal sont la taxe foncière sur les propriétés bâties et la taxe foncière sur les propriétés non bâties ; et depuis 2023, après deux années de gel, la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et sur les logements vacants ;

Considérant que le produit fiscal attendu nécessaire à l'équilibre budgétaire ne requiert pas d'augmentation des taux ;

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **FIXER** pour l'exercice 2025 les taux de taxe foncière comme indiqué ci-après :

Désignation des taxes	**Taux 2024**	**Taux 2025**	**Bases prévisionnelles**	**Produit attendu**
Taxe foncière sur les propriétés bâties	24.98	24.98	16 705 885*	4 173 130 €
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	47.18	47.18	106 474*	50 234 €
Taxe d'habitation	20.91	20.91	786 422*	164 441 €
PRODUIT PREVISIONNEL ATTENDU				**4 387 805 €**
PRODUIT PREVISIONNEL ATTENDU APRES EFFET DU COEFFICIENT CORRECTEUR				**5 267 756 €**

** sur la base d'un coefficient de revalorisation des bases établi à 1.5%*

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24097-DE

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **FIXE** pour l'exercice 2025 les taux de taxe foncière comme indiqué ci-après :

Désignation des taxes	Taux 2024	Taux 2025	Bases prévisionnelles	Produit attendu
Taxe foncière sur les propriétés bâties	24.98	24.98	16 705 885*	4 173 130 €
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	47.18	47.18	106 474*	50 234 €
Taxe d'habitation	20.91	20.91	786 422*	164 441 €
PRODUIT PREVISIONNEL ATTENDU				**4 387 805 €**
PRODUIT PREVISIONNEL ATTENDU APRES EFFET DU COEFFICIENT CORRECTEUR				**5 267 756 €**

** sur la base d'un coefficient de revalorisation des bases établi à 1.5%*

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24098-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 098 :

VOTE DU BUDGET PRIMITIF 2025

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24098-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que :

Vu les articles L.1612-4, L.1612-6, L.1612-7 ainsi que les articles L.2311-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales régissant les finances communales,

Vu l'instruction comptable M57 mise en place depuis le 1er janvier 2024,

Vu le rapport d'orientations budgétaires 2025,

Considérant que le vote du budget primitif doit intervenir au plus tard le 15 avril de l'année ;

Considérant l'adoption d'un nouveau calendrier budgétaire, fondé sur le respect du principe d'annualité budgétaire, visant à voter le budget primitif avant le 31 décembre de l'année n-1 ;

Considérant que les informations financières essentielles sont retracées, en annexe de la présente délibération, dans la note de présentation brève et synthétique, conformément à l'article L2313-1 du Code général des collectivités territoriales ***(cf.annexe n°19) ;***

Compte tenu de la strate démographique de la commune de Biganos, le budget est présenté par nature et voté par chapitre, avec opérations pour la section d'investissement. Les résultats de l'exercice 2024 ne sont pas inclus dans le budget primitif, ni les reports en section d'investissement ;

Le budget primitif 2025, soumis à l'approbation du Conseil municipal, se présente comme suit (***annexe n°20***) :

	SECTION D'INVESTISSEMENT	**SECTION DE FONCTIONNEMENT**	**Total**
Dépenses	**9 524 410 €**	**15 286 825 €**	**24 811 235 €**
Recettes	**9 524 410 €**	**15 286 825 €**	**24 811 235 €**

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **ADOPTER** le budget primitif 2025 de la Commune de Biganos tel que résumé ci-dessus ;

- **VOTER** le budget primitif au niveau du chapitre en section de fonctionnement et au niveau du chapitre et de l'opération en section investissement ;

- **CHARGER** Monsieur le Maire, ou son représentant, et lui donner tout pouvoir d'exécuter le budget primitif 2025.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24098-DE

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **ADOPTE** le budget primitif 2025 de la Commune de Biganos tel que résumé ci-dessus ;

- **VOTE** le budget primitif au niveau du chapitre en section de fonctionnement et au niveau du chapitre et de l'opération en section investissement ;

- **CHARGE** Monsieur le Maire, ou son représentant, et lui donner tout pouvoir d'exécuter le budget primitif 2025.

Vote :
Pour : 26
Abstention : 6 (Mme LEWILLE - Mme BANOS – Mme NEUMANN - Mme WARTEL – Mme CAZAUX – M. DESPLANQUES)
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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24098-DE

ANNEXE A LA DELIBERATION

Note de présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles du budget primitif 2025 (article L2313-1 du CGCT) :

Le budget primitif de la commune de Biganos pour l'année 2025 s'inscrit dans le prolongement des orientations budgétaires proposées lors du conseil municipal du 29 octobre dernier.

L'enjeu principal sera d'assurer un pilotage financier et budgétaire stratégique, face à un contexte économique instable et incertain.

L'année 2025 sera marquée par une volonté forte de maintenir le cap défini pour la mandature :

- ASSURER au quotidien la qualité des services rendus au public et les développer
- PILOTER stratégiquement notre budget afin de dégager de nouvelles marges de manœuvre
- POURSUIVRE notre programme d'investissement pour construire la Ville de demain
- VEILLER à la bonne santé financière de la commune
- ANTICIPER et CONTENIR l'évolution des charges de personnel tout en continuant à développer les services et en renforçant l'expertise

L'équilibre ce budget repose sur des estimations prudentes avec une volonté de tenter de prévenir les probables restrictions supplémentaires et les contraintes budgétaires.

Compte tenu de la strate démographique de la commune, le budget est présenté par nature et voté au chapitre, avec opérations pour la section d'investissement. Les résultats de l'exercice 2024 ne sont pas inclus dans le budget primitif, ni les restes à réaliser en section d'investissement.

Les prévisions de la section de fonctionnement seront étudiées dans un premier temps (I) puis celles de la section d'investissement retiendront notre attention dans un second temps (II).

I – Section de fonctionnement : 15 286 825 €

En 2025, les dépenses et les recettes de fonctionnement s'équilibrent à hauteur de 15 286 825 €. La reprise des résultats s'effectuera lors du vote du budget supplémentaire.

A- Dépenses de fonctionnement : 15 286 825 €

A-1 - Dépenses réelles de fonctionnement : 14 129 727 €

Chapitre 011 – Charges à caractère général : 4 141 665 €

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24098-DE

Les charges à caractère général correspondent à l'ensemble des dépenses destinées à l'activité des services, à l'entretien du patrimoine communal, aux fluides et aux cotisations d'assurance. Ce chapitre augmente de 3.2% par rapport à l'année 2024, principalement en raison du maintien d'un niveau d'inflation élevé, la suppression du bouclier tarifaire sur l'électricité, l'augmentation générale du coût des prestations de services, des denrées alimentaires et des assurances. Il est a noter également que le désengagement fort du CNFPT sur la prise en charge des formations impactent nos dépenses.
Parallèlement, la mise en œuvre du plan de sobriété se poursuit.

Chapitre 012 – Charges de personnel : 8 233 961 €
Les charges de personnel sont contenues, elles représentent 58 % des dépenses réelles de fonctionnement de la commune (contre 58.8% pour la moyenne de la strate 2023). Ces dépenses de personnel tiennent compte notamment de l'application d'un coefficient de 1,5 % de Glissement Vieillesse Technicité (GVT), la fin de la participation communale au service mutualisé de l'instruction des ADS, le recrutement d'un coordonnateur pour le Chahut, en remplacement d'un poste déjà existant, le recrutement de deux bibliothécaires et les renforts saisonniers.

Chapitre 014 – Atténuation de produits : 195 000 €
Ce chapitre concerne le reversement au titre du Fonds de péréquation des ressources communales et intercommunales (FPIC) qui est un mécanisme de péréquation verticale entre la COBAN et ses communes membres. La contribution globale au niveau de la COBAN est en hausse d'environ 20%, cette hausse est répercutée sur les communes contributrices de ce fonds. Pour Biganos, elle représente une augmentation de 36% par rapport à la prévision budgétaire 2024.

Chapitre 65 – Autres charges de gestion courante : 1 115 840 €
Les autres charges de gestion courante concernent les indemnités versées aux élus, l'ensemble des participations versées au profit des organismes extérieurs ainsi que les subventions aux associations. Elles augmentent de 18% par rapport à l'année 2024. En effet, la subvention prévisionnelle de fonctionnement versée au CCAS est en hausse dans l'attente du montant exact de l'excédent dégagé à la clôture de l'exercice 2024 (401 355 €). Quant à l'enveloppe disponible pour les subventions aux associations, elle est sanctuarisée. La cotisation SPA, quant à elle, est en hausse.

Chapitre 66 – Charges financières : 403 261 €
Les charges financières concernent les intérêts de la dette communale et les opérations d'ordre des intérêts courus non échus. Elles diminuent de 5% par rapport à l'année 2024. La commune n'a pas emprunté avec taux d'intérêts depuis le début du mandat.

Chapitre 67 – Charges exceptionnelles : 20 000 €
Ces charges concernent les annulations de titres sur années antérieures et les autres charges exceptionnelles diverses.

Chapitre 68 – Dotations aux provisions : 20 000 €
Cette provision est obligatoire pour le risque de non recouvrement des titres de recettes émis les années antérieures.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24098-DE

A-2 - Dépenses d'ordre de fonctionnement : 1 157 098 €

Chapitre 042 – Opérations d'ordre entre sections : 652 100 €
Ce chapitre retrace les opérations d'ordre entre sections qui sont principalement les amortissements. Ces écritures sont reprises en section d'investissement au chapitre 040.

Chapitre 023 – Virement à la section d'investissement : 504 998 €
Ce virement devra être ajusté lorsque les résultats de l'exercice 2024 seront définitifs et repris lors du vote du budget supplémentaire.

B- Recettes de fonctionnement : 15 286 825 €

B-1 – Recettes réelles de fonctionnement : 15 276 825 €

Chapitre 013 – Atténuation des charges : 50 000 €
Ce chapitre concerne, chaque année, les remboursements liés au contrat d'assurances risques statutaires du personnel. Il comprend également les remboursements liés aux décharges d'activités de service pour les représentants du personnel, ceux liés au handicap (FIPHP) et aux contrats d'apprentissage, ainsi que les remboursements relatifs aux postes de bibliothécaires.

Chapitre 70 - Produits des services : 865 485 €
Ce chapitre enregistre les recettes liées à la part directement financée par les usagers des services parmi lesquels la restauration collective, l'accueil périscolaire, la crèche, les activités sportives, la Maison de la jeunesse mais également les concessions funéraires. La dynamique de fréquentation de ces services se poursuit. Nous enregistrerons depuis 2023 la nouvelle redevance d'occupation du domaine public (RODP) au titre des mobiliers urbains publicitaires qui est très dynamique. En 2025, nous intégrons une nouvelle RODP suite à une convention conclue avec FREE. Ce chapitre enregistre une hausse prévisionnelle de 10%.

Chapitre 73 – Impôts et taxes : 11 773 000 €
Le produit attendu des deux taxes foncières (bâti et non bâti) s'élève à 5 200 000 euros. Ce produit est en hausse en raison de la revalorisation des bases d'imposition (estimée à 1.5%). Le produit des taxes ménages perçu par Biganos reste faible, en comparaison à celui des communes de même strate au niveau national et aux communes de la COBAN (Taux de TFPB Biganos 23.79% / taux moyen national : 40.05%). Les droits de mutations à titre onéreux sont en baisse en raison de la conjoncture. Ce chapitre est faiblement revalorisé : +1.8%

Chapitre 74 – Dotations et participations : 2 336 040 €
Ces recettes intègrent principalement les dotations et participations versées par l'Etat et autres organismes. Elles seraient stables pour le moment, dans l'attente des dispositions définitives de la loi de finances 2025. Le chapitre 74 n'évolue pas par rapport à l'année 2024.

Chapitre 75 – Autres produits de gestion courante : 247 290 €

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24098-DE

Ce chapitre est en nette augmentation (+23%) grâce à la mise en mise en œuvre d'une gestion qui allie pilotage patrimonial renforcé et incitation à l'implantation de nouveaux services (ajustement des loyers, refacturation des fluides, installation des services de la Mission locale dans le nouveau bâtiment avenue de la Libération, location du Presbytère).

Chapitre 76 - Produits financiers : 10 €
Le chapitre 76 est stable à hauteur de 10 euros (parts sociales).

Chapitre 77 - Produits exceptionnels : 5 000 €
Ce chapitre enregistre généralement les remboursements en matière d'assurances.

B-2 – Recettes d'ordre de fonctionnement : 10 000 €

Chapitre 042 – Opérations d'ordre entre sections : 10 000 €
Ce chapitre concerne essentiellement les différents travaux en régie réalisés par les services municipaux, qui se retrouvent également en dépenses d'investissement, au chapitre 040, et les amortissements des subventions.

II – Section d'investissement : 9 524 410 €

En 2025, la section d'investissement s'équilibre en dépenses et en recettes à 9 524 410 €. La reprise des résultats s'effectuera lors du vote du budget supplémentaire. L'excédent de fonctionnement à affecter en investissement sera connu à ce moment-là. De même, les restes à réaliser seront repris lors du vote du budget supplémentaire.

A- Dépenses d'investissement : 9 524 410 €

Les dépenses d'investissement sont conformes à la programmation telle que présentée dans le rapport d'orientations budgétaires.

Les dépenses obligatoires sont les suivantes :
- Le remboursement du capital de la dette estimé à 755 000 € (chapitre 16)
- Les opérations d'ordre budgétaire estimées à 680 000 € concernent l'amortissement des subventions à hauteur de 10 000 € (chapitre 040) et les intégrations de frais d'études d'un montant de 220 000 € et la comptabilisation des avances 450 000 € (chapitre 041).

Les nouvelles dépenses d'équipement, pour garantir le développement des services aux publics, pour un montant de 8 089 410 € :

L'exercice 2025 sera caractérisé par les investissements structurants suivants :

● En matière de citoyenneté, vivre ensemble et cohésion sociale :
- La progression des travaux du Chahut regroupant la bibliothèque, la maison de la vie associative et de la citoyenneté et le centre social, permettant le développement de projets innovants dans les domaines de la culture et de l'éducation, de la citoyenneté et de l'insertion,

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24098-DE

pour un montant de 3 615 000 € comprenant les honoraires de maîtrise d'œuvre et la première partie des travaux incluant notamment la mise hors d'eau hors d'air du bâtiment et la majeure partie des aménagements intérieurs L'achèvement des travaux est prévu au printemps 2026. Les acquisitions de livres constituant le fonds documentaire démarreront dès 2025 pour permettre une installation début 2026.
- La deuxième tranche des travaux de création de l'épicerie sociale et solidaire (250 000 €). La mise en service est prévue pour Septembre 2025.

● En matière d'éducation :
- Le premier volet de la reconfiguration de l'école Jules Ferry (700 000 €)

● En matière de mobilité, voirie et aménagements extérieurs :
- La première phase des travaux de l'avenue Georges Clémenceau (1 303 500 €)
- Les autres travaux de réfection de la voirie (300 000 €)
- La création d'une piste cyclable aux argentières (cofinancement Commune /COBAN)

● En matière d'aménagement du territoire :
- Les participations versées à Aquitanis pour la ZAC du centre-ville à savoir 96 000 € au titre de l'équilibre global de l'opération (chapitre 204) et 139 200 € au titre des travaux de création d'équipements publics (chapitre 27).
- Une participation prévisionnelle au projet de cinéma de cœur de Ville : 250 000€ (une convention financière établira les modalités de cette participation)
- Les travaux de gros entretien de la voirie (300 000 €)

A cela s'ajoute les opérations de renouvellement courant en matière de mobilier, matériel divers mais aussi le changement du serveur informatique.

B- Recettes d'investissement : 9 524 410 €

Pour financer l'ensemble de ses investissements, la commune mobilise différentes recettes dont :

- Des subventions évaluées à 986 200 euros incluant tous les versements d'avances sur subventions attribuées. La recherche de subventions suit une bonne dynamique qui se poursuivra tout au long de l'exercice 2025. Les principaux partenaires mobilisés sont l'Etat, l'Europe via le Pays Barval, le Département, la Région, la CAF et la COBAN.

- Le FCTVA perçu en 2025 au regard des dépenses éligibles qui ont été réalisées sur l'exercice 2023 a été évalué à 495 000 euros.

- La taxe d'aménagement, qui décroit au regard du contexte actuel, est estimée à 260 000 euros.

- La souscription d'un emprunt de 2 000 000 euros dès 2025, afin de profiter de la baisse des taux d'intérêt. Un travail en partenariat avec les banques sera mené dès le début de l'année. Outre le dispositif de l'intracting dont a bénéficié la commune en 2023, aucun nouvel emprunt n'a été souscrit depuis 2018.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24098-DE

- Un produit de cessions évalué à 800 000 €, issu d'une vente actée en Conseil municipal.

- L'autofinancement arrêté à la clôture de l'exercice 2024 viendra compléter ces recettes prévisionnelles.

- Les opérations d'ordre budgétaire concernant les intégrations de frais d'études et les amortissements des biens sont évaluées respectivement à 670 000 € et 652 100 €.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24099-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 099 :

CREATION D'EMPLOIS POUR ACCROISSEMENT TEMPORAIRE ET SAISONNIER D'ACTIVITES POUR L'ANNEE 2025

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24099-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que la Ville de Biganos recrute des personnels contractuels pour assurer des tâches occasionnelles, des missions spécifiques, un surcroît d'activité ou pour exercer des fonctions correspondant à un besoin saisonnier.

L'article L. 332-23 du Code Général de la Fonction Publique autorise, dans ce cas, à recruter des agents contractuels sur des emplois non permanents pour faire face :

- à un accroissement temporaire d'activité (L. 332-23-1°). La durée est limitée à 12 mois compte tenu le cas échéant du renouvellement du contrat, sur une période de référence de 18 mois consécutifs ;
- à un accroissement saisonnier d'activité (L. 332-23-2°). La durée est limitée à 6 mois, compte tenu le cas échéant du renouvellement du contrat pendant une même période de 12 mois consécutifs.

Conformément à l'article L313-1 du Code Général de la Fonction Publique, ces emplois doivent être créés par délibération du Conseil municipal.

Vu le Code Général de la Fonction Publique ;

Vu le Décret 88-145 modifié portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale et relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale,

Considérant la nécessité d'assurer la continuité du service en toutes circonstances,

Pour l'année 2025,

Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** le Maire ou son représentant à créer des emplois non permanents de droit public, pour faire face à des besoins liés :

- à un accroissement temporaire d'activité, dans les conditions fixées à l'article L.332-23-1° du code susvisé,
- à un accroissement saisonnier d'activité, dans les conditions fixées à L.332-23-2° du code susvisé.

Ces emplois sont répartis selon les besoins dans les services de la ville. En tout état de cause, les chiffres indiqués représentent un plafond d'emplois.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24099-DE

Accroissement temporaire d'activité

Service	Grade	Catégorie	Quotité	Nb d'emplois
Education	Adjoint d'animation	C	35/35	12
Police Municipale	Adjoint technique	C	10/35	1
Restauration scolaire	Adjoint technique	C	35/35	2
Services techniques	Adjoint technique	C	35/35	2

Accroissement saisonnier d'activité

Service	Grade	Catégorie	Quotité	Nb d'emplois
Vie citoyenne associative et sportive + Cap 33	Adjoint d'animation	C	35/35	2
Services techniques	Adjoint technique	C	35/35	4
Education / jeunesse	Adjoint d'animation	C	35/35	4

La dépense sera prélevée sur les crédits inscrits au budget 2025 au chapitre 012.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à créer des emplois non permanents de droit public, pour faire face à des besoins liés :

- à un accroissement temporaire d'activité, dans les conditions fixées à l'article L.332-23-1° du code susvisé,
- à un accroissement saisonnier d'activité, dans les conditions fixées à L.332-23-2° du code susvisé.

Ces emplois sont répartis selon les besoins dans les services de la ville. En tout état de cause, les chiffres indiqués représentent un plafond d'emplois.

Accroissement temporaire d'activité

Service	Grade	Catégorie	Quotité	Nb d'emplois
Education	Adjoint d'animation	C	35/35	12
Police Municipale	Adjoint technique	C	10/35	1
Restauration scolaire	Adjoint technique	C	35/35	2
Services techniques	Adjoint technique	C	35/35	2

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24099-DE

Accroissement saisonnier d'activité

Service	Grade	Catégorie	Quotité	Nb d'emplois
Vie citoyenne associative et sportive + Cap 33	Adjoint d'animation	C	35/35	2
Services techniques	Adjoint technique	C	35/35	4
Education / jeunesse	Adjoint d'animation	C	35/35	4

La dépense sera prélevée sur les crédits inscrits au budget 2025 au chapitre 012.

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



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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24100-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 100 :

CREATION DE DEUX EMPLOIS DE REDACTEUR

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24100-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que

Vu le Code Général de la Fonction publique et notamment ses articles L313-1 et L332-8
Vu le budget,
Vu le tableau des emplois et des effectifs,
Conformément à l'article L313-1 du Code Général de la Fonction publique, susvisé les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement.

Il appartient au conseil municipal, compte tenu des nécessités du service, de créer deux emplois permanent ci-dessous permettant la nomination :

- d'un agent titulaire des services techniques ayant réussi le concours de rédacteur,
- d'un agent contractuel du service communication actuellement en poste sous contrat temporaire . Cette nomination sur un emploi permanent est justifiée par la nature des fonctions et les besoins du service (article L.332-8 2° du Code Général de la Fonction publique).

Filière	Grade	Catégorie	Durée hebdomadaire de service Temps complet	Nombre	Date d'effet
Administrative	Rédacteur	B	35h	2	04/12/2024

Les crédits nécessaires ont été inscrits au budget chapitre 012.

Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** la création des emplois susvisés (***cf. annexe 21***),
- **APPROUVER** la modification du tableau des effectifs en annexe.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** la création des emplois susvisés (***cf. annexe 21***),
- **APPROUVE** la modification du tableau des effectifs en annexe.

Vote :
Pour : 32
Abstention : 0
Contre : 0

MAIRIE DE BIGANOS 33380

P.C.C.C à l'original
Fait à Biganos,
Le 4 décembre 2024
Bruno LAFON
Maire de Biganos
Président de la COBAN

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24100-DE

CREATION DE DEUX EMPLOIS DE REDACTEUR A COMPTER

GRADES OU EMPLOIS	CATEG.	EFFECTIFS BUGETAIRES	EFFECTIFS POURVUS	DONT à TEMPS NON COMPLET
FILIERE ADMINISTRATIVE		**42**	**33**	
Directeur général des services des communes 10 à 20.000 hab.	A	1	1	
Attaché hors classe	A	1	0	
Attaché principal	A	4	4	
Attaché	A	4	3	
Rédacteur principal de 1ère classe	B	4	4	
Rédacteur principal de 2ème classe	B	3	1	
Rédacteur	B	6	4	
Adjoint administratif territorial principal de 1ère classe	C	11	10	
Adjoint administratif territorial principal de 2ème classe	C	4	3	
Adjoint administratif territorial	C	4	3	
FILIERE TECHNIQUE		**75**	**66**	
Ingénieur hors classe	A	**1**	**0**	
Ingénieur principal	A	1	1	
Ingénieur	A	2	1	
Technicien principal de 1ère classe	B	2	2	
Technicien principal de 2ème classe	B	2	1	
Technicien	B	2	1	
Agent de maîtrise principal	C	9	8	
Agent de maîtrise	C	6	6	
Adjoint technique territorial principal de 1ère classe	C	28	27	
Adjoint technique territorial principal de 2ème classe	C	7	7	
Adjoint technique territorial	C	15	12	
FILIERE MEDICO SOCIALE		**19**	**16**	
Puéricultrice	A	**1**	**1**	
Infirmier en soins généraux	A	0	0	
Educateur de jeunes enfants de classe exceptionnelle	A	2	2	
Educateur de jeunes enfants	A	3	1	
Auxiliaire de puériculture de classe supérieure	B	2	2	
Auxiliaire de puériculture de classe normale	B	1	1	
Agent spécialisé principal de 1ère classe des écoles maternelles	C	8	7	
Agent spécialisé principal de 2ème classe des écoles maternelles	C	2	2	
FILIERE SPORTIVE		**2**	**2**	
Educateur des activités physiques et sportives	B	1	**1**	
Opérateur des activités physiques et sportives principal	C	1	1	
FILIERE CULTURELLE		**6**	**4**	
Bibliothécaire	A	1	1	
Assistant de conservation du patrimoine principal de 2ème classe	B	1	1	
Assistant de conservation du patrimoine	B	1	1	
Adjoint du patrimoine principal de 1ère classe	C	1	0	
Adjoint du patrimoine	C	2	1	
FILIERE ANIMATION		**25**	**22**	**1**
Animateur	B	1	1	
Adjoint territorial d'animation principal de 1ère classe	C	4	4	
Adjoint territorial d'animation principal de 2ème classe	C	7	7	
Adjoint territorial d'animation	C	13	10	1(15h)

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24100-DE

POLICE MUNICIPALE				
Chef de service de Police Municipale principal de 2ème classe	B	1	0	
Chef de service de Police Municipale	B	1	0	
Brigadier-chef principal	C	7	7	
Gardien Brigadier	C	0	0	
TOTAL DES EMPLOIS		**178**	**151**	**1**

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24101-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 101 :

CREATION D'UN EMPLOI DE TECHNICIEN

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24101-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que :

Vu le Code Général de la Fonction publique et notamment ses articles L313-1 et L332-8
Vu le budget,
Vu le tableau des emplois et des effectifs,
Conformément à l'article L313-1 du Code Général de la Fonction publique, susvisé les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement.

Il appartient au conseil municipal, compte tenu des nécessités du service, de créer un emploi permanent ci-dessous permettant la nomination d'un agent contractuel du service informatique actuellement en poste sous contrat temporaire. Cette nomination sur un emploi permanent est justifiée par la nature des fonctions et les besoins du service (article L.332-8 2° du Code Général de la Fonction publique).

Filière	Grade	Catégorie	Durée hebdomadaire de service Temps complet	Nombre	Date d'effet
Technique	Technicien	B	35h	1	04/12/2024

Les crédits nécessaires ont été inscrits au budget chapitre 012.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** la création de l'emploi susvisé,
- **APPROUVER** la modification du tableau des effectifs en annexe (***cf. annexe 22***).

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** la création de l'emploi susvisé,
- **APPROUVE** la modification du tableau des effectifs en annexe (***cf. annexe 22***).

Vote :
Pour : 32
Abstention : 0
Contre : 0

MAIRIE DE BIGANOS 33380

P.C.C.C à l'original
Fait à Biganos,
Le 4 décembre 2024
Bruno LAFON
Maire de Biganos
Président de la COBAN

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24101-DE

CREATION D'UN EMPLOI DE TECHNICIEN

GRADES OU EMPLOIS	CATEG.	EFFECTIFS BUGETAIRES	EFFECTIFS POURVUS	DONT à TEMPS NON COMPLET
FILIERE ADMINISTRATIVE		**42**	**33**	
Directeur général des services des communes 10 à 20.000 hab.	A	1	1	
Attaché hors classe	A	1	0	
Attaché principal	A	4	4	
Attaché	A	4	3	
Rédacteur principal de 1ère classe	B	4	4	
Rédacteur principal de 2ème classe	B	3	1	
Rédacteur	B	6	4	
Adjoint administratif territorial principal de 1ère classe	C	11	10	
Adjoint administratif territorial principal de 2ème classe	C	4	3	
Adjoint administratif territorial	C	4	3	
FILIERE TECHNIQUE		**76**	**66**	
Ingénieur hors classe	A	**1**	**0**	
Ingénieur principal	A	1	1	
Ingénieur	A	2	1	
Technicien principal de 1ère classe	B	2	2	
Technicien principal de 2ème classe	B	2	1	
Technicien	B	3	1	
Agent de maîtrise principal	C	9	8	
Agent de maîtrise	C	6	6	
Adjoint technique territorial principal de 1ère classe	C	28	27	
Adjoint technique territorial principal de 2ème classe	C	7	7	
Adjoint technique territorial	C	15	12	
FILIERE MEDICO SOCIALE		**19**	**16**	
Puéricultrice	A	**1**	**1**	
Infirmier en soins généraux	A	0	0	
Educateur de jeunes enfants de classe exceptionnelle	A	2	2	
Educateur de jeunes enfants	A	3	1	
Auxiliaire de puériculture de classe supérieure	B	2	2	
Auxiliaire de puériculture de classe normale	B	1	1	
Agent spécialisé principal de 1ère classe des écoles maternelles	C	8	7	
Agent spécialisé principal de 2ème classe des écoles maternelles	C	2	2	
FILIERE SPORTIVE		**2**	**2**	
Educateur des activités physiques et sportives	B	1	**1**	
Opérateur des activités physiques et sportives principal	C	1	1	
FILIERE CULTURELLE		**6**	**4**	
Bibliothécaire	A	1	1	
Assistant de conservation du patrimoine principal de 2ème classe	B	1	1	
Assistant de conservation du patrimoine	B	1	1	
Adjoint du patrimoine principal de 1ère classe	C	1	0	
Adjoint du patrimoine	C	2	1	
FILIERE ANIMATION		**25**	**22**	**1**
Animateur	B	1	1	
Adjoint territorial d'animation principal de 1ère classe	C	4	4	
Adjoint territorial d'animation principal de 2ème classe	C	7	7	
Adjoint territorial d'animation	C	13	10	1(15h)

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24101-DE

POLICE MUNICIPALE				
Chef de service de Police Municipale principal de 2ème classe	B			
Chef de service de Police Municipale	B	1	0	
Brigadier-chef principal	C	7	7	
Gardien Brigadier	C	0	0	
TOTAL DES EMPLOIS		**179**	**151**	**1**

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24102-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 102 :

MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS
FERMETURE DE POSTES

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24102-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que les effectifs de la collectivité étant par nature fluctuants, le tableau des effectifs doit être remis à jour régulièrement.
Pour ne pas occasionner une surcharge du tableau des effectifs, les grades d'origine issus des avancements de grade, des promotions internes et des départs en retraite de la collectivité, doivent être fermés.

Liste des postes à supprimer :

Filière	Grade	Catégorie	Durée hebdomadaire de service Temps complet	NB	Date d'effet
Administrative	Rédacteur principal de 2ème classe	B	35	2	04/12/2024
Administrative	Adjoint administratif territorial principal de 1ère classe	C	35	1	04/12/2024
Administrative	Adjoint administratif territorial principal de 2ème classe	C	35	1	04/12/2024
Administrative	Adjoint administratif territorial	C	35	1	04/12/2024
Technique	Technicien principal de 2ème classe	B	35	1	04/12/2024
Technique	Agent de Maîtrise principal	C	35	1	04/12/2024
Technique	Adjoint technique territorial principal de 1ère classe	C	35	1	04/12/2024
Technique	Adjoint technique	C	35	1	04/12/2024
Médico - sociale	Educateur de jeunes enfants	A	35	2	04/12/2024
Médico - sociale	Agent spécialisé principal de 1ère classe des écoles maternelles	C	35	1	04/12/2024
Animation	Adjoint d'animation	C	35	2	04/12/2024
Culturelle	Adjoint du patrimoine principal de 1ère classe	C	35	1	04/12/2024
Culturelle	Adjoint du patrimoine	C	35	1	04/12/2024
Police	Chef de service de Police Municipale	B	35	1	04/12/2024

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24102-DE

Vu l'avis du Comité Social Territorial en date du 14 octobre 2024,

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** la suppression des postes susvisés,
- **APPROUVER** la modification du tableau des effectifs en annexe (***cf. annexe 23***)

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** la suppression des postes susvisés,
- **APPROUVE** la modification du tableau des effectifs en annexe (***cf. annexe 23***)

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



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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24102-DE

MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS
FERMETURE DE POSTES

GRADES OU EMPLOIS	CATEG.	EFFECTIFS BUGETAIRES	EFFECTIFS POURVUS	DONT à TEMPS NON COMPLET
FILIERE ADMINISTRATIVE		**37**	**33**	
Directeur général des services des communes 10 à 20.000 hab.	A	1	1	
Attaché hors classe	A	1	0	
Attaché principal	A	4	4	
Attaché	A	4	3	
Rédacteur principal de 1ère classe	B	4	4	
Rédacteur principal de 2ème classe	B	1	1	
Rédacteur	B	6	4	
Adjoint administratif territorial principal de 1ère classe	C	10	10	
Adjoint administratif territorial principal de 2ème classe	C	3	3	
Adjoint administratif territorial	C	3	3	
FILIERE TECHNIQUE		**72**	**66**	
Ingénieur hors classe	A	**1**	**0**	
Ingénieur principal	A	1	1	
Ingénieur	A	2	1	
Technicien principal de 1ère classe	B	2	2	
Technicien principal de 2ème classe	B	1	1	
Technicien	B	3	1	
Agent de maîtrise principal	C	8	8	
Agent de maîtrise	C	6	6	
Adjoint technique territorial principal de 1ère classe	C	27	27	
Adjoint technique territorial principal de 2ème classe	C	7	7	
Adjoint technique territorial	C	14	12	
FILIERE MEDICO SOCIALE		**16**	**16**	
Puéricultrice	A	**1**	**1**	
Infirmier en soins généraux	A	0	0	
Educateur de jeunes enfants de classe exceptionnelle	A	2	2	
Educateur de jeunes enfants	A	1	1	
Auxiliaire de puériculture de classe supérieure	B	2	2	
Auxiliaire de puériculture de classe normale	B	1	1	
Agent spécialisé principal de 1ère classe des écoles maternelles	C	7	7	
Agent spécialisé principal de 2ème classe des écoles maternelles	C	2	2	
FILIERE SPORTIVE		**2**	**2**	
Educateur des activités physiques et sportives	B	1	**1**	
Opérateur des activités physiques et sportives principal	C	1	1	
FILIERE CULTURELLE		**4**	**4**	
Bibliothécaire	A	1	1	
Assistant de conservation du patrimoine principal de 2ème classe	B	1	1	
Assistant de conservation du patrimoine	B	1	1	
Adjoint du patrimoine principal de 1ère classe	C	0	0	
Adjoint du patrimoine	C	1	1	
FILIERE ANIMATION		**23**	**22**	**1**
Animateur	B	1	1	
Adjoint territorial d'animation principal de 1ère classe	C	4	4	
Adjoint territorial d'animation principal de 2ème classe	C	7	7	

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24102-DE

Adjoint territorial d'animation	C	11	10	1(15h)
POLICE MUNICIPALE		**8**	**8**	
Chef de service de Police Municipale principal de 2ème classe	B	**1**	**1**	
Chef de service de Police Municipale	B	0	0	
Brigadier-chef principal	C	7	7	
Gardien Brigadier	C	0	0	
TOTAL DES EMPLOIS		**162**	**151**	**1**

Collaborateur de cabinet (article L.333-1 du CGFP) dans la limite du mandat	A	1	1	

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24103-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 103 :

MISE EN PLACE DE L'INDEMNITE SPECIALE DE FONCTION ET D'ENGAGEMENT DES POLICIERS MUNICIPAUX

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24103-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que suite à la parution du décret n° 2024-614 du 26 juin 2024, les fonctionnaires relevant de la filière police municipale peuvent bénéficier d'un nouveau régime indemnitaire en remplacement du régime indemnitaire actuel (indemnité spéciale mensuelle de fonctions et le cas échéant, l'indemnité d'administration et de technicité).
Ce nouveau régime repose ainsi sur la nouvelle indemnité spéciale de fonction et d'engagement (ISFE), composée d'une part fixe et d'une part variable tenant compte de l'engagement professionnel et de la manière de servir appréciés selon des critères définis par l'organe délibérant.

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le code général de la fonction publique et notamment son article L. 714-13,

Vu le décret n° 2024-614 du 26 juin 2024 relatif au régime indemnitaire des fonctionnaires relevant des cadres d'emplois de la police municipale et des fonctionnaires relevant du cadre d'emplois des gardes champêtres

Vu le décret n° 2011-444 du 21 avril 2011 modifié portant statut particulier du cadre d'emplois des chefs de service de police municipale,

Vu le décret n° 2006-1392 du 17 novembre 2006 modifié portant statut particulier du cadre d'emplois des directeurs de police municipale,

Vu le décret n° 2006-1391 du 17 novembre 2006 modifié portant statut particulier du cadre d'emplois des agents de police municipale,

Vu le décret n° 94-731 du 24 août 1994 modifié portant statut particulier du cadre d'emplois des gardes champêtres,

Vu l'avis du Comité Social Territorial en date du 14 octobre 2024 relatif à la mise en place de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement (ISFE),

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **INSTITUER** l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement dans les conditions suivantes :

1/ Les bénéficiaires

L'indemnité spéciale de fonction et d'engagement, composée d'une part fixe et d'une part variable est mise en place pour les cadres d'emplois suivants :

- cadre d'emplois des chefs de service de police municipale,
- cadre d'emplois des agents de police municipale.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24103-DE

2/ La part fixe de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement

La part fixe de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement est déterminée en appliquant au montant du traitement soumis à retenue pour pension un taux individuel fixé par l'organe délibérant dans la limite des taux suivants :

CADRES D'EMPLOIS	TAUX INDIVIDUEL
Chefs de service de police municipale	32 % du traitement mensuel brut soumis à retenue pour pension
Agents de police municipale	30 % du traitement mensuel brut soumis à retenue pour pension

La part fixe de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement est versée mensuellement.

3/ La part variable de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement

La part variable de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement tient compte de l'engagement professionnel et de la manière de servir.

L'appréciation de l'engagement professionnel et de la manière de servir se fonde sur l'entretien professionnel.

L'organe délibérant détermine le plafond de la part variable de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement dans la limite des montants suivants :

CADRES D'EMPLOIS	MONTANT ANNUEL MAXIMUM
Chefs de service de police municipale	7 000 euros
Agents de police municipale	5 000 euros

La part variable de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement est versée dans les conditions suivantes :

Le montant de la part variable sera versé mensuellement (dans la limite de 50 % du plafond annuel défini par l'organe délibérant).

Ce montant pourra être complété par un versement annuel sans que la somme des versements ne dépasse ce même plafond.

Dispositif de sauvegarde : Conformément à l'article 7, dernier alinéa du décret n° 2024-614 du 26/06/2024, lors de la première application des dispositions dudit décret, si le montant indemnitaire mensuel perçu par le fonctionnaire est inférieur à celui perçu au titre du régime indemnitaire antérieur, à l'exclusion de tout versement à caractère exceptionnel, ce montant précédemment perçu peut être conservé, à titre individuel et au titre de la part variable, au-delà

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24103-DE

du pourcentage mentionné précédemment (de 50% du plafond annuel défini par l'organe délibérant) et dans la limite du montant annuel maximum décidé par l'organe délibérant.

4/ Les cas de maintien et de suspension de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement

L'article L. 714-6 du CGFP précise que le régime indemnitaire est maintenu dans les mêmes proportions que le traitement durant :

- le congé de maternité,
- le congé de naissance,
- le congé pour l'arrivée d'un enfant en vue de son adoption,
- le congé d'adoption,
- et le congé de paternité et d'accueil de l'enfant,

La **part fixe** de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement est maintenue dans les mêmes proportions que le traitement :

- en cas de service à temps partiel pour raison thérapeutique,
- durant la période de préparation au reclassement (PPR) prévue à l'article L. 826-2 du code général de la fonction publique,
- en cas de congés annuels,
- en cas de congés de maladie ordinaire,
- en cas de congé pour invalidité temporaire imputable au service (CITIS) : accident de service, accident de trajet et maladie professionnelle ou imputable au service.

En cas de congé de longue maladie, grave maladie, longue durée le bénéfice de la part fixe de l'indemnité spéciale de fonction est suspendu.

Lorsque le fonctionnaire est placé en congé de longue maladie ou de longue durée ou de grave maladie à la suite d'une demande présentée au cours d'un congé de maladie ordinaire antérieurement accordé, les primes et indemnités qui lui ont été versées durant son congé de maladie lui demeurent acquises.

Lorsque le fonctionnaire est placé en congé de longue durée à la suite d'une période de congé de longue maladie rémunérée à plein traitement, les primes et indemnités qui lui ont été versées durant son congé de longue maladie lui demeurent acquises.
La part variable est liée à l'engagement professionnel et à la manière de servir.

La part variable ne sera pas automatiquement impactée par les différentes périodes de congés précisées au paragraphe 4/, le versement de la part variable étant liée à l'engagement professionnel et à la manière de servir, il appartient à l'autorité territoriale d'apprécier si l'impact de l'absence sur l'atteinte des résultats, eu égard notamment à sa durée et compte tenu de la manière de servir de l'agent, doit ou non se traduire par une baisse.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24103-DE

5/ Les règles de cumul / non cumul de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement

L'indemnité spéciale de fonction et d'engagement est exclusive de toutes autres primes et indemnités liées aux fonctions et à la manière de servir à l'exception :

- Des indemnités horaires pour travaux supplémentaires (IHTS) attribuées dans les conditions fixées par le décret n° 2002-60 du 14/01/2002,
- Des primes et indemnités compensant le travail de nuit, le dimanche ou les jours fériés ainsi que les astreintes et le dépassement régulier du cycle de travail tel que défini par le décret n° 2001-623 du 12/0/2001 du 12 juillet 2001.

6/ La clause de revalorisation

Les montants maxima (plafonds) ou taux maxima feront l'objet d'un ajustement automatique lorsque les montants ou taux prévus dans le décret n° 2024-614 du 26/06/2024 seront revalorisés.

7/ La date d'effet

Les dispositions de la présente délibération prendront effet au 1er janvier 2025.
L'attribution individuelle de cette prime fera l'objet d'un arrêté individuel de l'autorité territoriale.
Les crédits correspondants seront prévus et inscrits au budget.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **INSTITUE** l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement dans les conditions citées ci-dessus.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24104-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 104 :

RAPPORT SOCIAL UNIQUE 2023

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24104-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que le Rapport Social Unique (RSU) entré en application depuis le 1er janvier 2021, est une enquête en matière de ressources humaines définie par la Direction Générale des Collectivités Locales (DGCL). Il doit être présenté au Comité Social Territorial puis communiqué à l'assemblée délibérante.
Le RSU s'articule autour de 10 thématiques : l'emploi, le recrutement, les parcours professionnels, la formation, les rémunérations, la santé et la sécurité au travail, l'organisation du travail et amélioration des conditions de travail et de la qualité de vie au travail, l'action et la protection sociale, le dialogue social, la discipline.

Il permet d'obtenir une photographie à un instant précis de la collectivité, et constitue un outil de dialogue social et de gestion des RH dans la collectivité.

Les différentes données sociales permettent d'analyser :
• Les caractéristiques des emplois et la situation des agents (recrutements, avancements de grade, promotion interne, rémunération...),
• La situation comparée des femmes et des hommes,
• La mise en œuvre des mesures pour l'insertion professionnelle, les personnes en situation de handicap, la formation.

Le RSU joint à la présente délibération a été réalisé avec l'outil élaboré par le Centre de Gestion de la Gironde et concerne les données de l'année 2023.

Vu le code général des collectivités locales,
Vu le code général de la fonction publique et notamment ses articles L.231-1 à L232-1,
Vu l'avis émis par le Comité Social Territorial,

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** de la communication du Rapport social unique sur les données 2023 (***cf. annexe n°24***).

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE** de la communication du Rapport social unique sur les données 2023 (***cf. annexe n°24***).

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24104-DE

RSU

SYNTHÈSE DU RAPPORT SOCIAL UNIQUE 2023

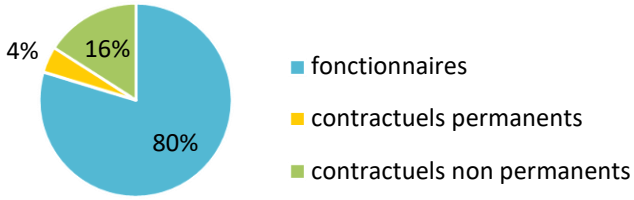
COMMUNE DE BIGANOS

Cette synthèse du Rapport sur l'État de la Collectivité reprend les principaux indicateurs du Rapport Social Unique au 31 décembre 2023. Elle a été réalisée via l'application www.bs.donnees-sociales des Centres de Gestion par extraction des données 2023 transmises en 2024 par la collectivité au Centre de Gestion de la Gironde.

Effectifs

182 agents employés par la collectivité au 31 décembre 2023

> 145 fonctionnaires
> 8 contractuels permanents
> 29 contractuels non permanents



75 % des contractuels permanents en CDI

Un agent sur emploi fonctionnel dans la collectivité

Précisions emplois non permanents

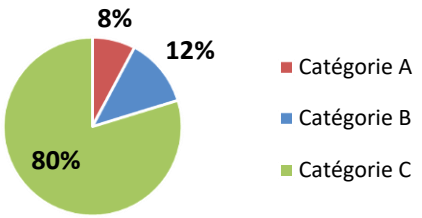
- Aucun contractuel non permanent recruté dans le cadre d'un emploi aidé
- 97 % des contractuels non permanents recrutés comme saisonniers ou occasionnels
- Personnel temporaire intervenu en 2023 : aucun agent du Centre de Gestion et aucun intérimaire

Caractéristiques des agents permanents

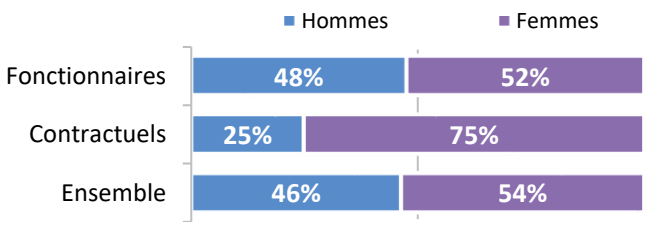
Répartition par filière et par statut

Filière	Titulaire	Contractuel	Tous
Administrative	21%	25%	22%
Technique	50%	13%	48%
Culturelle	2%		2%
Sportive	1%		1%
Médico-sociale	10%		9%
Police	4%		4%
Incendie			
Animation	12%	63%	15%
Total	**100%**	**100%**	**100%**

Répartition des agents par catégorie



Répartition par genre et par statut



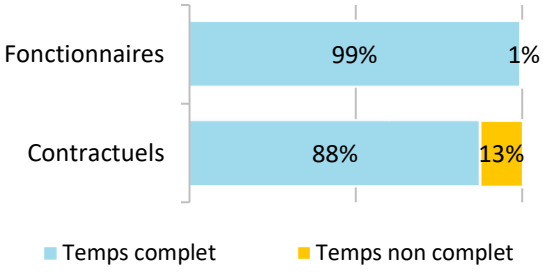
Les principaux cadres d'emplois

Cadres d'emplois	% d'agents
Adjoints techniques	31%
Adjoints d'animation	14%
Adjoints administratifs	12%
Agents de maîtrise	10%
ATSEM	6%

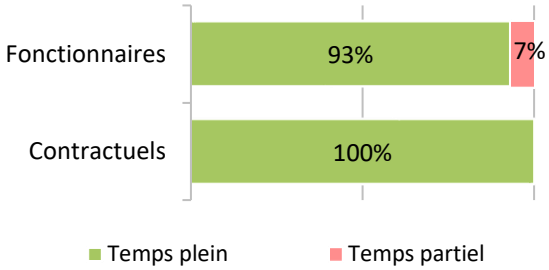
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24104-DE

Temps de travail des agents permanents

Répartition des agents à temps complet ou non complet



Répartition des agents à temps plein et à temps partiel



La filière la plus concernée par le temps non complet

Filière	Fonctionnaires	Contractuels
Administrative	3%	0%

Part des agents permanents à temps partiel selon le genre

3% des hommes à temps partiel
10% des femmes à temps partiel

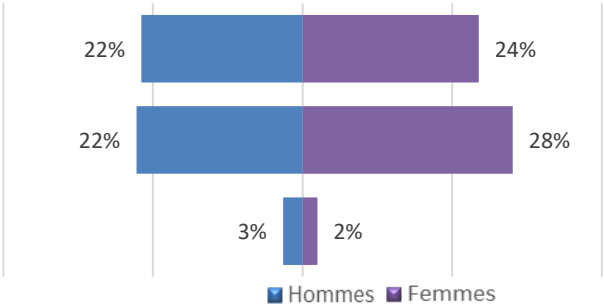
Pyramide des âges

En moyenne, les agents de la collectivité ont 47 ans

Âge moyen* des agents permanents	
Fonctionnaires	**47,60**
Contractuels permanents	**41,25**
Ensemble des permanents	**47,27**

Âge moyen* des agents non permanent	
Contractuels non permanents	**38,71**

Pyramide des âges des agents sur emploi permanent



** L'âge moyen est calculé sur la base des tranches d'âge*

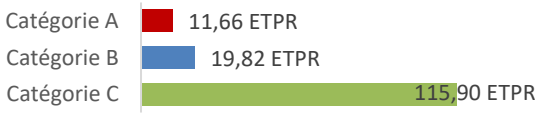
Équivalent temps plein rémunéré

173,92 agents en Equivalent Temps Plein Rémunéré (ETPR) sur l'année 2023

> 138,04 fonctionnaires
> 9,34 contractuels permanents
> 26,54 contractuels non permanents

316 534 heures travaillées rémunérées en 2023

Répartition des ETPR permanents par catégorie



Positions particulières

> 10 agents en disponibilité

> 4 agents dans d'autres situations (disponibilité d'office, congés spécial et hors cadre)

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24104-DE

Mouvements

En 2023, 11 arrivées d'agents permanents et 6 départs

Aucun contractuel permanent nommé stagiaire

Emplois permanents rémunérés

Effectif physique théorique au 31/12/2022 [1]	Effectif physique au 31/12/2023
148 agents	**153 agents**

[1] *cf. page 7*

Variation des effectifs* entre le 1er janvier et le 31 décembre 2023		
Fonctionnaires	↗	**3,6%**
Contractuels	→	**0,0%**
Ensemble	↗	**3,4%**

Principales causes de départ d'agents permanents

Mise en disponibilité	33%
Mutation	33%
Détachement	17%
Départ à la retraite	17%

Principaux modes d'arrivée d'agents permanents

Recrutement direct	73%
Voie de mutation	18%
Intégration directe	9%

** Variation des effectifs :*

(effectif physique rémunéré au 31/12/2023 - effectif physique théorique rémunéré au 31/12/2022) /

(Effectif physique théorique rémunéré au 31/12/2022)

Évolution professionnelle

1 bénéficiaire d'une promotion interne sans examen professionnel nommé

Aucune nomination concerne des femmes

Aucun lauréat d'un concours d'agents déjà fonctionnaires dans la collectivité

67 avancements d'échelon et 20 avancements de grade

Aucun lauréat d'un examen professionnel

Aucun agent n'a bénéficié d'un accompagnement par un conseiller en évolution professionnelle

Sanctions disciplinaires

Aucune sanction disciplinaire prononcée en 2023

Nombre de sanctions prononcées concernant les fonctionnaires en 2023

	Hommes	Femmes
Sanctions 1er groupe	0	0
Sanctions 2ème groupe	0	0
Sanctions 3ème groupe	0	0
Sanctions 4ème groupe	0	0

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24104-DE

Budget et rémunérations

Les charges de personnel représentent 60,36 % des dépenses de fonctionnement

Budget de fonctionnement*	12 438 672 €	Charges de personnel*	7 508 272 €	Soit 60,36 % des dépenses de fonctionnement

** Montant global*

Rémunérations annuelles brutes - emploi permanent :	4 347 673 €
Primes et indemnités versées :	615 615 €
IFSE :	548 073 €
CIA :	46 379 €
Heures supplémentaires et/ou complémentaires :	45 831 €
Nouvelle Bonification Indiciaire :	37 451 €
Supplément familial de traitement :	32 630 €
Complément de traitement indiciaire (CTI)	0 €

Rémunérations des agents sur emploi non permanent :

624 746 €

Rémunération moyenne par équivalent temps plein rémunéré des agents permanents

	Catégorie A		Catégorie B		Catégorie C	
	Titulaire	Contractuel	Titulaire	Contractuel	Titulaire	Contractuel
Administrative	56 938 €	s	35 301 €	s	27 528 €	
Technique	s	s	34 734 €		26 876 €	s
Culturelle					26 761 €	
Sportive					s	
Médico-sociale	s	s	26 117 €		26 329 €	
Police			s		33 022 €	
Incendie						
Animation			s		25 122 €	26 257 €
Toutes filières	**51 691 €**	**37 986 €**	**33 536 €**	**s**	**26 959 €**	**25 906 €**

**s : secret statistique appliqué en dessous de 2 ETPR*

La part des primes et indemnités sur les rémunérations annuelles brutes pour l'ensemble des agents permanents est de 14,16 %

Part des primes et indemnités sur les rémunérations :	
Fonctionnaires	**13,85%**
Contractuels sur emplois permanents	**18,64%**
Ensemble	**14,16%**

- Le RIFSEEP a été mis en place pour les fonctionnaires et pour les contractuels ainsi que le CIA
- Les primes ne sont pas maintenues en cas de congé de maladie ordinaire
- 1623,15 heures supplémentaires réalisées et rémunérées en 2023
- Aucune heure complémentaire réalisée et rémunérée en 2023

IFSE et CIA selon la catégorie et le genre

Montant annuel moyen par ETPR	Fonctionnaires						Contractuels sur emploi permanents					
	Femmes			Hommes			Femmes			Hommes		
	IFSE	CIA	Part CIA	IFSE	CIA	Part CIA	IFSE	CIA	Part CIA	IFSE	CIA	Part CIA
Catégorie A	9 916 €	623 €	*6%*	15 021 €	975 €	*6%*	s	s		s	s	
Catégorie B	5 497 €	479 €	*8%*	6 020 €	496 €	*8%*	s	s				
Catégorie C	2 778 €	253 €	*8%*	2 513 €	238 €	*9%*	3 233 €	250 €	*7%*	2 040 €	250 €	*11%*

**s : secret statistique appliqué en dessous de 2 ETPR*

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24104-DE

Absences

En moyenne, 28,4 jours d'absence pour tout motif médical en 2023 par fonctionnaire

> **En moyenne, 3 jours d'absence pour tout motif médical en 2023 par agent contractuel permanent**

	Fonctionnaires	Contractuels permanents	Ensemble agents permanents	Contractuels non permanents
Taux d'absentéisme « compressible » *(maladies ordinaires et accidents de travail)*	**4,77%**	**0,82%**	**4,56%**	**2,72%**
Taux d'absentéisme médical *(toutes absences pour motif médical)*	**7,79%**	**0,82%**	**7,43%**	**2,72%**
Taux d'absentéisme global *(toutes absences y compris maternité, paternité et autre)*	**7,89%**	**0,82%**	**7,52%**	**2,72%**

Cf. p7 Précisions méthodologiques pour les groupes d'absences *Taux d'absentéisme : nombre de jours d'absence / (nombre total d'agents x 365)*

- Aucune journée de congés supplémentaires accordée au-delà des congés légaux (exemple : journée du maire)
- 75,8 % des agents permanents ayant été absents ont eu au moins un jour de carence prélevé

Accidents du travail

14 accidents du travail déclarés au total en 2023

> 7,7 accidents du travail pour 100 agents

> En moyenne, 42 jours d'absence consécutifs par accident du travail

Handicap

Seules les collectivités de plus de 20 agents équivalent temps plein sont soumises à l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés à hauteur de 6 % des effectifs.

12 travailleurs handicapés employés sur emploi permanent

- 4 travailleurs handicapés recrutés sur emploi non permanent
- 83 % sont fonctionnaires*
- 83 % sont en catégorie C*

Prévention et risques professionnels

ASSISTANTS DE PRÉVENTION

Aucun assistant de prévention désigné dans la collectivité

1 conseiller de prévention

FORMATION

47 jours de formation liés à la prévention (habilitations et formations obligatoires)

Coût total des formations : **17 062 €**
Coût par jour de formation : **363 €**

DÉPENSES

La collectivité a effectué des dépenses en faveur de la prévention, de la sécurité et de l'amélioration des conditions de travail

Total des dépenses : **11 105 €**

DOCUMENT DE PRÉVENTION

La collectivité dispose d'un document unique d'évaluation des risques professionnels

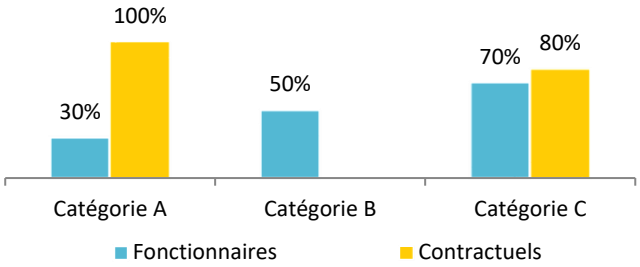
Dernière mise à jour : 2023

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24104-DE

Formation

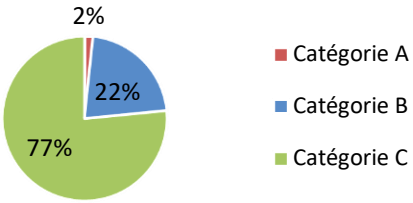
En 2023, 65,4% des agents permanents ont suivi une formation d'au moins un jour

Pourcentage d'agents par catégorie et par statut ayant bénéficié d'au moins un jour de formation en 2023



354 jours de formation suivie par les agents sur emploi permanent en 2023

Répartition des jours de formation par catégorie hiérarchique



Nombre moyen de jours de formation par agent permanent :

> 2,3 jours par agent

60 971 € ont été consacrés à la formation en 2023

Répartition des dépenses de formation

CNFPT	76 %
Coût de la formation des apprentis	2 %
Frais de déplacement	7 %
Autres organismes	15 %

Répartition des jours de formation par organisme

CNFPT	64%
Autres organismes	36%

Action sociale et protection sociale complémentaire

La collectivité participe aux contrats de prévoyance

Montants annuels	Prévoyance
Montant global des participations	**5 353 €**
Montant moyen par bénéficiaire	**59 €**

L'action sociale de la collectivité

- Prestations servies par l'intermédiaire d'une association nationale

Relations sociales

Jours de grève

60 jours de grève recensés en 2023

Comité Social Territorial

4 réunions en 2023 dans la collectivité

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24104-DE

Précisions méthodologiques

1Formules de calcul - Effectif théorique au 31/12/2022

Pour les fonctionnaires :
Total de l'effectif physique rémunéré des fonctionnaires au 31/12/2023
+ Départs définitifs de titulaires ou de stagiaires
+ Départs temporaires non rémunérés
- Arrivées de titulaires ou de stagiaires
- Stagiairisation de contractuels de la collectivité
- Retours de titulaires stagiaires

Pour les contractuels permanents :
Total de l'effectif physique rémunéré des contractuels au 31/12/2023
+ Départs définitifs de contractuels
+ Départs temporaires non rémunérés
+ Stagiairisation de contractuels de la collectivité
- Arrivées de contractuels
- Retours de contractuels

Pour l'ensemble des agents permanents :
Effectif théorique des fonctionnaires au 31/12/2022
+ Effectif théorique des contractuels permanents au 31/12/2022

2Formules de calcul - Taux d'absentéisme

$$\frac{\text{Nombre de jours calendaires d'absence}}{\text{Nombre d'agents au 31/12/2023 x 365}} \times 100$$

Note de lecture :
Si le taux d'absentéisme est de 8 %, cela signifie que pour 100 agents de la collectivité, un équivalent de 8 agents a été absent toute l'année.

Les journées d'absence sont décomptées en jours calendaires pour respecter les saisies réalisées dans les logiciels de paie

3 « groupes d'absences »

1. Absences compressibles :	2. Absences médicales :	3. Absences Globales :
Maladie ordinaire et accidents du travail	*Absences compressibles* + longue maladie, maladie de longue durée, grave maladie, maladie professionnelle	*Absences médicales* + maternité, paternité adoption, autres raisons*

** Les absences pour "autres raisons" correspondent aux autorisations spéciales d'absences (motif familial, concours…)*
Ne sont pas comptabilisés les jours de formation et les absences pour motif syndical ou de représentation.

En raison de certains arrondis, la somme des pourcentages peut ne pas être égale à 100 %

Réalisation

Cette fiche synthétique reprend les principaux indicateurs sociaux issus du Rapport Social Unique 2023. Les données utilisées sont extraites du Rapport sur l'État de la Collectivité 2023 transmis en 2024 par la collectivité. Ces données ont pour objectif de bénéficier d'une vue d'ensemble sur les effectifs de la collectivité.

DONNÉES SOCIALES 2023
DES CENTRES DE GESTION

L'outil automatisé permettant la réalisation de cette synthèse a été développé par le Comité Technique des Chargés d'études des Observatoires Régionaux des Centres de Gestion.

Date de publication : novembre 2024 *Version 1*

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24105-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 105 :

PRESENTATION DU RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITES 2023
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD (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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241209-DELAJ24105-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. le Maire
Présentation en commission municipale « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur le Maire indique que la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) a communiqué aux communes membres le rapport d'activités annuel 2023 ***(cf. annexe n°25),*** assorti du compte administratif ***(cf. annexe n°26).***

A titre d'information, ce rapport présente le fonctionnement de la COBAN et son activité notamment en matière budgétaire, de développement durable, de mobilité, d'aménagement de l'espace, de développement économique, et de tourisme.

Pour la parfaite information des conseillers municipaux, ce rapport doit faire l'objet d'une communication par le Maire lors d'une séance du conseil municipal, mais ne fait pas l'objet d'un vote.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** du rapport annuel d'activités 2023 de la COBAN.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE** du rapport annuel d'activités 2023 de la COBAN.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 106 :

PRESENTATION DU RAPPORT ANNUEL DU DELEGATAIRE - EXERCICE 2023 – DELEGATION DE SERVICE PUBLIC – GESTION ET EXPLOITATION DU CREMATORIUM

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale « « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que :

Vu les articles L. 1411-3 du code général des collectivités territoriales et L. 3131-5 du code de la commande publique ;

Vu les délibérations du conseil municipal du 16 décembre 2009, du 7 juillet 2010, et du 15 septembre 2010 ;

Vu la consultation de la Commission Consultative des Service Publics Locaux (C.C.S.P.L.) de la commune de Biganos en date du 18 novembre 2024 ;

Vu l'article 5.2. du contrat de délégation de service public du crématorium de Biganos ;

Par délibérations successives du 16 décembre 2009, du 7 juillet 2010 et du 15 septembre 2010, le conseil municipal a décidé, d'une part, de la création d'un service public de crémation et, d'autre part, de déléguer sa gestion dans le cadre d'un contrat de délégation de service public.

Pour ce faire, un contrat de délégation de service public a été signé par Monsieur le Maire le 14 février 2013 avec la société « Crématorium de Biganos ».

Conformément aux articles L. 1411-3 du code général des collectivités territoriales en matière de délégation de service public et L. 3131-5 du code de la commande publique, l'article 5.2. de la convention de délégation de service public prévoit que le délégataire fournira au délégant, chaque année, un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public et une analyse de la qualité des services.

La société « Crématorium de Biganos » a transmis le rapport du délégataire de l'exercice 2023 ***(cf. annexe n°27).***
Ce rapport a été analysé en Commission Consultative des Services Publics Locaux (C.C.S.P.L) le 18 novembre 2024.

Il expose notamment l'analyse et la qualité du service, les données techniques, les moyens en personnel, le volume des prestations fournies, les tarifs et les comptes.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** de la présentation du rapport annuel du délégataire de l'exercice 2023 concernant la gestion du crématorium de la ville de Biganos.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE** de la présentation du rapport annuel du délégataire de l'exercice 2023 concernant la gestion du crématorium de la ville de Biganos.

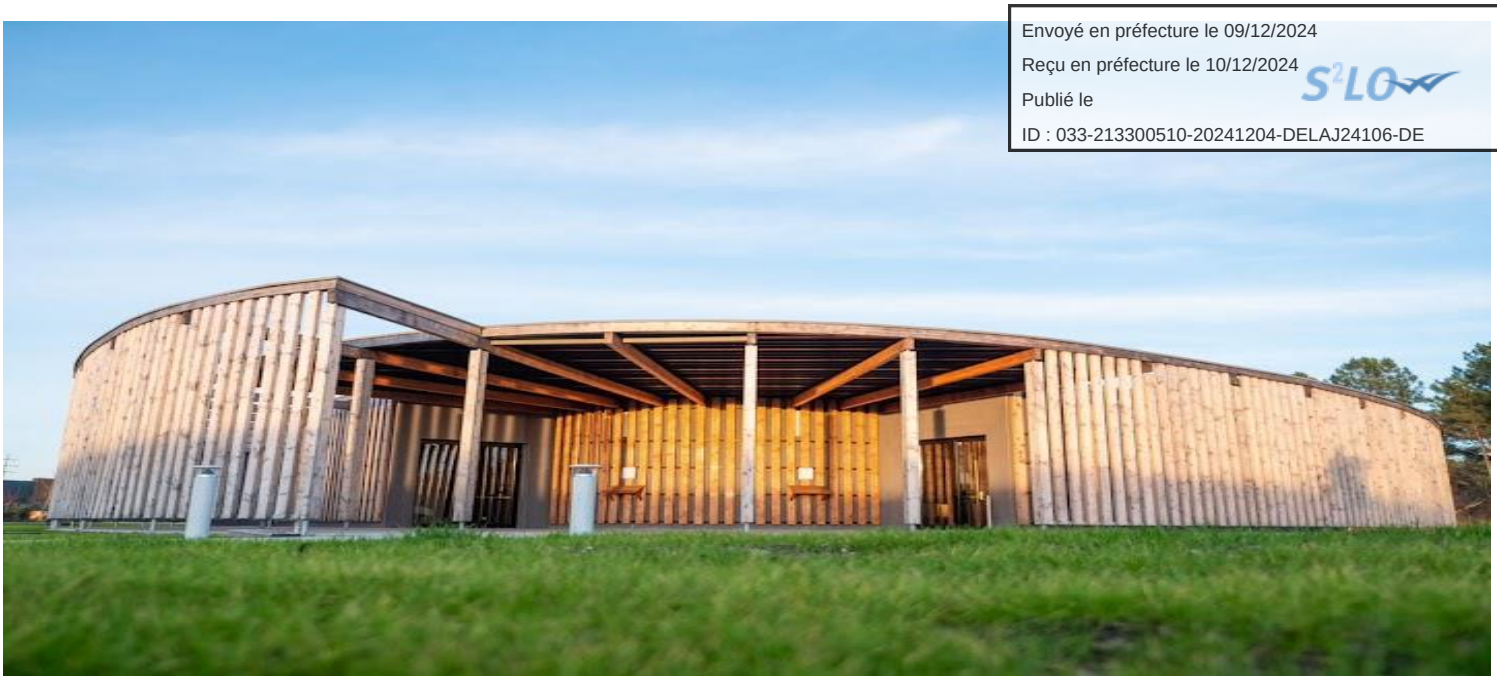
P.C.C.C à l'original
Fait à Biganos,
Le 4 décembre 2024
Bruno LAFON
Maire de Biganos
Président de la COBAN



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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE



CRÉMATORIUM
DE BIGANOS

Rapport du délégataire du crématorium de BIGANOS 2023



Crématorium de Biganos
452, rue Joseph-Marie JACQUARD – 33380 BIGANOS – Tél 06,30,95,65,19 – Mail : contact@crematoriumbiganos.fr
SARL crematorium de Biganos au capital de 10 000,00 € - RCS 795 082 411 – siège social : Pôle Haristéguy – 2, chemin de la Marouette – 64100 BAYONNE – TVA intracommunautaire : FR76795082411 - responsable légal : M. Jean-Emmanuel Dufrêne - n° habilitation : 21.33.0159

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

SOMMAIRE

I ANALYSE DE LA QUALITÉ DU SERVICE

……..

1-1 Données techniques

……

1-2 Moyens en personnel

……

1-2-1 Nombre, date d'entrée, date de sortie ……..

1-2-2 Fonctions ……

1-2-3 Formation professionnelle obligatoire ……

1-3 Relations avec les usagers

……

1-3-1 Références du règlement intérieur ……

1-3-2 Rappel des horaires d'ouverture ……

1-3-3 Participation, concertation avec les usagers ……..

1-3-4 Réclamations, litiges et contentieux ……

II ETUDES STATISTIQUES

……..

II 1 Le crématorium de Biganos ……..

.

III LES CONDITIONS D'EXECUTION DU SERVICE

……....

III-1 Principe d'égalité (tarification) ……

III-1-1 Rappel de l'ensemble des tarifs pratiqués ……

III-1-2 Les clauses de révisions ……

III-2 Principe de continuité ……..

III-2-1 Arrêts, pannes, incidents techniques et mesures prises ……

III-2-2 Adaptation ……

III-3 Principe de l'équilibre contractuel ……...

III-3-1 Redevance versée au délégant ……

III-4 Principe de neutralité ……

III-4-1 Dispositions prises ……

III-4-2 Faits à signaler ……

III-5 Principe de sauvegarde de la liberté du délégant en fin de contrat ……

III-5-1 Biens de retour / bien de reprise ……..

III-5-2 Liste des engagements ……

IV ANALYSE FINANCIERE

……..

IV-1 Bilan et compte de résultat ……

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

I Analyse de la qualité du service

I-1 Données techniques

Le crématorium de Biganos est pourvu d'un parking de 55 places pour le public et pour le personnel, ainsi que d'une aire de stationnement pour accueillir les véhicules des pompes funèbres.

Les descriptions qui suivent reprennent les éléments du permis de construire.

Description des locaux et des équipements

Le crématorium de Biganos a été autorisé par arrêté du Préfet du département de la Gironde, en date du 21 août 2019.

Cette habilitation a été renouvelée en date du 18 mai 2021 pour une durée de cinq ans.

L'attestation de la Direction Départementale de la Gironde pour l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine stipule que le crématorium de Biganos est conforme aux prescriptions techniques du décrets n° 94-1117 du 20 décembre 1994.

Le crématorium comprend :

- des locaux ouvert au public :
  - deux salles d'attente
  - une salle de cérémonie
  - une salle de remise de l'urne
  - des sanitaires
- des locaux techniques à l'usage exclusif du personnel :
  - une salle d'introduction du cercueil
  - un local technique
  - un local de conservation des urnes
  - des sanitaires
  - un local personnel



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

Date de mise en service

Le crématorium a été inauguré le 13 juin 2019 par M. Bruno LAFON maire de Biganos et mis en service le 4 septembre 2019

Statistiques de l'année 2023

Le crématorium de Biganos a réalisé 1115 crémations en 2023 ce qui représente une moyenne de 92 crémations par mois.

La destination des urnes cinéraires sur la période 2023 est la suivante :

- nombre d'urnes remises à la personne qui pourvoit aux funérailles : 373

- nombre d'urnes remises à l'opérateur funéraire : 678

-nombre de dispersions au jardin du souvenir : 64

- nombre d'urnes conservées au crématorium (en attendant le choix des familles) : **5**
Les urnes conservées temporairement au crématorium sont comptabilisées dans la ligne des remises à la personne qui pourvoit aux funérailles.

Taux d'utilisation

Pour calculer le taux d'utilisation, nous comparons le nombre de crémations effectif de l'année 2023 à un chiffre correspondant à la capacité technique maximale du crématorium.

Taux d'utilisation = 65.89%
Rappel : Taux d'utilisation N-1 = 77.8%

Méthode de calcul

Pour calculer le taux d'utilisation, nous comparons le nombre de crémations effectif de l'année 2023 à un chiffre correspondant à la capacité technique théorique maximale du crématorium.

Un appareil de crémation permet de réaliser 5 crémations par jour et 2 crémations par samedi matin, dans les conditions actuelles d'exploitation. En multipliant ces chiffres par le nombre de jours ouvrables en 2023, nous obtenons ainsi le nombre maximum potentiel de crémations sur l'année.

Compte tenu de la mise en service du second appareil de crémation le 18 octobre 2023, deux périodes doivent être calculées distinctement :

La période 1 (du 1er janvier 2023 au 17 octobre 2023) avec un appareil de crémation

La période 2 (du 18 octobre 2023 au 31 décembre 2023) avec deux appareils de crémation

Période 1 : 200 jours de semaine + 41 samedis soit (200X5)+(41X2)=1082
On retranche 6 jours fériés en semaine (soit 30 crémations)
Crémations potentielles sur cette période : **1052**

Période 2 : 64 jours de semaine + 11 samedis soit (64X10)+(11X2)=662
On retranche 2 jours fériés en semaine et 1 jour férié le samedi (soit 22 crémations)
Crémations potentielles sur cette période : **640**

Capacité technique maximale pour l'appareil de crémation = Période 1 + Période 2 = **1692**
Calcul du taux d'utilisation : (1115 / 1692) x 100 = ***65.89%***

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

Habilitation

Le gestionnaire du crématorium est titulaire de l'habilitation n° 21-33-0159, délivrée par arrêté de la Préfecture de la Gironde et valable jusqu'au 18 mai 2026.

Suivi de la conformité

Conformément à la réglementation, l'appareil de crémation à fait l'objet d'un contrôle de ses rejets atmosphériques le 05 Mars 2024 par l'organisme agréé CERECO qui a établi dans son rapport d'essai en date du 30 avril 204 la conformité de l'appareil de crémation aux normes environnementales en vigueur.

La vérification périodique des extincteurs a été effectuée le 4 août 2023.

I-2 Moyens en personnel

I-2-1 Nombre, date d'entrée, date de sortie

A fin 2021, le personnel était constitué de 2 personnes permanentes en contrat à durée indéterminée.

Date d'entrée

M. Maxime Delair	15/01/2020
M. Jacques Bondon	05/05/2021

I-2-2 Fonctions

M. Maxime Delair	Responsable de Site
M. Jacques Bondon	Agent de crématorium

I-2-3 Formation professionnelle obligatoire

Monsieur Maxime Delair a le niveau requis de responsable de site.

Monsieur Jacques Bondon a le niveau requis d'agent de crématorium.

I-3 Relations avec les usagers

I-3-1 Référence du règlement intérieur

À la suite de la signature du contrat de délégation de service public du crématorium, pour une durée de 25 années, un règlement intérieur est à la disposition du public au crématorium.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

I-3-2 Rappel des horaires d'ouverture

Les crémations sont réalisées, à l'exception des dimanches et jours fériés, dans les jours et heures suivants.

LUNDI	9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures
MARDI	9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures
MERCREDI	9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures
JEUDI	9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures
VENDREDI	9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures
SAMEDI	9 heures à 12 heures

I-3-3 Participation, concertation avec les usagers

Le crématorium attire de nombreuses visites spontanées des habitants de Biganos et de sa région. Un certain nombre de personne se renseigne par téléphone, notamment les personnes qui habitent hors de Biganos et qui n'ont pas la même facilité pour venir visiter l'établissement.

I-3-4 Avis et notation.

Le référencement du crématorium sur Google permet à toute personne possédant un compte de déposer un avis avec une notation allant d'une étoile à cinq étoiles.

Au 14/06/2024, 47 avis ont été déposés par des usagers. La note moyenne du crématorium est de 4.8/5.

La grande majorité des avis émis par les familles et les usagers sont très positifs.

La méthode d'accompagnement proposée pour les cérémonies civiles (appel préalable, interlocuteur unique depuis la prise de contact jusqu'à la remise de l'urne, liberté de personnalisation de la cérémonie…) semble répondre aux attentes des usagers en ces moments difficiles.



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

II Etudes statistiques

Volume des prestations fournies du 1/01/2023 au 31/12/2023

Destination des cendres 2023		
Dispersion Jardin du Souvenir Crématorium Biganos	**64**	
Inhumation	**515**	
Dispersion	**482**	
Immersion	**54**	
En attente	**0**	
	Total :	**1115**

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

Communes de domiciliation des défunts :

Commune de Domiciliation	Nombre de Décès
La Teste-de-Buch	142
Gujan-Mestras	114
Arcachon	109
Biscarrosse	87
Andernos-les-Bains	79
Biganos	64
Audenge	56
Lanton	48
Le Teich	44
Arès	40
Mios	38
Salles	27
Lège-Cap-Ferret	24
Parentis-en-Born	23
Belin-Béliet	22
Marcheprime	17
Sanguinet	17
Bordeaux	10
Le Porge	8
Mérignac	8
Cestas	6
Le Barp	6
Cazaux	5
Gastes	5
Lacanau	5
Mimizan	5
Saugnac-et-Muret	4
Talence	4
Ychoux	4
Gradignan	3
Hostens	3
Moustey	3
La Réole	2
Lacanau-de-Mios	2
Langon	2
Martignas-sur-Jalle	2
Neuilly-sur-Seine	2
Pissos	2
Sabres	2
Saint-Paul-en-Born	2
Val des Vignes	2
Antony	1
Arsac	1
Artigues-Près-Bordeaux	1
Auray	1
Barreiro (Portugal)	1
Bègles	1
Bobigny	1
Carcans	1
Castelnau de Médoc	1
Castres-Gironde	1
Cenon	1
Cimetière de Biganos	1
Cosne-Cour-sur-Loire	1
Cursan	1
Dax	1
Dun-le-Poëlier	1
Gaillan-en-Médoc	1
Galluis	1
Labrit	1
Lalinde	1
Lamarque	1
Le Château-d'Oléron	1
Le Temple	1
Lesparre-Médoc	1
Liposthey	1
Lormont	1
Louchats	1
Lue	1
Luë	1
Lugos	1
Luxey	1
Marmande	1
Martignas sur Jalles	1
Montagne	1
Montier-en-Der	1
Orléans	1
Parempuyre	1
Paris 4-ème Arrondissement	1
Pessac	1
Podensac	1
Pyla-sur-Mer	1
Pyla-sur-Mer, La Teste-de-Buch	1
Reliquaire d'exhumation	1
Rieux-Volvestre	1
Ruoms	1
Saint Hippolyte du Fort	1
Saint Macaire	1
Saint-Antoine-de-Breuilh	1
Sainte Eulalie en Born	1
Saint-Julien en Born	1
Saint-Julien-en-Born	1
Saint-Laurent-Médoc	1
Saint-Loubès	1
Saint-Médard-en-Jalles	1
Saint-Michel de Rieufret	1
Saint-Michel-sur-Loire	1
Saint-Pierre-du-Mont	1
Saint-Savin	1
Saint-Sever	1
Saint-Yzans-de-Médoc	1
Sarlat-la-Canéda	1
Savignac Ledrier	1
Sète	1
Singapour	1
Soulac-sur-Mer	1
Tilly	1
Tizac-de-Curton	1
Total général	**1115**

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

III Les conditions d'exécution du service

III-1 Principe d'égalité (tarification)

III-1-1 Rappel de l'ensemble des tarifs pratiqués

BORDEREAU DES TARIFS AOÛT 2019			
PRESTATIONS	**Prix HT**	**TVA**	**Prix TTC**
CRÉMATION ADULTES ET ENFANTS			
Cercueil adulte.	607,50	121,50	**729,00**
Cercueil enfant de 1 à 13 ans inclus.	297,50	59,50	**357,00**
Cercueil enfant de moins d'un an.	144,16	28,84	**173,00**
• Accueil de la famille et du public, la prise en charge du cercueil et de la présentation en salle de cérémonie, ainsi que la crémation et la remise de l'urne. la mise à disposition des locaux est à titre gracieux, si suivi d'une crémation : salle de cérémonie et de ses équipements (30 min), salon des retrouvailles (30 min).			
CRÉMATION DES RESTES MORTEL EXHUMÉS			
Cercueil d'un défunt inhumé depuis moins de 5 ans.	607,50	121,50	**729,00**
Cercueil d'un défunt inhumé depuis plus de 5 ans :			
Cercueil	607,50	121,50	**729,00**
Reliquaire	297,50	59,50	**357,00**
Cercueils contenant des restes mortels de plusieurs défunts :			
Cercueil	607,50	121,50	**729,00**
Reliquaire	297,50	59,50	**357,00**
CRÉMATION DES PIÉCES ANATOMIQUES			
Grand conteneur (60kg)	340,00	68,00	**408,00**
Petit conteneur (30Kg)	255,00	51,00	**306,00**
DISPERSION DES CENDRES DANS L'ESPACE CONTIGU DU CRÉMATORIUM			
Accompagnement des familles et dispersion des cendres dans l'espace prévu à cet effet.	71,70	14,34	**86,00**
LOCATION DE LA SALLE DE CÉRÉMONIE ET DE RETROUVAILLE POUR DES OBSÈQUES SANS CRÉMATION			
Mise à disposition de la salle de cérémonie et de ses équipements (30 min), ainsi que le salon des retrouvailles.	128,33	25,66	**154,00**
CONSERVATION TEMPORAIRE DES URNES CONTENANT DES CENDRES (MAXIMUM 1 AN)			
Pendant le premier mois.	Gratuit		
Par mois supplémentaire.	34,17	6,83	**41,00**
PRESTATION PROPOSÉE AUX FAMILLES SANS EXCLUSIVITÉ			
Ordonnancement de cérémonie.	128,33	25,66	**154,00**
PRESTATIONS ET FOURNITURES DIVERSES			
Fourniture de réceptacle simple	25,83	5,17	**31,00**
Plaque et gravure pour livre du souvenir	15,83	3,17	**19,00**

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

III-1-2 Les clauses de révisions

Pas de révision du tarif pour l'année 2023

III-2 Principe de continuité

III-2-1 Arrêts, pannes, incidents techniques et mesures prises

Il n'y a pas eu d'arrêt de l'activité en 2023.

III-2-2 Adaptation

Sans objet



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

III-3 Principe de l'équilibre contractuel

III-3-1 Redevance versée au délégant

$$\frac{T}{To} = 0{,}20 + 0{,}30\,\frac{S\,(1+K)}{So\,(1+Ko)} + 0{,}10\,\frac{E}{Eo} + 0{,}40\,\frac{FSD1}{FSD1o}$$

T/To :	Coefficient de révision des tarif de crémation
T :	Tarif révisé des crémations
To :	Ancien Tarif des crémations
S :	Indice INSEE Trimestriel "Salaires mensuels de base par activité - Activités scientifiques et techniques - Services Administratifs et de soutien" Série : 1567441 - Au moment de la révision
So :	Indice INSEE Trimestriel "Salaires mensuels de base par activité - Activités scientifiques et techniques - Services Administratifs et de soutien" Série : 1567441 - Au moment de la précédente révision
K :	Pourcentage de charge sociales obligatoires au moment de la révision
Ko :	Pourcentage de charge sociales obligatoires au moment de la précédente révision
E :	Indice INSEE " Produits énergétiques" Série : 1570147 - Au moment de la révision
Eo :	Indice INSEE " Produits énergétiques" Série : 1570147 - Au moment de la précédente révision
FSD1 :	Indice mensuel Frais et Services Divers 1 publié au Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment. Au moment de la révision.
FSD1o :	Indice mensuel Frais et Services Divers 1 publié au Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment. Au moment de la précédente révision.

La redevance de concession du contrat de délégation s'élève à : 37 989.28€

III-4 Principe de neutralité

III-4-1 Dispositions prises

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

Notre société n'exerçant aucune activité de Pompes Funèbres, nous garantissons ainsi une égalité de traitement totale sans discrimination possible de tous les usagers, entreprises de Pompes Funèbres ou familles.

Chaque entreprise de Pompes Funèbres a reçu une tarification complète reprenant la totalité des prestations du crématorium de telle sorte que chaque famille connaisse à l'avance le montant total des services, en toute transparence.

En ce qui concerne les recueillements, toute latitude est donnée aux entreprises de Pompes Funèbres pour retenir un horaire pour réserver la salle de recueillement mise à disposition sous la conduite de notre personnel aux différentes confessions, opinions religieuses ou philosophiques.

Le personnel est au service des usagers, entreprises et familles. Il est formé pour respecter cet engagement.

III-4-2 Faits à signaler

Sans objet.

III-5 Principe de sauvegarde de la liberté du délégant en fin de contrat

III-5-1 Biens de retour / bien de reprise

Les biens de retour sont les biens à caractère immobilier liés par nature à la fonction du service concédé. Les biens de reprise sont les biens à caractère mobilier acquis par le concessionnaire pour lui permettre de fonctionner dans le bâtiment et qui, après négociation entre les parties, pourront être repris par le futur concédant.

Biens de retour

- 2 appareil de crémation, de marque ATI CR2000 XXL
- 1 table d'introduction, de marque ATI
- 2 unité de Filtration, de marque ATI
- 1 pulvérisateur de cendres à billes d'acier avec module d'aspiration
- 1 armoire de transfert des cendres
- 3 cendriers et 1 ringard
- 1 ordinateur avec 1 clavier et 1 écran de contrôle
- 1 chariot élévateur électrique
- 1 chariot élévateur hydraulique

Biens de reprise

- Matériel informatique
  - 1 ordinateur Lenovo
  - 1 écran + clavier + souris
  - 1 imprimante multifonction (location sharp)
  - 1 standard téléphonique
  - 1 baie informatique avec box
  - 1 alarme (contrat)

- Mobilier de bureau
  - 1 bureau
  - 1 fauteuil
  - 1 caisson de rangement
  - 1 armoire
  - 3 chaises de bureau

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

- Matériel de sonorisation et visualisation (salle de recueillement)
  - 1 baie de sonorisation
  - 1 chargeur de CD
  - 1 écran tactile
  - 1 touch pad
  - 2 micros col de cygne et 1 micro HF
  - 2 enceintes extérieures colonne
  - 6 enceintes plafonnier
  - 2 téléviseurs
  - 1 boitier de diffusion de diaporamas photos et vidéo

- Mobilier de la salle de recueillement
  - 2 pupitres de conférence
  - 18 bancs
  - 3 catafalques bois

- 1 aspirateur

- 2 caméras

- 1 échafaudage

- Mobilier dans le salon « Bassin »
  - 1 banc en bois de 5 places
  - 1 Ilot central bois
  - 1 réfrigérateur
  - 1 évier double vasque et son meuble
  - 3 petites tables ronde
  - 6 chaises
  - 1 tapis
  - 7 cadres
  - 1 poubelle
  - 1 porte parapluie
  - 1 fontaine à eau (location)
  - 1 distributeur de boissons chaudes (location)

- Mobilier dans le salon « Landais »
  - 1 banc en bois de 5 places
  - 1 Ilot central bois
  - 3 petites tables ronde
  - 6 chaises
  - 1 tapis
  - 1 porte parapluie

- Mobilier salle du personnel
  - 1 meuble bas
  - 1 réfrigérateur
  - 1 micro-onde
  - 4 chaises
  - 1 table ronde
  - 1 cafetière

- Mobilier salle de remise d'urnes
  - 1 pupitre

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

    - 2 fauteuils en tissus

- Mobilier salle de conservation des urnes
    - 2 étagères

- Mobilier hall accueil PF
    - 1 étagère (Rack)

- Mobilier extérieur
    - 2 pupitres bois
    - 2 bancs bois
    - 2 poubelles bois
    - 5 cendriers inox



III-5-2 Liste des engagements

La liste des engagements (emprunts, conventions, etc …) contractés pour le crématorium de Biganos est détaillée ci-dessous en cas de reprise par la ville.

- Contrats de travail avec :

M. Maxime Delair, embauché en tant que responsable de site

M. Jacques Bondon, embauché en tant que technicien – maitre de cérémonie.

- Assurance multirisque : Allianz
- Contrat avec la COBAN pour les déchets ménager
- Convention de fourniture de produits sanitaires, et entretien de l'établissement avec Nickel Service.
- Contrat de surveillance avec SIS SECURITE pour la sécurité de l'établissement.
- Contrat d'abonnement avec l'entreprise ACCORD INCENDIE pour la vérification des extincteurs.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

- Contrat avec la société LECOQ chaufferie pour l'établissemen
- Contrat avec la société ATI pour l'entretien et dépannage de l'appareil de crémation et de filtration.
- Contrat avec EDF pour la fourniture d'électricité.
- Contrat avec Véolia pour la fourniture de l'eau.
- Contrat avec ENI pour la fourniture Gaz.
- Abonnement ORANGE téléphonie et internet.

- Contrat avec SHARP pour l'imprimante.
- Contrat avec CAFE+ GIRONDE pour distributeur de boissons chaude et fontaine à eau.
- Contrat avec LES JARDINS D'ANTOINE pour les entretiens extérieurs.
- Contrat avec ORTHOMETALS pour les restes ultimes.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

IV ANALYSE FINANCIERE

IV-1 Bilan et compte de résultat

SARL CREMATORIUM DE BIGANOS

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	2 957 021	912 770	2 044 252	1 726 098
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**2 957 021**	**912 770**	**2 044 252**	**1 726 098**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	**459 800**		**459 800**	**121 000**
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	62 224		62 224	114 115
Autres créances	35 265		35 265	15 246
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	338 468		338 468	627 628
Charges constatées d'avance (3)	8 538		8 538	8 394
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**904 295**		**904 295**	**886 382**
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**3 861 316**	**912 770**	**2 948 547**	**2 612 480**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

SARL CREMATORIUM DE BIGANOS

Bilan passif

	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-202 307	-183 953
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**-32 445**	**-18 354**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**-224 753**	**-192 307**
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	196 613	124 677
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**196 613**	**124 677**
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 014 089	2 194 648
Emprunts et dettes financières diverses (3)	275 000	275 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	586 462	91 649
Dettes fiscales et sociales	48 586	43 448
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	52 549	75 365
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	**2 976 686**	**2 680 110**
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**2 948 547**	**2 612 480**
(1) Dont à plus d'un an (a)	2 075 817	2 012 037
(1) Dont à moins d'un an (a)	900 870	668 074
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

SARL CREMATORIUM DE BIGANOS

Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2023	31/12/2022
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	14 525		14 525	18 294
Production vendue (services)	679 525		679 525	650 535
Chiffre d'affaires net	**694 051**		**694 051**	**668 829**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			240	9 484
Autres produits			9	5
Total produits d'exploitation (I)			**694 299**	**678 318**
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			561	
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			318 548	257 380
Impôts, taxes et versements assimilés			7 750	6 505
Salaires et traitements			73 738	68 476
Charges sociales			27 784	25 932
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			71 936	50 820
Autres charges			203 061	249 114
Total charges d'exploitation (II)			**703 379**	**658 227**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**-9 079**	**20 091**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			3 735	
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			**3 735**	
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			39 076	27 620
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			**39 076**	**27 620**
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			**-35 342**	**-27 620**
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			**-44 421**	**-7 529**

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24106-DE

SARL CREMATORIUM DE BIGANOS

Compte de résultat (suite)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	24	
Sur opérations en capital		10 825
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	**24**	**10 825**
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**-24**	**-10 825**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	-12 000	
Total des produits (I+III+V+VII)	**698 034**	**678 318**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**730 479**	**696 672**
BENEFICE OU PERTE	**-32 445**	**-18 354**
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	*10 722*	

	2022 Réalisé	2023 Réalisé	Ecart vs. 2022
Cumul Décembre	KEUR	KEUR	%
Revenus	**650,5**	**679,5**	**4,5%**
Energie	-43,8	-64,7	47,9%
Exploitation	-118,5	-118,6	0,1%
Entretien -maintenance	-54,4	-64,0	17,5%
Maintenance lourde - GER	-9,2	-	-100,0%
Réparation - dépannage	-	-2,5	0,0%
Marge brute	**424,6**	**429,8**	**1,2%**
Impôts, Taxes, Cotisations & redevances	-42,8	-44,9	5,0%
Assurance	-3,0	-3,3	9,0%
Administration générale	-94,5	-103,7	9,7%
Management fees	-10,4	-11,6	12,0%
Autres charges et produits	-	-1,4	0,0%
EBITDA	**274,0**	**264,9**	**-3,3%**
Dotations aux amortissements	-263,1	-273,5	4,0%
VNC	-10,8	-	-100,0%
Reprises sur amortissements et provisions	9,2	-	-100,0%
Résultat d'exploitation	**9,3**	**-8,6**	**-192,6%**
Résultat financier	-27,6	-35,3	28,0%
Résultat hors gestion	-	12,0	0,0%
Résultat net	**-18,4**	**-31,9**	**73,9%**
Crémations	**1066**	**1116**	**4,7%**
Dispersions	82	67	
% dispersion	7,7%	6,0%	
Energie € / crémation	-41,1	-58,0	41,2%

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 107 :

PRESENTATION DU RAPPORT ANNUEL DU DELEGATAIRE - EXERCICE 2023 – DELEGATION DE SERVICE PUBLIC – MOBILIERS URBAINS PUBLICITAIRES ET NON PUBLICITAIRES (MUPI)

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que :

Vu les articles L. 1411-3 du code général des collectivités territoriales et L. 3131-5 du code de la commande publique ;

Vu les délibérations du conseil municipal du 1er décembre 2021 et 23 février 2022 ;

Vu la consultation de la Commission Consultative des Service Publics Locaux (C.C.S.P.L.) de la commune de Biganos en date du 18 novembre 2024 ;

Par délibérations successives n°21.100 du 1er décembre 2021 et n°22.023 du 23 février 2022 le conseil municipal a décidé, d'une part, avoir recours à une concession de service, d'autre part, approuver le choix du délégataire pour la mise à disposition de mobiliers urbains publicitaires et non publicitaires (MUPI).

Pour ce faire, un contrat de délégation de service public a été signé par Monsieur le Maire le 15 avril 2022, avec la société « PHILIPPE VEDIAUD PUBLICITES ».

Conformément aux articles L. 1411-3 du code général des collectivités territoriales en matière de délégation de service public et L. 3131-5 du code de la commande publique, le délégataire doit fournir au délégant, chaque année, un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public et une analyse de la qualité des services.

La société « PHILIPPE VEDIAUD PUBLICITES » a transmis le rapport du délégataire de l'exercice 2023. (***cf. annexe n°28***).

Ce rapport a été analysé en Commission Consultative des Services Publics Locaux (C.C.S.P.L) le 18 novembre 2024.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** de la présentation du rapport annuel du délégataire de l'exercice 2023 concernant la gestion des **Mobiliers Urbains Publicitaires et non Publicitaires (MUPI).**

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE** de la présentation du rapport annuel du délégataire de l'exercice 2023 concernant la gestion des **Mobiliers Urbains Publicitaires et non Publicitaires (MUPI).**

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

philippe Védiaud publicité

Rapport d'activité annuel
BIGANOS – Bilan de l'année 2023



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Présentation du service

Une maintenance efficace

Contrôle

Trois niveaux de contrôle

Des contrôles permanents par les contrôleurs de l'agence (3 contrôles par semaine)

- Lors de leurs tournées, les agents d'affichage, les agents d'entretien et les agents de maintenance inspectent les mobiliers (2 contrôles).

En cas de dysfonctionnement ou d'anomalie, le Chef de secteur et/ou le Chef d'équipe prennent les mesures appropriées pour une intervention rapide et adaptée.

- Chaque semaine, le chef de secteur contrôle les mobiliers et les différentes prestations d'entretien maintenance, dresse le bilan hebdomadaire et définit les types d'intervention à mettre en œuvre (1 contrôle).

Des vérifications impromptues par des auditeurs du siège

Un auditeur interne, organe directeur de l'entreprise, est chargé de pérenniser les critères d'exigences internes et la culture de l'entreprise.

Remise à la collectivité d'un rapport d'activité

Un fois par trimestre (ou selon la fréquence souhaitée par la Collectivité), le responsable technique local fera parvenir un rapport d'activité reprenant chronologiquement l'ensemble des prestations effectuées sur la ville en termes de maintenance, entretien et affichage.

Numéros d'appels 24h/24 – 7 jours/7 – Présence de personnel local

Contact 24 heures / 24 et 7 jours / 7 – intervention rapide
Possibilité de signaler toute anomalie auprès de l'Agence locale et son responsable local

David GEORGIN, responsable local
06 99 56 17 54 – d.georgin@vediaud.net

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

philippe Védiaud publicité

Rapport d'activité exploitation compte rendu financier BIGANOS – Bilan de l'année 2023



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

1. Tarifs moyen par produit

Produit longue conservation :

Format	CA LC	Moyenne de CA LC HT 2023
Sucette - 2 m²	122 402,31 €	2 266,71 €
Total général	**122 402,31 €**	**2 266,71 €**

Produit affichage temporaire :

Produits	CA AT	CA AT moyen
2	**56 575,89 €**	**898,03 €**
City cover 2 Bassin d'Arcachon centre	56 575,89 €	898,03 €
Total général	**56 575,89 €**	**898,03 €**

Produits	Moyenne de Prix unitaire
2	**56,79 €**
City cover 2 Bassin d'Arcachon centre	56,79 €
Total général	**56,79 €**

Chiffre d'affaires budgété sur 2023 = 178 985 €
Chiffre d'affaires réalisé sur 2023 = 178 978 €

-> CA AT = 56 576 €
-> CA LC = 122 402 €

Rapport d'activité annuel - Synthèse du compte d'exploitation

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

COMPTE D'EXPLOITATION	Réel 2022	Réel 2023	Variation en valeur	Variation %
Postes	**Montants**	**Montants**	**Montants**	**Montants**
Affichage temporaire (AT)	175 063	56 576	- 118 487	-67,68%
Affichage longue conservation (LC)		122 402	122 402	
Total Chiffre d'affaires	***175 063***	***178 978***	***3 915***	***2,24%***
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				
Total des produits d'exploitation (I)	***175 063***	***178 978***	***3 915***	***2,24%***
Achats de marchandises (y compris droits de douane)	5 403		- 5 403	-100,00%
Variation de stock (marchandises)	-		-	
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)	3 602	9 080	5 478	152,08%
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)	-		-	
Autres achats et charges externes	7 273	18 072	10 799	148,49%
Impôts, taxes et versements assimilés	3 232	389	- 2 843	-87,95%
Salaires et traitements	18 799	13 184	- 5 615	-29,87%
Charges sociales	9 816	6 588	- 3 228	-32,89%
Dotations Sur immobilisations	1 219	17 724	16 505	1354,10%
Redevance fixe	30 000	30 000	-	0,00%
Redevance variable sur CA	49 893	51 009	21 009	70,03%
dépose	0		- 49 893	-100,00%
Autres charges	23 343	218	- 23 124	-99,07%
Total des charges d'exploitation (II)	**152 579**	**146 264**	**- 6 315**	**-4,14%**
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	**22 485**	**32 715**	**10 230**	**45,50%**
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	-			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	-			
Produits financiers de participations	-			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-			
Autres intérêts et produits assimilés	-			
Reprises sur provisions et transferts de charges	-			
Différences positives de change	-			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-			
Total des produits financiers (V)	**-**	**-**		
Dotations financières aux amortissements et provisions	-			
Redevance variable sur résultat d'exploitation	-			
Intérêts et charges assimilées	-		-	
Différences négatives de change	-			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-			
Total des charges financières (VI)	**-**	**-**	**-**	
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)	**-**	**-**	**-**	
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	**22 485**	**32 715**	**10 230**	**45,50%**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-			
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-			
Reprises sur provisions et transferts de charges	-			
Total des produits exceptionnels (7) (VII)	**-**	**-**		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	-			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	-			
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	-			
Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	**-**	**-**		
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	**-**	**-**		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-			
Impôts sur les bénéfices (X)	5 621	8 179	2 558	45,50%
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	**175 063**	**178 978**	**3 915**	**2,24%**
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**152 579**	**146 264**	**- 6 315**	**-4,14%**
5 - BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	**16 863**	**24 536**	**7 673**	**45,50%**

"Salaires et traitements" : Cette ligne inclut les rémunérations du personnel mis à disposition dans le cadre de la concession de BIGANOS. Le montant annuel brut de **10 120 euros** est attribué spécifiquement au technicien polyvalent. Notre technicien a passé 728 heures durant l'année 2023 . Tandis que le reste des salaires concerne les postes de commercial à hauteur de 2 500 € et le solde concerne le personnel encadrant.

"Autres charges" : Ce poste regroupe les provisions pour clients douteux, permettant d'anticiper les éventuelles pertes liées aux créances non recouvrées.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Rapport d'activité annuel – Détail par produit LC

Vous trouverez ci-dessous le détail de l'exploitation commerciale par client :

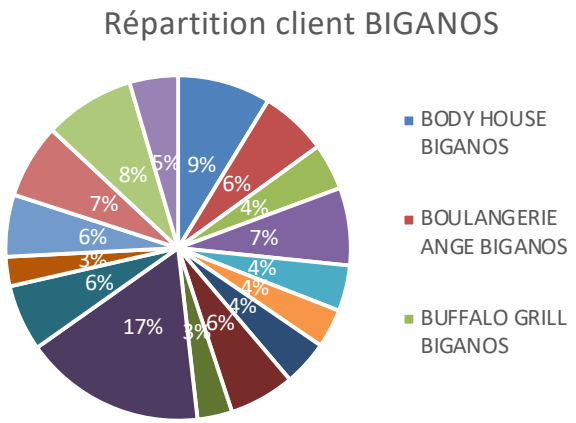
- L'affichage longue conservation (LC) : ce service correspond à un affichage annuel. Généralement le client choisit ce type d'affichage afin d'intégrer un directionnel vers son magasin

Type produit	CA HT
AT	56 575,89 €
LC	122 402,31 €
Total	**178 978,20 €**

Format	CA LC	Moyenne de CA LC HT 2023
Sucette - 2 m²	122 402,31 €	2 266,71 €
Total général	**122 402,31 €**	**2 266,71 €**

Produit : LC BIGANOS

Clients	Somme de CA LC HT 2023
BODY HOUSE BIGANOS	5 760,00 €
BOULANGERIE ANGE BIGANOS	4 140,00 €
BUFFALO GRILL BIGANOS	2 870,00 €
CASH VIN BIGANOS	4 800,00 €
CITIBIKE BIGANOS	2 831,40 €
DARTY CUISINE BIGANOS	2 400,00 €
EAT SALAD BIGANOS	2 800,00 €
INTERSPORT BIGANOS	4 055,00 €
ISALU BIGANOS	2 150,00 €
LECLERC MIOS	11 220,00 €
LITRIMARCHE BIGANOS	4 106,40 €
NORAUTO BIGANOS	1 820,00 €
RESTAURANT MEUH ! BIGANOS	3 832,14 €
RESTAURANT ROYAL GOURMAND BIGANOS	4 600,00 €
SUBWAY BIGANOS	5 600,00 €
VINCI IMMOBILIER BORDEAUX	3 000,00 €
Total général	**65 984,94 €**

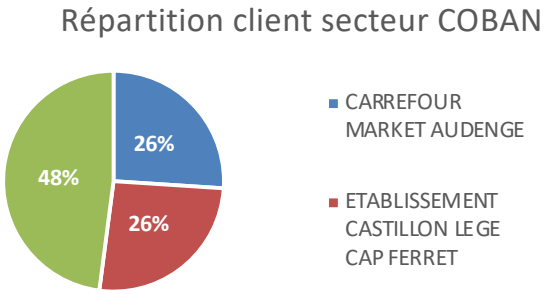


Rapport d'activité annuel – Détail par produit LC

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

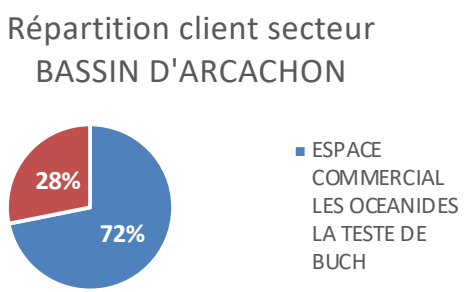
Produit : LC Secteur COBAN

Clients	Somme de CA LC HT 2023
CARREFOUR MARKET AUDENGE	1 950,00 €
ETABLISSEMENT CASTILLON LEGE CAP FERRET	1 950,00 €
ETS SOUQUET GEORGES AUDENGE	3 590,00 €
Total général	**7 490,00 €**



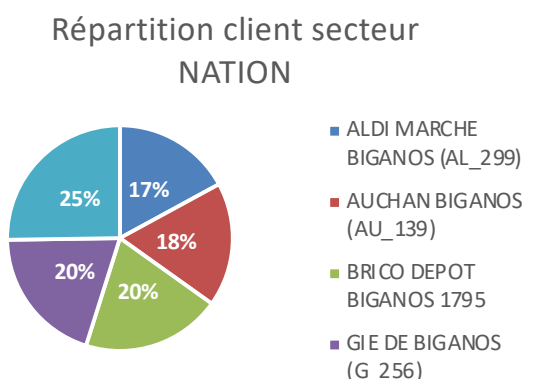
Produit : LC SECTEUR BASSIN D'ARCACHON

Clients	Somme de CA LC HT 2023
ESPACE COMMERCIAL LES OCEANIDES LA TESTE DE BUCH	6 000,00 €
PEPINIERES LE LANN GUJAN-MESTRAS	2 350,00 €
Total général	**8 350,00 €**



Produit : LC NATION

Clients	Somme de CA LC HT 2023
ALDI MARCHE BIGANOS (AL_299)	6 924,00 €
AUCHAN BIGANOS (AU_139)	7 222,97 €
BRICO DEPOT BIGANOS 1795	8 116,40 €
GIE DE BIGANOS (G_256)	8 074,00 €
KFC BIGANOS	10 240,00 €
Total général	**40 577,37 €**



Rapport d'activité annuel – Détail par produit AT

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

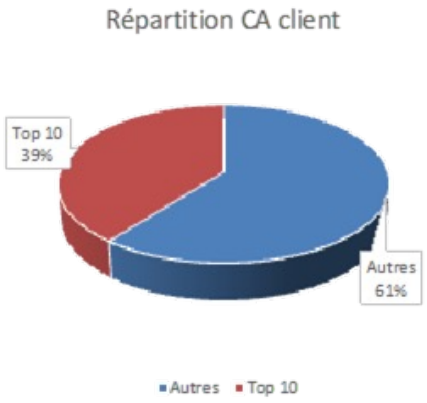
Vous trouverez ci-dessous le détail de l'exploitation commerciale par client :

- L'affichage temporaire (AT ou campagne) : Cet affichage est généralement hebdomadaire et il est vendu sous forme de réseau d'un ensemble de faces.

Produits	CA AT	CA AT moyen
2	56 575,89 €	898,03 €
City cover 2 Bassin d'Arcachon centre	56 575,89 €	898,03 €
Total général	56 575,89 €	898,03 €

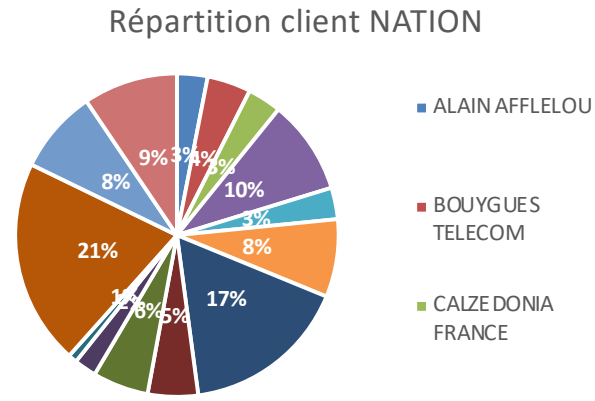
Produits	Moyenne de Prix unitaire
2	56,79 €
City cover 2 Bassin d'Arcachon centre	56,79 €
Total général	56,79 €

Type client	CA AT
Autres	34 238,44 €
Top 10	22 337,46 €
Total général	56 575,89 €



CLIENTS NATION : 14

Type client	CA AT
ALAIN AFFLELOU	1 323,76 €
BOUYGUES TELECOM	1 886,45 €
CALZEDONIA FRANCE	1 458,48 €
CARREFOUR HYPER FRANCE	4 078,80 €
CARREFOUR HYPERMARCHES FRANCE	1 359,60 €
COMMISSION EUROPEENNE	3 361,92 €
CONFORAMA FRANCE	7 199,70 €
GAN ASSURANCES	2 171,96 €
INTERSPORT Siège Social	2 410,20 €
Krys GROUP SERVICES SA	964,08 €
LOIRE EVENEMENT ORGANISATION	378,53 €
MCDONALD'S FRANCE SERVICE	8 884,37 €
SAS ORANGE CONCESSIONS	3 609,12 €
SEML DU PARC DU FUTUROSCOPE	4 078,80 €
Total général	**43 165,76 €**



Rapport d'activité annuel – Détail par produit AT

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

CLIENTS BASSIN D'ARCACHON : 6

Type client	CA AT
CAP e-Go SALLES	309,00 €
CVD33SERVICES SALLES	111,24 €
INTERMARCHE	695,25 €
INTERMEUBLES LA TESTE DE BUCH	1 738,13 €
J2M CONSEILS LE BARP	390,89 €
MUSIC O TEICH LE TEICH	158,05 €
Total général	**3 402,55 €**

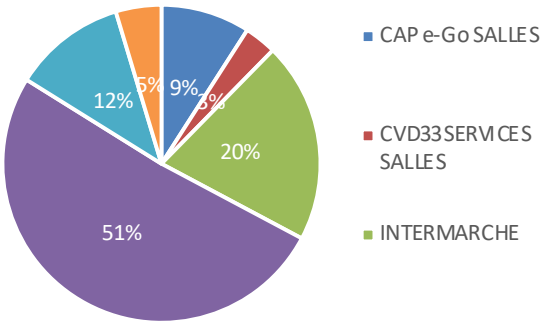
CLIENTS COBAN : 3

Type client	CA AT
COMITE DES FETES MIOS	474,16 €
EMERAUDE MEDIA ANDERNOS	339,90 €
LECLERC MIOS	1 545,77 €
Total général	**2 359,83 €**

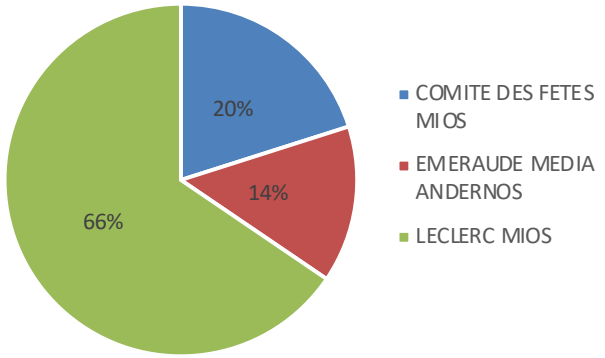
CLIENTS BIGANOS : 7

Type client	CA AT
BAGEL CHEF	1 260,72 €
BOULANGERIE ANGE AMBARES	991,89 €
EAT SALAD BIGANOS	185,40 €
LA COMPAGNIE DU LIT BIGANOS	753,96 €
LP PATRIMOINE	2 941,68 €
MEUH! RESTAURANT	679,80 €
RENAULT BORDEAUX	834,30 €
Total général	**7 647,75 €**

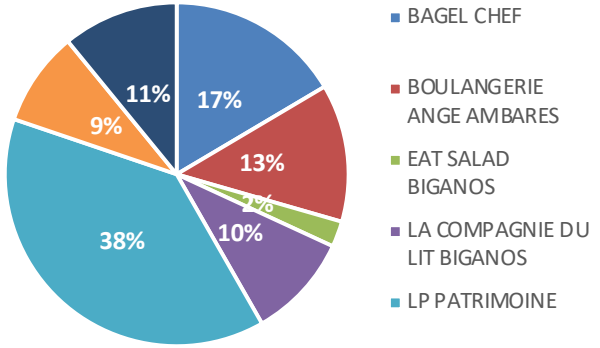
Répartition client BASSIN D'ARCACHON



Répartition client COBAN



Répartition client BIGANOS



Rapport d'activité annuel – Détail du calcul des charges

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

- Les postes de dépenses ci-dessous ont été affecté selon la clé de répartition :

Nombre de panneaux réel de la ville sur le nombre total de panneaux de la société Vediaud : Soit 55 / 17606

- Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane), liste non exhaustive ci-dessous :
  - Fluides (carburant, eau, électricité, …)
  - Petit équipement
  - Achat atelier impression
  - Produits entretiens
  - Consommables

- Les autres achats et charges externes intègrent les postes suivants :

Achats de matériel, équipements et travaux
Achats d'études et prestations de services
Achats non stockés de matières et fournitures
Charges locatives et de copropriété
Déplacements, missions et réceptions
Divers
Entretien et réparations
Études et recherches
Frais postaux et de télécommunications
Locations
Primes d'assurances
Publicité, publications, relations publiques
Redevances de crédit-bail
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires
Services bancaires et assimilés
Sous-traitance générale
Transports de biens et transports collectifs du personnel

- Le montant des postes de dépenses suivants correspond au montant affecté à la ville
  - Salaires et traitements
  - Charges sociales
  - Dotations Sur immobilisations

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

philippe Védiaud publicité

Rapport d'activité
compte rendu technique
BIGANOS – Bilan de l'année 2023



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

A. Effectifs employés

Un afficheur et 2 agents sont disponibles pour intervenir sur le périmètre de BIGANOS, en complément de la direction régionale de Monsieur David GEORGIN sur Canéjan.

Aucune casse, ni déplacement, ne sont mentionnés sur l'année 2023.

Le nettoyage du mobilier est effectué quotidiennement par l'équipe en local.

B. Mobiliers urbains

MOBILIERS	QUANTITES CONTRAT	QUANTITES EN PLACE
Colonne	2	1
Abris voyageurs	13	11
Mobiliers d'affichage administratifs et d'information 2m2 *DONT MOBILIERS 2M2 LCD*	45	41 SUCETTES
Mobiliers d'affichage administratifs et d'information 8m2	0	0
Ecran couleur full HD	2	0
Mats-drapeaux	3	3
Journaux électroniques d'information	7	7
Totems -entrée de ville	4	0
Panneaux d'information historique	5	0

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

philippe Védiaud publicité

Rapport d'activité exploitation
Annexes



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

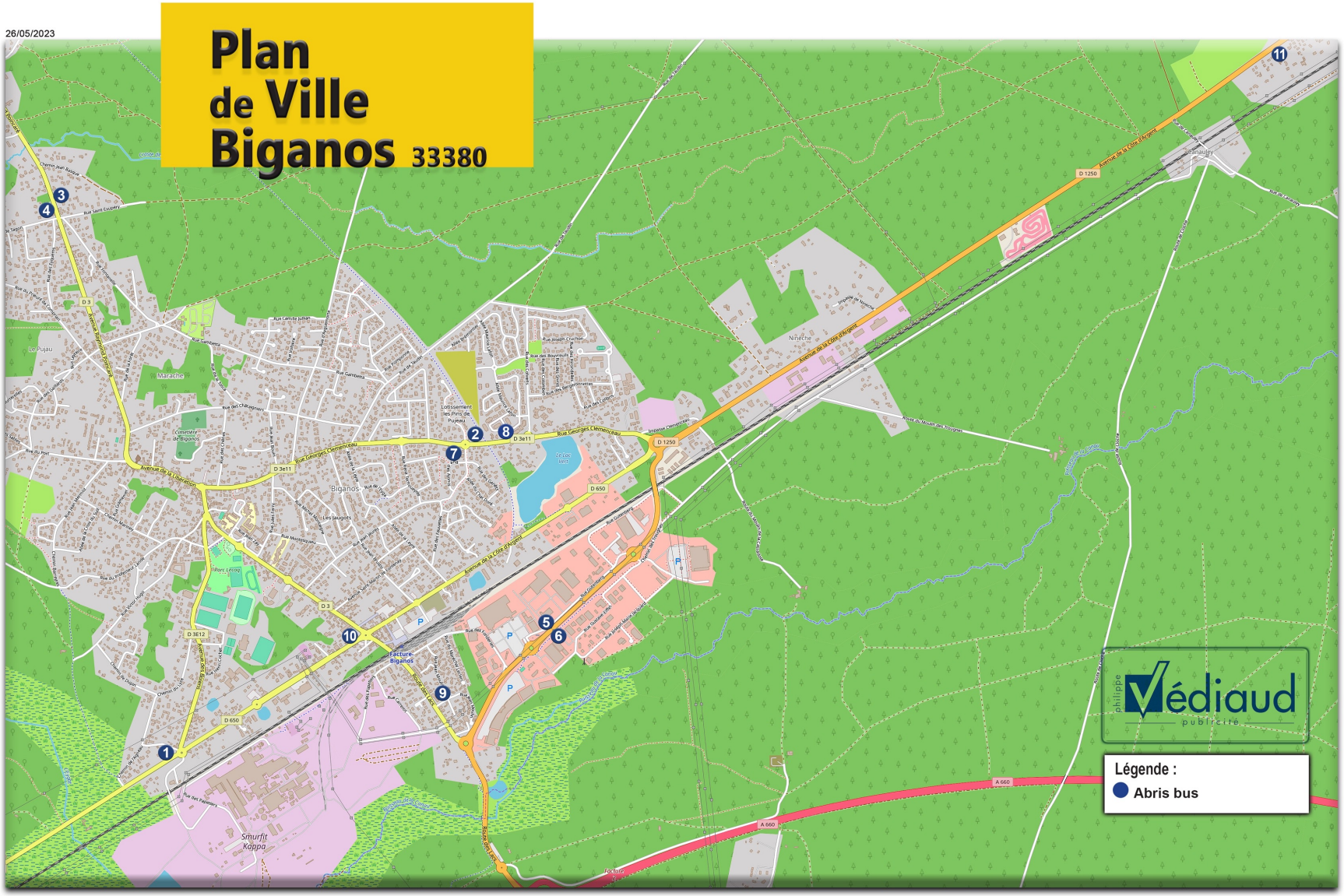
philippe Védiaud publicité

Rapport d'activité exploitation
Annexes compte rendu technique



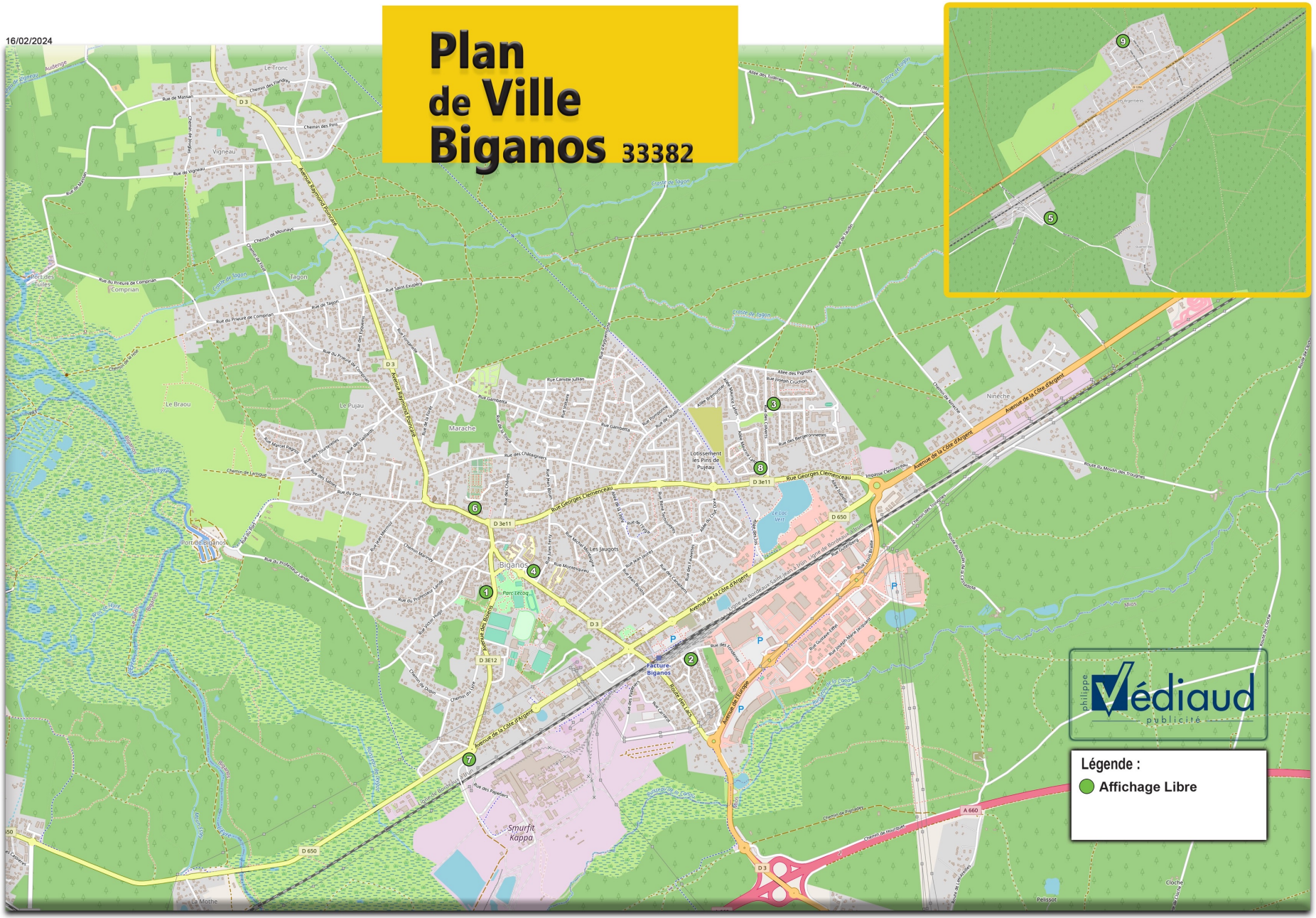
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Carto mobilier – Abrisbus



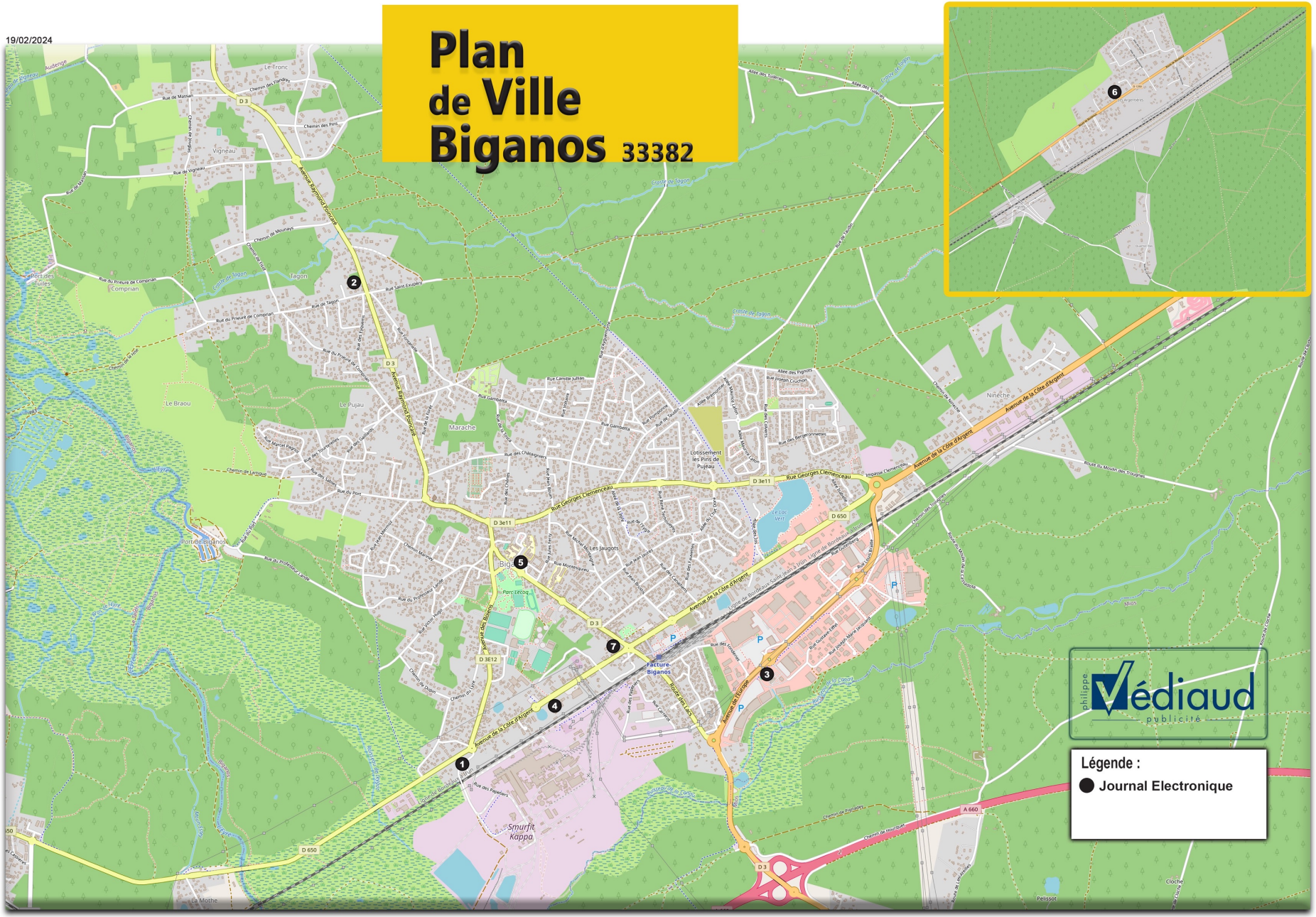
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Carto mobilier– affichage libre



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Carto mobilier– journaux électronique d'information



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Carto mobilier– Mobiliers LCD



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Carto mobilier– Planimètres



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

philippe Védiaud publicité

Rapport d'activité exploitation
Annexes compte rendu patrimoine



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Détail patrimoine – mobiliers 2m²

Nom de l'actif	Bailleur	Type Produit	Format	Statut	Adresse	Code Postal	Ville	Géolocation (Latitude)	Géolocation (Longitude)
33382PL1	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	55 Route des Lacs	33380	BIGANOS	44,631378	-0,961046
33382PL10	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	D3E13 niveau BUT	33380	BIGANOS	44,639299	-0,955056
33382PL11	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	Rue des Fonderies devant ACTION	33380	BIGANOS	44,637214	-0,960635
33382PL12	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	Avenue de la Côte d'Argent D1250	33380	BIGANOS	44,646047	-0,949589
33382PL13	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	Avenue de la Côte d'Argent niveau Rue des Canadiens	33380	BIGANOS	44,639873	-0,963345
33382PL14	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	Avenue de la Côte d'Argent D650	33380	BIGANOS	44,645483	-0,950915
33382PL15	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	4 Avenue de la Libération en face Foncia	33380	BIGANOS	44,637888	-0,96872
33382PL16	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	Route des Lacs face au CIC	33380	BIGANOS	44,633502	-0,963171
33382PL17	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	27 Route des Lacs en face BNP	33380	BIGANOS	44,634718	-0,964293
33382PL18	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	Avenue de la Côte d'Argent en face la Banque Populaire	33380	BIGANOS	44,637512	-0,968654
33382PL19	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	140 Avenue de la Côte d'Argent	33380	BIGANOS	44,6408	-0,961674
33382PL2	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Obsolete	19 Rue Gambetta	33380	BIGANOS	44,651167	-0,981287
33382PL20	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	160 Avenue de la Côte d'Argent	33380	BIGANOS	44,642633	-0,957709
33382PL21	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	Rue de la Gare sur le parking	33380	BIGANOS	44,6378	-0,966012
33382PL22	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	69 Avenue de la Côte d'Argent devant la Gendarmerie	33380	BIGANOS	44,636527	-0,97115
33382PL23	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	27 Avenue de la Côte d'Argent	33380	BIGANOS	44,633865	-0,97702
33382PL24	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	Avenue de la Côte d'Argent en face magasin Peinture Décoration	33380	BIGANOS	44,635014	-0,974163
33382PL25	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	28 Avenue de la Côte d'Argent	33380	BIGANOS	44,632353	-0,98004
33382PL26	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	2 Avenue de la Côte d'Argent entrée de ville	33380	BIGANOS	44,631324	-0,982401
33382PL27	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	48 Avenue des Boiens	33380	BIGANOS	44,639584	-0,978576
33382PL28	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	Avenue de la Côte d'Argent	33380	BIGANOS	44,649626	-0,942075
33382PL29	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	106 Rue Georges Clemenceau	33380	BIGANOS	44,646282	-0,959149
33382PL3	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	Route des Lacs sortie de ville	33380	BIGANOS	44,631676	-0,96151
33382PL30	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	Avenue de la Libération	33380	BIGANOS	44,64274	-0,977957
33382PL31	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	Avenue de la Libération angle Rue Charles Lecoq	33380	BIGANOS	44,64192	-0,9769
33382PL32	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	Avenue de la Libération en face La Halle du Marché	33380	BIGANOS	44,641414	-0,976037
33382PL33	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	159 Avenue de la Libération	33380	BIGANOS	44,64905129	-0,983862633
33382PL34	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	Avenue Raymond Poincaré angle Rue Saint Exupéry	33380	BIGANOS	44,655619	-0,986943
33382PL35	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	59 Route de Bordeaux entrée de ville	33380	BIGANOS	44,667868	-0,903593
33382PL36	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	D3E13 niveau MAISON DU MONDE	33380	BIGANOS	44,634584	-0,960867
33382PL37	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	67 Rue Georges Clemenceau	33380	BIGANOS	44,646272	-0,965594
33382PL38	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	126 Avenue Raymond Poincaré	33380	BIGANOS	44,666408	-0,997772
33382PL39	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	Route de Bordeaux	33380	BIGANOS	44,667753	-0,903294
33382PL4	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	Route des Lacs	33380	BIGANOS	44,632162	-0,961617
33382PL40	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Obsolete	Quartier Bas La Moulasse	33380	BIGANOS	44,652228	-0,898616
33382PL41	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	D3E13 entrée de rond point niveau Rue Gustave Eiffel	33380	BIGANOS	44,636815	-0,958532
33382PL5	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	D3E13 niveau rond point Auchan Drive	33380	BIGANOS	44,63317	-0,961875
33382PL6	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	Rue des Colverts angle Rue des Bouvreuils	33380	BIGANOS	44,649952	-0,958349
33382PL7	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Sucette - 2 m²	Disponible	D3E13 sur rond point niveau Boulangerie Ange	33380	BIGANOS	44,641302	-0,951543
33382PL8	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	D3E13 sortie de rond point niveau LIDL	33380	BIGANOS	44,641052	-0,952422
33382PL9	MAIRIE DE BIGANOS	Déroulant	Sucette - 2 m²	Disponible	D3E13 en face Pharmacie Aprium	33380	BIGANOS	44,639738	-0,954723
33382PLLCD1	MAIRIE DE BIGANOS	Digital LCD	2 m²	Indisponible	D3E13 niveau INTERSPORT	33380	BIGANOS	44,640762	-0,952508
33382PLLCD2	MAIRIE DE BIGANOS	Digital LCD	2 m²	Disponible	Route des Lacs entrée de ville	33380	BIGANOS	44,632714	-0,961895
33382PLLCD3	MAIRIE DE BIGANOS	Digital LCD	2 m²	Disponible	Route des Lacs sortie de ville	33380	BIGANOS	44,63268724	-0,962318982
33382PLLCD4	MAIRIE DE BIGANOS	Digital LCD	2 m²	Indisponible	Rond point niveau parc d'activité Cameleyre	33380	BIGANOS	44,646235	-0,949909

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Détail patrimoine – abribus

Nom de l'actif	Bailleur	Type Produit	Format	Statut	Adresse	Code Postal	Ville	Géolocation (Latitude)	Géolocation (Longitude)
33382AB1	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	AbriBus	Disponible	Avenue de la Côté d'Argent	33380	BIGANOS	44,63229251	-0,980534639
33382AB10	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	AbriBus	Disponible	Avenue de la Côté d'Argent devant Banque Populaire	33380	BIGANOS	44,63754621	-0,968842927
33382AB11	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	AbriBus	Disponible	16 bis Route de Bordeaux	33380	BIGANOS	44,66357109	-0,912139913
33382AB2	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	AbriBus	Disponible	92 Rue Georges Clemenceau	33380	BIGANOS	44,646052	-0,961845911
33382AB3	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	AbriBus	Disponible	44 Avenue Raymond Poincaré après la tabac pmu	33380	BIGANOS	44,65629757	-0,987271052
33382AB4	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	AbriBus	Disponible	44 Avenue Raymond Poincaré face au bar tabac	33380	BIGANOS	44,65600756	-0,987279099
33382AB5	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	AbriBus	Disponible	Rue Gutemberg face a l'AB14	33380	BIGANOS	44,63810293	-0,956856707
33382AB6	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	AbriBus	Disponible	Rue Gutemberg au niveau de NETTO	33380	BIGANOS	44,63813728	-0,956626037
33382AB7	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	AbriBus	Disponible	86 Rue Georges Clemenceau	33380	BIGANOS	44,64592892	-0,962720311
33382AB8	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	AbriBus	Disponible	106 Rue Georges Clemenceau	33380	BIGANOS	44,64619608	-0,959726966
33382AB9	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	AbriBus	Disponible	47 Rue Jean Moulin	33380	BIGANOS	44,63509326	-0,963234582

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Détail patrimoine – colonnes

Nom de l'actif	Bailleur	Type Produit	Format	Statut	Adresse	Code Postal	Ville	Géolocation (Latitude)	Géolocation (Longitude)
33382C1	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Colonne Morris	Disponible	Rue de la Gare devant l'entrée de la Gare SNCF	33380	BIGANOS	44,637542	-0,9664

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Détail patrimoine – journaux électroniques d'information

Nom de l'actif	Bailleur	Type Produit	Format	Statut	Adresse	Code Postal	Ville	Géolocation (Latitude)	Géolocation (Longitude)
33382JEI1	MAIRIE DE BIGANOS	Digital	Journal electronique	Disponible	13 Avenue de la Côte d'Argent	33380	BIGANOS	44,632234	-0,980298
33382JEI2	MAIRIE DE BIGANOS	Digital	Journal electronique	Disponible	Avenue Raymond Poincaré angle Rue de Tagon	33380	BIGANOS	44,656192	-0,9874
33382JEI3	MAIRIE DE BIGANOS	Digital	Journal electronique	Disponible	D3E13 niveau du MAC DO	33380	BIGANOS	44,636697	-0,958661
33382JEI4	MAIRIE DE BIGANOS	Digital	Journal electronique	Disponible	54 Avenue de la Côte d'Argent	33380	BIGANOS	44,63498	-0,974194
33382JEI5	MAIRIE DE BIGANOS	Digital	Journal electronique	Disponible	Avenue de la Libération niveau la Halle du Marché	33380	BIGANOS	44,64169	-0,976158
33382JEI6	MAIRIE DE BIGANOS	Digital	Journal electronique	Disponible	Route de Bordeaux	33380	BIGANOS	44,665522	-0,908503
33382JEI7	MAIRIE DE BIGANOS	Digital	Journal electronique	Disponible	Avenue de la Libération angle Avenue de la Côte d'Argent	33380	BIGANOS	44,637856	-0,968692

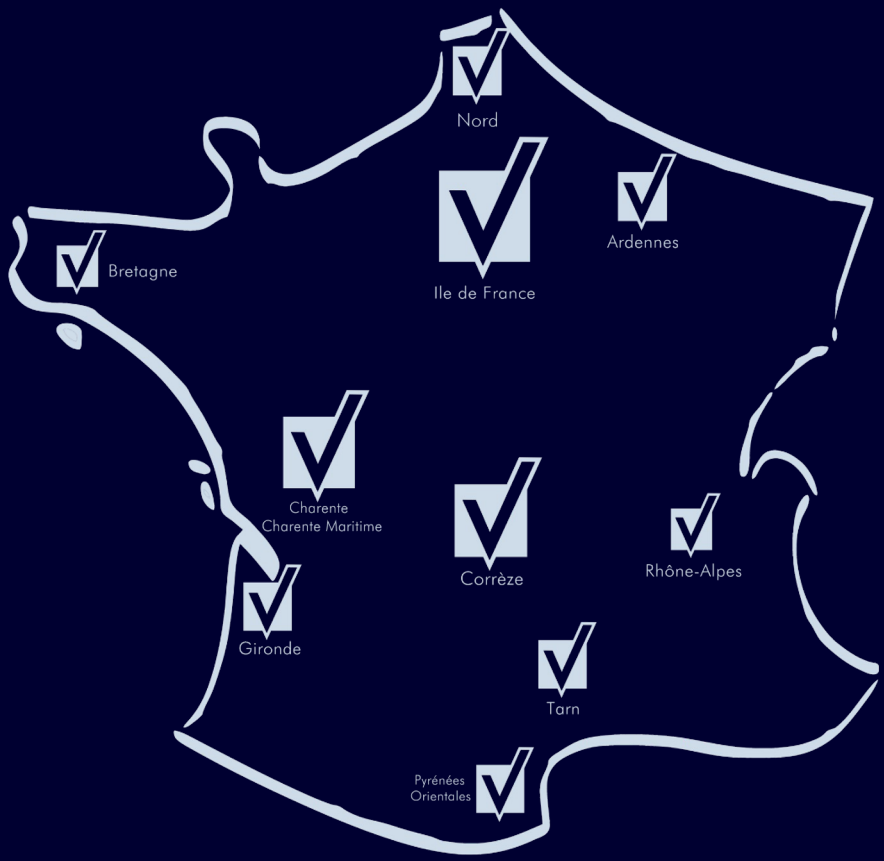
Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE

Détail patrimoine – panneaux d'affichage libre

Nom de l'actif	Bailleur	Type Produit	Format	Statut	Adresse	Code Postal	Ville	Géolocation (Latitude)	Géolocation (Longitude)
33382AL1	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Panneau affichage libre	Disponible	Avenue des Boïens	33380	BIGANOS	44,639674	-0,978501
33382AL2	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Panneau affichage libre	Disponible	Rue Jean Moulin	33380	BIGANOS	44,637208	-0,964466
33382AL3	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Panneau affichage libre	Disponible	Rue des Colverts angle Rue des Bouvreuils	33380	BIGANOS	44,649918	-0,958364
33382AL4	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Panneau affichage libre	Disponible	Rue Jean Zay	33380	BIGANOS	44,641628	-0,974893
33382AL5	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Panneau affichage libre	Disponible	Allée des Arroumics et Allée des Agasses	33380	BIGANOS	44,66893	-0,908361
33382AL6	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Panneau affichage libre	Disponible	Avenue de la Libération	33380	BIGANOS	44,644563	-0,979525
33382AL7	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Panneau affichage libre	Disponible	Avenue de la Côte d'Argent	33380	BIGANOS	44,632364	-0,97983
33382AL8	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Panneau affichage libre	Disponible	Allée Maurice Lafon	33380	BIGANOS	44,647209	-0,958661
33382AL9	MAIRIE DE BIGANOS	Fixe	Panneau affichage libre	Disponible	Canauley Ouest	33380	BIGANOS	44,657851	-0,915276

Philippe Védiaud Publicité
9, rue de Paris
95270 Chaumontel
Tel : 01.34.19.76.77 / Fax : 01.77.57.89.21
pvp@vediaud.net

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24107-DE



mobilier urbain



Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24108-DE

BIGANOS
Porte du bassin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 DECEMBRE 2024

DELIBERATION N°24 – 108 :

PRESENTATION DU RAPPORT ANNUEL DU DELEGATAIRE - EXERCICE 2023 – DELEGATION DE SERVICE PUBLIC – CINEMA

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24108-DE

Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER
Présentation en commission municipale réunie « Ressources » le 25 novembre 2024

Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire, indique que :

Vu les articles L. 1411-3 du code général des collectivités territoriales et L. 3131-5 du code de la commande publique ;

Vu les délibérations du conseil municipal du 26 mai 2021 et du 1er décembre 2021 ;

Vu la consultation de la Commission Consultative des Service Publics Locaux (C.C.S.P.L.) de la commune de Biganos en date du 18 novembre 2024 ;

Par délibérations successives du 26 mai 2021 et 1er décembre 2021 le conseil municipal a décidé, d'une part, le lancement d'une procédure de délégation de service public pour la gestion et l'exploitation du cinéma, et d'autre part, d'approuver le choix du délégataire.

Pour ce faire, un contrat de délégation de service public a été signé par Monsieur le Maire le 14 janvier 2022 avec la société ORGANISATION CINEMATOGRAPHIQUE FAVARD (O.C.F).

Conformément aux articles L. 1411-3 du code général des collectivités territoriales en matière de délégation de service public et L. 3131-5 du code de la commande publique, le délégataire doit fournir au délégant, chaque année, un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public et une analyse de la qualité des services.

La société ORGANISATION CINEMATOGRAPHIQUE FAVARD (O.C.F) a transmis le rapport du délégataire de l'exercice 2023 (***cf. annexe n° 29***).

Ce rapport a été analysé en Commission Consultative des Services Publics Locaux (C.C.S.P.L) le 18 novembre 2024.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** de la présentation du rapport annuel du délégataire de l'exercice 2023 concernant la gestion et l'exploitation du cinéma de la Ville de Biganos.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE** de la présentation du rapport annuel du délégataire de l'exercice 2023 concernant la gestion et l'exploitation du cinéma de la Ville de Biganos.

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 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24108-DE

Rapport d'activités 2023

Cinéma DE BIGANOS CENTRE CULTUREL

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24108-DE

Introduction

La Ville de Biganos dispose d'un centre culturel depuis mars 1995. Dès cette date, la Commune a confié l'exploitation et la gestion de l'activité cinématographique à une société privée pour répondre à l'accroissement de population et dynamiser l'activité cinéma sur le territoire.

Depuis 2022, notre entreprise, O.C.F, a repris à sa charge la gestion du cinéma, dans la perspective du développement de sa fréquentation et de la construction et de l'ouverture future d'un complexe cinématographique de plus grande envergure. D'ici à son ouverture, nous tâchons d'améliorer la visibilité du cinéma existant sur le territoire et d'accroître sa fréquentation par le biais d'une offre de films qualitative et variée et d'un renouvellement de ses moyens de communication, comme nous le détaillerons ci-après.

Nos perspectives pour l'année 2023 sont le recrutement d'un poste de médiation cinéma (contrat de plan État-Région) pour améliorer le rayonnement du cinéma auprès du public en portant une attention particulière aux scolaires et aux réseaux associatifs de la ville.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24108-DE

1. Données générales

L'année 2023 est la deuxième année pleine. La fréquentation nationale des salles de cinéma atteint 180.76 millions d'entrées en 2023.

Conformément au cadre de la délégation de services public qui nous délègue l'exploitation du cinéma du centre culturel de Biganos, nous avons proposé une programmation riche et variée sur la commune, mêlant films populaires et art et essai.

Cette année, nous avons proposé 218 films différents répartis en 658 séances, dont 81 étaient labellisés Art et Essai. Ces séances ont regroupées 8532 spectateurs, soit une moyenne de 13 spectateurs par séance. La fréquentation progresse, elle est cohérente avec la fréquentation Nationale. Ainsi, les entrées 2023 représentent une hausse de 18.63% par rapport à l'année précédente là où la fréquentation nationale à augmenté de 18.9% sur la même période.

Évolution des entrées depuis 2018:

2018	2019	2020	2021	2022	2023
14074	14074	2208	3870	7192	8532
+5,86%	+0,00%	-84,31%	+75,27%	+85,84%	+18.63%

Nos spectateurs reviennent donc en salle et nous souhaitons profiter de cette dynamique pour atteindre à nouveau des 10000 entrées.

Pour atteindre cet objectif, nous comptons nous appuyer sur la création d'un poste de médiateur cinéma, via un emploi partagé avec le cinéma la Dolce Vita à Andernos et ainsi développer les animations et les séances spéciales dans notre salle de cinéma. Par ce biais, nous souhaitons créer un lien d'attachement entre la salle de cinéma et les spectateurs et les acteurs culturels et associatifs du territoire.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24108-DE

Nous souhaitons également œuvrer au développement des publics scolaires en déployant des séances dédiées et accompagnées de médiations.

Pour se faire, il nous est néanmoins nécessaire de pouvoir au mieux anticiper les périodes dédiées à l'activité cinéma et de proposer une ouverture la plus régulière possible, sans quoi il est difficile d'arrêter des créneaux de séances avec les établissements scolaires du territoire (établissement ayant besoin de prévoir en amont leur sorties) comme de planifier des séances spéciales dans notre salle. Il nous semble ainsi nécessaire de pouvoir travailler conjointement avec vos services à une meilleure planification relative aux usages partagés de l'Espace Culturel.

2. Communication

Pour permettre au plus grand nombre d'avoir accès à nos programmations, nous disposons des moyens de communication suivant :

1. Un site internet dédié au cinéma, https://cinema-biganos.com/ , sur lequel nous mettons notre programmation à disposition de nos spectateurs, comme nos événements spéciaux et les bandes-annonces des films à l'affiche.
2. Un programme papier édité en quadrichromie et mis en page par notre prestataire, l'EffetKom. Ce programme est tiré à 2500 exemplaires et disponible dans le cinéma et les commerces alentours.
3. La page FACEBOOK de notre cinéma, suivie par plus de 2600 followers, https://www.facebook.com/cinemabiganos.

Nos perspectives en matière de développement de nos outils de communication sont les suivantes:

1. Améliorer le contenu de notre site et la visibilité des animations et séances spéciales proposées
2. Développer notre audience sur les réseaux sociaux
3. Développer nos partenariats avec les médias locaux pour accroître la visibilité de notre salle sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24108-DE

3. Animations + Séances Scolaires

Date (2023)	Animation	Film	Fréquentation
Dimanche 15 janvier	Avant-première	La guerre des lulus	15
Dimanche 29 janvier	Avant-première	ASTÉRIX ET OBÉLIX : L'EMPIRE DU MILIEU	115
Dimanche 12 février	Minokino	Dounia et la Princesse d'Alep	12
Mercredi 15 février	Minokino	PIRO PIRO	18
Dimanche 5 mars	Avant-première	Mon crime	7
Dimanche 19 mars	Clins d'oeil	La syndicaliste	45
Jeudi 30 mars	Avec association Collectif Aliment terre débat sur les pesticides	Goliath	39
jeudi 20 avril	Clins d'oeil	L'établi	15
Samedi 29 avril	Soirée débat	La très grande évasion	47
Dimanche 28 mai	Avant-première & échange avec le réalisateur	Aux masques citoyennes	24
Dimanche 11 juin	Avant-première	Miraculous	24
Vendredi 7 juillet	Ciné Plein air		
Jeudi 31 août	Ciné Plein air		
Samedi 30 septembre	Avant-première	Pat patrouille	16
Dimanche 15 octobre	Avant-première	Les trolls 3	51
Lundi 23 octobre	Big Asia Conférence cinéma d'animation Japonaise	Dragon ball SUPER: BROLY	39
Mercredi 25 octobre	Big Asia	Suzume	35
Vendredi 27 octobre	Big Asia Avant-première	LE GRAND MAGASIN	28
Lundi 27 novembre	Collège - FIFHI	Soleil vert	199
Lundi 18 décembre	école au cinéma	Capitaine !	93

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24108-DE

Lundi 18 décembre	école au cinéma	Les inventuriers	43
jeudi 21 décembre	école au cinéma	les Inséparables	94
Vendredi 22 décembre	école au cinéma	L'incroyable Noël de Shaun le mouton	151
Vendredi 22 décembre	école au cinéma	Sirocco et le Royaume des courants d'air	221

Box office Biganos : top 10

Grand public		**Art & Essai**	
Astérix et Obélix Empire	366	Soleil vert	187
Alibi.com 2	310	Second tour	105
Indiana Jones Cadran	261	Je verrai toujours vos visages	87
Les trois mousquetaires	251	La petite	86
Elémentaire	229	La syndicaliste	84
Super Mario Bros	226	Le règne animal	69
Les petites victoires	187	Oppeinheimer	62
Les Trolls 3	178	Suzume	60
Les gardiens de la galaxie 3	175	Mon crime	58
Paw Patrol la super	171	Tirailleurs	48

Envoyé en préfecture le 09/12/2024
Reçu en préfecture le 09/12/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241204-DELAJ24108-DE

4. Bilan financier

Cinéma Espace Culturel - Biganos - compte de résultat 2023			
Charges HT		**Produits HT**	
Personnel (salaires et charges)	26 973,46 €	Billetterie Hors TVA et TSA	38 920,63 €
Personnel extérieur	5 665,00 €	Confiserie	3 575,63 €
Location films et Programmateur	19 993,41 €	vente annexe	12,50 €
SACEM 1,80%	1 098,29 €	Abonnements (vente)	6 433,18 €
Abonnements honorés	6 776,30 €	Publicité HT	- €
Provision Abonnements	1 803,79 €	Subvention commune	15 000,00 €
Loyer	- €	Remise Globecast	972,00 €
Communication (Programmes)	- €	Prime A&E	4 469,00 €
CMD Affiches	- €	FNCF	- €
Globecast (réception films)	1 885,50 €		
Expéditions films	- €		
Internet	- €		
Achat marchandises (confiserie, glaces...)	1 430,25 €		
Comptabilité	874,53 €		
Services bancaires	245,02 €		
Divers (animations, achats dédiés au cinéma...)	648,79 €		
Frais mutualisés par l'entreprise (bureautique, achats mutualisés, banque, formations, billetterie, CNC, impôts, déplacements, réceptions...)	1 800,00 €		
Total	69 194,34 €	Total	69 382,94 €
TSA 2023 (pour information)	4 963,06 €	Résultat	188,60 €

Envoyé en préfecture le 06/11/2024
Reçu en préfecture le 06/11/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241106-DEC24_011AR-CC

COMMUNE DE BIGANOS
Département de la Gironde

DÉCISION N° 24-011 PRISE PAR LE MAIRE

ANNULE ET REMPLACE

Portant sur la souscription d'une assurance « Dommages Ouvrages » pour la construction d'un tiers-lieu citoyen, « Le Chahut », à Biganos (33380).

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 juin 2020 portant délégations d'attributions du Conseil Municipal à **Monsieur Le Maire** pour la durée de son mandat en application de **l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,**

Considérant la nécessité de conclure un marché pour la souscription d'une assurance « Dommages Ouvrages » pour la construction d'un tiers-lieu citoyen, « Le Chahut », à Biganos (33380),

DÉCIDE

Article 1er

La Ville de Biganos conclut un marché numéroté 2024-07 pour la souscription d'une assurance « Dommages Ouvrages » pour la construction d'un tiers-lieu citoyen, « Le Chahut », à Biganos (33380), avec **la société SMABTP** située Pôle Haristeguy, chemin de la Marouette à Bayonne (64100) **pour un montant total de 55 422,62 € HT soit 60 410,65 € TTC (taux d'assurances au taux de 9%).** Ce montant correspond à la garantie de base (48 186,53 € HT soit 52 523,32 € TTC), l'option 1 « Bon fonctionnement » (1 449,38 € HT soit 1 579,82 € TTC) et l'option 2 « Immatériels consécutifs » (5 786,71 € HT soit 6 307,51 € TTC).

Article 2

L'acte portant début d'exécution du marché est la notification du marché.

Article 3

Les délais d'exécution des prestations sont définis dans le mémoire technique du titulaire ainsi que le calendrier prévisionnel d'exécution des prestations, tous deux rendus contractuels par la signature du pouvoir adjudicateur.

Envoyé en préfecture le 06/11/2024
Reçu en préfecture le 06/11/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241106-DEC24_011AR-CC

Article 4

Il sera rendu compte de la présente décision lors du prochain Conseil Municipal, en application de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, alinéa 3.

Article 5

Ampliation de la présente décision sera transmise à :

- Monsieur le Sous-préfet d'Arcachon.
- Madame la Directrice Générale des Services de la Commune de Biganos.

À Biganos, le 06/11/2024,

Bruno LAFON,
Maire de Biganos,
Président de la COBAN

MAIRIE DE BIGANOS
33380

Pour le Maire
l'Adjoint Délégué
Georges BONNET

Le Maire,

* certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
* informe que la présente décision 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 06/11/2024
Reçu en préfecture le 06/11/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241106-DEC24_012AR-CC

COMMUNE DE BIGANOS
Département de la Gironde

DÉCISION N° 24-012 PRISE PAR LE MAIRE

ANNULE ET REMPLACE

Portant sur un accord-cadre d'entretien et de travaux des toitures, des terrasses et des couvertures de l'ensemble des bâtiments communaux de la Ville de Biganos (33380).

Le Maire de Biganos,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 juin 2020 portant délégations d'attributions du Conseil Municipal à **Monsieur Le Maire** pour la durée de son mandat en application de **l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,**

Considérant la nécessité de conclure un accord-cadre d'entretien et de travaux des toitures, des terrasses et des couvertures de l'ensemble des bâtiments communaux de la Ville de Biganos (33380).

DÉCIDE

Article 1er

La Ville de Biganos conclut un marché numéroté 2024-05 avec **la société CATRA BTP,** située 13 rue Paul Gauguin à Toulouse (31100), **pour un montant annuel maximum de 50 000 € TTC.**

Article 2

L'acte portant début d'exécution du marché est la notification du marché.

Article 3

Les délais d'exécution des travaux sont définis dans les mémoires techniques des titulaires et le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux, tous rendus contractuels par la signature du pouvoir adjudicateur.

Envoyé en préfecture le 06/11/2024
Reçu en préfecture le 06/11/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241106-DEC24_012AR-CC

Article 4

Il sera rendu compte de la présente décision lors du prochain Conseil Municipal, en application de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, alinéa 3.

Article 5

Ampliation de la présente décision sera transmise à :

- Monsieur le Sous-préfet d'Arcachon.
- Madame la Directrice Générale des Services de la Commune de Biganos.

À Biganos, le 06/11/2024,

Bruno LAFON,
Maire de Biganos,
Président de la COBAN

Pour le Maire
l'Adjoint Délégué
Georges BONNET

MAIRIE DE BIGANOS
33380

Le Maire,

* certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
* informe que la présente décision 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 31/10/2024
Reçu en préfecture le 31/10/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241023-DECAJ24020-AU

COMMUNE DE BIGANOS
Département de la Gironde

DECISION N°2024-020 PRISE PAR LE MAIRE

Portant clôture de la régie de recettes « Location de matériels » de la commune de Biganos

Le Maire de Biganos,

Vu décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, et notamment l'article 22 ;
Vu les articles R.1617-1 à R.1617-18 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la création des régies de recettes, des régies d'avances et des régies de recettes et d'avances des collectivités territoriales et de leurs établissements publics locaux ;
Vu l'arrêté du 3 septembre 2001 relatif aux taux de l'indemnité de responsabilité susceptible d'être allouée aux régisseurs d'avances et aux régisseurs de recettes relevant des organismes publics et montant du cautionnement imposé à ces agents ;
Vu la décision n°2021-010 en date du 8 septembre 2021 instituant la régie de recettes « Location de matériels » de la commune de Biganos ;
Vu la décision n°2021-011 en date du 8 septembre 2021 portant nomination du régisseur et du mandataire suppléant de la régie de recettes « Location de matériels » de la commune de Biganos ;
Vu la délibération du conseil municipal n°2020-012 en date du 10 juin 2020 autorisant le maire à créer des régies communales en application de l'article L. 2122-22 al.7 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

DECIDE

ARTICLE 1er : La régie de recettes « Location de matériels » de la commune de Biganos est clôturée à compter du 23 octobre 2024.

ARTICLE 2 : Il est mis fin aux fonctions du régisseur titulaire et mandataire suppléant de cette régie.

ARTICLE 3 : Le Maire et le comptable assignataire de Belin-Beliet sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Envoyé en préfecture le 31/10/2024
Reçu en préfecture le 31/10/2024
Publié le
ID : 033-213300510-20241023-DECAJ24020-AU

ARTICLE 4 : Ampliation de cette décision sera faite à :

- Monsieur le Sous-Préfet,
- Le comptable assignataire de Belin-Beliet,
- Les régisseurs « titulaire » et « mandataire suppléant ».

Fait à Biganos, le 23 octobre 2024

SIGNATURE DE L'AUTORITE

Bruno LAFON
Maire de Biganos
Président de la COBAN



Le Maire,
*certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
*informe que le présent arrêté 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,