

## Logement sur le Bassin d'Arcachon. Habiter autrement le territoire : diagnostic et propositions LDH 2019. version 2.0

### A Diagnostic

#### Un territoire très tendu, caractérisé par la surconsommation d'espace et l'étalement urbain.

**Une augmentation démographique non maîtrisée** : plus encore que la Gironde et la Métropole de Bordeaux, le Bassin d'Arcachon est victime de son attractivité. La COBAS (Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud, 65000 habitants) accueille chaque année 1500 nouveaux arrivants (solde migratoire net 1,7%) majoritairement âgés, retraités (46% des ménages aujourd'hui) et souvent aisés. La population augmente trop vite et vieillit (en 2015, 37% de la population a plus de 60 ans). **Des espaces naturels et des paysages remarquables**, motivant de nombreuses mesures de protection législatives et réglementaires (Loi littoral, directive européenne Natura 2000...) qui légitiment de **nombreuses restrictions à l'urbanisation**. Il faut y ajouter les **risques de submersion marine**, générés par le changement climatique en cours. Ces risques vont à terme imposer un recul de l'urbanisation par rapport au trait de cote, et justifier de nouvelles mesures d'interdiction de construire.

L'habitat est caractérisé par la **prédominance des maisons individuelles** (63% des constructions), de **trop nombreux lotissements pavillonnaires** grand consommateurs d'espace, et **l'importance des résidences secondaires** (33% sur la COBAS, INSEE 2016). Ce gaspillage d'espace est encore accentué par **le nombre et les surfaces excessives allouées aux très grandes surfaces commerciales**.

Faute de mesures conservatoires antérieures, la **modicité des réserves foncières de l'Etat et des collectivités** compromet l'aménagement futur du territoire.

#### Emploi, transports, revenus.

Le taux de chômage atteint 14% et le revenu annuel moyen se rapproche de celui de la métropole bordelaise (22000€). Les revenus sont principalement liés à l'activité (48%) mais aussi aux pensions (42%). Seulement 42% des résidents travaillent dans la commune : **80% des actifs vont au travail en voiture**, d'où la saturation quasi permanente du trafic routier. L'emploi est caractérisé par de **très nombreux transports pendulaires avec la métropole bordelaise**. Faute de logements adaptés à leurs besoins (pénurie de petits logements, loyers

trop élevés), **les jeunes travailleurs sont condamnés à quitter le Bassin d'Arcachon** pour le Val de l'Eyre ou l'agglomération bordelaise. A côté des emplois traditionnels dans la pêche et l'ostréiculture, **l'activité du territoire est fortement marquée par le tourisme et la saisonnalité**, le commerce (**importance des grandes surfaces**), l'artisanat. Le tourisme ramène chaque année **6000 travailleurs saisonniers** sur le territoire du Bassin d'Arcachon, venant pour moitié de l'extérieur et travaillant majoritairement dans l'hôtellerie-restauration. En dépit de l'importance de ce type d'activité, la « Maison des saisonniers », qui servait de guichet unique à cette catégorie de personnel a été fermée en 2015, et **les efforts récents pour tenter d'héberger les travailleurs saisonniers restent notoirement insuffisants** (Chalets Emmaüs du Teich : une vingtaine de places, Résidences sociales de La Teste et Gujan-Mestras dont l'ouverture est prévue en 2020 : une cinquantaine de places prévues pour des jeunes travailleurs et des saisonniers).

### **Insuffisance du logement locatif, et surtout du logement locatif social.**

Le territoire construit beaucoup (692 logements par an en 2013, 1094 logement en 2017, Sitadel-Ministère du logement). Même si les maisons individuelles sont encore majoritaires, les constructions de résidences principales s'équilibrent entre maisons et appartements sur la période 2005-2013 (INSEE 2016). Mais le logement souffre de **l'insuffisance du locatif (35% seulement** des 31248 logements recensés en 2015, contre 54% dans la métropole bordelaise). Malgré des efforts récents (PLH 2016-2021), ce manque est encore aggravé par la **carence ancienne du logement locatif social** et la **concurrence des locations de courte durée (locations estivales, Airbnb)**. Il est aujourd'hui dramatiquement insuffisant, par rapport aux exigences de la **loi SRU (seulement 10% en moyenne sur la COBAS**, mais avec de fortes disparités, de 7 à 15% suivant les communes), et comparé aux **besoins non satisfaits** (14% des demandes satisfaites et un délai moyen d'attente de 7 ans). **Les loyers sont élevés (10€/m2)**, soumis aux seules lois du marché, et ne faisant donc **l'objet d'aucune mesure d'encadrement**, en dépit des possibilités nouvelles offertes par la loi ELAN sur des territoires très tendus. A noter le vieillissement de la population et l'augmentation des familles monoparentales, entraînant une **diminution de la taille des ménages** (2 personnes par ménage en moyenne), 30% de sous-occupation des logements, et de lourdes charges de loyer, entretien et chauffage. Cette évolution de la population se heurte à l'insuffisance des petits appartements (T1 et T2) offerts à la location.

### **Quasi absence de structures d'accueil pour les personnes à la rue**

L'association Entraide 33 dénombre en moyenne **plus d'une cinquantaine de personnes à la rue sur le Pays Bassin d'Arcachon** (désocialisation, violences conjugales, jeunes en rupture familiale...). Les structures d'accueil sont notoirement insuffisantes, mal connues et majoritairement gérées par les CCAS des différentes communes et par plusieurs associations dont le Prado.

Encore minoritaires sur le Bassin, les migrants sont principalement accueillis dans quelques familles regroupées autour de l'association AREVE.

## **B Propositions**

« **Zéro artificialisation nette du territoire** » en application de l'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019 ([http :circulaire.legifrance.gouv.fr/](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/)), pour sauvegarder les espaces naturels et agricoles, ne plus autoriser la construction de lotissements pavillonnaires et de nouvelles grandes surfaces, **priorité absolue à la densification et à l'animation des centres-bourgs** (urbanisation des dents creuses, division parcellaire, surélévation des bâtiments existants lorsque c'est techniquement possible, immeubles R+2 aérés par des espaces verts, petits commerces, cafés, marchés...), **en utilisant la dynamique de la division parcellaire pour y cantonner l'essentiel des nouvelles demandes de construction privées** (division parcellaire : division en plusieurs morceaux constructibles d'une parcelle déjà bâtie, passant de 5 à 35% des logements construits de 2009 à 2019, sur la COBAS : étude du Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement)

**Décréter un moratoire absolu sur la construction de nouveaux logements non sociaux tant que les impératifs de la loi SRU ne sont pas atteints.**

**Elaborer, Partager et mettre en œuvre une véritable politique intercommunale à moyen terme (20 ans) du logement et des transports. Compenser l'étalement urbain actuel, par des stratégies de transport en commun et de circulation douce mieux adaptées aux besoins quotidiens des habitants** (itinéraires et cadencement des bus coconstruits avec les usagers et les dessertes ferroviaires, réseau de pistes cyclables protégées desservant prioritairement les écoles, les infrastructures sportives, les commerçants et les gares, préservé des intersections dangereuses avec les routes). Taxer plus fortement les résidences secondaires et les logements vacants pour **inciter d'avantage de propriétaires à la location**. Donner la **priorité absolue des permis de construire aux nouveaux programmes de logements locatifs conventionnés** respectant les exigences de la loi SRU et de la densification des centres-bourgs. Mettre enfin en place sur la COBAS la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** prévue par les textes, pour que les associations concernées puissent faire entendre plus efficacement la voix des résidents. **Favoriser le logement local des jeunes travailleurs**, obligés de s'exiler loin de leur lieu de travail, souvent sur la métropole bordelaise (plus de T1 T2 dans les nouveaux programmes HLM, incitation à la location en direction des propriétaires de logements vacants). **Mieux encadre et taxer plus lourdement les locations saisonnières et Airbnb (quelques semaines par an maximum, un seul logement par propriétaire) pour inciter à la location annuelle.**

**Utiliser tous les outils permettant de réduire la pression foncière, le coût de la construction et le montant des loyers** Utiliser les possibilités offertes par l'**Etablissement Public Foncier Régional (EPFR)** pour constituer les réserves foncières nécessaires aux futurs

investissements de logement et de services publics. **Exiger la transparence sur le coût du bâti** (réduire toutes les marges inutiles ou excessives). **Optimiser les surfaces à construire (adapter en continu l'offre aux besoins**, en suivant l'évolution de la taille des ménages, naissances, décès, divorces, familles monoparentales, augmenter le nombre des T1-T2 pour le logement des jeunes travailleurs). **Expérimenter de nouvelles façons de construire et d'habiter** : coopératives d'habitants déconnectant l'habitat du marché (ex **Atcoop** en Nouvelle Aquitaine), **Offices Fonciers Solidaires (OFS)** séparant le foncier et le bâti et réduisant la propriété de l'occupant au bâti pour diminuer le prix de l'accession à la propriété, **mutualisation** de certains espaces occupés temporairement par la famille (chambre d'amis, salle de réunion familiale, salle de jeux, laverie...) dans les nouveaux programmes de logements locatifs conventionnés.

**Instaurer une politique d'encadrement des loyers**, rendue possible par la **loi ELAN** dans les zones les plus tendues, mise en œuvre dans certains arrondissement parisiens mais pas encore à Bordeaux et **sur la COBAS**.

**Reverdifier les villes** pour les rendre **plus agréables à habiter** (paysages, températures estivales caniculaires) et **plus vertueuses** vis-à-vis de la lutte contre le changement climatique : Remplacer les parkings en bas des immeubles par des arbres, des espaces verts pour les enfants, des potagers partagés (parkings déplacés sous les immeubles ou en souterrain).

**Construire des structures adaptées pour loger les personnes en situation de grande précarité économique et sociale**, aujourd'hui à la rue sur la COBAS. Dans l'immédiat trouver les 2000 m<sup>2</sup> nécessaires pour construire le projet de « **Pension de famille** » de 20 logements, validé par l'Etat (programme national Un logement d'abord) et défendu par le Collectif Logement Hébergement du Bassin d'Arcachon et l'association Le Prado.

**Augmenter la capacité d'accueil des travailleurs saisonniers**. Ré-ouvrir le guichet unique de la **Maison des saisonniers** fermé en 2015 par la COBAS, s'inspirer de la plateforme numérique d'accès aux services NOMAD' ouverte par le Pays Landes Nature Côte d'Argent. Construire de nouvelles **résidences sociales ouvertes aux saisonniers** telles que celles en cours d'ouverture à La Teste (hippodrome) et Gujan-Mestras. Organiser l'accueil dans les **chambres d'internat de lycées vacantes** durant les congés d'été, en suivant l'exemple du Lycée Saint Exupéry de Parentis en Born. Favoriser la **création d'un camping solidaire**, tel que défendu par l'association Entraide 33.