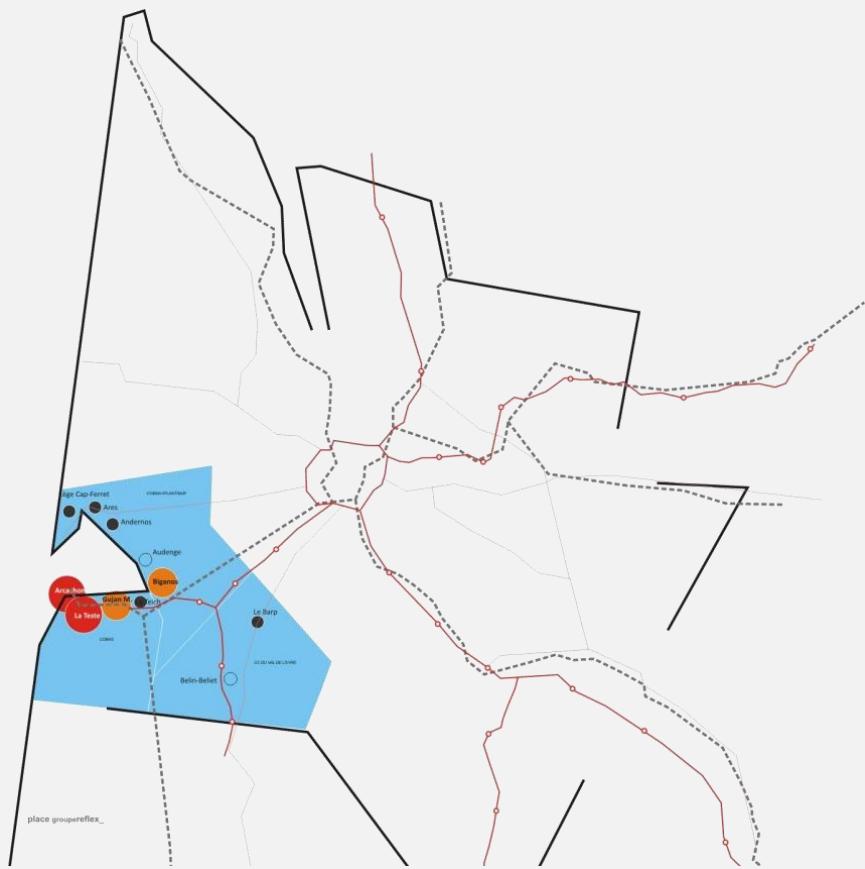




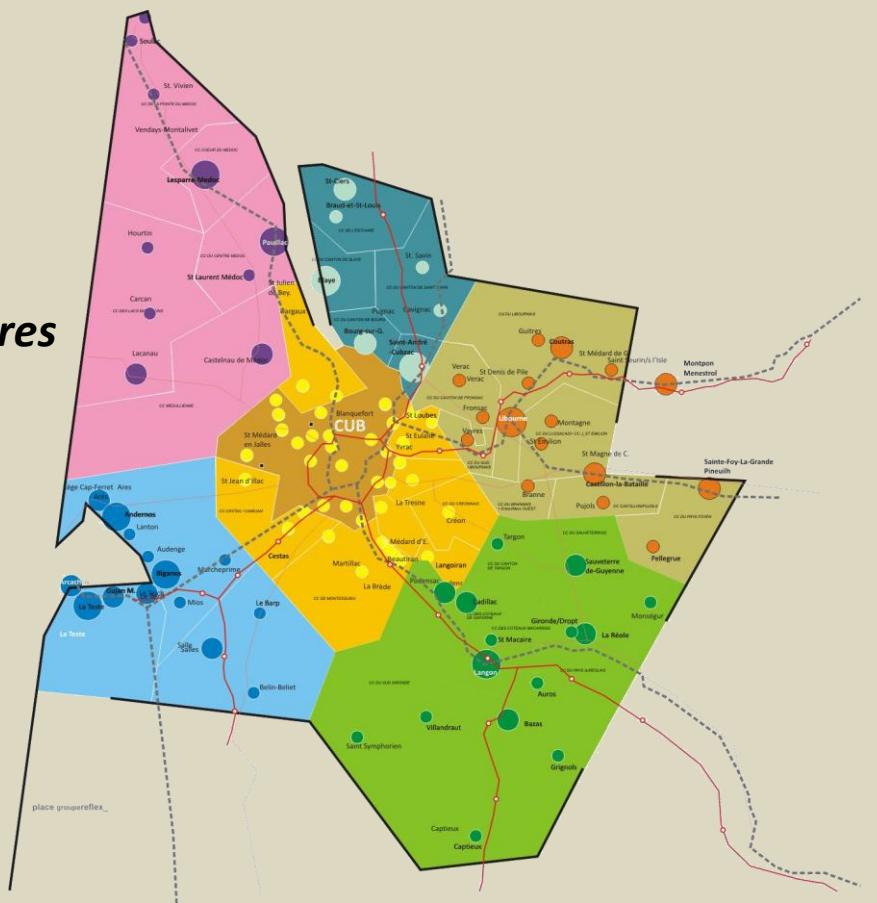
Le Plan Départemental de l'habitat de la Gironde

Cahier de territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre



Mai 2015

Construire ensemble le logement pour tous au plus près des territoires



Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) est le fruit d'une volonté de construire ensemble le logement pour tous en Gironde en ancrant les actions en proximité avec chacun des grands territoires girondins : Sud-Gironde, Haute-Gironde, Médoc, Libournais, Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre, Aire Métropolitaine Bordelaise.

Le PDH prône des déclinaisons et des modes d'intervention adaptés à chacun : les cahiers de territoire témoignent de cette volonté.

Déclinés et adaptés à l'échelle de chacune des grandes composantes girondines, les cahiers de territoire ont la vocation de mettre en perspective les enjeux, les stratégies opérationnelles possibles, les outils et les modes d'actions qui permettraient d'atteindre les résultats. Ils servent de porte d'entrée pour partager les objectifs opérationnels, développer les coopérations, agir dans des cadres négociés autour des projets de territoires.

La stratégie du PDH est bâtie au cœur de la Gironde : elle se mettra en œuvre par les territoires à partir d'orientations socles, élaborées par l'Etat et le Département, qui portent les ambitions et précisent les attendus du PDH.

DEFI 1 : Le logement pour tous

La Gironde est attractive : elle doit faire face aux défis qui accompagnent son essor et mettent à l'épreuve sa cohésion. En matière de logement, l'éventail des difficultés relevées concerne de nombreux girondins, au-delà des publics prioritaires qu'il s'agit d'accompagner. Le premier enjeu du PDH est celui du développement de logements à coût abordable, en locatif comme en accession. Face aux choix résidentiels contraints et à la rareté des offres accessibles, il s'agit d'amplifier, de maintenir dans la durée et à haut niveau les efforts de production de l'offre sociale engagés dans les secteurs du département sous pression des besoins. La contribution du parc social public est ici le moteur de l'action à promouvoir. Elle n'est cependant pas le seul levier et elle n'est pas non plus limitée aux seuls territoires tendus.

Le PDH vise à mobiliser également la contribution du parc privé : pour se saisir des enjeux liés à l'amélioration de la qualité de l'habitat existant dans les territoires girondins, autant que pour assurer une prise en compte attentive et ajustée des besoins. Les questions de la précarité énergétique, de lutte contre le mal logement et l'habitat indigne sont des problématiques phares qui s'accompagnent d'impératifs en matière de qualité et d'innovation. Elles concernent aussi bien les propriétaires-occupants que les locataires et nécessitent une implication forte des élus et des acteurs sociaux locaux.

La stratégie départementale de l'habitat s'attache à « ne laisser personne au bord de la route » et, pour cela à sécuriser les parcours résidentiels des publics les plus vulnérables. Elle invite à se mobiliser autant dans l'anticipation des enjeux à venir qu'au regard des besoins identifiés dans les territoires, notamment ceux placés dans les zones de silence ou

insuffisamment pris en compte dans le cadre de l'action de droit commun. Les défis sont là multiples et ils concernent notamment :

- le maillage du territoire girondin en solution d'hébergement temporaire ou en solutions accompagnées ;
- une meilleure prise en compte des situations et des conditions de mobilité résidentielle des jeunes, autant pour soutenir la cohésion que l'attractivité des territoires. Cet enjeu appelle des stratégies d'action graduées selon les besoins et des solutions innovantes ;
- l'amélioration des conditions de sédentarisation des gens du voyage dans certains secteurs du département où des réponses prioritaires sont à concrétiser ;
- l'anticipation des enjeux associés au vieillissement à venir de la population girondine, et ceux liés aux handicaps Ce rendez-vous invite à promouvoir des réponses renouvelées donnant sens à l'autonomie et au maintien à domicile.

L'accès renforcé à l'information, la meilleure connaissance des acteurs et des aides pouvant être sollicitées, une plus grande lisibilité des cadres et des possibles sont des sujets qui ont été largement mis en avant dans le cadre de la démarche de concertation citoyenne. Ils peuvent constituer les points forts d'une démarche en faveur de l'habitat qui demande à être ancrée dans les territoires, tant ils sont en mesure de développer les synergies entre acteurs, faire progresser les compétences, faire émerger des projets et apporter de nouvelles réponses.

DEFI 2 : Mettre en œuvre une stratégie habitat qui s'appuie et qui affirme l'organisation polycentrique de la Gironde

Aujourd’hui, tous les territoires girondins se développent. Les dynamiques d'accueil restent néanmoins contrastées, plurielles. La diversité des contextes et des modèles d'habiter girondins demande à être prise en compte. Face aux risques d'installation d'une « Gironde à deux vitesses », le PDH s'attache à inscrire l'action sur le logement dans une politique d'ensemble de solidarité et de cohésion. Il constitue le volet habitat de la stratégie de cohésion des territoires girondins développée dans le cadre de l'InterSCoT.

Cette perspective enjoint d'agir de manière ciblée, ajustée, priorisée. La programmation de logements et les actions qui l'accompagnent ont

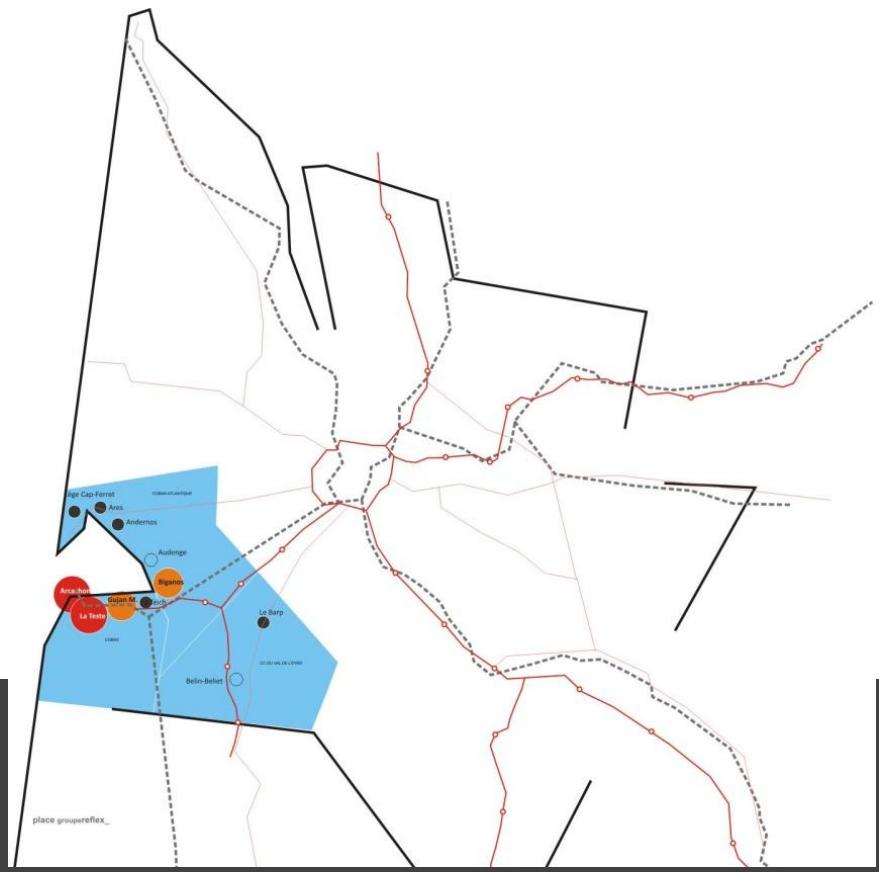
notamment vocation à contribuer à la vitalité et l'attractivité des territoires, en tirant parti des offres de services, des supports de mobilité, des pôles d'emploi, des aménités. Cette stratégie invite à agir autour de priorités affirmées, à faire valoir les effets d'entraînement et les plus values attendues. L'affirmation d'une géographie préférentielle pour le développement de l'habitat est ainsi au cœur de la stratégie du PDH. Ce principe s'est construit et se décline avec les territoires, selon les singularités et les fonctionnements des modèles territoriaux girondins. Les SCoT constituent un cadre pertinent pour mener ce dialogue et s'assurer du partage de sa mise en actions.

DEFI 3 : Accroître la capacité à agir par la mobilisation de tous

Le PDH fixe un cap, une ambition, des objectifs à l'horizon de 6 ans. Si l'Etat et le Département soutiennent ensemble son engagement, la mise en œuvre appelle la constitution d'un partenariat fort associant les opérateurs et les collectivités, favorisant l'implication des acteurs de l'habitat, l'émergence et l'affirmation de nouveaux modes d'action. Le PDH est l'affaire de tous, qu'il s'agisse de l'effort de production, de la requalification de l'habitat, du partenariat social.

Les jeux de contraintes - financières, humaines, techniques- qui pèsent aujourd'hui sur les possibilités d'intervention de chacun sont à reconnaître : leur dépassement invite à trouver de nouvelles manières d'agir afin d'assurer la montée en régime des actions ou encore de tenir l'effort dans la durée. L'engagement des actions et l'efficacité des programmes d'intervention font ainsi tout particulièrement

appel à des coopérations nouvelles dans lesquelles les communes, les EPCI, les opérateurs, les associations peuvent participer et contribuer activement à l'accomplissement des objectifs opérationnels. Une véritable boîte à outils et des leviers peuvent être activés pour offrir de nouvelles capacités à agir : la prise de compétence de la Délégation des Aides à la Pierre par le Département, l'action foncière, l'ingénierie opérationnelle, sociale et technique, le dialogue et la contractualisation avec des opérateurs en capacité d'intervenir efficacement sont des éléments placés au service de l'action que le PDH propose de mobiliser. De nombreuses expériences girondines peuvent aussi servir de référence pour inspirer l'action et rendre compte des voies de réussite. La Maîtrise d'Ouvrage du PDH est particulièrement attentive au développement des coopérations et des synergies de manière à atteindre le haut niveau d'ambition attendu du PDH.



Les grands enjeux habitat du BAVL du point de vue du PDH

- 1 - Un territoire en pleine attractivité
- 2 - Des tensions qui compromettent le logement pour tous
- 3 - Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables

Les orientations stratégiques du PDH

- 4 - Le développement de l'offre abordable, en locatif et en accession, moteur de la stratégie habitat
- 5 - L'activation de stratégies partagées en direction des jeunes et des parcours les plus fragiles

Les grands enjeux habitat du BAVL du point de vue du PDH

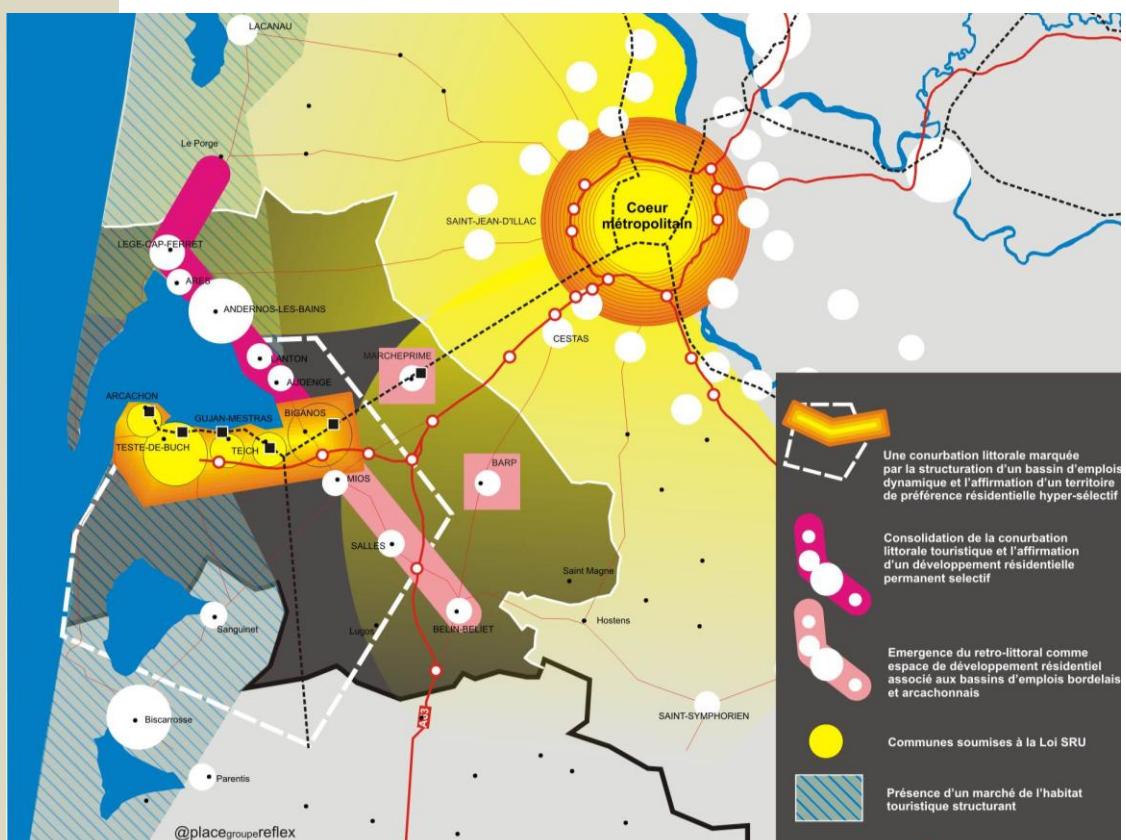
- 1 - Un territoire en pleine attractivité**
- 2 - Des tensions qui compromettent le logement pour tous**
- 3 - Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables**

1/ Un territoire en pleine attractivité

Le territoire du Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre conjugue de multiples facteurs d'attractivité et s'inscrit dans une très forte dynamique d'accueil : il gagne 2400 habitants chaque année. Ces 10 dernières années, il a capté 16% des gains démographiques de la Gironde, alors que son poids dans la population départementale se situe autour de 10%. Cette tendance n'est pas nouvelle. Aujourd'hui, l'accueil reste à haute intensité dans un jeu où il se recompose et sollicite de nouveaux territoires.

Le territoire s'inscrit dans la dynamique d'ensemble de concentration de l'emploi girondin. Celle-ci s'affirme notamment à la faveur de l'aménagement de zones d'activités branchées sur l'A63, du desserrement de l'emploi hors Rocade notamment sur des communes comme Cestas ou Canéjan, de l'émergence de pôles commerciaux à Biganos, La Teste et Arès, de l'amélioration d'ensemble de l'accessibilité à l'agglomération bordelaise. Des projets structurants (route des lasers) confortent l'inscription dans une dynamique de développement d'ensemble qu'il s'agit d'accompagner ou d'anticiper.

En 2009, on comptait plus de 41 000 emplois et le territoire a connu une croissance de près de 10 000 emplois entre 1999 et 2009. La COBAS est caractérisée par un bassin d'emploi dynamique qui structure son bassin de vie. Au-delà des activités traditionnelles (ostréiculture, nautisme, emploi industriel, bâtiment...) et des services administratifs et de santé, les secteurs du tourisme, des services à la personne, du commerce sont des composantes fortes de l'activité.



▪ Une armature qui s'affirme et se recompose

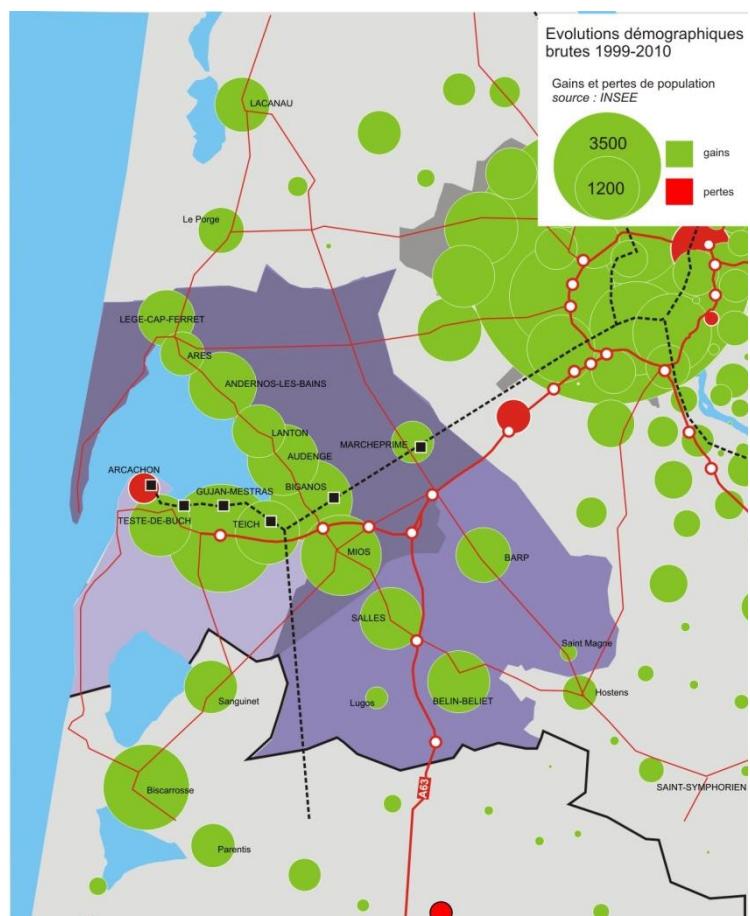
- L'affirmation du système littoral lors des années 90

Sur la période 1990-1999, la COBAS et la COBAN ont gagné à elles-seules plus de 15 000 habitants sur les 74 000 habitants supplémentaires du département. Avec Bordeaux métropole, le Bassin se tenait au deuxième rang de l'accueil parmi les territoires girondins. Cette croissance démographique particulièrement dynamique a largement participé à la formation d'une conurbation littorale. La dynamique d'accueil s'est affirmée sur la période récente sur la COBAN qui représente plus de la moitié des gains de populations. Elle se maintient en volume sur la COBAS (plus de 7000 nouveaux habitants), mais cette agglomération ne capte maintenant que 27% des gains du territoire.

- Diffusion rétro-littorale ces 10 dernières années

Le Val de l'Eyre devient progressivement un territoire attractif. La dynamique d'accueil a surgi dans cet espace : 20% des gains de population du BAVL entre 1999 et 2010 contre seulement 8,2% sur la période précédente. La période récente voit l'affirmation de territoires aux entrées du bassin, l'essor de bourgs traditionnels en rétro-littoral (Salles, Belin Beliet), le développement de nouvelles villes (Le Barp, Marcheprime) inscrites significativement dans la dynamique de l'agglomération bordelaise.

Aujourd'hui le territoire compte avec une armature constituée de villes sur la COBAS (La Teste : 25000 habitants, Gujan Mestras: 20 000 habitants, Arcachon 10 000 habitants), de pôles de plus de 9000 habitants sur la COBAN (Biganos : 9 500 habitants, Andernos : 11 000 habitants), et dans le Val de L'Eyre (Salles : 6 000 habitants, Belin-Beliet et Le Barp : 4 500 habitants).



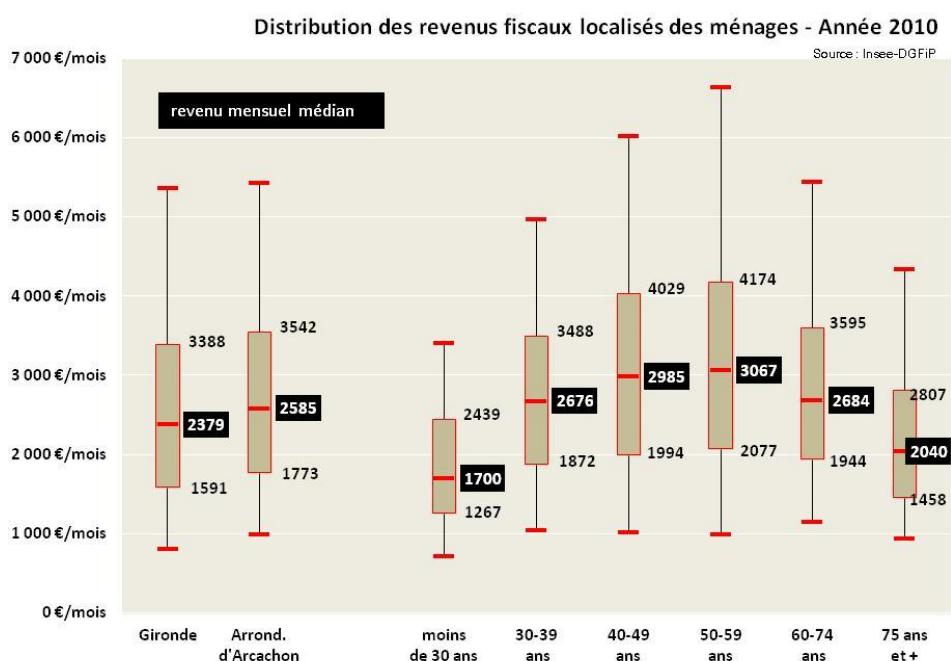
■ Un territoire de préférence résidentielle

L'attractivité externe du territoire est puissante : 60% des ménages qui s'installent sont des néo-girondins. L'autre moteur est le desserrement de Bordeaux métropole (27%), processus particulièrement marqué sur le Val de l'Eyre (34%) et notamment dans les communes les plus connectées à l'agglomération bordelaise.

Le Bassin d'Arcachon figure comme un lieu de préférence résidentielle pour des publics retraités, en parcours de réinstallation choisie sur le littoral. Ils représentent ici plus 30% des nouveaux arrivants dans ce site, qu'ils soient originaires d'autres départements ou de Bordeaux métropole.

Ménages venant de l'extérieur de la Gironde	Vers la CUB	Vers le BA-VAL	Vers la COBAN	Vers la COBAS	Vers le VAL
Cadres	28%	17%	17%	17%	15%
Prof. Inter	28%	21%	21%	21%	24%
Employés	21%	18%	17%	19%	21%
Ouvriers	16%	13%	12%	12%	22%
Retraités	8%	30%	33%	31%	19%
<i>Source INSEE mobilités</i>	100%	100%	100%	100%	100%

S'agissant des publics originaires de Bordeaux métropole, l'ensemble du territoire accueille une proportion significative de cadres et de professions intermédiaires (40%) et s'avère moins accessible aux employés et ouvriers (32%) au regard des autres secteurs girondins. Le Val de l'Eyre capte essentiellement des ménages actifs, les cadres et les professions intermédiaires représentant ici la moitié des CSP. Pour autant, ce modèle de développement fait aussi appel à des emplois à temps partiels, fractionnés, saisonniers et de nombreux actifs ont des ressources modestes.



2/ Des tensions qui compromettent le logement pour tous

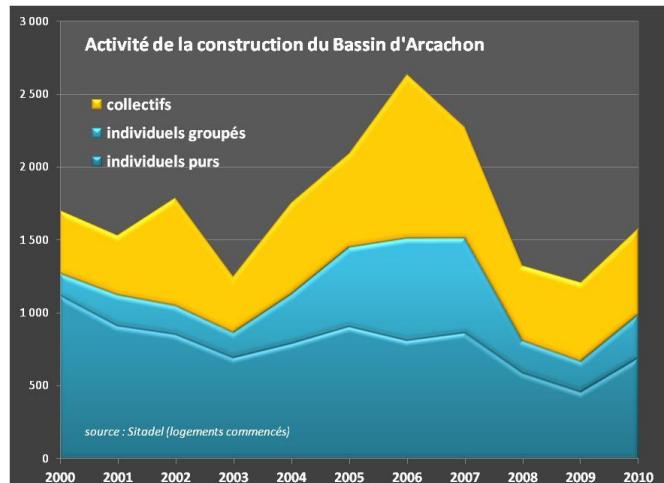
L'accession : entre pression foncière sur le bassin et ouverture foncière sur le Val de l'Eyre, des parcours résidentiels confrontés à un marché sélectif

1/ Un territoire très dynamique, de propriétaires : c'est sur le champ de l'accession et via l'affirmation du fait propriétaire que le territoire gagne et affirme sa fonction résidentielle.

L'augmentation du nombre de résidences principales est considérable sur l'ensemble du Bassin alors que le nombre de résidences secondaires se tient à un niveau élevé sur la COBAN comme sur la COBAS (1/3 du parc de logements). L'affirmation de l'habitat principal est indexée sur le fait propriétaire et elle s'accompagne parfois de l'expression de nouveaux modes d'habiter (basculement progressif du parc des résidences secondaires vers l'habitat principal, habitat en temps fractionné, multi-résidences).

2/ Un développement associé à une intense activité de la construction et à l'intensification des consommations foncières.

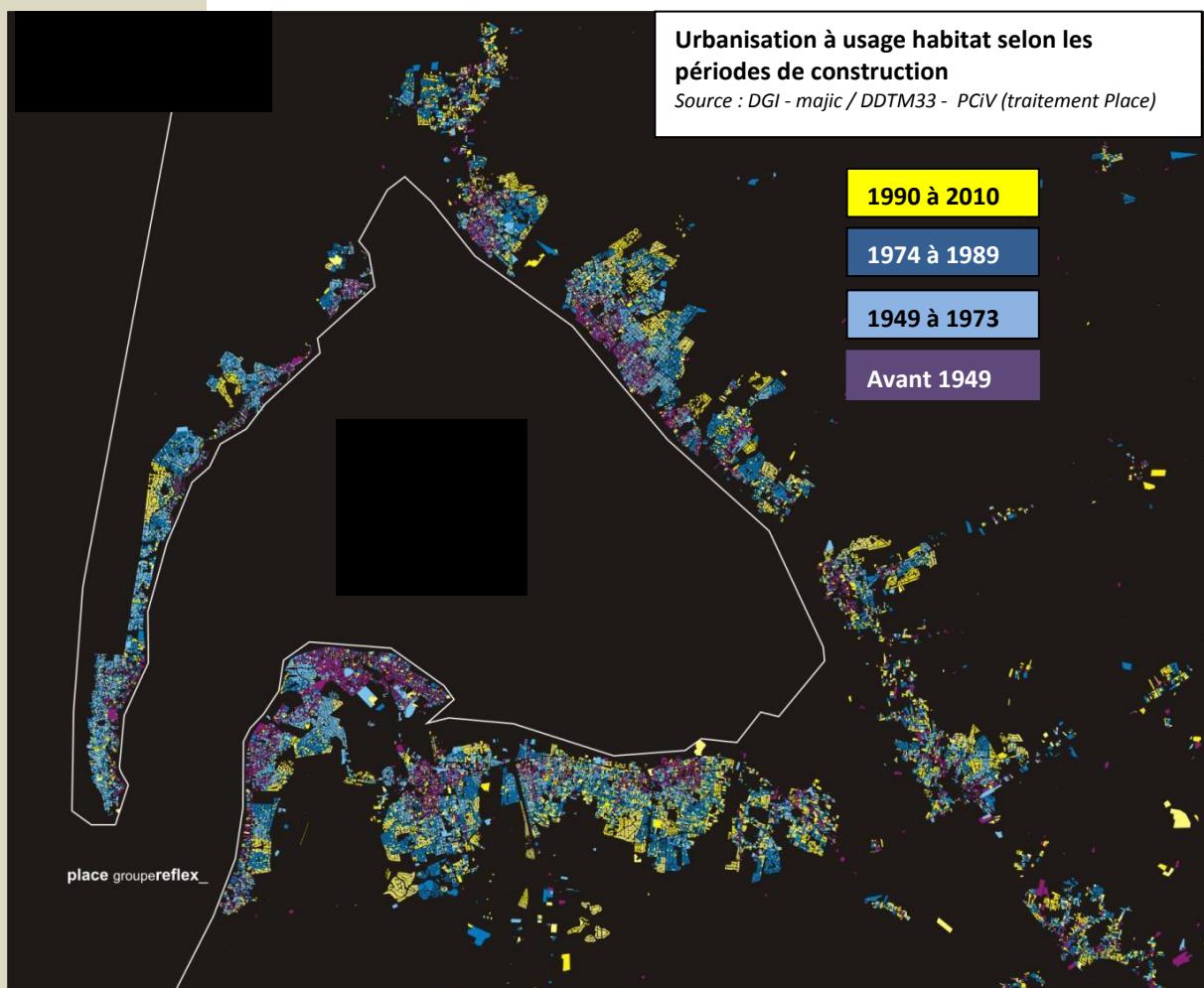
Sur la COBAN, le nombre de résidences principales a augmenté de + 75%, en 20 ans, entre 1990 et 2009. Sur le Val de l'Eyre, le nombre de logements construits a doublé entre 2000 et 2008.



Nb de logements autorisés source sitadel	2010	2011	2012	rythme annuel moyen
CC DU VAL DE L'EYRE	175	226	237	213
COBAN ATLANTIQUE	1 279	990	1 080	1 116
COBAS	810	1 296	708	938
Bassin Arcachon Val de l'Eyre	2 264	2 512	2 025	2 267

L'envol des consommations foncières au sein des communes du Val de l'Eyre est particulièrement avéré : 1/3 du foncier a été mobilisé ces 10 dernières années ce qui indique combien ce territoire s'inscrit maintenant sur la scène des espaces de développement, les uns associés à la dynamique de l'agglomération bordelaise, les autres s'inscrivant dans une logique associée au fonctionnement du littoral.

source : majic32009 - DDTM33	Logements construits [1990-1999]	Logements construits [2000-2009]	Surf. Cons. HA [1990-1999]	Surf. Cons. HA [2000-2009]	taille des parcelles ha (1990-1999)	taille des parcelles ha (2000-2009)	nb log / ha (2000-2009)	poids urbanisation récente ds l'artificialisation des sols		
	total	rythme	total	rythme						
CC DU VAL DE L'EYRE	966	1 686	117 ha	12 ha	188 ha	21 ha	1210 m ²	1116 m ²	9 logt/ha	33%
COBAN ATLANTIQUE	5 662	6 432	433 ha	43 ha	456 ha	51 ha	766 m ²	709 m ²	14 logt/ha	19%
COBAS	7 223	6 505	401 ha	40 ha	276 ha	31 ha	556 m ²	424 m ²	24 logt/ha	15%
Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre	13 851	14 623	952 ha	95 ha	920 ha	102 ha	687 m ²	629 m ²	16 logt/ha	19%



3/ Des parcours d'accession confrontés à un marché sélectif

Les prix : tirés par la présence d'une gamme de produits aux très hautes valeurs immobilières, les niveaux des prix sont élevés sur l'ensemble du Bassin. Ils sont aussi portés par une dynamique d'ensemble qui fait sentir ses effets sur l'ensemble des segments, qu'il s'agisse des terrains à bâtir, de la maison individuelle, des appartements.

Le secteur du Val de L'Eyre se tient dans un registre de prix nettement moins soutenus que ceux observés sur la COBAS et la COBAN. L'hétérogénéité des situations est ici plus affirmée. Ceux-ci sont néanmoins supérieurs à nombre de territoires girondins et plus haut que la moyenne girondine.

Appartements neufs		Moyenne de prix au m ²
source DVF 2009-2010 (VEFA)		
ANDERNOS (2010)	4 245	
ARCACHON (2009)	4 232	
BIGANOS (2010)	3 969	
ARES(2010)	3 913	
LA TESTE DE BUCH (2009)	3 596	
GUJAN-MESTRAS (2010)	3 524	
LEGE-CAP-FERRET (2010)	3 413	
AUDENGE (2010)	3 269	

source DVF	Accession Prix au m ² en 2011		
	Terrains à Bâtir	Appartement	Maison
COBAS	166 €	3 384 €	2 743 €
COBAN	115 €	2 931 €	2 526 €
VAL	70 €	2 192 €	1 557 €
BA-VAL	117 €	2 835 €	2 275 €
GIRONDE hors CUB	66 €	1 674 €	1 485 €

Les clientèles : Le territoire du littoral présente le risque d'être exclusif tant il est tourné vers l'accueil de ménages à forte solvabilité. Il tend à présenter un accès réservé aux fractions de la population aux revenus élevés, notamment les retraités à hauts revenus, les cadres et les professions intellectuelles supérieures. Arcachon connaît un fonctionnement spécialisé sur le champ de l'installation des seniors. Le secteur du Val de l'Eyre confirme sa fonction d'accueil de ménages actifs aux revenus stables ou plutôt élevés. Il reste cependant ouvert à certaines catégories d'employés et ouvriers.

Le territoire éprouve deux difficultés. La première est de retenir les actifs aux ressources modestes et notamment les jeunes actifs, la seconde est de pouvoir proposer des conditions d'installation aux ménages qui viennent y travailler et développer leur parcours de vie.

Face aux pressions sur les prix et aux concurrences sur les offres, les parcours d'accession sont contraints même si des initiatives sont à remarquer (accession sociale promue par Gironde Habitat à La Teste, lots vendus à des conditions préférentielles à Lège...).

Une offre locative sous pression

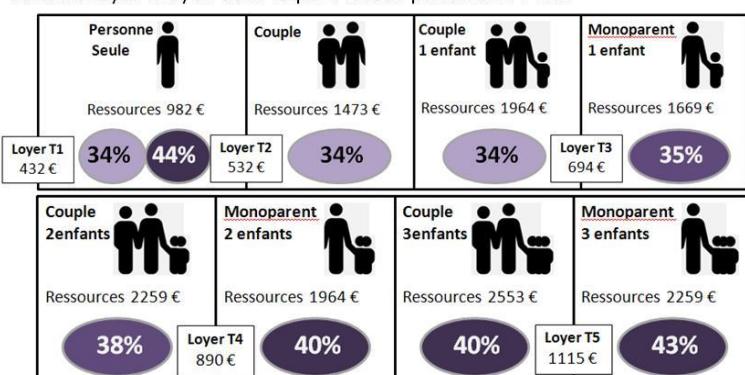
1/ Le parc locatif privé est étroit, cher, convoité.

Le parc locatif privé s'avère structurellement peu présent (23% en 2009) : moins d'1/3 des résidences principales. Il connaît souvent une faible rotation, génère peu d'offre, ce qui réduit sa capacité à proposer des réponses aux besoins des publics.

Sur le secteur du Bassin, le fonctionnement touristique installe une difficulté supplémentaire. L'amplitude de la saison touristique et de ses pics, l'augmentation du niveau des prix associés à la forte attractivité du Bassin - notoriété du Pyla, du Cap Ferret, d'Arcachon, bénéfice d'image du territoire- stimulent le rendement de l'offre locative touristique et détournent nombre de logements de l'habitat permanent. Dans le Val de l'Eyre, le parc locatif est adossé à l'armature des bourgs et s'inscrit principalement à Salles et à Belin-Beliet. Il est resté peu présent dans les autres communes.

Etroit, le marché locatif en résidence permanente est aussi très cher. Une proportion très élevée de ménages acquitte un taux d'effort problématique, ce qui expose les publics à des situations de vulnérabilité, fragilise leurs conditions de vie, constraint leurs parcours résidentiels. Sur le Bassin d'Arcachon, plus du quart des allocataires de la CAF ont un taux d'effort supérieur à 39% de leurs revenus après déduction des aides au logement. La solvabilité modeste des ménages salariés du territoire, la volatilité des situations face à l'emploi, l'augmentation des parcours contraints sont à prendre en compte.

Taux d'effort théoriques (après AL) des ménages vulnérables* de Gironde selon le loyer moyen dans le parc locatif privé du BA-VAL

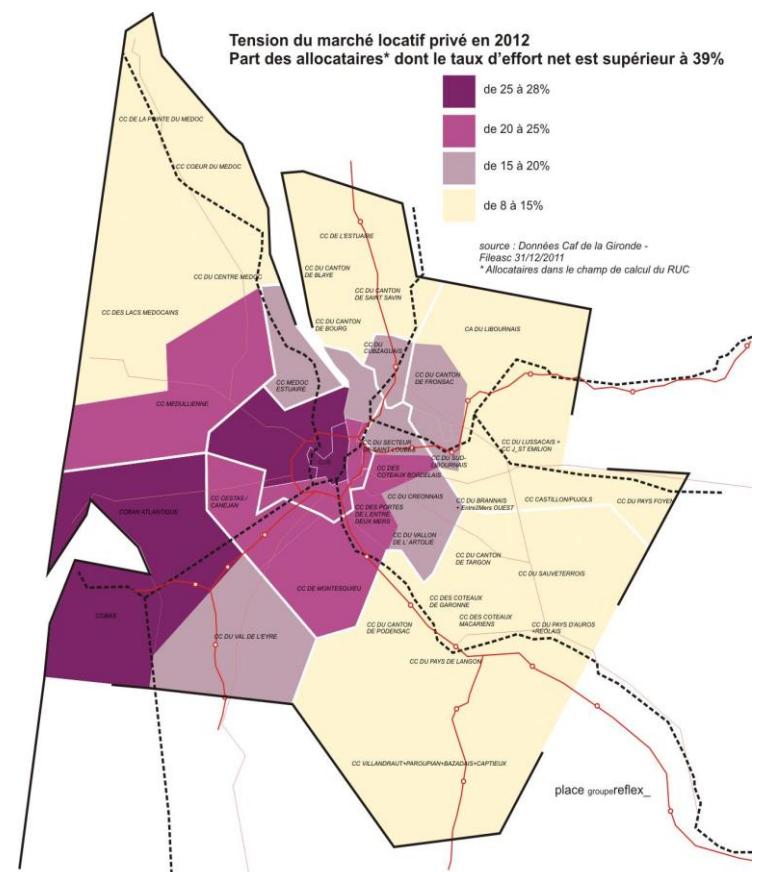


* ménages vulnérables : définition CAF 2013 – revenu par Unité de consommation à hauteur de 60% de la médiane

Tension du marché locatif privé en 2012
Part des allocataires* dont le taux d'effort net est supérieur à 39%

source : Données Caf de la Gironde - Fileasc 31/12/2011

* Allocataires dans le champ de calcul du RUC



2/ Le parc locatif public est structurellement déficitaire

Les quatre communes de la COBAS sont soumises aux obligations de ratrappage des déficits en logement locatif à loyers conventionnés. Pour atteindre 25% de logements locatifs sociaux, il manque d'ores et déjà 4 876 logements conventionnés. Aujourd'hui, Arcachon propose 9% de logements locatifs sociaux, Le Teich 16%, La-Teste-du-Buch 12% et Gujan-Mestras 7%.

Sans être soumise à ces obligations, les autres composantes du territoire observent les mêmes carences en offre locative à loyers maîtrisés. Ainsi, la COBAN ne dispose que de 5% de logements locatifs sociaux et le Val de l'Eyre de 7%.

L'absence ou la rareté de cette offre est particulièrement sensible dans les communes qui disposent des attributs de centralité de la conurbation littorale (Andernos-les-Bains, Gujan-Mestras) ou autour des bourgs du Val de l'Eyre (6% au Barp, 10% à Belin-Beliet).

Au regard de la demande sociale, le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre est le territoire de Gironde le plus en pression. Les 3 800 demandes de logements sociaux représentent 86% du parc HLM du territoire. Face à une faible rotation et malgré l'intensité des rythmes de production, les délais d'attribution se rallongent : un quart des demandeurs sont en attente depuis plus de 2 ans (43% depuis plus d'un an) !

3/ Les dynamiques récentes confirment un changement de modèle de production

L'affirmation du segment de l'offre privée neuve, en collectif est un fait remarquable. Son développement prend appui sur la mobilisation d'opérateurs professionnels qui disposent d'une capacité à monter ou à s'inscrire dans des opérations complexes. Certains de ces produits ont parfois connu des difficultés de commercialisation en raison de prix trop élevés ou d'un ciblage incertain des clientèles sur certains territoires (Belin-Beliet). Les autres ont trouvé preneurs. Dans l'ensemble, cette offre reste chère et le marché accuse encore le contrecoup de la crise de la fin des années 2000.

Dans ce contexte, l'intervention des organismes HLM -jusqu'alors centrés sur l'agglomération bordelaise ou présents de manière distanciée sur le territoire - a largement évolué. Leurs programmes donnent à voir de nouvelles formules d'accès au foncier et ouvrent sur des modes de mutualisation des coûts. Dans ce cadre, le secteur public devient un acteur majeur du développement de l'offre, même si le ratrappage demande à être conduit dans la durée et de manière homogène.

sources RPLS	rythme annuel de prod HLM 1990-99	rythme annuel de prod HLM 2000-2009	rythme annuel de prod HLM 2010-2012	Programmation annuel moyenne 2012-2013 (source CG33)
Bassin Arcachon	91	120	391	595
CC DU VAL DE L'EYRE	11	16	71	19
COBAN ATLANTIQUE	32	41	139	202
COBAS	47	63	181	374
	rythme annuel de développement des résidences principales (INSEE)	rythme annuel de prod HLM 2000-2012 (RPLS)	part HLM dans production des RP	part HLM (rythme annuel logts programmés 2012-2013) ds dévpt récent (rythme annuel logts autorisés 2010-2012)
Bassin Arcachon	1 328	182	14%	26%
CC DU VAL DE L'EYRE	200	28	14%	9%
COBAN ATLANTIQUE	628	64	10%	18%
COBAS	499	90	18%	40%

3/ Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables

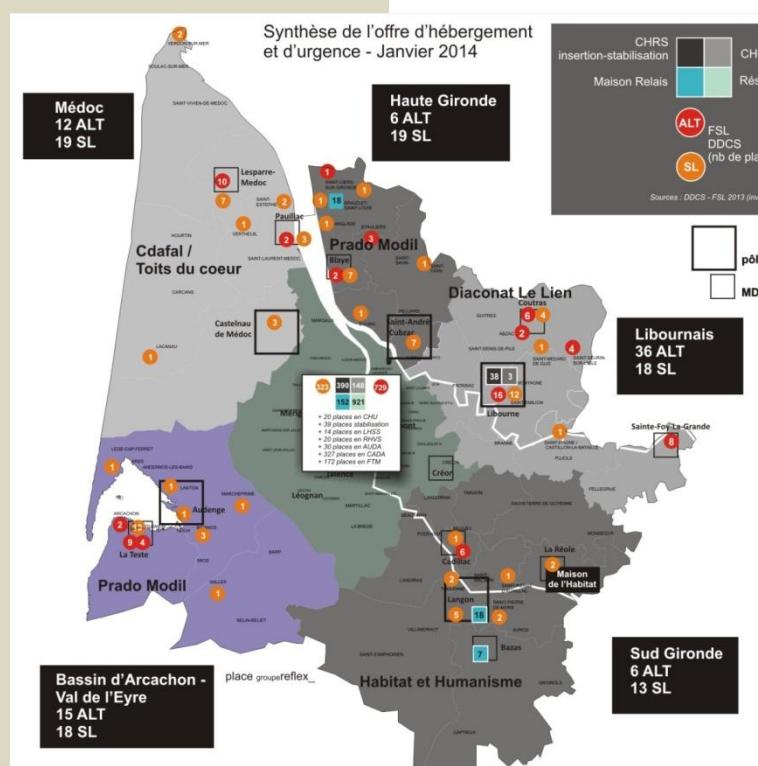
Les jeunes : une pénurie récurrente de solutions

- **L'intensité des besoins, notamment sur le bassin est** liée à l'attractivité croissante du territoire, aux tensions des marchés du logement et à l'offre réduite de solutions dédiées ou accompagnées. Il est particulièrement difficile pour des publics à ressources modestes ou très faibles de trouver des solutions permettant de se loger au sein du territoire.
- Les besoins renvoient à une **pluralité des besoins (actifs, saisonniers, jeunes en mobilité et formation, publics en décrochage...)**. Les jeunes changent de statuts et de droits, enchainent les expériences, ont à gérer, à trouver la capacité à passer d'une situation à l'autre. La gestion de ces transitions appelle un nouveau cadre de réponses.
- La prise en compte de la problématique du logement des jeunes sur le territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre s'appuie principalement sur l'association Habitat Jeunes et sur la Mission Locale qui se positionnent comme les relais de la mise en œuvre des politiques du Conseil Régional et des initiatives locales. En dépit d'expériences innovantes et de solutions promues dans une logique de mutualisation, d'initiatives remarquables -notamment autour de la question du logement des saisonniers- la prise en charge des problématiques du logement des jeunes s'opère de manière dispersée, avec des intensités variables selon les territoires, les compétences des EPCI, l'engagement des communes. **A défaut d'une approche d'ensemble et de coordination des initiatives, la stratégie d'intervention se réduit aux projets que les opérateurs sont en capacité de proposer ou de porter.** L'opérateur local de référence du logement des jeunes est confronté à un manque de lisibilité. Sa capacité actuelle d'intervention ne lui permet pas de s'inscrire dans une stratégie de développement qui passerait par l'élargissement de son périmètre d'intervention, tant en terme géographique que de publics.

- *Habitat Jeunes porte un dispositif de chalets mis à disposition, hors période estivale, à des jeunes de 18 à 30 ans. L'association mobilise également sur le territoire des solutions de logement majoritairement dans le parc privé. Aujourd'hui, elle propose 44 logements en sous location et en ALT. Toutefois, le parc est vieillissant et il présente des niveaux de loyers élevés. Le développement de solutions logement dans le parc social constitue un enjeu.*
- *La « Maison des Saisonniers » oriente une série de réponses sur la COBAS, notamment à travers les chalets de la Plaine de Bonneval, gérés par Habitat Jeunes. Elle propose également des réponses en logement grâce au partenariat construit avec l'internat du Lycée de la Mer qui est ouvert aux saisonniers pendant la période estivale. La Maison des Saisonniers réalise un travail important d'accueil, d'information, de sensibilisation et d'orientation des saisonniers.*
- *Aucun dispositif n'existe pour les jeunes en rupture. Ils sont donc orientés vers Habitat Jeunes - ce qui accroît les jeux de contraintes de l'association - ou oblige à mobiliser de mauvaises réponses : logements inadaptés, mal logement, cohabitation forcée ...*

Un manque chronique de solutions locales en accueil d'urgence comme en hébergement temporaire

- **Le territoire est confronté à une offre extrêmement réduite, « en petit nombre», en particulier sur le champ de l'hébergement d'urgence.** Des initiatives sont en marche mais les rares solutions déployées sur place sont engorgées, ce qui ne permet pas de faire face aux besoins enregistrés de manière récurrente de la part des publics jeunes en situation de décrochage ou de rupture, notamment les jeunes monoparents. Les femmes victimes de violence, en recherche de solutions d'urgence, constituent un public largement identifié. Dans un contexte de pénurie de solutions, les acteurs « font avec les moyens du bord » et sont contraints au « bricolage des réponses ». Les orientations s'opèrent souvent par défaut, sont renvoyées à l'agglomération bordelaise. Mais peu de personnes sollicitent le 115 : beaucoup de publics renoncent et sont alors confrontées à des situations problématiques, non pérennes ou au mal logement.
- **Au-delà de l'hébergement d'urgence, les offres sont peu nombreuses et les solutions qui permettraient de composer des parcours font défaut.** L'offre en logement intermédiaire et accompagné est actuellement concentrée sur la COBAS, peu présente ailleurs. Le déficit de réponses concerne les jeunes mais aussi d'autres publics
- **Beaucoup d'initiatives se développent en circuit court**, dans un jeu qui ne permet pas de tirer parti des autres offres pour soutenir les parcours ou pouvoir adapter les réponses. Les passerelles entre dispositifs et opportunités possibles s'avèrent peu coordonnées. De multiples projets et initiatives ont été amorcés : ils éprouvent des difficultés à être pris en compte ou à trouver des porteurs. Ce point constitue un handicap : le territoire n'est pas en formation, en capacité effective de développer des réponses nouvelles permettant de franchir un palier significatif.



Quelques communes disposent de logements dédiés à la gestion de situations de rupture (violences familiales notamment) mais ceux-ci ne sont pas clairement identifiés. Mios, Lanton, Biganos ont installé des chalets Emmaüs. Dans le Val de l'Eyre, les communes mobilisent un logement social situé à Salles.

- L'offre en intermédiation locative correspond à 40 places, gérées par le Prado (14 logements) et le Sires (2 logements). Le CCAS d'Arcachon (2 logements) et celui de la Teste (3 logements), Le Prado Modil (4 logements) portent les réponses en ALT. Des initiatives sont portées par des associations (LDH, Femmes Solidaires...)

Les orientations stratégiques du PDH

4 - Le développement de l'offre abordable, en locatif et en accession, moteur de la stratégie habitat

5 - L'activation de stratégies partagées en direction des jeunes et des parcours les plus fragiles

4- Le développement de l'offre abordable, en locatif et en accession, moteur de la stratégie habitat

4-1 / Poursuivre le développement de l'offre locative sociale à haut niveau de production

Le secteur public est un acteur majeur du développement de l'offre et son élargissement est le moyen de détendre le marché du logement, proposer des réponses nouvelles aux parcours résidentiels des ménages.

Le PDH entend soutenir l'effort de production aujourd'hui engagé par le territoire pour détendre et diversifier l'offre de logements abordables, en portant l'effort de production de logements locatifs familiaux HLM à hauteur de **600 logements par an**.

Il accompagne ainsi la volonté exprimée dans le cadre du SCoT qui promeut un objectif dans sa programmation un objectif de production de 35% de logements sociaux dans les opérations de plus de 15 logements. Cet effort marque la volonté départementale d'orienter 40% de la production HLM hors Bordeaux Métropole sur ce territoire.

Cet objectif ambitieux invite et engage les acteurs comme les partenaires à agir autour de principes partagés dans la durée :

- **La géographie préférentielle du développement de l'habitat abordable**
- **L'accessibilité et la diversité des produits de l'offre abordable**

Tourné en priorité vers la promotion d'une offre nouvelle accessible et diversifiée, l'effort ne doit pas ignorer les enjeux que pose l'amélioration du parc existant : l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite ou handicapées, la lutte contre l'habitat indigne demandent à être inscrits sur l'agenda des politiques publiques. De la même manière, la rénovation énergétique de l'habitat est un enjeu à reconnaître.

■ La géographie préférentielle du développement de l'habitat abordable

Le développement du logement abordable demande à être ciblé selon les territoires, suivant en cela une géographie prioritaire qui permet de répondre à 3 types d'objectifs :

- **Une logique de rattrapage dans les communes de la COBAS**, toutes soumises à l'article 55 de la loi SRU. L'effort de production annuel se situe ici à hauteur de **440 logements dans le cadre du triennal 2014-2016**.
- **Une logique d'équilibre territorial** dans les communes de la COBAN à travers une répartition du parc adossée aux pôles de services, à la proximité des emplois et des offres de déplacement. La montée en gamme du logement social demande à accompagner le développement des pôles relais de la conurbation littorale et notamment les nouveaux sites de développement du territoire. Une stratégie d'ensemble est à valoriser. **L'effort de production annuel se situe ici autour de 120 logements. La mise en œuvre de cet objectif invite à aller vers un cadre de négociation de la programmation HLM à l'échelle de la COBAN. La délégation des aides à la pierre propose un outil de négociation à cette fin. La prise de la compétence habitat par l'EPCI et l'élaboration d'un PLH sont ici des éléments stratégiques.**
- **Une logique d'anticipation et d'accompagnement de la diversité de l'habitat dans le Val de l'Eyre.** L'effort vise ici la consolidation des polarités confirmées ou émergentes et notamment à soutenir l'affirmation du réseau de bourgs : Le Barp, Salles, Belin-Beliet. **L'effort de production annuel se situe ici à hauteur de 40 logements**, soit 20% du rythme annuel de développement des résidences principales et le double de la programmation récente 2012-2013. Ces communes sont inscrites en zone III où la mise en œuvre des opérations repose sur des interventions des opérateurs HLM en Maîtrise d'Ouvrage Directe via un foncier à coût minoré. Le PLH - en cours d'élaboration- est l'occasion d'asseoir une programmation affinée.

■ L'accessibilité et la diversité des produits de l'offre abordable

- L'effort de production locative sociale est à cibler sur les produits PLUS et PLAI, les maillons manquants les plus évidents de l'offre abordable. Leur répartition devrait assurer un seuil minimum de 30% de PLAI.
- Une offre abordable aux situations des ménages (loyers, charges locatives et annexes). Alors qu'une part significative de la production locative sociale récente du territoire s'opère dans le cadre de VEFA (30%), il est souhaitable de s'accorder sur un cadre d'ensemble au regard des enjeux de gestion et d'optimisation du montant des charges contraintes (charges locatives, charges de copropriétés...) tant celles-ci sont de nature à fragiliser les conditions d'accès et de maintien dans le logement. La réduction et la mutualisation des coûts sont là à encourager et des approches innovantes sont à conforter et promouvoir (opérations proposant une densité raisonnée, programmes en Usufruit Locatif Social...).
- Des produits différenciés (taille, types...) aptes à répondre aux profils des clientèles de la demande locative : une offre de petits logements dont une partie fléchée pour les demandes de jeunes actifs, des personnes âgées ou handicapées.

4-2 / Retrouver le chemin de l'accession à la propriété à coûts abordables

Le PDH identifie comme un enjeu fort le développement de l'offre intermédiaire et notamment de l'accession à coûts abordables. Celle-ci vise à contribuer activement à l'équilibre social et générationnel, à la réduction de l'évasion des actifs modestes, à la concrétisation des projets résidentiels des ménages. Mais le développement de cette production est à l'épreuve. Dans le jeu des tensions du marché du logement, l'accession à coûts abordables passe souvent à la trappe dans l'établissement des équilibres d'opérations mixtes associant locatif social et libre.

Le PDH entend favoriser les stratégies qui visent à proposer des opportunités et un cadre permettant de rendre possible l'accession des ménages aux revenus moyens et intermédiaires.

La réalisation de ces objectifs pourra se concrétiser par la promotion et le développement significatif du produit PSLA, principale réponse mobilisable aujourd'hui sur ce champ avec les opérations de lotissements communaux et avec celles organisant la mutualisation des charges foncières. Il pourra alors se décliner sous plusieurs formes en fonction des ressources des candidats sur la base d'un prix de vente acceptable du point de vue de leurs revenus (de 2000 à 2500 € TTC par m² de surface utile).

C'est aussi l'occasion de promouvoir des réponses innovantes d'accession comme celles de l'habitat participatif et de formes urbaines renouvelées.

Dans cette perspective, le PDH invite à la mise en œuvre d'un cadre pour le développement de l'accession aidée portant sur :

- Le fléchage de foncier dédié à ce segment au sein des opérations d'aménagement, l'inscription de dispositions en faveur de l'accession aidée dans les documents d'urbanisme, au même titre que celles concernant la production locative sociale
- La formalisation d'engagements avec par exemple, l'établissement d'une convention partenariale entre EPCI, communes, promoteurs autour des opérations mixtes importantes
- La définition de critères pour l'attribution des lots (occupation à titre de résidences principales, primo accédants, clause anti-spéculative...)
- L'enregistrement de la demande par les communes et sa coordination à l'échelle du territoire de manière à contenir les coûts la commercialisation.

4-3 / L'affirmation d'une stratégie foncière active

Les situations et les potentialités sont contrastées selon les communes, les stratégies qu'elles ont développées au fil du temps, les projets qu'elles poursuivent. Si l'on doit acter la très faible contribution des gisements associés à la remobilisation du parc vacant, le potentiel foncier en intensification, au sein du tissu urbain constitué est non négligeable, notamment sur le pourtour du bassin. Ces opportunités sont cependant de plus en plus convoitées. De multiples projets et des potentialités importantes sont identifiés, principalement en rétro-littoral.

Les conditions de mobilisation foncière sont à placer au cœur de la stratégie habitat. Le contexte de tension foncière et les difficultés d'accès au foncier des organismes HLM mettent à l'épreuve la capacité du territoire à orienter la production abordable, notamment à maîtriser les produits, les rythmes de production, les sites de développement.

Le recours à une stratégie de développement de l'offre régulée repose sur le couple maîtrise foncière/opérations d'aménagement. Elle nécessite de développer une action foncière ciblée sur des sites de projet, de définir et faire valoir les objectifs d'aménagement, de réguler les rythmes de développement et les produits, de mobiliser le concours des opérateurs publics et privés, chacun concourant à l'objectif d'ensemble.

Le PDH invite à explorer de nouveaux modes de faire dans lesquels l'action conjointe ou complémentaire des partenaires permettrait d'atteindre des effets significatifs. Il invite à porter l'accent sur les enjeux qualitatifs, à travers la réalisation de produits habitat à la bonne échelle, où une gestion optimisée de la densité permet de concilier économie de l'espace et qualité urbaine d'ensemble.

Les contributions des partenaires doivent alors porter sur :

- la mobilisation de foncier à vocation habitat, de manière à garantir un effort de production dans la durée, à créer les conditions de développement d'une offre abordable diversifiée. La COBAS s'est engagée dans la voie d'un Programme d'Action Foncière. La constitution de réserves foncières publiques et la planification urbaine offrent ici des leviers (servitudes et secteurs de mixité sociale ...), le portage étant assuré par les EPCI et les communes en cohérence avec le SCoT.
- Le recours aux démarches d'urbanisme de projet, de manière à affirmer la mobilisation des gisements fonciers, en particulier dans les sites d'intensification de la bande littorale urbanisée, et à faire valoir des projets d'ensemble qualitatifs. Une ingénierie urbaine est ici utile et sa mise en place serait à promouvoir dans un jeu d'emboîtement entre les collectivités (SCoT, EPCI, communes, Département, CAUE), autour de sites préférentiels identifiés dans le SCoT.

5 - L'activation de stratégies partagées en direction des jeunes et des parcours les plus fragiles

Le territoire est confronté à des besoins croissants s'agissant du logement des jeunes, de l'urgence et des parcours vers le logement. Cette pression se manifeste à l'échelle du grand territoire alors que celui-ci est confronté à un positionnement contrasté des collectivités à l'égard de ces problématiques, à une dispersion des initiatives et des projets. Dans ce contexte de tension, une stratégie globale est nécessaire : le PDH propose d'agir ensemble autour d'objectifs partagés et de créer les conditions d'une montée en charge graduée des solutions, celles-ci faisant appel au concours de tous.

5-1 / Un projet fort de développement de solutions pour les jeunes

Le logement des jeunes est l'épreuve face à une pression intense et devant une pénurie chronique de solutions. Le territoire dispose de leviers et de structures pour prendre en compte des problématiques plurielles. Mais certaines réponses logement restent insuffisantes et elles posent la question des modalités de maillage du territoire : comment développer un réseau de solutions sur l'ensemble du territoire ?

▪ **Un objectif socle de développement à l'échelle du grand territoire**

- 80 solutions nouvelles dédiées pour les jeunes dans les 6 ans,
- des solutions différencier pour répondre à la diversité des situations et des parcours des publics jeunes,
- une montée en gamme progressive sur l'ensemble du territoire.

▪ **Tendre vers un maillage accompli du territoire**

L'organisation du territoire pose un cadre de contraintes : la conurbation littorale est étendue, l'accessibilité aux pôles d'emploi et de formation situés sur le tour du bassin ou en rétro littoral n'est pas de même niveau partout, les opportunités en matière de mobilité sont différencier. Le Val de l'Eyre est plutôt organisé en chapelet de polarités qui demandent à être inscrites dans le jeu de réponses ouvertes à l'échelle du grand territoire. Le schéma de référence des solutions pourrait être organisé autour de :

- deux points d'appui structurants - l'un dans la COBAN et l'autre dans la COBAS - inscrits au cœur des polarités du SCoT, tirant parti de leur accessibilité et de leur proximité aux pôles d'emplois. L'offre nouvelle pourrait être constituée de 2 x 30 places, ce qui permettrait d'asseoir des unités de gestion viables et ce qui invite, dès le départ à encourager des coopérations renforcées entre les territoires.
- des solutions plus évolutives et souples dans le secteur du Val de l'Eyre et dans les autres sites de la COBAN et de la COBAS (une vingtaine de mesures en diffus). Ces solutions pourraient être mobilisées à travers la captation de logements privés mais surtout en mobilisant les petits logements réalisés dans le cadre du développement du parc HLM, ce qui suppose de promouvoir des partenariats forts avec les différents organismes présents aujourd'hui sur la scène locale.

L'exploration des possibles et l'animation des solutions supposent le recours à un opérateur investi et reconnu dans le partenariat du territoire. Plusieurs projets et opportunités sont actuellement envisagés et sont en capacité de prendre en compte les besoins (Andernos, La Teste, Gujan-Mestras). Il est souhaitable de les soutenir autant que de les inscrire dans une stratégie d'ensemble coordonnée. Sous un autre versant, le recours à des appels à projet pourrait constituer un mode d'intervention susceptible de soutenir la mise en œuvre d'une démarche opérationnelle partagée.

5-2 / Des réponses nouvelles pour faire face à l'urgence et développer des alternatives à l'hébergement

Le déficit d'offre d'hébergement et de solutions accompagnées vers le logement est particulièrement problématique : il ne permet pas de faire face à l'accueil d'urgence et constraint les conditions d'accès au logement. Face à cette pression, l'absence de synergie entre les acteurs et les intercommunalités du territoire - qui n'ont ni les mêmes compétences ni les mêmes moyens - rend difficile l'appréhension des besoins et la construction des solutions.

■ Agir à l'échelle du grand territoire

Le PDH préconise la mise en œuvre de 60 solutions nouvelles dans les 6 ans : le développement de nouvelles solutions à l'échelle du territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre est une priorité départementale. Cette échelle devrait permettre d'appréhender les problématiques et les jeux de solutions dans une cohérence d'ensemble et dans des approches renouvelées.

■ Créer progressivement une gamme de réponses alternatives et diversifiées

- Création d'une offre permettant de développer des réponses alternatives à l'hébergement
- Développement de passerelles vers le logement, en jouant sur des offres HLM en secteur diffus permettant de prendre appui sur l'accès accompagné au logement : 30 à 40 places supplémentaires.

Une stratégie d'ensemble est là aussi à promouvoir. Elle gagnerait à prendre appui sur les opérateurs du Schéma de Médiation Locative du FSL, le concours actif du SIAO, les acteurs et institutions du territoire (Pôle départemental de Solidarité et services du Département, CCAS, CIAS, associations...)

5-3/ Une coordination active à l'échelle du territoire pour assurer la mise en œuvre des projets de développement des nouvelles réponses

L'engagement dans une démarche de projet partagé à l'échelle du grand territoire est une condition pour promouvoir des réponses pérennes et ajustées : le périmètre du SCoT et du Pole départemental de Solidarité se recouvrent, ce qui constitue un cadre favorable au développement d'une action lisible et cohérente. La perspective d'un traitement territorialisé de la problématique de l'hébergement et du passage de l'hébergement au logement, la promotion d'un nouveau corps de solutions logement pour les jeunes supposent en toute circonstance de promouvoir une coordination active visant à associer les partenaires. L'enjeu est notamment d'associer les communes et les EPCI autour de la recherche de solutions, l'optimisation des moyens, l'intégration des réponses. La stratégie habitat ne peut ainsi se déployer sans une animation et un portage investis en mesure de travailler efficacement en lien avec les acteurs. Le pilotage doit avoir cette capacité à « mettre les acteurs autour de la table » et à s'assurer de la territorialisation des différentes politiques. L'Etat et le Département ont ici à agir en tandem pour associer et rendre opérant le plus large partenariat d'acteurs et d'institutions.

Retour sur la Conférence Territoriale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

Les premières marches de la mise en œuvre du PDH

La Conférence Territoriale a été organisée à Audenge le 14 octobre 2014. Cette rencontre a réuni les élus et les acteurs de l'habitat, les représentants de l'Etat et du Département. Elle a été l'occasion de revisiter les priorités d'intervention proposées dans le Cahier de Territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre, les chantiers prioritaires (comment aller plus loin), de présenter les cadres et les leviers de l'action (boîte à outils) les plus aptes à répondre à l'opérationnalité attendue du PDH. Ce document met en exergue les points clés qui ont été abordés.

■ Face à un foncier contraignant, un partenariat actif à mobiliser

Ce territoire bénéficie de l'attractivité des opérateurs publics et privés. La difficulté essentielle qui conditionne leur intervention reste **l'accès à un foncier compatible avec des prix de sortie**, surtout pour le logement social. **Le coût du foncier oblige à des montages astucieux et complets.**

Une diversité de voies est à investir pour soutenir dans la durée **le rythme de production de logements engagé**, détenir l'offre de logements et proposer des réponses accessibles en locatif comme en accession sociale. La programmation se doit de prendre en compte des fondamentaux, notamment un objectif socle de 30% de logements très sociaux et des prix de sortie compatibles avec les capacités financières des ménages. Si le PDH prévoit d'accompagner **la programmation visée dans le cadre du SCoT** (qui représente 40% de l'enveloppe de la DAP hors Bordeaux Métropole), la Conférence Territoriale a souligné l'enjeu de la mobilisation foncière pour répondre aux défis de développement d'une offre régulée sur le territoire. La mobilisation foncière fait appel en ce sens au développement de partenariats actifs (ville/opérateurs HLM), invite à explorer des modes de faire innovants ...

A la lumière d'un certain nombre de démarches positives ou inspirantes déjà promues sur le territoire : la VEFA est une des réponses, mais ne devrait pas constituer le principal moyen de production, car si elle permet de mutualiser les coûts, elle demande une mise en œuvre attentive de manière à bien prendre en compte les attendus des produits habitat. Il existe aussi des opérations mixtes portées par les bailleurs sociaux (locatif social et construction libre) : c'est un autre mode opératoire, à promouvoir plus avant. Le fait d'encourager des opérations en maîtrise d'œuvre directe par les bailleurs sociaux, faisant appel à leur compétence d'aménageur, a ainsi le double avantage de ne pas conditionner exclusivement la programmation de logements locatifs sociaux à la dynamique de la construction privée et de conserver une maîtrise de la typologie des

produits. L'exemple de Gujan-Mestras qui a mis en place une veille foncière active en partenariat étroit avec des opérateurs HLM pour constituer des réserves foncières reste à ce titre intéressant...

La Conférence Territoriale appelle à **poursuivre les démarches de sensibilisation et de diffusion des bonnes pratiques et à encourager les actions opérationnelles de mobilisation foncière** permettant d'accomplir les objectifs d'une production accessible et attractive.

■ **L'urbanisme de projet au service du développement de l'habitat**

Le SCoT invite à concilier la gestion économique de l'espace, la qualité urbaine et la mixité de produits. Il installe des dispositions réglementaires qui favorisent la montée en diversité du territoire. Dans le cadre des PLU, des mesures réglementaires (SMS, Secteurs de diversité ...) contribuent également à la prise en compte de cette priorité. La Conférence Territoriale a souligné toute l'importance des démarches d'urbanisme de projet qui mettent l'accent sur des formes urbaines soutenant l'identité du territoire et contribuant à l'acceptabilité des nouveaux produits habitat. Plusieurs démarches d'expérimentation portent cette exigence de qualité qui concilie l'aménagement raisonnable et le ménagement environnemental. **Le développement de l'habitat s'intègre par nécessité à l'urbanisme de projet pour produire mieux et de qualité. Le PDH, au travers de l'ingénierie qu'il permettrait de déployer, est invité à soutenir ces démarches de projet.**

■ **Le zonage des aides à l'investissement privé**

Par rapport au nouveau zonage des aides à l'investissement privé, l'ensemble des élus regrette qu'il n'y ait pas, contrairement à leur demande, **d'unité de traitement** au niveau du SCoT où 3 zonages se côtoient (B1, B2, C). **Le Département soutient les élus et veut faire en sorte que le dialogue se fasse.**

■ **Le logement des jeunes**

La question du logement des jeunes (apprentis, saisonniers, jeunes en mobilité...) connaît des avancées. Des solutions nouvelles sont actuellement engagées, des projets sont émergents. Ces initiatives vont dans la bonne direction, mais elles sont cependant loin de résoudre les besoins du territoire. De nouvelles étapes sont à franchir.

La Conférence Territoriale confirme l'intérêt de structurer le développement de l'offre autour d'un objectif socle de mesures à réaliser dans les 6 prochaines années, celles-ci assurant la couverture des différentes composantes du territoire et ouvrant sur un fonctionnement en réseau. **L'activation des réponses fait ici appel à une coordination reconnue et mandatée à l'échelle du grand territoire, mais aussi à un partenariat fort associant opérateurs HLM, associations et collectivités** de manière à développer des réponses pérennes et bien inscrites au sein du territoire.

▪ **L'urgence sociale et solidaire**

Les besoins existent, sont récurrents et ne sont plus contestés : le cahier de territoire marque ici une avancée. La Conférence Territoriale a été l'occasion d'inviter le territoire à se saisir concrètement de cet enjeu en s'engageant dans la mise en œuvre d'une offre visant à assurer la mise à l'abri et la prise en compte des situations d'urgence sociale. Il s'agit de répondre à l'urgence sans reporter les réponses sur les offres de l'agglomération, en prenant en compte les déplacements, l'environnement humain. **L'urgence commande une réponse sociale et solidaire.**

La Conférence Territoriale a souligné que cette question ne peut trouver son débouché, son sens et son efficacité qu'en prenant appui sur **la mobilisation des élus**. La concrétisation des nouvelles offres appelée dans le PDH fait en particulier appel à l'installation d'une **coordination territoriale forte et reconnue**. **Celle-ci pourrait être animée par la directrice du Pole de Solidarité Territoriale, en lien avec le Sous-Préfet et le Directeur du SCoT**. Elle permettrait aussi d'ouvrir sur une méthode de travail associant les acteurs locaux et ceux de l'échelon départemental (SIAO, FSL, CAF, MSA ...). Elle serait de nature à contribuer de manière pérenne à la territorialisation des politiques du logement en direction des publics les plus défavorisés à l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre.

