DEPARTEMENT
DES LANDES

DELIBERATION DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DES GRANDS LACS

Délibération n° 2025-092
Habitat - retour des avis des communes sur la version arrêtée du PLH

Nbre de Conseillers en exercice : 34
Nbre de présents : 24
Nbre de votants : 30
Nbre de procurations : 6
Date de convocation et d'affichage : 10/06/2025
Secrétaire de séance : Frédéric DARMAGNAC

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept juin à 19h00

Le conseil communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle René Labat de Parentis-en-Born, sous la présidence de Madame DOUSTE Françoise, Présidente.

Présents : Mme AUBERT Roseline, Mme BOUSQUET Marie-Hélène, M. COLMAGRO Ghislain, M. COURNAU Jean-Michel, M. DARMAGNAC Frédéric, Mme GUERRO Florence, Mme LARREZET Hélène, M. MINIAU Dominique, Mme PINCÉ Laure, Mme PONCHET Ascension, Mme DOUSTE Françoise, Mme CASSAGNE Patricia, M. CRUCHANDEU Paul, Mme NADAU Marie-Françoise, M. SOULÈS Éric, Mme THOMAS Sandrine, M. RIMONTEIL Jean-Pierre, M. COMET Bernard, Mme GARDON Christine, Mme FANARI Jacqueline, M. VIUDES Christian, M. BRETHES Éric, M. CASTAGNÈDE Vincent, Mme SÉGAUT Céline.

Procurations : M. COUTURIER François donne procuration à M. MINIOT Dominique, M. DIAZ Manuel donne procuration à Mme BOUSQUET Marie-Hélène, Mme DUBOIS Catherine donne procuration à M. COLMAGRO Ghislain, M. SUSO Jean-Michel donne procuration à Mme LARREZET Hélène, Mme MALLO Caroline donne procuration à M. SOULES Éric, M. LAINE Fabien donne procuration à Mme FANARI Jacqueline.

Excusé.e.s et Absents.e.s : M. COUTURIER François, M. DIAZ Manuel, Mme DUBOIS Catherine, M. PASCUTTO Philippe, Mme PELTIER Virginie, M. SUSO Jean-Michel, M. LALUQUE Georges, Mme MALLO Caroline, M. LAINE Fabien, Mme LARRUE-SOUBAIGNÉ Nathalie.

Décision de l'assemblée :

Votants : **30**
Pour : **30**
Contre :
Blanc :
Abstention :

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-092-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

Rapporteur : Hélène LARREZET

La CCGL a prescrit par délibération le 1er juin 2021, l'élaboration de son premier programme local de l'habitat (PLH) par obligation légale au regard de sa compétence habitat et consécutivement au dépassement du seuil de population de 30 000 habitants.

Pour rappel, le PLH constitue un document cadre de planification, stratégique et programmatique, qui décline un projet de territoire au niveau intercommunal au travers de l'habitat dans toutes ses composantes (parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations aux besoins spécifiques). Il est élaboré depuis 2022 dans un important travail partenarial et de co-construction associant notamment : les services de l'Etat, les communes de la CCGL, le conseil départemental, l'EPFL, les bailleurs sociaux, des associations œuvrant dans le domaine de l'habitat et du logement, et professionnels de l'immobilier et de la construction.

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, **le projet PLH doit être arrêté une première fois par délibération du Conseil Communautaire**, intervenue le 1er avril 2025 dans le cas de la CCGL. Cette étape a ouvert une période de 2 mois de consultation laissant la possibilité aux communes membres et au Syndicat Mixte du SCoT de faire connaître leur avis sur le document.

Après examen des avis, le Conseil Communautaire peut délibérer une seconde fois sur l'arrêt du projet, ouvrant la phase de consultation de l'Etat par transmission du PLH au préfet qui pourra le soumettre au Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH).

Le second arrêt du PLH a pour objet la prise en compte des remarques formulées par les personnes consultées, et qui peuvent avoir une incidence sur le contenu du Programme Local de l'Habitat et sa mise en œuvre par la CCGL et les communes concernées.

A l'issu des deux mois, le bilan de la consultation des Communes et du Syndicat Mixte du SCoT est le suivant :

- La commune de Gastes a transmis un avis favorable par délibération du 6 juin 2025.
- La commune de Biscarrosse a transmis avis favorable avec observations par délibération du 19 mai 2025.
- La commune de Sanguinet a émis un avis favorable avec commentaires.
- L'avis des communes n'ayant pas délibéré est réputé favorable
- Le Syndicat Mixte du SCoT du Born a transmis un avis favorable avec observations, après délibération du 2 juin 2025.

Madame la présidente présente la nouvelle version du PLH prenant en compte les avis émis par les personnes consultées. Elle attire notamment l'attention de l'assemblée sur les points suivants :

- Concernant la demande de la commune de Biscarrosse de prise en compte de l'évolution de la situation de la ville des Biscarrosse au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) par le PLH.

Il est rappelé que cette perspective a été considérée pour déterminer les Orientations et le Programme d'actions : la fiche action n°6 « Accroître la Production de logements locatifs sociaux » précise les conditions d'anticipation de l'éventuelle soumission de la commune, et l'accompagnement proposé pour faire face à l'effort de rattrapage.

La fiche action n°6 sera modifiée pour préciser l'appui technique de la CCGL à la commune dans ce travail d'enjeu intercommunal.

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-092-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

- Concernant la demande de la commune de Biscarrosse d'étudier l'opportunité du déploiement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou Programme d'Intérêt Général : Il est rappelé que cela relève de la compétence de la CCGL, étant défini par intérêt communautaire. Ces options ne sont pas ressorties comme prioritaires dans ce premier PLH, compte tenu du faible taux de vacances et d'insalubrité d'une part et d'autre part par le faible levier financier qu'elles offrent aux propriétaires bailleurs dans un contexte de forte pression locative.

- Concernant la demande de la commune de Biscarrosse d'initier une démarche vertueuse sur le plan de la qualité environnementale et architecturale du bâti pouvant se traduire par un soutien à la structuration d'une filière éco construction et construction bois ;

Il est rappelé que la fiche action n°2 « Encadrer la production de logements en diffus et travailler sur des modalités de densification apaisée » propose des modalités opératoires allant dans ce sens : outils règlementaires d'urbanisme, Charte paysagère et architecturale...

Il est aussi rappelé que la notion de filière ne relève pas du PLH mais elle est prise en compte par les documents de planification de la CCGL (SCoT et PCAET) et dans sa stratégie de développement (Stratégie foncière et immobilière 2024 et Stratégie de développement économique 2022-2026).

- Concernant les commentaires émis par la Commune de Sanguinet portent sur des éléments corrections qui n'appellent pas de modification de la dimension stratégique du PLH,
- Concernant l'avis avec observations du Syndicat du SCoT, il ne relève aucune incompatibilité avec le SCoT du Born en vigueur. Il précise en revanche que la stratégie habitat et foncier du PLH participe à mettre en œuvre les orientations et prescriptions du SCoT, notamment : O1 « structurer le territoire pour accueillir 13 000 habitants supplémentaires entre 2018 et 2035 » ; O7 sur l'usage économe du foncier ; O8 sur la promotion de « mode d'habiter plus qualitatif » ; #P.8 sur les objectifs de programmation des produits règlementés.

Il relève la nécessité de préciser la méthodologie d'estimation des besoins en fonciers pour la production de logement dans le volet Orientations du PLH ;

Enfin, il préconise « d'inciter les communes à requestionner leur PLU et les adaptations/évolutions qui s'avéreraient nécessaires pour mettre en place les outils permettant d'atteindre les objectifs fixés par ce PLH ».

- Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5214-16 relatif à la compétence de Politique du logement et du cadre de vie, définie par l'intérêt communautaire.
- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.302-1 et suivants, relatifs au Programme Local de l'Habitat (PLH) et aux dispositions de consultations.
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du 1er juin 2021 prescrivant l'élaboration du programme local de l'habitat des Grands Lacs.
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du 1er avril 2025 validant le premier arrêt du Projet PLH.

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-092-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

- Vu la notification des communes membres de la CCGL et du Syndicat Mixte du SCoT du Born, consultés sur ce projet par courrier, en date 4 avril 2025.
- Considérant les orientations stratégiques et les actions contenues dans le projet de PLH transmis pour avis et observations aux 7 communes de la CCGL et au Syndicat Mixte du SCoT.
- Considérant les avis favorables des communes de Gastes, Biscarrosse et Sanguinet.
- Considérant l'avis favorable du Syndicat Mixte du SCoT du Born.
- Considérant que le Programme local de l'Habitat transmis lors du 1er arrêt n'appelle pas de modifications majeures, et que les corrections ont été apportées au document en annexe de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- D'arrêter pour la seconde fois le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) des Grands Lacs annexé à la présente délibération.
- D'autoriser la Présidente à poursuivre la procédure d'adoption du PLH en la transmettant pour avis à l'Etat.
- D'autoriser la Présidente à signer tous les documents s'y rapportant.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus
Et ont signé au registre les membres présents
Pour copie conforme, le 17 juin 2025

Le Secrétaire de séance,

Frédéric DARMAGNAC

La Présidente,

Françoise DOUSTE

Communauté de Communes des Grands Lacs
PARENTIS-EN-BORN

Affiché à Parentis-en-Born, le :

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-092-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025