Programme local de l'habitat

Orientations

Version après 1er arrêt

Juin 2025

Siège social : 55 boulevard de Sébastopol • 75001 Paris • T 01 42 72 63 13 • www.guytaiebconseil.fr • paris@guytaiebconseil.fr

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

SOMMAIRE

Préambule 4

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC 6

Les orientations qualitatives du PLH 9

Orientation 1 : Se doter d'une vision foncière stratégique et de PLU exigeants pour produire davantage, et de manière qualitative, des logements destinés aux ménages vivant à l'année sur le territoire 10

Orientation 2 : Investir le parc existant, y compris en expérimentant une mobilisation des résidences secondaires, afin d'élargir l'offre aux populations locales et améliorer sa qualité 11

Orientation 3 : Favoriser la mise en place d'une filière de production de logements aux prix abordables, afin de consolider le parcours résidentiel des jeunes adultes, actifs et ménages à ressources modestes et intermédiaires 12

Orientation 4 : Développer une offre transitoire en résidence – foyers, facilitant l'insertion au territoire par le logement 13

Orientation 5 : Se donner les moyens de piloter, évaluer et animer la politique locale de l'habitat 14

Le scénario d'évolution de la population et de production de logements 15

La méthodologie 15

Le principe général de la méthodologie 15

Le scénario du SCoT du Born 17

La construction des scénarios 2020-2030 inclus 18

Dans un premier temps, élaboration de trois modèles d'évolution 18

Le scénario retenu : une volonté forte de conduire le marché vers un meilleur équilibre 19

La répartition de la production de logements par commune 25

Les besoins en foncier induits par les scénarios, en prenant en compte la trajectoire ZAN 25

La programmation par produit 28

Appréciation des besoins 28

Programmation par produit 32

Estimation de l'évolution du parc de logements à vocation sociale à terme 34

Annexes 35

Comparaison des modèles d'évolution 35

Caractéristiques des différents produits logements 36

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

Résultats de la concertation : synthèse des réponses apportées par les participants aux ateliers du 6 juillet 2023 37

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

PREAMBULE

Le Code de la Construction et de l'Habitat définit le contenu d'un document d'orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH). Selon l'article R.302-1, le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le P.L.H.,
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux,
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires,
- 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 au sens du chapitre II de la Loi n°2003-710 du 1er aout 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées,
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

La définition des orientations s'appuie sur les constats réalisés dans le cadre du diagnostic du PLH réalisé concomitamment sur les territoires de la communauté de communes des Grands Lacs et de la communauté de communes de Mimizan, et les enjeux qui en découlent, les éléments fournis par l'Etat, la réflexion collective qui a été conduite au travers des différentes rencontres (séminaire habitat du 6 juillet 2023) et entretiens menés avec les élus et les partenaires.

Elle prend également en compte :

- Les orientations définies dans le cadre du PDH des Landes 2021-2027
- Les orientations et les objectifs fixés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Born, qui couvre la période 2018-2035, et le premier bilan réalisé par l'ADACL en 2021. Les orientations du SCoT servent de point de référence aux objectifs affichés pour les 6 ans du PLH (2025-2030), à l'échelle de l'ensemble des territoires et selon l'organisation territoriale définie dans le PADD du SCoT.
- La trajectoire ZAN qui s'impose au territoire depuis 2021, avec pour objectif d'ici 2031 de réduire de près de moitié les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestier pour la construction.

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

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) propose une déclinaison des objectifs de production de logements neufs à l'échelon communal, basée sur l'armature communale du SCoT.

Cette projection est mise en parallèle avec l'examen des potentialités foncières réalisé par les communes, qu'il conviendra d'affiner. Le travail précis de repérage des gisements fonciers, sera rediscuté lors de la définition des actions du PLH et de sa traduction foncière.

L'objet de ce document est de présenter :

- Le retour sur les enjeux et les pistes de solutions abordées lors des entretiens communaux et les ateliers thématiques,
- Les orientations stratégiques et les actions qui sont envisagées,
- La territorialisation et la segmentation du scénario d'évolution.

Il vise à répondre aux questions suivantes :

Orientations qualitatives	Orientations quantitatives
• Quel projet politique en matière d'habitat ? • Quelles priorités ? • Quelles spécificités territoriales prendre en compte ?	• Quel objectif de production à l'échelle de l'intercommunalité ? • Pour quelle perspective démographique ? • Quelle répartition entre les communes ?

Les travaux d'élaboration des orientations quantitatives et quantitatives ont été menés de manière conjointe et croisées avec le comité stratégique composé d'un ensemble d'élus et de techniciens des deux intercommunalités. Les décisions et arbitrages ont été pris séparément en bureau des maires de chacune des intercommunalités.

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

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a mis en évidence les éléments suivants pour la communauté de communes des Grands Lacs :

- Dans un contexte économique et démographique dynamique, le développement de l'emploi privé sur le territoire de la communauté de communes des Grands Lacs est significatif, avec Biscarrosse et Parentis-en-Born comme pôles d'emploi principaux. Portée, pour partie, par le développement de l'activité commerciale, la progression récente de l'emploi est supérieure à celle des référents de niveau supérieur (département, région, France métropolitaine). Le développement de l'emploi étant un peu plus rapide que celui des actifs résidants, il accentue la tension sur le marché immobilier. En particulier, la problématique pour loger les saisonniers restant très prégnante, le territoire s'organise notamment dans le cadre du Pays Landes Nature Côte d'Argent pour mener des réflexions et apporter des solutions.
- La croissance démographique est soutenue par des arrivées de populations constituées principalement de familles avec enfants et de néo retraités venant de Gironde, d'Ile-de-France ou d'autres régions. Néanmoins, ce développement (1,3% par an) est en retrait par rapport aux objectifs du SCoT (1,60% par an), en raison de la réduction du nombre des naissances et de la baisse rapide de la taille moyenne des ménages générées par le vieillissement de la population, les phénomènes de décohabitation et de séparation et un fort déficit migratoire sur les jeunes. Cette taille moyenne des ménages encore supérieure à deux personnes par ménage (2,1), signale que le potentiel de décohabitation est toujours important.
- Les phénomènes de décohabitation se traduisent par des besoins en logement de petite à moyenne taille, que l'offre actuelle, composée à 41% de T5 et plus grands, ne peut satisfaire. Seulement 7% des résidences principales sont des T1 et des T2, alors que les personnes vivant seules représentent 34% de l'ensemble des ménages et qu'elles sont de plus en plus nombreuses.
- Le taux de logements vacants de 3,8% qui est aussi faible que dans les autres EPCI littoraux indiquant une insuffisance de fluidité des parcours résidentiels, et le poids des logements dédiés aux vacances et loisirs en forte progression (locations saisonnières - résidences secondaires (31%)) pèsent sur l'offre disponible aux ménages locaux, d'autant que les prix du marché de l'immobilier s'envolent.
- En effet, les prix moyens des appartements et des maisons à la revente sont environ 25% plus élevés qu'en moyenne dans le département. Au sein même du territoire, que ce soit pour les terrains à bâtir ou pour les appartements et les maisons, les écarts de prix sont importants, avec plusieurs gammes de marché liés au littoral et aux lacs. Marché très attractif pour les girondins, car plus abordables que ceux du bassin d'Arcachon et du bassin d'emplois bordelais, il est devenu en quelques années très sélectif. Cela conduit à exclure une partie des habitants du territoire, par exemple : le revenu médian des ménages âgés de moins de 30 ans ne leur permet pas d'accéder à la propriété à Biscarrosse, Sanguinet et Gastes. Concernant la promotion immobilière, le prix des appartements a dépassé le seuil des 4000 €/m² (dans la zone de marché des Grands Lacs et Mimizan), le prix unitaire se

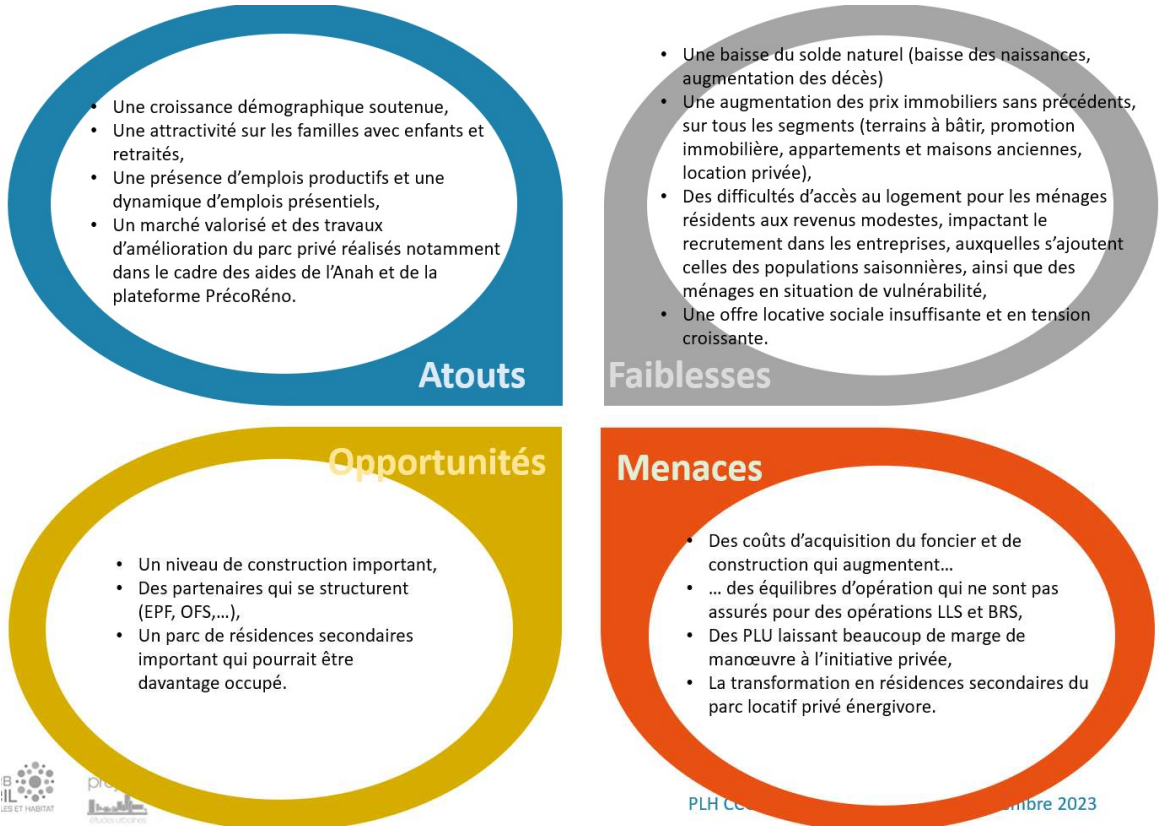
Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-092-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

situant ainsi au niveau de celui de la CC du Seignanx qui est au contact du marché basque tendu.

- Le territoire est caractérisé par de faibles densités bâties. Mais la tension du marché favorise une forte recomposition du tissu existant avec des achats de maisons par les promoteurs pour démolition et construction d'un ensemble immobilier, sur la base des droits à construire dans les PLU, et des divisions parcellaires pour construction d'une ou plusieurs maisons, qui contribuent à une inflation du prix du foncier, en raison de leur caractère spéculatif.
- Elle favorise également des divisions de bâti, qui ne sont pas toujours bien organisées et cohérentes et qui posent la question de la qualité des logements proposés. Des soupçons sur la présence éventuelle de marchands de sommeil sont évoqués.
- D'où le lancement de réflexions sur la nécessité pour certaines communes de réviser leur PLU pour mieux encadrer ces pratiques et sur l'opportunité de mettre en place le permis de louer et le permis de diviser.
- Malgré de nombreuses contraintes environnementales et règlementaires qui limitent la constructibilité, environ 250 hectares ont été consommés durant la période 2011-2020 pour le développement de l'habitat (source : CEREMA 2022). Le SCoT donne des orientations pour tendre vers plus de sobriété foncière, en matière de densification, de formes urbaines et de production de logements, avec un objectif de 27% de production dans la tache urbaine (sortie de vacance comprise). La Loi Climat et Résilience prévoit de réduire par deux cette consommation d'espace pour la période 2021-2031.
- Des travaux d'amélioration du parc privé sont réalisés notamment dans le cadre des aides de l'Anah et de la plateforme PrécoRéno. Les efforts sont à poursuivre notamment sur le plan de la rénovation énergétique dans le cadre de rénovations globales, près de 2900 résidences principales datant d'avant 1970, et ponctuellement de l'habitat indigne. Par ailleurs, plus de 80 copropriétés seraient potentiellement fragiles.
- La population dispose de ressources relativement confortables qui augmentent significativement, le revenu médian est équivalent à celui des habitants de la CC du Seignanx et les taux de pauvreté sont plutôt modérés. Il n'en demeure pas moins que certaines catégories de ménages sont en situation de fragilité notamment parmi les familles monoparentales, les moins de 30 ans et les locataires.
- La demande locative sociale s'accumule, avec des délais d'attente qui s'allongent, compte tenu de la baisse de la rotation dans un parc social qui ne représente que 7% des résidences principales. Celle des publics sortant de structures d'hébergement ou logeant chez des tiers et dans des conditions peu satisfaisantes est relativement significative. Le parc locatif privé, dont la proportion n'est pas négligeable, voit ses prix à la location s'envoler.
- Par ailleurs, les dispositifs et structures en matière d'hébergement d'insertion, d'intermédiation locative, de foyer de jeunes travailleurs, de résidence sociale sont inexistants, et en l'absence d'offre les besoins ne s'expriment pas auprès du (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation) (SIAO). Parallèlement, les structures d'hébergement pour personnes âgées sont peu développées, mais des projets sont envisagés dans certaines communes. En revanche, un Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) qui dispose d'une capacité d'accueil importante est pleinement occupé.
- Des aires d'accueil destinées aux gens du voyage sont localisées à Biscarrosse et à Parentis-en-Born. Une étude de reconfiguration de celle de Parentis-en-Born est en cours d'étude.

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

Synthèse du diagnostic foncier et du diagnostic habitat, à l'échelle du SCoT :



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

LES ORIENTATIONS QUALITATIVES DU PLH

Ainsi, les éléments de diagnostic, les rencontres avec les élus des communes et les différents partenaires ont permis de mettre en évidence les enjeux importants pour les deux intercommunalités du Pays du Born, attractives sur les plans démographique et touristique, peu denses sur le plan de l'urbanisation, confrontés à une tension du marché inédite avec plus en plus de difficultés à loger leurs salariés et à répondre aux besoins en logements endogènes, dans un cadre réglementaire et foncier contraint. Ces enjeux se traduisent en cinq orientations stratégiques :

1. **Se doter d'une vision foncière stratégique et de PLU exigeants pour produire davantage, et de manière qualitative**
2. **Investir le parc existant, y compris en expérimentant une mobilisation des résidences secondaires, afin d'élargir l'offre aux populations locales et améliorer sa qualité**
3. **Favoriser la mise en place d'une filière de production de logements aux prix abordables, afin de consolider le parcours résidentiel des jeunes adultes, actifs et ménages à ressources modestes et intermédiaires**
4. **Développer une offre transitoire en résidence – foyers, facilitant l'insertion au territoire par le logement**
5. **Se donner les moyens de piloter, évaluer et animer la politique locale de l'habitat**

La recherche d'une plus grande maitrise du développement de l'offre à destination des ménages et des besoins, qui s'est notamment exprimée lors des rencontres communales, visant les projets de construction et de revitalisation du parc existant, pose la question de la maitrise foncière, de la mise en place de nouvelles façons d'opérer, de l'adaptation de dispositifs nationaux, de la contribution des dispositifs départementaux, de l'accompagnement des communes.

Ces orientations constituent le socle du programme d'actions à venir. Elles ont été travaillées dans le cadre d'ateliers réunissant les communes et les partenaires (opérateurs et institutionnels). Pour chaque orientation, des pistes opérationnelles ont ainsi pu être dégagées.

L'orientation relative à l'animation et à la gouvernance des PLH vient compléter les engagements des élus locaux, afin de disposer de la réactivité nécessaire face à la conjoncture immobilière et le cas échéant adapter les orientations au regard du contexte et à l'occasion des bilans à venir.

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

Orientation 1 : Se doter d'une vision foncière stratégique et de PLU exigeants pour produire davantage, et de manière qualitative, des logements destinés aux ménages vivant à l'année sur le territoire

Le territoire dispose de polarités structurées équipées, qui constituent un support du développement.

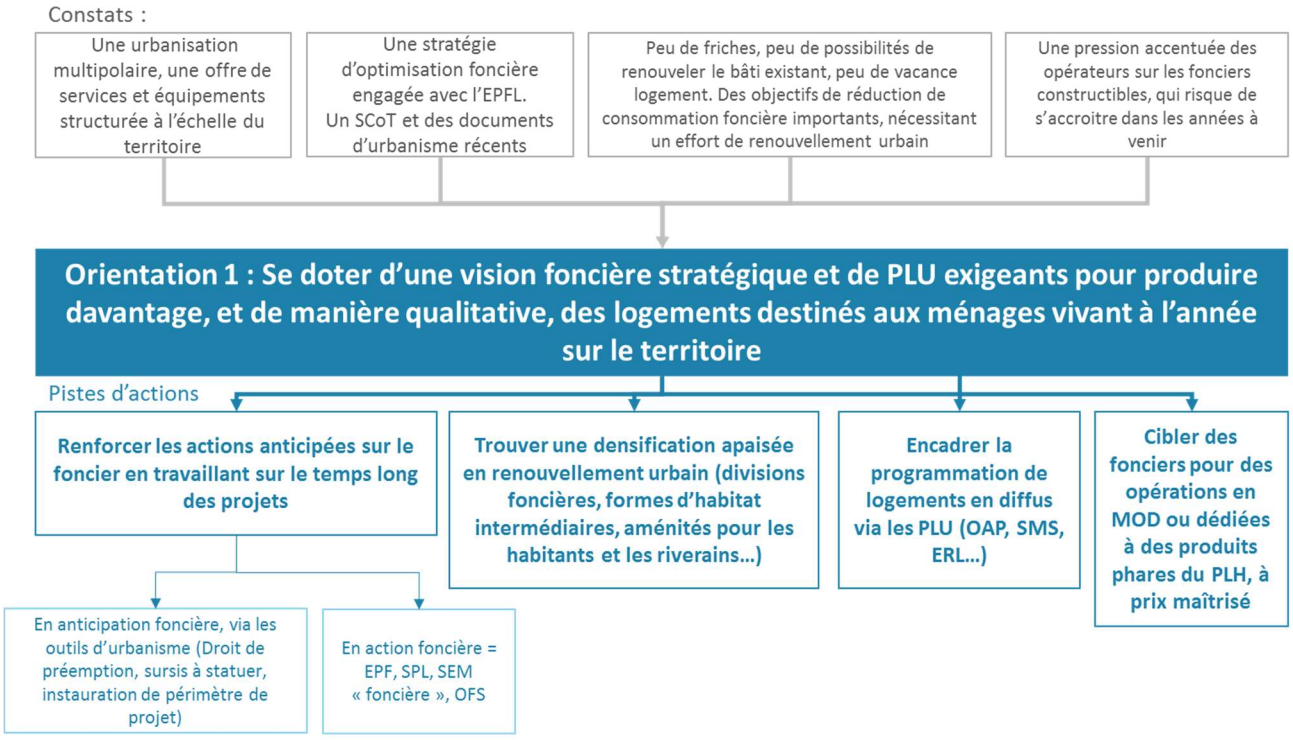
La forte pression foncière est accrue par le desserrement des territoires voisins. Une stratégie d'optimisation foncière est engagée avec l'Etablissement Public Foncier Local Landes Foncier. Mais la question d'un portage à plus long terme se pose.

Les documents d'urbanisme ne sont pas au même niveau d'avancement. Certains sont en cours de révision ou de modification, d'autres devraient être révisés prochainement. Actuellement, les zones AU offrent une marge non négligeable d'intervention pour répondre aux objectifs de développement. Mais l'offre en terrain à bâtir qui n'est plus extensible, avec des prix qui sont croissants, plaide pour une évolution des formes et des produits à développer.

Peu de friches sont recensées et les possibilités de renouveler le bâti existant sont relativement limitées. Parallèlement, la vacance des logements est très faible confirmant la forte tension qui s'exerce sur le parc.

Les densités bâties sont faibles, offrant un potentiel de découpage parcellaires et de dents creuses intéressant.

Parallèlement, de nombreuses contraintes environnementales et règlementaires s'exercent, limitant d'autant la constructibilité (littoral, forêt…).



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

Orientation 2 : Investir le parc existant, y compris en expérimentant une mobilisation des résidences secondaires, afin d'élargir l'offre aux populations locales et améliorer sa qualité

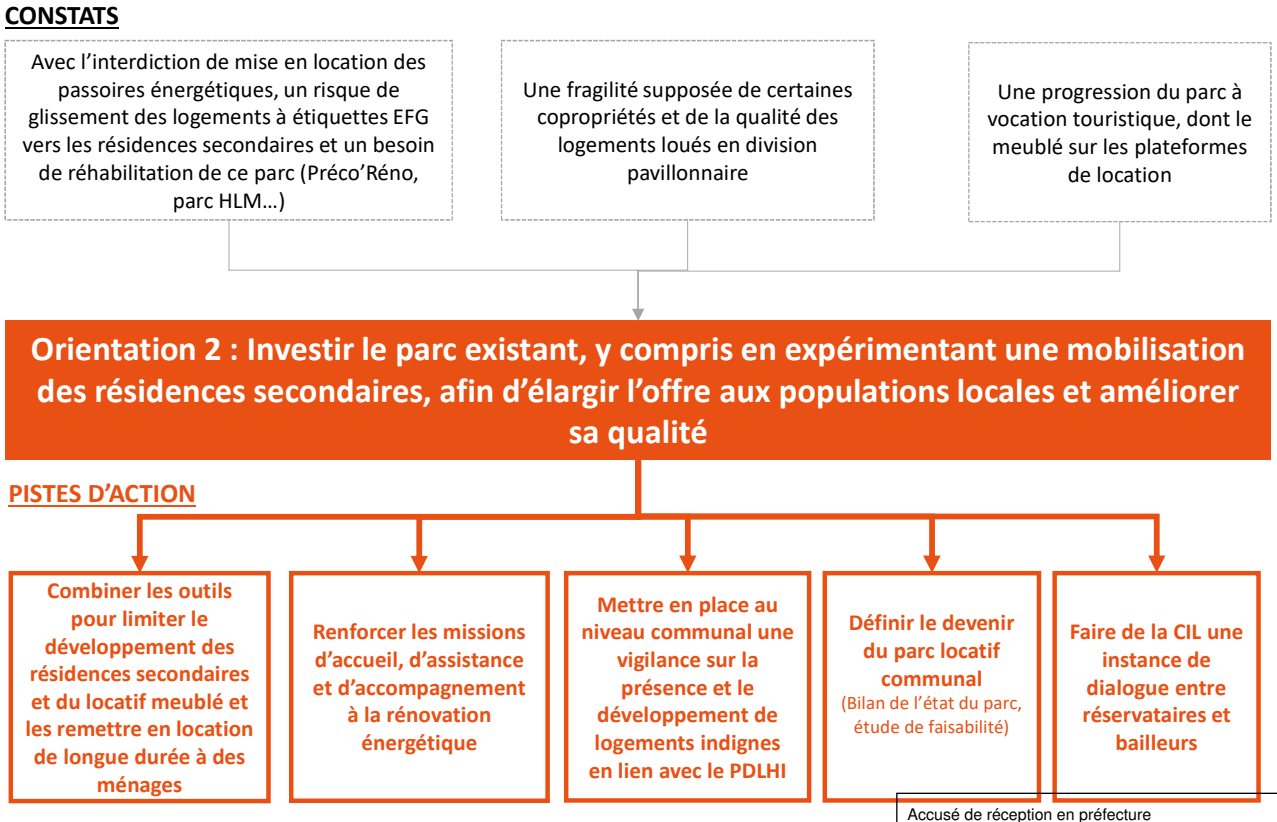
Dans le cadre d'un marché privé valorisé, des fragilités subsistent, avec quelques signalements de logements indignes et quelques copropriétés qui seraient considérées comme potentiellement fragiles. Alors que la vacance des logements, qui est globalement faible, concerne plutôt le parc ancien.

Un questionnement se pose également sur l'état et le devenir d'une partie du parc de logements locatifs communaux.

Aucune opération d'amélioration de l'habitat n'est mise en place sur le territoire qui profite néanmoins des aides de l'Anah en diffus. Et le guichet unique d'information sur la rénovation thermique (PrécoRéno) renseigne et accompagne les ménages et les copropriétés dans leur projet de rénovation énergétique des logements. Peu de rénovations globales sont réalisées, mais les modifications de la règlementation à l'échelle nationale (MaPrimRénov') visent à en produire davantage.

Dans un territoire où l'activité touristique et saisonnière est forte, l'offre en structures gérées pour le tourisme, ainsi que le poids des résidences secondaires est élevé. Parallèlement, l'offre des particuliers mise en location par le biais des plateformes de type Airbnb est en pleine augmentation, accentuant la pression immobilière et impactant l'offre locative de longue durée. Celle-ci devient de moins en moins disponible et abordable pour les habitants à l'année.

Dans ce contexte, la tension sur le parc locatif social est également marquée limitant la possibilité des ménages à ressources modestes et faibles, dont les jeunes à rester sur le territoire.



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

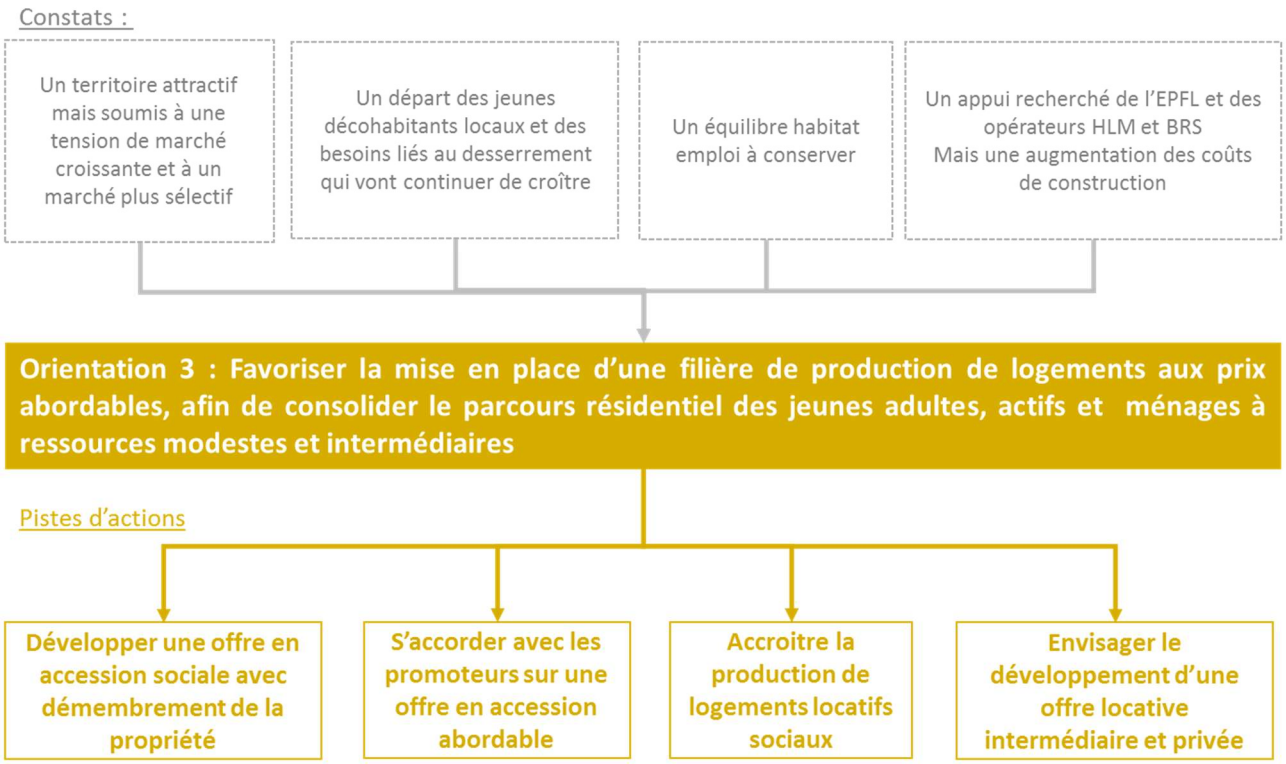
Orientation 3 : Favoriser la mise en place d'une filière de production de logements aux prix abordables, afin de consolider le parcours résidentiel des jeunes adultes, actifs et ménages à ressources modestes et intermédiaires

Alors que le territoire offre à la fois emplois et logements, sa capacité à maintenir une forte proportion de ménages vivant sur le secteur est interrogée. En effet, dans un contexte de pression immobilière qui commence à toucher toutes les communes, même celles qui étaient jusqu'alors relativement préservées, les besoins en logements endogènes liés au desserrement des ménages, au vieillissement de la population, aux séparations tendent à augmenter.

Polarisé sur les communes les plus structurées, le rythme de production de logements neufs s'accélère dépassant l'objectif du SCoT dès 2018 (sur la période 2018-2022).

La pression immobilière, accentuée par la forte présence d'un parc de résidences secondaires et le marché de la location meublée touristique pénalisent l'installation des ménages locaux. Parallèlement, l'offre locative sociale, qui est peu développée, n'est pas en mesure de répondre à la forte demande.

Compte tenu de l'augmentation des coûts du foncier, certaines communes mènent un travail avec les différents acteurs tels que l'Etablissement Public Foncier Local des Landes, les bailleurs HLM pour favoriser l'émergence d'opérations comprenant des produits accessibles aux ménages à ressources faibles et modestes.



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

Orientation 4 : Développer une offre transitoire en résidence – foyers, facilitant l'insertion au territoire par le logement

La tension sur le parc social en faible proportion, le déficit de petites typologies, notamment en location, s'inscrivent dans un contexte de flambée des prix, et restreignent les possibilités des jeunes à demeurer sur le territoire.

Les saisonniers, qui ont des profils variés (agricoles, agro-alimentaires, touristiques, de l'industrie forestière), et des horaires décalés, sont difficiles à faire cohabiter… avec un pic estival, contraignant la mobilisation des campings. La réponse aux besoins en logements des saisonniers est insuffisante malgré les démarches et réflexions en cours.

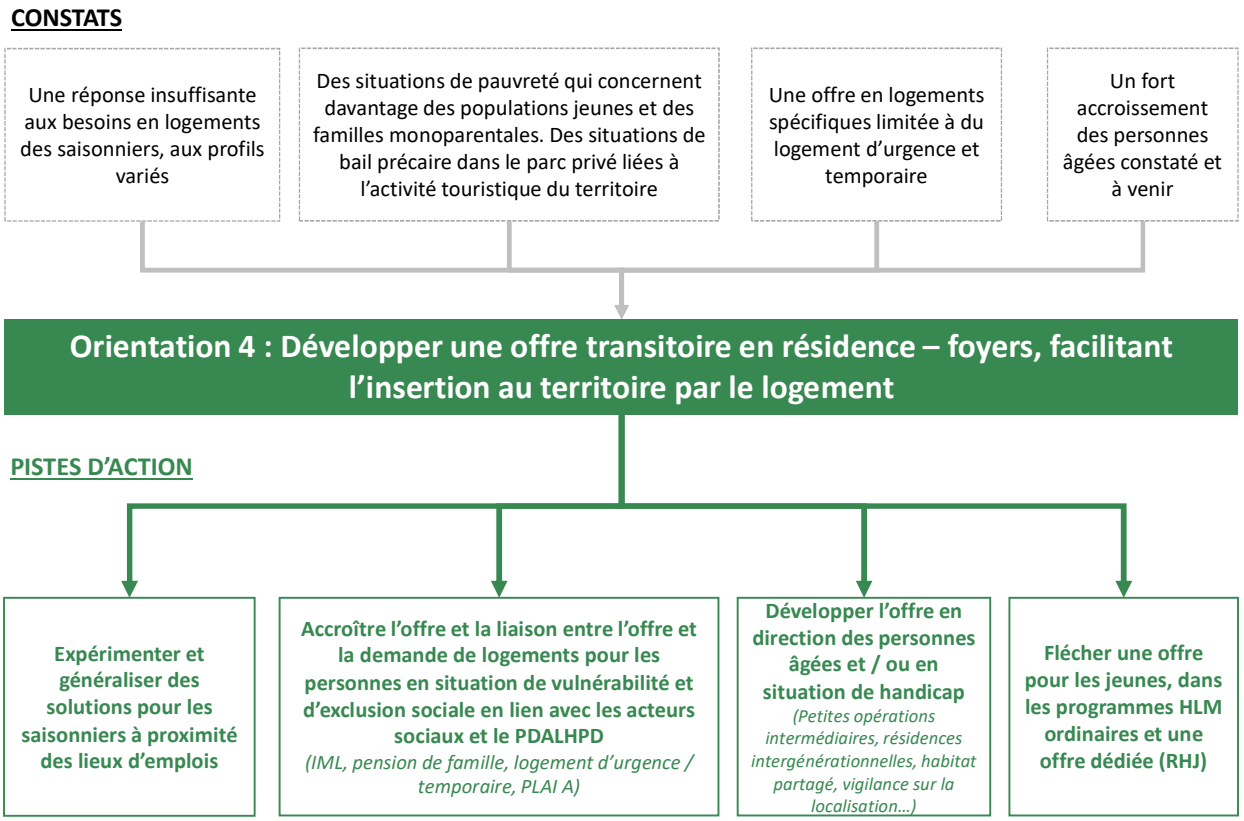
Les situations de pauvreté concernent davantage des populations jeunes et des familles monoparentales, pouvant être très problématiques compte tenu de la faible offre locative sociale disponible.

Le vieillissement de la population est très accentué et est renforcé par l'attractivité migratoire envers les retraités.

La demande locative sociale des publics sortant de structures d'hébergement ou logeant chez des tiers ou dans des conditions peu satisfaisantes n'est pas négligeable. Mais, même si des efforts sont réalisés pour les faire accéder au parc, le nombre d'attributions reste faible.

Hormis pour les demandeurs d'asile et les gens du voyage qui circulent, l'offre en structures et logements répondant aux besoins spécifiques est globalement très restreinte, et ne permet pas de maintenir les saisonniers, les jeunes, les populations en difficultés, sur le territoire dans de bonnes conditions.

Néanmoins, des réflexions sont menées dans certaines communes pour développer des logements d'urgence, et des résidences pour séniors.



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

Orientation 5 : Se donner les moyens de piloter, évaluer et animer la politique locale de l'habitat

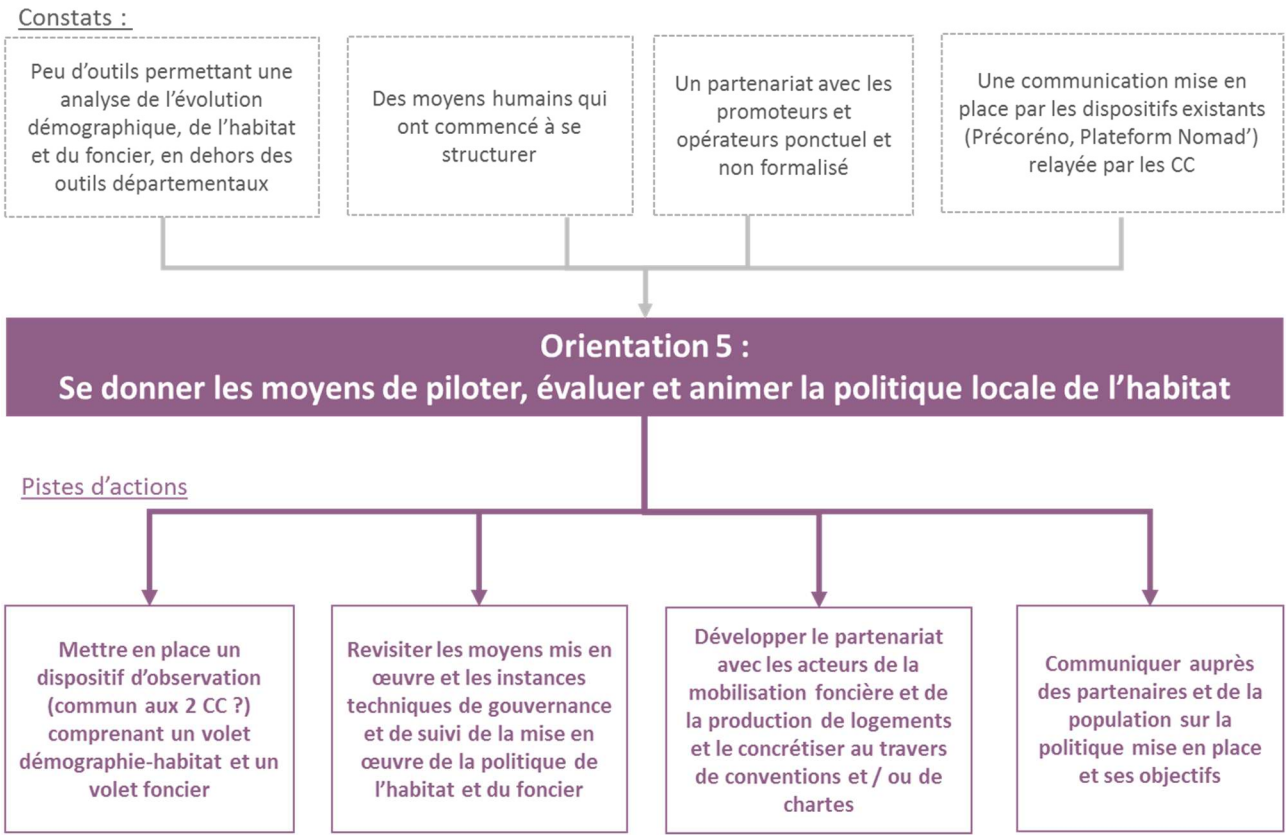
Le territoire n'a pas mis en place d'observatoire de l'habitat et du foncier, et en dehors des dispositifs départementaux, a à sa disposition relativement peu d'outils pour analyser les évolutions socio démographiques, de l'habitat et du foncier.

Toutefois, un travail de recensement du foncier a été effectué à partir des documents d'urbanisme et en lien avec les élus, dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Action Foncière mené parallèlement à l'étude du Programme Local de l'Habitat.

Face à la complexification de l'accès au logement pour les ménages locaux, question qui est devenue centrale pour la communauté de communes, celle-ci s'est structurée avec l'émergence d'un poste dédié à l'habitat et à l'urbanisme en 2021.

Aujourd'hui, les projets d'habitat sont élaborés par les communes, sans vision globale au niveau de l'ensemble du territoire et sans accompagnement des communes dans la construction de leurs projets et dans leurs rapports avec les opérateurs. L'application de la règlementation liée au Zéro Artificialisation Nette avec la nécessaire réduction de la consommation foncière implique d'envisager les opérations de logements sous un angle nouveau et de développer une vision plus collective.

Les partenariats avec les acteurs du foncier et de la promotion se développent, mais restent encore relativement ponctuels. Et la communication sur les dispositifs existants tels que le guichet unique PrécoRéno et la plateforme de services pour l'emploi saisonnier Nomad' existe mais pourrait probablement être mieux relayée.



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

LE SCENARIO D'EVOLUTION DE LA POPULATION ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La méthodologie

Le principe général de la méthodologie

Le PLH définit des objectifs de production de logements pour répondre aux besoins des populations amenées à vivre sur le territoire sur une période de six ans. Ses objectifs de production doivent être considérés en livraisons. Les logements autorisés ou mis en chantier ne sont pas habités.

Cela signifie que des permis accordés en 2023, 2024 et livrés en 2025 devront être comptabilisés dans la réalisation des objectifs sur les années 2025-2030 (au 1er janvier 2031). Cela signifie que des logements programmés sur la période mais livrés après ne devraient pas être comptabilisés.

Il est possible d'avoir un objectif en mises en chantier ou en autorisés, mais il implique un volume de logements supplémentaires au besoin en logements, prenant en compte les différents aléas (recours, abandons, retards…).

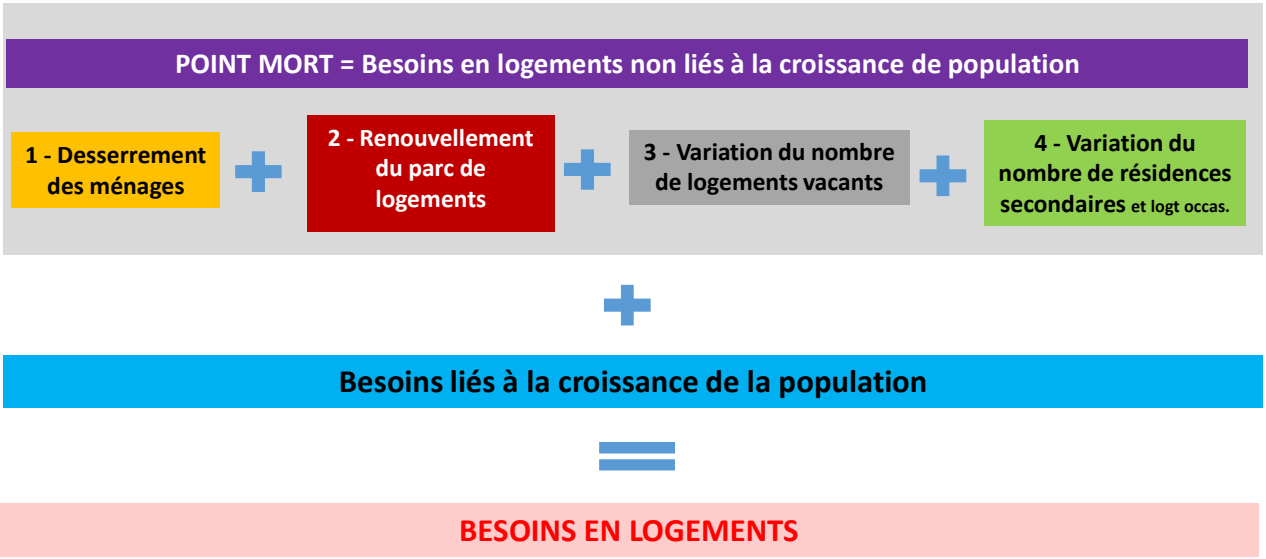
Tout ceci repose sur un principe de mise en cohérence des paramètres utilisés pour construire les scénarios. Cela n'empêche pas d'évaluer l'effort de construction sur les engagements programmatiques, notamment sur la production de logements locatifs sociaux, où les objectifs de production seront pris en compte pour accorder les agréments, le plus souvent au moment du dépôt du permis de construire ou lors de la mise en chantier des logements.

Les besoins en logements sont calculés à partir du dernier point de référence du recensement (millésime 2020) jusqu'à la fin du PLH, soit de 2020 à 2030 inclus (11 ans) :

Le volume de logements à produire pour faire face au besoin est donc évalué sur 11 ans dans un premier temps. Il est ensuite ramené sur six ans pour couvrir la période du PLH. Les objectifs du PLH devront donc être établis, déduction faite de la production livrée les cinq années précédentes.

L'établissement des besoins en logements est basé sur la méthodologie du Point mort. Il s'agit, dans un premier temps, de mesurer les besoins en logements à population constante et, dans un deuxième temps, de prendre en compte les besoins liés à la croissance de la population.

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



Le point mort correspond donc au niveau de production de logements nécessaire pour stabiliser la population.

Les paramètres du point mort sont basés sur des hypothèses qui s'appuient sur les caractéristiques et les potentialités de développement du territoire, les perspectives réalistes, ainsi que sur les éléments des politiques de l'habitat mises en œuvre par la collectivité, susceptibles d'influencer ces paramètres. Par exemple :

- La production de logements familiaux peut avoir pour effet d'accueillir des jeunes familles (à condition notamment qu'ils soient à des prix en relation avec leurs capacités financières) et donc ralentir le desserrement,
- La mise en œuvre d'une OPAH peut avoir pour effet de récupérer des logements vacants…

Globalement, les principaux enjeux pris en compte dans les scénarios sont relatifs à la pression qui s'exerce sur le territoire, l'objectif primordial étant de permettre aux actifs, aux jeunes et jeunes familles de se loger. Les trois scénarios élaborés traduisent donc une pression sur le marché plus ou moins grande :

- Une hypothèse du laisser-faire
- Scénario 1 de stabilisation de la pression
- Scénario 2 plus volontariste.

Une fois les hypothèses déterminées, il s'agit de :

- Croiser les besoins en foncier qui découlent des scénarios d'évolution avec les projets, les disponibilités foncières, en prenant en compte la nécessité d'économie induite par le ZAN.
- Etablir une répartition des objectifs de production de logements entre les communes au sein de l'EPCI, en s'appuyant sur l'armature territoriale.
- Fixer des objectifs de répartition de la production de logements par type de produit (locatif social…).

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

Le scénario du SCoT du Born

Le scénario du SCoT du Born couvre la CC des Grands Lacs et la CC de Mimizan. Il porte sur la période 2018-2035, soit 17 ans.

Hypothèses	SCoT 2018-2035	Tendance récente 2014-2020
Desserrement des ménages (et TMM)	-0,01 point / an (1,97 en 2035)	-0,09 point / an (2,04 en 2020)
Evolution des résidences secondaires	Maintien, voire réduction du taux de 2015 qui est de 34%	+157 résidences secondaires / an 34,7% en 2014 et 34,0% en 2020
Evolution des logements vacants	?	+16 logements vacants / an 4,1% en 2014 et 4,0% en 2020
Renouvellement	?	-19 logements / an
Croissance démographique	1,6% habitants / an	1,18% habitants / an (2015-2021 : 1,33% / an)

Besoins en logements	SCoT 2018-2035	Tendance récente 2014-2020
Desserrement des ménages	71 résidences principales / an	143 logements / an
Evolution des résidences secondaires	153 résidences principales / an	157 logements / an
Evolution des logements vacants	?	16 logements / an
Renouvellement	?	-19 logements / an
POINT MORT	**?**	**297 logements / an**
EFFET DEMOGRAPHIQUE	**400 résidences principales / an**	**245 logements / an**
TOTAL BESOINS EN LOGEMENTS	**624 logements / an**	**542 logements / an**

Il prend comme hypothèse la poursuite de la croissance démographique au même rythme que celui de 2010-2015 et détermine « des besoins en logements liés au desserrement des ménages et des besoins liés aux résidences secondaires ». Il aboutit à un objectif de production de logements de l'ordre de 10 600 logements pour les 2 EPCI.

Par ailleurs, il définit une répartition de la production de logements par commune, selon le maillage territorial suivant :

- Pôles principaux : Biscarrosse, Mimizan
- Pôles complémentaires : Parentis-en-Born, Sanguinet
- Pôles de proximité : Pontenx-les-Forges, Ychoux
- Communes associées : Gastes, Sainte-Eulalie-en-Born, Aureilhan, Saint-Paul-en-Born, Lüe, Bias, Mézos.

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

La construction des scénarios 2020-2030 inclus

La construction des scénarios est basée sur la définition des paramètres du Point mort et l'évolution de la population :

- Déterminer les paramètres du Point mort, c'est-à-dire :
  - Prendre en compte la diminution de la taille moyenne des ménages (desserrement)
  - Evaluer les possibilités de récupération de logements vacants
  - Evaluer les possibilités de récupération des résidences secondaires
  - Prendre en compte les besoins liés au remplacement des logements détruits et désaffectés (renouvellement du parc existant).
- Introduire un objectif de croissance démographique.

Dans un premier temps, élaboration de trois modèles d'évolution

Trois modèles d'évolution, plus ou moins volontaristes, ont été élaborés :

Hypothèse du laisser-faire : Renforcement de la pression sur le marché immobilier, vigilance à avoir. Ce modèle s'appuie sur une faible intervention de la collectivité et un maintien des caractéristiques actuelles du marché du logement et des conséquences en termes d'accueil de population :

- Les prix du marché continuent d'augmenter.
- La production de logements abordables reste faible et les conditions d'accès à l'emprunt sont encore difficiles pour les ménages à ressources modestes et intermédiaires.
- Le marché exclut les jeunes familles et les actifs qui quittent le territoire, alors qu'il attire des personnes proches de la retraite et des retraités.
- Cela entraine une forte diminution de la taille moyenne des ménages.
- Le nombre et le taux de résidences secondaires continuent d'augmenter.
- Le nombre et le taux de logements vacants diminuent.
- La création de logements par division de pavillons est importante.
- Malgré une production de logements conséquente, le niveau de croissance de la population passé n'est pas maintenu.

Scénario 1 : Stabilisation de la pression. Ce scénario est marqué par une volonté de premier niveau d'orienter le marché

- Le taux de résidences secondaires est à peu près au niveau de 2020.
- Le taux de logements vacants est maintenu au niveau de 2020.
- Le renouvellement est le résultat de démolitions de logements individuels qui s'annulent avec les créations de logements par division de pavillons.
- L'accès au parc de logements est moins difficile pour les actifs et les jeunes ménages.
- La baisse de la taille moyenne des ménages est encore relativement importante.
- Dans ce cadre, le maintien du niveau de croissance de la population de 2014-2020, nécessite que la production de logements soit plus importante.

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

Scénario 2 : Une volonté forte de conduire le marché vers un meilleur équilibre

Ce scénario est le plus ambitieux dans sa volonté d'orienter le marché et de mettre en œuvre les dispositifs nécessaires pour cadrer la programmation de logements :

- Ce scénario intègre une maximisation plus importante des leviers d'actions avec notamment davantage de logements sociaux en locatif et en accession.
- Le volume de résidences secondaires s'accroit moins que dans les deux autres modèles sous l'effet de mesures contraignantes et de négociation avec les promoteurs, permettant une diminution du taux.
- La détente du marché se traduit par un taux de logements vacants plus favorable, qui permet une meilleure fluidité au sein du parc.
- Grâce au développement significatif d'une offre abordable, le marché accueille mieux les actifs et les jeunes familles, ce qui permet de limiter le desserrement.
- **La forte production de logements permet une croissance significative de la population.**

Au regard de l'attractivité des communes, des besoins en logements, des équilibres qui doivent être recherchés, et des projets qui sont envisagés, c'est ce scénario qui est priorisé.

Le scénario retenu : une volonté forte de conduire le marché vers un meilleur équilibre

Le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages est le nombre de logements nécessaires pour couvrir la baisse de la taille moyenne des ménages dans les résidences principales. Dans la mesure où cette taille moyenne des ménages est en baisse, il faut produire un nombre de logements supplémentaires pour loger la même population.

L'évolution de la taille moyenne des ménages est tributaire de plusieurs phénomènes : le vieillissement de la population, la mise en couple tardive, les phénomènes liés à la décohabitation et aux séparations (monoparentalité), l'accueil de nouveaux habitants et le profil des ménages concernés (âge et composition familiale).

Sur le territoire, la taille moyenne des ménages s'est fortement affaiblie entre 2014 et 2020.

Compte tenu du poids élevé de la population âgée, du maintien de l'attractivité du territoire auprès des retraités, on peut supposer que la taille moyenne des ménages va continuer de s'abaisser à un rythme relativement soutenu. La limitation de cette baisse dépendra des possibilités d'accueil qui seront offertes aux jeunes familles (logements à coût abordable dans le neuf et dans l'existant).

Desserrement	2014-2019 inclus	2020-2030 inclus
Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages	-0,71% par an	-0,47% par an
Taille moyenne des ménages	2,08	1,98
Besoins en nombre de logements par an	93 par an	70 par an

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

La variation de la vacance des logements

La vacance peut être décomposée en deux ensembles :

- La vacance structurelle et de longue durée (liée à l'inadaptation du parc à la demande, le plus souvent du fait de sa faible qualité),
- La vacance de flux (liée au délai entre 2 occupations : vente, location, travaux, …).

Un taux minimum, « souhaitable », de vacance est indispensable pour une certaine fluidité dans les parcours résidentiels (demande satisfaite dans un délai raisonnable).

Une valeur de l'ordre de 6% est couramment admise pour considérer qu'un marché est équilibré entre l'offre et la demande.

Le taux de vacance en 2020 est très faible depuis de nombreuses années. Il ne permet pas une rotation satisfaisante et témoigne de la présence d'un marché tendu, qui se caractérise par une pénurie de l'offre dédiée aux ménages.

A moins d'inonder le marché d'un volume très important de logements, il serait illusoire d'espérer atteindre, en 6 ans, un niveau de vacance « acceptable », compte tenu de la forte tension qui s'exerce sur le territoire.

Logements vacants	2014-2019 inclus	2020-2030 inclus
Nombre	977 en 2014 et 931 en 2020	931 en 2020 et 1380 en 2031
Taux	4,9% en 2014 à 4,2% en 2020	4,2% en 2020 et 5,0% en 2031
Evolution en nombre	-8 par an	41 par an

La variation des résidences secondaires (et des logements occasionnels)

Les résidences secondaires sont des logements à usage de loisirs et de tourisme occupés temporairement.

Sur la tendance passée longue, le taux de résidences secondaires n'augmente pas, mais demeure à un niveau élevé en 2020 avec un taux de 31%. En revanche, le nombre s'accroit fortement, entre 2014 et 2020 : +154 en plus en moyenne par an.

Compte tenu de l'attractivité touristique du territoire, et en l'absence de dispositifs réellement dissuasifs, on peut supposer que le volume de ces résidences secondaires ne pourra pas diminuer, mais l'objectif est de limiter leur développement. Il s'agira de faire appel aux différents outils que peuvent adopter les collectivités :

- Majoration de la taxe sur les résidences secondaires (jusqu'à 60%) (Décret n° 2023-822 du 25 août 202) : 5 communes l'ont mise en place pour l'année 2024. Elle peut être considérée comme une ressource fiscale supplémentaire, mais son caractère dissuasif reste à démontrer.
- En revanche, la mise en œuvre au niveau national de mesures plus contraignantes : notamment réduction des avantages fiscaux et application de la règlementation sur les DPE, pourraient avoir un effet à moyen terme (à partir du moment où ces mesures seront votées).

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

- Planification : Instauration de règles dans les PLU, avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des secteurs de mixité sociales (SMS) qui indiquent des taux de résidences secondaires / résidences principales, et échanges avec les promoteurs.
- Maitrise publique du foncier : pour favoriser le développement des produits souhaités.
- Règles concernant le changement d'usage pour encadrer la location touristique meublée, les résidences secondaires pouvant être louées en meublés de tourisme.

Résidences secondaires	2014-2019 inclus	2020-2030 inclus
Nombre	5983 en 2014 et 6904 en 2020	6904 en 2020 et 8000 en 2031
Taux	30,1% en 2014 et 30,8% en 2020	30,8% en 2020 et 28,9% en 2031
Evolution en nombre	+154 par an	+100 par an

Le renouvellement du parc de logements existants

Le remplacement des logements détruits et désaffectés est calculé par différence entre le nombre de logements construits sur une période donnée et la variation du nombre total de logements au cours de cette même période. Le calcul de ce paramètre dépend donc beaucoup de la fiabilité des données, notamment du volume de logements construits.

L'objectif du ZAN devrait logiquement conduire à une augmentation des destructions de logements vétustes et non vétustes pour renouveler le parc et réaliser des opérations plus denses.

Durant la période passée, le renouvellement du parc a été négatif, ce qui signifie que le nombre de logements livrés a été inférieur de 45 unités par an à l'évolution du nombre de logements dans le parc de la communauté de communes, sur la même période. Cela interpelle. En effet, soit ce surcroit de logements par rapport aux logements neufs livrés est lié à des créations de logements hors permis de construire (par exemple une maison divisée en plusieurs appartements à louer, un commerce transformé en logement sans permis), soit il est lié à une sous-estimation de la production de logements dans Sitadel.

Renouvellement du parc	2014-2019 inclus	2020-2030 inclus
Variation du stock de logts.	+424 logements par an	+477 logements par an
Estimation des livraisons	379 logements par an	+515 logements par an
Renouvellement en nbre	-45 logements par an	+38 logements par an

L'évolution de la population

Les derniers résultats du recensement de l'Insee montrent qu'entre 2015 et 2021, la croissance de la population se poursuit à un rythme élevé et même légèrement supérieur à celui de la période 2014-2020.

L'évolution de la population résulte du solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et du solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs d'habitants) :

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

- La réduction du solde naturel au niveau national, s'observe sur le territoire avec une diminution du nombre des naissances et une augmentation marquée du nombre des décès. Cette tendance devrait se poursuivre dans les années à venir. Le vieillissement de la population engendre une augmentation du nombre des décès et une baisse de la natalité.
- Le solde migratoire porte seul la croissance de la population. Le report de populations provenant de marchés extérieurs aux prix plus élevés doit être pris en compte, tout comme celui des retraités. Le solde migratoire repose enfin également sur la capacité à maintenir sur le territoire les ménages qui le quittent en raison d'une pénurie d'offre abordable.

La tendance démographique semble plus subie que maîtrisée. Au niveau départemental, la croissance démographique baisse de même que les effectifs scolaires. Compte tenu du vieillissement de la population et de la part des propriétaires, le risque est fort que les mutations immobilières renforcent le poids des résidences secondaires. Une programmation familiale peut jouer sur la natalité et contribuer au rajeunissement de la population. La dynamique de peuplement dépendra des plus ou moins grandes capacités du territoire à tenir un équilibre entre attractivité auprès des ménages extérieurs et maintien des ménages qui souhaitent poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.

Evolution de la population	**2014-2019 inclus**	**2020-2030 inclus**
Nombre d'habitants	28 290 en 2014 et 30 562 en 2020	30 562 en 2020 et 36 210 en 2031
Taux d'évolution annuel	1,30% / an	1,55%/ an
Variation en nombre de logements annuel	185 par an	258 par an

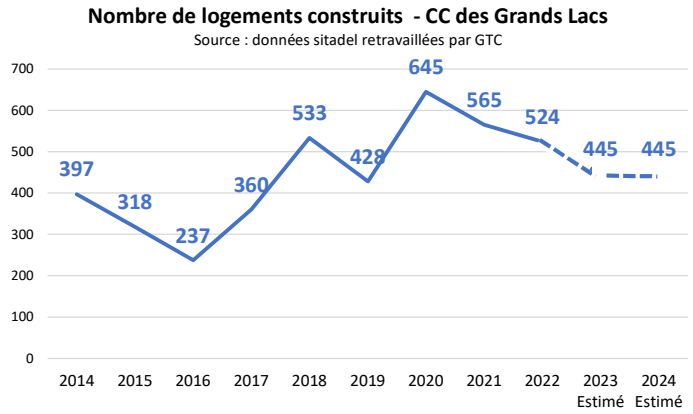
Le nombre de logements à produire

Les objectifs de production de logements qui découlent des hypothèses indiquent un volume de logements à construire de 506 logements en moyenne par an sur la période 2020-2030 inclus. Pour déterminer la production à réaliser sur la période des 6 ans du PLH 2025-2030 inclus, la notion de « reste à construire » est introduite en prenant en compte :

- Le nombre de logements construits sur la base des données Sitadel, disponibles pour les années 2020, 2021, 2022.
- Une estimation de la production de logements pour 2023 et 2024. Celle-ci est basée sur la moyenne de la construction passée 2014-2022 inclus.

Nombre de logements construits (= livrés) par an	2020-2022 (3ans)	Estimation 2023-2024 (2 ans) = moyenne 2014-2022	**Estimation 2020-2024 (5 ans)**
CC des Grands Lacs	578	445	**525**

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



Production de logements neufs	2014-2019 inclus	2020-2030 inclus
Nombre de logements résultant du Point mort	194 par an	248 par an
Nombre de logements à produire (Point mort + croissance de la population)	379 par an	506 par an

Nombre de logements restant à produire 2025-2030 inclus	/	**490 par an**

Ainsi, c'est 490 logements en moyenne par an (2941 logements au total), qu'il convient de produire sur la période du PLH (2025-2030 inclus).

Les années 2016-2020 ont été des années d'augmentation conjointe de la production et des prix. Les promoteurs se sont reportés sur les territoires où ils bénéficiaient d'un accès au foncier plus facile et moins cher. Les documents d'urbanisme, généreux dans les possibilités de construction, leur ont été profitables avec des projets qui montent en hauteur (exemple de Biscarrosse). Les scénarios, aussi ambitieux soient-ils, n'auront d'effet qu'en cas de programmation maîtrisée. Si la production est un enjeu qu'il ne faut pas minimiser, celui de la maitrise de la production apparait primordial.

→ **Il y a un enjeu d'encadrement de la production par une réglementation programmatique. Il convient de renforcer en ingénierie certains PLU, avec la possibilité de mettre en œuvre des secteurs à plan masse.**

Les cycles immobiliers posent la question du réalisme des objectifs, dans la mesure où après des années de production très fortes, mais sans maîtrise, la production est depuis 2020 en baisse, la bulle spéculative a éclaté. La conjoncture est actuellement plus délicate pour les opérateurs. Pour sortir de la crise, les promoteurs se tournent vers de la vente en VEFA à des opérateurs réalisant des logements locatifs sociaux (LLS) et/ou des logements locatifs intermédiaires (LLI). L'accord bancaire des promoteurs est obtenu aujourd'hui, grâce à une production de LLS, BRS et LLI….

Le contexte immobilier ne sera plus le même. Le relèvement des taux d'intérêt qui ne retrouveront plus leur faible niveau initial, et des prescriptions programmatiques plus fortes dans les PLU, font que la production va être plus contrainte et réglementée. Les besoins sont en revanche croissants.

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

→ **L'enjeu est de fixer un objectif de construction ambitieux, mêlant volume et diversité d'offre, dans une conjoncture plus délicate pour le privé et une volonté de meilleure maîtrise de la programmation.**

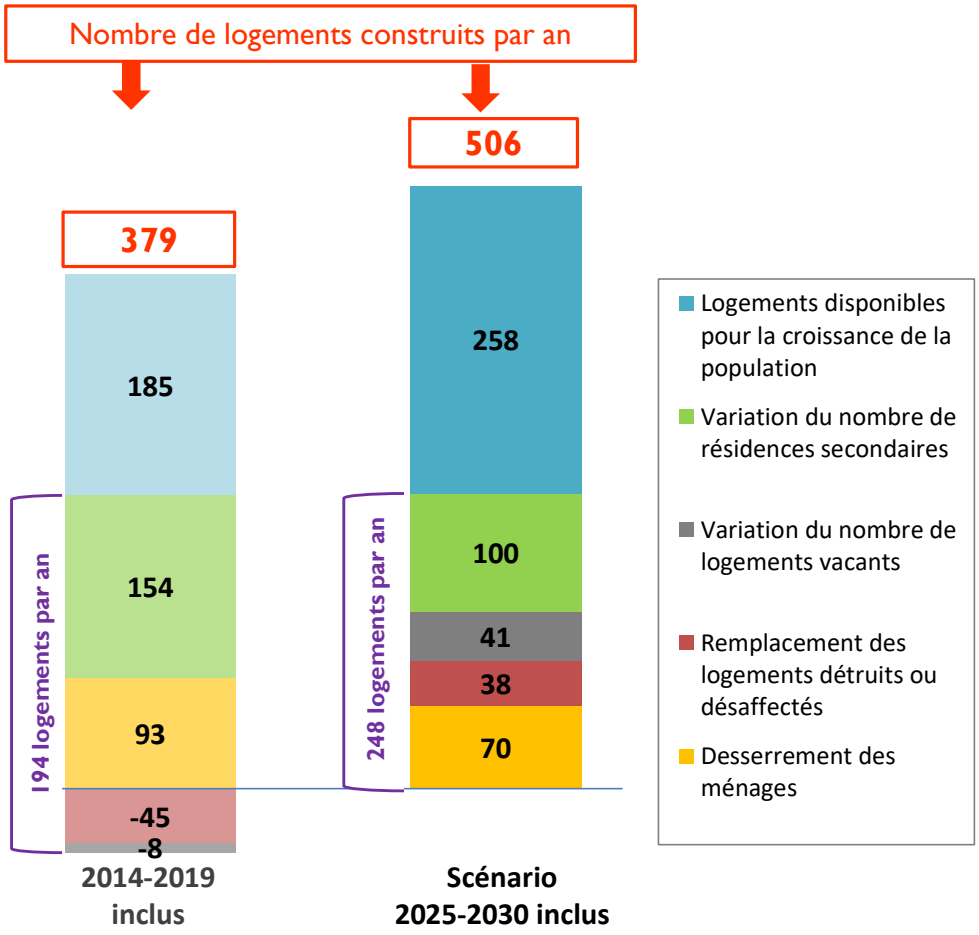
Synthèse de l'utilisation prospective de la production de logements neufs

Le graphe ci-dessous permet de synthétiser visuellement l'utilisation de la production de logements neufs, pour la période 2014-2019 inclus, et pour la période 2020-2030 inclus.

CC des Grands Lacs

Utilisation de la construction neuve 2014-2019 inclus et scénario 2020-2030 inclus - En nombre de logements par an

Source : Insee, SITADEL, traitement et scénario GTC



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

La répartition de la production de logements par commune

La répartition de la production de logements (scénario retenu) par commune est basée sur la clef de répartition appliquée dans le SCoT.

Production de logements	2014-2024 inclus (Sitadel et estimation)	**Objectif Scénario 2025-2030 inclus**		
	Par an	**Par an**	**Total**	*Clef de répartition du SCoT*
Biscarrosse	220	**239**	**1433**	47%
Gastes	17	**22**	**133**	4%
Lüe	2	**6**	**37**	1%
Parentis-en-Born	113	**91**	**547**	18%
Sainte-Eulalie-en-Born	12	**18**	**111**	4%
Sanguinet	73	**83**	**500**	20%
Ychoux	9	**30**	**177**	6%
CC des Grands Lacs	445	**490**	**2938**	100%

Globalement, la considération des besoins en logement et les projets des communes amènent à une validation des objectifs par Madame La Présidente de la communauté de communes.

Les besoins en foncier induits par les scénarios, en prenant en compte la trajectoire ZAN

L'objectif de cette étape est d'estimer quelle part du scénario peut être réalisée en renouvellement (enveloppe urbaine), et d'en déduire la part des projets à produire en extension.

La détermination du potentiel foncier est issue des documents d'urbanisme actuellement opposables et a été élaborée avec les communes.

- → **Il est souligné que compte tenu du ZAN, le potentiel foncier en extension sera très largement réduit par rapport à ce qui est aujourd'hui autorisé en extension dans les zones AU, ce qui conduit à une identification plus poussée du foncier en renouvellement et à une réflexion conjointe sur les densités et les formes urbaines souhaitées.**
- → **Il est remarqué la difficulté d'anticiper en amont dans le référentiel foncier les interventions des opérateurs sur le renouvellement des grandes maisons ou terrains bâtis dans les centres et d'encadrer les constructibilités au regard de PLU jugés permissifs.**

L'estimation du nombre de logements constructibles à l'échéance du PLH est issue des exploitations suivantes :

- La base foncière finalisée en décembre 2024 qui identifie les surfaces de foncier mobilisable à vocation d'habitat et mixte pour les opérations en cours (PC ou PA déposé mais non livrés

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

en décembre 2024), pour les gisements (opérations réalisables dans l'échéance PLH), pour le prospectif (opérations réalisables après le PLH ou sans échéance connue)

- Le potentiel foncier est identifié en distinguant le potentiel en renouvellement urbain (les sites dans l'enveloppe bâtie des communes) et le potentiel en extension urbaine (essentiellement des zones AU).
- L'estimation du nombre de logements constructibles est issue, lorsque que la programmation n'est pas connue, de l'application site par site des densités de construction en nombre de logements par hectares. Ces hypothèses de densités ont été validées par les élus en comité stratégique. Il est à noter que les densités retenues en renouvellement urbain restent raisonnables, elles sont souvent inférieures aux densités observées sur les opérations en cours.
- Il n'est pas appliqué dans les estimations suivantes de pourcentage de rétention foncière.

Cette estimation ne prend pas en compte une production en renouvellement du tissu déjà bâti, non repérable a priori, mais pris en compte dans le scénario.

GLOBAL CCGL	
Objectif logt PLH 2025-2030	2938
Potentiel logt total	5606
Potentiel logt 2025-2030	3252
Objectif LLS PLH 2025-2030	749
LLS programmés PAF	650

Le potentiel foncier pris en compte dans le PLH correspond aux sites susceptibles d'être réalisés entre 2025 et 2030.

		dont en renouvellement	dont en extension
Nombre d'opérations ou de sites 2025-2030	280	212	68
Surfaces totales en ha	152,9	56,5	96,3
dont nombre de sites en dureté forte	34		
dont surfaces ha en dureté forte	40,6		

Le potentiel foncier total en habitat d'ici 2030 est estimé à 152,9 ha dont 56 ha en renouvellement soit 37% du total mobilisable. La consommation foncière en extension pour de l'habitat est estimée à 96 ha sur la période du PLH.

La lutte contre l'artificialisation des sols inscrite dans la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, induit une réduction du potentiel foncier en extension par rapport à ce qui est aujourd'hui autorisé dans le cadre des documents d'urbanisme actuels. Cela conduit à produire une identification plus poussée du foncier en renouvellement urbain et à mener une réflexion conjointe sur les densités et les formes urbaines souhaitées. Les leviers principaux à disposition des communes sont l'Etablissement Public Foncier des Landes qui intervient dans les opérations comportant un minimum 40% de logements locatifs sociaux ou d'accession sociale et les outils du PLU.

L'un des risques de la sobriété foncière est de contribuer à augmenter le prix du foncier, compte tenu de l'accroissement des droits à construire sur des fonciers jusque-là peu densément occupés. La moindre parcelle de 300 m2 peut être vendue pour construire un petit collectif. Pour continuer

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

de produire, tout en réduisant la consommation foncière, les densités préconisées en extension devront être revues.

- → **La stratégie foncière en lien avec le PLU pourra (devra) identifier et proposer une régulation du renouvellement et un encadrement du phénomène sur les tènements jugés non évolutifs au regard des enjeux patrimoniaux et environnementaux.**
- → **La stratégie foncière devra anticiper les mutations par une politique de maîtrise foncière, sur des fonciers à forts enjeux.**
- → **Il convient enfin de retrouver la vertu de la construction en continu, pour éviter les problèmes de voisinage, et de définir des règles de densité adaptées à chaque situation. Une réflexion en amont du projet à travers par exemple une OAP permettrait d'encadrer les formes d'habitat et de travailler avec les opérateurs.**

Le PLU va être l'outil de traduction de la stratégie habitat dans le règlement d'urbanisme. Certaines communes ont mis en place des principes de mixité dans les opérations d'une certaine taille, sur lesquelles sont imposés des pourcentages de logements sociaux. Une harmonisation des principes de mixité, a minima du seuil de logements à partir duquel ce principe s'applique, permettrait d'éviter les effets de report sur des communes plus permissives.

→ **Il convient de trouver un point de consensus sur les principes de mixité, tout en laissant aux communes la liberté de poser leur stratégie.**

Il s'agit pour la suite de bâtir une stratégie d'intervention sur le foncier traduite dans un programme d'actions foncières mettant en avant les sites à enjeux pour les communes et identifiant les sites sur lesquels un portage ou une veille foncière de l'EPFL est souhaitable.

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

La programmation par produit

Différents types de produits logement existent en locatif et en accession. Ils sont adaptés aux différents niveaux de ressources des ménages (voir en annexe le détail des produits).

Le diagnostic a mis en évidence la pression qui s'exerce sur le territoire et la nécessité d'intensifier la production de logements à prix abordables pour consolider le parcours résidentiel des jeunes adultes, des actifs, des ménages à ressources modestes et intermédiaires. L'objectif est de trouver un équilibre entre la production de logements règlementés qui permettent à ces ménages de se loger sur place grâce à l'instauration de plafonds de ressources et de plafonds de loyer, et la production libre. Le développement de ces produits règlementés permettra, par ailleurs, de limiter la diffusion des résidences secondaires et résidences de tourisme.

Appréciation des besoins

Les hypothèses de répartition de la programmation de logements par produit et par commune s'appuient sur divers critères, dont :

- Le poids de population des communes ;
- Leur rang dans l'armature territoriale, la présence de commerces et de services ;
- Le zonage B1 / B2 / C ;
- Le poids de résidences secondaires et la volonté de réduire leur part ;
- Le poids du parc locatif privé et la volonté de maintenir une offre significative ;
- Le poids du parc locatif social et la volonté de développer cette offre ;
- Les potentielles exigences de rattrapage de logements sociaux liées à l'article 55 de la loi SRU pour la ville de Biscarrosse ;
- Le poids de la population éligible au parc locatif social ;
- Les caractéristiques de la demande locative sociale ;
- La présence de structures d'hébergement pour les publics en difficulté et pour les séniors, et les projets connus.

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

Estimation de la population éligible au logement social au regard des plafonds de ressources

CC des Grands Lacs	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
1 personne	9 360 €	14 020 €	16 950 €	19 250 €	21 530 €	23 810 €	26 850 €	30 760 €	38 050 €
Couple	21 540 €	27 270 €	31 695 €	35 550 €	39 495 €	43 635 €	48 900 €	55 620 €	67 485 €
Trois personnes ou une personne seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	21 834 €	29 556 €	35 316 €	40 140 €	45 306 €	50 148 €	56 214 €	64 710 €	78 318 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	27 195 €	35 385 €	39 942 €	44 289 €	49 455 €	54 306 €	59 724 €	67 683 €	81 795 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	22 152 €	30 696 €	36 336 €	41 448 €	45 984 €	51 384 €	57 624 €	68 184 €	86 856 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	26 767 €	37 091 €	43 906 €	50 083 €	55 564 €	62 089 €	69 629 €	82 389 €	104 951 €

éligibilité PLAI — éligibilité PLUS — PLS — non éligible

Estimation GTC, d'après Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) – Revenus Année 2021 et plafonds de ressources Janvier 2024*
** Dont salaires et traitements, indemnités de chômage, revenus des activités non salariées, pensions, retraites et rentes , autres revenus*

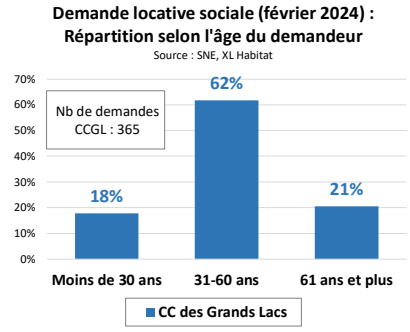
Environ 60% des ménages de la CCGL sont éligibles au logement social (PLAI / PLUS / PLS). L'éligibilité au parc social des personnes seules et des grandes familles est plus forte que pour les autres catégories de ménages. Cela ne signifie toutefois pas que l'accès au parc est plus rapide étant donné la faiblesse de l'offre notamment de logements de petite taille

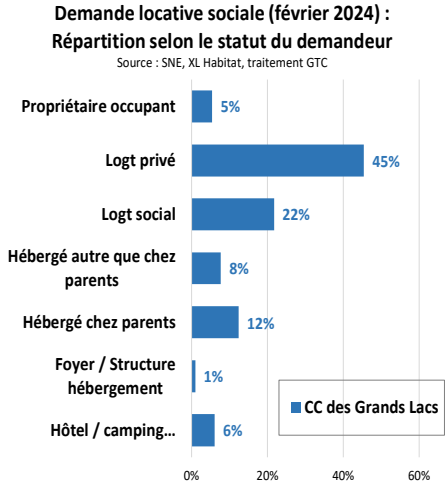
CC des Grands Lacs	Nb ménages total	Ménages éligibles LLS	
1 pers	5013	75%	3760
2 pers.	5867	47%	2757
3 pers.	1748	55%	961
4 pers.	1410	65%	917
5 pers.	433	75%	325
6 pers.	93	72%	67
Total	14564	60%	8787

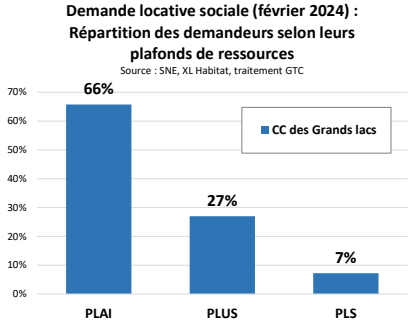
Estimation GTC, d'après Filosofi 2021 et Ministère 2024

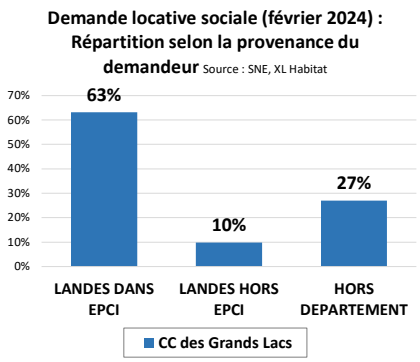
Actualisation des données sur la demande locative sociale (CC des Grands Lacs)

Demande locative sociale - A février 2024 source : SNE - XL Habitat	Nombre	Taux
BISCARROSSE	421	52%
PARENTIS EN BORN	218	27%
SANGUINET	95	12%
GASTES	13	2%
YCHOUX	50	6%
STE EULALIE EN BORN	15	2%
LUE	2	0%
CC des Grands Lacs	**814**	**100%**









Début 2024, 814 demandes locatives sociales sont recensées dans la CC des Grands Lacs (692 à fin 2022).

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

- Le volume de demandes à Biscarrosse, et dans une moindre mesure à Parentis-en-Born est important.
- Le poids de demandeurs avec de faibles ressources est élevé.
- La proportion de demandeurs locaux est forte.
- Qui sont issus du parc privé, mais pas que…
- … aussi hébergés, en camping, ou en structure d'hébergement.

D'une manière générale, l'accroissement de la demande locative sociale est lié à l'augmentation du montant des loyers du parc privé, la décohabitation et l'insalubrité. Il existe des stratégies d'installations préalables sur le territoire pour faire une demande locative sociale sur place. Mais les locataires du parc social sont des personnes seules vulnérables, des familles monoparentales, des couples avec enfants, des jeunes, des personnes âgées… des situations ordinaires. Malgré cela et le fait qu'une grande part de la population soit éligible au parc social, celui-ci peut encore être mal perçu de l'extérieur.

→ **Il y a enjeu à communiquer pour renforcer l'image du parc social, dont la qualité n'a rien à envier au parc privé.**

Caractéristiques des communes

Caractéristiques	Rang des communes dans l'armature territoriale (SCoT)	Population 2021	Taux d'évol / an population 2015-2021	Taux résidences secondaires 2020	Taux locatif privé 2020	Taux HLM RPLS 2023 / RP 2020 Insee	Répartition de la demande locative sociale Février-2024
CC des Grands Lacs	/	**31 559**	**1,49%**	**31%**	**25%**	**6,2%**	**814 demandes**
Biscarrosse (B1)	1	14 551	0,25%	**39%**	**28%**	7,2%	**52%**
Gastes	4	897	3,35%	34%	18%	0,5%	2%
Lüe	4	597	1,53%	21%	13%	0,8%	0%
Parentis-en-Born	2	7 195	3,27%	15%	23%	5,6%	27%
Sainte-Eulalie-en-Born	4	1 398	1,65%	28%	13%	5,3%	2%
Sanguinet (B2)	2	4 582	3,02%	29%	26%	4,6%	12%
Ychoux	3	2 339	0,81%	11%	22%	7,6%	6%

Source : Insee, SCoT, RPLS, XL Habitat SNE, communes

L'évolution du parc de logements sociaux montre une augmentation récente des livraisons :

- Variation annuelle du nombre de logements locatifs sociaux (selon RPLS), entre 2014 et 2022 : 20 par an ;
- Programmation PLAI-PLUS-PLS (selon sisal) 2016-2020 : 47 par an ;
- Livraisons en 2023, 2024 (selon bailleurs, communes) : PLAI, PLUS, PLS : 50 par an ; PSLA, BRS : 49 par an ; LLI : 0 par an.

- **Variation annuelle du nombre de logements locatifs sociaux** (selon RPLS), entre 2014 et 2022 : **20 par an.**
- **Programmation PLAI-PLUS-PLS** (selon sisal) 2016-2020 : **47 par an**
- **Livraisons en 2023, 2024** (selon bailleurs, communes) : **PLAI, PLUS, PLS : 50 par an**
  PSLA, BRS : 49 par an
  LLI : 0 par an

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

Résidences et structures d'hébergement pour personnes âgées, publics fragiles, intergénérationnelles, habitat inclusif

CC des Grands Lacs	Situation à début 2024	Projets
Biscarrosse	- EHPAD Léon Dubedat (77 places), communal	- Résidence autonomie (60 places, portée par Enéal, gérée par l'EHPAD), livraison 2025-2026 - Résidence Domani (18 logements) - Résidence inclusive (6 places) Allée des Tournesols
Parentis-en-Born	- EHPAD Lou Camin (70 places), CCAS - Résidence intergénérationnelle (43 LLS, dont 20 pour seniors)	- Résidence inclusive, rue J Brel (10 logements LLS)
Sanguinet	- Résidence autonomie de Lillot (17 places), CCAS	- Résidence inclusive (8 chambres) (Rachat Homnia)
Ychoux		- Opération locative sociale (16 logements dont pour personnes âgées) - Résidence inclusive (16 places) Vieux Bourg
Autres communes	Pas de structure	Pas de projet connu

Pour plus de précisions :

Le Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile n'a pas de structure d'hébergement. Il a obligation d'héberger uniquement en logement privé et pas dans le parc social. Les logements sont répartis sur 3 communes (Ychoux, Parentis et Biscarrosse).

Le projet de Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) sur Parentis-en-Born a été mixée avec de l'habitat jeune pour équilibrer l'opération. Il y a un besoin de résidence pour les jeunes, offre qui n'existe pas sur le territoire.

Un travail sur l'habitat inclusif, résidence autonomie, MARPA…, est mené, bien que les projets soient à l'arrêt.

Sur Biscarrosse, un projet de résidence autonomie est avancé (livraison attendue fin 2025 – début 2026) : 56 appartements en PLS, pour un total de 60 places. Le porteur est ENEAL et la gestion sera assurée (attributions…) par l'EPHAD. Le foncier a été apporté par la commune.

<u>Simulation SRU pour Biscarrosse</u>

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

BISCARROSSE

Calcul sur la base de périodes triennales, la période en cours étant 2023-2024-2025

Logements sociaux (Source : RPLS, Insee, et estimation traitement GTC)	**Situation en 2023** (RPLS 2023)	**Application du calcul théorique de rattrapage SRU** - Scénario 2		
		Situation à fin 2031	**Nb logts à produire 2023-2031 inclus**	**Nb logts à produire 2025-2031 inclus**
Nombre	**519**	**1021**	502	445
Taux	**7%**	**11%**		
Nombre de logts sociaux manquants pour atteindre 20%	1004	850		

Application de la règle théorique de rattrapage, nombre estimé de logements sociaux à produire : 2025-2031 inclus : 445 logements

Rappels :

La commune de Biscarrosse pourrait entrer dans le champ de l'article 55 de la loi SRU quand elle atteindra 15 000 habitants (14 551 en 2021) et si la croissance démographique est de +5% entre 2 recensements (elle est de +1,5% entre 2015 et 2021).

L'inventaire SRU compte les logements locatifs sociaux (PLAI A / PLAI / PLUS / PLS), mais aussi les logements en PSLA (limité dans le temps) et BRS, les logements privés conventionnés Anah, certains logements de résidences d'hébergement, les terrains locatifs familiaux des gens du voyage.

(Voir en annexe les bases du calcul théorique)

Pour la ville de Biscarrosse :

L'objectif de produire 492 logements sociaux (locatif et accession sociale) permettrait de répondre à l'objectif théorique de rattrapage qui pourrait s'appliquer à la commune (sans prendre en compte les logements conventionnés Anah…).

Programmation par produit

Pour prendre en compte les caractéristiques des besoins, la programmation par produit est également basée sur les 3 principes suivants :

- **Des objectifs ambitieux en matière de logements abordables,** pour répondre aux besoins des habitants à ressources faibles et modestes (dont les décohabitants, les jeunes actifs, les familles, les familles monoparentales, les personnes âgées à retraites modestes…) et contribuer à limiter le développement des résidences secondaires et résidences de tourisme.

  Cela signifie que le foncier le permet, que les bailleurs sont en capacité de produire, que les collectivités acceptent de consacrer un budget important à cette production (aujourd'hui la CCGL n'apporte pas aide financière à la production), que la programmation départementale suive…

- **L'intégration d'une offre en logements locatifs à loyer intermédiaire** pour apporter une offre à loyer qui se situe entre le loyer social et le loyer privé. Cette offre ne se développe pas encore dans la CCGL.

- **Une programmation en deux temps :** les deux premières années seront consacrées à préparer la montée en puissance de la production locative sociale et de logements abordables en

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

général : ajustement des documents d'urbanisme (Orientations d'Aménagement et de Programmation, Secteurs de Mixité Sociale), dialogue avec les bailleurs HLM et les opérateurs, politique foncière, Droit de Préemption Urbain, négociation avec l'EPFL…

1ère PERIODE : 2025-2026 (2 ans) Hypothèses de programmation de logements par produit	Logements locatifs sociaux PLAIA-PLAI-PLUS	Logements locatifs sociaux PLS	Accession sociale PSLA - BRS	Locatif intermédiaire PLI - LLI	Locatif privé	Accession libre	Total production de logements	Part des PRODUITS REGLEMENTES PLAI A + PLAI + PLUS + PLS + PLI-LLI + PSLA-BRS	Part des PRODUITS LOCATIFS SOCIAUX PLAI A + PLAI + PLUS + PLS
CC des Grands Lacs	**18%**	**2%**	**5%**	**2%**	**24%**	**50%**	100%	**26%**	**20%**
Biscarrosse (B1)	20%	2%	5%	2%	25%	46%	100%	29%	22%
Gastes	10%				20%	70%	100%	10%	10%
Lüe	10%				20%	70%	100%	10%	10%
Parentis-en-Born	18%	2%	5%	2%	25%	48%	100%	27%	20%
Sainte-Eulalie-en-Born	10%				20%	70%	100%	10%	10%
Sanguinet (B2)	18%	2%	5%	2%	25%	48%	100%	27%	20%
Ychoux	15%	2%	5%		20%	58%	100%	22%	17%

2è PERIODE : 2027-2030 (4 ans) Hypothèses de programmation de logements par produit	Logements locatifs sociaux PLAIA-PLAI-PLUS	Logements locatifs sociaux PLS	Accession sociale PSLA - BRS	Locatif intermédiaire PLI - LLI	Locatif privé	Accession libre	Total production de logements	Part des PRODUITS REGLEMENTES PLAI A + PLAI + PLUS + PLS + PLI-LLI + PSLA-BRS	Part des PRODUITS LOCATIFS SOCIAUX PLAI A + PLAI + PLUS + PLS
CC des Grands Lacs	**23%**	**5%**	**8%**	**4%**	**24%**	**37%**	100%	**39%**	**27%**
Biscarrosse (B1)	25%	5%	8%	5%	25%	32%	100%	43%	30%
Gastes	15%		5%		20%	60%	100%	20%	15%
Lüe	15%		5%		20%	60%	100%	20%	15%
Parentis-en-Born	22%	5%	8%	5%	25%	35%	100%	40%	27%
Sainte-Eulalie-en-Born	15%		5%		20%	60%	100%	20%	15%
Sanguinet (B2)	22%	5%	8%	5%	25%	35%	100%	40%	27%
Ychoux	18%	5%	8%		20%	49%	100%	31%	23%

1ère PERIODE : 2025-2026 (2 ans) Hypothèses de programmation de logements par produit	Logements locatifs sociaux PLAIA-PLAI-PLUS	Logements locatifs sociaux PLS	Accession sociale PSLA - BRS	Locatif intermédiaire PLI - LLI	Locatif privé	Accession libre	Total production de logements	Part des PRODUITS REGLEMENTES PLAI A + PLAI + PLUS + PLS + PLI-LLI + PSLA-BRS	Part des PRODUITS LOCATIFS SOCIAUX PLAI A + PLAI + PLUS + PLS
CC des Grands Lacs PAR AN	**88**	**9**	**22**	**8**	**119**	**244**	**490**	**128**	**97**
Biscarrosse (B1)	48	5	12	5	60	110	239	69	53
Gastes	2	0	0	0	4	16	22	2	2
Lüe	1	0	0	0	1	4	6	1	1
Parentis-en-Born	16	2	5	2	23	44	91	25	18
Sainte-Eulalie-en-Born	2	0	0	0	4	13	18	2	2
Sanguinet (B2)	15	2	4	2	21	40	83	22	17
Ychoux	4	1	1	0	6	17	30	7	5

2è PERIODE : 2027-2030 (4 ans) Hypothèses de programmation de logements par produit	Logements locatifs sociaux PLAIA-PLAI-PLUS	Logements locatifs sociaux PLS	Accession sociale PSLA - BRS	Locatif intermédiaire PLI - LLI	Locatif privé	Accession libre	Total production de logements	Part des PRODUITS REGLEMENTES PLAI A + PLAI + PLUS + PLS + PLI-LLI + PSLA-BRS	Part des PRODUITS LOCATIFS SOCIAUX PLAI A + PLAI + PLUS + PLS
CC des Grands Lacs PAR AN	**110**	**22**	**38**	**21**	**119**	**180**	**490**	**191**	**133**
Biscarrosse (B1)	60	12	19	12	60	76	239	103	72
Gastes	3	0	1	0	4	13	22	4	3
Lüe	1	0	0	0	1	4	6	1	1
Parentis-en-Born	20	5	7	5	23	32	91	36	25
Sainte-Eulalie-en-Born	3	0	1	0	4	11	18	4	3
Sanguinet (B2)	18	4	7	4	21	29	83	33	22
Ychoux	5	1	2	0	6	14	30	9	7

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

TOTAL 2025-2030 (6 ans) Hypothèses de programmation de logements par produit CC DES GRANDS LACS	Logements locatifs sociaux PLAIA-PLAI-PLUS	Logements locatifs sociaux PLS	Accession sociale PSLA - BRS	Locatif intermédiaire PLI - LLI	Locatif privé	Accession libre	Total production de logements	Part des PRODUITS REGLEMENTES PLAI A + PLAI + PLUS + PLS + PLI-LLI + PSLA-BRS	Part des PRODUITS LOCATIFS SOCIAUX PLAI A + PLAI + PLUS + PLS
Répartition Taux	**21%**	**4%**	**7%**	**3%**	**24%**	**41%**	100%	**35%**	**25%**
Biscarrosse (B1)	23%	4%	7%	4%	25%	37%	100%	**38%**	**27%**
Gastes	13%	0	3%	0	20%	63%	100%	**17%**	**13%**
Lüe	13%	0	3%	0	20%	63%	100%	**17%**	**13%**
Parentis-en-Born	21%	4%	7%	4%	25%	39%	100%	**36%**	**25%**
Sainte-Eulalie-en-Born	13%	0	3%	0	20%	63%	100%	**17%**	**13%**
Sanguinet (B2)	21%	4%	7%	4%	25%	39%	100%	**36%**	**25%**
Ychoux	17%	4%	7%	0%	20%	52%	100%	**28%**	**21%**
Nombre TOTAL	**618**	**106**	**195**	**99**	**712**	**1207**	**2938**	**1019**	**725**
Biscarrosse (B1)	334	57	100	57	358	526	1433	549	392
Gastes	18	0	4	0	27	84	133	22	18
Lüe	5	0	1	0	7	23	37	6	5
Parentis-en-Born	113	22	38	22	137	215	547	195	135
Sainte-Eulalie-en-Born	15	0	4	0	22	70	111	18	15
Sanguinet (B2)	103	20	35	20	125	197	500	178	123
Ychoux	30	7	12	0	35	92	177	50	37
CC des Grands Lacs PAR AN	**103**	**18**	**33**	**17**	**119**	**201**	**490**	**170**	**121**

Estimation de l'évolution du parc de logements à vocation sociale à terme

Parc social	Nombre LLS 1/1/2023 (RPLS)	Taux LLS 1/1/2023 (RPLS 2023/RP 2020)	Parc locatif social : PLAIA + PLAI + PLUS + PLS				Parc social : PLAIA + PLAI + PLUS + PLS + PSLA + BRS			
			Estimation nombre 2025 (1)	Variation nombre 2025-2031 Scénario 2	Estimation nombre 2031 Scénario 2	Estimation taux 2031 Scénario 2	Estimation nombre 2025 (1)	Variation nombre 2025-2031 Scénario 2	Estimation nombre 2031 (1) Scénario 2	Estimation taux 2031 Scénario 2
CC des Grands Lacs	**898**	**6,2%**	**997**	**725**	**1722**	**9,5%**	**1094**	**920**	**2014**	**11,1%**
Biscarrosse (B1)	519	7,2%	584	392	976	10,8%	661	492	1153	12,8%
Gastes	2	0,5%	6	18	24	4,6%	6	22	28	5,4%
Lüe	2	0,8%	2	5	7	2,4%	2	6	8	2,8%
Parentis-en-Born	173	5,6%	173	135	308	7,9%	193	173	366	9,4%
Sainte-Eulalie-en-Bo	34	5,3%	34	15	49	6,6%	34	18	52	7,0%
Sanguinet (B2)	92	4,6%	108	123	231	9,0%	108	158	266	10,4%
Ychoux	76	7,6%	90	37	127	11,1%	90	50	140	12,2%

(1) y compris livraisons 2023-2024

L'estimation du volume et du taux de logements sociaux à la fin du PLH (début 2031), se base sur le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) au 1/1/2023. Elle intègre les livraisons effectuées en 2023 et 2024 et les objectifs de production du scénario qui couvrent la période 2025-2030 inclus.

Ainsi, la programmation envisagée fait passer le taux de **logements locatifs sociaux** de 6,2% en 2023 à 9,5% à début 2031. L'application de ces objectifs permettrait à la commune de Biscarrosse d'assurer un potentiel rattrapage lié à l'article 55 de la loi SRU.

En intégrant l'accession sociale (PSLA-BRS), le taux passe à 11,1%.

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

ANNEXES

Comparaison des modèles d'évolution

CC des Grands Lacs	*Période 2014-2020* *2020*	Période 2020-2031 2031 **Hypothèse du laisser faire** **Renforcement pression**	Période 2020-2031 2031 **Scénario 1** **Pression stabilisée**	Période 2020-2031 2031 **Scénario 2** **Marché qui cherche l'équilibre**	*Période 2018-2035* *2035* ***Scénario SCoT***
A - Evolution démographique					
Taux d'évol / an	*1,30%*	1,10%	1,30%	1,55%	*1,6%/ an*
Nombre d'habitants	*30 562*	34 470	35 240	36 210	
Variation nb logt / an	*185*	184	217	258	
1 - Desserrement Taux d'évol/an	*-0,71%*	-0,74%	-0,60%	-0,47%	*-0,39%*
Taille moy des ménages	*2,08*	1,92	1,95	1,98	
Variation nb logt / an	*93*	113	91	70	
2 - Renouvellement					
Variation nb logt / an	*-45*	-45	0	38	
3- Logements vacants					
Nombre	*931*	810	1150	1380	
Taux	4,2%	2,9%	4,2%	5,0%	
Variation nb LV / an	*-8*	-11	20	41	
4 - Résid. secondaires					
Nombre	*6904*	9000	8600	8000	
Taux	31%	33%	31%	29%	*30%*
Variation nb RS / an	*154*	191	154	100	
B Point mort (1+2+3+4)					
Nb de logt / an	*194*	**248**	**265**	**248**	
A+B Nb logements à produire					
2020-2030 inclus / an	*379*	**432**	**482**	**506**	***434***
Reste à produire 2025-2030 inclus/ an		**354**	**446**	**490**	

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

Caractéristiques des différents produits logements

De ménages à faibles ressources à ménages à ressources élevées

Caractéristiques des différents produits	PLAI A (PLAI Adapté)	PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	PLS (Prêt Locatif Social)	Structures (PLAI A / PLAI / PLUS / PLS)	PLI (Prêt Locatif Intermédiaire)	LLI (Logement Locatif Intermédiaire)	Accession sociale PSLA (Prêt Social Location Accession)	Accession sociale BRS (Bail Réel Solidaire)	Locatif privé	Accession libre
Types de ménages	Ménages fragiles	Revenus très modestes	Revenus modestes	Revenus moyens	Fragiles, séniors, étudiants…	Revenus entre locatif social et locatif libre		Revenus moyens		Revenus en adéquation avec les prix du marché	
Catégories de logement	Logements ordinaires / résidences sociales. Bas niveau de quittance, gestion locative adaptée	Logements familiaux	Logements familiaux	Logements familiaux. Loyers du PLUS majorés de 30%	Résidences	Logements familiaux Loyers < 20% secteur privé	Logements familiaux Loyers < 10% à 20% secteur privé Dans opération comportant au moins 25% de logements sociaux	Logements familiaux Sécurisation HLM (rachat, relogement, revente)	Logements familiaux Dissociation du foncier et du bâti Prix d'achat entre 25% et 40% < prix du marché	Logements familiaux	
Plafonds de ressources	PLAI	PLAI (Environ 60% du plafond PLUS)	PLUS	PLS (Plafond PLUS + 30%)	PLAI A / PLAI / PLUS / PLS	PLI / LLI (= Pinel)		PSLA = BRS		Sans conditions	Sans conditions
Plafonds de prix / loyers	Oui suivant zonage et composition du ménage									Non	
Taux de TVA	5,5%	5,5%	5,5% en AA, sinon 10%	5,5% en AA, sinon 10%	5,5%	5,5%	10%	5,5%	5,5%	20%	20%
Exonération TFPB	Pendant 25 ans	Pendant 25 ans	Pendant 25 ans	Pendant 25 ans	Pendant 25 ans	Non	Crédit d'impôt sur les sociétés depuis 2023	Pendant 15 ans	De 30% (sur décision de la collectivité)	Non	Non
Opérateurs	Bailleurs HLM / Opérateur spécialisé / Association	Bailleurs HLM	Bailleurs HLM	Bailleurs HLM / Investisseurs privés	Bailleurs HLM / Opérateurs spécialisés / Associations	Bailleurs HLM	CDC Habitat / Action Logement/ Bailleurs HLM Investisseurs institutionnels	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Office Foncier Solidaire	Promoteurs, constructeurs investisseurs privés	Promoteurs, constructeurs privés

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

Résultats de la concertation : synthèse des réponses apportées par les participants aux ateliers du 6 juillet 2023

Atelier 1. Se doter des moyens nécessaires pour limiter et encadrer le développement en extension et produire davantage en renouvellement urbain et de manière qualitative

Atelier 1. Mobilisation et anticipation foncière, répondre aux besoins

Observer, inciter, encadrer, contraindre

Solutions	Objectif	Post it « d'approbation »
Observer et suivre le foncier Mise en place d'un observatoire	Être réactif sur les DIA Suivre les transactions et les prix	17 Parte-naires 17 ; 1 CCM 1 ; 0
Utiliser les outils offerts par les PLU et harmoniser les interventions	ZAD, ZAC, zonage et règlement, OAP, SMS, ERL, PAPAG, DPU, DUP	3 CAUE ADACL EuroLa-ndAmt ; 2 CCM 2 ; 1 CCGL 1
Proposer une AMO aux communes pour programmer et mettre en œuvre les opérations	Soutien théorique et opérationnel aux communes (STOC)	2 CAUE ADACL ; 0
Utiliser les outils fiscaux pour lutter contre la rétention foncière	Base foncière, THLV, TA,	3 DDTM GIP Lit CEM ; 2 Mezos Mimizan ; 0
Renforcer la TVB et préserver les espaces boisés dans la tache urbaine	Pouvoir construire plus dense autour des espaces de respiration	3 Eden-Promo CAUE ADACL ; 0
Intervenir sur la vacance	Bien sans maître, abandon manifeste, succession en déshérence	4 CAUE ADACL EPFL ; 0 LDH du Born
Tester des outils peu utilisés	ZAD, AFU, chartes promoteurs	2 Eden-Promo GIP Litt ; 3 CCM 3 ; 0
Revues de projets	*Faire le bilan, bénéficier de retours d'expériences*	0
Permis d'aménagement valant construction	*Harmonisation des constructions en limitant l'utilisation espace*	2 Euro Land Amt ; 0

Des solutions très plébiscitées par les partenaires…
… et dans une moindre mesure par la CCM et très peu par la CCGL.

Est-ce lié :

aux contraintes inhérentes à ces solutions sur les propriétaires fonciers ?

A la complexité de ces outils et à la nécessaire montée en ingénierie des communes ?

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

Atelier 1. Mobilisation et anticipation foncière, répondre aux besoins

Observer, inciter, encadrer, contraindre

Solutions	Objectif	Post it « d'approbation »
Observer et suivre le foncier Mise en place d'un observatoire	Être réactif sur les DIA Suivre les transactions et les prix	17 / 1 / 0 — Partenaires 17 ; CCM 1
Utiliser les outils offerts par les PLU et harmoniser les interventions	ZAD, ZAC, zonage et règlement, OAP, SMS, ERL, PAPAG, DPU, DUP	3 / 2 / 1 — CAUE ADACL EuroLandAmt ; CCM 2 ; CCGL 1
Proposer une AMO aux communes pour programmer et mettre en œuvre les opérations	Soutien théorique et opérationnel aux communes (STOC)	2 / 0 / 0 — CAUE ADACL
Utiliser les outils fiscaux pour lutter contre la rétention foncière	Base foncière, THLV, TA,	3 / 2 / 0 — DDTM GIP Lit CEM ; Mezos Mimizan
Renforcer la TVB et préserver les espaces boisés dans la tache urbaine	Pouvoir construire plus dense autour des espaces de respiration	3 / 0 / 0 — Eden-Promo CAUE ADACL
Intervenir sur la vacance	Bien sans maître, abandon manifeste, succession en déshérence	4 / 0 / 0 — CAUE ADACL EPFL ; LDH du Born
Tester des outils peu utilisés	ZAD, AFU, chartes promoteurs	2 / 3 / 0 — Eden-Promo GIP Litt ; CCM 3
Revues de projets	*Faire le bilan, bénéficier de retours d'expériences*	0 / 0 / 0
Permis d'aménagement valant construction	*Harmonisation des constructions en limitant l'utilisation espace*	2 / 0 / 0 — Euro Land Amt

Des solutions très plébiscitées par les partenaires…
… et dans une moindre mesure par la CCM et très peu par la CCGL.

Est-ce lié :

aux contraintes inhérentes à ces solutions sur les propriétaires fonciers ?

A la complexité de ces outils et à la nécessaire montée en ingénierie des communes ?

Atelier 1. Mobilisation et anticipation foncière, répondre aux besoins

Mobiliser les partenaires – financer les acquisitions

Solutions	Objectif	Post it « d'approbation »
Acquérir pour constituer des réserves foncières	Anticiper les acquisitions, acheter des biens occupés pour générer des loyers	8 / 1 / 2 — Partenaires 8 ; CCM 1 ; CCGL 2
Mobiliser l'EPFL	Réaliser des études pré opérationnelles, assurer une veille foncière, permettre un portage foncier (délégation DPU à EPFL)	7 / 4 / 2 — Partenaires 7 ; 4 dont Mimizan Pontenx ; 2 (Parentis Ste-Eulalie)
Faire intervenir une foncière	Garder en patrimoine les biens acquis et bénéficier des loyers issus de la gestion du patrimoine dans l'attente des projets pour réduire la charge foncière	1 / 3 / 0 — DDTM ; Pontenx Mézos Mimizan
Identifier des espaces de renaturation	Renaturer des friches en compensation	2 / 1 / 0 — LDH du Born Coll. Hola ; CCM 1
Geler des secteurs dans l'attente d'un projet global (PAPAG)	Permettre une valorisation optimale	2 / 2 / 0 — CAUE40 GIP Litt. ; CCM 2
Signer la convention URHLM – FPI – CD40		1 / 0 / 0 — URHLM
OFS		2 / 3 / 0 — EDEN PULS GIP Litt

Des solutions très plébiscitées par les partenaires et la CCM.

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

Atelier 2. Mobiliser le parc privé, neuf et existant, notamment résidences secondaires, afin d'élargir l'offre aux populations locales et améliorer sa qualité

Solutions pour développer une offre privée abordable aux ménages locaux

Solutions	Objectif	Post it « d'approbation »	
Développement d'une offre conventionnelle locale à prix maîtrisés	Définir entre promoteurs et collectivités des ménages cibles et des logements neufs aux prix unitaires compatibles à leurs budgets	EPFL Coll. Hola; Pontenx; Ste Eulalie	2 1 1
Imposer dans les OAP ou les opérations en secteurs aménagés un % conséquent de logements sociaux (locatif et accession sociale)	Tempérer les prix d'achat du foncier et proposer une offre à loyer ou prix d'achat réglementé	EDEN URHLM CDC hab DDTM; PROCIVIS GIP ADACL ADIL; Mimizan Pontenx; Gastes	8 2 1
Mettre en place des Secteurs de Mixité Sociale ou des servitudes de taille de logements	Imposer une diversité d'offre / Bloquer des projets contraires à l'intérêt public	EDEN DDTM EPF ADACL; URHLM : 30% LLS et 20% AS en centralité; Mimizan Pontenx; Gastes	5 2 1
Favoriser via le PLU une sobriété foncière et une densification apaisée	Règles de hauteur, coefficients de pleine terre, stationnement	HOLA EPFL ADACL; Mimizan Pontenx Mézos CCM; 2 dont Parentis	3 4 2
Proposer des aménités (équipements de type crèche, maisons de santé…) dans les opérations avec du collectif	Inclure les populations préexistantes à proximité du projet en leur proposant des services	HOLA; 1 CCM; 1 CCGL + Ste Eulalie	1 1 2
Développer des espaces partagés, potagers, pièces en plus dans les opérations avec des formes d'habitat intermédiaires et collectives	Donner une alternative au jardin privatisé dont la taille diminue avec l'augmentation du prix d'achat	HOLA EDEN PULSE; Mézos; 2 CCGL + Biscar-rosse	3 1 3
Build in my Back Yard		ADACL EDEN PULSE LP Prom; Pontenx	4 1 0
Habitat partipatif		HOLA; 1 CCM; 1 CCGL	1 1 1

Des solutions très plébiscitées par les partenaires et les deux intercommunalités.

OAP et SMS ressortent comme des outils à mettre en priorité.

Atelier 2. Mobiliser le parc privé, neuf et existant, notamment résidences secondaires, afin d'élargir l'offre aux populations locales et améliorer sa qualité / Solutions pour limiter les meublés touristiques et mobiliser les résidences secondaires

Solutions	Objectif		Post it « d'approbation »
Déclaration préalable en mairie *(obligatoire)*	Permettre aux communes de connaître les meublés de tourisme présents sur leur territoire	6 1 1	Eden Bouygues HOLA + Prom; ADIL + 2 autres post it; Mézos Mimizan CCM; 1 CCGL
Limitation à 120 jours par an pour les résidences principales *(obligatoire)*	S'assurer que les résidences principales déclarées comme telles ne sont pas réellement louées comme meublés toute l'année	3 2 2	Eden HOLA EPFL; Mimizan + 1 CCM; Biscar-rosse + 1 CCGL
Règlementation du changement d'usage (habitation -> meublé de tourisme) *Décision commune ou intercommunalité*	Protéger l'habitat à destination de la population permanente	6 3 0	CAUE ADACL DDTM ADIL; Eden HOLA; Mimizan Pontenx Mézos
Soumettre l'autorisation de changement d'usage à compensation *Décision commune ou intercommunalité*	Protéger l'habitat à destination de la population permanente	2 3 2	Eden HOLA; Mimizan Mézos + 1CCM; Parentis +1 CCGL
Soumettre l'autorisation de changement d'usage à des quotas *Décision commune ou intercommunalité*	Protéger l'habitat à destination de la population permanente	1 3 0	HOLA; Mimizan Pontenx Mézos
Numéro d'enregistrement	Faciliter le contrôle du respect de l'ensemble de la réglementation applicable	2 3 2	HOLA + 1 parte-naire; Mimizan Pontenx Mézos; Biscar-rosse + 1 CCGL
Demande annuelle de données aux plateformes	Améliorer le contrôle du respect de l'ensemble de la réglementation applicable	5 2 0	DDTM ADIL ADACL; Eden HOLA; Mimizan Mézos
Taxe de séjour	Assurer la contribution des locations de meublés de tourisme au développement local	1 1 1	HOLA; 1 CCM; 1 CCGL
Campagnes d'info à destination propriétaires RS « Pour un touristique étique »	Mise à disposition d'une partie du logement pour location à l'année	1	HOLA

Des solutions très plébiscitées par les partenaires et les deux intercommunalités.

Les partenaires plébiscitent la déclaration préalable en mairie, la règlementation du changement d'usage et la demande annuelle

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

Atelier 2. Mobiliser le parc privé, neuf et existant, notamment résidences secondaires, afin d'élargir l'offre aux populations locales et améliorer sa qualité

Solutions pour limiter les meublés touristiques et mobiliser les résidences secondaires

Solutions	Objectif		Post it « d'approbation »
Majoration de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (5% à 60% *selon zonage)*	Inciter les propriétaires de RS à les transformer en RP et dédier la ressource fiscale à la production du logement social	3 5 1	EDEN HOLA ADIL 40 ; Mézos Mimizan Pontenx StPaul +1CCM ; Gastes
Imposer un minimum de logements réglementés (sociaux ou abordables) dans les programmes de construction	Limiter la production de RS	6 4 1	HOLA CDC GIP lit EPFL ; DDTM ADIL ; Mézos Mimizan Pontenx +1CCM ; Gastes
Imposer un % de logements en résidence principale dans le PLH, les OAP, les opérations en secteur aménagés	Limiter la production de RS	8 4 2	HOLA CDC CIVIS LDH du Born ; ADIL EPFL ADACL GIP litt ; Mézos Mimizan Pontenx +1CCM ; Gastes Ste Eulalie
Proposer une aide financière pour la transformation de RS en RP sous condition de réaliser des travaux énergétiques	Inciter à la transformation de RS en RP et à l'amélioration de la qualité énergétique du parc	5 3 1	CAUE40 ADACL DDTM ; HOLA + 1 partenaire ; Mézos Mimizan +1CCM ; Biscar-rosse

Des solutions plébiscitées par les partenaires et les deux intercommunalités.

Atelier 2. Mobiliser le parc privé, neuf et existant, notamment résidences secondaires, afin d'élargir l'offre aux populations locales et améliorer sa qualité

Solutions pour requalifier l'offre existante au regard des enjeux énergétiques et environnementaux

Solutions	Objectif		Post it « d'approbation »
Acquisition amélioration de bâtiments en centres bourgs et centres villes	Réhabiliter du parc ancien dégradé et le conventionner pour des publics éligibles au logement locatif social	9 2 1	EDEN HOLA DDTM CAUE40 ; EPFL ADACL + 1 post it ; MIMIZAN +1CCM ; CCGL
Baux à réhabilitation	Idem mais sur des biens privés ou de la collectivité, qui conserve son patrimoine et le laisse en gestion à l'opérateur ayant réalisé les travaux	2 2 0	CDC HAB. GIP Litt ; MIMIZAN MEZOS
Baux emphytéotiques	Plus grande liberté à l'emphythéose qui peut construire, démolir ou rénover à sa guise	1	EPFL
Prévoir un volet copropriétés approfondi dans l'observatoire de l'habitat	Cibler et suivre les copropriétés énergivores et avec travaux potentiels	0	
Proposer des temps d'échange avec les syndics de copropriété (petits déjeuners…)	Mettre en place un réseau d'échanges avec les acteurs	1	PRECORE NO
Expérimenter le permis de louer dans les communes qui le souhaitent	Conditionner la mise en location à la réalisation de travaux	3 2 1	DDTM ADACL +1 post it ; (2) MIMIZAN + 1 post it ; GASTES
Expérimenter le permis de diviser dans les communes qui le souhaitent	Vérifier la qualité de l'offre développée dans la division d'une maison en appts.	2 1	(2) MEZOS MIMIZAN ; GASTES
Poursuivre la Plateforme PrécoRéno et s'engager dans l'évolution de ses missions d'accompagnement	Engager les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation plus globaux, avec un accompagnateur qui doit constituer un tiers de confiance pour le ménage tout au long du projet	3 3 2	DDTM CAUE ADACL ; (3) MIMIZAN + 2 post it ; 2 post it
Envisager un référent habitat indigne au sein des intercommunalités, en lien avec l'animation du PIG habitat indigne	Identifier les situations et les inscrire dans les outils du PIG	3 2 0	DDTM PRECO-RENO EPFL (3) ; (2) MEZOS MIMIZAN
Envisager une OPAH avec un volet adaptation à la perte d'autonomie	Engager un travail spécifique sur l'adaptation au vieillissement	2 4	(2) MIMIZAN MEZOS ; (4) dont Biscar-rosse
OPAH Rénovation énergétique			
Demander aux notaires de transmettre à la plateforme les actes étiquettes DPE			

Des solutions très plébiscitées par les partenaires et les deux intercommunalités.

Des velléités d'expérimentation des permis de louer et diviser dans qq communes

Les communes des deux EPCI envisagent une OPAH avec volet perte autonomie

Les communes semblent moins concernées par l'approche sur les copropriétés

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

Atelier 3. Faciliter le développement de logements réglementés, aux loyers et prix abordables, afin de consolider le parcours résidentiel des jeunes adultes, actifs et ménages à ressources modestes et intermédiaires

Réponses	Objectif		Post it « d'approbation »
Développement locatifs sociaux PLAI, PLUS	Elargir l'offre locative conventionnée s'adressant aux ménages qui ne s'insèrent pas dans le marché libre	4	DDTM ADIL EPFL URHLM
Développement d'un patrimoine en accession sociale durable par le BRS (démembrement propriété foncière et propriété bâtie)	Faciliter l'accession à la propriété en réduisant le prix d'achat par la mise en location du foncier à un Organisme Foncier Solidaire (OFS), qui gère le patrimoine dans le temps	11 4 3	11 post it dont ... PROCIVIS ; NLLE AQ. EDEN CDC HAB HOLA ; MIMIZAN MEZOS (2) ; 2 CCGL Biscar-rosse (3)
Proposition d'une offre en accession sociale PSLA (non durable)	Faciliter l'accession au ménage qui loue d'abord le logement puis l'achète en pleine propriété	10	10 post it dont... ; PROCIVIS NLLE AQ. EDEN CDC HAB HOLA
Développement locatif intermédiaire PLS, LLI	Elargir l'offre à loyer intermédiaire	3 2 1	CDC HAB HOLA EPFL ; MIMIZAN + 1 post it (2) ; 1 CCGL
Faire appel à l'EPFL	Assurer le portage et la maitrise du foncier, en vue d'une revente à un opérateur HLM ou OFS ou à la collectivité	2 2 0	ADACL + 1 post it (2) ; MIMIZAN + 1 post it (2) ; PAREN-TIS
Constituer des réserves foncières communales	Faciliter la réalisation d'opérations en s'assurant la maitrise du foncier	4 2 2	BOUYGUES ADACL CAUE URHLM ; MIMIZAN + 1 post it (2) ; PAREN-TIS + 1 CCGL (2)
Imposer dans les OAP ou les opérations en secteurs aménagés un % conséquent de logements sociaux (locatif et accession sociale)	Permettre l'accroissement et la diversification de la production	7 3 2	7 post it dont... ; PROCIVIS CDC HAB ; MIMIZAN PONTENX + 1 post it (3) ; PAREN-TIS + 1 CCGL (2)
Mettre en place des Secteurs de Mixité Sociale ou des servitudes de taille de logements	Permettre l'accroissement et la diversification de la production	5 3 2	BOUYGUES EDEN HOLA ; URHLM ADACL ; MIMIZAN PONTENX + 1 post it (3) ; PAREN-TIS + 1 CCGL (2)
Rédiger un règlement d'intervention (subvention ou garantie d'emprunt pour les produits sociaux)	Contribuer à l'équilibre des opération et in fine à la fixation de loyers ou prix abordables, et peser sur la programmation	1	CDC Hab URHLM
Recourir aux logements locatifs communaux et conventionner			

Des solutions très plébiscitées par les partenaires et les deux intercommunalités.

Le locatif social PLAI PLUS et le PSLA n'apparaissent pas dans les priorités exprimées par les communes, contrairement au BRS et PLS – LLI

Une partie des solutions sont communes à l'atelier 1 (OAP, SMS)

Atelier 4. Développer une offre pour les plus fragiles facilitant l'insertion au territoire par le logement

Réponses pour les jeunes et les publics précaires

Réponses	Objectif		Post it « d'approbation »
Foyer Jeune Travailleur (Résidence Habitat Jeunes)	Produire des logements destinés aux jeunes se lançant dans la vie active avec quelques places pour des publics précaires, avec accompagnement	3 2 4	LDH du Born CAUE40 EPFL ; PONTENX + 1 post it (2) ; BISCA. PAREN-TIS STE-EULALIE ; CCGL
Logement PLAI et ANAH Très social (Bail à réhabilitation…)	Produire des logements à faible et très faible loyer dans le parc « ordinaire »	0	
Logements « PLAI Adapté » en diffus avec gestion locative adaptée voir accompagnement social	Petites unités de logements (4-5) pérennes à faibles loyers avec une gestion en proximité par une association	1 2 1	DUVAL ; MIMIZAN +1 post it (2) ; BISCAR-ROSSE
Logement accompagné (Intermédiation Locative – Agence Immobilière Sociale)	Produire du logement à très faible loyer avec accompagnement social	3	MEZOS PONTENX MIMIZAN
Logement temporaire / Logement d'urgence	Compléter l'offre pour mieux répondre aux besoins en logement d'urgence et temporaire	2	MEZOS MIMIZAN
Centre d'Hébergement et de Réinsertion sociale (CHRS)	Créer une structure de réinsertion sociale	4	CAUE40 ADACL + 2 post-it
Pension de famille (Projet de Maison relais à Mimizan)	Créer des logements pérennes pour les personnes en situation d'exclusion sociale	1	MEZOS MIMIZAN
Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) : résidence mobilité (RMob), résidence d'intérêt général (RIG)	Diversifier les solutions hébergement, de qualité, à coût maitrisé pour les personnes en difficulté de logement (« publics préfet » : au mini 30% ou 80%)	1	1 post it
Faciliter le rapprochement offre / demande via la Conférence Intercommunale du Logement CIL	Définir la politique d'attribution, prise en compte des publics prioritaires, accompagnement des demandeurs	1	1 post it
Petites opérations pour les jeunes (apprentis, alternants, saisonniers) avec logements autonomes	*Opérations moins lourdes que les FJT ou RHJ*	*1*	CAUE 40
Améliorer la remontée des demandes	La résidence habitat jeune est une solution plébiscitée. Pour les publics précaires, une offre en diffus en PLAI adapté est fléchée par un partenaire et qq communes La CCM pointe plusieurs solutions sur les publics précaires		
Bail mobilité + flécher des logements sociaux pour les jeunes de moins de 30 ans			

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

Atelier 4. Développer une offre pour les plus fragiles facilitant l'insertion au territoire par le logement

Réponses pour les personnes handicapées et les personnes âgées

Réponses	Objectif		Post it « d'approbation »
Résidence accueil	Développer des logements destinés aux personnes à handicap psychique	1 2	MIMIZAN BISCAR-ROSSE + 1 CCGL
Résidence Intergénérationnelle participatives	Diversifier l'offre et mixer les publics et les financements, avec espaces communs	2 2 1	PULS LDH du Born (2) MIMIZAN PONTENX BISCAR-ROSSE
Résidences séniors – autonomie	Développer des logements locatifs sociaux à faible loyer (PLAI)	3 3	LP Promo EPFL +1 post it (3) MIMIZAN + 2 CCM (3)
Logement social	Développer des logements adaptés dans le parc social ordinaire	0	
Habitat inclusif	Créer une alternative entre la vie à domicile et la vie collective en établissement, avec projet de vie sociale, espaces communs (en location ou en propriété)	3 2 3	PULS LDH du Born EPFL (3) MIMIZAN + 1CCM (2) BISCAR-ROSSE STE EULA. + 1 CCGL (3)
Béguinage (ex. : projet à Mézos)	Développer une offre pour personnes vieillissantes avec difficultés de mobilité, espaces communs (en location ou en propriété)	1 3 2	LDH du Born MIMIZAN PONTENX + 1CCM (3) BISCAR-ROSSE STE EULA. (2)
…			

Différents types de résidences sont privilégiées pour les séniors

Atelier 4. Développer une offre pour les plus fragiles facilitant l'insertion au territoire par le logement

Réponses pour les saisonniers

Réponses	Objectif		Post it « d'approbation »
Site de Parentis (étude en cours)	Développer une offre de logements pour saisonniers agricoles. A définir : mode d'accueil, capacité, gestionnaire, financement	2 0 1	CAUE ADIL PAREN-TIS
Réfléchir à des implantations sur des terrains vacants ou des friches au sein de l'existant	Trouver des sites pour développer l'accueil de saisonniers en compatibilité avec la loi Littoral, à proximité des zones d'emploi	3 3 0	CAUE +2 post it (3) MIMIZAN PONTENX MEZOS
Recourir à des structures collectives existantes	Poursuivre l'expérience avec l'internat du lycée professionnel de Parentis, reproduire dans une autre structure	2 3	ADACL CAUE MIMIZAN PONTENX MEZOS
Transformation de bâti existant	S'appuyer sur l'existant. Diversifier l'offre	4 1 1	ADACL CAUE EPFL +1 MEZOS PAREN-TIS
Logements locatifs communaux	S'appuyer sur l'existant. Diversifier l'offre	3 1	ADACL CAUE ADIL CCGL
Module temporaire	Produire une offre temporaire, adaptable à la demande, moins couteuse que des logements classiques	2 2	PULS CAUE MIMIZAN MEZOS
Logements meublés	Apporter de la souplesse dans la durée d'occupation	0	
Résidence de travailleurs saisonniers	Créer un lieu dédié	1 1	LP Promo MIMIZAN
Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) : résidence mobilité (RMob), résidence d'intérêt général (RIG)	Diversifier les solutions hébergement, de qualité, à coût maitrisé pour les personnes en difficulté de logement (« publics préfet » : au mini 30% ou 80%), durée d'occupation souple	1	ADIL
Autre type d'habitat partagé	Diversifier l'offre	1 2	PULS MIMIZAN MEZOS
Projet de tiers lieu à Mimizan avec fabrication de Tiny House	Achat d'une maison le temps qu'un projet se constitue	2	MIMIZAN

En dehors du projet de Parentis, la CCGL privilégie des projets en appui sur le parc existant

Sur la CCM, une pluralité de solutions envisagées

Les partenaires plébiscitent toutes les solutions sauf le meublé

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