COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GRANDS LACS

Programme local de l'habitat 2025-2030

Programme d'actions

Version après 1er arrêt PLH

Juin 2025

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

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

Contenu du programme d'actions 4

Déclinaison des objectifs de production de logements neufs par produit et par commune 5

Fiches actions 7

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 7

Action 1 : Renforcer les actions anticipées sur le foncier en travaillant sur le temps long des projets 7

Action 2 : Encadrer la production de logements en diffus et travailler sur des modalités de densification apaisée 11

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 16

Action 3 : Combiner les outils pour limiter le développement des résidences secondaires et du locatif meublé touristique et les remettre en location de longue durée 16

Action 4 : Renforcer les missions d'accueil, d'assistance et d'accompagnement à la rénovation énergétique et au traitement de l'habitat indigne 21

Action 5 : Définir le devenir du parc locatif communal 26

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 28

Action 6 : Accroitre la production de logements locatifs sociaux 28

Action 7 : Envisager le développement d'une offre locative intermédiaire et privée 32

Action 8 : Développer une offre en accession abordable 35

Orientation 4 : Développer une offre transitoire en résidence – foyers, facilitant l'insertion au territoire par le logement 38

Action 9 : Expérimenter et généraliser des solutions pour les saisonniers à proximité des lieux d'emploi 38

Action 10 : Accroitre l'offre et la liaison entre l'offre et la demande de logements pour les personnes en situation de vulnérabilité et d'exclusion sociale en lien avec les acteurs du PDALHPD 42

Action 11 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage 45

Action 12 : Développer l'offre en direction des personnes âgées et / ou en situation de handicap 48

Action 13 : Flécher une offre pour les jeunes dans les programmes HLM ordinaires et une offre dédiée 51

Orientation 5 : Piloter, évaluer et animer la politique locale de l'habitat 55

Action 14 : Mettre en place un dispositif d'observation comprenant un volet habitat et un volet foncier 55

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

Action 15 : Mettre en place les instances techniques et politiques de pilotage, de suivi et d'animation de la politique de l'habitat et du foncier 57
Action 16 : Coordonner l'accueil des demandeurs et établir une concertation avec les réservataires et les bailleurs sur les attributions 59
Budget récapitulatif 61

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

Contenu du programme d'actions

Article L302-1 du CCH : *« Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :*

-le nombre et les types de logements à réaliser ;

-le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

-les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

-l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

-les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ».

La phase d'orientations a permis, pour le territoire de la Communauté de communes des Grands Lacs de :

- Définir une stratégie en matière de politique locale de l'habitat,
- Retenir un scénario de développement pour la période 2025-2030,
- Décliner l'objectif de construction de logements à l'échelle des communes, ainsi que la répartition des objectifs par produit.

Il s'agit désormais d'aborder la phase opérationnelle du PLH à travers le programme d'actions et de détailler le contenu des fiches-actions thématiques.

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

Déclinaison des objectifs de production de logements neufs par produit et par commune

Les objectifs de production de logements sont le résultat du scénario d'évolution décrit dans le document présentant les orientations et le scénario retenu.

La programmation par produit traduit la volonté de répondre notamment aux besoins des habitants à ressources faibles, modestes et intermédiaires, qui connaissent actuellement de grandes difficultés pour se loger sur le territoire.

Pour laisser le temps de monter en puissance (ajuster les documents d'urbanisme, dialoguer avec les bailleurs sur ces objectifs et les conditions de la production, prévoir le foncier…), la programmation est prévue en deux phases (une période de 2 ans en 2025-2026, puis une période de 4 ans en 2027-2030).

La programmation par produit, par phase et sur la totalité du PLH, est la suivante :

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**
CC des Grands Lacs	**18%**	**2%**	**5%**	**2%**	**24%**	**50%**	100%
Biscarrosse (B1)	20%	2%	5%	2%	25%	46%	100%
Gastes	10%				20%	70%	100%
Lüe	10%				20%	70%	100%
Parentis-en-Born	18%	2%	5%	2%	25%	48%	100%
Sainte-Eulalie-en-Born	10%				20%	70%	100%
Sanguinet (B2)	18%	2%	5%	2%	25%	48%	100%
Ychoux	15%	2%	5%		20%	58%	100%

CC des Grands Lacs PAR AN	**88**	**9**	**22**	**8**	**119**	**244**	**490**
Biscarrosse (B1)	48	5	12	5	60	110	239
Gastes	2	0	0	0	4	16	22
Lüe	1	0	0	0	1	4	6
Parentis-en-Born	16	2	5	2	23	44	91
Sainte-Eulalie-en-Born	2	0	0	0	4	13	18
Sanguinet (B2)	15	2	4	2	21	40	83
Ychoux	4	1	1	0	6	17	30

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**
CC des Grands Lacs	**23%**	**5%**	**8%**	**4%**	**24%**	**37%**	100%
Biscarrosse (B1)	25%	5%	8%	5%	25%	32%	100%
Gastes	15%		5%		20%	60%	100%
Lüe	15%		5%		20%	60%	100%
Parentis-en-Born	22%	5%	8%	5%	25%	35%	100%
Sainte-Eulalie-en-Born	15%		5%		20%	60%	100%
Sanguinet (B2)	22%	5%	8%	5%	25%	35%	100%
Ychoux	18%	5%	8%		20%	49%	100%

CC des Grands Lacs PAR AN	**110**	**22**	**38**	**21**	**119**	**180**	**490**
Biscarrosse (B1)	60	12	19	12	60	76	239
Gastes	3	0	1	0	4	13	22
Lüe	1	0	0	0	1	4	6
Parentis-en-Born	20	5	7	5	23	32	91
Sainte-Eulalie-en-Born	3	0	1	0	4	11	18
Sanguinet (B2)	18	4	7	4	21	29	83
Ychoux	5	1	2	0	6	14	30

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
Répartition Taux	**21%**	**4%**	**7%**	**3%**	**24%**	**41%**	100%	**35%**
Biscarrosse (B1)	23%	4%	7%	4%	25%	37%	100%	**38%**
Gastes	13%	0	3%	0	20%	63%	100%	**17%**
Lüe	13%	0	3%	0	20%	63%	100%	**17%**
Parentis-en-Born	21%	4%	7%	4%	25%	39%	100%	**36%**
Sainte-Eulalie-en-Born	13%	0	3%	0	20%	63%	100%	**17%**
Sanguinet (B2)	21%	4%	7%	4%	25%	39%	100%	**36%**
Ychoux	17%	4%	7%	0%	20%	52%	100%	**28%**
Nombre TOTAL	**618**	**106**	**195**	**99**	**712**	**1207**	**2938**	**1019**
Biscarrosse (B1)	334	57	100	57	358	526	1433	549
Gastes	18	0	4	0	27	84	133	22
Lüe	5	0	1	0	7	23	37	6
Parentis-en-Born	113	22	38	22	137	215	547	195
Sainte-Eulalie-en-Born	15	0	4	0	22	70	111	18
Sanguinet (B2)	103	20	35	20	125	197	500	178
Ychoux	30	7	12	0	35	92	177	50
CC des Grands Lacs PAR AN	**103**	**18**	**33**	**17**	**119**	**201**	**490**	**170**

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

FICHES ACTIONS

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

Action 1 : Renforcer les actions anticipées sur le foncier en travaillant sur le temps long des projets	
Constats	• La forte pression foncière est accrue par le desserrement des territoires voisins (actifs travaillant en Gironde en particulier) et l'intensification du marché de meublé de tourisme et des résidences secondaires depuis la crise sanitaire. • Les densités bâties sont faibles, offrant un potentiel de découpage parcellaire et de dents creuses important, sur des références de prix d'achat du foncier désormais élevées. • La tension foncière se manifeste par des niveaux de prix élevés, entrainant une réduction des surfaces de parcelles à bâtir pour coïncider avec le budget des ménages locaux. • Dans les communes les plus attractives, notamment celles identifiées dans le SCoT comme pôle principal (Biscarrosse), ou pôle complémentaires (Parentis et Sanguinet), les parcelles avec maisons et jardins en centralité, avec des droits à construire suffisamment importants, sont achetées par les promoteurs de programmes collectifs pour être démolies, générant des références élevées de transactions. • Les potentialités en zones AU offrent une marge d'intervention pour répondre aux objectifs de développement. • Sur le potentiel foncier identifié, au global la maîtrise foncière publique est de 16,5% des surfaces sur la CCGL. • Le Plan d'Actions Foncières, dont l'élaboration est menée en parallèle à celle du PLH, identifie les fonciers potentiellement stratégiques dans l'échéance du PLH, et prospectif pour l'après PLH, sans attendre qu'ils soient opportunément ciblés par des opérateurs.
Objectifs Stratégiques	• Définir une stratégie foncière, en lien avec le Plan d'Actions Foncières, qui permette d'accroître la maîtrise foncière publique, pour produire des programmes de logements à des prix en adéquation avec les ressources de la population locale • Accompagner les communes dans l'anticipation et la préparation des actions foncières

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

Modalités Opératoires

- Signer des **conventions avec l'Etablissement Public Foncier des Landes** (EPFL), pour une démarche prospective sur les secteurs / fonciers stratégiques. Plusieurs types de convention :
  - Convention de veille foncière, afin de saisir l'opportunité d'une préemption (cf. propositions envisagées dans le Plan d'Action Foncière « PAF », complémentaire au PLH)
  - Convention de portage foncier indiquant la durée du portage, la gestion des biens, l'engagement de rachat, les modalités du paiement du prix, la mise à disposition du bien, les modalités financières des études prévues (cf. propositions envisagées dans le PAF).
  - Etudes préalables : financement d'une partie et encadrement des études préalables nécessaires à la mise en œuvre des sites (études de pollution, études flash de programmation).
  - Conseil et encadrement juridique : relecture des actes et des clauses particulières y figurant, sécurisation des procédures, aide aux procédures d'acquisition (amiable, préemption, expropriation).
- **Utiliser les outils d'urbanisme** :
  - **Coupler Droit de Préemption Urbain et Secteurs de Mixité Sociale,** afin de peser sur le prix d'achat du foncier.
  - **Déléguer le Droit de Préemption Urbain sur les fonciers stratégiques** à l'EPFL qui dispose des compétences pour assurer le suivi des Déclaration d'Intention d'Aliéner et les différents actes juridiques, ou aux bailleurs sociaux directement.
  - Mettre en place des **outils d'anticipation dans les PLU** (Périmètre d'attente de projet, sursis à statuer) et les coupler avec le Droit de Préemption Urbain.
- **Recourir à des opérateurs fonciers** : Foncières, Office Foncier Solidaire (OFS), Société d'Economie Mixte (SEM), Société Publique Locale (SPL), Etablissement Public Foncier (EPF).
- S'appuyer sur la Foncière départementale en cours de création/modélisation pour porter des terrains sur du très long terme et produire du logement abordable et anti-spéculatif :
  - Repérer des opportunités foncières
  - Travailler le projet avec la foncière : programmation, phasage
- Créer un **observatoire de l'habitat et du foncier et s'appuyer sur ses analyses** des marchés foncier et immobilier du suivi du plan d'action foncière, et de l'urbanisation et aménagement des espaces.
- Au moment du bilan à mi-parcours du PLH, mener une réflexion sur la nécessité / possibilité ou non de prévoir un **budget annuel d'intervention foncière** à l'échelle de l'EPCI (avec la question des fonds et des clés de répartition commune / EPCI).

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

Sectorisation	• Toutes les communes
Moyens humains	• Communes • Service Habitat de la communauté de communes et/ou Direction Aménagement
Moyens financiers	• Les conventions EPFL sont tri partites (EPFL, EPCI et communes), l'EPFL souhaitant que les intercommunalités soient signataires et apportent en particulier des garanties d'emprunt. La convention est établie dans une logique de veille et de vision d'ensemble des projets et opportunités à l'échelle communautaire. La commune porte les garanties de rachat, dans le cas où l'EPFL ne trouverait pas d'opérateur. • Fonds de minoration foncière géré par l'EPFL (financement : Département 40) pour la production de logements abordables :13 000 € / logement produit en réhabilitation, 3700 € / logement neuf produit, 1 000 €/logement en accession sociale (BRS/PSLA). Ceci dans la limite de 30% du montant initial d'acquisition du foncier et en fonction de la surface de plancher dédiée au logement social (règlement 2024). • Le recours au fonds vert (dans le cas de sites pollués[1]) nécessite l'établissement d'un budget par l'intercommunalité, le cas échéant, pour financer des frais de remise en état des terrains et de proto aménagement. • Aide à la constitution de réserves foncières propres aux communes à étudier au moment du bilan à mi-parcours du PLH
Calendrier	• Dès 2025
Coordination partenariale	• EPFL • Opérateurs fonciers : Foncière, OFS, SEM, SPL
Indicateurs d'évaluation	• Réalisation de l'Observatoire de l'Habitat et du foncier • Prix de sortie des programmes de logement (prix / m² par typologie de logements et type de programmes) • Evolution des PLU et / ou réalisation d'un PLUi • Nombre annuel et caractéristiques des mutations via les DVF • Nombre annuel et caractéristiques des sites prioritaires analysés • Nombre annuel et caractéristique des projets engagés

[1] Un site potentiellement pollué, repéré dans le PAF CCGL (source BASIAS)

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

	• Nombre et caractéristiques des modalités d'interventions foncières mobilisées (notamment EPFL) • Suivi et évolution de la réduction de la production de terrains à bâtir : localisation, volume et pourcentage de la production neuve ; nombre et caractéristiques des formes d'habitat plus économes en espaces
Lien avec les autres dispositifs	• PLU • Observatoire de l'Habitat et du Foncier • Conventions communales ou intercommunales avec l'EPFL

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

Action 2 : Encadrer la production de logements en diffus et travailler sur des modalités de densification apaisée

Constats

- A Biscarrosse, Parentis et à Sanguinet, la construction de logements collectifs s'est sensiblement accélérée et représente respectivement 51% et , 40% et 18% de la production neuve de 2019 à 2022 inclus. Dans les autres communes, la production de logements est quasi exclusivement constituée de logements individuels.
- Le poids des résidences principales de petite taille est très faible (8% de T1 et de T2, alors que la moyenne nationale est de 19%).
- Certaines communes ont mis en place dans leur PLU des règles en faveur de la mixité sociale (voir à la fin de la fiche action) auxquelles la promotion immobilière se conforme par le biais de vente en VEFA.
- La question de l'intégration des formes d'habitat se pose principalement sur des fonciers de revalorisation, en particulier parcelles de 1500 m2 à 3000 m2, avec une maison individuelle, ou en redécoupage parcellaire, en centre bourg, lorsque les possibilités réglementaires permettent de densifier. Ces fonciers sont peu maîtrisés et les possibilités de gains pour l'opérateur rendent la densification agressive.
- Des recours sont très fréquemment déposés dans certaines communes, lorsque des programmes proposent des densités jugées trop élevées.
- Le Plan d'Actions Foncières, dont l'élaboration est menée en parallèle à celle du PLH, confronte le potentiel en foncier à la programmation de logements sur la période du PLH. Il prend en compte les objectifs liés au ZAN et donne des indications sur les densités.

Objectifs Stratégiques

- Faciliter la mise en œuvre des **objectifs du PLH au** travers des PLU.
- **Amener les opérateurs** à intégrer les objectifs du PLH dans leur programmation.
- Allier de **manière raisonnée, mixité résidentielle et densité**, pour coupler obligation de produire du logement social à des volumes suffisants.
- Favoriser **l'acceptabilité des formes urbaines** ayant une certaine densité et développer des projets de qualité. Prévoir davantage de logements de petite typologie dans les programmes futurs pour mieux répondre aux besoins des personnes vivant seules et aux couples sans enfant. Pour cela, échanger et négocier avec les opérateurs.

Modalités Opératoires

Renforcer et adapter les outils existants favorisant la production de logements abordables et de logements de petite taille :

- **A minima, toute opération d'au moins 10 logements, devra contribuer aux objectifs de mixité prévus pour la commune par le PLH, sur sa durée.**

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 communes auront à mettre en place des outils dans leurs PLU, pour tenir leurs objectifs communaux, dans le délai maximum requis par la loi** (1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes inscrits dans le PLH dans les communes tendues, 3 ans dans les autres).
- **Afin de décliner les objectifs programmatiques du PLH, elles pourront mettre en place une OAP habitat et s'appuyer notamment sur des outils d'urbanisme :**
  - Les Servitudes de Mixité Sociale, de Taille de Logement et de Résidence principale, *qui auraient avantage à être mise en lien avec le Droit de Préemption Urbain (stratégie communale à définir en lien avec le PAF et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme).*
  - Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pouvant permettre d'apporter des modulations et des précisions par secteur, certaines OAP pouvant être travaillées en amont en dialogue avec les opérateurs (études capacitaires et financières). Stratégie communale à *définir en lien avec le PAF et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.*
  - Droit de préemption urbain et emplacements réservés (en lien avec le PAF) sur des parcelles dont la puissance publique souhaite se porter acquéreur pour des opérations à vocation de mixité sociale.
  - Des opérations en secteurs aménagés par les collectivités (lotissements, ZAC…) dans le cadre de la programmation de ces opérations (macro-lots…)

Production de formes d'habitat dans une densité apaisée :

- **Mettre en place des règles dans les PLU plus détaillées, le cas échéant**
  - Réglementer les hauteurs et emprises au sol dans les PLU
  - Prescriptions de formes d'habitat dans les OAP renouvellement sur des parcelles d'au moins 5000 m2
  - Préconisations de formes d'habitat, avec un règlement pour les OAP globale « centre bourg »
  - Protéger les pavillons et ensembles d'habitat remarquables (habitat vernaculaire)
  - Plans directeurs sur certains secteurs (ilots, linéaires le long d'un axe…) appelés à muter
- Les communes et l'intercommunalité engageront une **discussion avec les opérateurs sur la programmation et la qualité des opérations** : formes d'habitat intermédiaires, mixité fonctionnelle dans les projets, espaces extérieurs, coefficients de pleine terre…, via les PLU et/ou les cahiers de recommandations architecturales et/ou des consultations en ZAC ou en lotissement communal et/ou lors du dépôt de permis de construire et/ou échanges dans le cadre de l'animation du PLH. Les discussions auront lieu en bilatéral communes – opérateurs au fil des projets et/ou lors de rencontres

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

	professionnelles d'animation du PLH (une réunion de programmation annuelle avec les communes et les opérateurs organisée par l'intercommunalité) • **Mettre en place ou s'appuyer sur des cahiers de recommandations, chartes du bien construire, Charte architecturales et paysagères existantes**, à destination des particuliers (habitants riverains et pétitionnaires individuels de permis de construire) et/ou des opérateurs, pour diffuser la réflexion de la commune et du territoire sur la qualité attendue des projets. Cela peut notamment concerner les dimensions des projets suivantes : orientation, modularité, ensoleillement, qualité d'usage des logements ; espaces extérieurs, services, qualité constructive, et d'usage du projet dans son ensemble, commerces en rez-de-chaussée… • **Intégrer les préconisations du PCAET en termes de construction et** rénovation lors des discussions avec les bailleurs et promoteurs : ○ Usage du bois, de biomatériaux, réutilisation de matériaux existants ; réemploi dans les programmations selon faisabilité ○ Bâtiments basse consommation (BBC) pour les constructions neuves ○ Diagnostics énergétiques, travaux d'isolation, systèmes de chauffage et refroidissement adaptés pour la réhabilitation de l'existant • **Engager des plans de référence sur des secteurs à enjeux de mutation** (axes traversant des bourgs, …) • **Instaurer un temps de dialogue entre communes de l'intercommunalité sur ces critères d'appréciation des projets**, de manière à les partager et les affiner / compléter le cas échéant.
Sectorisation	• Toutes les communes • Le Plan d'Action Foncière engagera, de manière anticipée, la mise en place de cette stratégie sur des parcelles à enjeux.
Moyens humains	• Communes et Service Habitat de la communauté de communes ; Application dans PLU par service Habitat et Urbanisme CC et / ou Direction Aménagement, en tant que Personne Publique Associée au titre compétence PLH
Moyens financiers	• Pas de coût spécifique
Calendrier	• Dès approbation du PLH • Procédure de Modification simple pour mettre à jour et affiner une servitude de mixité existante (par exemple pour abaisser de 20 à 10 logements le seuil d'éligibilité des opérations à la SMS) : Dès 2025.

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

	• Procédure de Révision du PLU pour les nouveaux SMS, OAP et ER ; à engager dans le cadre des révisions en cours sur les secteurs à enjeux dès 2025 ; à engager dans le délai imparti pour les autres communes. • Cahiers de recommandations : en fonction des enjeux et des échanges à l'échelle intercommunale (en cours à Biscarrosse)
Coordination partenariale	• EPCI personne publique associée à l'élaboration des PLU • Opérateurs, promoteurs privés • Bailleurs HLM • CAUE • EPFL • SATEL
Indicateurs d'évaluation	• Nouveaux outils intégrés aux PLU • Nombre et caractéristiques des programmes produits comprenant de la mixité • Caractéristiques du partenariat engagé avec les opérateurs • Nombre et part de logements produits par forme urbaine et caractéristiques • Nombre de recours déposés • Application de cahiers de recommandations ou de chartes • Nombre de plans de référence créés
Lien avec les autres dispositifs	• Observatoire de l'habitat et du foncier • PCAET • Chartes architecturales et paysagères

Précisions

- Règles en place dans les PLU en faveur de la mixité sociale :
  - **Sanguinet** (modification PLU 30/01/2024) :
    - Secteurs UCa et UCp : les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 20 logements comportent une affectation d'un minimum de 20% du programme de log. locatifs sociaux
    - OAP : Une mixité de formes urbaines… et des statuts d'occupation
    - Zone AUh1 (Secteurs Lillot, L'Usine, Le Broustaricq et le Pas du Braou) : Les opérations d'aménagement comporteront un minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux
  - **Ychoux** : modification 1 du PLU (08/12/2022) :
    - Secteur UC : les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 20 logements comportent une affectation d'un minimum de 20% de logements sociaux de chaque phase du programme
    - Secteur AUh1 : elles comportent une affectation d'un minimum de 15% de chaque phase de la réalisation du programme

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

- OAP elles comportent une affectation d'un minimum de 15% de chaque phase de la réalisation du programme

- **Parentis** :
  - Zone 1AU (modification du 15/03/2023) : que toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée d'au moins 10 logements et/ou 1 300m2 de surface de plancher dédiée à l'habitat comprenne au minimum 10% de la surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux ou en accession aidée.
  - Zone UA, UB, UC (modification en cours) Toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée, d'au moins 10 logements, devra comprendre au minimum 25% de la surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux ou en accession sociale.
  - Zone 1AU : Toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée, d'au moins 10 logements, devra comprendre au minimum 25% de la surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux ou en accession sociale, BRS ou autres
- **Biscarrosse** (modif. n°3 en cours) : zones UA, UB, UC, 1AUec1-2-3-4
  - Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 9 logements et/ou d'un minimum de 500m2 de surface de plancher, (à condition qu'elles) comportent une affectation d'un minimum de 25% du programme de chaque phase de réalisation à des logements sociaux.
- **Luë** (article 1.2 mixité fonctionnelle et sociale, 2021)
  - Sur les secteurs identifiés sur le document graphique au sens de l'article R 151-38, 3°, 70% minimum des logements créés doivent être affectés à des catégories de logements sociaux ou conventionnés
- **Gastes** (modification du PLU approuvée le 11/4/2024) :
  - Pourcentage de logements locatifs sociaux exigé : 25% dans les opérations de plus de 9 logements.

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

Action 3 : Combiner les outils pour limiter le développement des résidences secondaires et du locatif meublé touristique et les remettre en location de longue durée

Constats

- En 2020, la CCGL compte plus de 6900 résidences secondaires, ce qui représente 31% du parc de logements, avec des taux qui varient de 11% à Ychoux à 39% à Biscarrosse.
- La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires a été instaurée par la quasi-totalité des communes se trouvant en zone tendues[2].
- Par ailleurs, l'offre en hébergement touristique proposée sur les plateformes de type Airbnb s'accroit sensiblement. Il en résulte un affaiblissement de l'offre accessible aux populations locales en locatif comme en accession à la propriété.
- La mise en location d'une résidence secondaire en meublé de tourisme nécessite d'effectuer une déclaration préalable en mairie, mais peu de propriétaires se conforment à la règlementation d'après certaines communes.
- La LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à "renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale" adoptée par l'assemblée le 7 Novembre 2024 soumet les propriétaires des meublés de tourisme à des contraintes plus importantes :
  - L'abattement fiscal sur les meublés non classés passe de 50% dans la limite de 77 700 €, à 30% dans la limite de 15 000 € de revenus locatifs annuels, sur les revenus de 2025
  - L'abattement fiscal sur les meublés classés et chambres d'hôte passe de 71% dans la limite de 188 700 € à 50% dans la limite de 77 700 €, sur les revenus 2025
  - Les communes pourront sur délibération motivée, abaisser le nombre maximal de jours de location touristique des résidences principales à 90 jours (contre 120 précédemment).
  - Les communes en zone tendue et celles qui ont plus de 20% de résidences secondaires (RS) pourront fixer des quotas d'autorisation de meublés de tourisme et délimiter dans leur PLU des secteurs réservés à la construction de résidences principales (RP).

[2] Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 élargit la liste des communes confrontées à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, pouvant instaurer la taxe annuelle sur les logements vacants et la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Toutes les communes de la CCGL sont inscrites sur la liste établie par ce décret

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

	○ Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que ce soit une résidence principale (RP) ou une résidence secondaire (RS) devra procéder à une déclaration soumise à enregistrement. ○ A partir de 2034, les meublés de tourisme (hors résidences principales) devront au minimum disposer d'un DPE classé D ; classé F en 2025, classé E en 2028, et les communes pourront demander des pièces justificatives. ○ Une clause d'habitation bourgeoise pourra désormais s'appliquer dans les règlements de copropriétés. Elle nécessite de s'assurer de l'accord préalable de la copropriété pour louer en meublé touristique, en informant le syndic. L'interdiction sera possible dans les nouveaux règlements de copropriété ; et la modification des règlements déjà existants sera possible par vote à la majorité, soit 2/3 des voix.
Objectifs Stratégiques	• Mener une politique globale et des arbitrages entre vocation résidentielle et touristique à l'échelle intercommunale. • Augmenter le parc locatif abordable en résidences principales. • Assoir un discours public sur le logement des résidents permanents pour responsabiliser les propriétaires et inciter à la mise en location en résidence principale. • Communiquer sur les obligations imposées aux loueurs de meublés de tourisme (déclaration préalable, enregistrement SIRET, …) • Combiner incitatif et coercitif pour la remise en location à l'année • Réinvestir dans la politique du logement le produit de la fiscalité collecté sur les résidences secondaires.
Modalités Opératoires	• **Réunion de coordination (information, formation) avec la CC de Mimizan,** pour prendre en compte la dimension fiscale, urbanistique, bâtimentaire et technique du sujet. • Inciter par des **mesures financières à passer de résidence secondaire à résidence principale :** ○ S'appuyer sur le guichet unique du territoire (Précoréno) pour **informer les propriétaires de résidences secondaires et de logements en copropriétés touristiques** de l'existence des aides Ma prime Renov' qui sont uniquement mobilisables pour l'amélioration des résidences principales et MaPrimeRénov' Copropriété pour les copropriétés. Il s'agit d'inciter une prise de décision à la rénovation des logements, et en particulier des parties communes pour les copropriétés touristiques (en s'appuyant sur l'obligation de rénovation des meublés de tourisme (cf. Loi du 19 novembre 2024)) et au basculement en résidence principale. ○ **Proposer une aide coup de pouce à la « conversion Résidence Secondaire en logement locatif abordable »** (plafond à déterminer par la communauté de communes), pour encourager les propriétaires de résidences secondaires à les transformer en locatif à l'année, sous réserve de réaliser des travaux de rénovation, et à condition de louer pendant une durée minimum de 9 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

L'aide de l'intercommunalité est de 5000€ par logement. Un abondement par les communes est possible.

Cela nécessite de mettre en place un **dispositif de contrôle** sur pièces de la mise en location du bien à l'année dans le cadre d'un Règlement d'Intervention permettant l'attribution de l'aide.

Faire **un bilan dès la première année, puis à mi-parcours du PLH** pour adapter les conditions d'octroi et le nombre de logements concernés si nécessaire.

  - Promouvoir le dispositif Loc'Avantage : conventionnement avec Anah + plafonnement loyer + défiscalisation pour une location d'une durée 6 ans
  - Envisager de coupler l'aide coup de pouce à la conversion (RS vers RP) avec loc'Avantage de l'Anah (reconduit par l'Anah jusqu'à fin 2027), soit un conventionnement avec les propriétaires bailleurs permettant une part de défiscalisation contre plafonnement de loyer

- Informer les propriétaires et les professionnels de l'immobilier des dispositifs de **sécurisation face aux risques d'impayés de loyer :**
  - Mise en avant de la garantie Visale (portée par Action Logement), ouverte aux personnes de moins de 30 ans, quelle que soit la situation professionnelle, et aux saisonniers.
  - Existence de dispositifs assurantiels contre les loyers impayés [3].
- Mettre en place des **interventions coercitives ciblées :**
  - Agir sur le **parc existant et la location meublée touristique, par une limitation des autorisations de changement d'usage**. La graduation par zone peut être instaurée dans un deuxième temps en fonction des bilans et des besoins.
  - Agir sur la **construction neuve par la délimitation dans les PLU de zones où seules sont autorisées les résidences principales** à une échelle fine (micro-secteurs).
- Selon **l'importance donnée au coercitif** :
  - **Mettre en place des moyens de contrôle** pour vérifier la bonne application des dispositifs mis en place. Pour exemple, certains territoires comme la CA du Pays-Basque[4] appliquent un contrôle des baux frauduleux. Il est également possible d'associer le contrôle à mettre en place dans le cadre du dispositif permis de louer (action n°4).
  - Evaluer les possibilités de mettre en place un **système de mesures de compensation** (la mise en location d'un meublé touristique doit être

[3] Exemple : Pass'Zelok Express qui garantit aux propriétaires le paiement de 100% des loyers, chaque mois et à date fixe, dès le premier euro impayé

[4] Par exemple, un Comité territorial sous l'égide du préfet sur le périmètre CA Pays-Basque.

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

	compensée par la mise en location d'un logement locatif à l'année), pour une éventuelle mise en œuvre dans un deuxième temps. Cela suppose d'avoir pré identifié des biens pouvant faire office de compensation. • **Renforcer les actions de PrécoRéno / Guichet Unique de l'Habitat** dont les missions pourront être élargies : rôle d'appui à la mise en place de la politique incitative et coercitive (dont les moyens de contrôle) sur limitation et la mobilisation des résidences secondaires… ; en lien avec l'action 4.
Sectorisation	• Communes identifiées en zone tendue ou ayant plus de 20% de résidences secondaires, en premier lieu
Moyens humains	• Communes et service Habitat de la communauté de communes • PrécoRéno / Guichet Unique de l'Habitat
Moyens financiers	• Dépenses : Aides dédiées au passage résidences secondaires / résidences principales sous conditions : 5000€ par logement, soit 75 000€ par an pour la CCGL (pour une phase de test portant sur 15 logements). L'EPCI aura à construire ou élargir son règlement d'intervention lorsque celui-ci existe, afin de définir et encadrer les conditions d'octroi et de suivi. • La Taxe sur les Logements Vacants (TLV) est perçue par l'Etat, la majoration de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS) est perçue par les communes. La question d'une affectation d'une part de ces recettes aux politiques de l'habitat se pose, au regard des enjeux identifiés dans le PLH. Une majoration de la THRS par l'intercommunalité est également possible si celle-ci décide de majorer la taxe foncière au préalable (par exemple à minima de 0,1%.)
Calendrier	• Dès 2025 pour la réunion de coordination sur l'application de la loi du 7 Novembre 2024 sur le territoire • Dès 2025 pour la mise en place du système d'autorisations de changement d'usage. • Dès 2025 pour la mise en place du volet optionnel du pacte territorial • A partir de 2028 pour la mise en place des mesures de compensation, après réflexion et expérimentation du système d'autorisation de changement d'usage si cela apparait pertinent[5]. • 2025 / 2026 mise en œuvre de l'aide à la transformation des RS en RP • 2024-2025 Calendrier GUH…

[5] Des mesures de compensation ont été mises en place sur certains territoires (CAPB, Toulouse Métropole) mais les effets de cette politique sont encore à évaluer

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

	• Calendrier à établir d'une mutualisation des différents moyens notamment financiers : aide à la conversion de résidences secondaires en résidences principales, majoration de la THRS, etc.
Coordination partenariale	• DGFIP • DDTM Anah • ADACL (ciblage des résidences secondaires, à partir des données fiscales) • Guichet Unique de l'Habitat porté par l'Entente PrécoRéno • CIAS des Grands Lacs (lorsque obtention agrément IML) • Offices de tourisme • Professionnels de l'immobilier (agences immobilières, syndics, notaires, diagnostiqueurs DPE …) ? • Action Logement • Plateformes proposant des dispositifs assuranciels
Indicateurs d'évaluation	• Evolution du nombre de résidences secondaires • Nombre et montant des aides dédiées au passage résidences secondaires / résidences principales, bilan des contrôles effectués • Nombre de baux solidaires, de conventions d'IML signées • Caractéristiques des campagnes de sensibilisation menées (auprès des propriétaires, des copropriétés, sur les aides (passage de RS en RP, sécurisation des propriétaires (assurances) • Nombre de demandes, d'autorisations, de refus de changements d'usage (pour les meublés touristiques) et bilan des contrôles effectués • Nombre de zones instaurées dans les PLU où ne sont pas autorisées les résidences secondaires • Mise en place d'un système de compensation ou non, bilan • Bilan des taxes perçues (THRS) et des moyens alloués à la politique du logement
Lien avec les autres dispositifs	• Permis de louer • PrécoRéno / Guichet Unique de l'Habitat

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

Action 4 : Renforcer les missions d'accueil, d'assistance et d'accompagnement à la rénovation énergétique et au traitement de l'habitat indigne

Constats

- Dans la CCGL, 23% des résidences principales ont été construites avant 1971, soit avant toute règlementation sur la rénovation énergétique.
- Les données sur le Parc Privé Potentiellement Indigne indiquent la présence d'un marché privé dévalorisé, bien que limité en volume (logements locatifs en particulier).
- Les acteurs de l'accompagnement social sur le territoire font part de situations de personnes présentant des problématiques multiples, liées à leur habitat et leur santé, notamment psychiatriques.
- Certaines communes font des signalements de logement indigne, notamment par le biais de l'outil dédié Histologe.
- Les acteurs du territoire observent des situations de ménages logeant à l'année dans des campings du territoire, et suspectent des situations d'insalubrité, de suroccupations organisées caractérisant les pratiques de marchands de sommeil.
- La plateforme PrécoRéno, qui couvre les CC de Mimizan, des Grands Lacs, de Cœur Haute Lande et du Pays Morcenais, conseille les ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique, mais constate que peu de rénovations globales sont réalisées.

  Les Missions actuelles de PrécoRéno permettent d'informer les habitants pour la rénovation de leur logement sur des thématiques précises, et le cas échéant, de les orienter vers les opérateurs spécialisés :
  - Rénovation énergétique : par la réalisation de travaux améliorant le confort énergétique des logements pour les occupants : l'isolation thermique et phonique des habitations, etc.
  - Sobriété énergétique : Réduire les coûts énergétiques en optimisant l'efficacité énergétique des bâtiments en vue d'économies sur les factures d'énergie ; réduire l'empreinte carbone des logements en diminuant les émissions de gaz à effet de serre par une aide à la réflexion, l'encouragement à l'utilisation de matériaux écologiques et de technologies économes en énergie.
  - Adapter l'habitat à la perte d'autonomie : permettre aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie, par un projet personnalisé de travaux d'adaptation du logement, de rester vivre chez elles [6].Lutter

[6] Existence d'un PIG Autonomie sur le département des Landes. Précoréno peut assurer le premier niveau d'information avant réorientation vers l'opérateur en charge, missionné par le Conseil départemental

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

	contre l'habitat indigne : éradiquer le logement indigne, c'est-à-dire lorsque la santé ou la sécurité des occupants est menacée. ○ Prévenir et traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté. En outre, ces actions permettent de valoriser le patrimoine immobilier : des logements rénovés et économes en énergie voient souvent leur valeur augmenter sur le marché immobilier. • L'évolution de la règlementation en matière de réhabilitation implique notamment la création de guichets uniques de l'habitat pour une prise en compte plus globale des réhabilitations de logements du parc privé.
Objectifs Stratégiques	• Repérer et identifier les situations et inciter à la mise en œuvre de travaux. • Informer les propriétaires et les syndics professionnels sur les aides et plus globalement sur la politique de rénovation du parc privé existante. • Appliquer une politique intégrée et partenariale : ○ Partager les signalements d'habitat indigne, d'indécence, de troubles psychiatriques, syndrome de Diogène, de précarité énergétique. ○ Agréger toutes les compétences qui peuvent aider à traiter tous les sujets et conduire à une prise en compte globale des situations. • Combiner les aides mobilisables : adaptation, rénovation énergétique et sortie d'indignité.
Modalités Opératoires	• Adhésion renouvelée en 2025, à l'entente Précoréno, pour assurer la mission de service public d'information sur la rénovation des logements auprès des habitants. (Depuis janvier 2022 la plateforme est labellisée Espace France Rénov') • Consolider le financement de Précoréno en tant que Guichet Unique de l'Habitat par la signature d'un Pacte territorial avec l'Anah[7] pour remplir les missions sur : ○ Un volet dynamique territoriale visant à « aller vers » tous les publics : - Poursuivre la sensibilisation des propriétaires occupants ou bailleurs, de résidences principales sur les thématiques : énergétique, adaptation-autonomie, insalubrité- indignité - Accentuer la sensibilisation des propriétaires de résidences secondaires ciblés par l'action précédente ○ Un volet Information, orientation, conseil pour tous les ménages - Poursuivre sur les thématiques pré citées

[7] Possibilité d'un approfondissement du volet 3 « accompagnement », spécifique à chaque intercommunalité par la signature d'un pacte territorial par EPCI sur la thématique de son choix : rénovation énergétique, copropriétés, autonomie….

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

- Ajouter éventuellement d'autres dispositifs comme informer sur l'aide au passage de résidences secondaires à résidences principales, informer sur la rénovation des copropriétés de tourisme, éventuellement sur le permis de louer, …

  - Un volet optionnel portant sur l'accompagnement aux travaux : *Mon Accompagnateur Rénov'* (MAR) pour les ménages modestes par exemple

- Mettre en place une **instance de Coordination partenariale** des différents services publics et acteurs professionnels (du médico-social, du logement…) pour partager les signalements de logements indignes, précarité énergétique, besoins en adaptation, et le cas échéant coordonner les interventions (en lien avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, et en lien avec la question de l'adaptation au vieillissement).
  - Commun avec la CC de Mimizan
  - 1 réunion semestrielle
  - Cf. action 15

- Etudier les **modalités de mise en œuvre du permis de louer** (Loi ALUR du 24 mars 2014[8]) pour repérer les logements indignes et favoriser leur réhabilitation. Statuer sur le régime juridique souhaité :
  - **La déclaration de mise en location** : le propriétaire d'un logement situé dans un périmètre préalablement défini, doit dans un délai de 15 jours à compter de la signature du bail déclarer cette location.
  - **La demande d'autorisation préalable de mise en location** : le propriétaire d'un logement situé dans un périmètre préalablement défini doit faire cette demande en cas de première location ou à chaque changement de locataire. Le bail ne peut être signé tant que la collectivité n'a pas donné d'autorisation.

    La communauté de communes délimite les zones soumises à autorisation sur le territoire et peut déléguer aux communes qui en font la demande la mise en œuvre et le suivi du dispositif sur leurs territoires.

    Les visites des logements ont pour but de vérifier qu'ils ne présentent pas de risques pour la santé ou la sécurité des futurs locataires. Il conviendra d'évaluer s'il est opportun de mettre en place ce contrôle en lien avec celui des meublés de tourisme.
- Formation ou réunion d'information dans le cadre de l'animation du PLH sur le traitement des situations d'habitat indigne (cf. action 15)
- Conventionner avec EPFL pour suivi des DIA sur secteur à définir

[8] LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

	• Envisager différents scénarios avec les communes lorsqu'est repéré un parc de logements à rénover : ○ Démolition du bâti – revalorisation du foncier ○ Vente d'immeubles à Rénover à un opérateur ○ Baux à réhabilitation ○ Re-conventionnement avec travaux ○ Vente à des locataires accédants à revenus modestes avec accompagnement spécifique pour la réalisation des travaux de rénovation[9].
Sectorisation	• Communes et périmètres à définir pour le permis de louer. • Toutes les communes pour le reste (pacte territorial, Guichet Unique de l'Habitat, coordination partenariale)
Moyens humains	• Pour le permis de louer (en cas de mise en place du régime de l'autorisation de mise en location, le plus efficace) : 1/8 équivalent temps plein dans un premier temps : en cas de mutualisation par les communes. • Précoréno : un conseiller plateforme dédié assure les visites sur le territoire de la CC • Coordination partenariale et des actions incitatives et coercitives : Communauté de Communes
Moyens financiers	• Guichet Unique de l'Habitat / PrécoRéno : 15546€ en 2025, 35200€ en 2026 et 2027. Prévision pour 2028, 2029, 2030 : 35200€ par an, à ré évaluer • Permis de louer : de l'ordre de 250€ par visite de logement (par prestataire extérieur : SOLIHA…), soit 25000€ pour 100 visites en moyenne par an
Calendrier	• Dès janvier 2025 pour le pacte territorial et le Guichet Unique de l'Habitat • A étudier pour le permis de louer
Coordination partenariale	• Contrat Local de Santé Nord Landes : coordination du partenariat professionnels de l'habitat et du Médico-Social, avec ADIL (informe les locataires et lutte contre les expulsions), CAUE, CCAS, Département, la cellule départementale du logement indigne, PrécoRéno… • Etat (Anah) : Ma Prime Rénov, Ma prime Adapt, Ma prime Logement Décent. Le pacte territorial de l'EPCI sur le champ de la rénovation énergétique entrera

[9] 88 logements parc de la CDC Habitat (ex SNI) étaient en vente début 2023, or se pose la question de la capacité financière des acquéreurs à rénover les logements, sur le plan énergétique, pour les biens non rachetés par XL habitat

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 complémentarité avec le pacte départemental sur les volets autonomie et indignité. • La forme de mutualisation actuelle (PrécoRéno) peut être retranscrite dans le pacte territorial sous forme de Guichet Unique de l'Habitat, tout en prévoyant éventuellement un approfondissement par EPCI (notamment par exemple sur le volet copropriétés pour les communes littorales). • Communes : contrôle / vérification des logements classés par la DGFIP en catégorie 7 et 8 (les plus dégradées) – cartographie ADACL / observatoire de l'habitat et du foncier et changement de statut via instance communale CCID (lien avec action 1). •
Indicateurs d'évaluation	• Nombre de logements rénovés et caractéristiques des rénovations (bilan PrécoRéno / Guichet Unique de l'Habitat) • Rencontres de l'instance de coordination partenariale et résultats • Nombre de demandes d'autorisations de mise en location, nombre d'autorisations accordées, de refus • Nombre de logements visités
Lien avec les autres dispositifs	• Dispositif de demande d'autorisation du changement d'usage • Action d'animation et de pilotage du PLH • PIG « Autonomie » est mis en place par le département à compter de décembre 2024 (cellule conseillers dédiée : XL ADAPT') • Convention tripartite EPFL / Commune/ EPCI • CCID : Commission Communale des impôts directs

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

Action 5 : Définir le devenir du parc locatif communal

Constats

- Le parc de logements communaux et des CCAS comporte 65 logements dans la CCGL, dont près de 40% auraient besoin de travaux.
- Ces logements sont d'une grande utilité. Certains sont utilisés comme logement d'urgence, d'autres font office de logement de fonction en permettant de loger du personnel notamment en saison (gendarmes, médecins stagiaires, assistant enseignant…).

Communes CCGL	Nombre de logements	Etat des logements / projets
Biscarrosse	26	2 à réhabiliter
Gastes	3	En mauvais état (étude réalisée)
Luë	2	Réflexion à mener sur plusieurs logements (pour urgence ou autre)
Parentis-en-Born	7	En mauvais état (étude réalisée)
Ste Eulalie-en-Born	7	Au moins 1 à rénover
Sanguinet	2	Rafraichissement à faire
Ychoux	19	Audit patrimonial réalisé sur 13 logts

Objectifs Stratégiques

- **Réhabiliter les logements communaux**, aujourd'hui peu adaptés aux besoins pour certains, compte tenu du montant élevé du coût des travaux.

Modalités Opératoires

- Etablir un **état des lieux approfondi** du parc locatif communal par commune : nombre de logements loués, nombre de logements nécessitant des travaux de rafraichissement, des travaux plus lourds et de quelle nature, etc.
- Mettre en œuvre une **réflexion commune sur le devenir de ce parc :**
  - Selon le résultat de l'état des lieux, proposer une **aide coup de pouce au financement des études de faisabilité** pour les projets de réhabilitation.
  - **Identifier les différents financements possibles** qui permettraient l'équilibre financier des opérations de réhabilitation auprès des différents acteurs : CDC région, Etat, organismes HLM.
  - **Identifier les montages opérationnels** possibles :
    - Conventionnement du parc communal, soit par acquisition amélioration, soit par bail à réhabilitation, de la part des organismes HLM, lorsque que les coûts de rénovation sont trop élevés pour la commune.
    - Baux emphytéotiques pour certains biens avec un opérateur social pour du logement sénior, urgence… (Gastes).

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

	- Mise en œuvre de dispositifs d'intermédiation locative pour des publics ciblés dans le PLH : travailleurs saisonniers par exemple. - Installation de logements communaux d'urgence (cf. Action 10). • Développer l'offre par la création de logements communaux neufs.
Sectorisation	• Toutes les communes
Moyens humains	• Communes : état des lieux et gestion des demandes de dossiers d'aide
Moyens financiers	• Aide à la réalisation d'étude de faisabilité par bâtiment sur les 6 ans du PLH : montant annuel de 2000€ par étude alloué par la CC ; à flécher et approuver, selon les besoins formulés par les communes.
Calendrier	• Dès 2025 pour l'état des lieux. • A partir de 2026 pour l'aide coup de pouce et la recherche de financements
Coordination partenariale	• Prêt PLAI logements communaux de la CDC (avec TVA réduite sur les travaux) • Aides de la région • Subventions ALT de l'Etat (aide au fonctionnement : 9000 € par an) • CIAS Grands Lacs, SOLIHA (agrément IML), … • Eventuellement Pays Landes Côte d'Argent, Fonds FEDER
Indicateurs d'évaluation	• Etat des lieux du parc de logements communaux à l'échelle de la CC, avec taux d'occupation et connaissance du projet communal pour son parc de logements • Nombre d'études de faisabilité réalisées et de logements concernés (nombre d'aides accordées) • Nombre de logements réhabilités
Lien avec les autres dispositifs	• Dispositif de logements d'urgence

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

Action 6 : Accroitre la production de logements locatifs sociaux

Constats

- Même si des efforts ont été produits ces dernières années, le parc locatif social reste peu développé. Au 1er janvier 2023, il compte 898 logements, et représente 6,2% des résidences principales. Aucune commune ne dispose d'un taux supérieur à 8%.
- 60% des ménages des Grands Lacs sont éligibles au logement locatif social.
- Dans un contexte de forte pression générale sur le marché immobilier, la tension sur le marché locatif social, pleinement occupé, est devenue très forte.
- Face aux difficultés d'accès au logement, le mal logement se développe, avec de plus en plus de personnes, y compris des familles, qui vivent dans des campings à l'année.
- Les personnes seules sont majoritaires dans les dossiers de demande de logement social, et les familles monoparentales représentent la seconde situation la plus fréquente.
- Aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Mais Biscarrosse est au seuil de l'éligibilité, par rapport aux trois conditions réglementaires définies par les articles L.302-5 et R.302-14 du CCH, et par le décret 2023-325 du 28 avril 2023, à savoir : au moins 15 000 habitants, et une croissance de population de 5% sur la dernière période intercensitaire et un taux de tension sur le logement social supérieur ou égal à 5.
- Adoption d'un règlement d'intervention des aides et garanties d'emprunt en faveur du parc locatif social par la CCGL en date du 10 décembre 2024, et adoption d'un règlement d'intervention communal en faveur de l'habitat en date du 16 décembre 2024 par la commune de Biscarrosse, induisant un partage de responsabilités.

Objectifs Stratégiques

- Permettre aux habitants (décohabitants, jeunes ménages, actifs, familles, familles monoparentales, personnes âgées avec faibles retraites…) à ressources faibles et modestes de se loger sur leur territoire de vie.
- Favoriser le développement des résidences principales par rapport aux résidences secondaires par un encadrement des programmes de logements.
- Diversifier l'offre en typologie et en forme d'habitat et s'assurer de la qualité des opérations par rapport aux enjeux locaux.

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

- Suivre les objectifs définis en matière de production par type de produit et viser une répartition typologique (nombre de pièces des logements) permettant de répondre aux besoins des publics cibles du PLH, et notamment aux ménages de petite taille.

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
Répartition Taux	**21%**	**4%**	**7%**	**3%**	**24%**	**41%**	100%
Nombre TOTAL	**618**	**106**	**195**	**99**	**712**	**1207**	**2938**

Modalités Opératoires

- Signer la Convention Départementale pour le logement social et abordable entre le Département et l'EPCI.
- Instaurer des **Secteurs de Mixité Sociale** (SMS) pour négocier l'achat du foncier à un prix abordable, en la couplant avec le Droit de Préemption Urbain (DPU) (cf. action 2)
- Mettre en place des **Orientations d'A et de Programmation** (OAP) générales et sectorielles pour encadrer la production sur des secteurs laissés à l'initiative des opérateurs (cf. action 2).
- Réaliser des **acquisitions foncières** y compris sur des fonciers déjà construits et ciblés (cf. action 1).
- Mettre en place des **Zones d'Aménagement Différé** (ZAD) sur des secteurs d'aménagement à enjeux avec une mixité des usages : gel des prix, DPU (cf. action 1).
- Mettre en œuvre des dispositifs d'octroi de garanties **d'emprunts** dans l'intercommunalité et le cas échéant dans les communes afin de compléter les garanties délivrées par le CD40, en fixant les **conditions de réservation** associées (maximum 20%, le CD40 n'usant pas de son droit de réservation),
- **Aider forfaitairement la production** de logements locatifs sociaux pour favoriser la réalisation des opérations et orienter leur programmation : de 2000 € à 5000 € par logement PLAI ou PLUS, en construction neuve ou en acquisition amélioration. Des critères d'éligibilité (Règlement d'intervention) peuvent être envisagés tels que :
  - Typologie des opérations : au moins 30% de T1-T2
  - Qualité architecturale et intégration environnementale et paysagère de l'opération.
  - Priorité aux opérations en maitrise d'ouvrage directe.
  - Pour les opérations en VEFA : respect de la grille de prix fixée dans la convention de partenariat du Département des Landes.
- **Présenter le plus en amont possible les projets d'habitat social,** à l'intercommunalité conjointement avec la commune, dans le cadre d'une

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

réunion d'examen qui constitue une **instance décisionnelle à l'attribution des aides à la construction** : présentation des éléments de montage de l'opération : fiche descriptive de l'opération (caractéristiques techniques, plan de composition, fiche de calcul des loyers, coût de l'opération, plan de financement prévisionnel…). (Cf. Action 15).

- **S'assurer que la réalisation des opérations soit satisfaisante et qu'elle réponde aux critères fixés, grâce à un suivi des chantiers par la commune ou par l'intercommunalité.**
- **Anticiper une éventuelle soumission de Biscarrosse à la loi SRU avec l'appui technique de la CCGL** : dialogue avec l'Etat sur les conditions d'entrée, l'anticipation, la progressivité et la soutenabilité de l'effort de rattrapage, le positionnement par rapport aux objectifs qualitatifs (dont la répartition PLAI/PLUS/PLS-PSLA-BRS), le calcul des pénalités potentielles, contrat de mixité sociale.

Sectorisation

- Toutes les communes

Moyens humains

- Communes et Service Habitat de la communauté de communes

Moyens financiers

- Budget : en estimant que 6% de la production PLAIA-PLAI-PLUS sera réalisée en acquisition-amélioration et que la totalité des logements à produire bénéficieront d'une aide financière de la CC,
  le montant annuel des aides financières sera de l'ordre de 250 000 € pour la première phase (2025-2026) et de 311 00 € pour la deuxième phase (2027-2030).
  Certaines communes pourront envisager une aide additionnelle à leur échelle

CC des Grands Lacs (pas d'aide actuellement)	Montant aide	Répartition production	part des logt aidés	Objectif prod PLAIA PLAI PLUS 2025-2026 par an	Objectif prod PLAIA PLAI PLUS 2027-2030 par an	Nb de logt aidés 2025-2026 par an	Nb logt aidés 2027-2030 par an
			100%	88	110		
PLUS neuf	2 000 €	62%		54	68	108 000 €	136 000 €
PLAI neuf	4 000 €	32%		28	35	112 000 €	140 000 €
PLUS AA	3 000 €	4%		4	4	12 000 €	12 000 €
PLAI AA	5 000 €	2%		2	2	10 000 €	10 000 €
TOTAL		**100%**		**88**	**109**	**242 000 €**	**298 000 €**

- Le fond de minoration foncière géré par l'EPFL apporte une aide pour la production de logements social en réhabilitation de 13 000 €/logement en acquis-amélioré dans un plafond de 30% du montant initial (règlement d'intervention en vigueur en 2024).

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

Calendrier	• Dès 2025 : mesures dans les PLU, garantie d'emprunt, préparation du règlement d'intervention et constitution de la réunion d'examen, aides à la production
Coordination partenariale	• Etat • EPF des Landes • Signer la convention de partenariat public / privé départementale • Prévoir une réunion de programmation annuelle avec les communes et les bailleurs et des échanges sur la programmation tout au long de l'année. • Partage de la garantie d'emprunt entre la commune et l'intercommunalité à établir • Mobiliser les subventions pour faire de la rénovation, du Fond Vert, du Fond Friche, des filières de revitalisation Vitalandes.
Indicateurs d'évaluation	• Bilan des mesures mises en place dans les PLU • Nombre de logements financés, livrés par commune, financement et typologie • Nombre de demandes de logements, caractéristiques • Nombre d'attributions de logements, caractéristiques • Taux de vacance et taux de mobilité • Tension sur le parc locatif social (ratio Demandes / Attributions) • Bilan des aides financières attribuées
Lien avec les autres dispositifs	• Convention de partenariat pour le développement du logement social dans le département des Landes • PDALHPD • PDH

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

Action 7 : Envisager le développement d'une offre locative intermédiaire et privée

Constats

- Face à la forte pression s'exerçant sur le marché de l'habitat, liée à une offre insuffisante et, pour partie inadaptée, qui se traduit notamment par une forte augmentation des prix, les ménages du territoire à ressources moyennes connaissent également de grandes difficultés pour se loger.
- Le niveau des loyers d'annonce est de l'ordre de 13€/m² à Biscarrosse (estimation ANIL T3 2023, Observatoire des Territoires), qui est en zone B1 depuis août 2023. En 4 ans, il a augmenté de 3,2% par an pour les appartements et de 7,5% pour les maisons. Gastes (loyer d'annonces 10€/m2), Parentis-en-Born (loyers d'annonces 12€/m2) et Sanguinet (loyers d'annonce 12€/m2) sont depuis juillet 2024 en zonage B1.
- Deux produits spécifiques permettent de développer une offre locative règlementée avec des plafonds de ressources et des plafonds de loyer identiques à ceux du Pinel, intermédiaires entre le logement social et le logement libre :
  - Le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) finance l'acquisition ou la construction de logements locatifs. Il peut être développé, notamment par les bailleurs sociaux, dans les zones A et B, et sur autorisation administrative en zone C.
  - Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) peut être développé en zone tendue (A et B1), et doit être intégré dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25% de logement social (PLAI, PLUS, PLS, PSLA). Les conditions de développement du LLI impliquent un niveau de loyer inférieur de 10% à 15% à celui du marché (taux de TVA réduit à 10% et crédit d'impôt sur les sociétés depuis 2023). Ce produit n'est pas encore développé sur le territoire[10], même s'il a été envisagé par des opérateurs à Biscarrosse. Le marché locatif local ne s'y prête pas encore, sauf à louer très en deçà du plafond LLI. En revanche, si le marché continue de se valoriser, le LLI pourrait permettre de produire une offre neuve à meilleur marché sur les quatre communes concernées.

    Le LLI présente l'avantage pour les opérateurs de contribuer à l'équilibre financier des opérations. Toutefois il n'assure pas autant que le LLS ou le BRS la pérennité de l'investissement public, en cas de revente anticipée.

[10] Les communes de Gastes, Parentis-en-Born et Sanguinet sont reclassées en zone B1 par un arrêté du 5 juillet 2024

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

Objectifs Stratégiques

- Permettre aux classes moyennes d'accéder à un logement locatif à loyer intermédiaire, de bonne qualité, si le différentiel de loyer LLI / marché privé est significatif.
- Proposer une offre à loyer intermédiaire, notamment en LLI et PLI, dans les secteurs où elle s'avère pertinente et proportionnée au besoin. S'appuyer sur la programmation définie (voir le paragraphe sur la programmation par produit et par commune) :

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
Répartition Taux	21%	4%	7%	3%	24%	41%	100%
Nombre TOTAL	618	106	195	99	712	1207	2938

Modalités Opératoires

- Favoriser le développement du PLI et du LLI de façon encadrée et négociée. Concernant le LLI :
  - Délimiter dans les PLU, des secteurs au sein desquels la réalisation de programmes comportant des logements locatifs intermédiaires (LLI) bénéficieront d'une majoration de droits à construire pouvant aller jusqu'à 30%.
  - Garantir les modalités d'emprunt sous conditions, en se mettant d'accord sur le niveau des loyers et sur la vocation des logements à être mis en vente ou non[11].

Sectorisation

- Communes en zone B1 (Biscarrosse, Sanguinet et Parentis) à partir du moment où le LLI apportera une offre neuve nettement en deçà du prix du marché libre

Moyens humains

- Communes de Biscarrosse, Sanguinet et Parentis-en-Born

Moyens financiers

- Pas de coût spécifique

Calendrier

- A l'adoption du PLH, sous réserve de pertinence produit, et maturité du marché

Coordination partenariale

- Etat
- Opérateurs

[11] Logement Locatif Intermédiaire : L'engagement de location est de 20 ans, mais le bailleur peut revendre des logements à partir de la 11ème année dans la limite de 50% des LLI de l'opération et la totalité de ses logements au bout de la 16ème année.

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

Indicateurs d'évaluation	• Nombre de programmes et de logements intermédiaires livrés • Prix du marché libre en location • Coût de production des logements (foncier, études et construction)
Lien avec les autres dispositifs	• Observatoire de l'Habitat et du Foncier • Stratégie foncière • Action 2 qui vise à mettre en place les outils dans les PLU favorisant la production

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

Action 8 : Développer une offre en accession abordable

Constats

- La pression immobilière est très forte et commence à toucher toutes les communes. Elle est accentuée par la présence de résidences secondaires et de locations meublées touristiques de plus en plus nombreuses. Face aux coûts d'acquisition du foncier et de construction qui augmentent les ménages à ressources modestes et intermédiaires ne sont plus en mesure d'accéder à la propriété.
- Peu de logements en Prêt Social location Accession (PSLA) ont été produits en 2023-2024 (10 à Biscarrosse).
- Le montage BRS (proposé par les OFS) vise à créer les conditions d'une offre abordable et anti spéculative sur la durée, par le démembrent de la propriété foncière et immobilière. Ce montage est récent et des projets sont en cours de programmation sur le territoire. En revanche, le PSLA peut dès sa première remise en vente, intégrer le marché immobilier classique.
- Le BRS et le PSLA sont comptabilisés dans les obligations de rattrapage SRU (de manière pérenne pour le BRS, pendant 5 ans après la levée d'option pour le PSLA).

Objectifs Stratégiques

- Faciliter le développement d'une offre de logements en accession à la propriété à prix abordables pour consolider le parcours résidentiel des jeunes adultes, des actifs, des familles et globalement des primo accédants modestes et des catégories intermédiaires du territoire.

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**
Répartition Taux	**21%**	**4%**	**7%**	**3%**	**24%**	**41%**	100%
Nombre TOTAL	**618**	**106**	**195**	**99**	**712**	**1207**	**2938**
CC des Grands Lacs PAR AN	**103**	**18**	**33**	**17**	**119**	**201**	**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

Modalités Opératoires	• Faire signer la convention départementale public / privé par l'EPCI et les communes
	• Intégrer dans les opérations en secteur aménagé et dans les OAP une programmation en BRS et PSLA.
	• Mettre en œuvre un dispositif d'octroi de garanties d'emprunts des opérations **de Bail Réel Solidaire** (BRS), en complément du CD40, avec une vigilance sur le couple prix de vente (maximum de 2800€ TTC du m2 de SHAB (en zone B1) et 2300€ TTC du m² (en zone C), pour les conceptions les plus coûteuses) et sur la redevance foncière (maximum de 1,5€ du m2 en visant si possible 1€ du m2), ainsi que sur la programmation et la commercialisation (de sorte que cette offre bénéficie en majorité à des personnes actives primo accédantes et des ménages avec enfants).
	• **S'accorder avec les promoteurs** sur une offre libre et abordable pour des propriétaires occupants :
	  ○ Etablir une **négociation sur une grille de prix de vente incluant des produits abordables** pour des propriétaires occupants, en bilatéral promoteurs – communes, avant le dépôt des permis de construire. Travailler sur la forme et les conditions de cette négociation
	  ○ S'appuyer sur le réseau local de commercialisation : **information par les canaux de diffusion locaux** (journaux municipaux, entreprises locales…) **de l'ouverture à la commercialisation** des opérations préalable à la commercialisation tout public, de façon à toucher le plus de ménages vivant à l'année sur le territoire.
	  ○ Prévoir une **réunion de programmation annuelle** avec les communes et les opérateurs.

Sectorisation	• Toutes les communes
Moyens humains	• Communes et intercommunalité
Moyens financiers	• Pas d'aide spécifique en dehors de la garantie d'emprunt • Fonds de minoration EPFL, pour les fonciers maîtrisés par ce dernier : réhabilitation/renouvellement urbain de 1 000 €/logement en accession sociale (BRS/PSLA) dans la limite de 30% du montant initial d'acquisition (règlement 2024) • Evaluer l'opportunité d'une exonération de taxe foncière pour les logements BRS (à vis le cas échéant), pouvant être appliquée à la discrétion des communes, de manière ponctuelle ou plus générale, en étant vigilant aux incidences financières pour la commune.
Calendrier	• Dès 2025 : signature convention avec le département,

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

	• Dès 2025 et tous les ans : programmation BRS / PSLA, garanties d'emprunt, négociation avec les promoteurs
Coordination partenariale	• Opérateurs, promoteurs, Offices Fonciers Solidaires • Département des Landes : actualisation et respect de la Convention public / privé en faveur du développement du logement social dans les Landes et la maîtrise des coûts du foncier, garanties d'emprunt aux OFS • EPFL • Foncière Départementale
Indicateurs d'évaluation	• Nombre de logements produits en BRS, localisation et caractéristiques (prix, typologie, ménages)
Lien avec les autres dispositifs	• Observatoire de l'Habitat et du Foncier • Stratégie foncière communale (Cf. action 1) • Charte départementale (plafonnement des prix de cession BRS en VEFA)

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

Action 9 : Expérimenter et généraliser des solutions pour les saisonniers à proximité des lieux d'emploi

Constats

- Le territoire accueille des travailleurs saisonniers agricoles et touristiques. Si la saison estivale concentre le plus de saisonniers, le calendrier d'accueil ne se limite pas à cela.
- La Plateforme de service pour l'emploi saisonnier Nomad', portée par le PETR Pays Landes Nature Côte d'Argent (PLNCA), comporte un volet spécifiquement dédié au logement. Elle développe diverses actions notamment pour favoriser le logement des saisonniers et elle mène une enquête en saison haute, auprès des employeurs pour mieux connaitre les besoins.
- Une convention pour le logement des travailleurs saisonniers, a été signée, avec l'Etat, le 28 juillet 2022 pour une période de 3 ans, visant notamment à améliorer l'accès des travailleurs à un logement décent.
- Malgré ces dispositifs, la connaissance des besoins des travailleurs et des employeurs saisonniers n'est pas suffisante.
- L'offre spécifique actuellement mobilisée est essentiellement composée de logements proposés par les employeurs, de places dédiées dans les terrains de camping (2 campings à Biscarrosse) et de l'internat du lycée Saint-Exupéry de Parentis-en-Born. Il a été mobilisé jusqu'en 2023, mais suspendu depuis.
- L'insuffisante offre de logements et d'hébergements entraine de nombreuses difficultés pour les saisonniers et contribue à accroitre les problématiques de recrutement des entreprises.
- Divers projets ont été à l'étude pour répondre au besoin de loger les travailleurs saisonniers : création d'une maison des saisonniers agricoles, village modulaire, etc. Toutefois la réflexion quant à la forme et au lieu et au modèle économique est à poursuivre.

Objectifs Stratégiques

- Améliorer la connaissance des besoins des travailleurs et des employeurs saisonniers pour améliorer les réponses à leurs besoins.
- Développer l'offre et les formes de réponses, en se basant notamment sur les actions définies dans la convention pour le logement des travailleurs saisonniers.
- Clarifier la question du partage des compétences entre les différents acteurs (communauté de communes, Communes, Pays / Plateforme Nomad').

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

Modalités Opératoires

- Poursuivre **l'amélioration de la connaissance des besoins** : enquêtes approfondies, intégration d'indicateurs dans l'observatoire, partenariat avec les entreprises et / ou leurs représentants, par le biais de la plateforme Nomad'.
- Pérenniser, voire renforcer les **solutions existantes** lorsqu'elles sont toujours pertinentes :
  - **Utiliser l'internat du lycée professionnel de Parentis-en-Born**. Il a été mobilisé de 20214 à 2023, mais son utilisation a cessé, entre autres choses, pour des problèmes de tuilage entre les périodes de fréquentation entre public lycéen et publics saisonnier, une gestion complexe et chronophage pour le personnel et le gestionnaire, un taux de remplissage peu élevé, etc.). A ce jour, le PLNCA, qui signait une convention avec la Région pour le compte de la CC, reçoit encore des demandes de la part de saisonniers et d'élus. Il conviendra de réévaluer cette solution, lorsque l'internat aura été rénové par la Région (non planifié à ce jour) et si l'option se présente (en accord avec l'autorité compétente).
  - Négocier des **contingents de places réservées sur les aires de camping**.
  - Poursuivre l'appel à la population : **accompagnement des propriétaires par la mise en relation saisonniers / propriétaires** (programme « Louez à un saisonnier ») ; développement de solutions d'intermédiation locative… (divers types d'hébergements captés : bail à mobilité, emplacements camping dans jardins privés, etc.).
- Poursuivre les travaux menés quant à la faisabilité de réaliser une **Résidence Hôtelière à Vocation Sociale** (RHVS) ou une autre structure, qui aurait vocation à accueillir des saisonniers.
- Etudier la faisabilité de mettre en place de **villages saisonniers** pour les saisonniers du tourisme à Biscarrosse-Plage (**modulaire**) et pour les saisonniers agricoles à Ychoux (**temporaire**, avant de trouver une autre solution).
- Expérimenter la mise en place d'in**termédiation locative (IML)**, pour les travailleurs saisonniers qui permette à l'occupant de faire valoir ses droits aux allocations logement. Ce dispositif suppose de constituer un parc logements captés dans le diffus :(Prospection des propriétaires, communication sur les avantages fiscaux…) :
  - S'appuyer sur un tiers : recours à un gestionnaire (médiation, accompagnement social…) ou à un mandataire avec agrément AIS (Agence Immobilière Solidaire) pouvant percevoir des loyers et assurer des missions administratives et juridiques…).

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

	○ Evaluer le levier d'une aide combinée, pour le rafraichissement (voir mise aux normes des logements) qui serait liée à des modalités d'engagements des bailleurs[12] (durée de location, niveau de loyer). ○ Lien éventuel avec la vocation donnée au parc privé communal (action 5)
Sectorisation	• Communes où les saisonniers touristiques ou agricoles sont les plus nombreux.
Moyens humains	• Service Habitat CCGL : réflexion sur modèle économique d'une structure pour saisonniers (foncier intercommunal), appui aux communes (veille dispositifs mis en œuvre sur d'autres territoires, le montage projets…) • Communes (logements en structure avec gestionnaire, habitat modulaire, villages saisonniers temporaires, contingent de places réservées dans les campings éventuellement), • Pays Plateforme Nomad' : connaissance des besoins, mise en relation offre/demande, contingent de places réservées dans les campings éventuellement • Gestionnaire AIS/AIVS ; fonctionnement internat (si reconduit), gestion juridique et financière (solution IML ou sous-location)
Moyens financiers	• Subvention pour l'hébergement dans l'internat du lycée professionnel de Parentis-en-Born sous réserve de réactualisation, voir au moment du bilan à mi-parcours du PLH. [13] • Montages financiers à préciser selon les types d'offres nouvelles développées
Calendrier	• Dès 2025 et annuellement : connaissance des besoins (enquête PLNCA) • Au bilan à mi-parcours du PLH : inscription internat du lycée de Parentis-en-Born si relance • 2025 : Faisabilité lieux d'hébergement (à poursuivre) • Etude de faisabilité IML en 2025, pour une mise en pratique en 2026
Coordination partenariale	• Préfecture - DDTM • Département des Landes • Région Nouvelle Aquitaine • Pays Landes Nature Côte d'Argent / Plateforme Nomad' • Office de tourisme BiscaGrands Lacs

[12] Exemple du « Plan Louez l'été » (CA des Sables d'Olonne) en faveur de la location à des saisonniers : service de gestion locative gratuit et aides financières en contrepartie d'un engagement à louer durant 3 étés,

[13] Historiquement, subvention de la CCGL de 3000 € + subventions d'Alliance Territoire et du conseil régional

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

	• Lycée Saint-Exupéry de Parentis-en-Born • SOLIHA AIS (Agence Immobilière Sociale), URAHJ, • Action Logement • GIP Littoral ; Nomad • Employeurs • MSA • Syndics de copropriété
Indicateurs d'évaluation	• Caractéristiques des solutions développées (permanentes, modulaires), capacités, taux d'occupation • Nombre de places (logement/ hébergement) / nombre de saisonniers employés • Evolution du parc de logements saisonniers par rapport au parc de logements • Opérations de réhabilitation des logements saisonniers par rapport à la réhabilitation de parc • Evaluation qualitative par le biais des enquêtes menées par le PETR PLNCA auprès des travailleurs saisonniers et des employeurs
Lien avec les autres dispositifs	• PDALHPD • PDH • Observatoire • Convention pour le logement des travailleurs saisonniers

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

Action 10 : Accroitre l'offre et la liaison entre l'offre et la demande de logements pour les personnes en situation de vulnérabilité et d'exclusion sociale en lien avec les acteurs du PDALHPD

Constats	• La CC des Grands Lacs dispose de peu de possibilités pour loger les publics précaires. Elle compte un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA), 2 logements en intermédiation locative et quelques logements communaux d'urgence dont 2 sont destinés aux victimes de violences intrafamiliales (VIF) à Biscarrosse. Des réflexions sont en cours ou pourraient être envisagées dans certaines communes pour créer des logements d'urgence (Luë, Sanguinet, Gastes). • Le territoire du nord des Landes est en déficit de structures en matière d'hébergement d'insertion, de résidence sociale. Il n'existe quasiment aucune solution d'hébergement d'urgence pour répondre aux besoins exprimés dans le cadre du SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation). • La pression sur le parc de logements ne permet pas de mobiliser le parc privé pour développer l'intermédiation locative, les loyers n'étant pas en adéquation avec les revenus des ménages à faibles ressources. • Il apparaît statistiquement, que peu de demandes émanent du territoire. Faute d'offre d'hébergement adapté et par manque de moyens humains en termes de services sociaux, la demande peine à s'exprimer, autrement dit, ne remonte pas systématiquement au SIAO. Mais les acteurs sociaux, unanimes à l'échelle du département confirment le besoin notamment en CHRS. • Le nombre de demandes d'hébergement d'urgence (115) est toutefois en augmentation.
Objectifs Stratégiques	• Faciliter l'accès au logement et à l'hébergement des personnes en situation d'exclusion sociale en augmentant l'offre dans le parc social ordinaire et en structure d'hébergement. • Fixer un objectif de création d'un logement d'urgence par commune. • Conforter le partenariat entre les communes et avec les différents acteurs sociaux, et la mise en réseau.
Modalités Opératoires	• Mettre en place une **gouvernance sur les attributions de logements locatifs sociaux** avec une adaptation locale des critères de priorité et une cotation de la demande permettant de cumuler des points en fonction de la priorité et de la relation des demandeurs au territoire. C'est le sujet de la Conférence Intercommunale (CIL) qui est en cours de mise en place sur le territoire de la CCGL.

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

- Réhabiliter ou créer des **logements destinés à l'urgence**, en faisant appel aux différents financements possibles : prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) avec TVA à taux réduit, subvention de la région, subvention de l'Etat Allocation de Logement Temporaire (ALT) au fonctionnement, éventuellement aide du Pays Landes Côte d'Argent (cf. action 5). Prévoir une **aide de la communauté de communes pour l'aménagement et l'équipement du logement**. Et étudier s'il serait plus judicieux de prévoir une gestion intercommunale de ces logements ou une coordination d'un opérateur de gestion unique.
- Identifier des fonciers permettant de réaliser des logements en **PLAI adapté en diffus**, pour les personnes à très faibles ressources et en difficultés. Opérations à réaliser avec les bailleurs HLM et en lien avec le Département des Landes et l'association LISA qui est, dans le département, l'opérateur chargé de l'accompagnement social des ménages, essentiellement en diffus.
- Evaluer l'opportunité de créer un **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale** (CHRS) dans une approche élargie au secteur Nord des Landes. Pour le calibrer, un recensement des personnes sans domicile fixe, via les maraudes par exemple pourrait être réalisé. Se tourner vers les associations susceptibles de gérer ce genre de structure pour s'assurer de leur intérêt et créer une dynamique.
- Envisager une possibilité d'accueil dédié **aux femmes victimes de violences intra familiales**, en lien avec les projets du Département des Landes, qui pourrait se positionner sur cette question.
- Etudier les conditions permettant de développer **l'intermédiation locative**, en lien avec l'agence immobilière sociale qui œuvre sur le département.
- Favoriser le développement de **l'hébergement intergénérationnel temporaire**
    - Relayer l'existence d'associations intervenant sur le département telles que Maillâges[14].
    - Évaluer la possibilité pour la collectivité d'initier ou soutenir des dispositifs fonctionnant dans sur territoires voisins du type « Partageons un toit »[15]. (Cf. Action 12).

[14] Association visant à briser l'isolement des aînés par le biais de la cohabitation intergénérationnelle, et offrant un accès facilitant au logement pour des jeunes.

[15] Dispositif « Partageons un toit » porté par le CIAS de la CC Maremne Adour Côte Adour : hébergement intergénérationnel temporaires dans des logements sous-occupés, avec charte (contrat, règles de vie), rétributions et visée d'insertion

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

	• Etudier la possibilité de souscrire aux **appels à projets innovants** de la CAF.
Sectorisation	• En priorité les communes qui disposent de commerces et de services
Moyens humains	• Portage projet : communes, CIAS, CCAS • Appui aux porteurs, veille technique, évaluation, coordination partenariale : Communauté de communes (Service Habitat) • Réexaminer à mi-parcours le besoin des communes en ingénierie en fonction des moyens déployables à l'échelle communautaire.
Moyens financiers	• Production de PLAI et PLAI Adapté : voir action 5 • Logements d'urgence communaux : 2000 € par logement pour l'équipement • Structures d'hébergement : définir si participation de la communauté de communes en complément des financements des différents acteurs, dont les financements d'Etat, pour équilibrer l'opération
Calendrier	• Dès 2025
Coordination partenariale	• Communes • DDTM – DDETS • CIAS, CCAS • Département • Bailleurs HLM • SIAO • Soliha Landes • Caritas • LISA • Associations (Maillâges, etc.) • CAF
Indicateurs d'évaluation	• Structures créées et capacités déployées, caractéristiques de l'occupation
Lien avec les autres dispositifs	• CIL (action 16) • PDALHPD • PDH • Règlement d'intervention intercommunal sur les aides en faveur de l'habitat et garantie d'emprunt (communale et/ ou intercommunale) • GPEC 2025 de compétence intercommunale (gestion prévisionnelle des emplois et compétences)

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

Action 11 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage

Constats

- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGDV) des Landes 2018-2024 est en cours de révision.
- Conformément aux dispositions du SDAHGDV, le territoire dispose de plusieurs aires :
  - Une aire d'accueil de 40 places (soit 20 emplacements) à Parentis-en-Born,
  - Une aire de petit passage de 50 places, à Sanguinet,
  - Une aire de petit passage, de 30 places, à Biscarrosse
  - Une aire de grand passage de 170 places, à Biscarrosse.
- Présence de familles sédentarisées :
  - L'aire d'accueil de Parentis-en-Born est sous-occupée en lien avec une famille installée durablement. La dégradation du site a rendu la majeure partie des équipements inutilisables.
  - L'aire de petit passage de Sanguinet accueille 8 caravanes toute l'année.
  - L'aire de petit passage de Biscarrosse accueille une famille à l'année.

  L'installation de ces familles sédentarisées limite et parfois empêche l'utilisation de ces aires par les groupes de passage.
- L'aire de grand passage de Biscarrosse est :
  - Très sollicitée, y compris en dehors des périodes d'ouverture (1er mai - 30 septembre), elle subit une pression grandissante, entrainant des situations difficilement gérables, de nombreux désagréments, voire des risques : stationnements illicites, incivilités, insalubrité, blocage des voies d'accès sur des axes majeurs…. Au cours de l'été 2024, il a été recensé jusqu'à 500 à 600 caravanes de façon simultanée sur la commune de Biscarrosse, alors que d'autres aires à proximité étaient disponibles.
  - Désormais gérée par l'association Saint Nabor Services, la gestion a été externalisée.
  - En cours d'extension pour passer de 3 à 4 hectares, permettant une amélioration de l'accueil et une mise en conformité avec le décret 2019-171 du 5 mars 2019.
- Le règlement des aires est harmonisé pour tous les sites de même nature.
- Une maitrise d'œuvre Sociale et Urbaine (MOUS) pour accompagner la restructuration de l'aire d'accueil de Parentis-en-Born a été menée pour produire un état des lieux et des préconisations sur l'équipement et les besoins des occupants sédentarisés sur l'aire. Elle préconise une réduction de l'aire pour une capacité d'accueil plus adaptée, et elle évalue la pertinence de solutions d'habitat adapté au regard des occupants actuels
- Des solutions d'habitat adapté pour les groupes sédentarisés existent, et les besoins tendent à augmenter sur le territoire. Mais la loi Littoral qui concerne

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

	une majorité de communes[16] exerce des contraintes en termes urbanistiques, limitant le panel de solutions.
Objectifs Stratégiques	• Améliorer la réponse aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Modalités Opératoires	• **Participer à une réflexion à l'échelle départementale et interdépartementale** :
	  ○ Considérer d'une manière globale le niveau d'équipement en matière d'accueil des gens du voyage en prenant en compte l'existant et les projets, y compris dans les territoires voisins (Gironde, Landes…) pour répondre aux besoins, favoriser une répartition équilibrée de la fréquentation des aires, prendre en compte l'attractivité de l'aire de grand passage de Biscarrosse, et la soutenabilité pour le territoire et pour l'environnement.
	  ○ Assurer des modes de gestion harmonisés entre les territoires.
	  ○ Envisager dans le cadre du schéma départemental une coordination de l'accueil des groupes à l'échelle départementale et interdépartementale, et une amélioration du système de planification et de gestion des réservations (pour un système de gestion informatisé en temps réel).
	• **Mener à terme l'extension de l'aire de Grand Passage de Biscarrosse** à 4 ha, pour se mettre en conformité avec le décret 2019-171 du 5 mars 2019, et pour améliorer l'accueil et les modalités d'accès d'entrées et de sorties (permettre le stationnement des véhicules en dehors de la route départementale), ainsi que le confort sanitaire.
	• **Restructurer le site de Parentis-en-Born**, en prenant en compte les conclusions de la MOUS, afin de lui redonner ses fonctions d'aire d'accueil. Sa capacité sera adaptée à l'accueil de petits groupes itinérants.
	• **Mener une réflexion pour redéfinir le devenir de l'aire de « petit passage » de Sanguinet**, son rôle et les modalités d'aménagement qui en découlent, en fonction des besoins observés par les différents acteurs (gestionnaire, bureau d'études en charge de la révision du schéma), et intégrer les conclusions générales éventuelles de la MOUS.
	• **Poursuivre la réflexion et concrétiser les projets amorcés d'opérations en habitat adapté** permettant de répondre aux besoins des familles sédentarisées, notamment celle installée sur l'aire d'accueil de Parentis-en-Born en prenant en compte la règlementation de la loi Littoral.

[16] 5/7 communes de la CCGL

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

Sectorisation	• Biscarrosse, Parentis-en-Born, Sanguinet
Moyens humains	• CCGL : Service habitat, services techniques • Communes de Biscarrosse, Parentis-en-Born, Sanguinet • Gestionnaire des aires
Moyens financiers	• Reconfiguration de l'aire d'accueil de Parentis-en-Born : à définir • Extension de l'aire de grand passage de Biscarrosse : 750 000 € TTC • PLAI Adapté : voir action 6 • Terrains familiaux : à définir
Calendrier	• 2025 : poursuivre la coordination du projet de restructuration AA Parentis-en-Born ; programmation opérationnelle du projet d'habitat adapté accompagné par la MOUS • Automne 2025 : mise au norme AGP Biscarrosse
Coordination partenariale	• DDTM – DDETS - Préfecture • CAF • Gestionnaire des aires • Association représentant les gens du voyage • Bailleurs sociaux • Travailleurs sociaux du conseil départemental • Bureaux d'étude (aire de Parentis, PLU) • CCAS
Indicateurs d'évaluation	• Réalisation des projets d'extension et de reconfiguration • Fréquentation des aires d'accueil • Nombre de logements PLAI Adaptés créés • Nombre de terrains familiaux et de places créés
Lien avec les autres dispositifs	• Observatoire habitat foncier • Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2024, en cours de révision

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

Action 12 : Développer l'offre en direction des personnes âgées et / ou en situation de handicap

Constats

- Dans la CCGL, le poids de population âgée est relativement élevé (12% des habitants ont 75 ans ou plus en 2020, au regard du taux de la France métropolitaine : 10%), et le vieillissement est rapide (le taux d'évolution annuel des personnes âgées de 75 ans et plus est de 4,7%, alors que la moyenne nationale est de 0,9% par an).
- Le territoire est très attractif pour les néo retraités, accentuant leur part démographique et donc, le phénomène de vieillissement de la population.
- Parmi les demandeurs de logements locatifs sociaux, 21% sont âgés de plus de 60 ans dans la CCGL,
- Le taux d'équipement pour personnes âgées en EHPAD et en résidences autonomie est plutôt faible. Et aucune structure pour personnes handicapées n'est actuellement implantée.
- Mais des programmes de résidences pour séniors, sous des formes innovantes (résidences autonomie, résidences inclusives, béguinage, habitat partagé…) ont été livrées récemment ou sont en projet notamment à Biscarrosse, Parentis-en-Born, Sanguinet, Ychoux.
- Les personnes âgées et celles en situation de handicap s'adressant à PrécoRéno avaient jusqu'alors un premier niveau d'information et étaient orientées vers les dispositifs d'AMO en place dans le département. Elles pouvaient bénéficier de l'aide unique MaPrimeAdapt' de l'Anah (effective depuis janvier 2024 pour les travaux d'adaptation dans le logement privé). Depuis décembre 2024 (jusqu'à décembre 2027), est déployé un PIG « Soutien à l'autonomie » par le conseil départemental : prise en charge des frais inhérents à l'accompagnement des ménages ; partenariat Procivis (avance subventions Anah), PTZ départemental (financement reste-à-charge).
- Dans le cadre de son engagement au profit du bien vivre et du bien vieillir, la commune de Biscarrosse a choisi d'intégrer le réseau des Villes Amies des Aînés, qui comprend notamment une thématique habitat.

Objectifs Stratégiques

- Répondre aux besoins en logement d'une population vieillissante et pour tous publics en perte d'autonomie.
- Adapter les logements
- Accompagner vers le changement de logement.
- Analyser les **besoins et les situations** (contact avec les usagers, évaluation), la **collaborativité** (croiser les regards), et la **co gouvernance** (conjuguer toutes les offres de services, organiser la consultation pour connaitre les besoins des usagers…)

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

Modalités Opératoires

- Poursuivre et approfondir la connaissance des besoins et la coordination des acteurs :
  - Participer aux **démarches réflexives sur l'adaptabilité** du logement et l'accessibilité de la ville (réseau Villes amies des aînés, …).
  - Mettre en place une **instance de coordination**, en lien avec le milieu médico-social, en s'appuyant sur les dispositifs et les moyens déjà mis en œuvre (Contrat Local de Santé (CLS), Analyse des Besoins Sociaux (ABS)…) (cf. action 15).
- Elargir les capacités à loger par le développement de l'offre nouvelle (en réhabilitation ou en construction) et assurer le suivi de la programmation (EPCI/ communes / opérateurs) pour une adéquation avec les besoins du territoire :
  - **En résidences autonomie, habitat partagé et habitat inclusif,** notamment en menant à bien les projets envisagés (Biscarrosse, Sanguinet, Ychoux…), et en étant vigilant au montant des coûts à la charge des personnes.
  - **En EHPAD** : Les professionnels indiquent qu'au moins un EHPAD supplémentaire serait nécessaire. La marge de manœuvre des collectivités est faible. Il s'agit d'accompagner les professionnels de santé pour faire remonter le besoin auprès des services de l'Etat et de l'ARS.
  - **En logements locatifs sociaux adaptés, abordables et pour partie fléchés** pour les séniors.
- Elargir les capacités à loger en s'appuyant sur l'offre existante dans le parc privé et le parc locatif social pour loger d'autres types de publics :
  - Sous forme de **cohabitation intergénérationnelle solidaire** (cf. action 13), qui permet à une personne âgée habitant souvent un grand logement, d'accueillir à faible coût un jeune sous son toit.
  - Sous forme **d'hébergement intergénérationnel temporaire** pouvant être mis en place sous l'égide d'une association, d'un CIAS ou CCAS… (ex : accueil temporaire de personnes en attente de logement, contre rétribution et avec signature d'un contrat et règles de vies concertées.).
- Développer l'information, l'accompagnement des personnes et les services :
  - Poursuivre et développer **l'information sur les aides existantes en matière d'adaptation et de rénovation** des logements du parc privé, en lien avec PrécoRéno / Guichet Unique de l'Habitat, et le futur service public de l'autonomie
  - Prévoir un **accompagnement spécifique des seniors pour aller vers le changement de logement** (par les acteurs sociaux des CCAS, CIAS, département, associations…), lever les freins psychologiques, les freins culturels et les obstacles liés aux démarches et prévoir un accompagnement administratif. Prendre en compte le milieu rural, la modestie des ménages (aller vers où et vers quoi ?) et leur attachement à la maison individuelle (passer de l'individuel au collectif). Montrer des projets. La libération de grandes maisons difficiles à adapter, pourrait être bénéfique pour loger des familles.

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

	○ Développer les **services afférents** (Service Autonomie à Domicile, conciergerie sociale proposant de menus travaux …).
Sectorisation	• Toutes les communes
Moyens humains	• Communauté de communes et communes : CCAS, CIAS
Moyens financiers	• Coût intégré dans l'action 6 en cas de résidences de logements locatifs sociaux financés en PLAI et PLUS.
Calendrier	• Dès 2025 pour l'instance de coordination et l'élargissement de l'offre nouvelle
Coordination partenariale	• Communes • CCAS, CIAS • DDTM - DDETS • Département des Landes, ATPA (Antenne territorialisée pour les personnes âgées) • ARS • Bailleurs HLM (XL Habitat, Domofrance, Eneal…) • Opérateurs privés, • Opérateurs associatifs • Précoréno • Anah • Soliha Landes • Maillâges
Indicateurs d'évaluation	• Nombre de résidences et autres structures pour séniors et personnes en situation de handicap livrées : capacités d'accueil, taux d'occupation • Nombre de logements bénéficiant des aides à l'adaptation des logements de l'Anah
Lien avec les autres dispositifs	• PrécoRéno • PDALHPD • PDH • Contrat Local de Santé • Réseau des Villes Amies des Aînés

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

Action 13 : Flécher une offre pour les jeunes dans les programmes HLM ordinaires et une offre dédiée

Constats

- Le poids des jeunes âgés de 15 à 29 ans est plutôt faible (12% contre 18% en moyenne en France métropolitaine en 2020) et tend à diminuer (-42 personnes entre 2015 et 2021 dans la CCGL. Le territoire peine à retenir ces jeunes qui pour certains partent suivre une formation ou chercher un premier emploi dans les agglomérations proches.
- Le poids des jeunes ayant de très faibles ressources n'est pas négligeable : dans la CCGL, 23% des moins de 30 ans sont en situation de pauvreté[17]
- Les jeunes peuvent être confrontés à différentes formes de difficultés parfois cumulées : peu de ressources ou ressources inconstantes, problèmes de mobilité, mise à la porte du domicile parental…
- En 2024, la Prévention spécialisée du Département a accompagné 3 jeunes à la rue, 3 hébergés de manière précaire chez un tiers, 6 en recherche de logement ou en difficultés dans leur logement.
- Une étude départementale d'évaluation des besoins en logements des jeunes est menée actuellement par l'URHAJ. La restitution du diagnostic au premier semestre 2025 devrait déboucher sur un calibrage territorialisé des besoins et des lancements d'appels à projet par les acteurs institutionnels.
- L'accès au logement des jeunes adultes est limité par :
  - Un parc de logements ne répondant pas à leurs besoins : peu de petites typologies. Seulement 7% des résidences principales sont de type 1 ou 2 dans la CCGL contre 19% en moyenne en France métropolitaine.
  - L'offre locative sociale est peu développée sur le territoire et le taux de pression de la demande est fort, et début 2024, 18% des demandeurs de logements locatifs sociaux sont âgés de moins de 30 ans.
  - Le territoire ne dispose pas de résidence habitat jeunes (RHJ).
  - Les propriétaires du parc locatif privé se tournent de plus en plus vers la location touristique qui est plus rentable.

Objectifs Stratégiques

- La nécessité de développer l'offre est unanime, compte tenu de l'augmentation de la précarité des jeunes, et de la pénurie d'offre de logements abordables sur le territoire pour maintenir les jeunes locaux.

[17] Le seuil de pauvreté est fixé par convention à 60% du niveau de vie médian de la population. Il correspond à un revenu disponible de 1216 € par mois pour une personne vivant seule et de 2554 € pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 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

Modalités Opératoires	• La réalisation de structures d'hébergement dédiées pour lesquelles il reste à trouver un modèle économique équilibré : ○ Le projet de Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) à Parentis-en-Born n'est pas encore défini. Il s'inscrit dans la recherche d'un modèle économique sur le volet fonctionnement, gestion… L'une des hypothèses d'un projet mixte est à l'étude (RHVS, RHJ). Il conviendrait de mobiliser les entreprises dans le tour de table sur le plan de financement, notamment Action Logement via leurs organismes. ○ Répondre à un **appel à projet à venir de Résidence Habitat Jeunes (RHJ)**, sur la base de l'étude de l'URHAJ, et avec les possibles aides de la CAF, DDTM, DDETSPP, etc. • L'élargissement des possibilités d'accès au parc locatif social : ○ Prévoir du **T2 dans la programmation locative sociale** (voir règlementation d'intervention favorisant les petites typologies). ○ **Flécher une offre destinée aux jeunes** de moins de 30 ans dans le parc social classique en diffus (l'article 109 de la loi ELAN[18] permet de réserver un stock de 10% des logements. Un projet est en cours à Biscarrosse Plage (avec CDC Habitat). Sainte-Eulalie l'envisage aussi, Biscarrosse Plage un projet CDC Habitat… ○ Développer **l'offre en colocation** dans le parc social (article 128 de la loi ELAN[19]). ○ Favoriser le développement de la **cohabitation intergénérationnelle solidaire** (article 117 de la loi ELAN[20]) dans le parc privé et dans le parc social, qui permet à un jeune d'être logé par une personne âgée habitant souvent un grand logement (cf. action 12) moyennant une contrepartie financière modeste. Si cette solution ne peut représenter de grands volumes de logements, elle vient en diversification et en complément des autres types d'offres.
Sectorisation	• Toutes les communes, en prenant en compte la mobilité des jeunes, et les centralités liées au travail des jeunes, la formation des jeunes et plus largement leur insertion

[18] L'article 109 de la loi ELAN rend possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelable

[19] La loi ELAN élargit les possibilités de colocation dans le parc social à tous les publics

[20] La loi Elan a créé un contrat de « cohabitation intergénérationnelle solidaire », puis une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire est venue précisé par arrêté le 13/01/2020 le cadre général et les modalités pratiques

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

Moyens humains	• Coordination partenariale de la CCGL (propriétaire d'un foncier) en lien avec les communes, le CD, les services de l'Etat, URHAJ pour faire émerger un projet de structure. • Opérateur gestionnaire de structure (à identifier : association existante, structure territoriale adhoc, CCAS etc.) • Bailleur Social porteur de structure
Moyens financiers	• Etudier la possibilité d'une participation financière de la communauté de communes contribuant à équilibrer le montage financier d'une structure d'hébergement. • La région Nouvelle Aquitaine finance des dispositifs innovants (tels que la RHVS envisagée) et le logement des jeunes, sur la partie investissement. • La CAF est ouverte aux projets de résidence habitat jeunes. La CAF fait également des appels à projet tous les ans pour des projets innovants de logements : colocation, cohabitation intergénérationnelle, logement temporaire… Elle pourrait également apporter des aides au projet de RHVS sur la partie accompagnement social. • Le département étant sous-doté en la matière, et peut proposer des aides. • Production locative sociale : intégrer dans l'action 5
Calendrier	• Dès 2025
Coordination partenariale	• DDETSPP, DDTM • Région Nouvelle Aquitaine • Département des Landes • CAF • URHAJ • Mission locale • SIAO • Bailleurs HLM • Action logement • Maillâges et / ou autres associations • Structure gestionnaire de résidence habitat jeunes
Indicateurs d'évaluation	• Nombre de logements fléchés pour les jeunes par les bailleurs dans le parc social. • Déploiement du dispositif de la colocation dans le parc social, et nombre de places • Déploiement du dispositif de cohabitation intergénérationnelle et nombre de binômes créés

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

	• Réalisation d'une résidence habitat jeunes, capacités, taux d'occupation
Lien avec les autres dispositifs	• PDALHPD • PDH • Action Développement parc 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

Orientation 5 : Piloter, évaluer et animer la politique locale de l'habitat

Action 14 : Mettre en place un dispositif d'observation comprenant un volet habitat et un volet foncier

Constats

- Un suivi annuel de l'évaluation du SCoT couvrant la communauté de communes est réalisé par l'ADACL. Le partenariat repose sur trois éléments :
  - La plateforme IGECOM : Cadastre, documents d'urbanisme…
  - Un onglet statistique spécifique SCOT Born : suivi des consommations d'espace
  - La production de documents d'évaluation du SCOT (annuel, triennal…)
- La phase diagnostic du PLH a mis en évidence un certain nombre de tendances sur le fonctionnement local du logement et les conditions d'habitat, permettant de définir des orientations et des objectifs stratégiques pour le PLH.
- Un Plan d'Actions Foncières sur le territoire, engagé lors de l'élaboration du PLH, comprend une identification des fonciers potentiels pour produire du logement sur la durée du PLH. Il doit servir de support à la mise en place de l'observatoire foncier du PLH.
- L'ADACL instruit les permis de construire pour toutes les communes sauf pour Biscarrosse.

Objectifs Stratégiques

- Prendre en compte l'évolution du contexte socio-économique et immobilier.
- Evaluer l'impact de la politique publique de l'habitat et du foncier.
- Suivre la consommation du foncier destiné à l'habitat dans le contexte du ZAN.
- Communiquer auprès des partenaires et de la population.

Modalités Opératoires

- **Mettre en place l'observatoire de l'habitat et du foncier** :
  - Construire un **tableau de bord** comprenant des indicateurs mesurables (évolution de la population, soldes naturel et migratoire, taille moyenne des ménages, construction de logements neufs…) et observables permettant une actualisation du contexte, un suivi des objectifs et une évaluation des actions mises en place.

    S'appuyer sur **l'ADACL,** qui offre une prestation calibrée en fonction des moyens déployés par l'EPCI, pour :
    - Mettre en place **l'observation du foncier** avec une procédure de mise à jour des informations sur le gisement foncier disponible et de suivi des opérations en cours, en lien avec les communes : intégration dans le SIG IGECOM initié par l'ADACL du référentiel foncier PAF établi lors

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 l'élaboration du PLH et mise à jour des données relatives aux permis de construire et d'aménager délivrés. - Mettre en place une procédure pour la transmission des données avec les communes qui instruisent elles-mêmes les dossiers de permis de construire. - Etablir un partenariat avec des fournisseurs de données spécifiques à la demande pour alimenter des réflexions thématiques (par exemple données fiscales…). ○ Produire les documents d'évaluation des PLH (annuel, triennal et final). ○ Commander des études thématiques d'approfondissement, en cas de besoin. • **Communiquer auprès des partenaires et de la population** sur la politique mise en place et ses objectifs, ainsi que sur différentes thématiques (formes urbaines et densité des opérations, utilité du parc locatif social, aides à la réhabilitation du parc privé, avantages des résidences principales par rapport aux résidences secondaires…).
Sectorisation	• Toutes les communes
Moyens humains	• Communauté de communes : un(e) chargé(e) de mission habitat ou référent habitat le cas échéant • Service communication CCGL
Moyens financiers	• Coût forfait ADACL pour l'observatoire de l'habitat, 5000€ par EPCI majoré de 100€ par commune, soit 5700€ à la charge de la communauté de communes des Grands Lacs • Communication : 3000€ par an
Calendrier	• Dès 2025
Coordination partenariale	• Service habitat (CCGL) : constitution du tableau de bord, actions de communication • ADACL : traitement d'indicateurs, documents d'évaluation, diffusion des livrables
Indicateurs d'évaluation	• Bilans annuels et triennaux du PLH • Publications sur les divers Supports de communication (site internet, lettre du PLH...) • Fréquence de mise à jour de l'observatoire
Lien avec les autres dispositifs	• Ensemble des dispositifs mis en œuvre dans le PLH

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

Action 15 : Mettre en place les instances techniques et politiques de pilotage, de suivi et d'animation de la politique de l'habitat et du foncier

Constats

- La CCGL dispose d'un poste de chargé de mission dans le service habitat et Urbanisme et vient de créer un second poste pour l'habitat et le foncier.
- Les échanges avec les opérateurs se font dans le cadre des projets d'habitat menés dans chacune des communes.
- Dans le cadre de l'élaboration du PLH, des concertations ont été organisées avec les partenaires : séminaire, ateliers de travail, rencontres avec les communes qui ont alimenté le diagnostic, contribué à définir orientations, actions et bonnes pratiques.

Objectifs Stratégiques

- Mettre en œuvre la politique de l'habitat et l'animer.
- Etablir et faire vivre un partenariat actif avec les institutions et les opérateurs.

Modalités Opératoires

- Prévoir les instances techniques, de gouvernance et de suivi de la mise en œuvre de la politique de l'habitat et du foncier : service habitat, comité de suivi technique, comité de suivi politique.
- Prolonger les séminaires habitat et ateliers du PLH (une session de rencontres par an).
- Mettre en place des temps d'échanges avec intercommunalité – communes - opérateurs, pour le calibrage des OAP, des ZAC, des projets… en amont de leur transposition dans les PLU et du dépôt de permis de construire.
- Présentation obligatoire et le plus en amont possible des projets d'habitat social à l'intercommunalité, dans le cadre **d'une instance décisionnelle à l'attribution des aides à la construction : commission « stratégie territoriale et habitat social »**, sur présentation des éléments de montage de l'opération : demander une fiche descriptive de l'opération, caractéristiques techniques, plan de composition, fiche de calcul des loyers, bilan de l'opération, plan de financement prévisionnel... Cf. Action 6
- **Mettre en place des temps d'échange, d'information (voir de formation) entre élus et techniciens des deux intercommunalités** sur des nouvelles législations, nouveaux outils, dispositifs… ou sur des modalités de réalisation des projets, programmes.
- **Mettre en place un groupe de coordination acteurs du logement et du médico-social,** commun aux deux intercommunalités (une réunion semestrielle animée conjointement) afin de partager les signalements et les modalités opérationnelles (techniciens et élus)
  - Signalements : Habitat indigne, indécence / Précarité énergétique / handicap / Troubles psy /Syndrome de Diogène / Location meublée non déclarée

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

	○ Coordination des interventions : Habitat indigne, indécence (PIG dép.) / Troubles psy, handicap / Précarité énergétique (MAR) / Location meublée non déclarée / Permis de louer
Sectorisation	• Toutes les communes
Moyens humains	• Communauté de communes et communes
Moyens financiers	• Equipe en place
Calendrier	• Dès 2025
Coordination partenariale	• Ensemble des acteurs de l'habitat et du foncier • Groupe de coordination acteurs du logement et du médico-social : CCAS, CIAS, CD40, GUH, DETTSPP, XL habitat, ADACL, ADIL, UDCCAS, Adavem …
Indicateurs d'évaluation	• Récurrence des échanges avec les partenaires
Lien avec les autres dispositifs	• Observatoire de l'habitat et du foncier • Règlement d'intervention intercommunal sur les aides en faveur de l'habitat

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

Action 16 : Coordonner l'accueil des demandeurs et établir une concertation avec les réservataires et les bailleurs sur les attributions	
Constats	• Certaines communes sont représentées dans les commissions d'attribution de logements locatifs sociaux (CALEOL) par leur CCAS. • La CCGL est tenue de mettre en place[21] une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et les documents inhérents à savoir la Convention Intercommunale du Logement (CIA), le Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs et le système de cotation de la demande.
Objectifs Stratégiques	• Identifier la liste des travailleurs essentiels et définir un objectif d'attribution. • Instaurer une cotation de la demande en profitant de la possibilité de majorer les points sur les ménages prioritaires ayant un rapport au territoire. • S'assurer d'un dialogue entre la commune, le réservataire et le bailleur, sur la sélection des candidatures et le choix de l'attribution en CALEOL. • Déployer un réseau d'accueil des demandeurs fournissant un niveau d'informations homogène. • Aborder les problématiques de fonctionnement du parc social au sens large, en intégrant la gestion patrimoniale du bâti, en plus du peuplement.
Modalités Opératoires	• Installer et mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et les documents inhérents. Les travaux sont en cours. • Convenir d'une répartition des droits de réservations entre communes et intercommunalité, en lien avec le partage de responsabilité sur la garantie d'emprunt et le Règlement d'interventions des aides en faveur du logement social. • Imposer dans la convention de gestion en flux, des principes de concertation.
Sectorisation	• Toutes les communes
Moyens humains	• Service habitat et communes
Moyens financiers	• Pas de coût spécifique

[21] Les EPCI qui comptent plus de 30000 habitants avant une commune de plus de 10000 habitants sont tenus de mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL)

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

Calendrier	• Dès 2024 pour la CCGL
Coordination partenariale	• Communes - CCAS • DDTM - DDETS • Bailleurs HLM • Action Logement et autres réservataires • Associations d'insertion et des usagers
Indicateurs d'évaluation	• Pour la CCGL : mise en œuvre de la CIL, de la CIA, du PPGDID, de la cotation de la demande. Rythme des rencontres de la CIL, bilans annuels, triennal et final (au bout de 6 ans) notamment des attributions.
Lien avec les autres dispositifs	• Observatoire de l'habitat et du foncier • Règlement d'intervention intercommunal sur les aides en faveur de l'habitat et garantie d'emprunt (communale et/ ou intercommunale)

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

BUDGET RECAPITULATIF

PROGRAMME D'ACTIONS	ESTIMATION BUDGET PLH 2025-2030 - CCGL ET CCM								
	Moyens humains	Moyens financier	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2025-2030
Action 1 - Renforcer les actions anticipées sur le foncier en travaillant sur le temps long des projets									
Stratégie foncière, PLU et outils urbanisme :									
- CCGL : convention avec EPFL	0,03	A définir							
- CCGL : aide au foncier	0,06		0 €	0 €	0 €	A étudier			0 €
Action 2 - Encadrer la production de logements en diffus et trouver une densification apaisée en renouvellement urbain									
PLU, travail avec les promoteurs / opérateurs, communication densité		Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- CCGL : conseil aux communes	0,06								
Action 3 - Combiner les outils pour limiter le développement des résidences secondaires et du locatif meublé et les remettre en location de longue durée									
Transformation de RS en RP :									
- CCGL : aide financière, suivi	0,13	Oui	73 250 €	73 250 €	73 250 €	73 250 €	73 250 €	73 250 €	439 500 €
Autorisation changement d'usage avec quotas par zonage et contrôle :									
- CCGL : suivi	0,06	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Limitation changement d'usage dans les PLU	Non	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Action 4 - Renforcer les missions d'accueil, d'assistance et d'accompagnement à la rénovation énergétique et au traitement de l'habitat indigne									
Pacte territorial et Guichet unique de l'habitat :									
- CCGL : Participation	Non	Oui	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	96 000 €
Permis de louer : définition des périmètres, gestion (visites des logements, suivi des dossiers) :									
- CCGL : permis de louer, selon périmètre	0,13	Oui	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €
Action 5 - Définir le devenir du parc locatif communal									
Etat des lieux et aide coup de pouce à étude de faisabilité, à partir de 2026 :									
- CCGL : aide financière (2000€ / opération), 2 études / an	0,03	Oui	0 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	20 000 €
Action 6 - Accroitre la production de logements locatifs sociaux									
Outils d'urbanisme et fonciers	Non	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aide financière à la production de logements :									
- CCGL : aide financière et garantie d'emprunt	0,13	Oui	242 000 €	242 000 €	298 000 €	298 000 €	298 000 €	298 000 €	1 676 000 €
Action 7 - Envisager le développement d'une offre locative intermédiaire et privée									
A développer dans les secteurs favorables au LLI et au PLI	Non	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Action 8 - Développer une offre en accession abordable			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Négociation avec promoteurs	Non	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Action 9 - Expérimenter et généraliser des solutions pour les saisonniers à proximité des lieux d'emploi									
Différents modes :									
- CCGL : subvention internat lycée de Parentis-en-Born	Non	Oui				3 000 €	3 000 €	3 000 €	9 000 €
Structure pour saisonniers / jeunes, villages saisonniers temporaires	Non	A définir							
Action 10 - Accroitre l'offre et la liaison entre l'offre et la demande de logements pour les personnes en situation de vulnérabilité et d'exclusion sociale en lien avec les acteurs du PDALHPD									
Production de PLAI et PLAI A	Voir action 6	Voir action 6							
Intermédiation locative, hébergement inergénérationnel, appels à projets	0,13	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aide à création logements d'urgence communaux (1 / commune) :									
- CCGL : logement d'urgence	0,03	Oui	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	12 000 €
Structure d'hébergement :									
- CCGL : Structure d'hébergement à déterminer (CHRS ou autre)	0,03	A définir							
Action 11 - Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage									
- CCGL : extension aire grand passage Biscarrosse	0,03	oui	750 000 €						750 000 €
- PLAI A	Voir action 6	Voir action 6							
Action 12 - Développer l'offre en direction des personnes âgées / et ou en situation de handicap									
Développement résidences seniors et autre offre dédiée, suivi programmation, accompagnement, coordination :									
- CCGL	0,03	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Action 13 - Flécher une offre pour les jeunes dans les programmes HLM ordinaires et une offre dédiée									
Production de logements locatifs sociaux		Voir action 6							
- CCGL	0,13								
Création de structures :		Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- CCGL : RHVS saisonniers / jeunes à Parentis-en-Born + autre		A définir							
Action 14 - Mettre en place un dispositif d'observation comprenant un volet habitat et un volet foncier									
Observatoire : en interne, mutualisé ou porté par prestataire ? :									
- CCGL : observatoire	Externalisé	Oui	5 700 €	5 700 €	5 700 €	5 700 €	5 700 €	5 700 €	34 200 €
- CCGL : Volet communication	0,03	Oui	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	18 000 €
Action 15 - Mettre en place les instances techniques et politiques de pilotage, de suivi et d'animation de la politique de l'habitat et du foncier									
- CCGL	0,25	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CCGL Action 16 - Coordonner l'accueil des demandeurs et établir une concertation avec les réservataires et les bailleurs sur les attributions									
- CCGL : CIL et documents inhérents	0,13	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL CC DES GRANDS LACS	**1,23**		**1 116 950 €**	**370 950 €**	**426 950 €**	**429 950 €**	**429 950 €**	**429 950 €**	**3 204 700 €**

	Population 2020	Budget PLH / an /hab
CCGL	30 562	17,5 €

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