



# Elaboration des deux Plans d'Actions Foncières et Programmes Locaux de l'Habitat

## Diagnostic et enjeux communs / particuliers

6 novembre 2023

(Version 8 – Après 1<sup>er</sup> arrêt PLH)

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>	<b>DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIE ET HABITAT (suite)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La politique de l’habitat</b> <b>5</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les fondements législatifs <b>6</b></li> <li>○ La mission habitat en synthèse <b>7</b></li> <li>○ Le positionnement des PLH dans la hiérarchie des documents existants <b>8</b></li> <li>○ L’historique de la politique de l’habitat <b>9</b></li> </ul> </li> <li>• <b>Les enjeux pré-identifiés</b> <b>10</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les enjeux identifiés dans les « Porter à connaissance de l’habitat » <b>11</b></li> <li>○ Ce que disent les communes interrogées sur les enjeux <b>13</b></li> <li>○ Les enjeux fixés dans le cahier des charges <b>16</b></li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La construction et les marchés immobiliers</b> <b>45</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Construction de logements <b>46</b></li> <li>○ Point mort de la construction <b>49</b></li> <li>○ Appartements en promotion immobilière <b>53</b></li> <li>○ Promotion immobilière et formes urbaines <b>54</b></li> <li>○ Prix des terrains à bâtir <b>55</b></li> <li>○ Marché des maisons à la revente <b>59</b></li> <li>○ Marché des appartements à la revente <b>61</b></li> <li>○ Marché de la revente <b>62</b></li> <li>○ Marché locatif privé <b>65</b></li> <li>○ Des questionnements <b>67</b></li> <li>○ Habitat et foncier <b>68</b></li> <li>○ Constats et Enjeu(x) <b>69</b></li> </ul> </li> <li>• <b>Le parc social et la réponse à la demande locative sociale</b> <b>71</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Eligibilité de la population au parc locatif social <b>72</b></li> <li>○ Poids du parc locatif social <b>73</b></li> <li>○ Catégories de financement et bailleurs <b>74</b></li> <li>○ Catégories de financement et agréments <b>75</b></li> <li>○ Tension globale de la demande <b>76</b></li> <li>○ Demandes et attributions, rotation <b>77</b></li> <li>○ Demandes et attributions : mutations et hors mutation <b>78</b></li> <li>○ Demandes et attributions : produits <b>79</b></li> <li>○ Demandes et attributions par catégorie de ménages <b>80</b></li> <li>○ Evolution du parc locatif social <b>81</b></li> <li>○ Financements du parc locatif social <b>82</b></li> <li>○ Parc de logement en accession abordable <b>83</b></li> <li>○ Parc de logements locatifs communaux <b>84</b></li> </ul> </li> </ul>	
<b>DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIE ET HABITAT</b>	<b>17</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le cadrage socio-démographique</b> <b>18</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Croissance de population <b>19</b></li> <li>○ Solde naturel et solde migratoire <b>20</b></li> <li>○ Solde migratoire par tranche d’âge quinquennal <b>23</b></li> <li>○ Indice de jeunesse et vieillissement <b>24</b></li> <li>○ Taille moyenne des ménages <b>25</b></li> <li>○ Migrations résidentielles <b>27</b></li> <li>○ Revenus, chômage <b>28</b></li> <li>○ Economie <b>29</b></li> <li>○ Migrations pendulaires et mobilité <b>31</b></li> <li>○ Constats et Enjeu(x) <b>32</b></li> </ul> </li> <li>• <b>Les caractéristiques du parc de logements</b> <b>33</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parc de logements <b>34</b></li> <li>○ Développement du parc et date de construction <b>35</b></li> <li>○ Type et nombre de pièces <b>36</b></li> <li>○ Statut d’occupation <b>37</b></li> <li>○ Logements non occupés en permanence <b>38</b></li> <li>○ Logements vacants <b>39</b></li> <li>○ Résidences secondaires <b>40</b></li> <li>○ Offre touristique <b>42</b></li> <li>○ Constats et Enjeu(x) <b>44</b></li> </ul> </li> </ul>			

# SOMMAIRE

## DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIE ET HABITAT (suite)

• <b>Le parc privé existant</b>	<b>85</b>
○ Poids du parc locatif	86
○ Parc privé et ressources des ménages	87
○ Age des occupants	88
○ Composition des ménages et typologie des logements	89
○ Parc Privé Potentiellement Indigne	90
○ Copropriétés	91
○ Etiquette énergétique des logements ayant fait l'objet d'un DPE	92
○ Réhabilitation du parc privé et aides de l'Anah	93
○ Rénovation énergétique	94
○ Constats et Enjeu(x)	95
• <b>Le logement et l'hébergement des publics spécifiques</b>	<b>96</b>
○ Travailleurs saisonniers	97
○ Ménages en situation de pauvreté	102
○ Accès au parc locatif social des publics à besoins spécifiques	104
○ Offre destinée aux populations à besoins spécifiques	105
○ Hébergement et résidences pour personnes âgées	106
○ Constats et Enjeu(x)	107
• <b>Synthèse</b>	<b>108</b>
○ Principaux constats en synthèse	109
○ Synthèse pour la CC des Grands Lacs	110
○ Synthèse pour la CC de Mimizan	115
○ Quelques pistes d'intervention ressorties des entretiens en commune	120

## ANNEXES

• Zonage des communes	122
• Sur peuplement et sous-peuplement : définition	123
• Caractéristiques du parc social : Financement du parc récent	124
• Foncier	125
• Marché immobilier (Etude PLACE)	127

## LEXIQUE

129

# Préambule

La politique de l'habitat

Les enjeux pré-identifiés

**Les programmes Locaux de l'Habitat (PLH) doivent respecter les principes inscrits dans les textes de lois suivantes :**

- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)
- La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage
- La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales
- La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- La loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au Vieillessement
- La loi « Montagne II » du 28 décembre 2016
- L'article L. 301-4-1 du Code de la construction et de l'habitation
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, loi relative à l'égalité et la citoyenneté
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique « ELAN »
- La loi n° 2021-1104 du 22 juillet 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

## La mise en place d'un pilotage stratégique de l'habitat

1. Diagnostic : Evaluation des besoins en logements dans les conditions de marché

Diagnostic facilitant les comparaisons et la définition des enjeux territoriaux

2. Orientations politiques pour les 6 années à venir

Véritable projet de territoire intercommunal, ensemblier, avec intégration des stratégies foncières, programmatiques et un renforcement des compétences

Stratégie foncière

Programmation logements

*Réforme des attribution et de la prise en charge des demandeurs de LLS  
CIL de la CCGL*

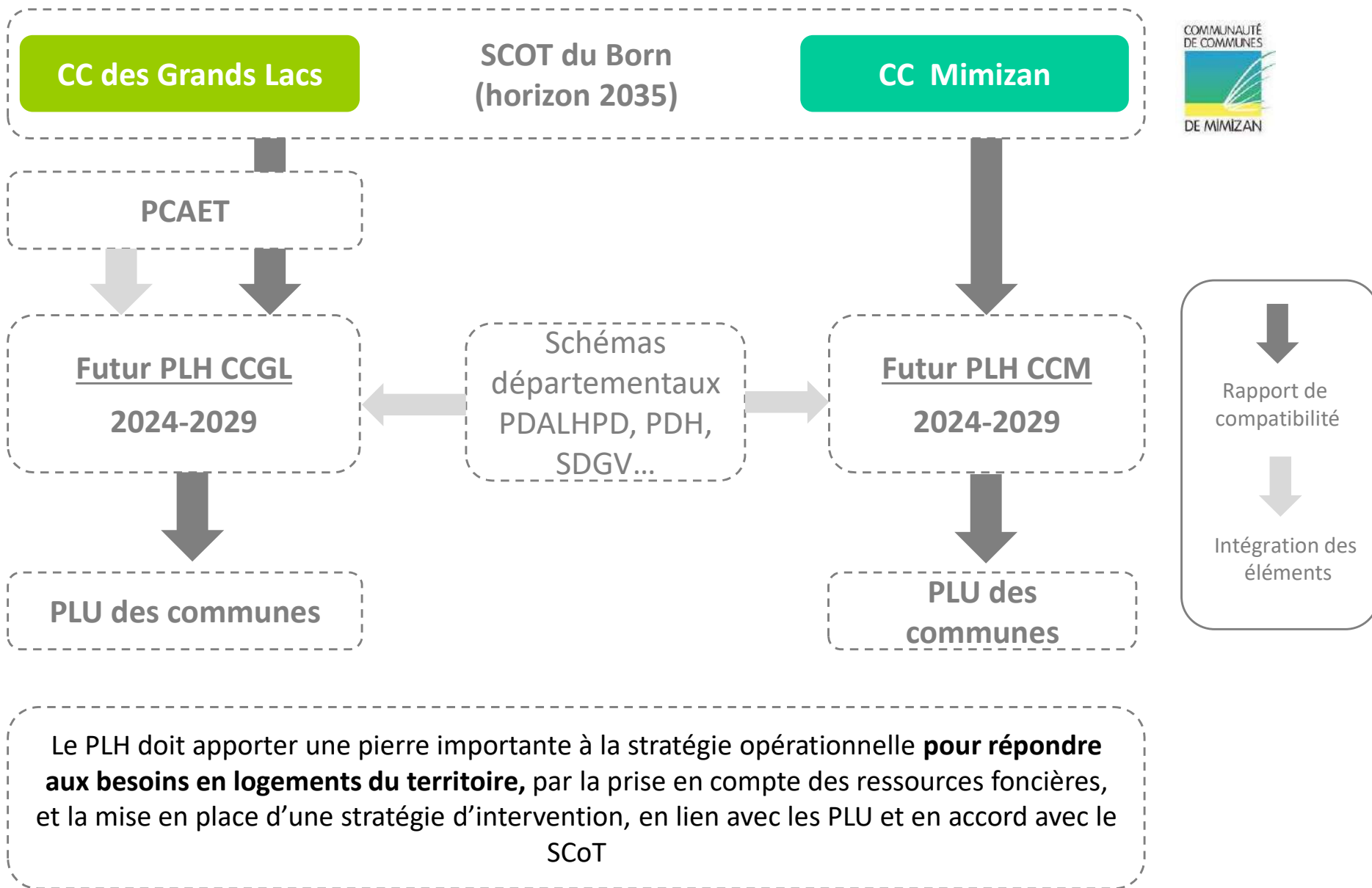
3. Approche opérationnelle (outils, montages, dispositifs) et contractualisation partenariale

Identification des actions / projets à mener, réflexions sur les modalités de mise en œuvre avec les acteurs concernés

4. Suivi, évaluation

Préfiguration d'un observatoire de l'habitat et du foncier, support de l'évaluation de la politique de l'habitat

# Le positionnement des PLH dans la hiérarchie des documents existants



Le PLH doit apporter une pierre importante à la stratégie opérationnelle **pour répondre aux besoins en logements du territoire**, par la prise en compte des ressources foncières, et la mise en place d'une stratégie d'intervention, en lien avec les PLU et en accord avec le SCoT

# L'historique de la politique de l'habitat

## CC des Grands Lacs

### Une première démarche de PLH

Compétence Gens du voyage depuis 2002

Adhésion EPFL 2006



## CC Mimizan

### Des expériences PLH... anciennes

PLH 2000 - 2005

Adhésion EPFL 2006

Observation DIA depuis 2007

Aire de grand passage GDV 2008

OPAH 2009-2011

2010

PLH 2008 - 2013

Partenariat opérateurs PSLA

trajectoire TEPOS-TEPCV initiée en 2012-2015

OPAH 2011-2014

Règlement financement logement social 2015

PRECO-RENO depuis 2017

PCAET à horizon 2030

PRECO-RENO

2020

Convention logements saisonniers à venir

Convention logements saisonniers 2022

La politique de l'habitat

Les enjeux pré-identifiés

## ... Communs aux deux intercommunalités :

- Mener une politique foncière en faveur du logement, et se saisir de l'ensemble des outils règlementaires pour programmer et faciliter la production de logements en accession sociale à la propriété, locatif à loyer intermédiaire et du logement locatif social
- Améliorer la performance énergétique des logements et soutenir les propriétaires en matière de travaux d'adaptation du logement à l'âge et au handicap
  - Préciser les actions à mener sur les copropriétés en difficulté (actions de prévention, d'accompagnement et le cas échéant de requalification)
  - Dispositifs visant à repérer, signaler et traiter les situations d'indignité dans les centres anciens des villes et bourgs, en lien avec la transformation de résidences secondaires en résidences principales
  - Réflexion à engager sur d'éventuels problèmes de sédentarisation des gens du voyage
  - Traiter les questions liées à l'hébergement des travailleurs saisonniers, touristiques et agricoles
- Développer une offre dédiée aux jeunes (intérimaires, alternants, saisonniers, étudiants) : résidence sociale de type FJT à travailler dans les deux territoires
- Adapter les logements aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie (parc privé, public, communal) et développer des offres en locatif accessible et alternatives au tout domicile ou tout établissement



## ... Spécifiques à la CCGL :

- Perspective d'une soumission à l'article 55 de la loi SRU à Biscarrosse
  - Vigilance sur la place du Pinel sur le marché de Biscarrosse (loyer marché libre proches du plafond Pinel)
  - Développer l'accession en individuel groupé compact
  - 3 communes (Biscarrosse, Parentis et Sanguinet) classées touristiques doivent conclure une convention sur le logement saisonnier, démarche similaire à élargir à quatre autres communes (Gastes, Lüe, Ste Eulalie et Ychoux)
- Satisfaire les besoins en logement adapté et en hébergement



## ... Spécifiques à la CCM :

- Produire de petites typologies de logement
- Vérifier la réalité de l'ampleur des résidences secondaires et l'usage qui en est fait (location meublée sur plateforme)
- Vérifier la réalité de l'ampleur des logements vacants
- Mimizan et un groupement de 5 communes (Aureilhan, Bias, Mézos, Saint-Paul-en-Born et Pontenx-les-Forges) touristiques doivent conclure une convention sur le logement saisonnier
- Disposer d'informations de la part des travailleurs sociaux sur les besoins en logements

# Ce que disent les communes interrogées sur les enjeux

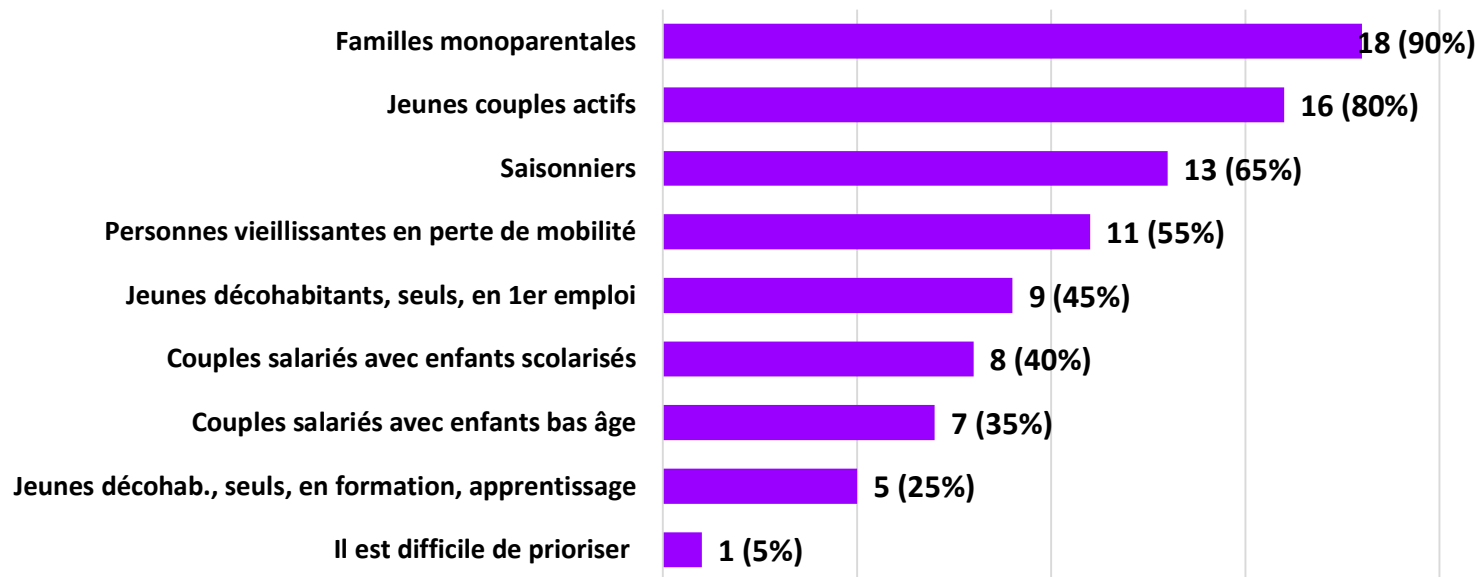
## Constats :

- La question du logement est devenue le sujet numéro 1 des communes
- Les élus font face à une situation nouvelle de très forte tension du marché
- Nombreuses sont les personnes qui se présentent à eux, qui ne s'insèrent pas dans le marché
- La demande des saisonniers s'ajoute aux autres demandes de logements
- Un consensus sur certains publics, mais il demeure difficile de prioriser parmi ces publics, et tous devront faire l'objet d'un volet du PLH

## Parmi ces publics, quelles demandes sont les plus difficiles à satisfaire ?

20 réponses

(Sondage auprès des communes pour les PLH, octobre 2022, GTC)



# Ce que disent les communes interrogées sur les enjeux

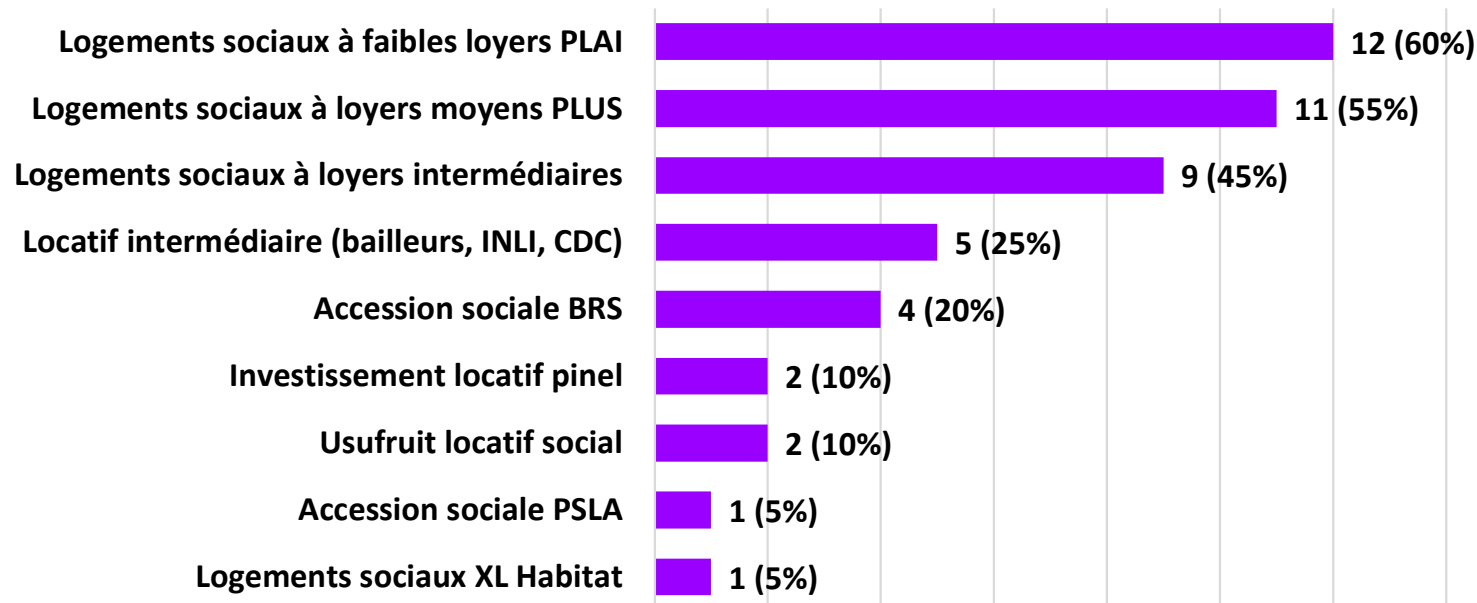
Constats :

- Une réponse aux ménages en difficulté d'insertion traditionnellement portée par le segment locatif social...
- ... et une faible expérimentation des produits en accession sociale clé en main en dehors de Mimizan, Biscarrosse et Parentis.

## Parmi ces produits, lesquels avez-vous expérimenté ?

20 réponses

(Sondage auprès des communes pour les PLH, octobre 2022, GTC)



# Ce que disent les communes interrogées sur les enjeux

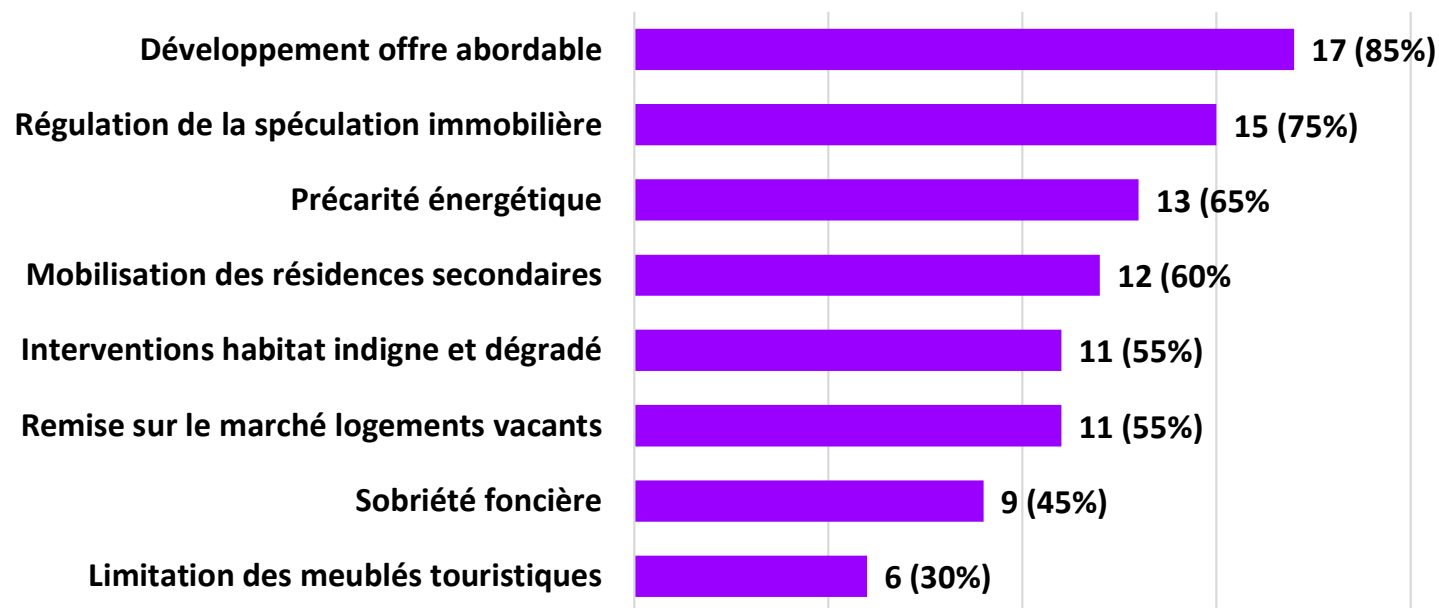
Constats :

- ... Alors que le développement d'une offre abordable est le sujet numéro 1

## Quels enjeux d'intervention ?

20 réponses

(Sondage auprès des communes pour les PLH, octobre 2022, GTC)



- 1) Permettre aux actifs de se loger sur le territoire, pour ne pas entraver le recrutement des entreprises et maintenir l'équilibre habitat emplois des deux intercommunalités
- 2) Mener une politique foncière en faveur du logement, et se saisir de l'ensemble des outils règlementaires pour programmer et faciliter la production de logements
- 3) Adapter le parc existant aux évolutions rapides de leurs occupants ou de la demande
- 4) Définir une stratégie d'intervention graduée et adaptée aux réalités communales
- 5) Favoriser une montée en compétence du territoire et expérimenter de nouveaux outils

# Diagnostic Socio-démographie et habitat

**Le cadrage socio-démographique**

**Les caractéristiques du parc de logements**

**La construction et les marchés immobiliers**

**Le parc social et la réponse à la demande locative sociale**

**Le parc privé existant**

**Les logement et l'hébergement des publics spécifiques**

## Un développement démographique qui s'accélère dans la moitié des communes

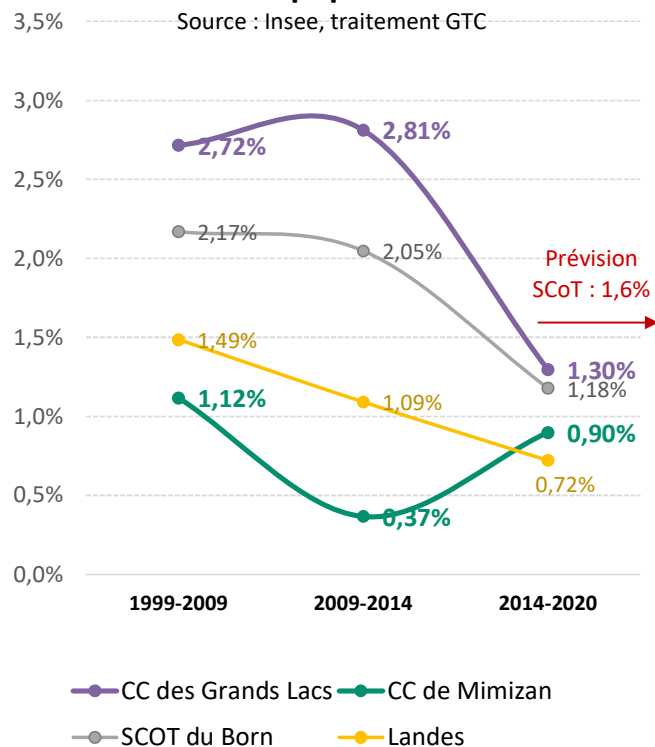
Evolutin de la population municipale Source : Insee, traitement GTC	Population municipale			Variation annuelle de la population		Taux d'évolution annuel de la population	
	2009	2014	2020	2009-2014	2014-2020	2009-2014	2014-2020
Biscarrosse	12 163	14 174	14 034	335	-23	3,11%	-0,17%
Gastes	602	684	869	14	31	2,59%	4,07%
Lüe	502	528	581	4	9	1,02%	1,61%
Parentis-en-Born	5 187	5 772	6 928	98	193	2,16%	3,09%
Sainte-Eulalie-en-Born	1 116	1 279	1 340	27	10	2,76%	0,78%
Sanguinet	3 133	3 655	4 487	87	139	3,13%	3,48%
Ychoux	1 924	2 198	2 323	46	21	2,70%	0,93%
<b>CC des Grands Lacs</b>	<b>24 627</b>	<b>28 290</b>	<b>30 562</b>	<b>611</b>	<b>379</b>	<b>2,81%</b>	<b>1,30%</b>
Aureilhan	935	1 054	1 068	20	2	2,42%	0,22%
Bias	736	700	766	-6	11	-1,00%	1,51%
Mézos	866	860	831	-1	-5	-0,14%	-0,57%
Mimizan	7 000	6 923	7 321	-13	66	-0,22%	0,94%
Pontenx-les-Forges	1 427	1 532	1 673	18	24	1,43%	1,48%
Saint-Paul-en-Born	795	907	977	19	12	2,67%	1,25%
<b>CC de Mimizan</b>	<b>11 759</b>	<b>11 976</b>	<b>12 636</b>	<b>36</b>	<b>110</b>	<b>0,37%</b>	<b>0,90%</b>
<b>SCOT du Born</b>	<b>36 386</b>	<b>40 266</b>	<b>43 198</b>	<b>647</b>	<b>489</b>	<b>2,05%</b>	<b>1,18%</b>
Landes	379 341	400 477	418 122	3 523	2 941	1,09%	0,72%
Nouvelle Aquitaine	5 708 494	5 879 144	6 033 952	28 442	25 801	0,59%	0,43%
France métropolitaine	62 465 709	64 027 958	65 269 154	260 375	206 866	0,50%	0,32%

En 2020, selon les données récentes de la population publiées par l'Insee, la CC des Grands Lacs compte 30562 habitants et celle de Mimizan 12636. Les deux communes pôles de Biscarrosse, d'une part, et de Mimizan, d'autre part, pèsent pour 49% et 60% dans leur intercommunalité.

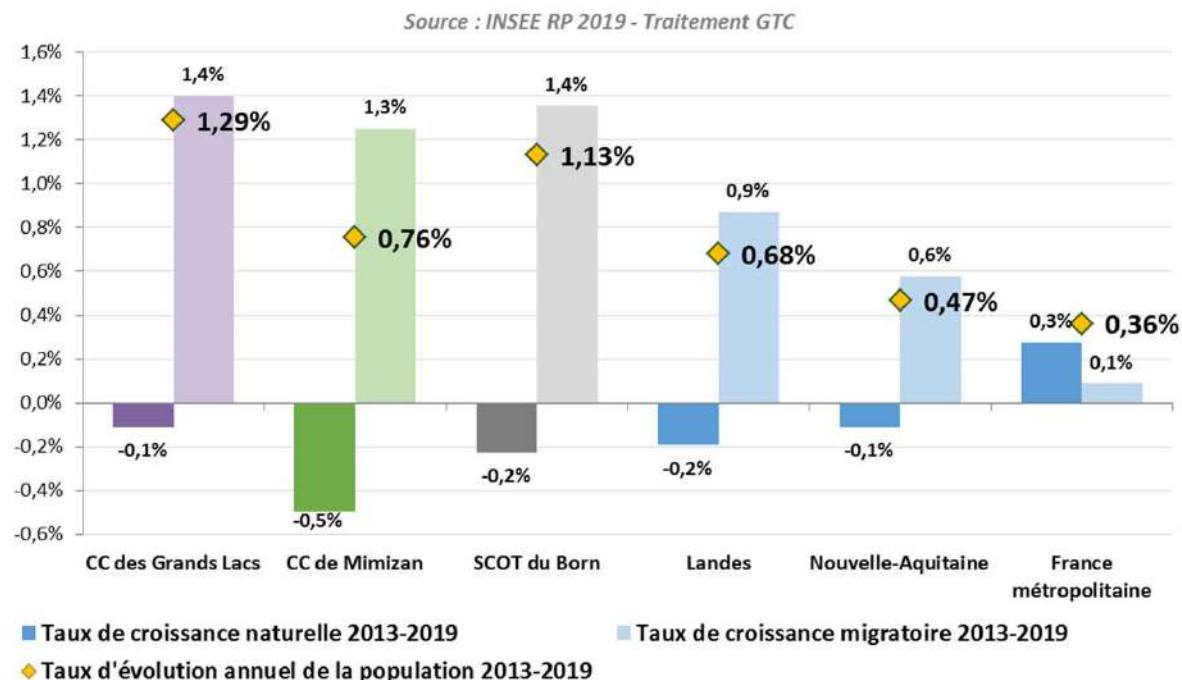
A l'échelle communale, dans la CCGL, depuis 2009 toutes les communes connaissent un accroissement de leur population à l'exception de Biscarrosse sur la période la plus récente. Et en volume le développement, qui s'est accéléré et qui est très élevé, est le fait principalement des communes de Parentis-en-Born et Sanguinet. Dans la CCM, Mimizan a retrouvé un développement démographique et seule Mézos connaît une légère baisse.

## Une croissance démographique en retrait des prévisions du SCoT, qui demeure néanmoins relativement forte et portée par une attractivité migratoire conséquente

### Taux d'évolution annuel de la population



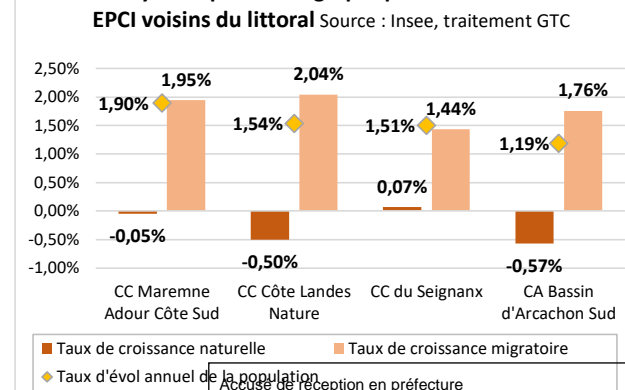
### Dynamiques démographiques



À l'échelle du SCoT, le taux de croissance annuelle de la population envisagé est de 1,18% entre 2014 et 2020. La tendance est en retrait par rapport aux projections, mais plus rapide que celle des référents supérieurs (Département, France métropolitaine...).

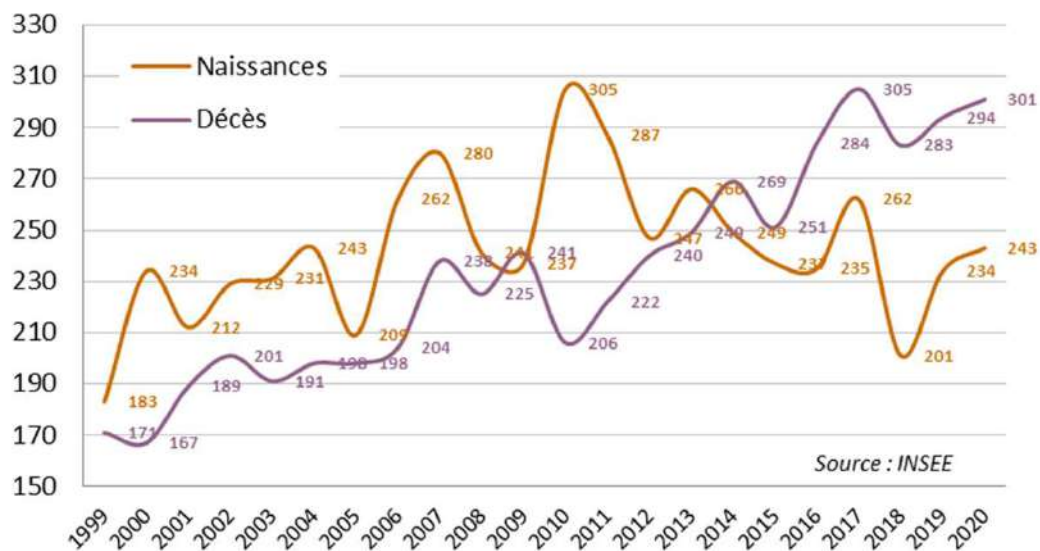
À l'échelle des deux intercommunalités, la croissance de la population est historiquement plus lente sur la CCM que sur la CCGL, en raison d'un plus fort déficit naturel, et moins forte que dans les autres territoires littoraux proches qui enregistrent des apports migratoires très importants.

### Dynamiques démographiques 2013-2019



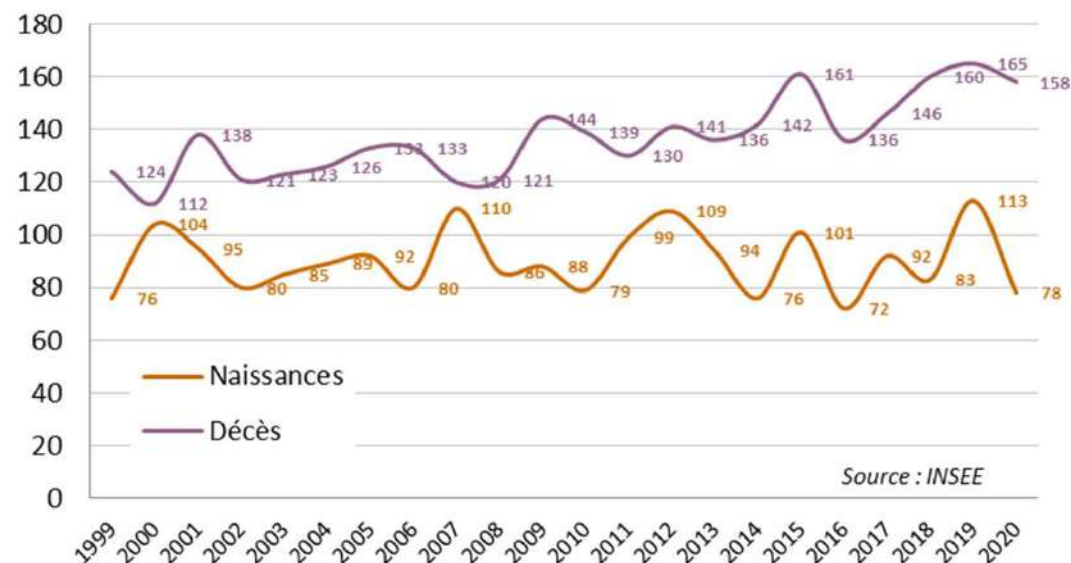
## Un solde naturel devenu négatif, lié à un vieillissement de la population

### Solde naturel CC des Grands Lacs



Dans la CCGL, l'année 2013 est marquée par le croisement des deux courbes des naissances et des décès. Depuis 2014, les **décès excèdent les naissances** et l'écart ne cesse de se creuser.

### Solde naturel CC de Mimizan



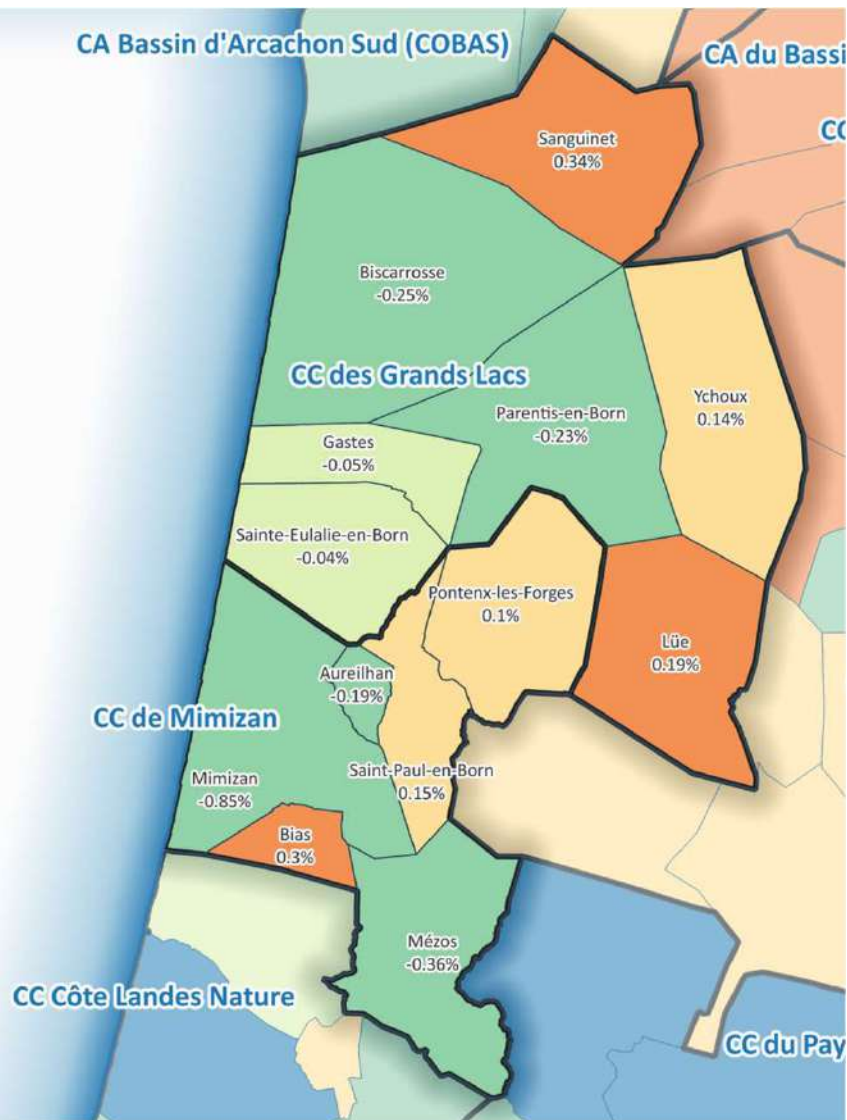
Le **surcroît des décès sur les naissances** est effectif depuis au moins 20 ans sur la CCM. Si le nombre de naissances oscille autour d'une moyenne de 90 par an, le nombre de décès s'est accru passant de 125 par an à plus de 150 par an.

## Taux de variation annuelle de la population...

Source : INSEE RP 2019  
Traitement Guy Taieb Conseil



### ... par le solde naturel



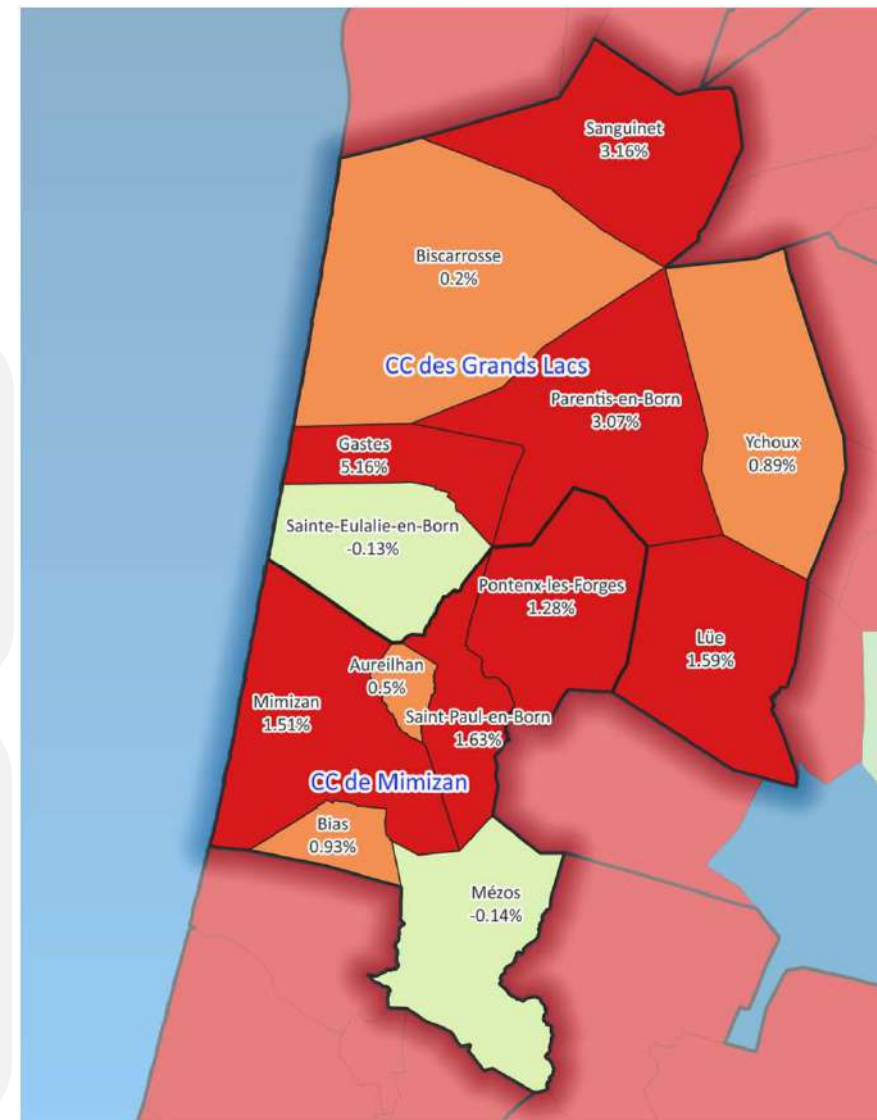
**6 communes disposent d'un solde naturel encore positif, dont 3 relativement fort (Sanguinet, Lüe, Bias).**

**7 communes disposent d'un solde naturel négatif, dont 5 relativement forts et en particulier Mimizan.**

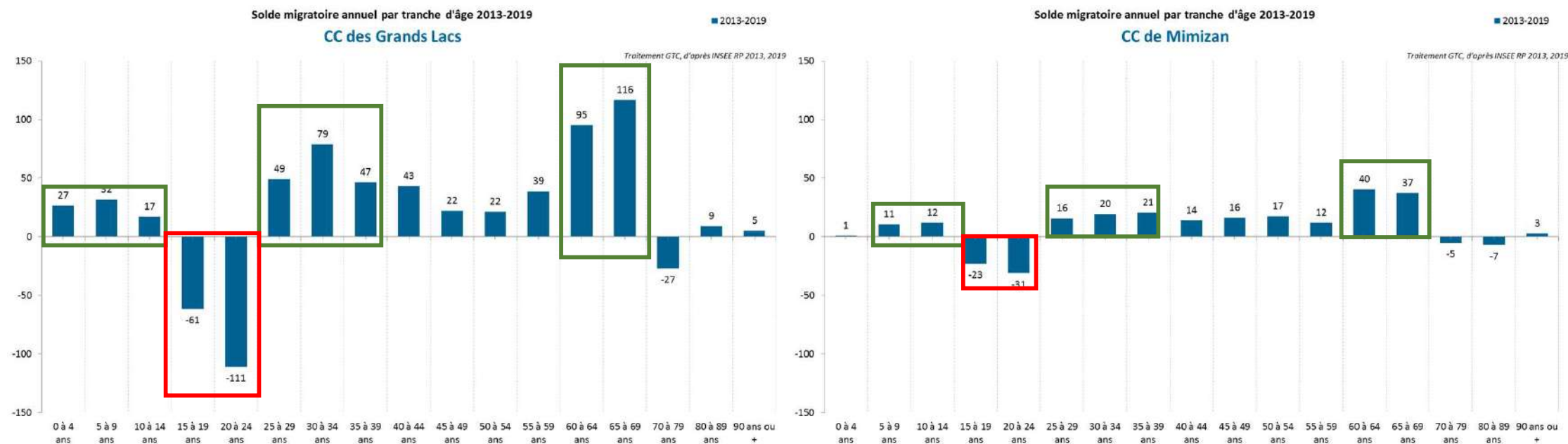
**11 communes disposent d'un solde migratoire positif, dont 7 induisant une progression de plus de 1% de la population par an.**

**2 communes disposent d'un solde migratoire négatif, Saint-Eulalie et Mézos, s'ajoutant à des soldes naturels négatifs.**

### ... par le solde migratoire



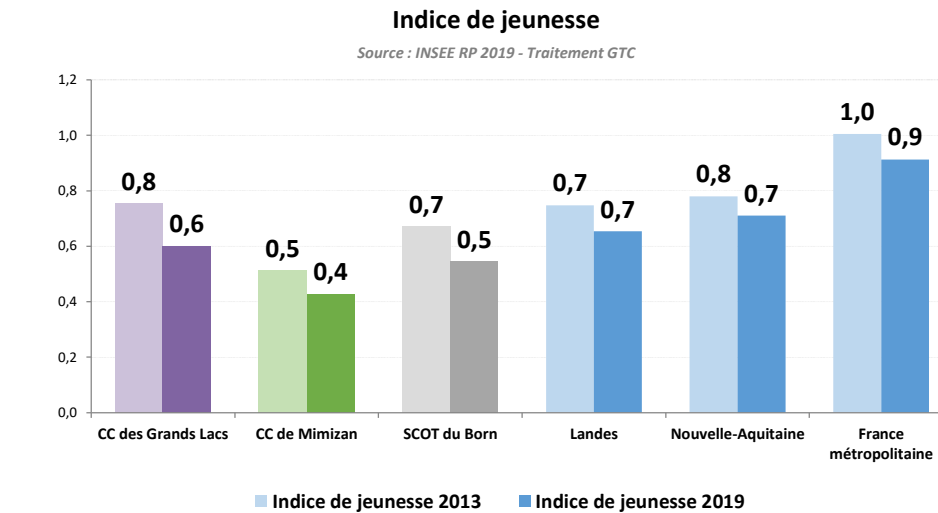
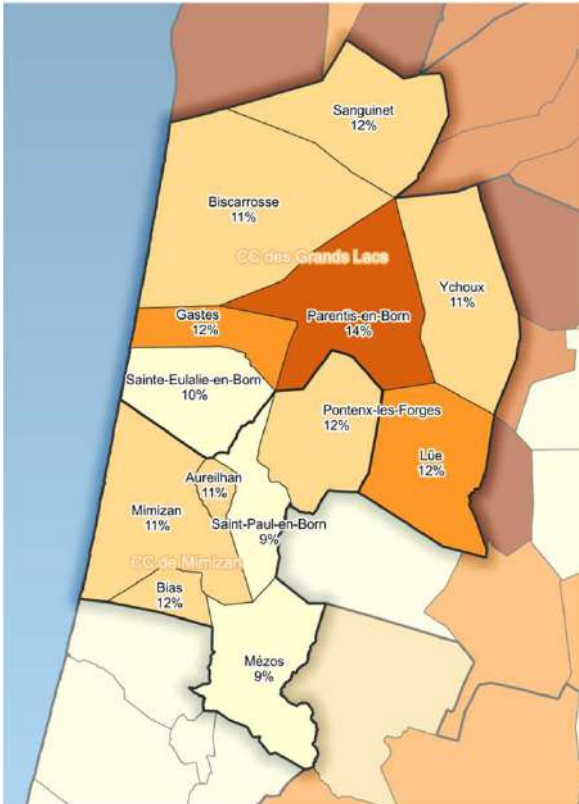
## Des soldes migratoires positifs, plus importants sur la CCGL, mais aux profils similaires selon les tranches d'âge, témoignant d'une dynamique de peuplement en trois temps



- + Une **attractivité envers les familles avec enfants**, maintenant un relatif renouvellement de ces tranches d'âge.
- + Une **attractivité envers les néo retraités**, accentuant le vieillissement.
- Un **départ des jeunes** en formation ou à la recherche d'un premier emploi, et qui pourraient être les jeunes couples de demain. Pour cela, il convient de proposer une offre qui correspondent aux caractéristiques de ces ménages notamment en typologie et en coût.

Les élus souhaitent **attirer des jeunes ménages avec enfants** pour compenser le vieillissement de la population et faire vivre les **équipements existants**. De nombreuses familles sont arrivées suite à la commercialisation de plusieurs programmes de logements.

## Un vieillissement important

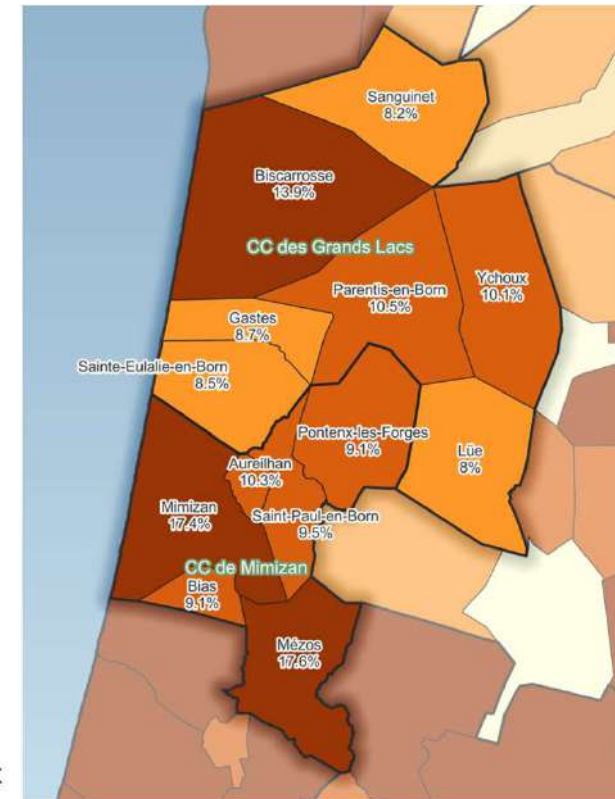
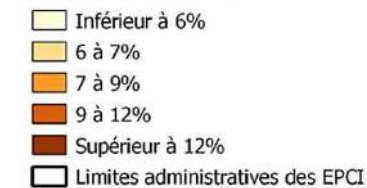


Part des 15-29 ans en %  
Source : INSEE RP 2019  
Traitement Guy Taïeb Conseil

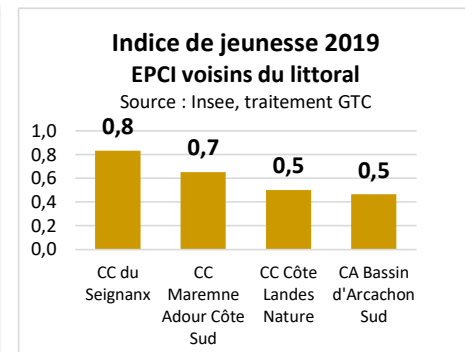


### Part des 75 ans et +

Source : INSEE RP 2019  
Traitement Guy Taïeb Conseil

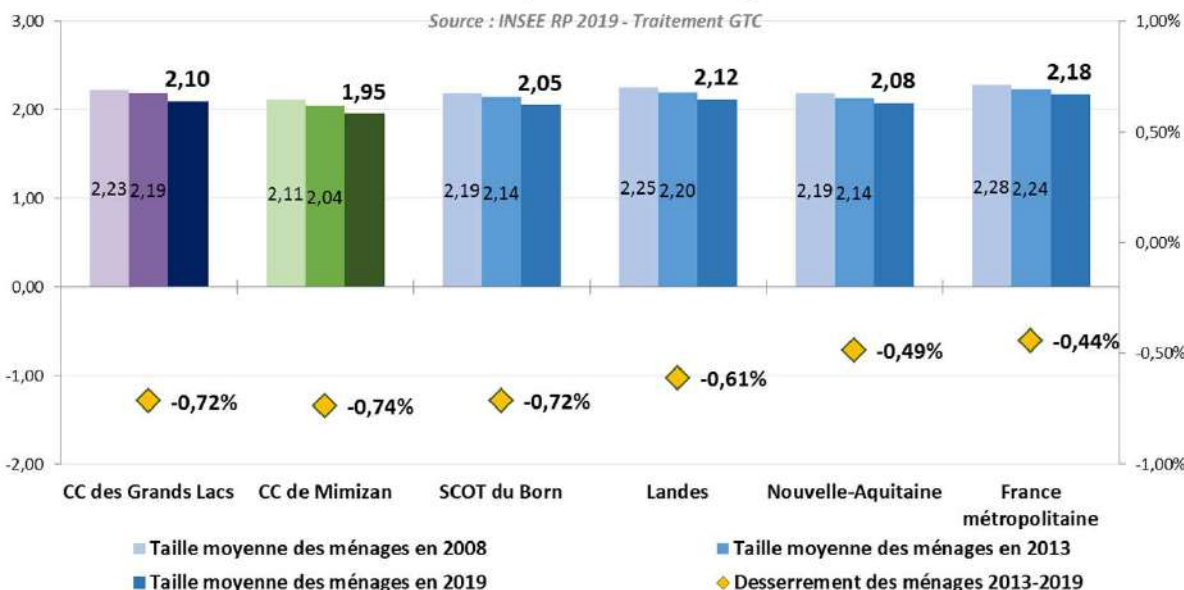


- **L'indice de jeunesse** est le rapport entre les habitants de moins de 20 ans et les habitants de 60 ans et plus. **En dessous de 1 la population âgée excède la population jeune.**
- **Le vieillissement des deux intercommunalité** est désormais plus important qu'en moyenne dans le département. Il est engagé depuis plus longtemps sur la CCM qui affiche un indice de jeunesse inférieur aux EPCI voisins du littoral, et il s'est accéléré sur la CCGL. Cela signifie une amplification des besoins en services et en logements adaptés aux seniors qui peuvent prendre différentes formes : de l'adaptation des logements existants à la création de résidences spécifiques dans le parc privé et dans le parc public.
- **A l'échelle des communes**, Mimizan, Biscarrosse et Mézos ont **les proportions de 75 ans et plus** les plus élevées. Quelques communes ont des taux inférieurs à la moyenne nationale (qui avoisine les 10%). La moyenne landaise étant à 12%, quelques communes la dépassent.
- **La part des 15-29 ans** constitue la tranche d'âge qui a tendance à quitter le territoire pour étudier ou travailler dans les pôles urbains plus importants. Cette proportion demeure inférieure à la moyenne landaise (13,3%) dans toutes les communes à l'exception de Parentis-en-Born, et a fortiori nationale (17,5%).



## Une baisse rapide de la taille moyenne des ménages induisant des besoins en (petits) logements

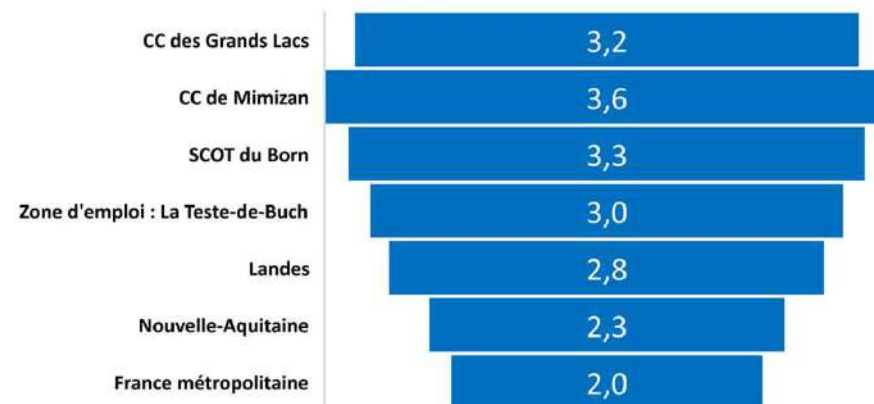
### Taille moyenne des ménages



### Besoins en logements pour le desserrement des ménages

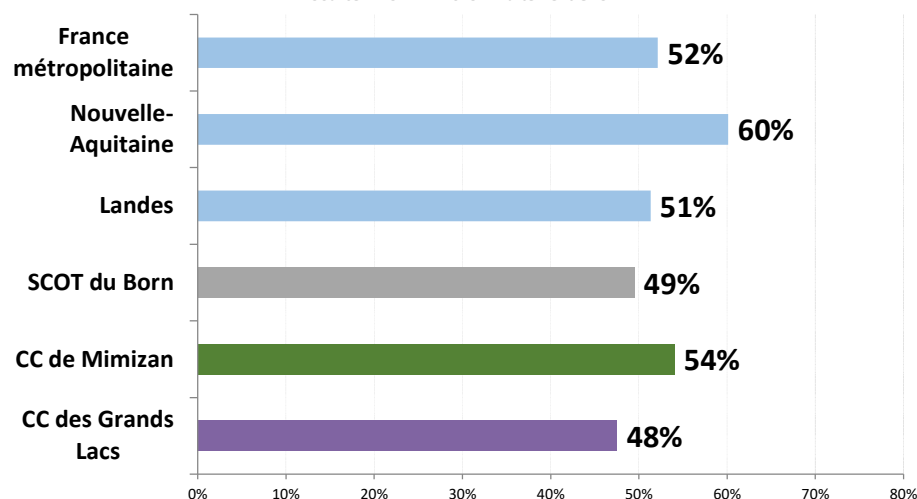
En nombre de logements par an pour 1000 habitants

Traitement GTC, d'après Insee RP 2013-2019



### Part des 20-24 ans disposant de leur propre logement

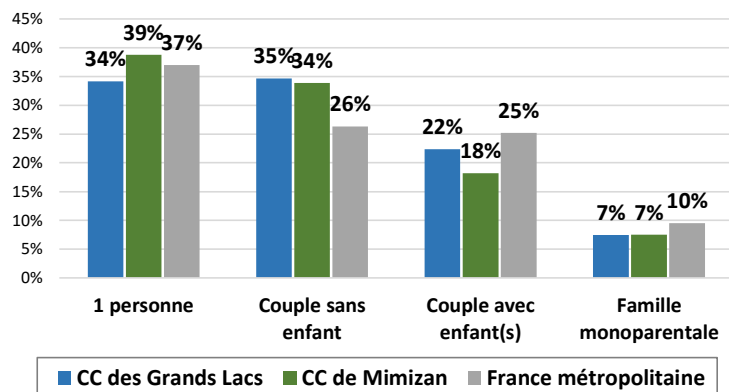
Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC



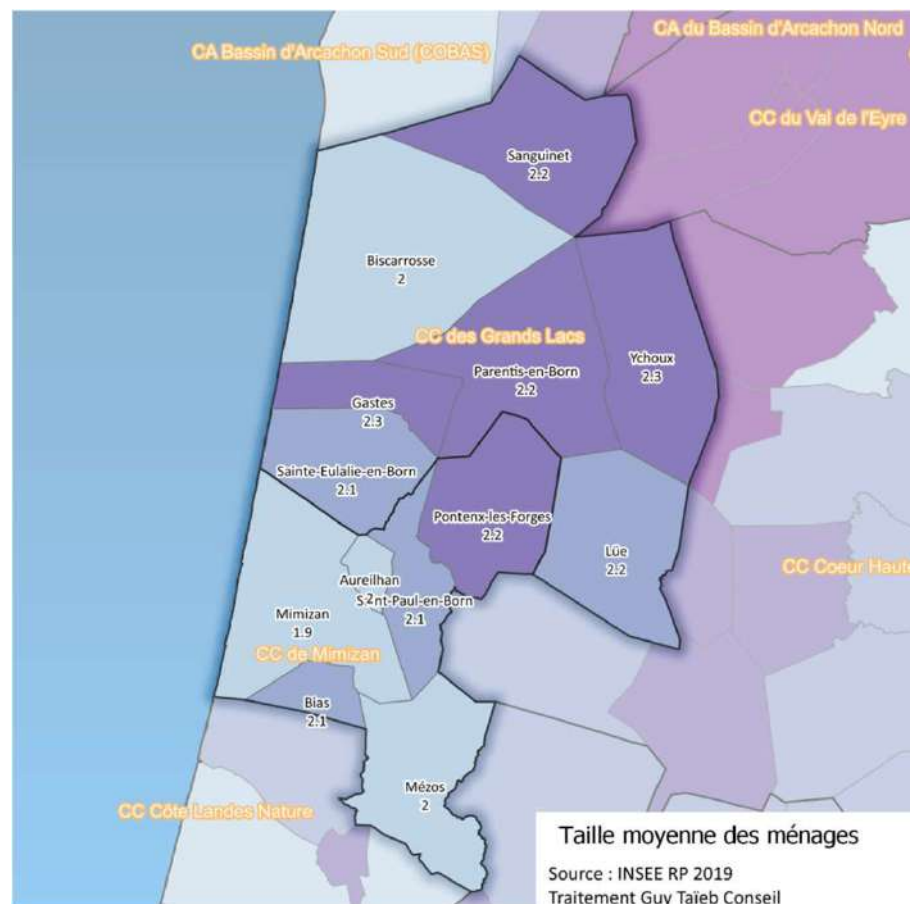
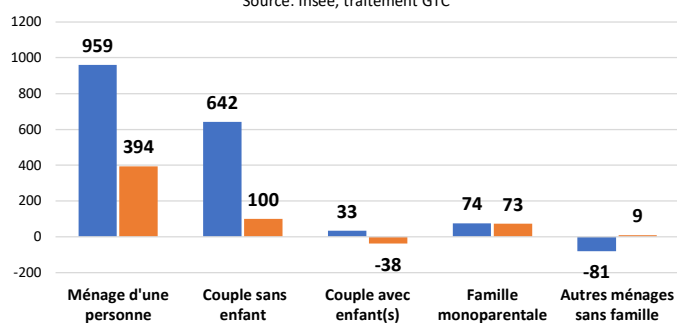
- La taille moyenne des ménages diminue très fortement dans les deux intercommunalités. Autrement dit, une résidence principale loge donc en moyenne moins de personnes, en particulier dans la CCM.
- La question d'une offre de logements de petite taille supplémentaire se pose dans les deux intercommunalités, pour loger une population où les petits ménages s'additionnent (jeunes décohabitants, séparations, personnes âgées...).
- Les besoins en logements théoriques induits par cette baisse (dessalement) rapportés au nombre d'habitants, sont plus importants qu'en moyenne nationale, régionale et départementale.
- Sur la CCGL une faible proportion de jeunes disposent de leur propre logement, ce qui signifie a contrario qu'une majorité d'entre eux vivent chez leurs parents. Il y a donc un potentiel encore important de petits ménages à loger dans ce cas.

La taille moyenne des ménages est logiquement faible dans les communes où la population est âgée. Le poids des personnes vivant seules est proche de celui de la moyenne nationale.

Répartition des ménages selon la composition familiale en 2019 Source : Insee, traitement GTC



Variation du nombre de ménages selon leur composition entre 2013 et 2019 Source : Insee, traitement GTC



- La diminution de la taille moyenne des ménages est la traduction du vieillissement de la population, des phénomènes de décohabitation et de séparation, qui conduisent à une augmentation significative du nombre des personnes vivant seules : près de 1000 ménages en plus dans la CC des Grands Lacs et près de 400 dans celle de Mimizan, entre 2013 et 2019. D'où la nécessité d'élargir l'offre de logements de petite taille (T1 – T2). Ainsi, en 2019, les taux de personnes vivant seules sont conformes à ceux des EPCI voisins du littoral (de 32% dans la CC du Seignanx à 39% dans la CA du Bassin d'Arcachon). Et pour la moitié ce sont des personnes âgées de 65 ans ou plus (49% dans la CCGL, 48% dans la CCM, moyenne nationale : 39%).

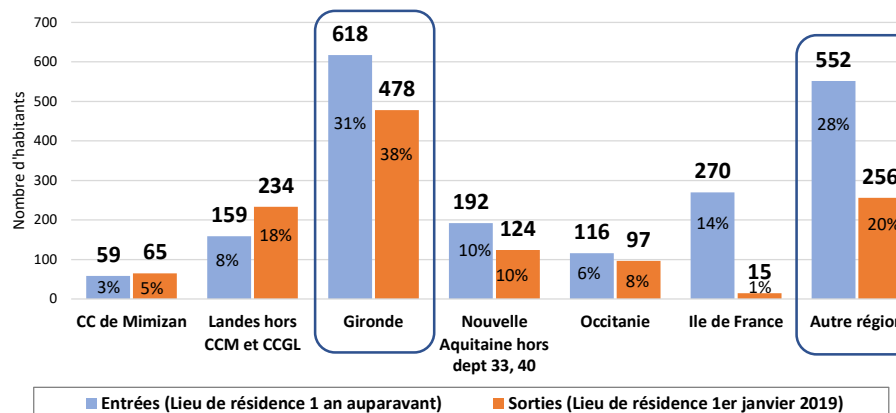
Migrations résidentielles : les arrivées de nouveaux habitants dans les 2 intercommunalités sont plus nombreuses que les départs. Le territoire est attractif auprès de ménages venant de différentes régions.

## CC des Grands Lacs - Migrations résidentielles des habitants 2018-2019

CC des Grands Lacs	Entrées	Sorties	Solde Entrées - Sorties
27 665	1 966	1 269	697

Source : Insee, traitement GTC

Migrations résidentielles : nombre (et %) d'habitants entrants et sortants de la CC des Grands Lacs, 2019 Source : Insee, traitement GTC



Plus précisément :

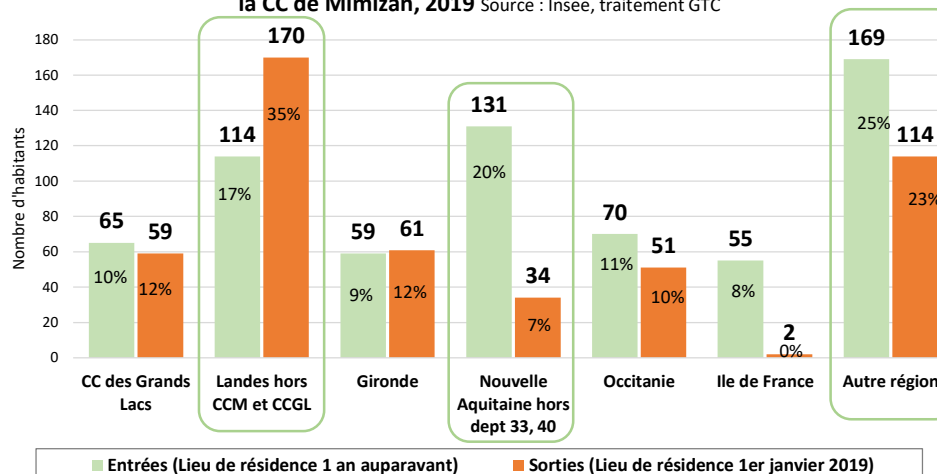
Dans la CC des Grands Lacs, les échanges avec la Gironde sont importants, avec des arrivées (618 habitants) qui sont plus nombreuses que les départs (478). L'attractivité est forte auprès de ménages venant d'autres régions, avec notamment 14% des nouveaux habitants qui arrivent d'Ile de France.

## CC de Mimizan - Migrations résidentielles des habitants 2018-2019

CC de Mimizan	Entrées	Sorties	Solde Entrées - Sorties
11 783	663	491	172

Source : Insee, traitement GTC

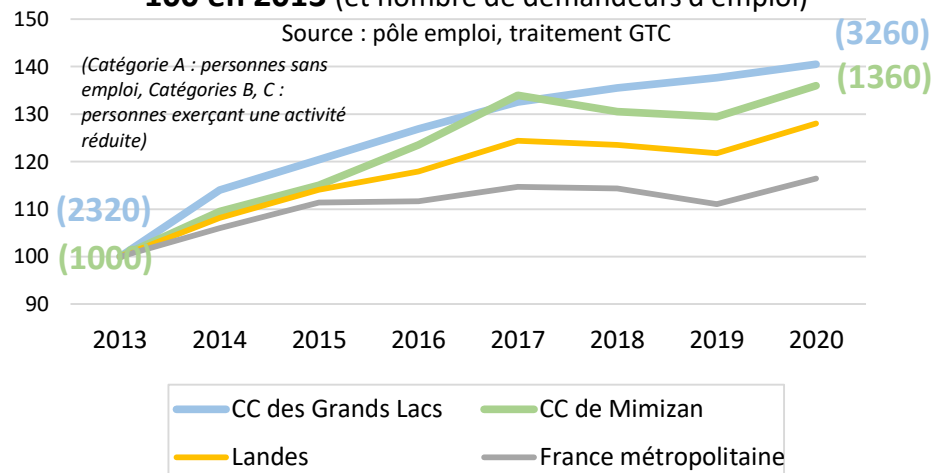
Migrations résidentielles : nombre (et %) d'habitants entrants et sortants de la CC de Mimizan, 2019 Source : Insee, traitement GTC



La CC de Mimizan est attractive notamment auprès des habitants de la région Nouvelle Aquitaine. Au total, 47% des habitants qui partent restent dans le département.

## Malgré la progression des emplois, le nombre de demandeurs d'emploi ne se réduit pas

**Evolution du nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM) de catégorie A, B, C en Base 100 en 2013 (et nombre de demandeurs d'emploi)**



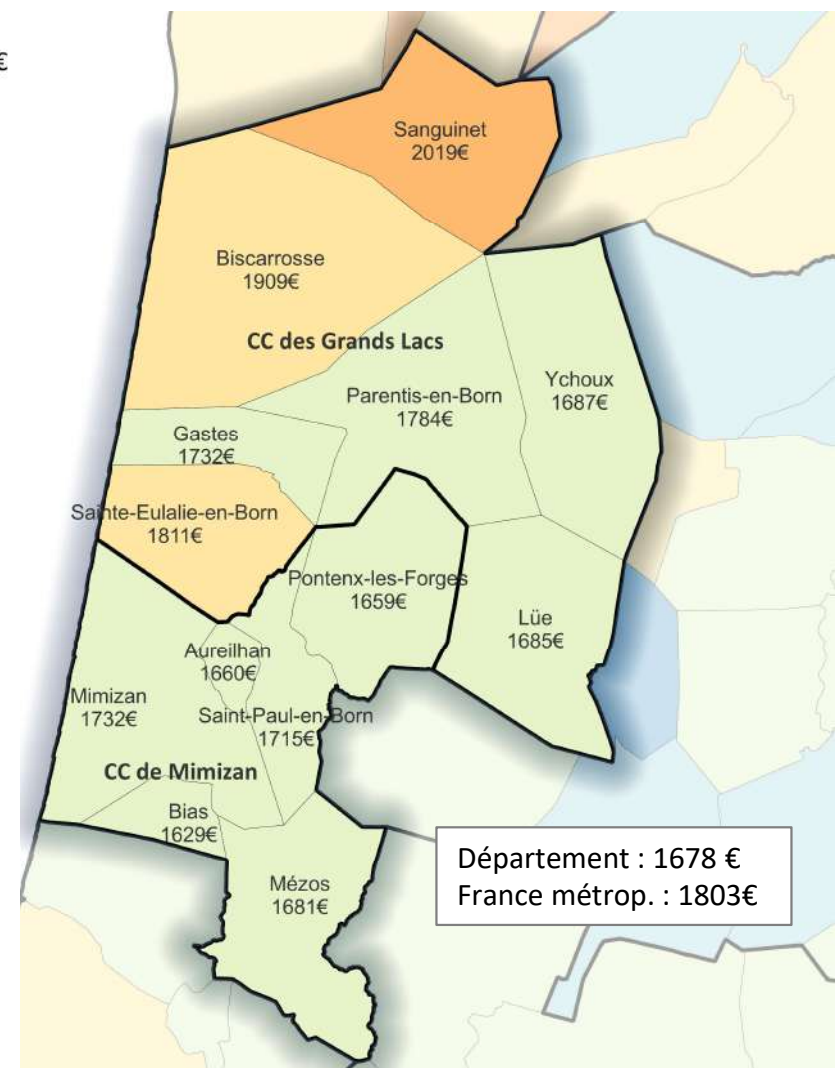
Dans la majorité des communes, les habitants disposent d'un niveau de ressources à hauteur de la moyenne départementale, mais inférieur au référent de la France métropolitaine. C'est à Biscarrosse et surtout à Sanguinet (où le marché immobilier est le plus cher), que les habitants ont un niveau de vie plus confortable, avec un revenu médian déclaré supérieur à la moyenne nationale.

Le nombre de demandeurs d'emploi tend à augmenter dans les 2 EPCI, à un rythme plus soutenu qu'en moyenne dans le département et qu'en France métropolitaine.

## Niveau de revenu médian mensuel (revenu déclaré, par unité de consommation) en 2019

Source : INSEE & FILOSOFI 2019

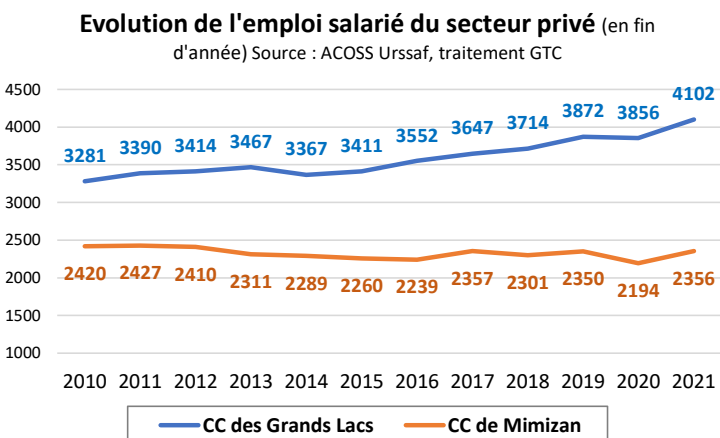
Réalisation Guy Taïeb Conseil



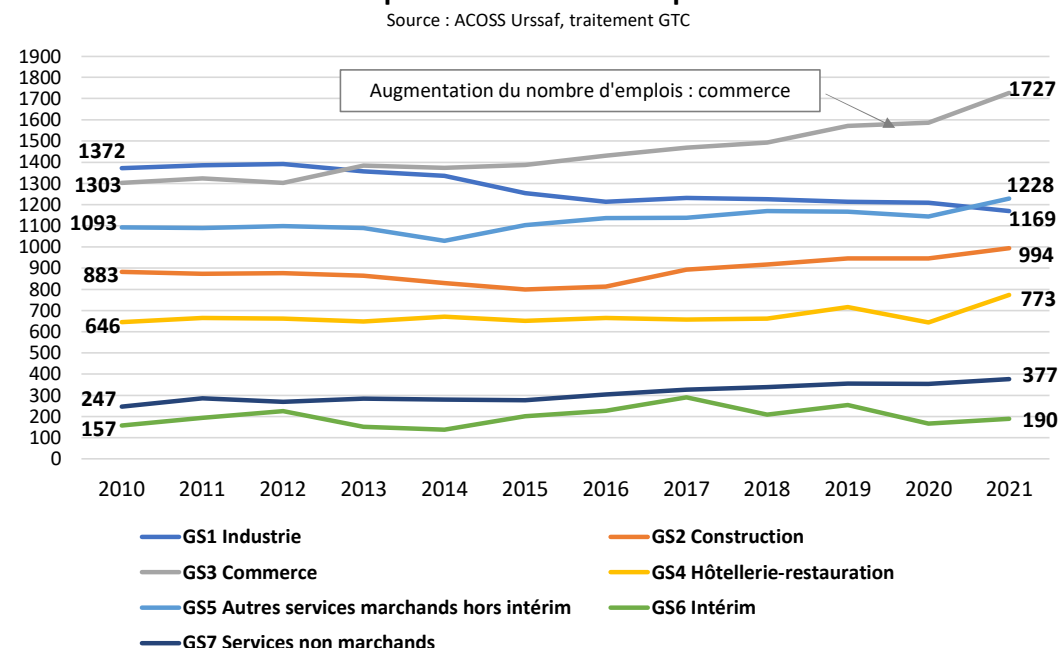
## Une importante progression des emplois, portée par l'activité commerciale et en particulier sur les Grands Lacs

Evolution de l'emploi total Source : Insee, traitement GTC	Nombre d'emplois en 2019	Variation 2013-2019	Taux d'évolution / an 2013-2019	Indice de concentration de l'emploi en 2019
<b>CC des Grands Lacs</b>	<b>8 631</b>	<b>348</b>	<b>0,69%</b>	<b>0,78</b>
<b>CC de Mimizan</b>	<b>4 112</b>	<b>100</b>	<b>0,41%</b>	<b>0,94</b>
<b>SCOT du Born</b>	<b>12 742</b>	<b>448</b>	<b>0,60%</b>	<b>0,83</b>
Landes	149 192	2 065	0,23%	0,92
France métropolitaine	26 122 485	348 540	0,22%	0,98

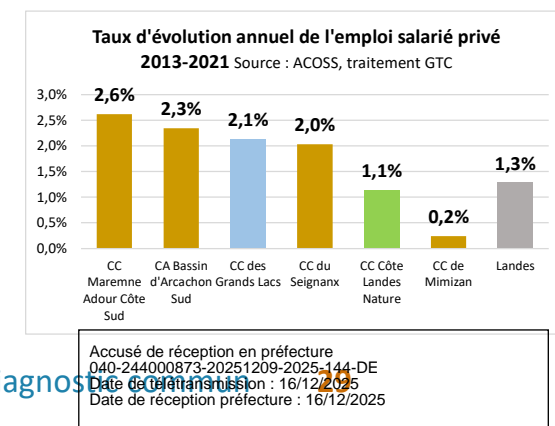
- Le SCoT prévoit une progression du nombre d'emplois (+330/an) plus rapide que celle constatée récemment (+75/an), à l'instar de la démographie. Les données du SCoT sur le développement économique (+5000 emplois d'ici 2035) sont en réalité le résultat d'un calcul théorique lié aux objectifs de développement de la population, supérieurs à ceux constatés.



### Evolution de l'emploi salarié du secteur privé - CCGL + CCM



- La progression récente du nombre total d'emplois, est supérieure à celle des référents départementaux, régionaux et nationaux.
- Les différentes sources montrent une dynamique plus forte sur la CCGL, notamment en terme d'emploi salarié privé et sur la branche d'activité commerce. Elle est toutefois légèrement moins marquée que dans la CC Maremne Adour Côte Sud et la CA du Bassin d'Arcachon Sud.
- Sur la CCM la fonction économique est importante, mais l'emploi salarié privé tend à s'éroder. En réalité les gros employeurs y rencontrent des difficultés de recrutement (panneaux « nous recrutons ») pour deux raisons :
  - Il n'y a pas d'adéquation entre les qualifications des demandeurs d'emploi du territoire et les emplois proposés (l'intercommunalité est engagée dans l'expérimentation Territoire zéro chômeur de longue durée) ;
  - La tension du marché pèse également sur le recrutement des entreprises (par exemple : pour recruter un agent, la CCM a offert 6 mois de location de logement).

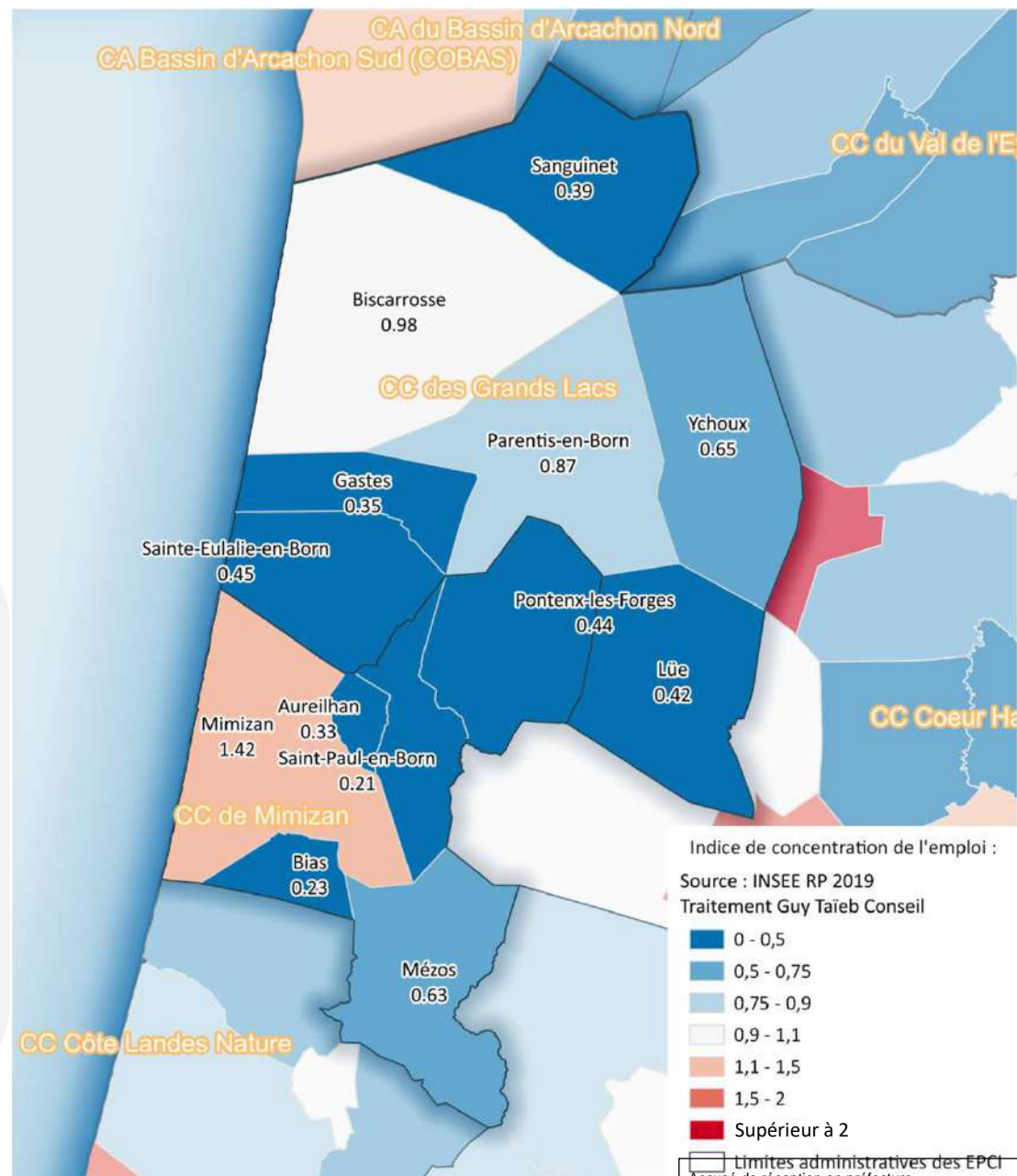


## Une fonction économique concentrée essentiellement sur 3 communes

Emploi en 2019 Source : Insee, traitement GTC	Indice de concentration de l'emploi	Taux d'actifs occupés travaillant dans la commune de résidence
CC Côte Landes Nature	1,06	38%
CA Bassin d'Arcachon Sud	0,98	42%
<b>CC de Mimizan</b>	<b>0,94</b>	<b>47%</b>
CC Maremne Adour Côte Sud	0,84	29%
<b>CC des Grands Lacs</b>	<b>0,78</b>	<b>46%</b>
CC du Seignanx	0,75	20%
Landes	0,92	33%
Nouvelle Aquitaine	0,99	34%
France métropolitaine	0,98	33%

Indice de concentration de l'emploi = nombre d'emplois / nombre d'actifs ayant un emploi

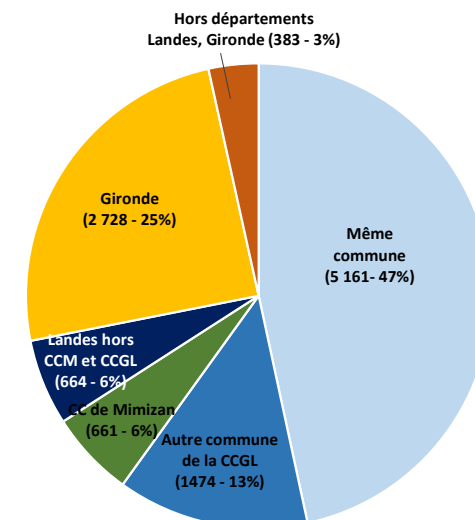
- Au total, à l'échelle du SCoT, le territoire offre 0,83 emploi pour 1 actif résidant en emploi : la fonction résidentielle est donc un peu plus forte que la fonction économique, mais l'écart est plus faible sur la CCM (0,94 emploi pour un actif en emploi résidant de la CCM), alors que la CC Côte Landes Nature et la CA du Bassin d'Arcachon Sud sont à l'équilibre.
- Mimizan est la commune où la fonction économique l'emporte sur la fonction résidentielle (surcroît de 40% d'emplois / nombre d'actifs en emploi résidants dans la commune).
- Biscarrosse est à l'équilibre habitat emploi et Parentis assez proche.
- Toutes les autres communes sont résidentielles.
- Ychoux et Mézos, majoritairement résidentielles, occupent néanmoins une place intermédiaire.



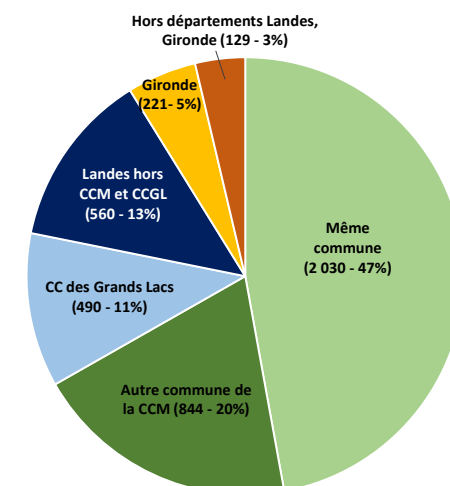
## Dans les 2 collectivités, 1 actif ayant un emploi sur 2 travaille dans sa commune de résidence. Néanmoins, une très forte part modale de la voiture individuelle

- Cette fonction économique permet à un nombre important d'actifs ayant un emploi de travailler sur leur territoire de vie : en 2019, 60% des actifs de la CCGL travaillent dans une commune de la communauté de communes, c'est 67% pour la CCM. D'où des déplacements au sein des territoires.
- Malgré une tendance à la réduction du phénomène, **les actifs qui travaillent dans leur commune de résidence sont encore nombreux : 47% en moyenne** et même 63% à Biscarrosse et 69% à Mimizan (contre 33% en moyenne en France métropolitaine). Les actifs sont ici plus stables que dans les autres EPCI voisins du littoral. Les distances des déplacements sont alors très limitées. A Biscarrosse, le réseau de bus de la ville (Bisca Bus), constituant un transport à la demande sur réservation, permet de se déplacer dans différents points de la ville (zone d'activité, lac, plages, bourg).
- **Au total, dans la CCGL près de 6000 actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence, et environ 2300 dans la CCM.** En dehors de Biscarrosse, Mimizan et dans une moindre mesure Parentis-en-Born, 64% à 89% des actifs, selon les communes, sont ainsi soumis aux migrations pendulaires. Dans le nord du territoire, 55% des actifs de Sanguinet se rendent quotidiennement à La Teste-de-Buch, Bordeaux ou une autre commune de Gironde. L'autoroute A63 qui borde les 2 communautés de communes permet d'atteindre la métropole bordelaise, et la gare d'Ychoux permet également de s'y rendre facilement. Mais seules les communes de Sanguinet, Biscarrosse et Parentis-en-Born sont reliées à la gare d'Ychoux et à celle de la Teste-de-Buch par deux lignes de car régional (RRTL lignes 11 et 14).
- Alors que la densité du territoire est faible, complexifiant le développement des réseaux de transport en commun, des efforts sont néanmoins réalisés sur le plan des mobilités par les différents acteurs du territoire (région, Pays, EPCI, communes). Outre Bisca Bus, on peut également citer les aires de covoiturage, et les bornes de recharge de voitures électriques (Biscarrosse, Mimizan, Parentis-en-Born, Ychoux).
- **Concernant la CCGL, le Plan climat air énergie territorial (PCAET) précise que, excepté à Biscarrosse, 90% des déplacements pendulaires des habitants de la CCGL se font en voiture**, le réseau de transport en commun étant faiblement développé. Par ailleurs, le réseau cyclable, qui est très apprécié des vacanciers, est peu utilisé par les habitants du territoire, le maillage étant jugé encore insuffisant. Le PCAET propose un plan d'actions pour limiter les trajets domicile-travail, le recours à la voiture individuelle, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit notamment de faciliter le développement du télétravail, du covoiturage, d'un plan de mobilité, du réseau cyclable, de la promotion des transports en commun.

Lieu de travail des actifs résidant dans la CC des Grands Lacs en 2019 Source : Insee, traitement GTC



Lieu de travail des actifs résidant dans la CC de Mimizan en 2019 Source : Insee, traitement GTC



Une croissance démographique inférieure aux prévisions du SCoT, en raison d'une baisse de la natalité et de la taille moyenne des ménages

Une attractivité migratoire sur les familles avec enfants et les séniors. Et une proportion de familles non négligeable en particulier sur la CCGL

Deux territoires en déficit migratoire vis-à-vis des autres communes landaises

Deux territoires offrant à la fois des emplois et des logements : des emplois polarisés sur trois communes, un poids relatif plus important des emplois sur la CCM mais une dynamique récente plus importante sur la CCGL

Permettre aux familles actives de se loger sur le territoire, pour ne pas entraver le recrutement des entreprises et maintenir l'équilibre habitat emplois et démographie des deux intercommunalités

Le cadrage socio-démographique

Les caractéristiques du parc de logements

La construction et les marchés immobiliers

Le parc social et la réponse à la demande locative sociale

Le parc privé existant

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

Le parc de logements est composé de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants.

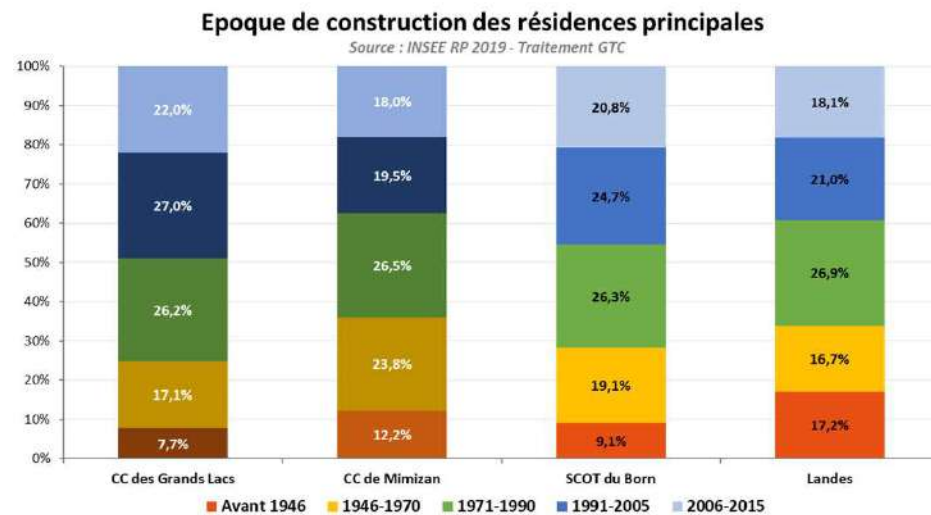
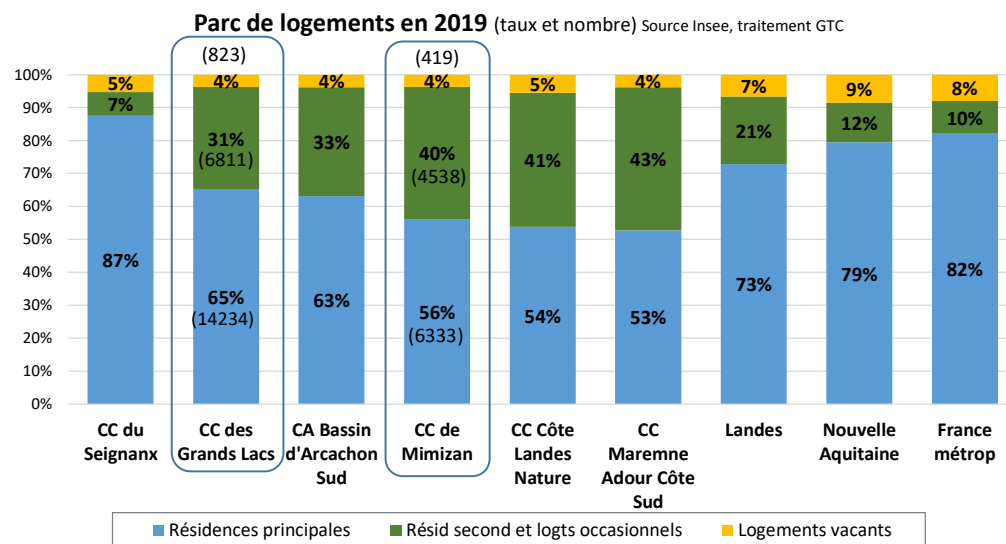
Au total, en 2019, la CCGL totalise près de 20 000 logements, soit 2300 de plus qu'en 2013, ce qui correspond à une forte augmentation (2 fois plus rapide qu'en moyenne en France métropolitaine) et la CCM près de 11 000 logements, soit près de 500 de plus qu'en 2013.

Le poids des résidences secondaires au sein de ce parc a un impact important, alors que la vacance est peu présente.

Parc de logements en 2019 <small>Source : Insee, traitement GTC</small>	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
Biscarrosse	7095	4691	401
Gastes	368	194	11
Lüe	260	87	20
Parentis-en-Born	2934	635	174
Sainte-Eulalie-en-Born	603	232	28
Sanguinet	1977	841	119
Ychoux	997	130	71
<b>CC des Grands Lacs</b>	<b>14234</b>	<b>6811</b>	<b>823</b>
Aureilhan	547	270	53
Bias	370	219	37
Mézos	419	242	61
Mimizan	3807	3593	154
Pontenx-les-Forges	738	135	82
Saint-Paul-en-Born	452	80	32
<b>CC de Mimizan</b>	<b>6333</b>	<b>4538</b>	<b>419</b>
<b>SCOT du Born</b>	<b>20567</b>	<b>11349</b>	<b>1242</b>

# Structure du parc de logements : développement du parc et date de construction

Une part de logements vacants très faible signe de tension du marché. Une part de résidences secondaires élevée, en particulier dans la CCM, mais en forte progression dans la CCGL.



Evolution annuelle du stock...	... des rés. sec. / an	... des rés. princ. / an	... des log. vacants / an	Variation parc / an	% RP variation parc
CC des Grands Lacs	80	136	-23	194	70%
CC de Mimizan	-16	46	11	41	100%
SCOT du Born	64	183	-12	235	78%

Source : INSEE, RP2019

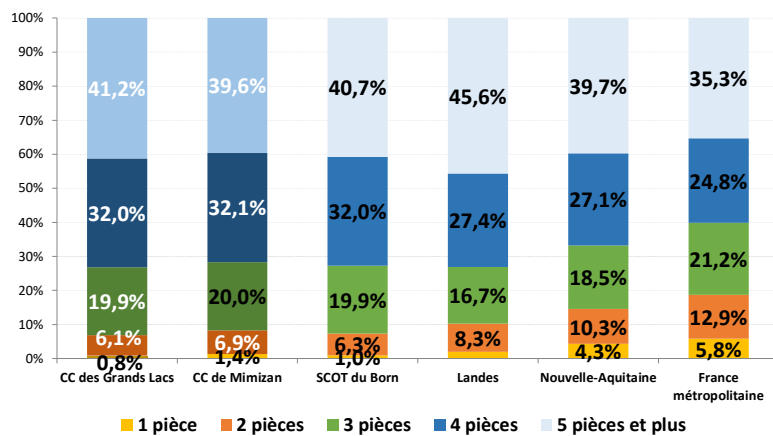
- Le poids des résidences secondaires de 31% dans la CCGL et de 40% dans la CCM, qui reste en 2019 légèrement inférieur à celui des CC Côte Landes Nature et Marenne-Adour-Côte-Sud, pèse sur l'offre disponible aux ménages locaux.
- La contribution des résidences principales à la progression du parc total de logements, entre 2013 et 2019, est de 78% et de 22% pour les résidences secondaires. Le SCOT a établi une part plancher de résidences principales de 68% dans la construction neuve et un plafond de 32% de résidences secondaires, qui semble élevé.
- Avec 1 logement sur 2 construit depuis 1990, le parc est relativement récent dans la CCGL. La CCM est marquée par la présence d'un parc plus ancien (développé après guerre). Néanmoins le nombre des résidences principales construites avant les années 1970, datant d'avant les premières réglementations thermiques est de près de 2900 dans la CCGL et près de 1800 dans la CCM. Ce qui signifie qu'un grand nombre ne répond pas encore aux normes énergétiques actuelles.

# Structure du parc de logements : type et nombre de pièces

Un parc de logements comportant encore peu d'appartements, et une offre qui se développe ponctuellement dans certaines communes. Un parc de résidences principales comportant peu de petits logements.

## Typologies des résidences principales

Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC

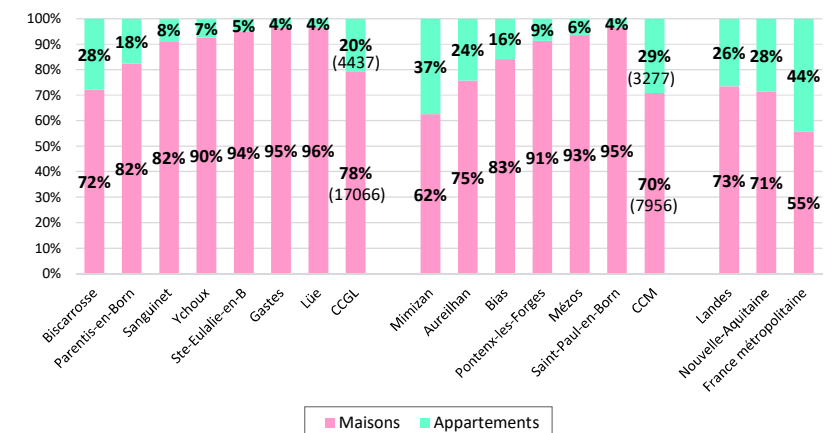


Taux de résidences principales en sous-peuplement prononcé et très accentué (1)

CC Grands Lacs	39,2%
CC Mimizan	41,3%
Landes	40,5%
Nouvelle Aquitaine	35,6%
France Métropolitaine	29,1%

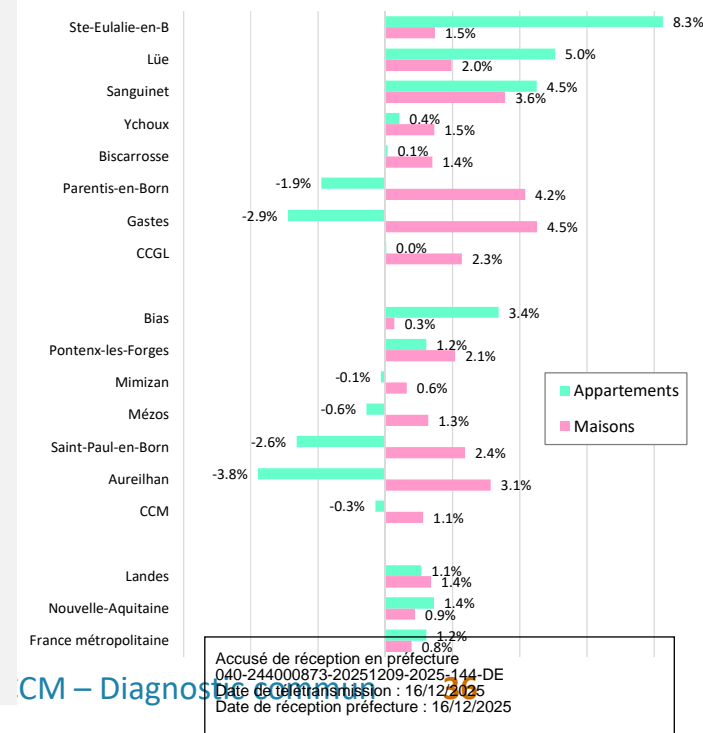
(1) Logement comptant 2 pièces ou plus que la norme (1 personne dans un T4, 1 ou 2 personnes dans un T5...) Source : Insee 2019

## Poids des maisons et des appartements dans le parc de logements en 2019 (et nombre)



## Taux d'évolution annuel du nombre d'appartements et de maisons entre 2013 et 2019

Source : Insee, traitement GTC



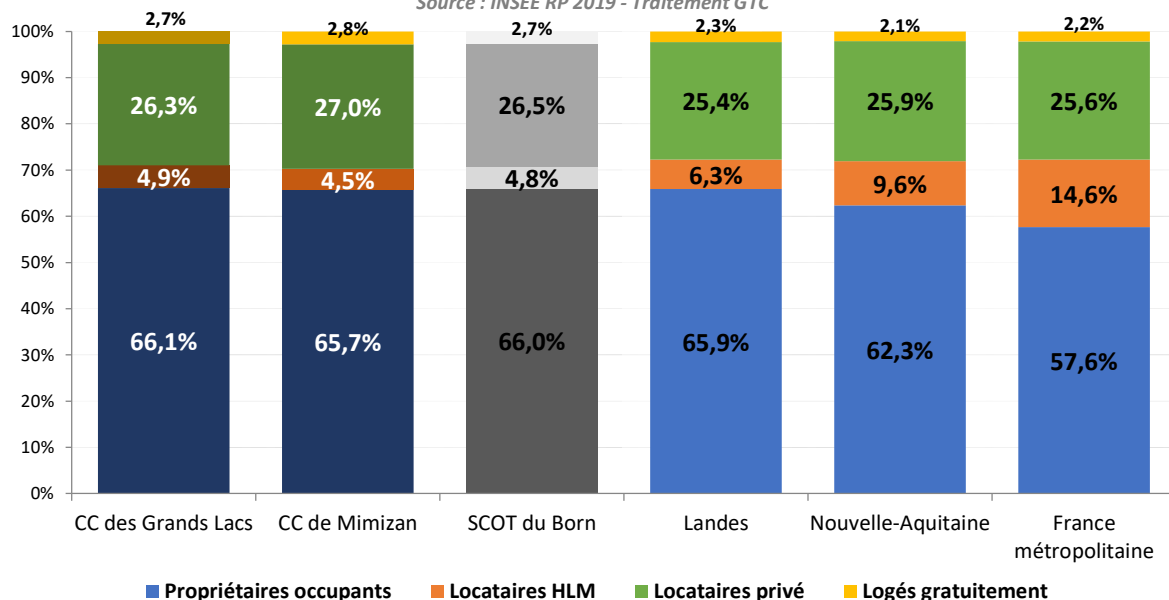
Accusé de réception en préfecture  
040-244000873-20251209-2025-144-DE  
Date de création : 16/12/2025  
Date de réception préfecture : 16/12/2025

# Structure du parc de logements : statut d'occupation

Un défaut d'offre locative généralisé à l'ensemble du territoire qui laisse peu de choix aux ménages à ressources modestes

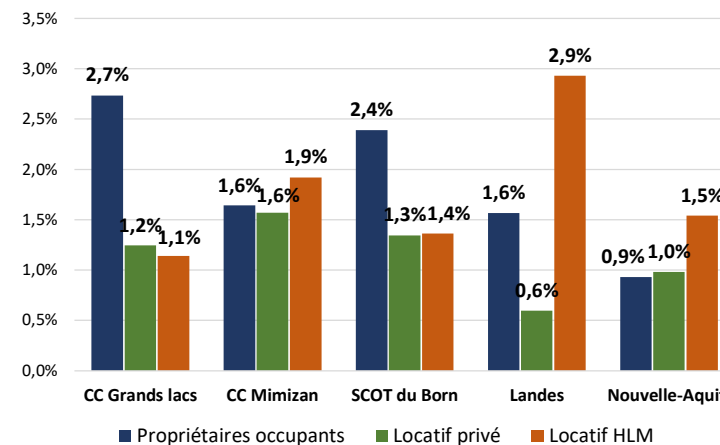
## Statut d'occupation des résidences principales

Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC



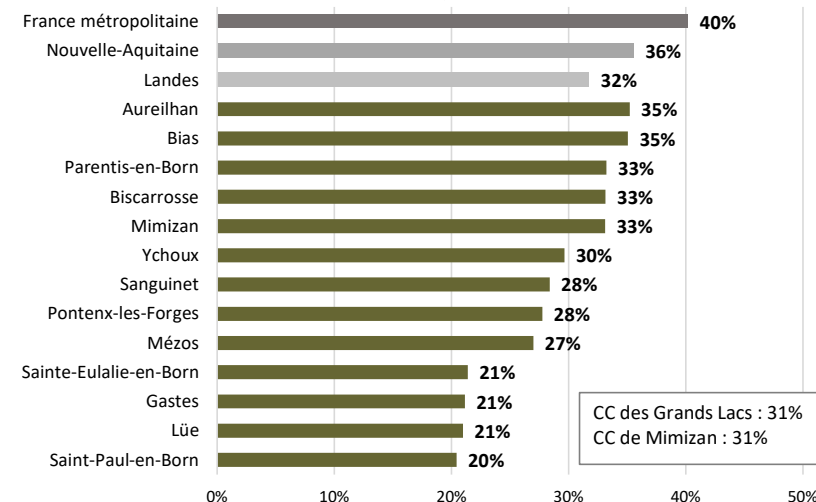
## Taux d'évolution annuelle des résidences principales selon le statut d'occupation entre 2013 et 2019

Source : Insee, traitement GTC



## Taux de locataires dans les résidences principales, en 2019

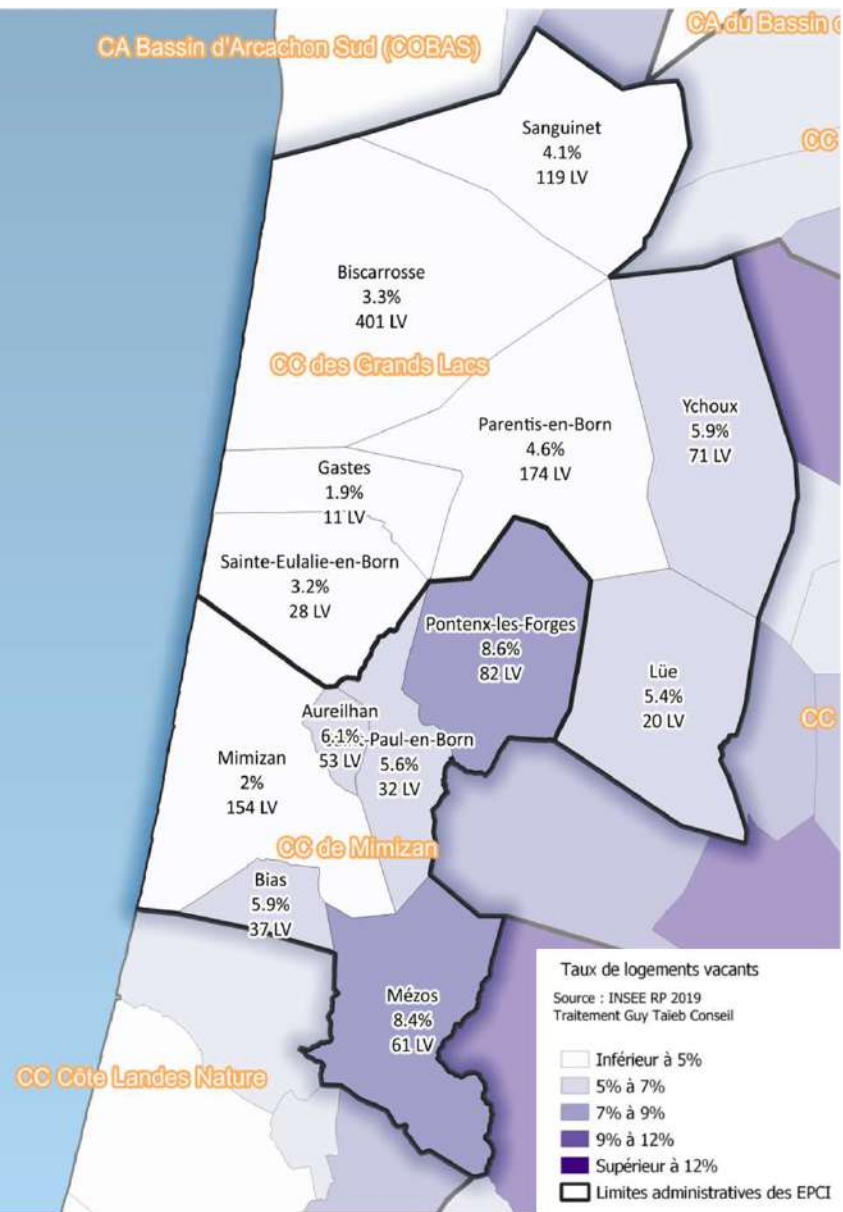
Source : Insee, traitement GTC



- Le parc de résidences principales est classiquement dominé par les propriétaires occupants et de manière plus marquée qu'en moyenne en région et en France métropolitaine (66% dans les 2 EPCI, région : 62%, France métropolitaine : 58%). La propriété occupante se développe toujours fortement, en particulier dans la CC des Grands Lacs.
- Au niveau communal, l'offre locative (privée + HLM) représente tout au plus 35% des résidences principales (à Aureilhan et Bias), quand la moyenne nationale est de 40%. En fait, en volume, elle est concentrée dans les villes de Biscarrosse (52% du parc locatif privé et 57% du parc locatif HLM de la CCGL) et de Mimizan (61% du parc locatif privé et 76% du parc locatif HLM de la CCM).

# Structure du parc de logements : logements non occupés en permanence

Une vacance plus faible sur le littoral, où sont concentrées les résidences secondaires, en particulier à Biscarrosse et Mimizan, qui disposent de taux de résidences secondaires élevés, près de 40% et 50%

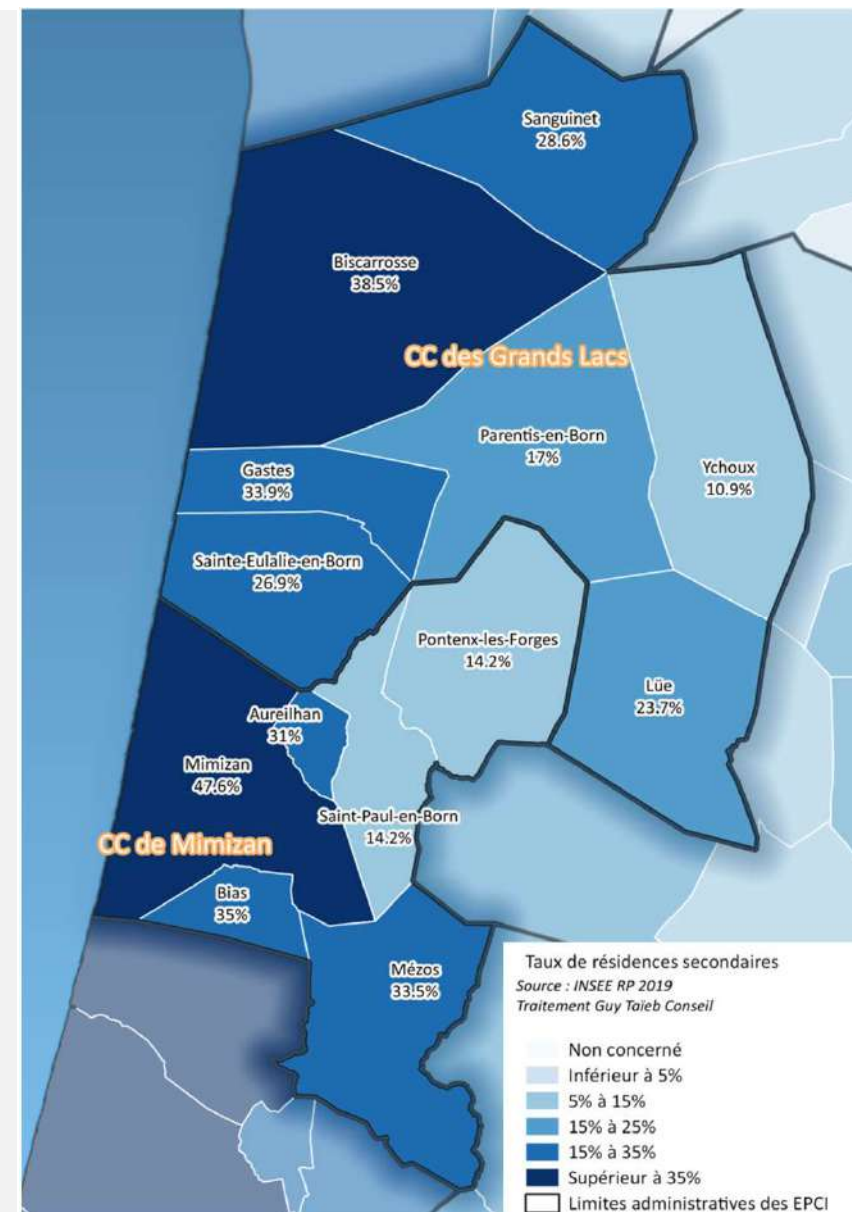


## Logements vacants :

- Les taux de logements vacants sont très faibles et même insuffisants pour assurer une disponibilité de l'offre.
- Pontenx-les-Forges et Mézos se distinguent sur ce point.

## Résidences secondaires :

- La proportion de résidences secondaires est logiquement plus importante sur le littoral.
- Le décret du 25/8/2023 inscrit les communes de la CCGL, ainsi que 4 communes de la CCM (Aureilhan, Bias, Mézos, Mimizan) sur la liste des communes éligibles à :
  - L'application de la taxe annuelle sur les logements vacants ;
  - La majoration de la taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale (THRS) instituée sur délibération communale. Pour une application en 2024, six communes ont délibéré pour instaurer le taux maximum de majoration de 60% : Mimizan, Gastes, Luë, Mézos, Sainte-Eulalie-en-Born, Parentis-en-Born, et Sanguinet va appliquer le taux de 16,42%.

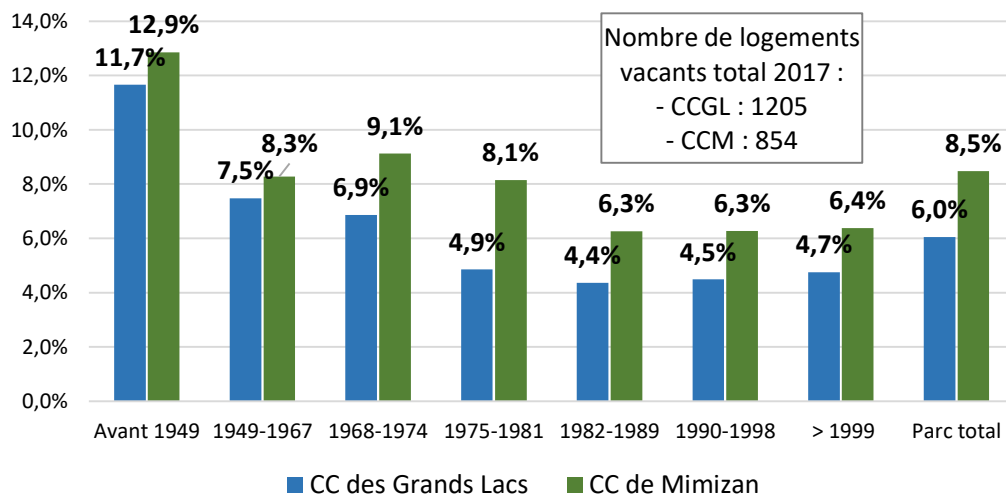


# Logements vacants (données Filocom 2017)

Une vacance qui concerne essentiellement le parc ancien et les logements de petite taille

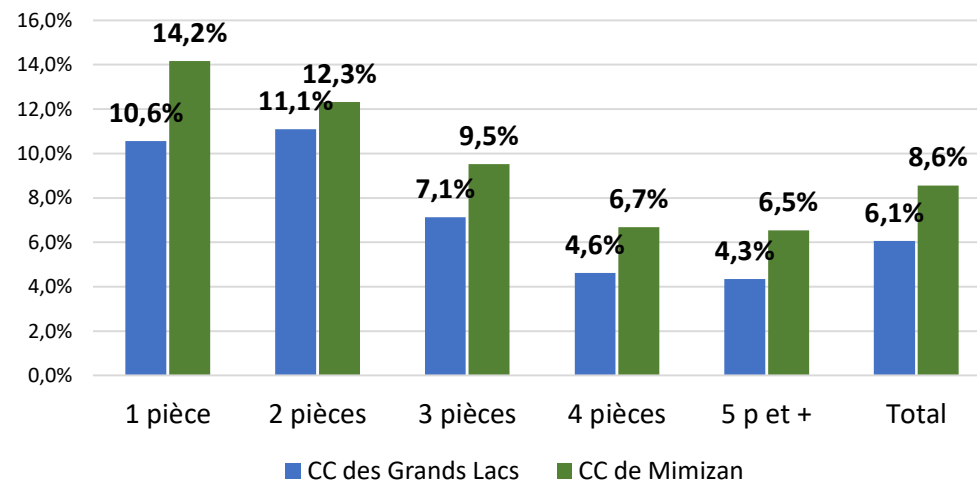
## Taux de logements vacants selon la date de construction des logements, en 2017

Source : Filocom 2017, traitement GTC



## Taux de logements vacants selon le nombre de pièces des logements, en 2017

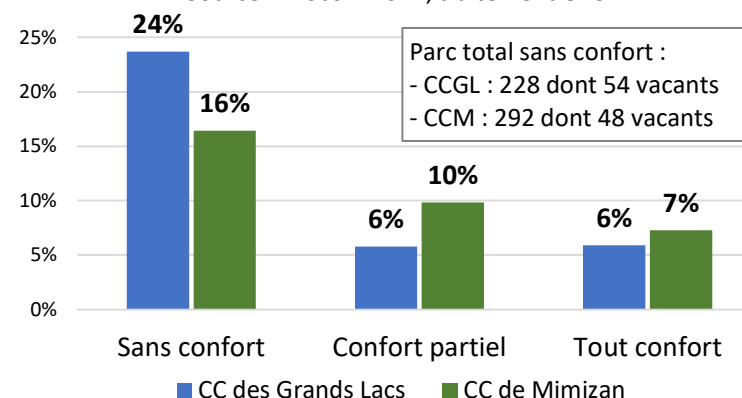
Source : Filocom 2017, traitement GTC



- La vacance est très faible dans toutes les communes de la CCGL, qui atteint un taux global de 6,0%. Elle est un peu plus importante dans la CCM (8,5%). Ceci quels que soient l'âge et la typologie du parc.
- Classiquement, c'est surtout dans le parc ancien, qui ne présente pas des caractéristiques de confort à la hauteur des attentes des ménages, que le taux de vacance est le plus élevé. Plus le parc est récent plus le taux de logements vacants décroît. Idem pour la typologie : la vacance est plus marquée dans les logements de petite taille en lien avec la rotation qui est plus importante que dans les grands.

## Taux de logements vacants selon le niveau de confort des logements, en 2017

Source : Filocom 2017, traitement GTC



# Résidences secondaires (Données du GIP Littoral (22 EPCI du littoral de Nouvelle Aquitaine))

Les données fiscales, excluant les meublés touristiques, montrent d'importants changements de statuts entre résidences principales / secondaires, au bénéfice de ces dernières

Qu'est ce qu'une résidence secondaire ? Différentes sources :

**Fidéli (et Filocom) = sens fiscal** : Local meublé, affecté à l'habitation, non occupé en permanence et soumis à la taxe d'habitation. Les résidences de tourisme ne sont pas comptabilisées.

**Insee = recensement de la population** : Logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également comptés, ainsi que les logements occasionnels.

Les 2 EPCI totalisent 8011 résidences secondaires au sens Fidéli, et 11349 au sens Insee, soit un différentiel de 3338 unités (= pour partie des résidences de tourisme).

Entre 2009 et 2017 (soit en 8 ans), la transformation de résidences secondaires en résidences principales et vice-versa portent sur près de 5000 logements, avec une balance légèrement en faveur des résidences secondaires (CCGL + CCM = +261 logements), observée dans les deux intercommunalités.

Résidences secondaires en 2019 Source : Fidéli, Insee, traitement GTC	Résidences secondaires Fidéli		Résidences secondaires et logts occas. Insee	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux
<b>CC des Grands Lacs</b>	4 863	22,6%	6 811	31,1%
<b>CC de Mimizan</b>	3 148	28,1%	4 538	40,2%
<b>CCGL + CCM</b>	<b>8 011</b>	<b>24,5%</b>	<b>11 349</b>	<b>34,2%</b>
Total littoral	186312	22,5		

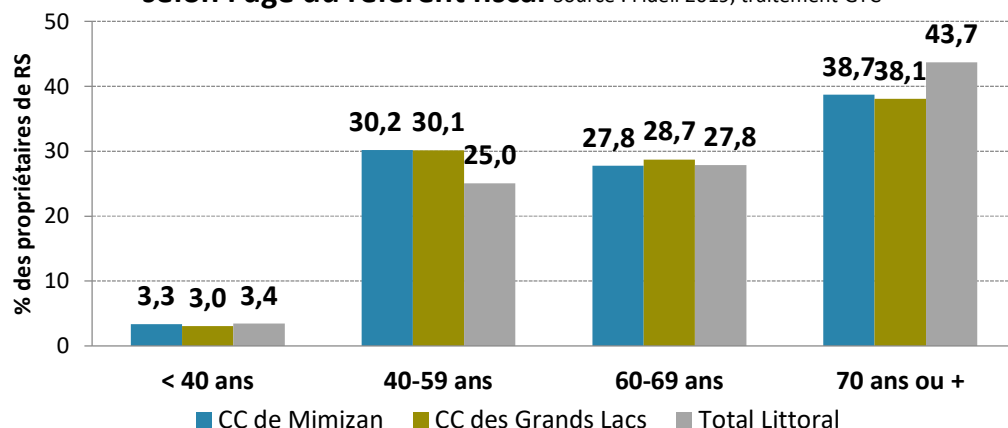
Changement de statut des logements entre 2009 et 2017	RP transformées en RS	RS transformées en RP	Solde des transformations (T en RS - T en RP)
CC des Grands Lacs	1771	1602	169
CC de Mimizan	810	717	93
Total CCGL et CCM	2580	2319	261

Source : Fidéli, traitement GTC ; RP = résidence principale, RS = résidences secondaires

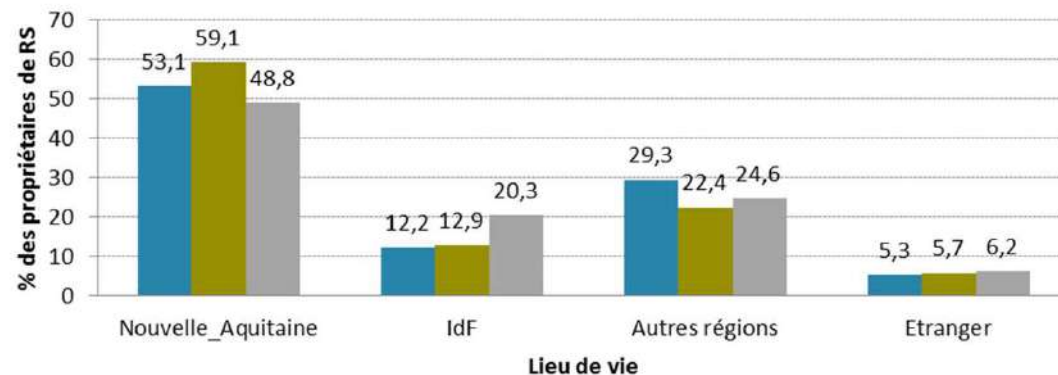
# Résidences secondaires (Données du GIP Littoral (22 EPCI du littoral de Nouvelle Aquitaine))

## Des propriétaires de résidences secondaires qui achètent avant la retraite et sont majoritairement aquitains

**Répartition des propriétaires de résidences secondaires selon l'âge du référent fiscal** Source : Fidéli 2019, traitement GTC



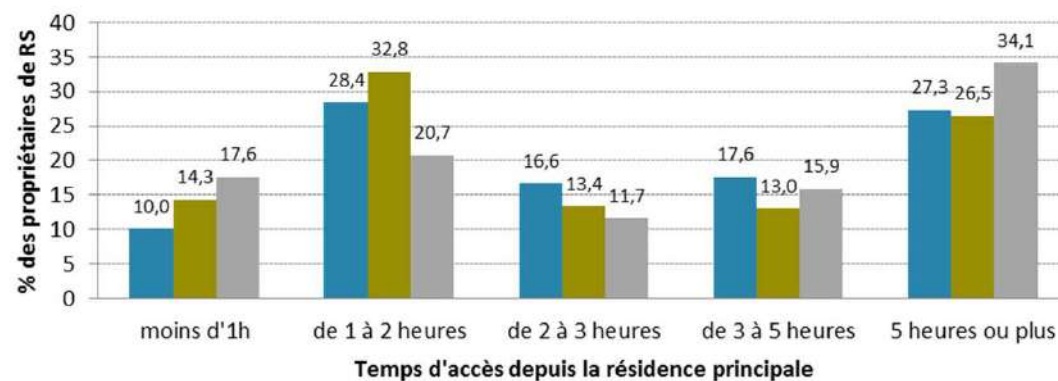
**Origine géographique des propriétaires de résidences secondaires**



En 2019, les propriétaires de résidences secondaires des 2 EPCI comptent davantage de ménages âgés de 40-59 ans et originaires de la région, par rapport aux EPCI du littoral qui attirent une part importante de propriétaires venant de territoires plus lointains dont l'Île-de-France.

Source : Fidéli

**Origine géographique des propriétaires de résidences secondaires**



Source : Fidéli

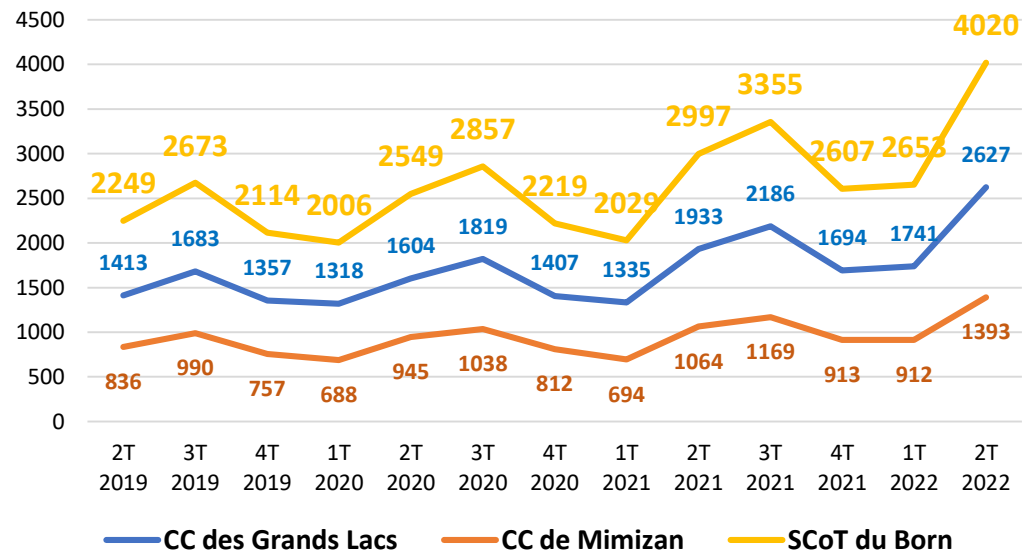
## Au-delà des résidences secondaires et des campings, une offre importante en structure gérée pour le tourisme... à laquelle s'ajoute l'offre des particuliers des plateformes type Airbnb

Offre touristique <b>CCGL + CCM</b> Sources : Insee, traitement GTC	Nombre d'emplacements des campings 1/1/2022	Nombre de résidences secondaires 2019	Nombre de places lits en résidences de tourisme et hébergements assimilés 1/1/2022 (1)	Nombre de places lits en Village vacances 1/1/2022 (1)	Nombre de chambres des hôtels 1/1/2022	Nombre de logements Airbnb Été 2022
<b>Nombre</b>	<b>14 449</b>	<b>11 349</b>	<b>4 712</b>	<b>1 974</b>	<b>582</b>	<b>3 725</b>

(1) chambres, appartements, dortoirs...

### Evolution du nombre de locations actives Airbnb

(= qui ont eu au moins un jour réservé ou disponible au cours du dernier mois) Source : airdna, traitement GTC

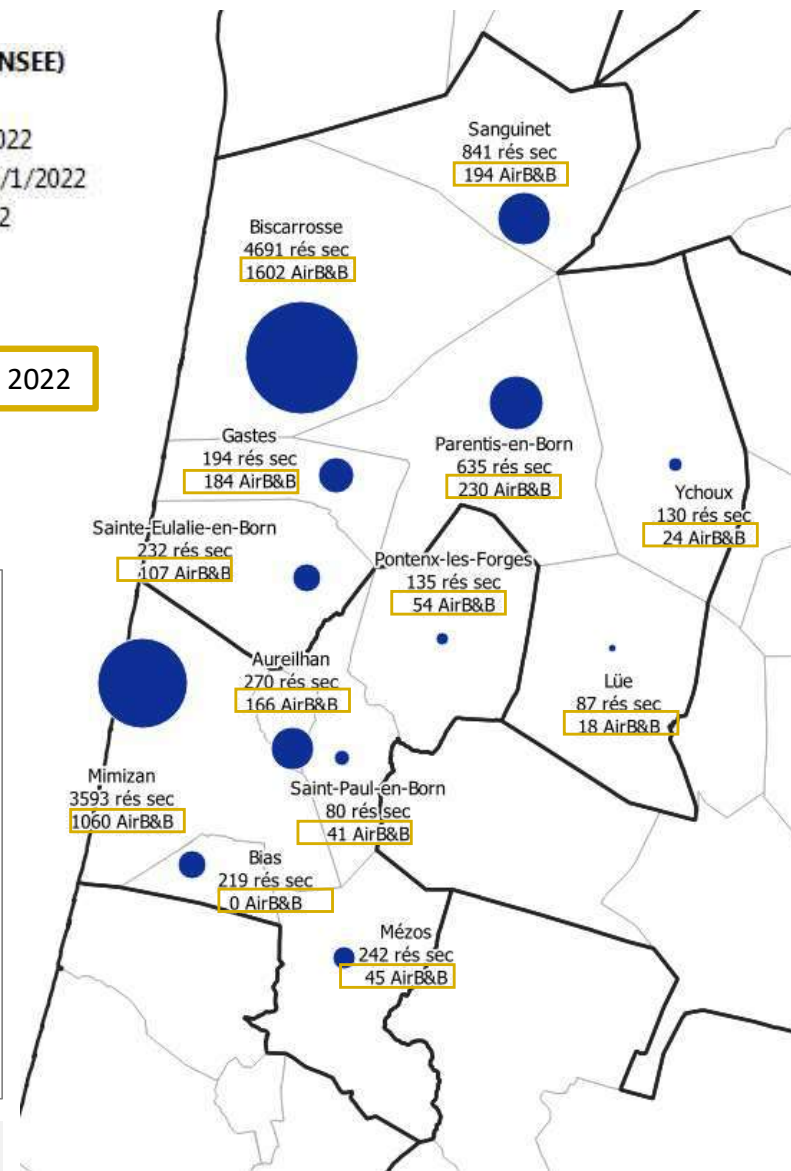
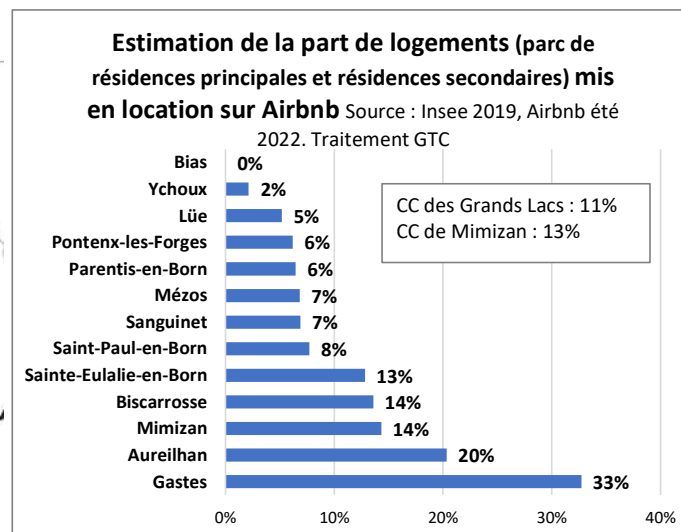
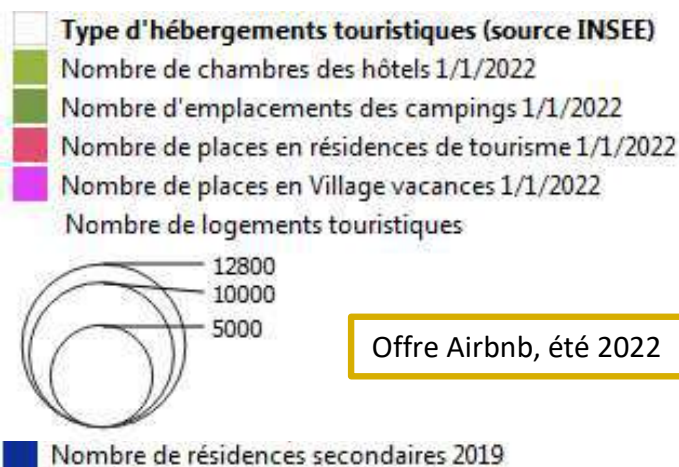
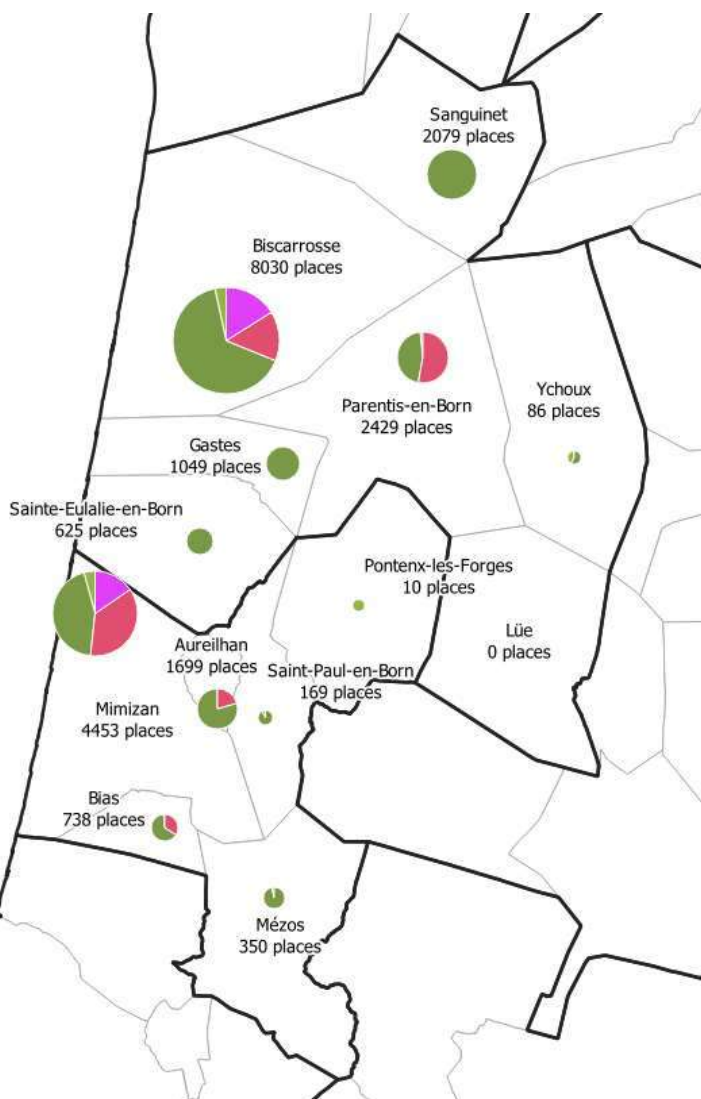


L'augmentation du nombre de locations Airbnb, est forte notamment au 2ème trimestre 2022, ce qui est confirmé par les offices de tourisme qui constatent un accroissement du parc de meublés touristiques.

Cette offre contribue à l'inflation des prix immobiliers : les ménages ont fait des acquisitions à des prix supérieurs à celui du marché, afin de louer leur bien à des tarifs élevés par les plateformes telles que Airbnb.

Précision : les données AirDNA ne permettent pas de distinguer les résidences secondaires et les résidences principales.

## Biscarrosse et Mimizan concentrent une grande partie de l'offre en résidences secondaires et Airbnb



Les résidences de tourisme sont positionnées sur les principales communes (Biscarrosse, Mimizan et Parentis-en-Born).

L'offre sur Airbnb représente jusqu'à environ un tiers du parc des résidences principales et secondaires à Gastes.

Les villages vacances sont localisés au plus près du littoral.

Un parc de résidences principales comportant peu de petits logements, alors que la taille moyenne des ménages diminue et que les besoins en desserrement des ménages augmentent

Une part de résidences secondaires élevée, en particulier dans la CCM mais en forte progression dans la CCGL

Au-delà des résidences secondaires et des campings, une offre importante en structures gérées pour le tourisme à laquelle s'ajoute l'offre des particuliers des plateformes type Airbnb

Une part de logements vacants très faible signe de tension du marché

Une production de logements neufs récente en augmentation sur les principales polarités, mais contribuant peu à l'accroissement démographique

Disposer d'une offre de résidences principales suffisante et variée en typologie et en statut d'occupation, face à la progression des résidences secondaires et le marché de la location meublée touristique

Cadrage socio-démographique

Les caractéristiques du parc de logements

**La construction et les marchés immobiliers**

Le parc social et la réponse à la demande locative sociale

Le parc privé existant

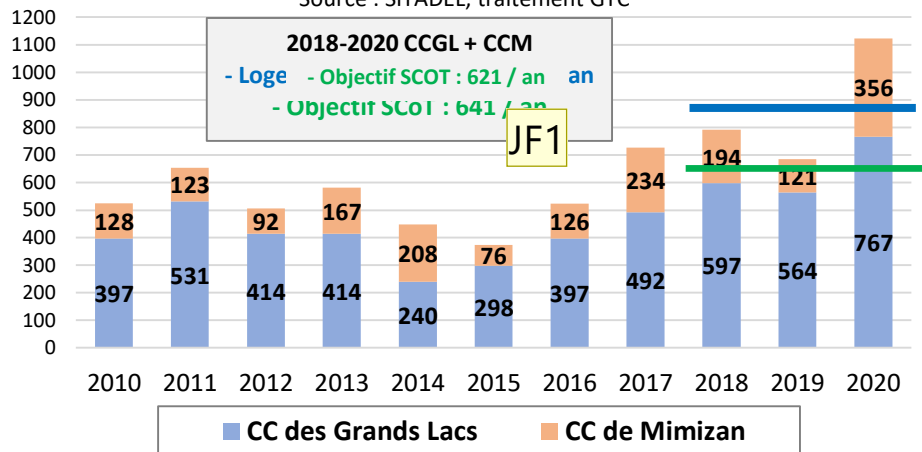
Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

# Construction de logements

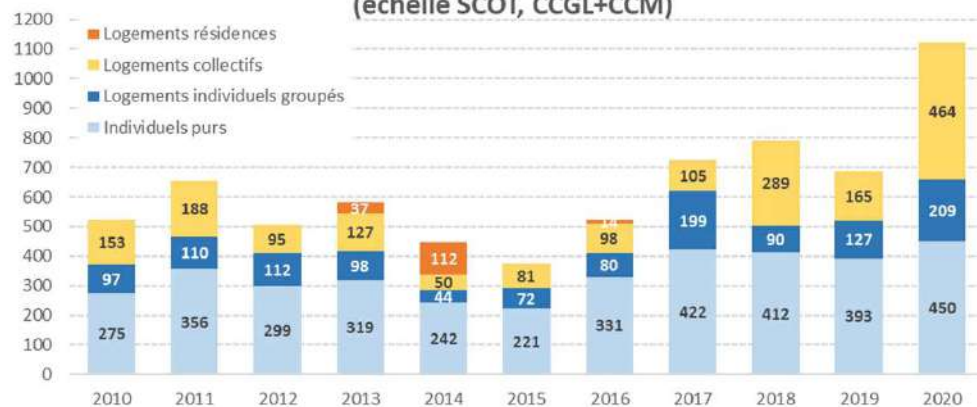
Un rythme de production annuel qui s'accélère, dépassant dès 2018 l'objectif SCoT, polarisé sur Biscarrosse, Mimizan, Parentis, Sanguinet

## Nombre de logements commencés

Source : SITADEL, traitement GTC



## Nombre de log. commencés selon le type de construction (échelle SCOT, CCGL+CCM)



Production de logements Source : SCoT du Born, Sitadel. Traitement GTC	Production de logements					Répartition de la production de logements			
	Objectifs du SCoT (1) Nombre de logs / an			Nombre de logs mis en chantier (Sitadel) / an	Taux d'atteinte de l'objectif du SCoT	Au sein de chaque CC		Au sein du périmètre du SCoT	
	2018-2023	2024-2029	2030-2035			Objectifs du SCoT	Logs mis en chantier (Sitadel)	Objectifs du SCoT	Logs mis en chantier (Sitadel)
				2018-2020	2018-2023	2018-2020	2018-2023	2018-2020	
Biscarrosse	212	194	212	372	176%	47%	58%	33%	43%
Gastes	19	18	19	14	71%	4%	2%	3%	2%
Lüe	5	5	5	2	32%	1%	0%	1%	0%
Parentis-en-Born	81	74	80	178	221%	18%	28%	13%	21%
Sainte-Eulalie-en-Born	16	15	16	16	97%	4%	2%	3%	2%
Sanguinet	88	81	88	51	58%	20%	8%	14%	6%
Ychoux	26	24	26	10	39%	6%	2%	4%	1%
<b>CC des Grands Lacs</b>	<b>447</b>	<b>410</b>	<b>447</b>	<b>643</b>	<b>144%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>70%</b>	<b>74%</b>
Aureilhan	13	12	12	11	87%	7%	5%	2%	1%
Bias	11	10	11	5	48%	6%	2%	2%	1%
Mézos	12	11	12	7	58%	6%	3%	2%	1%
Mimizan	120	110	120	169	141%	62%	75%	19%	19%
Pontenx-les-Forges	24	22	24	23	95%	13%	10%	4%	3%
Saint-Paul-en-Born	14	13	14	9	63%	7%	4%	2%	1%
<b>CC de Mimizan</b>	<b>194</b>	<b>177</b>	<b>193</b>	<b>224</b>	<b>116%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>30%</b>	<b>26%</b>
<b>SCOT du Born</b>	<b>641</b>	<b>587</b>	<b>640</b>	<b>866</b>	<b>135%</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>

(1) Nombre maximal de logements à produire (réhabilitation, sortie de vacance, densification, extension urbaine)

L'année 2020 est exceptionnelle en terme de mises en chantier, dans les deux intercommunalités. Si les données sur les mises en chantier 2021 ne sont pas encore disponibles, les permis accordés en 2021 portent sur 645 logements, contre 685 en 2020... et restent sur des bases supérieures au SCoT.

Les objectifs de production du SCoT sont atteints de manière très différenciée selon les communes, avec une production centrée sur Biscarrosse, Mimizan et Parentis.

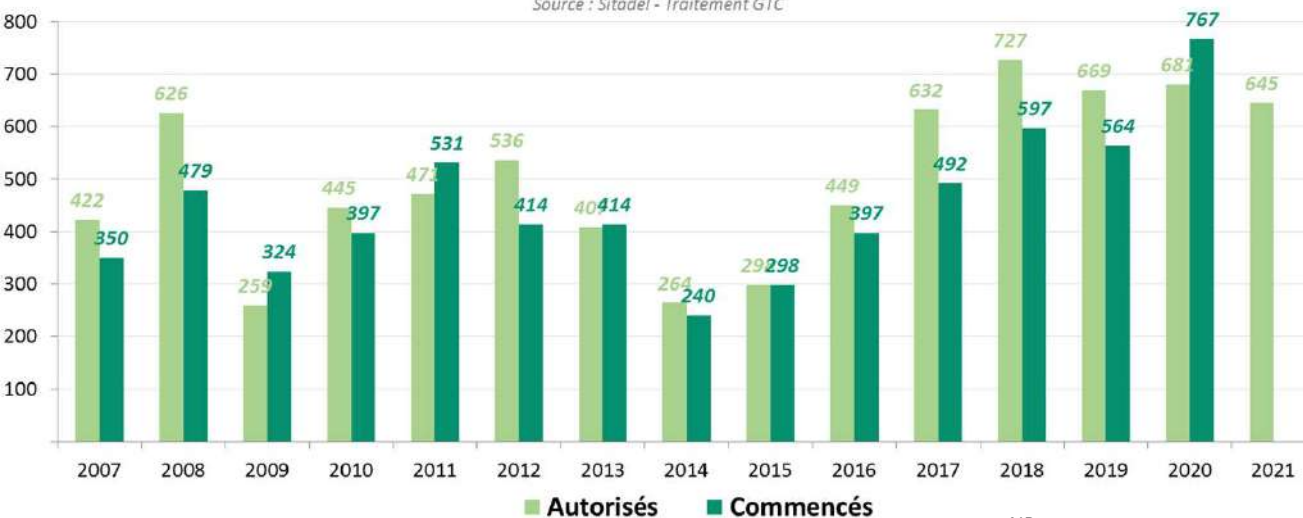
La construction d'appartements explique les pics de construction, mais les mises en chantiers de pavillons se situent à un niveau élevé et constant depuis 2017.

# Construction de logements

## CC des Grands Lacs

### Nombre de logements autorisés et commencés par an

Source : Sitadel - Traitement GTC



NB :  
Autorisés = permis autorisés  
Commencés = mis en chantier

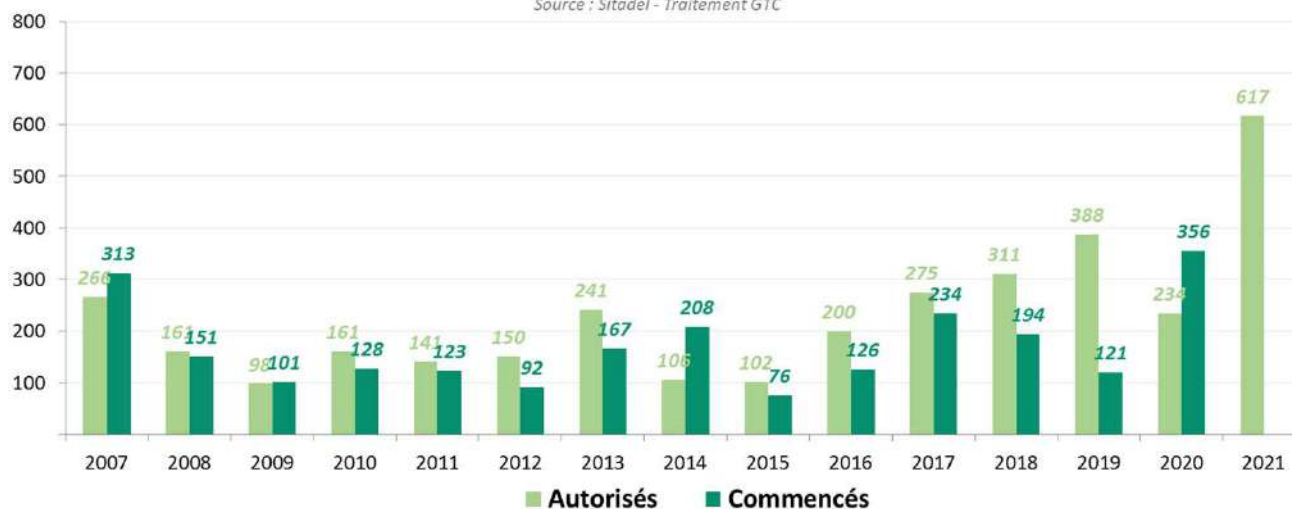
CC des Grands Lacs	2011-2020	par an
Autorisés	5134	513
Commencés	4714	471
<b>Tx de mise en chantier</b>	<b>92%</b>	

Sur la CC des Grands Lacs, l'intensité de la construction s'accroît au fil du temps et le taux de mise en chantier des permis autorisés est très élevé (forte transformation des projets de construction de logements). Les années 2020 et 2021, avec conservation d'un rythme élevé de permis autorisés, augurent d'un nombre élevé de mises en chantier en 2021 et 2022.

## CC de Mimizan

### Nombre de logements autorisés et commencés par an

Source : Sitadel - Traitement GTC



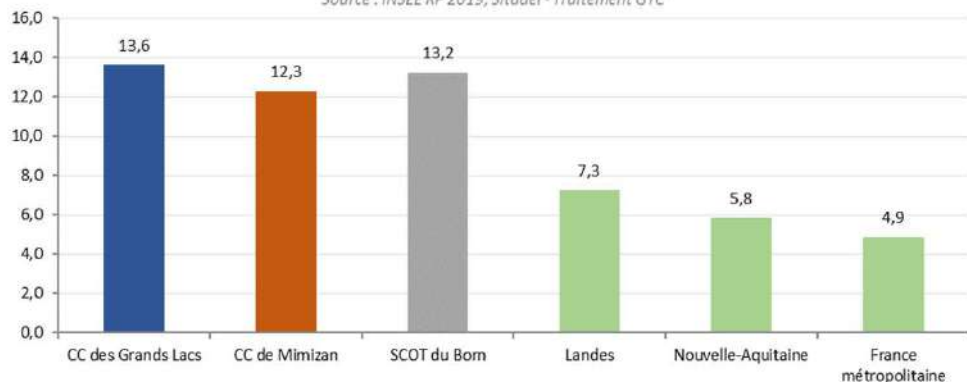
CC de Mimizan	2011-2020	par an
Autorisés	2148	215
Commencés	1697	170
<b>Tx de mise en chantier</b>	<b>79%</b>	

Sur la CC de Mimizan, le rythme de production est plus faible, mais une montée en puissance est observée depuis 2017. Le taux de transformation (mise en chantier) est plus faible que sur la CCGL, mais il demeure élevé (la moyenne nationale est de 70%). L'année 2021 compte un nombre élevé de permis autorisés, augurant d'un volume important de mises en chantier en 2022.

## Une intensité de la construction de logements, rapportée à la population, très forte

Indice de construction, y compris résidences

Source : INSEE RP 2019, Sitadel - Traitement GTC



**Nb de logements construits par an pour 1000 habitants 2013-2019**  
y compris résidences Sources : Sitadel, Insee. Traitement GTC

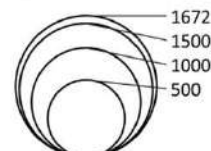
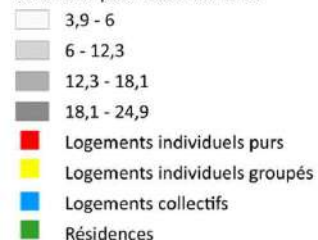
Gastes	24,5
Sanguinet	18,5
Mimizan	15,3
Parentis-en-Born	14,7
Biscarrosse	13,3
Pontenx-les-Forges	10,3
Sainte-Eulalie-en-Born	9,7
Mézos	9,3
Saint-Paul-en-Born	8,5
Aureilhan	6,8
Ychoux	5,2
Bias	4,1
Lüe	3,7
<b>SCoT du Born</b>	<b>13,2</b>

A Biscarrosse, autant de logements collectifs que d'individuels sont désormais construits. Dans les autres communes, l'individuel reste encore majoritaire, avec beaucoup de production d'individuel pur (1 logement par pétitionnaire).

Le collectif trouve sa place à Sanguinet, Biscarrosse, Parentis et Mimizan, soit en secteur aménagé, soit dans le diffus au regard des possibilités offertes par les PLU.

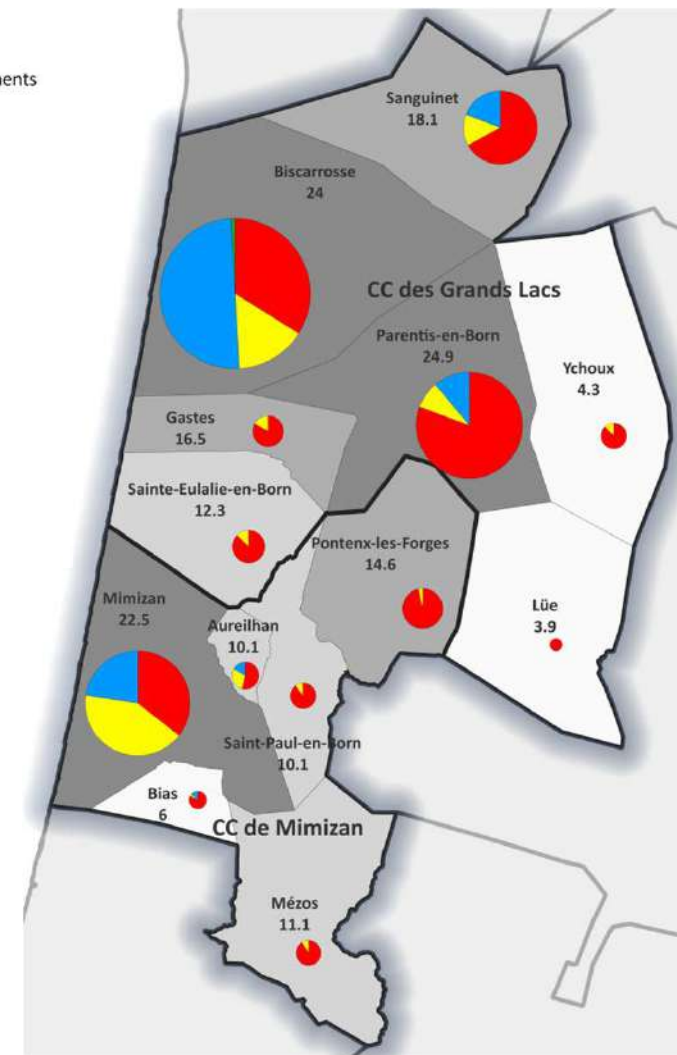
Logements mis en chantier entre 2015 et 2020

Indice de construction : nombre de logements construits pour 1000 habitants



EPCI

Source : Sitadel 2015-2020 ; INSEE RP2019  
Réalisation Guy Taieb Conseil



# Point mort de la construction : à l'échelle de la CC des Grands Lacs

Le point-mort exprime le nombre de logements nécessaire pour maintenir le niveau de la population.

On distingue les besoins liés à :

L' évolution de la structure et de la taille des ménages (dessalement), qui combine:

- Le vieillissement : multiplication de ménages d'une ou deux personnes
- La modification des modes de cohabitation : séparation, recul de l'emménagement en couple chez les jeunes, diminution des décohabitations intergénérationnelles...
- Les évolutions structurelles de la cellule familiale : familles de moins en moins nombreuses

Le renouvellement du parc de logements c'est-à-dire le nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché. Il résulte de l'évolution :

- Des logements retirés du marché : démolitions, transformation d'usage, logements non-occupables (vétustes)
- Des logements mis sur le marché dans le bâti existant : division de maisons en appartements, transformation d'usage, ventes à la découpe.

Une occupation à titre non-principal (résidences secondaires, logements occasionnels)

La fluidité du marché, autrement dit la vacance du parc de logements, qui combine :

- Vacance de rotation (délai de remise en location)
- Vacance structurelle (déqualification de certaines franges du parc),
- Faible tension du marché

Besoins en logements neufs exprimé en annuel	INSEE RP 2008-2019 Tendance longue	INSEE RP 2013-2019 Tendance récente	CC des Grands Lacs : Interprétation
(1) Besoins liés au dessalement des ménages annuel	62	93	Une baisse de la taille moyenne des ménages, qui nécessite de mettre à disposition plus de logements (multiplication des petits ménages), à population constante. <b>Un phénomène qui s'intensifie.</b>
(2) Renouvellement du parc annuel	210	4	Le faible renouvellement du parc existant indique que l'évolution du parc équivaut au nombre de logements neufs livrés ; Cela peut signifier que les démolitions n'excèdent pas les divisions de grands logements le cas échéant, et que les transformations d'usage sont faibles. <b>Un phénomène récent.</b>
(3) Variation des logements vacants annuel	10	-46	Une baisse des logements vacants qui réduit de 46 logements par an le besoin en logements neufs à population égale. <b>Un phénomène nouvellement apparu entre 2013 et 2019.</b>
(4) Variation des résidences secondaires annuel	-124	161	Un accroissement très fort des résidences secondaires dans le parc total, venant augmenter le besoin en logements à population constante... <b>Un phénomène nouvellement apparu entre 2013 et 2019, alors que sur la période longue une baisse globale est encore constatée.</b>
<b>Point mort annuel (A) = 1+2+3+4</b>	<b>158</b>	<b>211</b>	<b>Additionnés les besoins en logements à population constante se sont accrus entre 2013 et 2019...</b>
<b>Construction Neuve (B)</b>	<b>400</b>	<b>392</b>	<b>...alors que la construction est relativement stable dans le temps ...</b>
<b>Logts contribuant à la croissance de la pop. (B-A)</b>	<b>242</b>	<b>180</b>	<b>... soit une baisse du volume de construction contribuant à l'accroissement démographique.</b>

Traitement GTC, d'après INSEE RP2019 et Sitadel (avril 2022)

# Point mort de la construction : à l'échelle de la CC de Mimizan

Le point-mort exprime le nombre de logements nécessaire pour maintenir le niveau de la population.

On distingue les besoins liés à :

L' évolution de la structure et de la taille des ménages (dessalement), qui combine :

- Le vieillissement : multiplication de ménages d'une ou deux personnes
- La modification des modes de cohabitation : séparation, recul de l'emménagement en couple chez les jeunes, diminution des décohabitations intergénérationnelles...
- Les évolutions structurelles de la cellule familiale: familles de moins en moins nombreuses

Le renouvellement du parc de logements c'est-à-dire le nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché. Il résulte de l'évolution :

- Des logements retirés du marché : démolitions, transformation d'usage, logements non-occupables (vétustes)
- Des logements mis sur le marché dans le bâti existant : division de maisons en appartements, transformation d'usage, ventes à la découpe.

Une occupation à titre non-principal (résidences secondaires, logements occasionnels)

- La fluidité du marché, autrement dit la vacance du parc de logements, qui combine :
- Vacance de rotation (délai de remise en location)
  - Vacance structurelle (déqualification de certaines franges du parc),
  - Faible tension du marché

Besoins en logements neufs exprimé en annuel	INSEE RP 2008-2019 <b>Tendance longue</b>	INSEE RP 2013-2019 <b>Tendance récente</b>	CC de Mimizan : Interprétation
(1) Besoins liés au dessalement des ménages annuel	39	44	Une baisse de la taille moyenne des ménages, qui nécessite de mettre à disposition plus de logements (multiplication des petits ménages), à population constante. <b>Un phénomène qui s'intensifie.</b>
(2) Renouvellement du parc annuel	58	66	Un volume de logements dont la progression est inférieure de 66 unités par an au nombre de logements neufs livrés, autrement dit 66 logements neufs ont compensé des démolitions. <b>Un phénomène qui se maintient et qui peut être le fruit d'un renouvellement du tissu pavillonnaire pour développer une offre en collectifs sur Mimizan par ex.</b>
(3) Variation des logements vacants annuel	11	23	Une légère progression des logements vacants, mais sur un taux qui demeure bas. <b>Un phénomène qui se confirme entre 2013 et 2019.</b>
(4) Variation des résidences secondaires annuel	5	-33	Un diminution des résidences secondaires dans le parc total, venant diminuer le besoin en logements à population constante... <b>Un phénomène nouvellement apparu entre 2013 et 2019, alors que sur la période longue le nombre des RS est relativement stable.</b>
<b>Point mort annuel (A) = 1+2+3+4</b>	<b>112</b>	<b>99</b>	<b>Additionnés les besoins en logements à population constante s'est légèrement érodé mais reste proche d'une centaine par an.</b>
<b>Construction Neuve (B)</b>	<b>161</b>	<b>149</b>	<b>Un niveau de construction supérieur au point mort, lui aussi assez stable</b>
<b>Logts contribuant à la croissance de la pop. (B-A)</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>... Une cinquantaine de logements / an contribuent à répondre à l'accroissement démographique</b>

Traitement GTC, d'après INSEE RP2019 et Sitadel (avril 2022)



# Point mort passé de la construction : comparaison avec les référents régionaux et nationaux

Si l'on rapporte les volumes de logements évalués pour 1000 habitants, les besoins en logements constitutifs du point mort sont très élevés

2013-2019 - par an pour 1000 habitants	CC des Grands Lacs	CC de Mimizan	SCOT du Born	Landes	Nouvelle-Aquitaine	France métropolitaine
<i>Besoins liés au desserrement des ménages.</i>	3,22	3,61	3,30	2,79	2,27	1,99
<i>Renouvellement du parc.</i>	0,15	5,45	1,72	-1,19	-0,40	-0,43
<i>Variation des logements vacants</i>	-1,60	1,87	-0,58	0,50	0,71	0,83
<i>Variation des résidences secondaires</i>	5,60	-2,70	3,14	1,79	0,96	0,78
<b>Point mort 2013-2019 par an pour 1000 hab.</b>	<b>7,36</b>	<b>8,23</b>	<b>7,58</b>	<b>3,88</b>	<b>3,54</b>	<b>3,17</b>
<b>Construction neuve 2013-2018 inclus (SITADEL)</b>	<b>13,64</b>	<b>12,30</b>	<b>13,24</b>	<b>7,26</b>	<b>5,84</b>	<b>4,88</b>
<i>% de la construction neuve ayant uniquement servi à répondre aux besoins du point mort</i>	54%	67%	57%	53%	61%	65%
<b>Effet démographique</b>	<b>6,27</b>	<b>4,07</b>	<b>5,66</b>	<b>3,38</b>	<b>2,30</b>	<b>1,71</b>

Les indices de construction de logements sont très élevés dans les deux intercommunalité (un peu plus de 13 logements neufs pour 1000 habitants dans la CCGL et un peu plus de 12 logements pour 1000 habitants dans la CCM). Cette production a un effet démographique plus élevé qu'en moyenne dans les référents départementaux, régionaux et nationaux... mais une partie importante recouvre des besoins liés au point mort, essentiellement liés à la baisse de la taille moyenne des ménages dans les résidences principales, la progression des résidences secondaires sur la CCGL et le renouvellement du parc sur la CCM.

# Point mort passé de la construction : comparaison avec les référents régionaux et nationaux

Si l'on rapporte les volumes de logements évalués pour 1000 habitants, les besoins en logements constitutifs du point mort sont très élevés

2013-2019 - par an pour 1000 habitants	CC des Grands Lacs	CC de Mimizan	CA Bassin d'Arcachon COBAS	CC Maremne Adour Côte-Sud	CC Côte Landes Nature	CC de Signanx
<i>Besoins liés au desserrement des ménages.</i>	3,22	3,61	4,27	2,69	3,33	3,39
<i>Renouvellement du parc.</i>	0,15	5,45	1,30	-3,04	-3,88	-3,16
<i>Variation des logements vacants</i>	-1,60	1,87	-0,6	0,34	1,33	0,79
<i>Variation des résidences secondaires</i>	5,60	-2,70	4,11	4,22	4,09	1,67
<b>Point mort 2013-2019 par an pour 1000 hab.</b>	<b>7,36</b>	<b>8,23</b>	<b>9,06</b>	<b>4,20</b>	<b>4,86</b>	<b>2,69</b>
<b>Construction neuve 2013-2018 inclus (SITADEL)</b>	<b>13,64</b>	<b>12,30</b>	<b>14,76</b>	<b>13,24</b>	<b>12,09</b>	<b>9,65</b>
<i>% de la construction neuve ayant uniquement servi à répondre aux besoins du point mort</i>	54%	67%	61%	32%	40%	28%
<b>Effet démographique</b>	<b>6,27</b>	<b>4,07</b>	<b>5,70</b>	<b>9,04</b>	<b>7,23</b>	<b>6,96</b>

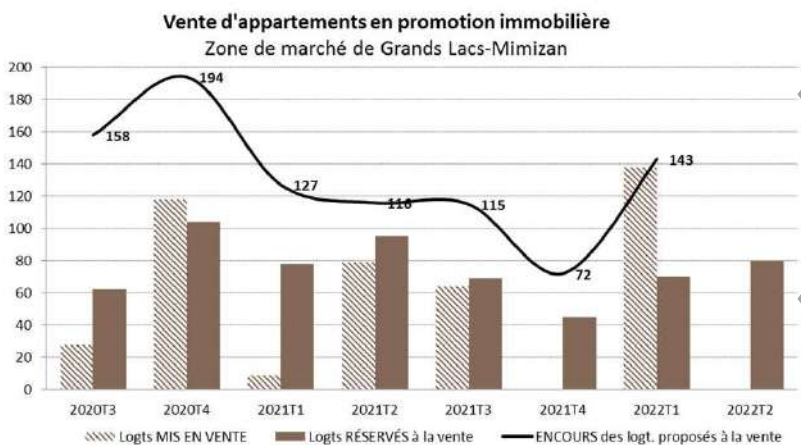
Les indices de construction entre intercommunalités littorales sont relativement comparables (entre 12 et 13,5 logements pour 1000 habitants, à l'exception de la CC de Seignanx un peu plus en retrait avec 9,65, ce qui demeure un indice de construction élevé).

Les points morts de la CCGL et la CCM sont parmi les plus élevés.

- Les besoins liés au desserrement des ménages se situent dans une fourchette entre 3 et 4 logements par an pour 1000 habitants selon les EPCI
- L'impact du renouvellement du parc est spécifique à la CCM
- La baisse des résidences secondaires est spécifique à la CCM
- La baisse de la vacance est relativement spécifique à la CCGL par son ampleur

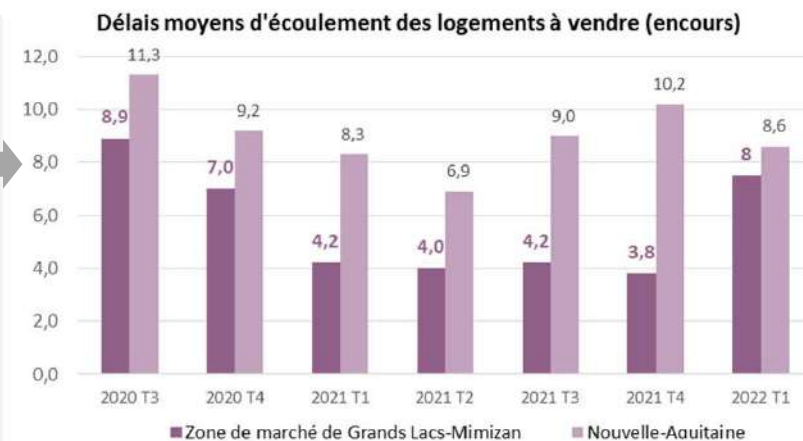
# Marché immobilier : Appartements en promotion immobilière

Un marché de la promotion immobilière avec un écoulement très rapide (moins de 6 mois en moyenne), avec des prix qui ont augmenté concomitamment à la réduction des logements proposés à la vente



Source : Service des Données et Études Statistiques (SDES) - Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs - Extrait base du 2ÈME TRIMESTRE 2022 le 17/08/2022

Le flux de ventes (logements réservés) est proche et même fréquemment supérieur aux mises en vente ...  
... les délais de vente sont courts (moins de 5 mois) et par conséquent les stocks de logements à vendre (encours) se sont réduits de 2020 à 2021.  
En 2022, le marché a été réalimenté par des mises en vente et le délai d'écoulement s'est allongé, rejoignant la moyenne régionale.



Source : Service des Données et Études Statistiques (SDES) - Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs - Extrait base du 2ÈME TRIMESTRE 2022 le 17/08/2022

L'augmentation des prix correspond à la période où les stocks d'encours sont au plus bas, en d'autres termes lorsque le volume de logements restant à vendre est très faible.

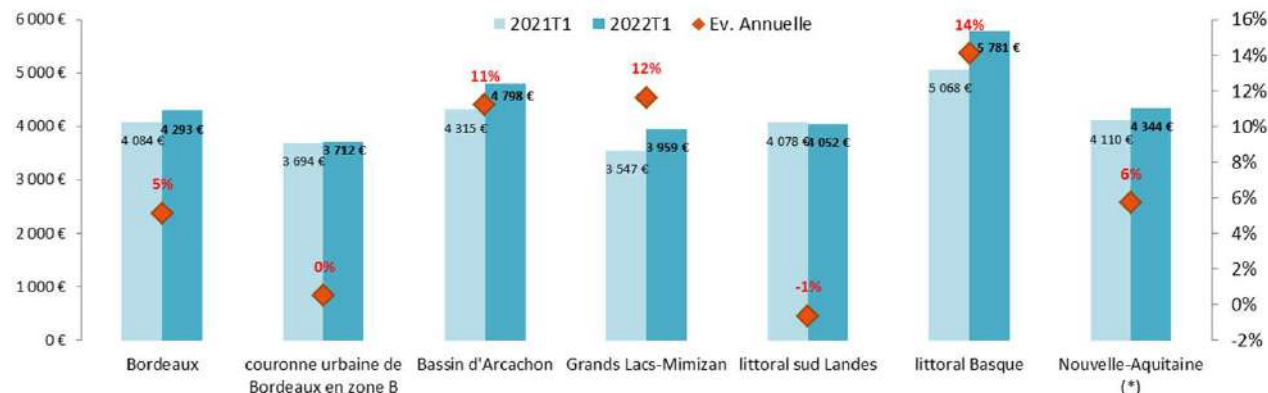
Le prix du m2 en promotion est en deçà des marchés les plus valorisés, mais l'augmentation en 1 an se situe parmi les plus élevées (avec le Bassin d'Arcachon et le Pays Basque).

PRIX moyens en euros/m<sup>2</sup> des logements réservés en promotion immobilière



Source : ECLN, Zone de marché de Grands Lacs-Mimizan

Evolution du prix d'achat/m<sup>2</sup> en promotion immobilière



Source : Service des Données et Études Statistiques (SDES) - Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs - Extrait base du 2ÈME TRIMESTRE 2022 le 17/08/2022

# Marché immobilier : Promotion immobilière et formes urbaines

Des formes d'habitat développées par les promoteurs de plus en plus denses, avec cahier des charges en secteur aménagé, et une approche relativement moins qualitative dans le diffus



Collectif Biscarrosse, diffus



Collectif en cœur de bourg  
Le Pas du Braou, Sanguinet



Opération collective dans le diffus  
Mimizan



Maisons accolées dans le diffus  
Mimizan



Individuel dense  
ZAC des Ourneilles, Mimizan



Semi collectif ZAC Biscarrosse



Maisons accolées ZAC Biscarrosse



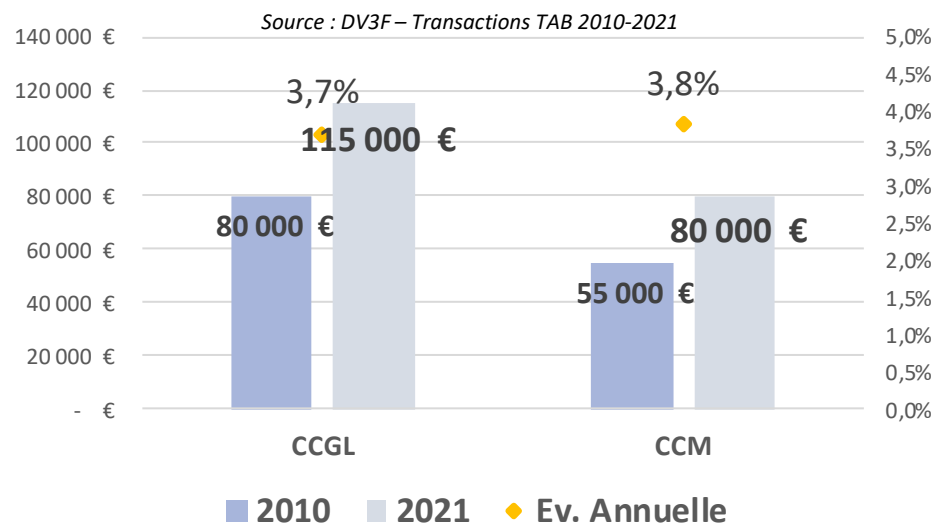
Maisons accolées ZAC Biscarrosse

La pression immobilière touche la CCGL et commence à toucher la CCM qui était relativement préservée, avec une densification via des opérations privées en diffus (hors secteur aménagé par la collectivité) en R+2 voire R+3, en plein centre ville, proposant souvent des terrasses. Des formes d'habitat relativement diverses sont proposées en secteur aménagé (individuel accolé, habitat de taille intermédiaire, collectif). Sur la CCM, il y a un risque de recherche d'une maximisation de la rentabilité (prix de départ plus bas et valeur escomptée élevée compte tenu du potentiel report de la tension du marché de la CCGL vers la CCM) au détriment de la qualité.

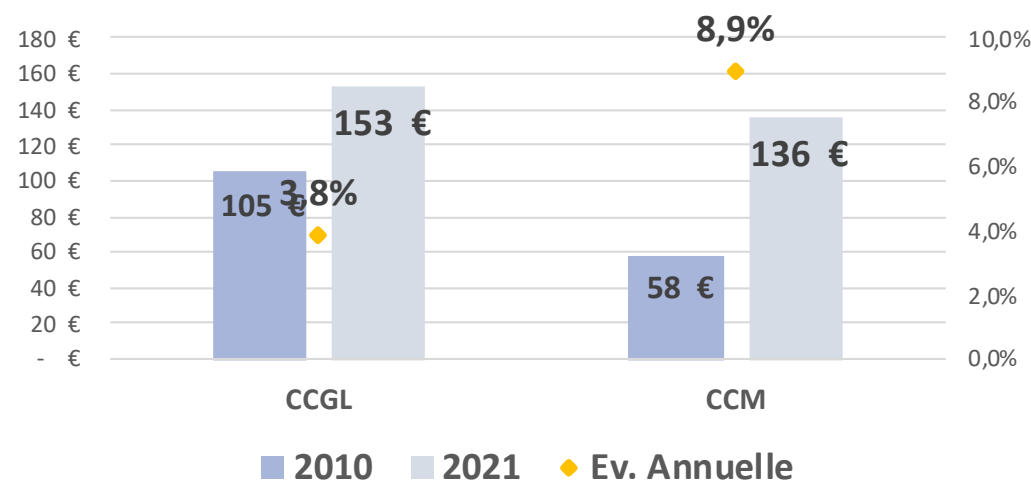
# Marché immobilier : Prix des terrains à bâtir

## Des augmentations du prix du terrain à bâtir très fortes sur des transactions peu économes en surface de terrain

Prix médian des terrains à bâtir  
Evolution 2010-2021



Prix médian/m2 des terrains à bâtir  
Evolution 2010-2021



Méthodologie : Afin de fiabiliser les analyses sur les transactions dans DV3F, les expropriations et les adjudications ont été filtrées et les calculs ont été établis sur des médianes, moins vulnérables que les moyennes aux prix sur des biens atypiques et exceptionnels.

Le prix médian des terrains à bâtir s'est accru très rapidement dans les deux intercommunalités, selon un taux annuel d'évolution des prix comparable. L'inflation des prix à la consommation étant de 1,6% en 2021, l'inflation immobilière est donc sans commune mesure. Le prix médian unitaire sur la CCM reste très en deçà du prix médian sur la CCGL.

Sur la CCGL, la diminution des surfaces des terrains a compensé de manière limitée la forte hausse des prix au mètre carré.

Sur la CCM, le prix au m2 s'aligne sur celui de la CCGL. La diminution des surfaces a été plus forte, assurant encore des prix unitaires de terrains contenus (80 000€).

Rapporté à l'hectare, la densité obtenue sur l'ensemble de ces terrains reste cependant assez faible : moins de 16 logements/ha sur la CCGL et moins de 19 logements/ha sur la CCM.

	Prix médian 2021	Prix médian /m2 2021	Surf. médiane 2010	Surf. médiane 2021	Nb annuel de transactions 2010-2021
CC Grands Lacs (CCGL)	115 000 €	153 €/m2	804 m2	632 m2	265 / an
CC Mimizan (CCM)	80 000 €	136 €/m2	779 m2	534 m2	78 / an

# Marché immobilier : Prix des terrains à bâtir

Commune	Transactions	Surface médiane	Prix médian	Prix/m2 moyen
Biscarrosse	148	680	143 300 €	266
Gastes	7	769	65 000 €	120
Lüe	6	1 927	36 643 €	20
Parentis-en-Born	164	515	70 530 €	143
Sainte-Eulalie-en-Born	3	800	60 000 €	80
Sanguinet	31	1 379	150 000 €	119
Ychoux	6	1 364	99 500 €	72
Aureilhan	14	512	61 380 €	112
Bias	6	922	48 225 €	43
Mézos	3	3 000	36 600 €	28
Mimizan	112	503	66 000 €	184
Pontenx-les-Forges	42	702	45 250 €	70
Saint-Paul-en-Born	3	522	140 000 €	249

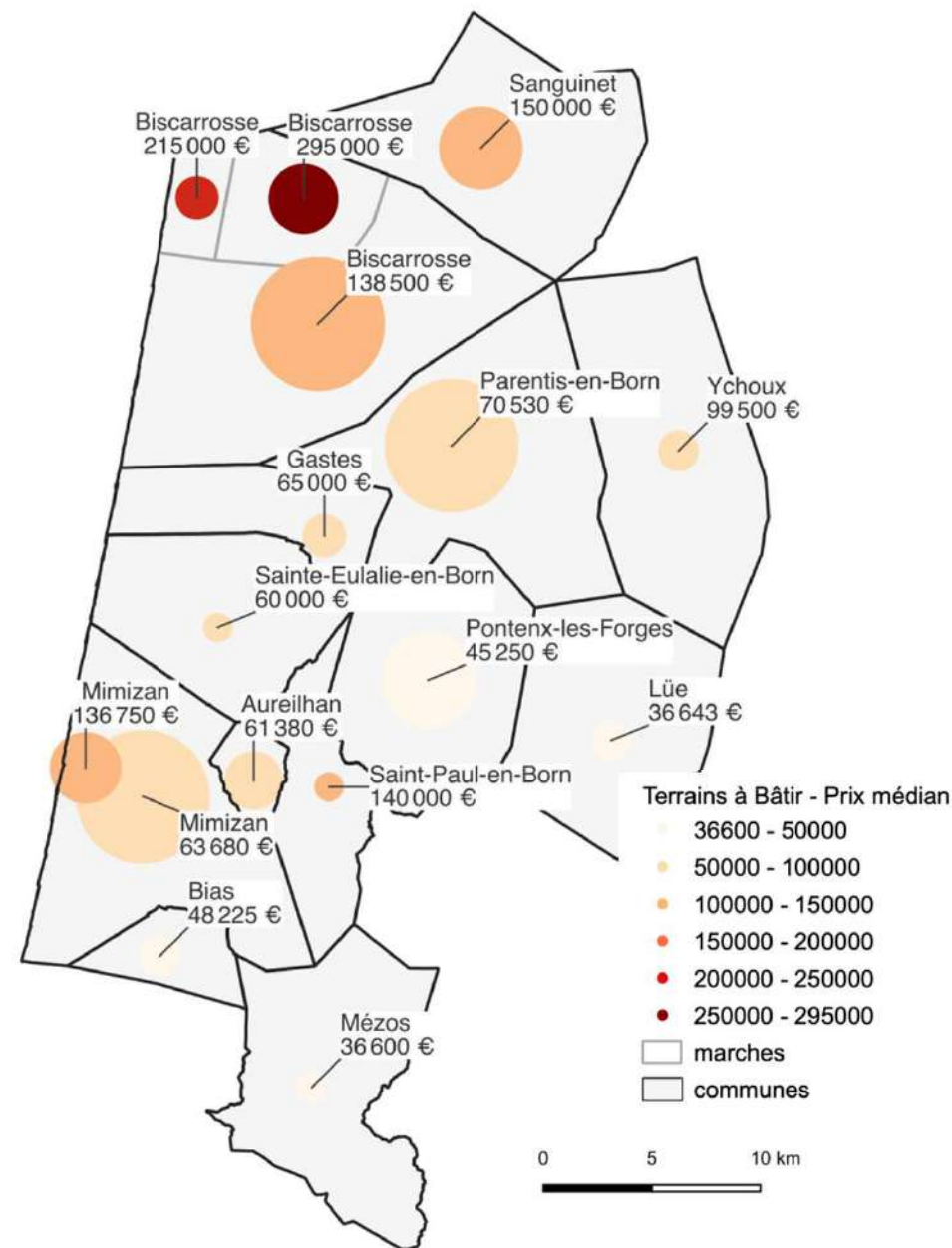
Source DV3F - Transactions TAB 2020-2021

Sur le marché des terrains à bâtir (TAB), la surface médiane des lots varie de 503 m<sup>2</sup> (le plus faible, en vert) sur Mimizan... à 3000 m<sup>2</sup> sur Mézos (le plus élevé, en rouge). Pour un prix au m<sup>2</sup> comparable, la taille des parcelles peut varier du simple au double.

Un prix au m<sup>2</sup> plus élevé ne se traduit pas systématiquement par une réduction de la taille des parcelles vendues. Par exemple, sur Sanguinet, le prix moyen au m<sup>2</sup> est proche de Gastes, mais la taille des parcelles reste à un niveau très élevé (1400 m<sup>2</sup> environ, soit 7 logements / ha), portant le prix médian des lots au plus haut (150 K€/lot). Pontenx-les-Forges, et Ychoux présentent des prix au m<sup>2</sup> similaires, mais la taille médiane des lots est 2 fois plus importante à Ychoux (~1400 m<sup>2</sup> contre ~700 m<sup>2</sup>), faisant de Pontenx une des communes les plus attractives lorsqu'on regarde le prix médian des lots.

Les surfaces des lots restent proches des typologies existantes (cf. analyse du marché des maisons).

Au sein des communes de Mimizan et Biscarrosse, le prix médian d'un lot varie du simple au double selon que l'on se situe plus ou moins proche du littoral.



Source DV3F - Transactions TAB 2020-2021

# Marché immobilier : Prix des terrains à bâtir

Commune	Transactions	Surface médiane	Prix médian	Prix/m2 moyen
Biscarrosse	148	680	143 300 €	266
Gastes	7	769	65 000 €	120
Lüe	6	1 927	36 643 €	20
Parentis-en-Born	164	515	70 530 €	143
Sainte-Eulalie-en-Born	3	800	60 000 €	80
Sanguinet	31	1 379	150 000 €	119
Ychoux	6	1 364	99 500 €	72
Aureilhan	14	512	61 380 €	112
Bias	6	922	48 225 €	43
Mézos	3	3 000	36 600 €	28
Mimizan	112	503	66 000 €	184
Pontenx-les-Forges	42	702	45 250 €	70
Saint-Paul-en-Born	3	522	140 000 €	249

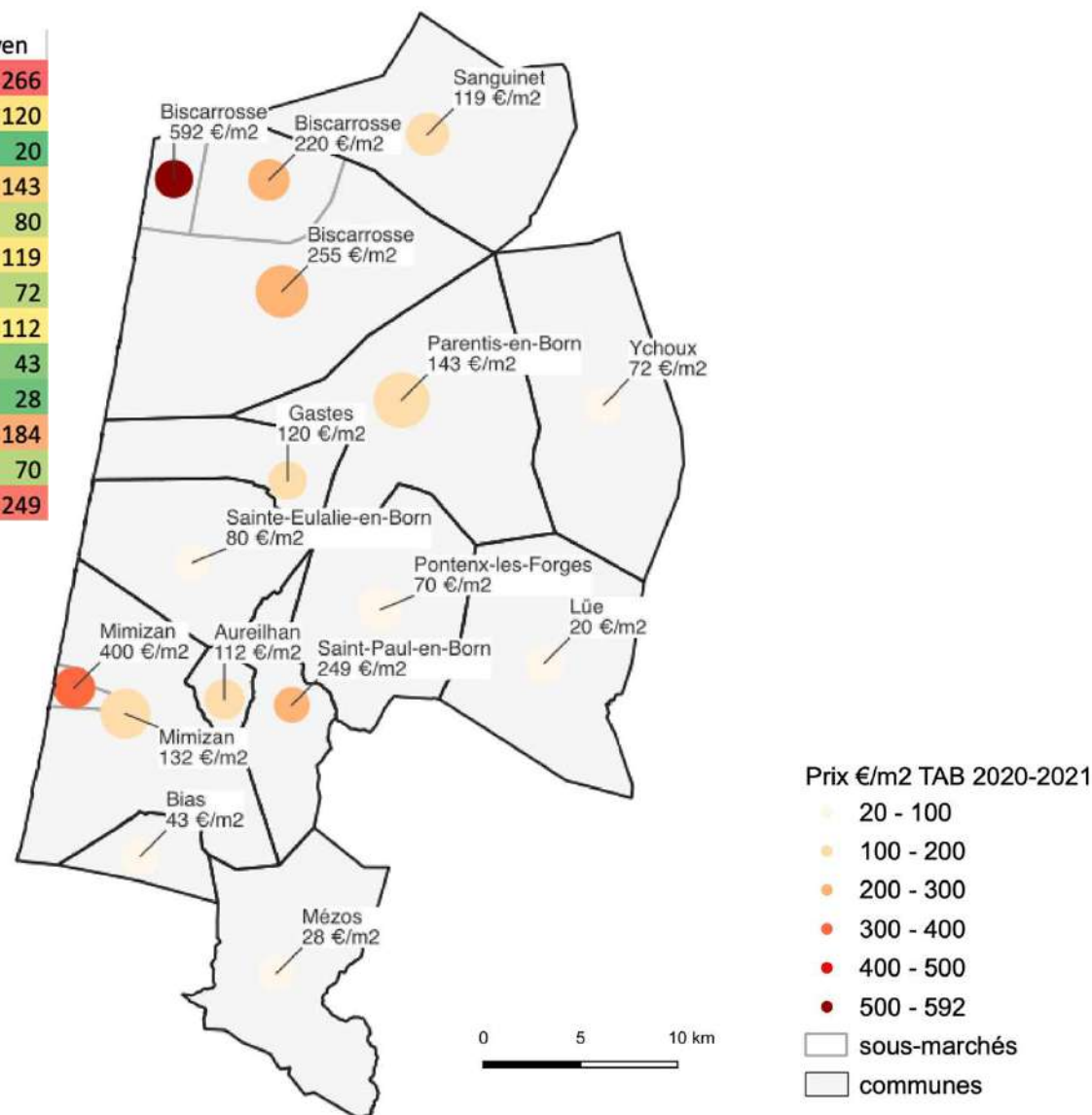
Source DV3F - Transactions TAB 2020-2021

Le prix au m2 varie de 20€/m2 (Lüe) à plus de 260€/m2 (Biscarrosse) soit un prix multiplié par 13.

Le prix médian au lot varie d'un facteur de 1 à 4 (36K€ à Mézos contre 150K€ à Sanguinet).

La surface des lots joue le plus souvent comme variable d'ajustement, sauf à Sanguinet.

Sur le littoral, les prix au m2 sont le fait soit de biens exceptionnels soit de terrains qui ne sont pas destinés à du logement individuel.

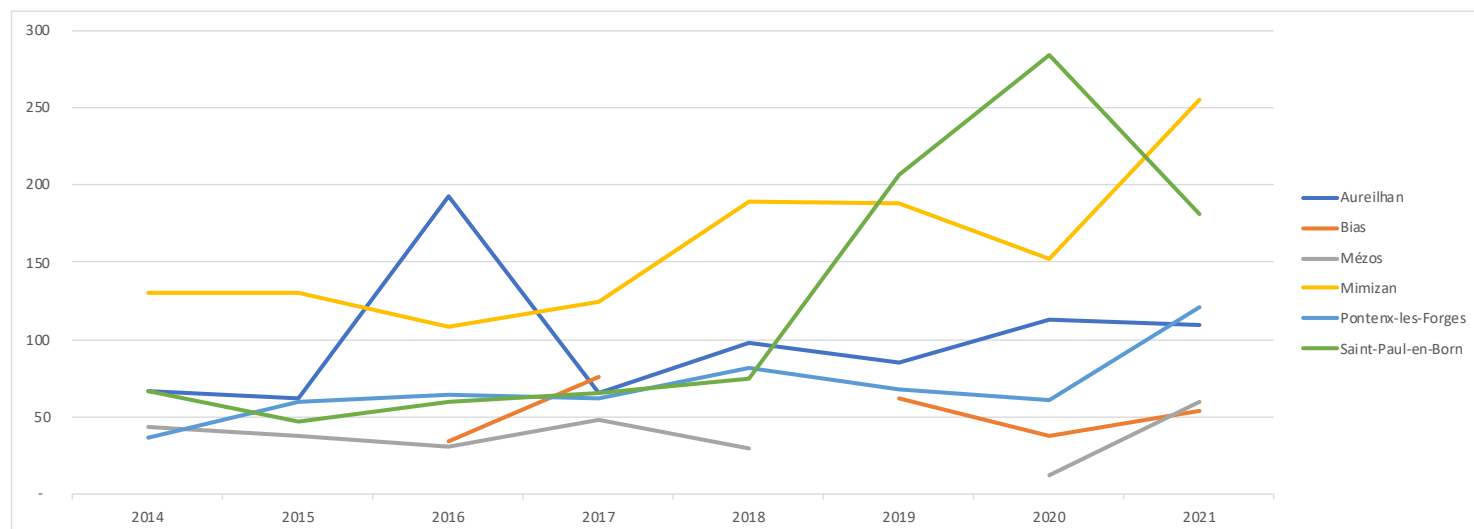
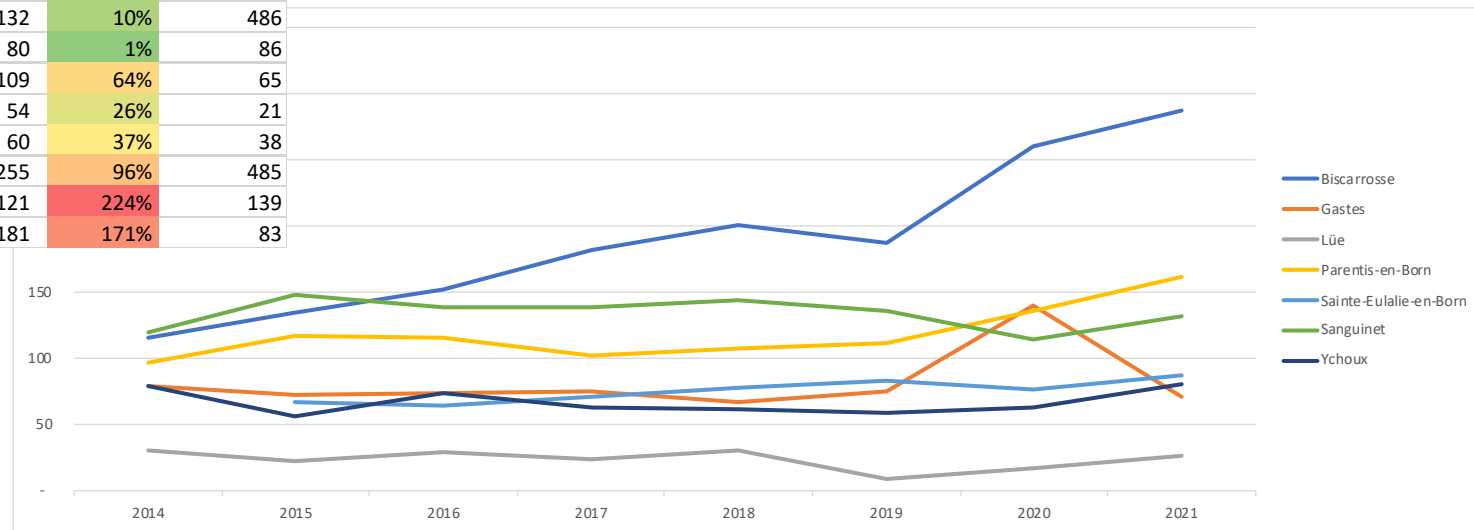


Source DV3F - Transactions TAB 2020-2021

# Marché immobilier : Prix au m2 des terrains à bâtir

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Evolution 2014-2021	Transactions 2014-2021
Biscarrosse	115	134	153	181	201	186	260	287	149%	905
Gastes	79	72	74	76	67	75	139	70	-10%	122
Lüe	31	23	29	24	31	9	17	26	-15%	38
Parentis-en-Born	96	117	115	102	107	112	136	161	67%	1003
Sainte-Eulalie-en-Born		68	64	71	79	83	77	88	29%	101
Sanguinet	120	148	139	139	144	136	115	132	10%	486
Ychoux	80	56	74	63	62	59	63	80	1%	86
Aureilhan	67	63	192	66	97	85	113	109	64%	65
Bias	43		34	76		62	38	54	26%	21
Mézos	44	38	31	48	30		12	60	37%	38
Mimizan	130	131	108	125	189	188	152	255	96%	485
Pontenx-les-Forges	37	60	65	62	81	68	61	121	224%	139
Saint-Paul-en-Born	67	48	60	66	75	207	283	181	171%	83

Alors que les prix ont été stables sur la période 2014-2021 sur certaines communes (Sanguinet, Ychoux, voire en légère baisse sur Gastes et Lüe), la hausse des prix a été portée par Biscarrosse (+150%), Mimizan (+96%) et Parentis-en-Born(+67%). Pontenx-les-Forges et Saint-Paul-en-Born ont aussi accusé des variations hors normes (+224% et +171%) à modérer avec un nombre de transactions plus faible.



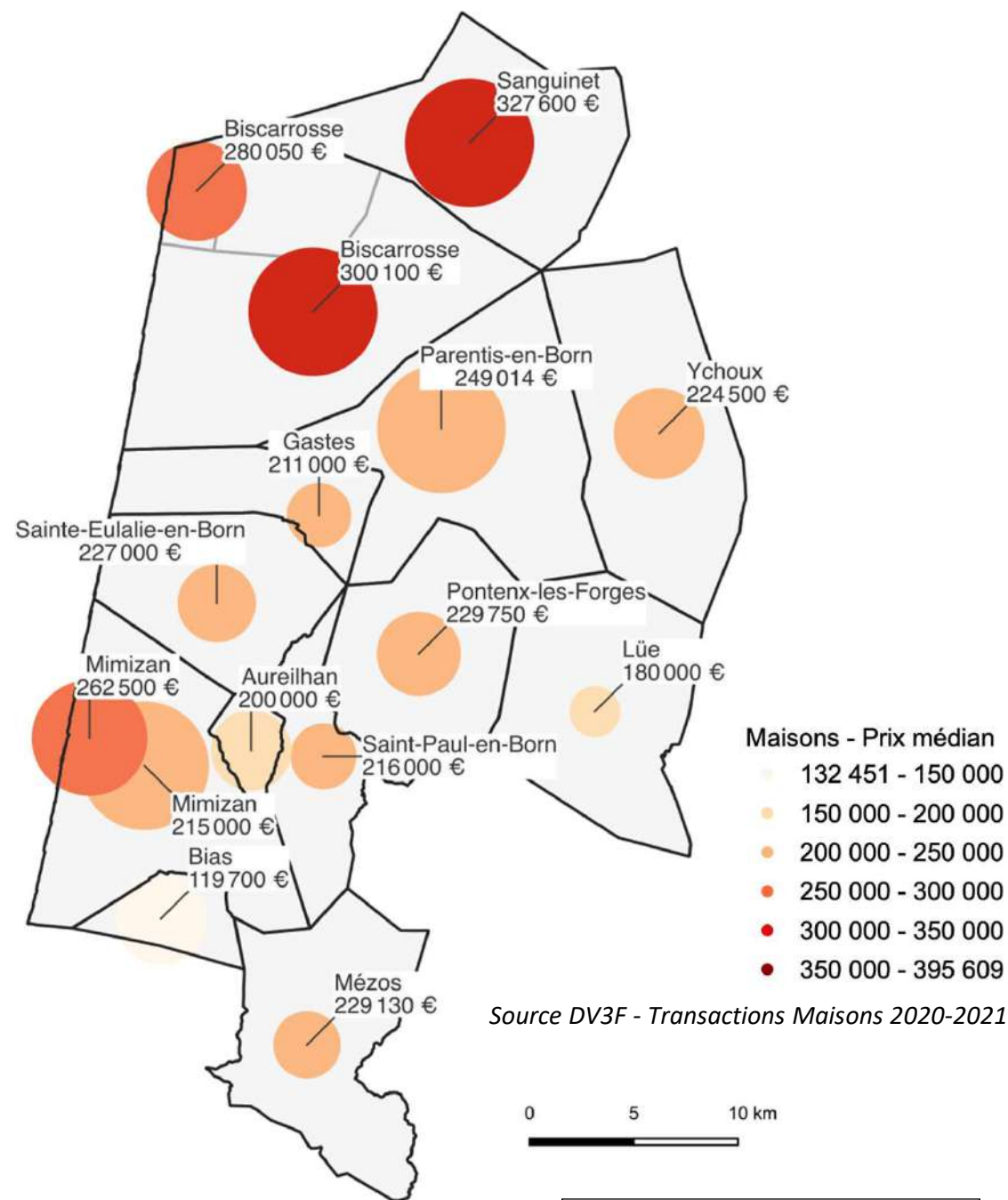
# Marché immobilier : Marché des maisons à la revente (prix unitaires et m2)

commune	Transactions	Surface médiane / lot	médiane €/m2	prix médian / lot
Biscarrosse	331	688	3 346 €	302 100 €
Gastes	19	740	2 435 €	211 000 €
Lüe	11	1209	2 155 €	180 000 €
Parentis-en-Born	174	650	2 596 €	249 015 €
Sainte-Eulalie-en-Born	30	850	2 701 €	228 500 €
Sanguinet	89	824	3 443 €	327 600 €
Ychoux	40	1020	2 368 €	224 500 €
Aureilhan	31	908	2 350 €	200 000 €
Bias	41	768	1 833 €	119 700 €
Mézos	21	2071	2 068 €	229 130 €
Mimizan	185	635	2 571 €	232 000 €
Pontenx-les-Forges	34	1529	2 105 €	229 750 €
Saint-Paul-en-Born	20	755	2 319 €	216 000 €

Source DV3F - Transactions Maisons 2020-2021

Le prix médian d'une maison varie de près de 120 000€ à Bias à près de 328 000€ à Sanguinet soit près du triple (x2,7). Rapporté au m2, l'écart du prix médian passe de 1833€/m2 à 3443€/m2 soit près du double (x1,9).

Les prix les plus élevés se retrouvent près du littoral (Biscarrosse, Mimizan), et surtout à proximité des lacs (Biscarrosse et Sanguinet).



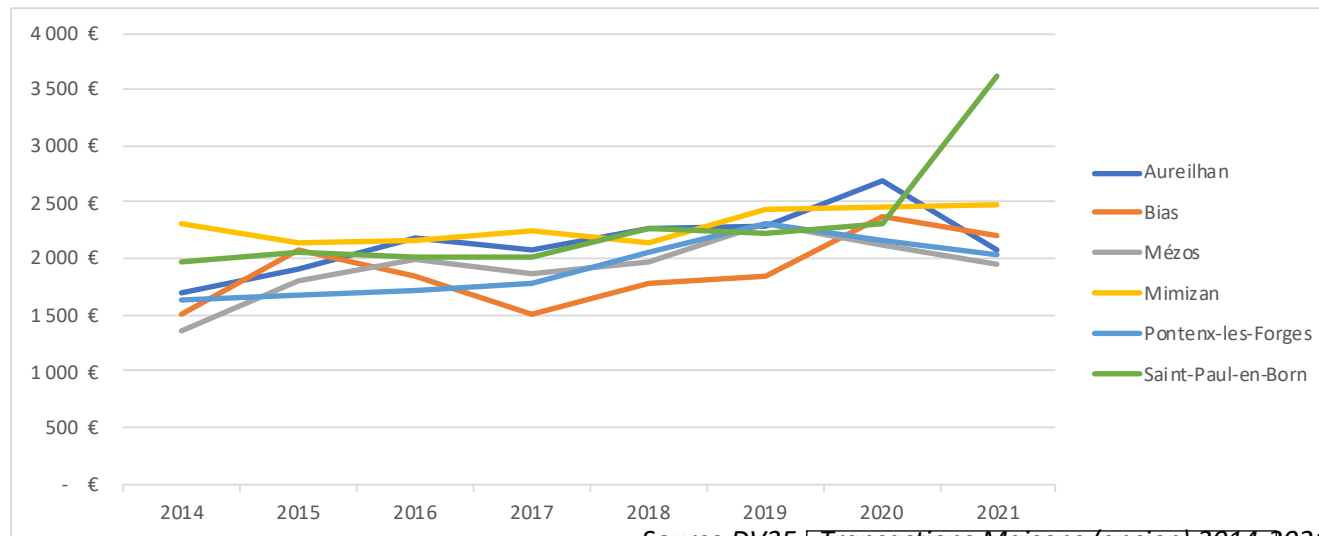
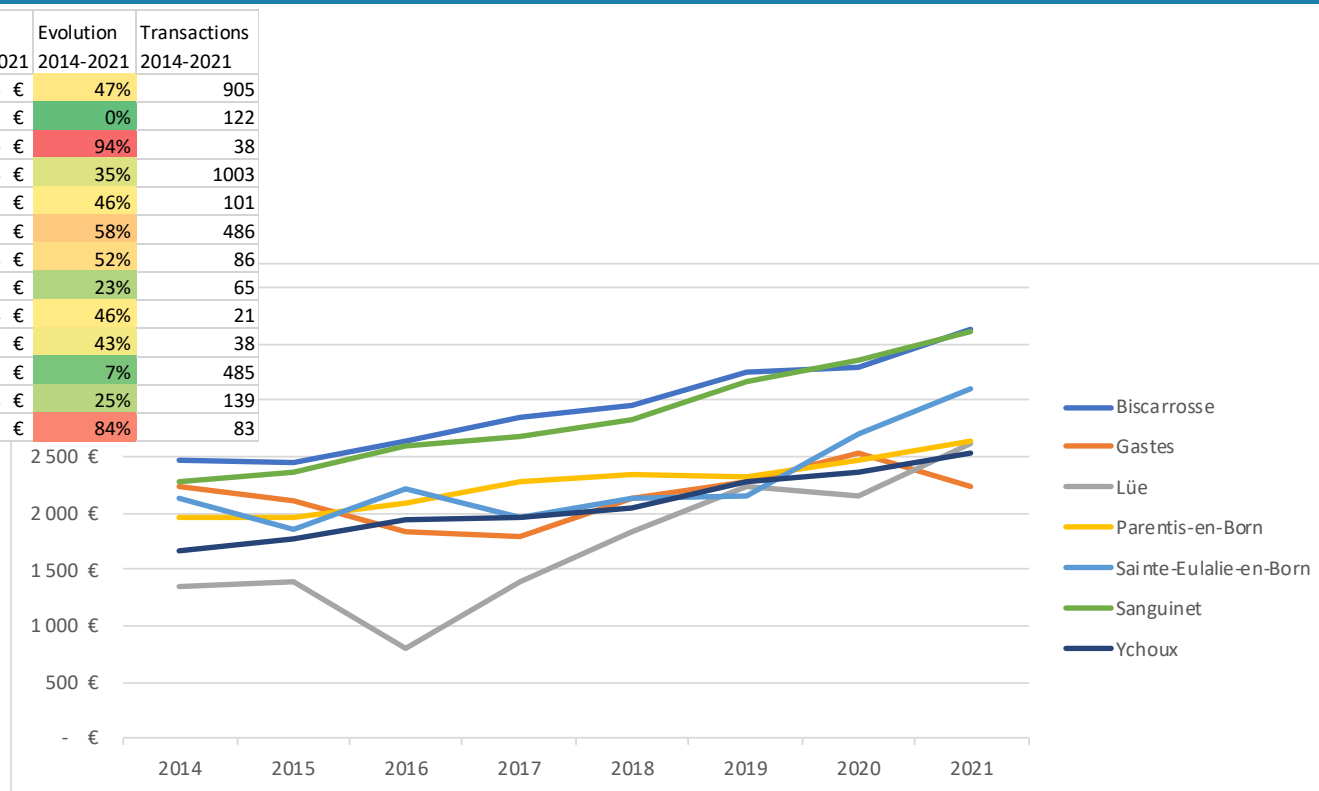
# Marché immobilier : Marché des maisons à la revente (prix au m2)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Evolution 2014-2021	Transactions 2014-2021
Biscarrosse	2 467 €	2 442 €	2 631 €	2 857 €	2 952 €	3 254 €	3 286 €	3 628 €	47%	905
Gastes	2 239 €	2 109 €	1 844 €	1 798 €	2 128 €	2 273 €	2 541 €	2 237 €	0%	122
Lüe	1 356 €	1 400 €	800 €	1 400 €	1 825 €	2 235 €	2 155 €	2 626 €	94%	38
Parentis-en-Born	1 954 €	1 956 €	2 083 €	2 283 €	2 342 €	2 326 €	2 478 €	2 646 €	35%	1003
Sainte-Eulalie-en-Born	2 126 €	1 857 €	2 215 €	1 967 €	2 121 €	2 150 €	2 701 €	3 095 €	46%	101
Sanguinet	2 284 €	2 367 €	2 591 €	2 683 €	2 835 €	3 174 €	3 358 €	3 617 €	58%	486
Ychoux	1 675 €	1 778 €	1 938 €	1 966 €	2 043 €	2 286 €	2 357 €	2 538 €	52%	86
Aureilhan	1 702 €	1 899 €	2 180 €	2 079 €	2 257 €	2 294 €	2 689 €	2 087 €	23%	65
Bias	1 514 €	2 083 €	1 848 €	1 500 €	1 778 €	1 843 €	2 365 €	2 214 €	46%	21
Mézos	1 363 €	1 803 €	2 000 €	1 860 €	1 977 €	2 299 €	2 124 €	1 943 €	43%	38
Mimizan	2 314 €	2 134 €	2 171 €	2 242 €	2 133 €	2 435 €	2 468 €	2 473 €	7%	485
Pontenx-les-Forges	1 634 €	1 667 €	1 710 €	1 791 €	2 050 €	2 316 €	2 164 €	2 038 €	25%	139
Saint-Paul-en-Born	1 970 €	2 057 €	2 018 €	2 024 €	2 262 €	2 222 €	2 316 €	3 615 €	84%	83

Biscarrosse et Sanguinet portent le marché vers le haut, avec les prix les plus élevés sur le territoire. Les deux communes de la CCGL affichent une hausse constante des prix au m2 médian des maisons sur la période 2014-2021 (respectivement 47% et 58%).

Sur les communes de la CCM, la hausse est moins marquée. Mimizan, qui concentre près de 50% des transactions sur la période, affiche un prix relativement stable approchant les 2500€/m2 en 2021 et une hausse de 8% sur les 8 ans de l'analyse.

L'évolution des prix renforce les écarts sur le territoire, les secteurs les plus valorisés connaissant les hausses les plus fortes.



Source DV3F - Transactions Maisons (ancien) 2014-2021

# Marché immobilier : Marché des appartements à la revente (prix unitaires et m2)

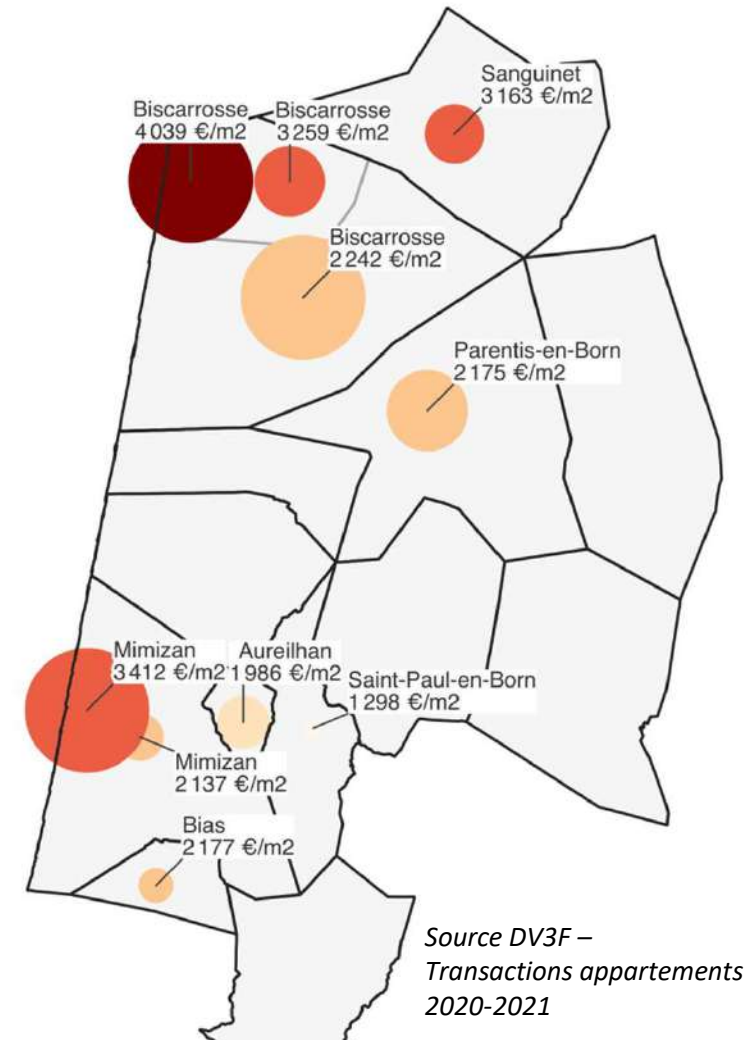
commune	Transactions	Surface médiane	prix médian m2	prix médian / lot
Biscarrosse	261	55	3 046 €	141 700 €
Parentis-en-Born	34	56	2 175 €	110 019 €
Sanguinet	17	50	3 163 €	175 000 €
Aureilhan	13	40	1 986 €	88 000 €
Bias	5	46	2 177 €	135 000 €
Mimizan	116	42	3 286 €	133 750 €
Saint-Paul-en-Born	1	104	1 298 €	135 000 €

Le marché des appartements se concentre sur le littoral et sur les communes pôles où il est possible de développer du collectif.

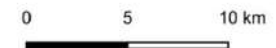
Il s'agit majoritairement de petits logements (surface médiane de 50 m2).

Pour une famille cherchant à se loger dans l'ancien (exemple du T3), acquérir une maison plutôt qu'un appartement est généralement plus cher (jusqu'à +73% sur Parentis-en-Born) de fait de l'effet combiné de surfaces et de prix au m2 plus élevés.

Cette différence est essentiellement du fait du prix au m2 plus élevé, et dans une moindre mesure du fait de surfaces plus importantes (sur Parentis-en-Born, la surface médiane est 15% plus importante pour un 3 pièces alors que le prix médian au m2 est 29% plus élevé).



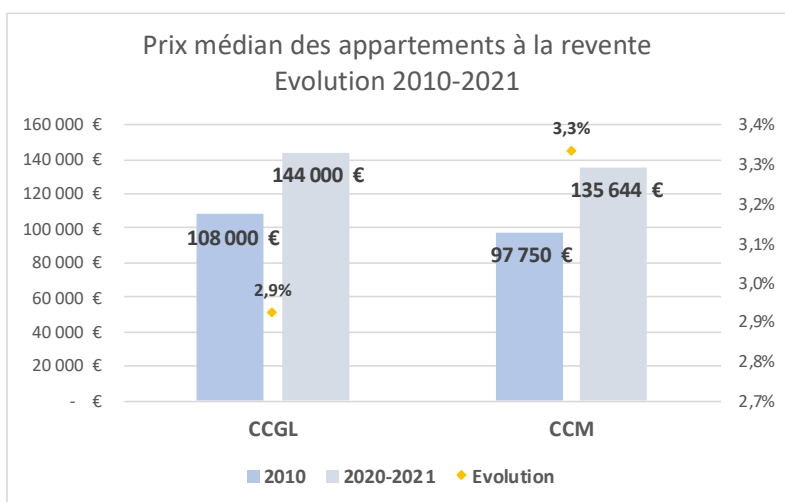
Source DV3F – Transactions appartements 2020-2021



	Appartement 3 pièces			Maison 3 pièces			Variation appartement vs. Maison		
	Prix médian/lot	prix m2 médian	surface médiane	Prix médian/lot	prix m2 médian	surface médiane	Prix médian/lot	prix m2 médian	surface médiane
Biscarrosse	173 620 €	2 843 €	62	231 000 €	3 417 €	61	33%	20%	-2%
Parentis-en-Born	122 200 €	2 168 €	59	211 121 €	2 802 €	68	73%	29%	15%
Sanguinet	175 000 €	2 840 €	50	249 730 €	3 980 €	60	43%	40%	20%
Aureilhan	110 000 €	1 930 €	57	160 000 €	2 821 €	57	45%	46%	0%
Bias	136 500 €	2 202 €	62	128 250 €	2 332 €	61	-6%	6%	-2%
Mimizan	166 170 €	3 190 €	55	180 000 €	2 571 €	67	8%	-19%	22%

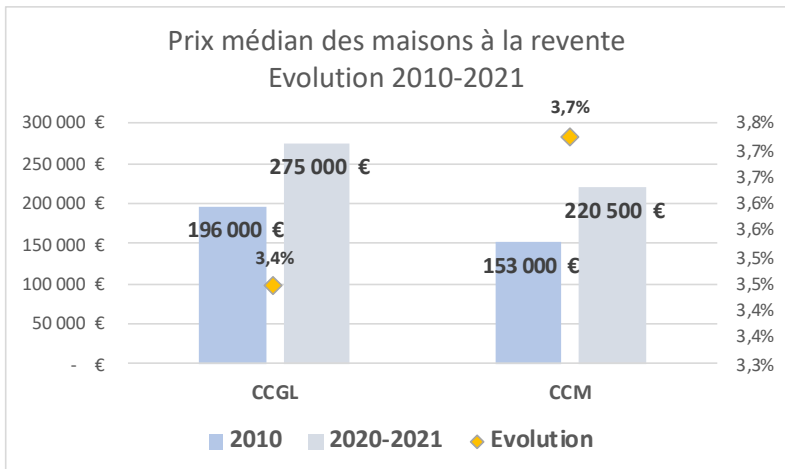
Comparaison entre appartement et maison sur une même typologie 3 pièces – 2020-2021 – Source DV3F

## Des augmentations de prix concomitantes sur les appartements et les maisons à la revente



Source : DV3F – Transactions Appartement Ancien 2010-2021

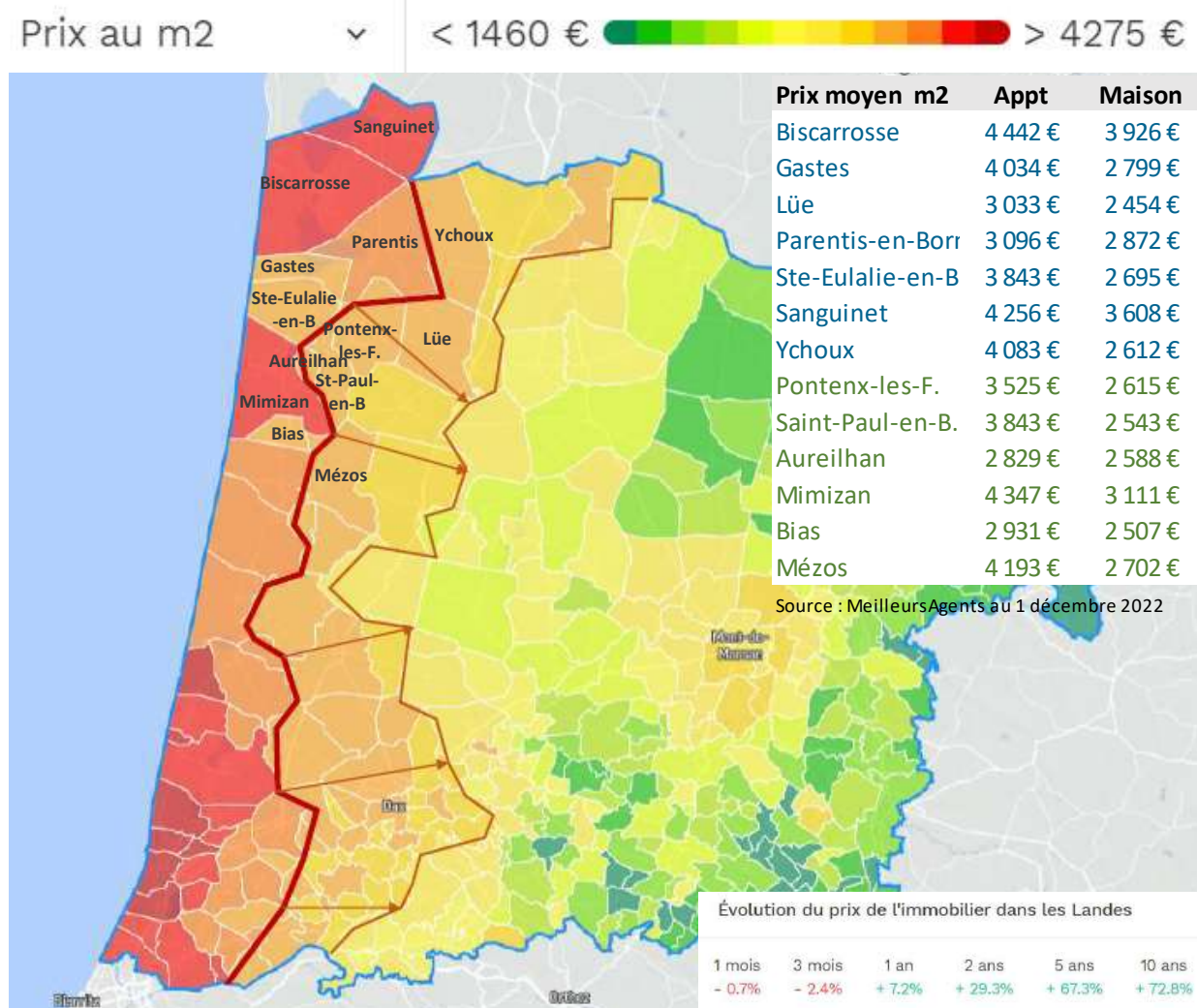
L'évolution des prix médian des appartements et des maisons à la revente est très largement supérieur à l'inflation.



Source : DV3F – Transactions Maisons Ancien 2010-2021

### Prix moyen /m<sup>2</sup> des appartements et des maisons au 1/12/2022

Source : Meilleursagents



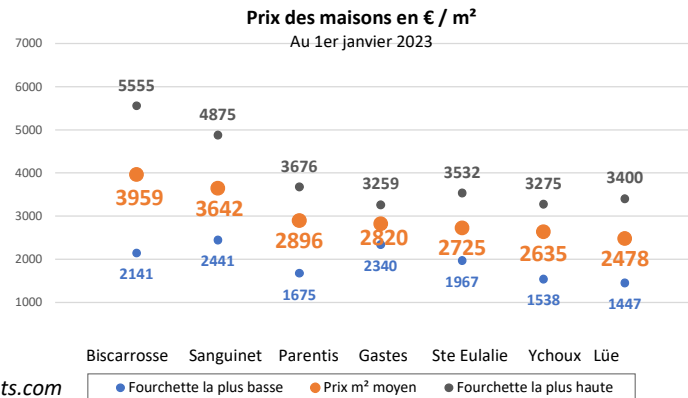
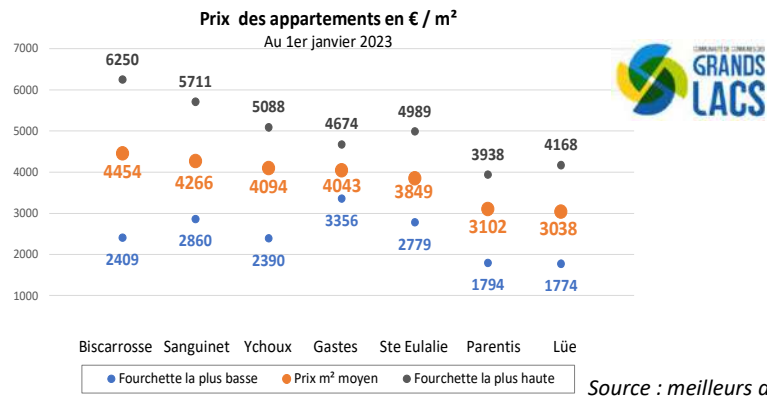
Source : MeilleursAgents au 1 décembre 2022

Source : Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2022

1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
- 0.7%	- 2.4%	+ 7.2%	+ 29.3%	+ 67.3%	+ 72.8%

# Marché immobilier : Marché de la revente

## A Biscarrosse, Mimizan, Lüe et Aureilhan, un très fort écart de prix avec probablement plusieurs gammes de marchés



### Estimations de prix MeilleursAgents

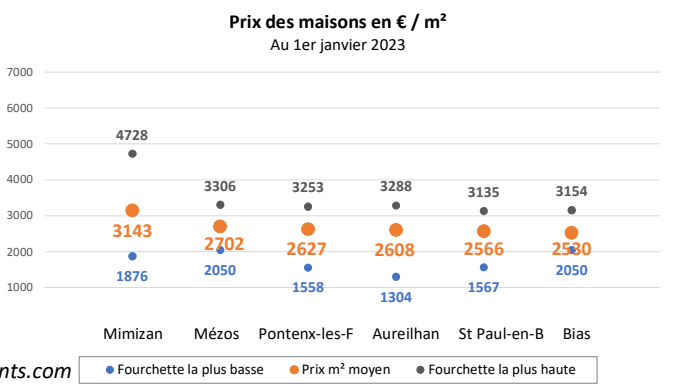
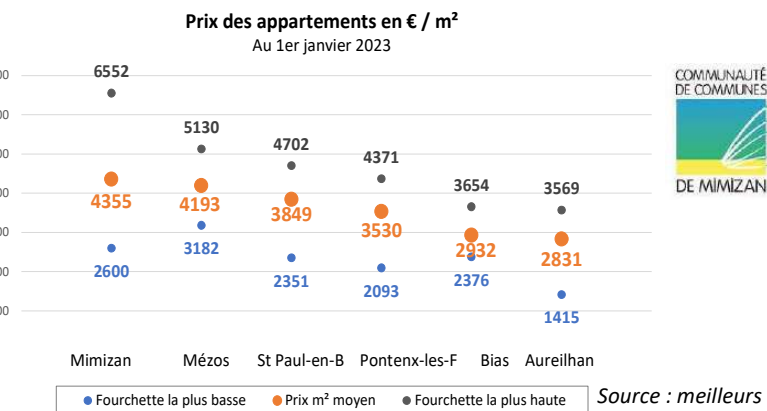
Réactualisés tous les mois, les prix sont calculés sur la base des données de transactions communiquées par les agences partenaires, et d'annonces immobilières.

Les estimations de prix sont exprimées en **net vendeur** (hors frais d'agence et notaires).

Les bornes de la fourchette sont calculées pour qu'elle inclut 95% des prix du marché, en excluant les 2,5% des prix les plus faibles comme 2,5% des prix les plus élevés.

Source : meilleurs agents.com

Source : meilleurs agents.com

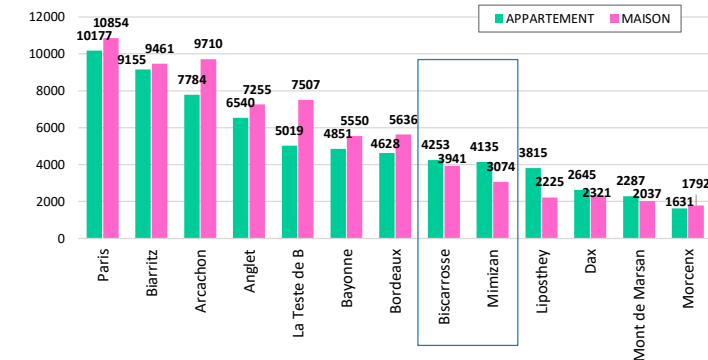


Source : meilleurs agents.com

Source : meilleurs agents.com

### Prix moyen des appartements et des maisons en €/m²

Au 1er avril 2023 (Source : Meilleursagents, traitement GTC)



Les données de la source Meilleursagents permettent d'apporter des éléments d'actualisation, les estimations de prix présentées datant du **1er janvier 2023**. Il s'agit de prix **moyen au m²** qui intègrent des fourchettes basses et hautes. Ces prix estimés apparaissent sensiblement plus élevés que les **prix médians 2020-2021** de la source DVF, surtout pour les appartements. Mais il convient d'être vigilant quant aux interprétations, ces données n'étant pas directement comparables.

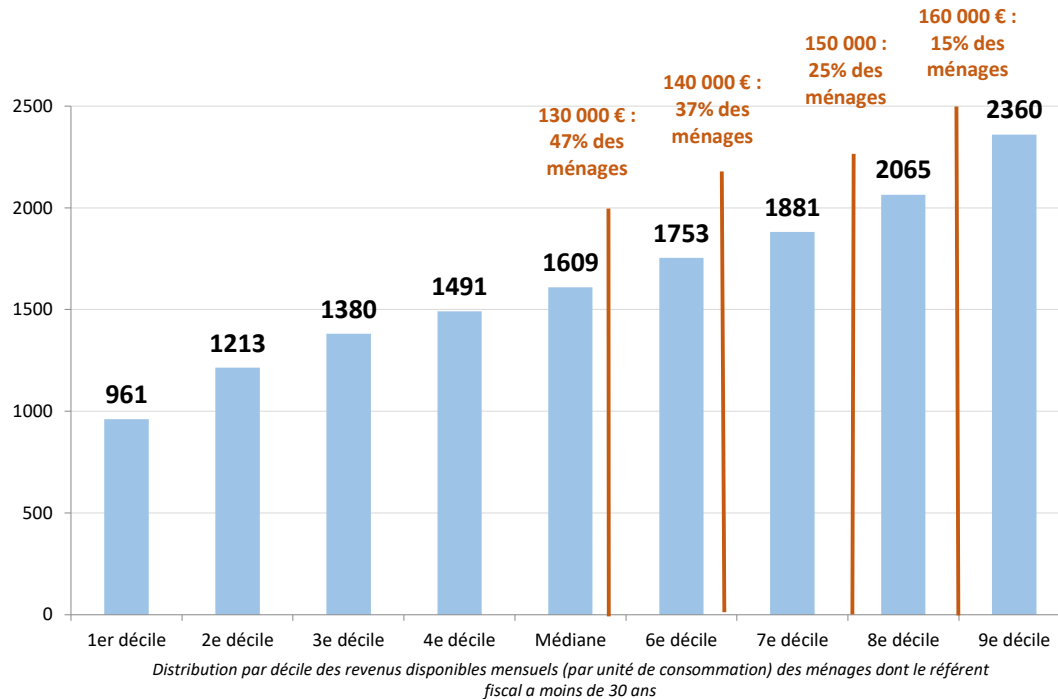
En tout état de cause, les données Meilleursagents indiquent que :

- Les écarts de prix sur le territoire sont importants, avec aux deux extrémités Biscarrosse/Mimizan et Lüe/Aureilhan : une différence de l'ordre de 35% pour les prix moyens (sauf dans la CC de Mimizan pour les maisons).
- Les prix des appartements sont supérieurs à ceux des maisons. Pour la moitié des communes la différence atteint 26% à 36%.
- Pour les appartements, le seuil des 4000 €/m² (prix moyen) est dépassé dans les communes de Biscarrosse, Sanguinet, Ychoux, Gastes, Mimizan et Mézos. Si cela reste beaucoup plus abordable qu'à Anglet, Arcachon ou Biarritz, c'est plus de 2 fois plus élevé qu'à Morcenx et très supérieur à Dax et Mont-de-Marsan.
- Le différentiel avec les villes très prisées telles qu'Arcachon ou La Teste-de-Buch est encore plus important pour les maisons que pour les appartements.

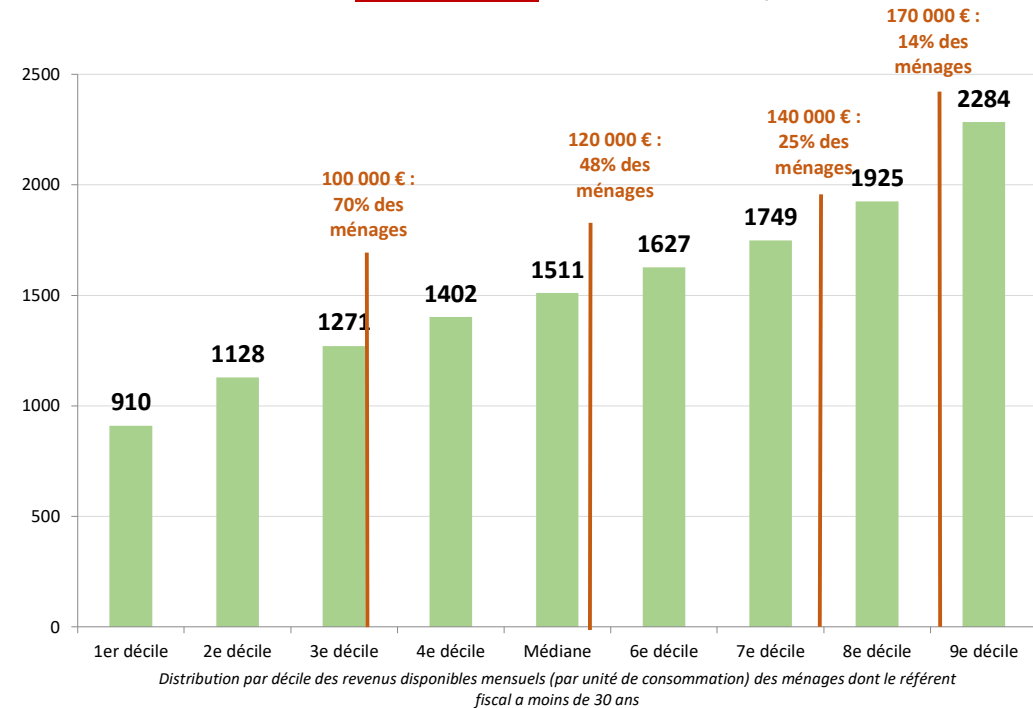
# Marché immobilier : Marché de la revente

## Des maisons accessibles aux ménages de moins de 30 ans uniquement dans la fourchette basse de l'estimation, de manière différenciée selon les communes et encore pas dans toutes les communes

Capacité d'acquisition d'une MAISON pour les ménages habitant la CC des Grands Lacs dont le référent fiscal a **moins de 30 ans** Source Insee filosofi, Meilleursagents ; traitement GTC



Capacité d'acquisition d'une MAISON pour les ménages habitant la CC de Mimizan dont le référent fiscal a **moins de 30 ans** Source Insee filosofi, Meilleursagents ; traitement GTC



Le rapprochement entre les estimations de prix et le revenu disponible des ménages, ici âgés de **moins de 30 ans** (jeunes potentiellement primo-accédants) permet d'apprécier leurs capacités d'investissement, sur la base d'une simulation.

- Environ un ménage sur deux peut acquérir une maison à 130 000 € dans la CC des Grands Lacs et à 120 000 € dans la CC de Mimizan. Au delà de 160 000 €, peu de ménages de moins de 30 ans sont en capacité d'acquérir une maison. Très peu de biens leur sont donc accessibles sur le territoire, les prix moyens étant compris dans la fourchette de 200 000 € à 400 000 € selon les communes.
- Pour les appartements, le niveau de prix étant supérieur à celui des maisons, la situation est encore moins favorable.

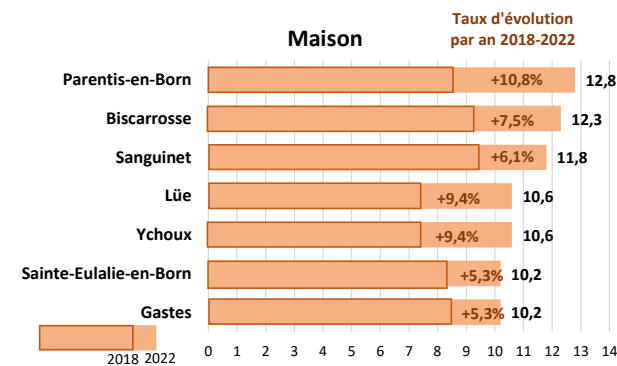
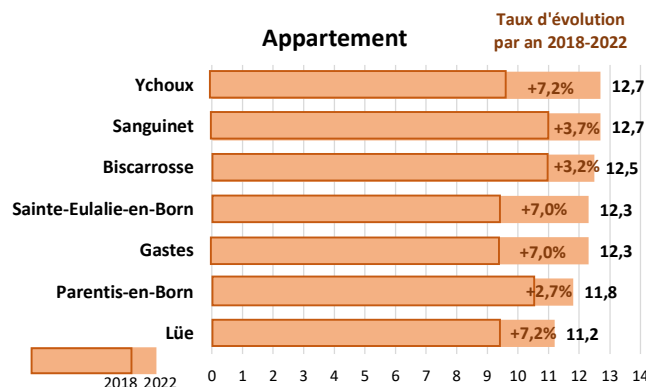
Simulation investissement	
Prix marché	Source : Meilleursagents
Apport initial	10%
Taux d'intérêt emprunt	2,9%
Durée emprunt	25 ans
Taux d'effort	33%

# Marché immobilier : Marché locatif privé

Une hausse très forte des loyers privés pour les maisons dans les deux intercommunalités.

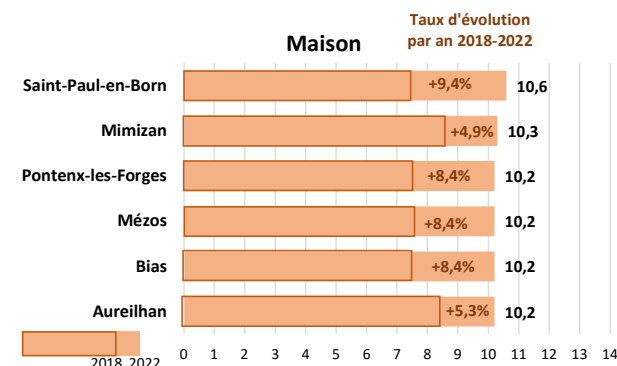
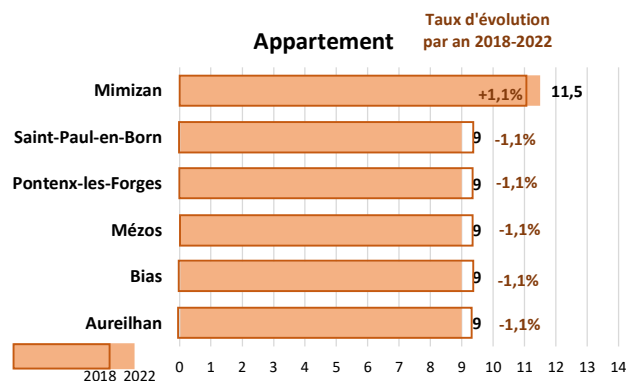
## Loyer d'annonce par m<sup>2</sup> charges comprises pour un appartement ou une maison du parc locatif privé Biens mis en location en 2018 et au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 (€)

Source : Observatoire des territoires. ANCT 2023. Estimation ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de le boncoin. Traitement GTC



### Appartements 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

Paris : 28,6€  
Biarritz : 17,9€  
Bordeaux : 15,4€  
Arcachon : 15,1€  
Anglet : 13,9€  
Bayonne : 13,2€  
Anglet : 13,9€



### Maisons

3<sup>ème</sup> trimestre 2022  
Paris : 23,5€  
Biarritz : 17,6€  
Anglet : 16,4€  
Bordeaux : 15,5€  
Arcachon : 14,6€  
Bayonne : 13,9€

- Entre 2018 et 2022, la hausse des loyers du parc privé est très forte pour les maisons dans les deux intercommunalités. Elle est également très importante pour les appartement dans les Grands Lacs, mais faible au sein de la CC de Mimizan où cette offre est moins présente.
- Dans tous les cas, cette hausse est plus marquée dans les communes où les loyers étaient les plus modestes en 2018. Et en 2022, les loyers dans la CC des Grands Lacs (de 10,2€/m<sup>2</sup> à 12,8€/m<sup>2</sup>) sont légèrement supérieurs à ceux de la CC de Mimizan (de 9€/m<sup>2</sup> à 11,5€/m<sup>2</sup>), ce qui est toutefois très supérieur aux loyers pratiqués dans le parc locatif social (CCGL : 5,07 €/m<sup>2</sup> en moyenne, CCM : 5,69€/m<sup>2</sup>).
- Comme pour le marché de la revente, celui du locatif reste néanmoins plus abordables que dans les villes attractives du Bassin d'Arcachon, mais s'approche de celui du Pays Basque.
- Pour les appartements de petite taille (1-2 pièces), les loyers sont plus élevés, compris entre et 11€ et 15,5€ du m2.

### PARC LOCATIF SOCIAL

Loyer moyen en €/m<sup>2</sup> surface habitable, 2022

CC des Grands Lacs	5.07
CC de Mimizan	5.69

Source : RPLS 2022, traitement GTC

Accusé de réception en préfecture  
040-244000873-20251209-2025-144-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2025  
Date de réception préfecture : 16/12/2025

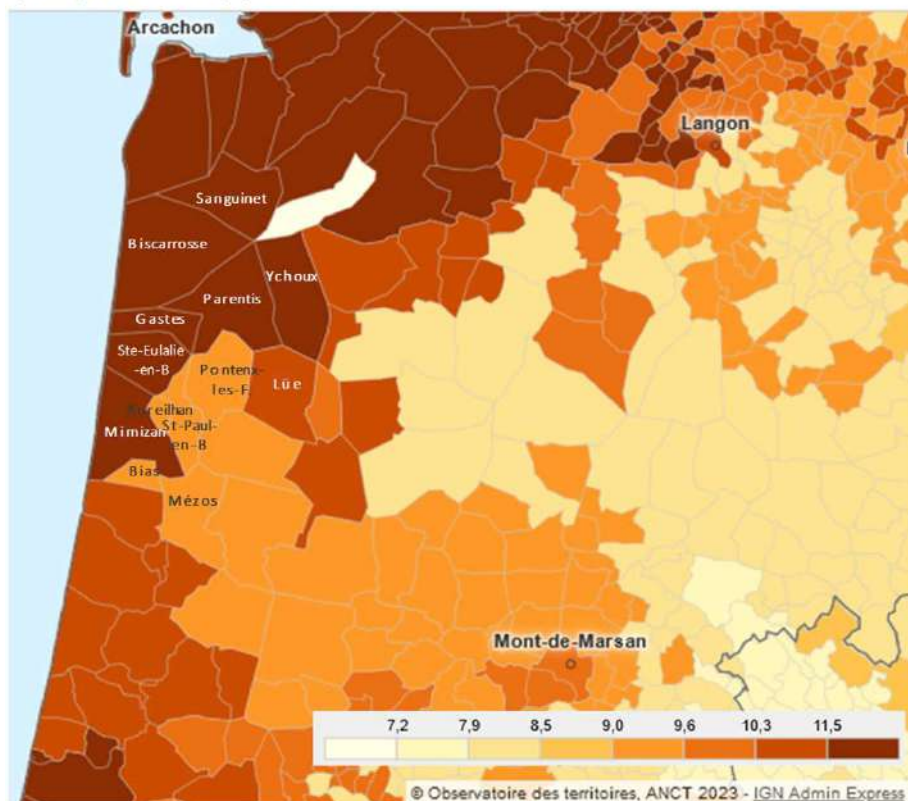
# Marché immobilier : Marché locatif privé

## Une hausse très forte des loyers privés pour les maisons dans les deux intercommunalités

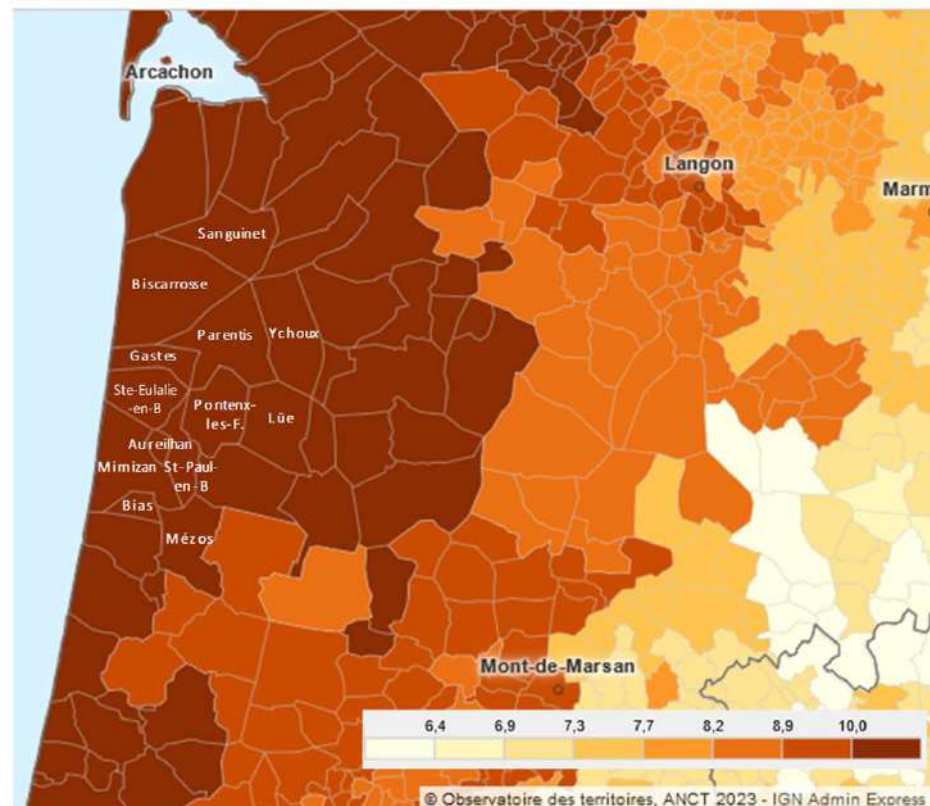
### Loyer d'annonce par m<sup>2</sup> charges comprises pour un appartement ou une maison du parc locatif privé au 3ème trimestre 2022 (€)

Source : Observatoire des territoires. ANCT 2023. Estimation ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin. Traitement GTC

1 Loyer d'annonce par m<sup>2</sup> charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2022



1 Loyer d'annonce par m<sup>2</sup> charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€) 2022



- Les cartes montrent le contexte dans le quel s'insère le marché des deux EPCI, avec des communes littorales qui ont dépassé les 10€/m<sup>2</sup> pour les maisons comme pour les appartements. Pour les maisons, il faut s'éloigner significativement de la côte pour trouver des prix inférieurs à ce seuil (communes le plus à l'est de la CC Cœur Haute Lande).

## Dans un marché tendu, la recherche d'une maximisation du gain pousse au renouvellement urbain parfois mal maîtrisé et pas anticipé

Si la recherche de la densité est une nécessité, certaines opérations interrogent les communes qui souhaitent mettre en place des dispositifs adéquats pour limiter les abus, et tendre vers une meilleure organisation. **Quelques exemples** (non exhaustifs) cités lors des entretiens communaux (octobre 2022) :

- **Spéculation immobilière conduisant à la disparition de bâti ancien en centre bourg** (*Parentis-en-Born : dont ancien Bar des Sports, d'où le lancement d'un plan de référence sur le cœur de ville pour réglementer, à intégrer au PLU qui va être révisé ; Mimizan : inscription de patrimoines de caractère dans le PLU, mais c'est insuffisant*).
- **Démolitions de pavillons et de maisons anciennes en lotissement et en centre-bourg pour construire des immeubles** (*Parentis-en-Born, Sanguinet*).
- **Divisions foncières dans les lotissements** (*Lotissement de Petit Jean à Mimizan : une majorité des 2/3 des copropriétaires détenant les 3/4 des lots a été trouvée pour modifier le cahier des charges et autoriser la division parcellaire*).
- **Divisions parcellaires mal organisées** (*Pontenx-les-Forges : problèmes de voisinage, de servitude ; Lüe : problème de stationnement ; Saint-Paul-en-Born : accès sur la route départementale ; Sainte-Eulalie-en-Born : problèmes de voisinage, de desserte en réseaux ; Gastes : pression de la part de certaines agences immobilières sur les propriétaires. Des communes assez démunies face à ces projets*).
- **Divisions de bâti non cohérentes** (*Gastes ; Parentis-en-Born : notamment découpes de maisons de la SNI mal gérées. D'où des réflexions sur l'instauration du permis de diviser le bâti : Parentis-en-Born, Mimizan*).
- **Transformation d'anciennes colonies de vacances :**
  - o Vente, à des prix élevés (de l'ordre de 250 000 €), de chalets nécessitant de grosses réhabilitations (*Mimizan*).
  - o Projet de développement d'une résidence de tourisme de luxe qui se heurte à la réglementation de la loi littoral (*Parentis-en-Born, une situation qui dépasse la commune*).
- **Suspicion de la présence de marchands de sommeil** (*Aureilhan ; Sainte-Eulalie-en-Born ; Parentis-en-Born où des craintes existent d'où une réflexion sur le permis de louer et un questionnaire sur « les gardes particuliers » : agents assermentés chargés d'une mission de police judiciaire*).



## Les enjeux combinés habitat – Foncier, selon les acteurs (entretiens)

Sujets	Opportunités	Difficultés	Enjeux
EPFL	<p>Renouvellement en cours du programme pluriannuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement probable du fond de minoration foncière,</li> <li>• Réflexion sur une revente directe aux opérateurs,</li> <li>• Volonté d'accompagner les communes,</li> <li>• Mise en place d'un Plan d'Actions Foncières par EPCI.</li> </ul>	<p>La durée de portage de l'EPFL (5 ans) est à réinterroger, compte tenu de la nécessité de réduire la mobilisation de foncier en extension.</p>	<p><b>Anticipation foncière : Collaboration EPFL et EPCI dans la veille et la prospection foncière et l'articulation des référentiels fonciers (EPCI et EPFL) + Portage moyen long terme.</b></p>
BRS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le CD40 minore la charge foncière des BRS (fixée à 300€ en zone C, 350€ en B2) et il a été décidé de faire passer des communes du barème C au barème B2,</li> <li>• Le CD40 garantit les prêts,</li> <li>• Réflexion nationale en cours sur la révision du zonage ABC.</li> </ul>	<p>La géographie du zonage ABC demeure inchangée sur les prix de session en BRS (toutes les communes sont en C, sauf Biscarrosse en B1 et Sanguinet en B2), et dans bien des communes en zone C le prix de vente au plus bas rend l'équilibre d'opération BRS difficile.</p>	<p><b>Actualisation du zonage avec montée d'un niveau de certaines communes.</b></p>
Convention CD40, URHLM, FPI	<p>Régulation de la VEFA en logement social et BRS : ne porte que sur des petites opérations (&lt; 10 logements) et prend en compte la performance énergétique des logements.</p>	<p>Face à l'inflation des coûts du foncier et de l'immobilier, nécessité de les actualiser très fréquemment.</p>	<p><b>Adhésion de la CCGL et CCM à la convention.</b></p>

Des augmentations de prix relativement fortes sur les appartements, les maisons et les terrains à bâtir

Un marché de la promotion immobilière avec un écoulement très rapide (moins de 6 mois en moyenne), et des prix qui ont augmenté concomitamment à la réduction des logements proposés à la vente

Un parc locatif privé abordable faiblement développé et une forte augmentation des loyers, sur les appartements et les maisons sur la CCGL et sur les maisons sur la CCM

Des maisons accessibles aux ménages de moins de 30 ans uniquement dans la fourchette basse de prix

Une offre locative sociale peu développée et une faible production. Biscarrosse pourrait être prochainement soumise à l'article 55 de la loi SRU.  
Une offre de logements communaux en complément posant la question de son évolution

Une augmentation simultanée dans les deux intercommunalités de la tension de la demande, en lien avec la baisse de la rotation dans le parc social, qui ne peut compenser la défaillance du parc locatif privé

Le Département mène une action favorisant la maîtrise des prix de cession du foncier pour faire du logement social et aide au déploiement des OFS

Disposer d'une offre suffisante de produits aux loyers et prix abordables et réglementés, faciliter le montage des opérations

Une urbanisation multipolaire, avec une offre de services et équipements structurés à l'échelle du territoire. Des polarités équipées support de développement

Une pression foncière accrue par le desserrement des territoires voisins

Une stratégie d'optimisation foncière engagée avec l'EPFL. La question d'un portage à plus long terme est posée.

5 documents d'urbanisme sont en cours de révision ou de modification et 6 révisions sont envisagées sur 2023.

Des zones AU offrant une marge d'intervention pour répondre aux objectifs de développement

Une offre de terrains à bâtir qui n'est plus extensible, aux prix croissants, qui interroge sur les formes et produits à développer

Peu de friches, peu de possibilités de renouveler le bâti existant, peu de vacance logement

De faibles densités bâties offrant un potentiel de découpage parcellaire et des dents creuses

De nombreuses contraintes environnementales et réglementaires qui limitent la constructibilité (littoral, forêts...).

Engager une réflexion sur la mobilisation des fonciers (gisement / prospectif) qui ne seraient pas remis en cause par le ZAN, pour le PLH à venir et le suivant

Le cadrage socio-démographique

Les caractéristiques du parc de logements

La construction et les marchés immobiliers

Le parc social et la réponse à la demande locative sociale

Le parc privé existant

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

# Caractéristiques du parc social : Eligibilité de la population au parc locatif social

## Estimation de la population éligible au logement social dans les intercommunalités, au regard des plafonds de ressources

CC des Grands Lacs	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
1 personne	8 700 €	13 230 €	15 740 €	18 140 €	20 460 €	22 950 €	25 930 €	29 970 €	36 790 €
Couple	19 860 €	25 695 €	30 105 €	33 780 €	37 470 €	41 475 €	46 215 €	52 680 €	64 230 €
Trois personnes ou une personne seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	19 620 €	27 162 €	32 238 €	37 044 €	41 886 €	46 782 €	52 200 €	60 174 €	73 530 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	24 045 €	31 584 €	36 645 €	40 698 €	44 877 €	49 749 €	55 104 €	62 916 €	76 671 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	17 352 €	27 696 €	34 800 €	38 664 €	43 248 €	48 048 €	55 440 €	63 048 €	78 048 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	20 967 €	33 466 €	42 050 €	46 719 €	52 258 €	58 058 €	66 990 €	76 183 €	94 308 €

éligibilité PLAI      éligibilité PLUS      PLS      non éligible

CC de Mimizan	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
1 personne	6 850 €	11 840 €	14 800 €	17 020 €	19 050 €	21 320 €	23 700 €	27 290 €	33 350 €
Couple	17 670 €	24 195 €	27 825 €	31 155 €	34 890 €	38 295 €	42 105 €	47 970 €	59 895 €
Trois personnes ou une personne seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	14 220 €	23 796 €	29 880 €	34 164 €	38 610 €	42 138 €	47 772 €	54 270 €	68 292 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	20 181 €	27 930 €	33 285 €	37 716 €	40 950 €	44 121 €	50 211 €	56 448 €	69 090 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	15 312 €	21 768 €	26 640 €	30 888 €	35 976 €	42 432 €	48 192 €	56 088 €	72 792 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	18 502 €	26 303 €	32 190 €	37 323 €	43 471 €	51 272 €	58 232 €	67 773 €	87 957 €

CC des Grands Lacs	Nb ménages	Eligibles LLS	
1 pers	4867	75%	3650
2 pers.	5668	45%	2550
3 pers.	1807	45%	813
4 pers.	1376	65%	894
5 pers.	418	75%	313
6 pers.	96	75%	72
<b>Total</b>	<b>14231</b>	<b>58%</b>	<b>8294</b>

Estimation GTC, d'après Filosofi 2019 et Ministère 2022

CC de Mimizan	Nb ménages	Eligibles LLS	
1 pers	2461	80%	1969
2 pers.	2499	55%	1374
3 pers.	769	65%	500
4 pers.	477	75%	358
5 pers.	108	85%	92
6 pers.	30	85%	25
<b>Total</b>	<b>6343</b>	<b>68%</b>	<b>4318</b>

Estimation GTC, d'après Filosofi 2019 et Ministère 2022

Estimation GTC, d'après Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) – Revenus\* Année 2019 et plafonds de ressources Nov.2022

\* Dont salaires et traitements, indemnités de chômage, revenus des activités non salariées, pensions, retraites et rentes, autres revenus

- Près de 60% des ménages de la CCGL sont éligibles au logement social. Cette proportion est plus forte sur la CCM (proche de 70%) en raison de revenus des ménages plus faibles. Dans les deux cas, l'éligibilité au parc social des personnes seules et des grandes familles est plus forte que pour les autres catégories de ménages. Cela ne signifie toutefois pas que l'accès au parc est plus rapide étant donné la faiblesse de l'offre notamment de logements de petite taille.

## Un parc locatif social peu développé et une production qui ne permet pas de renforcer l'offre significativement

Parc locatif social en 2022 Source : RPLS 2022, traitement GTC	Parc locatif social en 2022				Objectifs SCoT à horizon 2035	
	Nombre de logements sociaux 2022	Taux de logements sociaux estimé *	Variation 2013-2022	Taux de variation annuel 2013-2022	Part de logements sociaux minimale dans la croissance du parc de résidences principales	Nb logements sociaux (location et accession) à produire par commune entre 2018 et 2023 PAR AN
Ychoux	76	7,6%	6	0,9%	12%	2
Biscarrosse	519	7,3%	87	2,1%	20%	27
Sainte-Eulalie-en-Born	34	5,6%	2	0,7%	10%	1
Sanguinet	92	4,7%	67	15,6%	15%	11
Parentis-en-Born	93	3,2%	5	0,6%	15%	8
Lüe	2	0,8%	-3	-9,7%	10%	0
Gastes	2	0,5%	-1	-4,4%	10%	1
<b>CC des Grands Lacs</b>	<b>818</b>	<b>5,7%</b>	<b>163</b>	<b>2,5%</b>	<b>/</b>	<b>50</b>
Mimizan	280	7,4%	70	3,2%	15%	8
Bias	15	4,1%	0	0,0%	10%	1
Saint-Paul-en-Born	15	3,3%	3	2,5%	10%	1
Mézos	13	3,1%	-1	-0,8%	10%	1
Pontenx-les-Forges	22	3,0%	-1	-0,5%	12%	2
Aureilhan	8	1,5%	8	/	10%	1
<b>CC de Mimizan</b>	<b>353</b>	<b>5,6%</b>	<b>79</b>	<b>2,9%</b>	<b>/</b>	<b>13</b>
<b>SCoT du Born</b>	<b>1 171</b>	<b>5,7%</b>	<b>242</b>	<b>2,6%</b>	<b>14%</b>	<b>63</b>

\* Logements locatifs sociaux RPLS 2022 / Résidences principales Insee 2019

- Avec un taux d'à peine 6%, l'offre locative sociale en 2022 reste très modeste dans les 2 EPCI. Aucune commune ne dispose d'un parc réellement étoffé. On compte tout au plus dans les communes d'Ychoux, Biscarrosse et de Mimizan des taux de 7%-8%.
- Sur la période 2013-2022, même si des efforts sont produits, principalement à Biscarrosse, Sanguinet et Mimizan, le développement de l'offre reste inférieur aux objectifs fixés dans le SCoT qui concerne la période récente 2018-2023 (CCGL : +18 logements/an entre 2013 et 2022, CCM : 9/an ; alors que les objectifs annuels du SCoT, pour 2018-2023, sont de 50 et de 13). Le développement ne permet pas de faire augmenter le taux de manière significative.
- On peut noter que le nombre de ventes est relativement faible : 4 dans la CCGL et 7 dans la CCM, entre 2013 et 2022.

- **Aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU aujourd'hui.** Mais, les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique de plus de 5% entre 2 recensements, justifiant d'un effort de production supplémentaire au vu du fonctionnement de leur marché local de l'habitat, ont également l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux. Ces communes sont dites isolées.

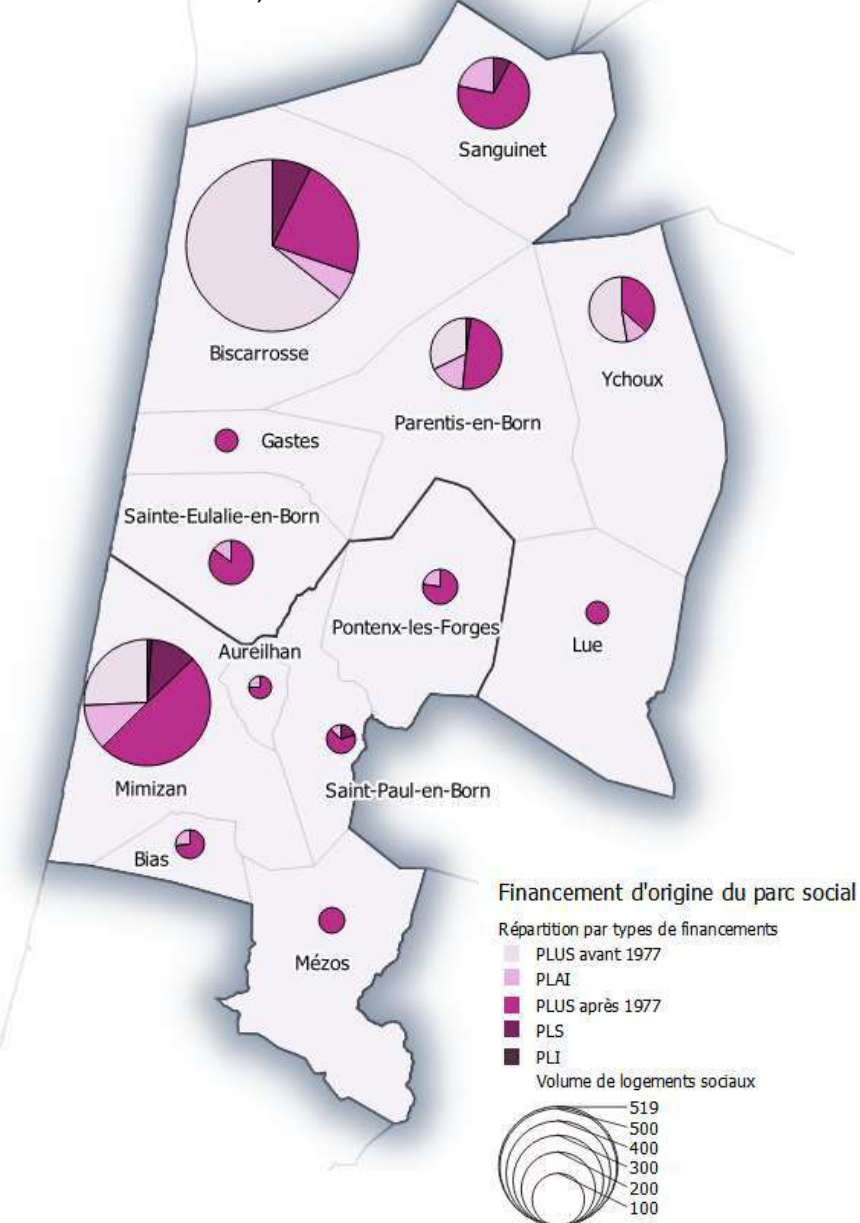
-> Le cas de Biscarrosse :

- 14034 habitants en 2020. La commune enregistre une diminution de 140 habitants entre 2014 et 2020.
- 7,3% de logements sociaux.
- Objectif dans le SCoT : 20% de la production, mais en réalité c'est un minimum.
- Des opérations des logements sont programmées.
- Pourrait passer la barre des 15000 habitants avant la fin du PLH si les conditions sont réunies (+5% de croissance démographique entre 2 recensements).

# Caractéristiques du parc social : Catégories de financement et bailleur

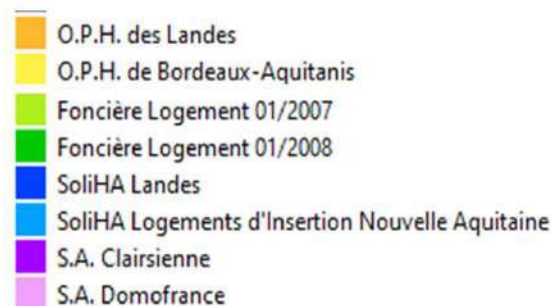
## Répartition du financement sur l'ensemble du parc social

Source: RPLS 2022, traitement GTC



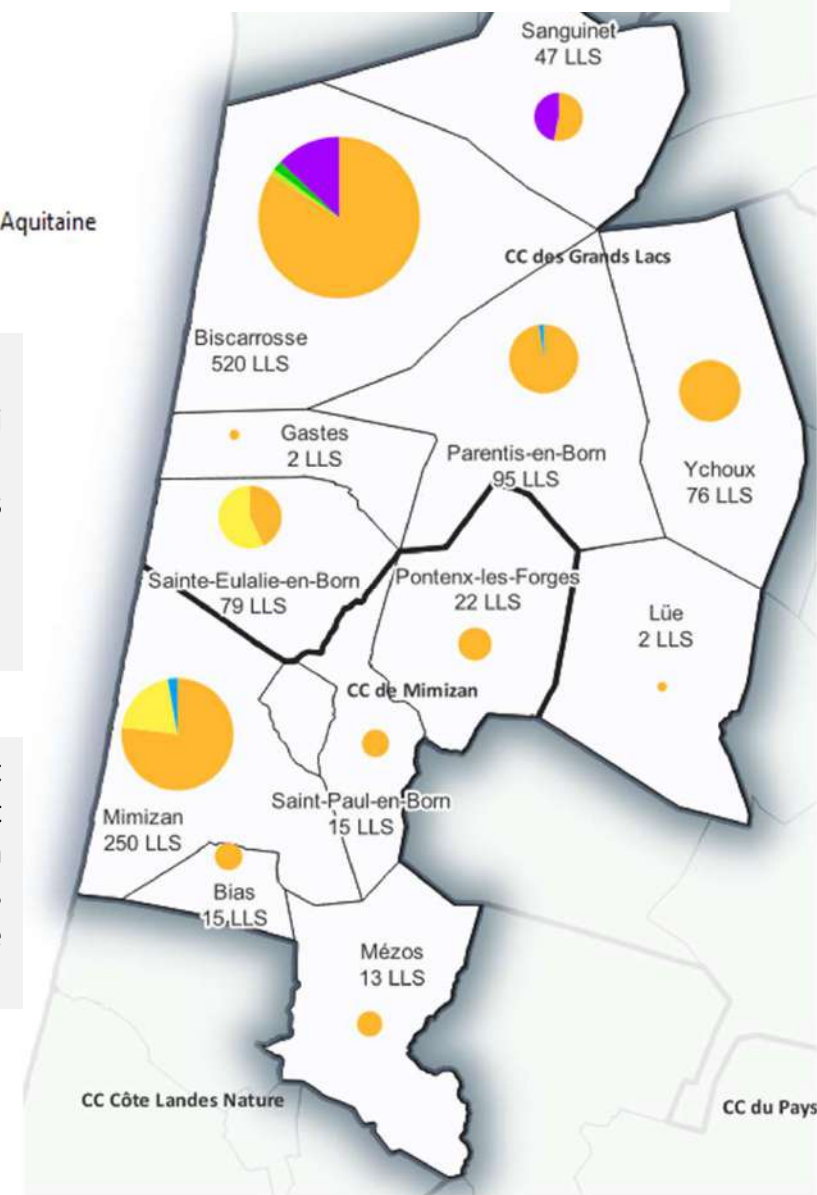
## Répartition de l'offre selon les bailleurs sociaux

Source: RPLS 2022, traitement GTC



Dans les deux intercommunalités, l'OPH des Landes est le bailleur qui est largement majoritaire. De nouveaux opérateurs s'implantent sur les 2 territoires, en particulier Clairisienne dans la CCGL.

Le parc à bas loyer est majoritairement du parc d'avant 1977. Le PLUS d'après 1977 vient en second en proportion, mais sur des niveaux de loyers plus élevés que le PLAI (cf. page suivante).



# Caractéristiques du parc social : Catégories de financement et agréments

## Nombre de logements sociaux et loyer moyen selon le type de financement et par commune

Par locatif social en 2022 - Loyer moyen/m <sup>2</sup> de surface habitable	Parc complet		PLAI		PLUS avant 1977		PLUS après 1977		PLS		PLI	
	Nb	Loyer moyen	Nb	Loyer moyen	Nb	Loyer moyen	Nb	Loyer moyen	Nb	Loyer moyen	Nb	Loyer moyen
Biscarrosse	519	4,90	28	4,99	334	4,52	119	5,19	38	6,99	0	0
Gastes	2	5,05	0	0	0	0	2	5,05	0	0	0	0
Lüe	2	5,81	0	0	0	0	2	5,81	0	0	0	0
Parentis-en-Born	93	4,93	15	4,59	30	4,24	46	5,50	2	5,55	0	0
Sainte-Eulalie-en-Born	34	5,48	5	4,48	0	0	29	5,68	0	0	0	0
Sanguinet	92	6,05	20	5,85	0	0	65	5,87	7	8,12	0	0
Ychoux	76	5,03	8	4,58	40	5,01	28	5,18	0	0	0	0
<b>CC des Grands Lacs</b>	<b>818</b>	<b>5,07</b>	<b>76</b>	<b>5,01</b>	<b>404</b>	<b>4,55</b>	<b>291</b>	<b>5,44</b>	<b>47</b>	<b>7,12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Source : RPLS 2022, traitement GTC

Par locatif social en 2022 - Loyer moyen/m <sup>2</sup> de surface habitable	Parc complet		PLAI		PLUS avant 1977		PLUS après 1977		PLS		PLI	
	Nb	Loyer moyen	Nb	Loyer moyen	Nb	Loyer moyen	Nb	Loyer moyen	Nb	Loyer moyen	Nb	Loyer moyen
Aureilhan	8	5,61	2	4,97	0	0	6	5,88	0	0	0	0
Bias	15	5,24	4	4,72	0	0	11	5,47	0	0	0	0
Mézos	13	6,08	0	0	0	0	13	6,08	0	0	0	0
Mimizan	280	5,76	33	5,00	72	5,21	139	5,81	33	7,26	3	N.R
Pontenx-les-Forges	22	5,12	5	4,77	0	0	17	5,23	0	0	0	0
Saint-Paul-en-Born	15	5,63	2	5,16	0	0	10	5,49	3	6,31	0	0
<b>CC de Mimizan</b>	<b>353</b>	<b>5,69</b>	<b>46</b>	<b>4,94</b>	<b>72</b>	<b>5,21</b>	<b>196</b>	<b>5,73</b>	<b>36</b>	<b>7,18</b>	<b>3</b>	<b>N.R</b>

### Répartition des agréments de financement (logements programmés)

Les données sur les agréments montrent que sur la période 2011-2020, le poids des logements financés en PLUS est très largement majoritaire (62%) dans la CCGL, alors que ce sont davantage les PLAI, qui sont accessibles aux ménages ayant les ressources les plus faibles, qui ont été financés de 2016 à 2021 dans la CC de Mimizan (71%).

Logements locatifs financés 2011-2020	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL
Biscarrosse	92	42	14	148
Gastes	3	1	0	4
Lüe	0	0	0	0
Parentis-en-Born	56	33	0	89
Sainte-Eulalie-en-Born	4	0	0	4
Sanguinet	45	23	9	77
Ychoux	0	0	0	0
<b>CC des Grands Lacs</b>	<b>200</b>	<b>99</b>	<b>23</b>	<b>322</b>
%	<b>62%</b>	<b>31%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>

Source SISAL 2021, traitement GTC

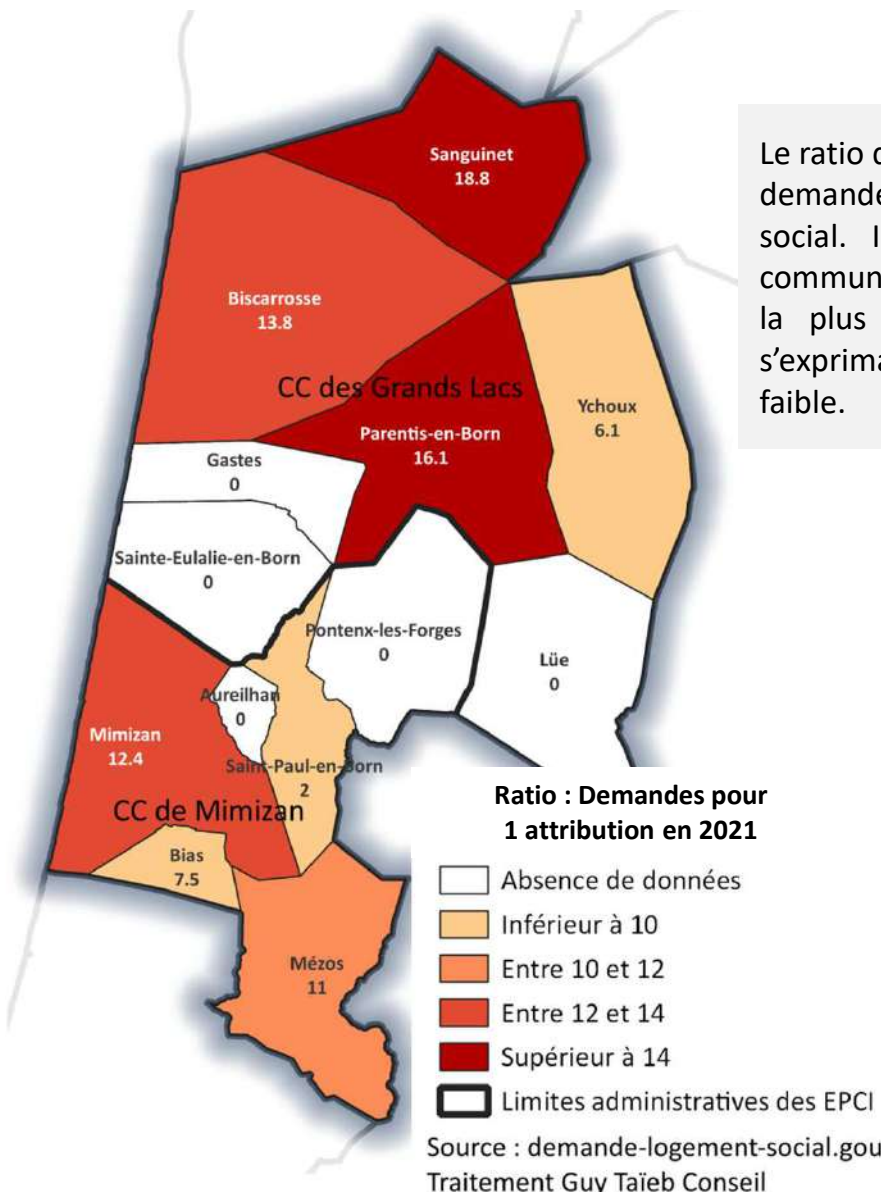
Logements locatifs financés 2016-2021	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL
Aureilhan	2	6	0	8
Bias	3	5	0	8
Mézos	2	7	0	9
Mimizan	71	182	2	255
Pontenx-les-Forges	5	11	0	16
Saint-Paul-en-Born	0	0	0	0
CC de Mimizan	83	211	2	296
%	<b>28%</b>	<b>71%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>

Source : traitement DREAL Nouvelle Aquitaine d'après SISAL

# Caractéristiques du parc social : Tension de la demande

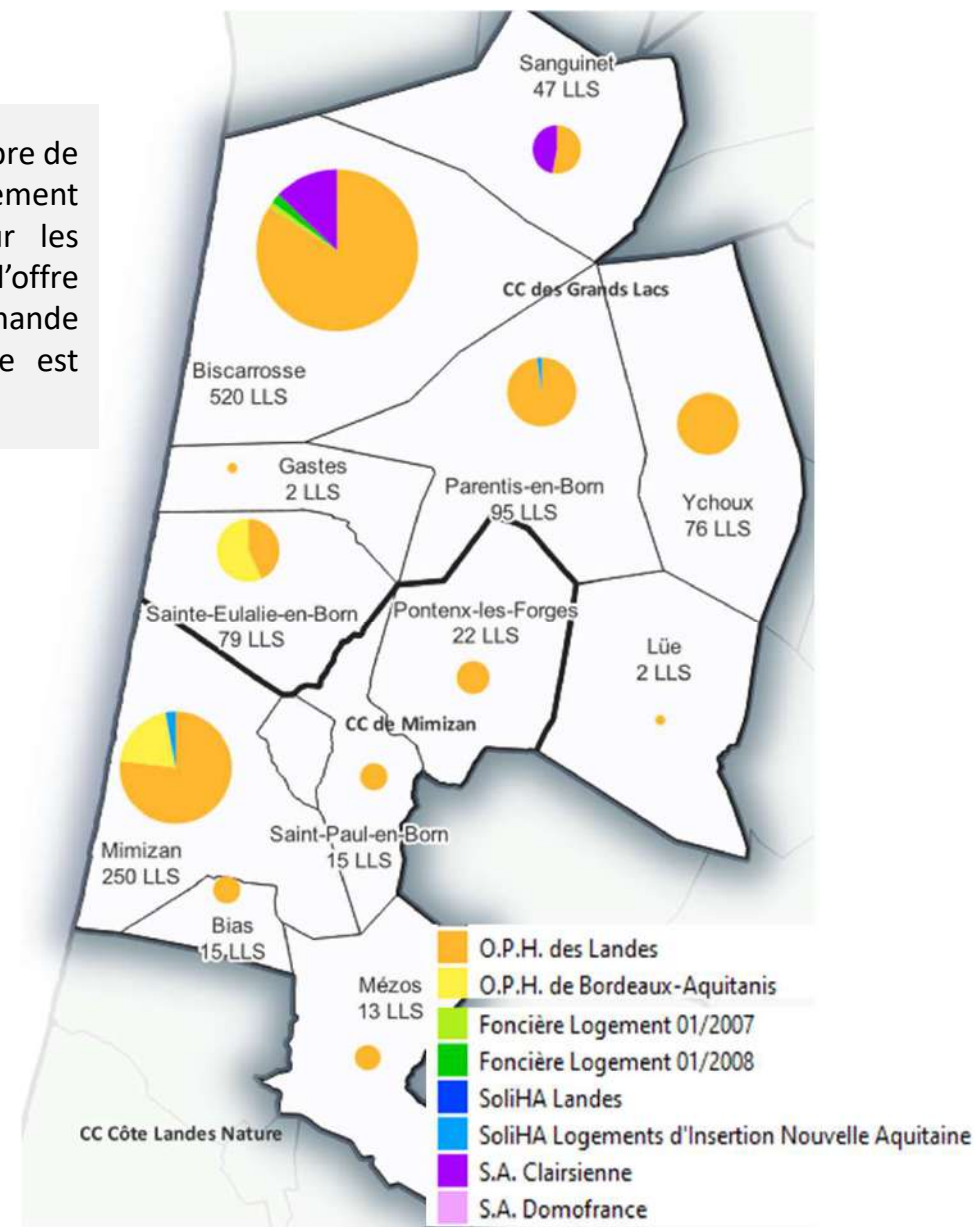
## Une tension très forte sur les principaux pôles de logements sociaux

Tension de la demande de logements sociaux en 2021



Le ratio de tension est le nombre de demandeurs pour un logement social. Il est très élevé sur les communes qui disposent de l'offre la plus importante, la demande s'exprimant peu là où l'offre est faible.

Répartition de l'offre selon les bailleurs sociaux

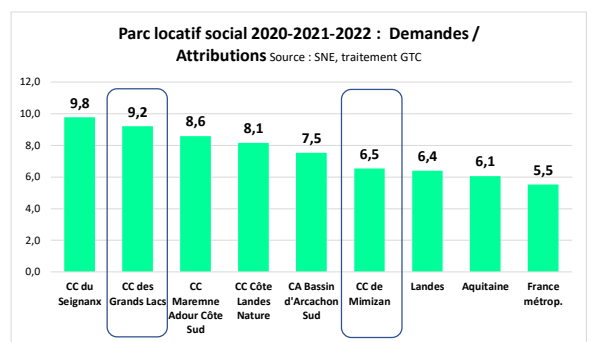


# Demandes et attributions de logements locatifs sociaux, rotation

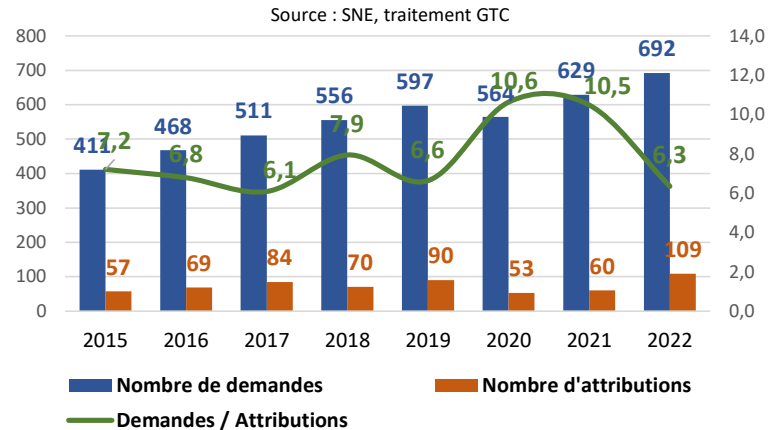
La baisse de la rotation dans le parc social est à la fois un signe de tension du marché et un facteur aggravant

La baisse de la rotation explique la difficulté des locataires du parc social à s'inscrire dans le marché immobilier privé (aux prix peu abordables), ce qui les conduit à allonger leur durée de séjour dans le parc social. Cette baisse de la rotation est à l'origine d'une baisse du volume des attributions et in fine d'une accumulation de la demande non satisfaite. Ce phénomène est observable dans les deux intercommunalités.

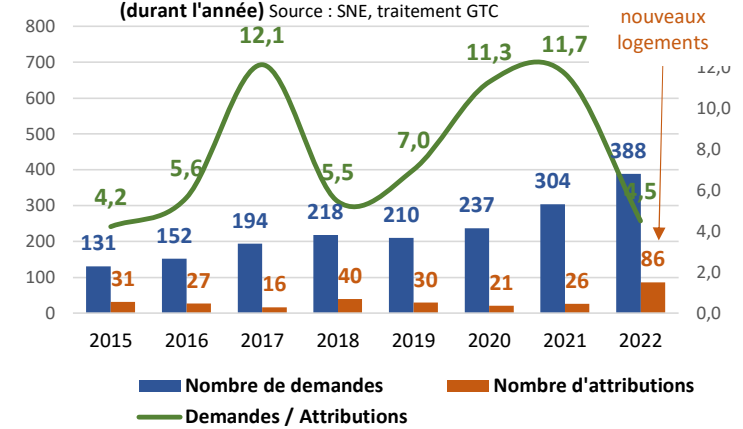
Ratio de tension = nombre de demandes pour une attribution



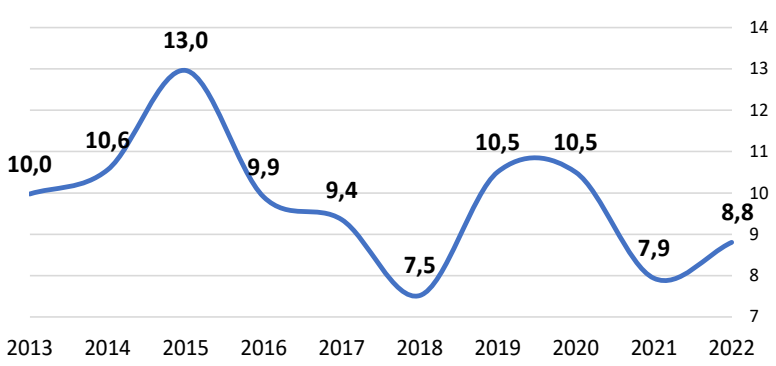
CC Grands Lacs - Parc locatif social : Nombre demandes (au 31/12) et attributions (durant l'année)



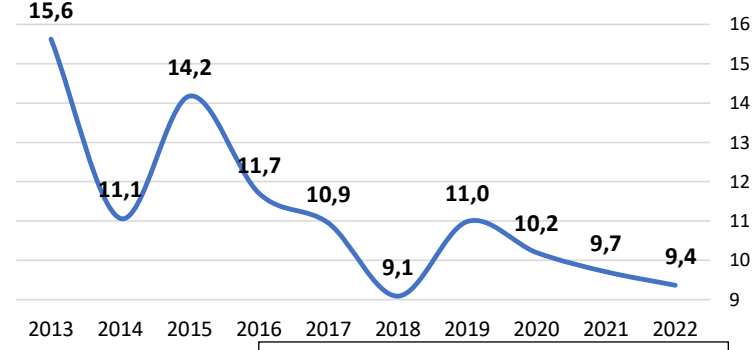
CC Mimizan - Parc locatif social : Nombre demandes (au 31/12) et attributions (durant l'année)



Taux de rotation au sein du parc social de la CC des Grands Lacs



Taux de rotation au sein du parc social de la CC de Mimizan



Considérant la moyenne des 3 dernières années, le nombre de demandes pour une attribution dans la CCGL est presque aussi élevé que dans la CC du Seignanx où la tension est très élevée. Dans la CC de Mimizan, la tension, bien que significative, reste plus modérée, supérieure à la moyenne nationale.

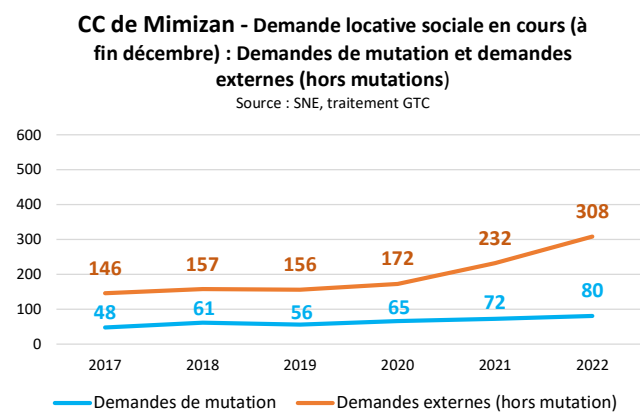
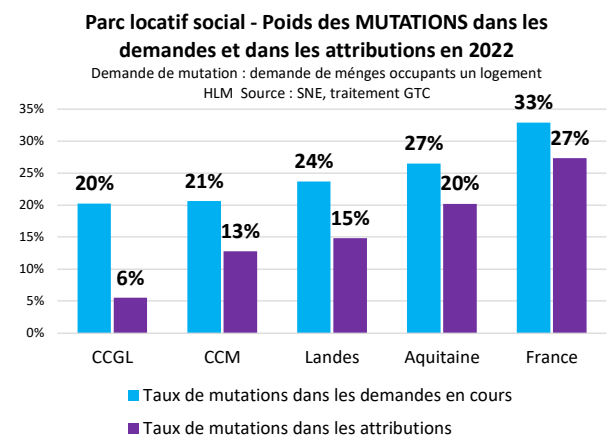
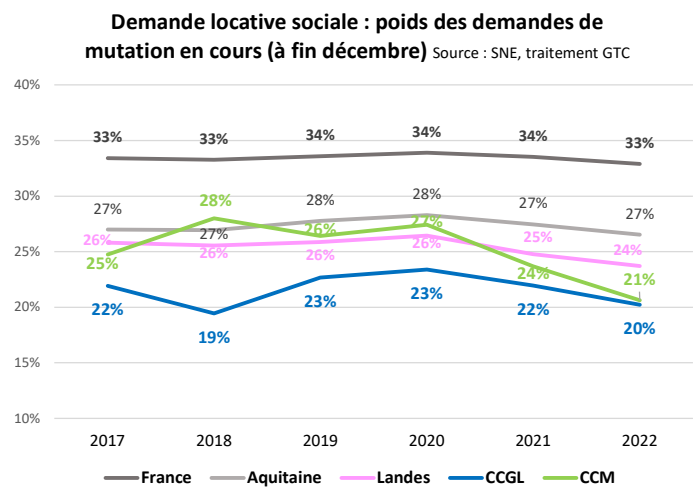
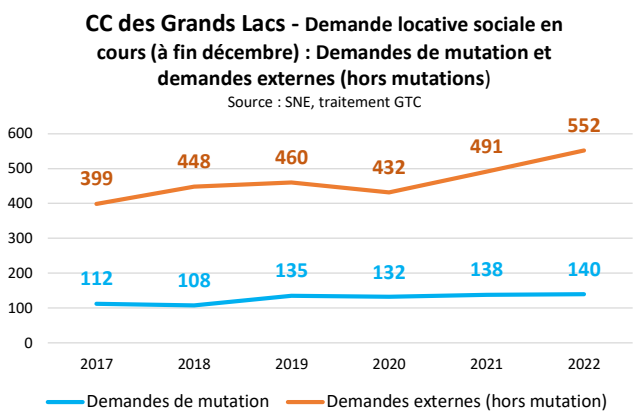
De 2015 à 2021, ce ratio est passé de 7 à plus de 10 dans la CCGL et la progression est encore plus forte (de 4 à 11) dans la CCM. L'année 2022 est marquée par la poursuite de l'augmentation du nombre des demandes, mais aussi par un accroissement des attributions, liée, pour partie, aux nouvelles mises en services.

Dans les deux cas, le taux de rotation dans le parc social est passé de 13%-14% à moins de 10%.  
Précisons que les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul.

# Demandes et attributions de logements locatifs sociaux : mutations et hors mutations

## L'augmentation du nombre de demandes de ménages qui veulent entrer dans le parc est en forte augmentation

Dans la CCGL, et encore plus dans la CCM, l'augmentation du nombre de demandes de mutation (demandes de ménages occupant déjà un logement HLM) et de demandes externes (demandes de ménages qui souhaitent entrer dans le parc) est importante et beaucoup plus rapide qu'en moyenne dans la région et en France. Entre 2017 et 2022, elle est proportionnellement deux fois plus rapide dans la CCM que dans la CCGL. Et **c'est le nombre de demandes de ménages qui veulent entrer dans le parc HLM qui s'accroît le plus**. Ainsi, fin décembre 2022, le poids des demandes de mutation représente **20% de l'ensemble des demandes dans la CCGL et 21% dans la CCM**, ce qui est plus faible qu'en moyenne dans le département (24%) et beaucoup plus faible que les moyennes régionale (27%) et nationale (33%).



Taux d'évolution annuel du nombre de demandes en cours

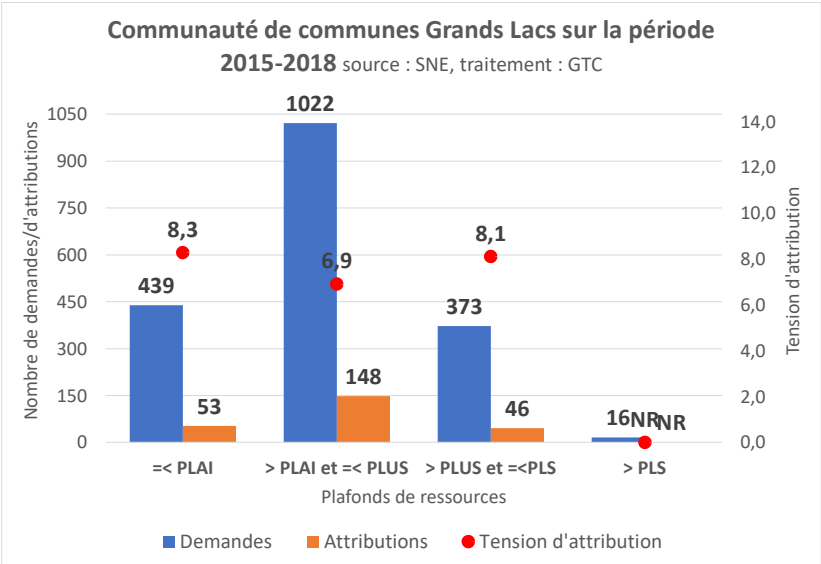
	2017-2022	CCGL	CCM	Landes	Aquitaine	France
Demandes de mutation (1)		4,6%	10,8%	5,1%	3,8%	3,0%
Demandes externes (hors mutation)		6,7%	16,1%	7,6%	4,3%	3,5%

(1) Demande de mutation = demande de ménages occupant un logement HLM Source : SNE, traitement GTC

Face à ce phénomène, les bailleurs tendent à « favoriser » les demandes des nouveaux ménages, « au détriment » de ceux qui souhaitent évoluer dans leur parcours résidentiel au sein même du parc. Cela n'est d'ailleurs pas sans poser de problème, par exemple, lorsque les ménages demandent un logement plus grand en cas d'agrandissement de la famille (naissance) ou lorsqu'ils ont besoin d'un logement plus petit en cas de décohabitation et / ou pour bénéficier d'un loyer plus faible. Ces éléments confirment la nécessité d'élargir l'offre de manière significative.

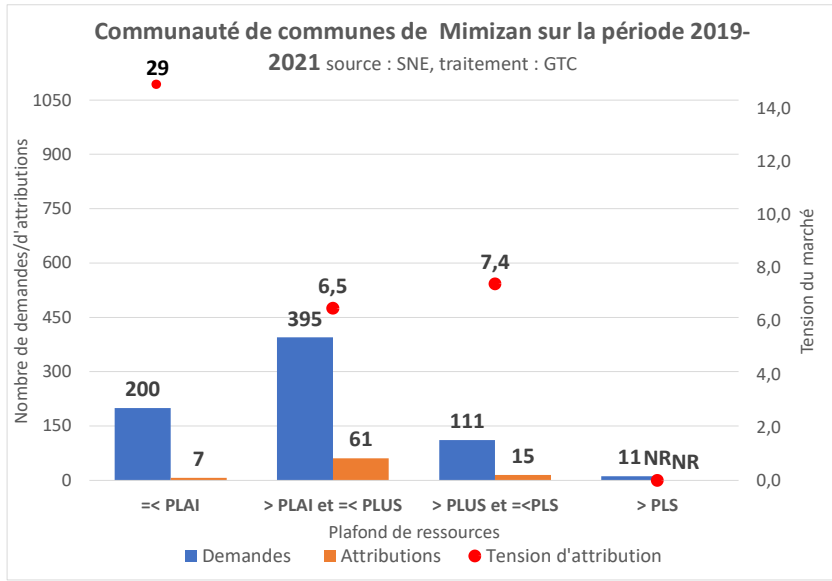
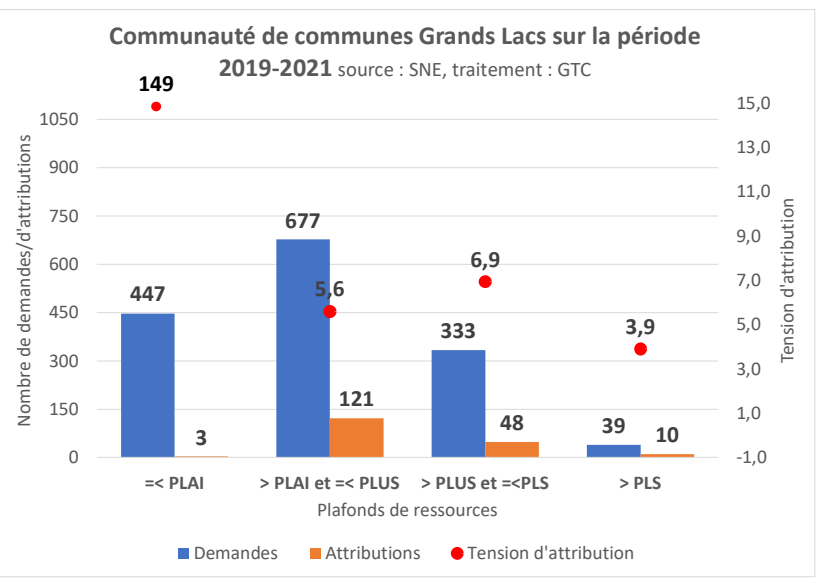
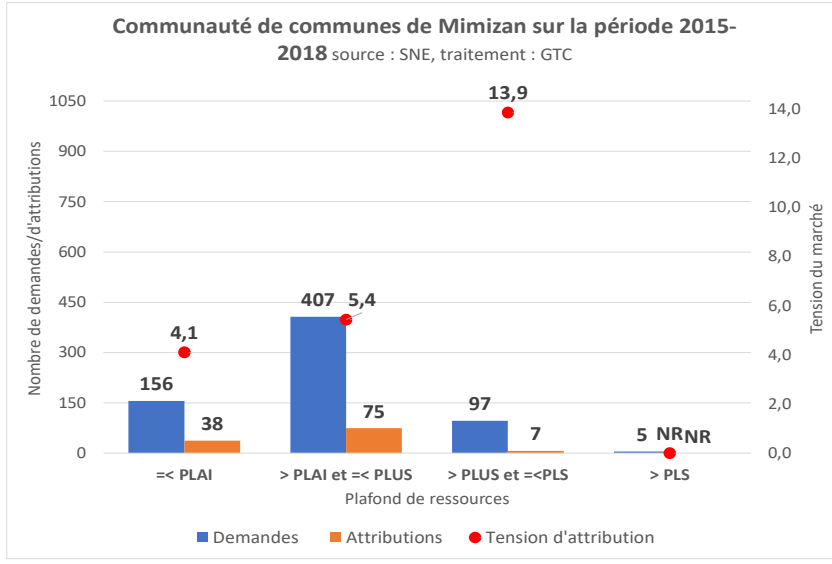
# Demandes et attributions de logements locatifs sociaux : tension par produit

Une tension très forte sur le parc locatif social qui concerne tous les produits, en particulier pour les demandeurs éligibles au PLAI pour lesquels le nombre d'attributions est très faible



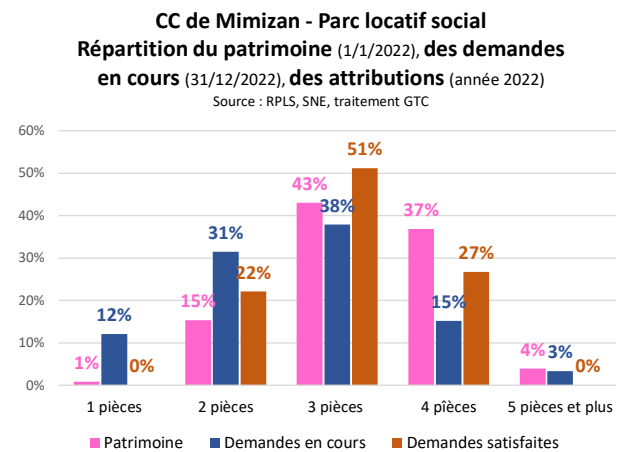
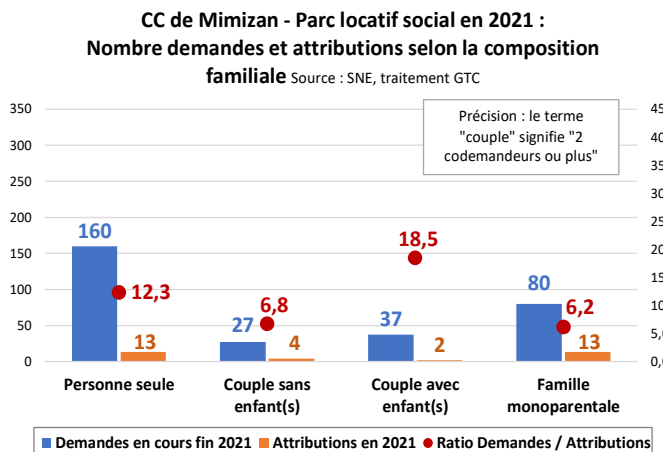
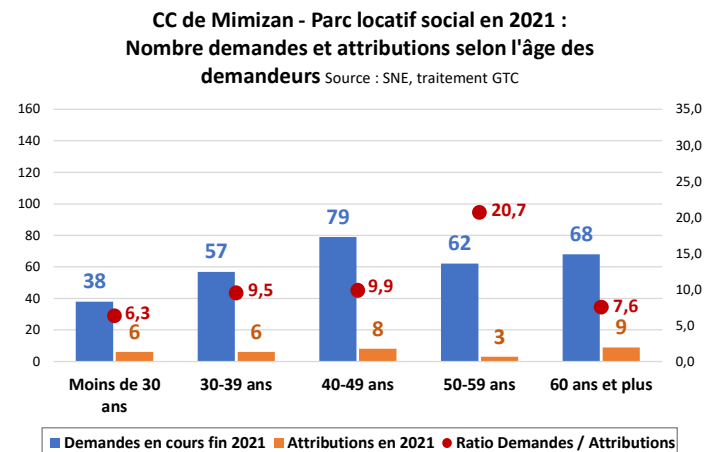
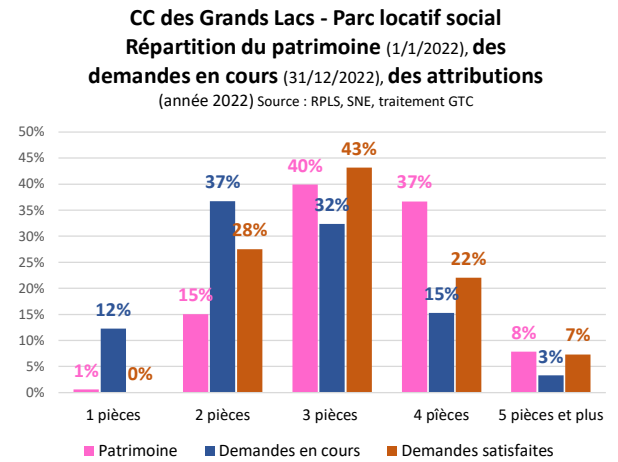
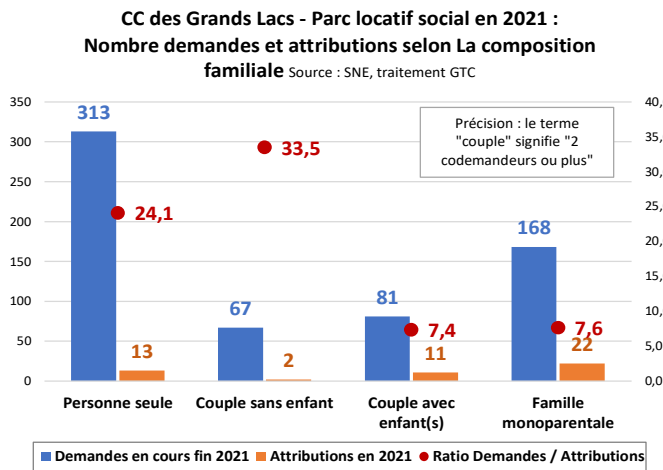
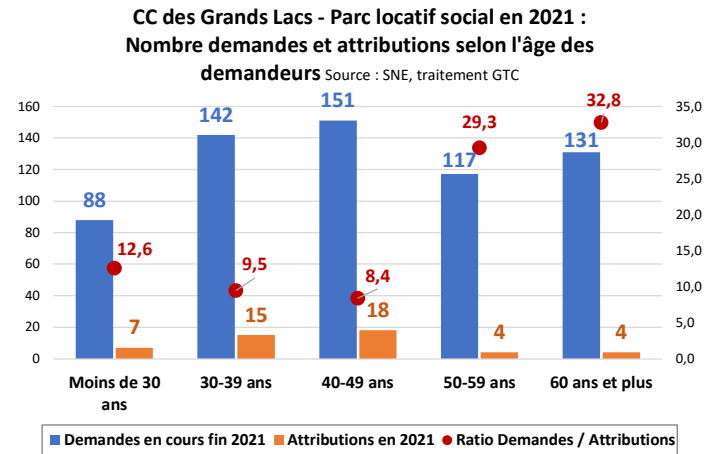
Les volumes de demandes et d'attributions sont établis sur 3 années.

- Entre 2015 et 2018, la tension est élevée et relativement homogène selon les niveaux de ressources dans la CCGL.
- Elle est basse dans la CCM.
- Entre 2019 et 2021, elle s'est maintenue dans la CCGL ; pour les ménages aux plafonds PLAI, le faible nombre d'attributions rend impossible l'accès au logement pour cette catégorie.
- Sur la CCM, la tension a augmenté pour toutes les tranches de revenus, et comme sur la CCGL, l'accès au logement social pour les ménages aux plus faibles ressources est presque impossible.



# Demandes et attributions de logements locatifs sociaux : tension par catégorie de ménages

## Une tension très forte sur le parc locatif social qui concerne toutes les catégories d'âge des ménages et toutes les compositions familiales



Les publics pour qui l'entrée dans le parc est particulièrement bloquée sont :

- Les personnes s'approchant de la retraite et les séniors, les couples sans enfant(s) et les personnes vivant seules dans la CC des Grands Lacs.
- Les futurs retraités (50-59 ans), les couples avec enfant(s) et les personnes seules dans la CC de Mimizan.

Dans les 2 EPCI, le parc étant constitué à près de 80% de T3 et de T4, l'offre en petite typologie (T1 et T2 : 16%, soit 11 points de moins qu'en moyenne en France métropolitaine) est très faible, ce qui contribue à rendre difficile l'accès au parc des ménages d'1 et 2 personnes.

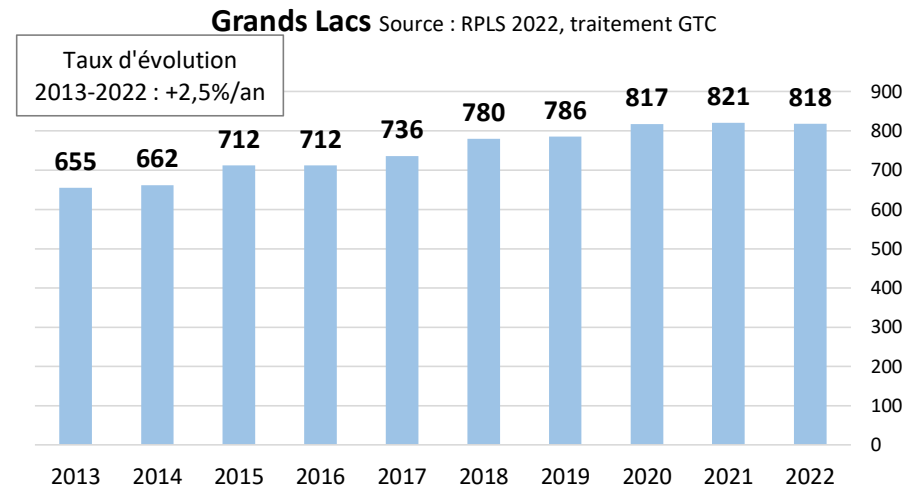
## Une offre de logements locatifs sociaux qui tend à se renforcer dans les Communautés de Communes de Mimizan et des Grands Lacs de 2013 à 2022

Evolution du parc locatif social	2013-2018		2018-2022		Objectif production SCoT 2018-2023
	Variation	Variation / an	Variation	Variation / an	Variation / an
<b>CC des Grands Lacs</b>	125	25	38	10	50
<b>CC de Mimizan</b>	2	0	77	19	13

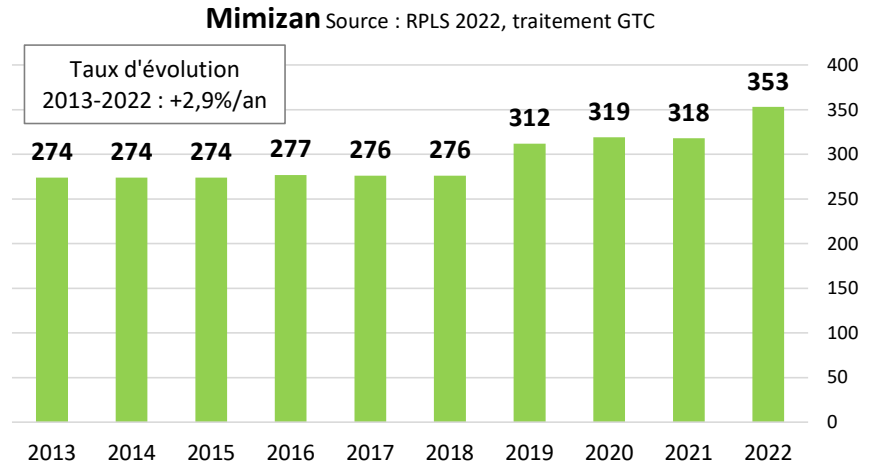
Source : RPLS 2022, traitement GTC - SCoT du Born

L'offre en logements locatifs sociaux tend à se renforcer petit à petit, selon les années, au gré des livraisons d'opération neuves. Dans la CCGL, l'offre s'est développée essentiellement sur la période 2013-2018 et beaucoup moins après. C'est le contraire pour la CCM, qui peut ainsi atteindre les objectifs du SCoT, voire les dépasser entre 2018 et 2022.

Nombre de LLS au sein du parc social de la des CC



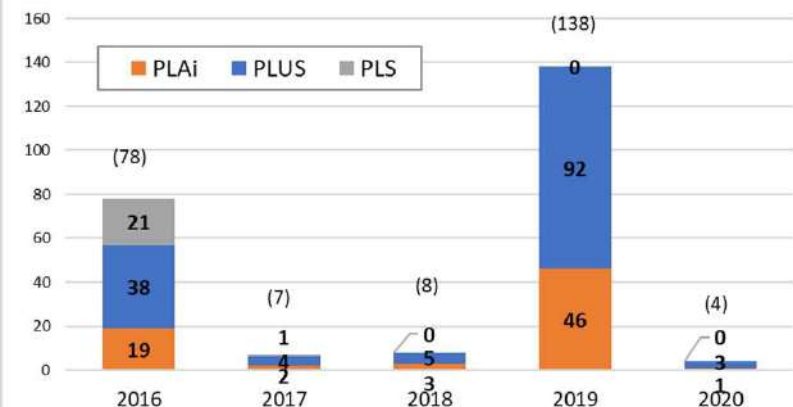
Nombre de LLS au sein du parc social de la CC de



# Financements du parc locatif social

## Programmation et mise en service des différents types de LLS de 2016 à 2021 : un volume de programmation assez conséquent de 2016 à 2020 avec 235 logements dans la CCGL et 296 dans la CCM

Production agréée et financée entre 2016 et 2020  
Communauté de communes Grands Lacs  
(source : SISAL, traitement GTC)



Financements Logements locatifs sociaux  
2016-2020  
CCGL + CCM

PLAI	145	29%
PLUS	332	67%
PLS	22	4%
<b>Total</b>	<b>499</b>	<b>100%</b>

Source : traitement DREAL Nouvelle Aquitaine d'après SISAL

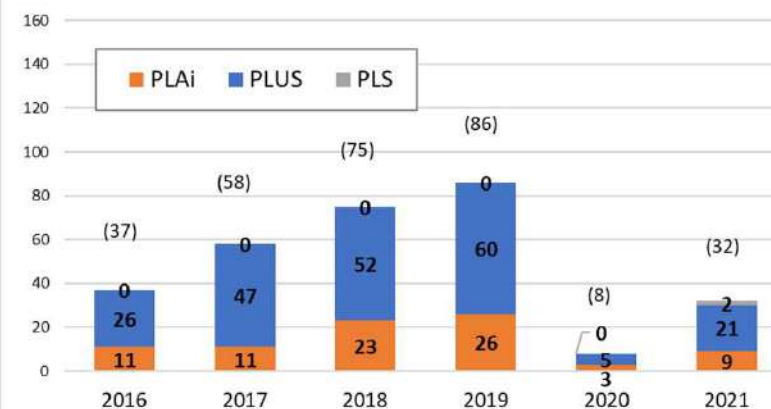
La production locative sociale est composée en moyenne de 30% de PLAI et aux 2/3 de PLUS. Le PLS est peu produit.

Les volumes annuels erratiques (notamment sur la CCGL) peuvent s'expliquer par le fait que beaucoup de projets sont produits en VEFA en opération de promotion privée. Il est arrivé que des promoteurs veuillent vendre des programmes à 50% ou 100% de VEFA... faute de clientèle locale en résidence principale, qui n'ont pas les moyens d'acheter.

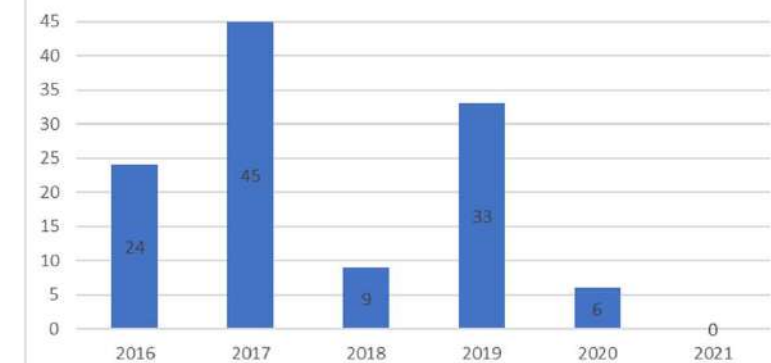
Les mises en service confirment le caractère erratique de la production.

Des mises en service décalées 4 à 5 ans après l'agrément de financement. Les logements mis en service de 2016 à 2020 ont probablement été agréés en financement de 2011 à 2016.

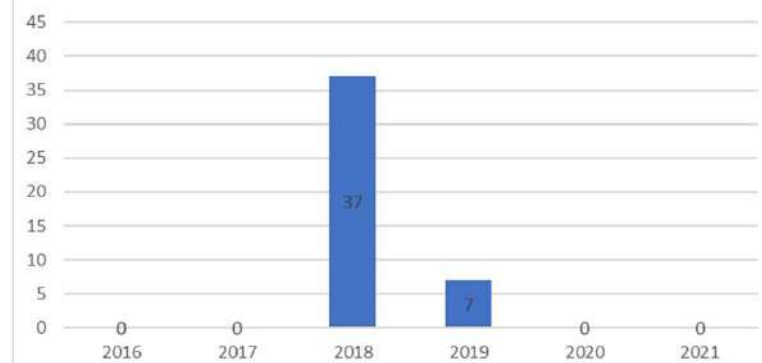
Production agréée et financée entre 2016 et 2021  
Communauté de communes Mimizan  
(source : SISAL, traitement GTC)



Répartition des LLS par année de première mise en location  
CC Grands Lacs  
(source : RPLS 2021, traitement : GTC)



Répartition des LLS par année de première mise en location  
CC Mimizan  
(source : RPLS 2021, traitement : GTC)



## Logements en accession abordable PSLA et BRS

Produits en accession sociale réalisés, en projet Source : entretien avec les communes octobre 2022, traitement GTC	PSLA réalisés / en projet	BRS réalisés / en projet	Autres solutions
<b>Biscarrosse</b>	Quelques PSLA réalisés	Réflexion en cours avec Le COL pour développer du BRS (maisons de ville avec possibilité de logements évolutifs) Macro lots dédiés au BRS en ZAC	Sur les terrains à bâtir une part de terrains aux prix plus abordables (beaucoup de demandes)
<b>Gastes</b>	Pas de PSLA réalisés	Souhait d'expérimenter le BRS	
<b>Lüe</b>	Pas de PSLA réalisés	Pas de projet à ce jour	
<b>Parentis-en-Born</b>	Pas de PSLA réalisés	Projet : opération de 20 logements en BRS (Le COL), permis de construire attribué	
<b>Sainte-Eulalie-en-Born</b>	Pas de PSLA réalisés	Pas de projet à ce jour	
<b>Sanguinet</b>	Pas de PSLA réalisés	Projet : la commune a acquis un terrain pour réaliser 6 logements en BRS	
<b>Ychoux</b>	Pas de PSLA réalisés	Pas de projet à ce jour	
<b>Aureilhan</b>	Pas de PSLA réalisés - Pourquoi pas	Pas de BRS réalisés - Pourquoi pas	
<b>Bias</b>	Pas de PSLA réalisés - Pourquoi pas	Pas de BRS réalisés - Pourquoi pas	
<b>Mézos</b>	En réflexion (XL Habitat)	Souhait d'expérimenter le BRS dans le futur lotissement	
<b>Mimizan</b>	Quelques PSLA réalisés	Projet de BRS dans le cadre d'une opération de 30 logements (XL habitat). Le COL a contacté la commune	
<b>Pontenx-les-Forges</b>	Pas de PSLA réalisés	Souhait de développer du BRS dans la zone Guillemin	
<b>Saint-Paul-en-Born</b>	3 logements PSLA ont été réalisés dans le lotissement Petit Jean	Pas de BRS réalisés	

Seules 4 communes ont ou vont expérimenter le Prêt Social Location Accession (PSLA : dispositif d'accèsion à la propriété permettant à des ménages de devenir propriétaire après une phase locative).

Le Bail Réel Solidaire (BRS : dispositif d'accèsion à la propriété permettant de dissocier le foncier du bâti), produit plus récent, retient l'attention de certaines communes, qui souhaitent le mettre en œuvre, pour répondre aux besoins des primo accédants, principalement des jeunes familles.

## Une offre importante d'environ 130 logements, complémentaire de celle des bailleurs HLM

Logements locatifs communaux et CCAS Source : communes	Nombre de		Observations
	Total	Dont logements occupés	
BISCARROSSE	26	selon saison	CCAS : 2 logt VIF + 2 logt ALT urgence. Commune : 22 logt mis à disposition des gendarmes, médecins, assistants en langue (pour écoles), agents de la collectivité. Logt entretenus par les services, mais les 2 logt ALT sont dégradés. Quelques-uns pourraient être démolis dans le cadre projet Cœur de ville
GASTES	3	3	Presbytère. Les logements sont occupés. En très <b>mauvais état</b> . En attente du résultat de l' <b>étude</b> qui est en cours pour déterminer leur utilisation future
LUE	2	0	Logements issus d'une division de maison restaurée, mal agencés, non occupés, <b>mis en vente</b> , présence de dépendances qui peuvent être aménagées. Dans le cadre du réaménagement de l'école qui est en cours, <b>réflexion</b> à mener quant à l'aménagement de l'étage qui est très grand et qui pourrait être dédié à de l'hébergement pour l'été ou d'urgence... <b>Projet</b> de réhabilitation de l'ancienne poste, l'étage pourrait être dédié à du logement ou à une autre activité (coworking)
PARENTIS	7	6	Presbytère. Les logements sont occupés. En très <b>mauvais état</b> . En attente du résultat de l' <b>étude</b> qui est en cours pour déterminer leur utilisation future
STE EULALIE EN BORN	7	6	7 logements, dont 2 studios affectés à la <b>location saisonnière</b> au camping municipal (tarif à la semaine), 1 maison vide à <b>rénover</b>
SANGUINET	1	0	1 logement communal, intégré à la résidence de personnes âgées, destiné aux urgences. Ce qui pourrait être insuffisant pour traiter les urgences. A été occupé plusieurs mois en 2022. Eventuellement rafraîchissement à faire si projet global de rénovation était prévu.
YCHOUX	19	19	19 logements dont 13 communaux + 6 CCAS : 2 T2, 13 T3, 3 T4, 1 T5. Non conventionnés mais à loyer modéré. En attente du résultat de l' <b>audit patrimonial</b> qui est en cours sur les 13 logements communaux qui sont énergivores
<b>TOTAL CCGL</b>	<b>65</b>	<b>Quasi tous</b>	<b>Toutes les communes disposent d'au moins 1 logement communal. Biscarrosse a passé conventions pour loger gendarmes, médecins... Ces logements sont occupés pour la plupart, mais certains sont en mauvais état. 2 logements sont mis en vente. 4 communes mènent des audits / réflexions sur leur devenir</b>
AUREILHAN	0	0	La commune ne dispose plus de logement communal
BIAS	3	3	Pas de rotation. 1 ménage en impayé de loyer. <b>Audit</b> des bâtiments communaux à venir.
MIMIZAN	34	Quasi tous	34 communaux : 23 logements gendarmerie, 5 logements SOLIHA, 1 maison, 5 logements écoles - perception - police municipale. Parmi ces logements : <b>5 sont des logements d'urgence</b> (3 gérés par le CCAS + 2 par Soliha) + <b>1 d'extrême urgence</b> (CCAS)
MEZOS	12	10	4 T2, 3 T3, 5 T4. Logements de l'ex gendarmerie, poste.... 2 logements ne sont pas occupés car nécessitent des travaux, <b>réflexion</b> à mener pour réhabiliter et en transformer 1 en logement d'urgence
PONTENX	8	8	Loyer modéré, peu de rotation
ST PAUL EN BORN	7	6	Logements localisés autour de l'église. <b>2 en mauvais état</b> , dont 1 est vacant : bail emphytéotique (60 ans) prévu à partir de 2023 avec XL Habitat
<b>TOTAL CCM</b>	<b>64</b>	<b>Quasi tous</b>	<b>Presque toutes les communes disposent d'au moins 1 logement communal ou CCAS. Le parc est très important à Mimizan, comprenant notamment 6 logements d'urgence, et conventions pour loger les gendarmes... Des réflexions sur les travaux à mener sur certains logements et leur devenir</b>
<b>TOTAL CCGL + CCM</b>	<b>129</b>	<b>Quasi tous</b>	<b>Le parc de logements communaux et gérés par les CCAS est relativement important.</b>

Biscarrosse et Mimizan ont passé des conventions pour loger des professionnels pour de courtes durées (gendarmes, médecins...), et disposent de logements d'urgence (4 et 6) dont 2 sont dédiés aux victimes de violences intrafamiliales à Biscarrosse.

Environ 25% sont décrits comme étant en mauvais état et / ou énergivores. Les communes s'interrogent sur les travaux à réaliser dans ces logements et leur devenir. Lüe, Saint-Paul-en-Born, Mézos ont des projets de transformation, création de nouveaux logements. La question du logement d'urgence est également soulevée.

La CCM apporte un soutien à la rénovation énergétique des bâtiments publics y compris les logements communaux par un accompagnement technique et financier des communes.

Cadrage socio-démographique

Les caractéristiques du parc de logements

La construction et les marchés immobiliers

Le parc social et la réponse à la demande locative sociale

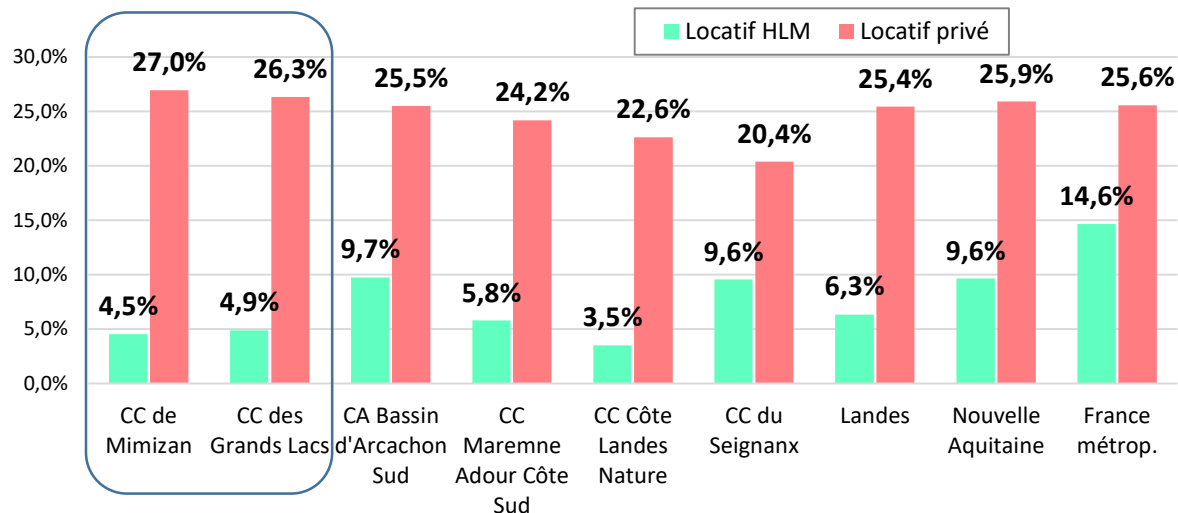
**Le parc privé existant**

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

## Une offre locative privée présente...

### Résidences principales en 2019 : poids du locatif HLM et du locatif

privé Source : Insee, traitement GTC



- Dans un territoire où la propriété occupante est le statut dominant (66% pour les 2 EPCI, moyenne nationale : 58%), l'offre locative HLM (5% dans les 2 EPCI) fait défaut. Alors que le taux de locatif privé (26%-27% pour les 2 EPCI) est légèrement supérieur aux moyennes des territoires pris comme éléments de référence, c'est sans doute son caractère abordable et sa typologie qui pose question.
- Des efforts ont pourtant été réalisés ces dernières années : +420 logements locatifs privés entre 2013 et 2019 (dont CCGL : +268, CCM : +152), +77 logements HLM (dont CCGL : +46, CCM : +31, selon les données de l'Insee).

# Parc privé et ressources des ménages

... Mais un défaut d'offre locative abordable généralisé à l'ensemble du territoire qui laisse peu de choix aux ménages à ressources modestes. Environ 7 ménages sur 10 habitant le parc locatif privé est éligible au parc locatif social

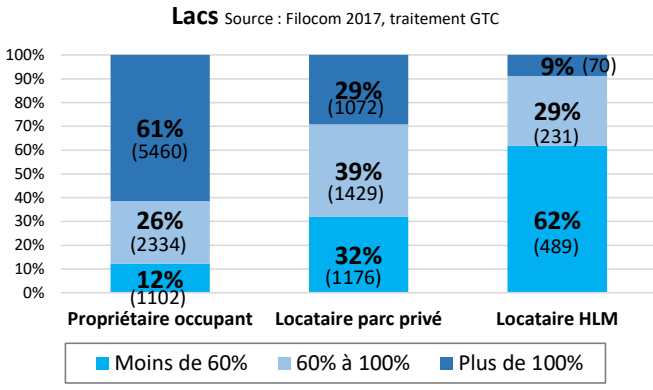
- Le déficit de logements locatifs sociaux, conduit les ménages pouvant prétendre à ce type de logement à se tourner vers le locatif privé lorsqu'il est abordable ou à défaut à quitter le territoire. Il n'en reste pas moins que :
  - 71% (2605 ménages) des ménages occupant un locatif privé de la CCGL et 75% (1262 ménages) dans la CCM disposent de revenus qui leur permettraient de prétendre à un logement social, mais c'est surtout 32% et 41% pour un logement très social (inférieur à 60% des plafonds HLM = PLAI).
  - 43% des ménages à très faibles ressources de la CCGL et 47% de la CCM habitent un logement du parc locatif privé. Ils sont également très nombreux à être propriétaires occupants (40% et 41%).
- Parmi les propriétaires occupants, ce sont 12% dans la CCGL et 14% dans la CCM qui sont également éligibles au logement à loyer Très Social.
- En parallèle, le parc locatif public qui existe remplit son rôle en logeant quasi exclusivement les ménages à très faibles (=plafonds de ressources PLAI) et faibles ressources (=plafonds de ressources PLUS). Mais il est peu développé.

Répartition des ménages disposant de ressources < 60% des plafonds (= éligibles au logement très social PLAI)	Propriétaire occupant	Locataire parc privé	Locataire HLM	Total
<b>CC des Grands Lacs</b>	40%	43%	18%	100%
<b>CC de Mimizan</b>	41%	47%	12%	100%

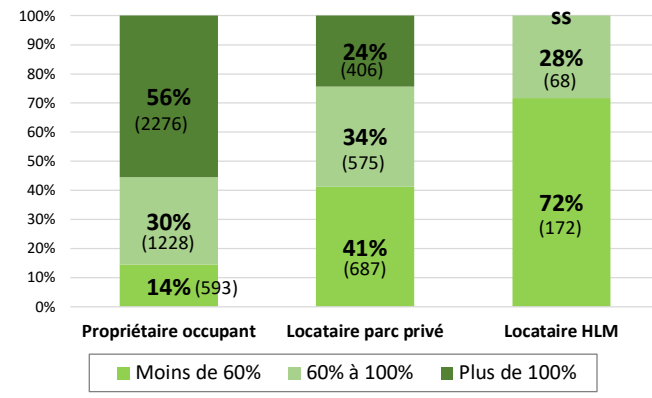
Source : Filocom 2017, traitement GTC

Logements sociaux et ressources	
Logements très social = PLAI	Logement social = PLUS
Moins de 60% des plafonds	60% à 100% des plafonds

Poids (et nombre) des ménages selon leurs ressources au regard des plafonds HLM par statut d'occupation en 2017 - CC des Grands Lacs



Poids (et nombre) des ménages selon leurs ressources au regard des plafonds HLM par statut d'occupation en 2017 - CC de Mimizan



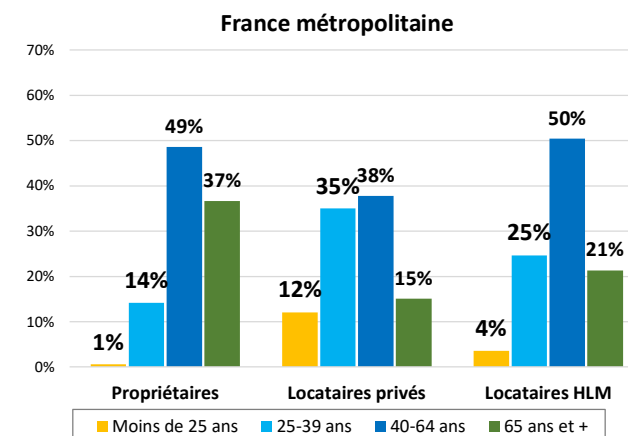
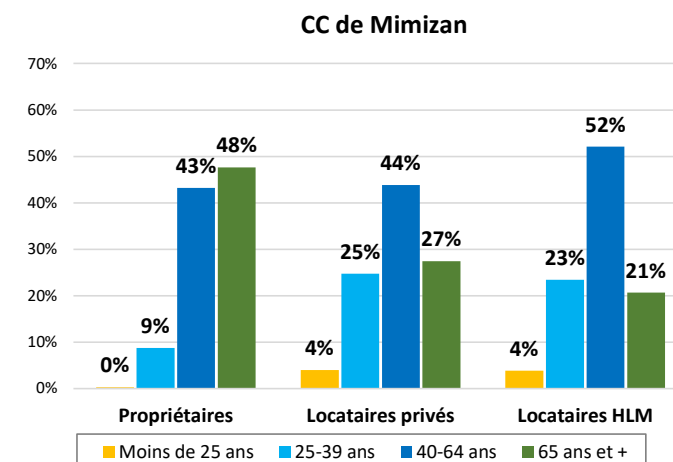
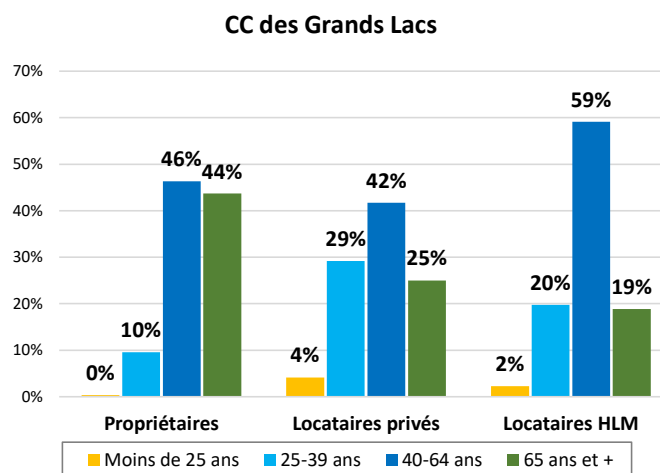
- Le cas particulier des logements de la Défense : Depuis que La Défense a stoppé sa réservation en 2016, les logements sont mis en vente par CDC Habitat. Actuellement, il reste 84 logements à vendre sur un total d'environ 200 à l'origine. Selon le bailleur, les logements mis en vente sont proposés en priorité aux occupants à un tarif préférentiel, et s'ils ne se portent pas acquéreurs ils sont proposés à des ménages extérieurs. Les logements mis en vente portent une étiquette énergétique D selon l'ancien DPE. Mais les nouveaux DPE, qui devront être réalisés prochainement, pourraient aboutir à une étiquette moins favorable.

## Peu de place pour les moins de 25 ans et les 25-39 ans dans le parc privé en propriété occupante et en locatif

Parc locatif du secteur privé en 2019 <small>Source Insee, traitement GTC</small>	Nombre	Taux
Biscarrosse	1954	28%
Parentis-en-Born	833	28%
Sanguinet	515	26%
Ychoux	224	22%
Sainte-Eulalie-en-Born	97	16%
Gastes	74	20%
Lüe	52	20%
<b>CC des Grands Lacs</b>	<b>3749</b>	<b>26%</b>
Aureilhan	193	35%
Bias	114	31%
Mimizan	1043	27%
Pontenx-les-Forges	184	25%
Mézos	98	23%
Saint-Paul-en-Born	75	17%
<b>CC de Mimizan</b>	<b>1707</b>	<b>27%</b>
France métropolitaine	7469237	26%

### Résidences principales en 2019 : Répartition par statut d'occupation et âge de la personne de référence du ménage

Source : Insee, traitement GTC



- Le parc locatif privé est diversement présent selon les communes : de 16% à 28% dans la CCGL et de 17% à 35% dans la CCM.
- Il loge peu de jeunes de moins de 25 ans, mais aussi peu d'actifs en début de parcours professionnel, notamment dans la CCM : 29% de moins de 40 ans, quand la moyenne nationale est de 47%.
- Plus qu'en moyenne en France, le poids des propriétaires occupants âgés est important dans les 2 EPCI.

# Composition des ménages et typologie des logements

La faiblesse de l'offre locative privée de petite taille se conjugue à celle du parc locatif social pour contribuer à limiter l'accès au logement des personnes seules et des couples

Indicateur d'occupation en 2019 Source : Insee, traitement GTC

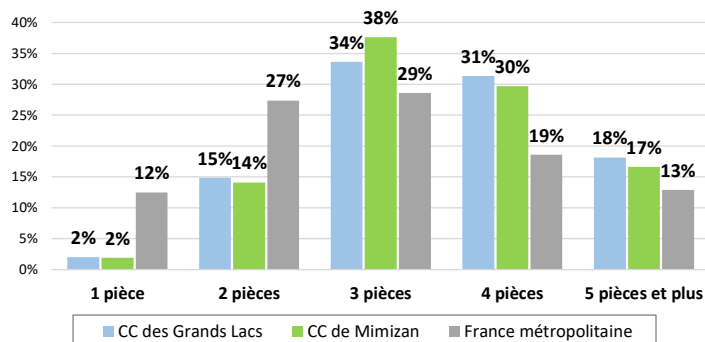
CC des Grands Lacs	1-2 personnes T1 - T2		3-4 personnes T3 - T4		5 pers et plus T5 et plus	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Ménages	10534	74%	3183	22%	514	4%
Logements locatifs privés	594	17%	2289	65%	639	18%

CC de Mimizan	1-2 personnes T1 - T2		3-4 personnes T3 - T4		5 pers et plus T5 et plus	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Ménages	4960	78%	1245	20%	138	2%
Logements locatifs privés	251	16%	1053	67%	260	17%

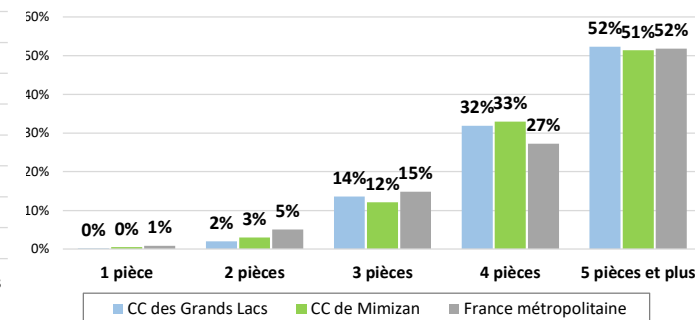
Parc locatif privé en 2019 : Répartition par typologie

Source : Insee; traitement GTC



Parc de propriétaires occupants en 2019 : Répartition par typologie

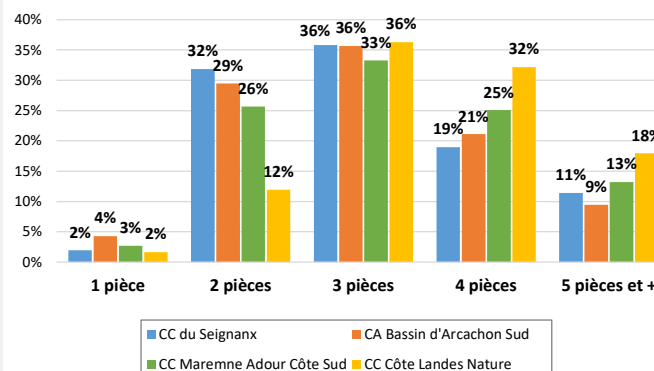
Source : Insee; traitement GTC



- Comme classiquement en moyenne en France métropolitaine, le parc des propriétaires occupants est constitué de logements de grande taille : 1 logements sur 2 est au moins un type 5.
- En revanche, le parc locatif privé est plus diversifié, avec une dominante de T3 et de T4. Mais la part des logements de petite taille, c'est-à-dire de T1 et surtout de T2 est moitié moins élevée dans les deux communautés de communes que la moyenne nationale et que dans les autres EPCI littoraux de référence. Le déséquilibre entre la composition des ménages et la structure typologique du parc locatif privé est significative : 74% des ménages sont des ménages d'1 et 2 personnes, alors que les T1 et T2 comptent pour 16%-17%.

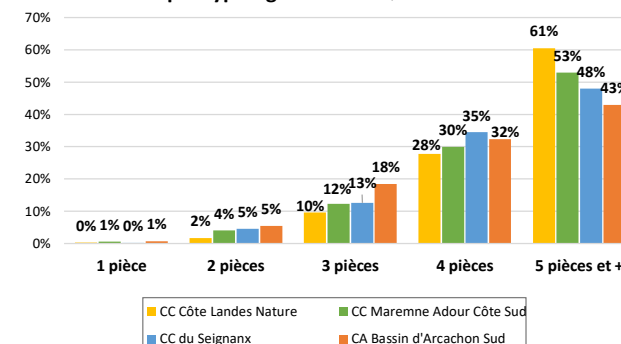
Parc locatif privé en 2019 : répartition par typologie

Source : Insee, traitement GTC



Parc de propriétaires occupants en 2019 : répartition par typologie

Source : Insee, traitement GTC



Ce qui représente un frein à l'accès au parc locatif des personnes seules, voire des couples sans enfant, notamment des jeunes et des personnes âgées.

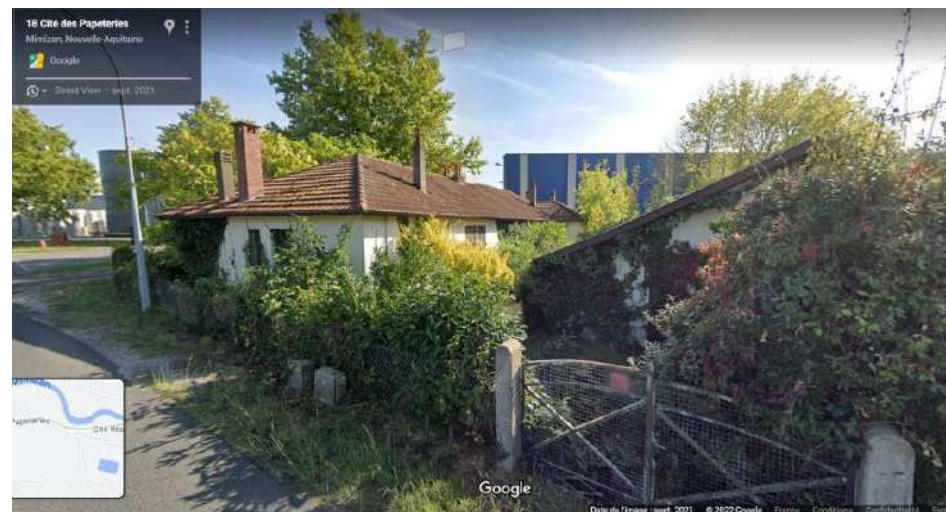
# Parc privé potentiellement indigne

## Des fragilités résiduelles dans un marché privé valorisé, nécessitant manifestement une intervention

Parc Privé Potentiellement Indigne <small>Source : Filocom 2017, traitement GTC</small>	Nombre de PPPI	Taux de PPPI
<b>Gastes</b>	<b>26</b>	<b>7,6%</b>
<b>Ychoux</b>	<b>55</b>	<b>6,4%</b>
Biscarrosse	246	3,7%
Parentis-en-Born	82	3,1%
Sainte-Eulalie-en-Born	17	3,0%
Sanguinet	54	3,0%
Lüe	7	2,8%
<b>CC des Grands Lacs</b>	<b>487</b>	<b>3,7%</b>
<b>Mézos</b>	<b>46</b>	<b>10,6%</b>
<b>Pontenx-les-Forges</b>	<b>70</b>	<b>9,9%</b>
<b>Bias</b>	<b>33</b>	<b>9,2%</b>
<b>Saint-Paul-en-Born</b>	<b>30</b>	<b>7,3%</b>
<b>Mimizan</b>	<b>232</b>	<b>6,4%</b>
Aureilhan	22	4,1%
<b>CC de Mimizan</b>	<b>433</b>	<b>7,1%</b>

Taux de Parc Privé Potentiellement Indigne (en 2017)	CC des Grands Lacs	CC de Mimizan	Landes
Dans le parc de propriétaires occupants	2,3%	3,6%	2,8%
Dans le parc locatif privé	6,6%	14,7%	10,6%

Source : FILOCOM 2017 - MTE d'après DGFiP, traitement PPPI Anah.  
Traitement GTC



Les données sur le **Parc Privé Potentiellement Indigne**, qui sont un peu anciennes (2017) et à prendre avec précaution (peu de mises à jour du classement cadastral), indiquent :

- Une faible proportion sur le territoire de la CCGL, avec un volume majoritairement situé à Biscarrosse.
- Une proportion plus importante sur la CCM, en volume majoritairement sur Mimizan, mais des taux particulièrement importants à Mézos, Pontenx et Bias.
- Une légère augmentation du nombre entre 2013 et 2017 (+25), alors qu'on observe une stabilisation sur le département. Les locataires sont proportionnellement beaucoup plus touchés que les propriétaires occupants, principalement dans la CC de Mimizan.

Selon la DDTM40, depuis 2012, 80 logements dits indignes, dont 46 dans la CCGL, et 34 dans la CCM, ont fait l'objet d'un signalement au **pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne**. Presque toutes les communes sont concernées. Deux dossiers ont donné lieu à une procédure d'insalubrité.

**Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) de lutte contre l'habitat indigne mené par SOLIHA 40**, peu de signalements et de dossiers sont effectivement recensés sur la CCGL et la CCM. Les actions de ciblage mises en place par la CAF sont davantage orientées vers l'est du département, plus rural, où le Parc Privé Potentiellement Indigne est plus présent.

## Plus d'une centaine de copropriétés seraient considérées comme potentiellement fragiles

Le Registre des Copropriétés (données mises à jour le 30/06/2022) indique que 272 copropriétés sont enregistrées dans la CC des Grands Lacs et 167 dans celle de Mimizan. La moitié sont de petite taille (10 lots ou moins) et près de 80 ont été construites avant 1975, laissant supposer des problématiques de performances énergétiques, pour celles qui n'ont pas fait l'objet de réhabilitation en la matière.

Nombre de copropriétés par lots d'habitation	Total	10 lots d'habitation ou moins	11 à 49 lots d'habitation	50 à 199 lots d'habitation	Plus de 200 lots d'habitation
<b>CC des Grands Lacs</b>	<b>272</b>	122	127	22	1
<b>CC de Mimizan</b>	<b>167</b>	103	52	12	
<b>CCGL + CCM</b>	<b>439</b>	<b>225</b>	<b>179</b>	<b>34</b>	<b>1</b>
	<b>100%</b>	<b>51%</b>	<b>41%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>

Source : Registre des copropriétés, données mises à jour le 30/06/2022. Traitement GTC

Les Porter à Connaissance de l'Etat indiquent que selon une étude de 2017 (actualisée en 2019) du Cerema et de l'Anah, à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM, les copropriétés des Landes ont été classées par famille A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité. Les copropriétés de classe C et D sont potentiellement fragiles.

« Une quantification et une qualification précise des besoins dans les copropriétés nécessitent de mener, en lien avec les EPCI, un travail de terrain dans le cadre d'une mission de type étude pré-opérationnelle »... pour les deux intercommunalités.

De plus, une étude de repérage des copropriétés potentiellement éligibles à PrimRénov' en Nouvelle Aquitaine a permis de déterminer que 11 copropriétés de la CCM sont éligibles aux aides de l'Anah (1 à Aureilhan de 5 logements, 9 à Mimizan (50 logements), 1 à Saint-Paul-en-Born (5 logements)).

Nbre de copropriétés classées B, C, D Source : Filocom, Cerema, Anah 2019	Famille B	Famille C	Famille D
Biscarrosse	51	30	44
Parentis-en-Born	6	5	9
<b>Total Grands Lacs 2017</b>	<b>57</b>	<b>35</b>	<b>53</b>
Aureilhan	2	1	2
Bias	3	1	0
Mimizan	37	18	11
Saint-Paul-en-Born	1	0	0
<b>Total CC de Mimizan 2015</b>	<b>43</b>	<b>20</b>	<b>13</b>

Source : Porter à la Connaissance de l'Etat des PLH. Pour la CCM, le total des copropriétés fragiles (C et D) est de 41 en 2017, mais les données par commune ne sont pas disponibles. Le total des copropriétés n'est pas disponible ni pour la CCM ni pour la CCGL.

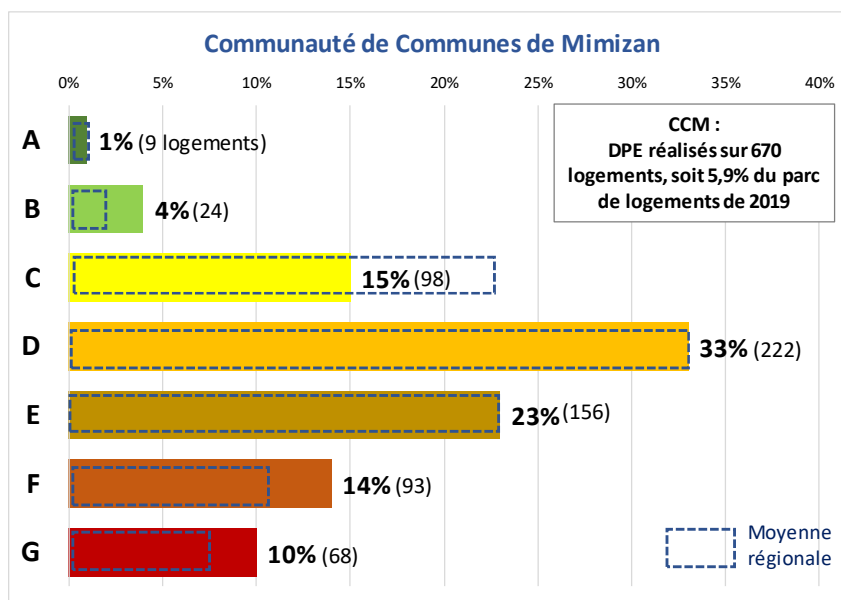
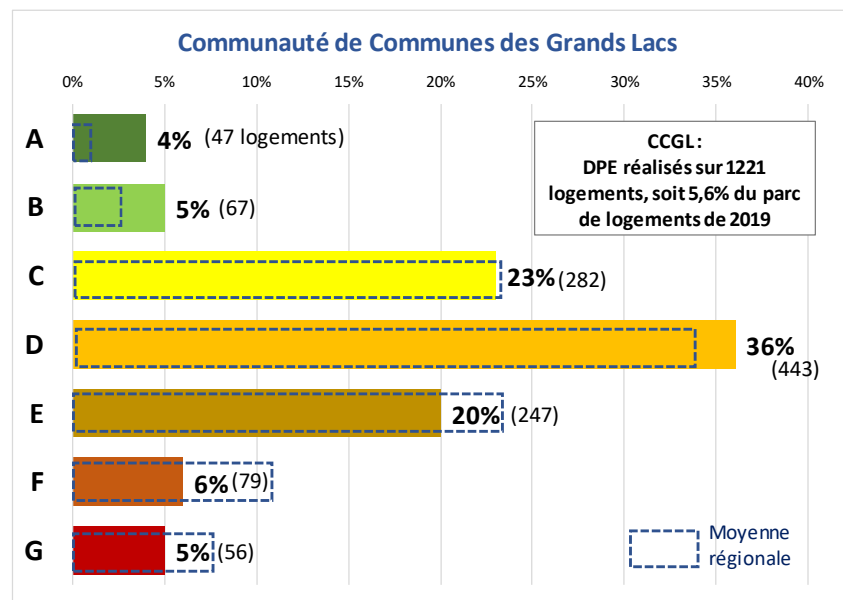
# Etiquette énergétique des logements ayant fait l'objet d'un DPE

En 16 mois (du 1/7/2021 à 24/10/2022) 2911 logements (CCGL + CCM) ont fait l'objet d'un DPE dont :

- 1891 logements existants, soit près de 6% du parc de logements (de 2019)
- 1020 logements neufs

Répartition des logements existants (hors logements neufs) selon les DPE réalisés du 1er juillet 2021 au 24 octobre 2022 - (nombre)

Source : L'observatoire DPE - ADEME ; traitement GTC



Du 1er Juillet 2021 au 24 octobre 2022, 11% dans la CCGL et 24% dans la CCM des logements existants (hors logements neufs) ayant fait l'objet d'un DPE sont énergivores (F et G). La totalité des 1020 logements neufs ayant fait l'objet d'un DPE sont classés en A, B et C pour l'ensemble des 2 EPCI.

## PRECAUTIONS :

Le DPE est obligatoire seulement pour une vente, une location ou à l'achèvement de toute nouvelle construction.

Ces données ne couvrent donc pas l'ensemble du parc de logements et **ne permettent pas de conclure** quant à la performance énergétique du parc dans son ensemble.

## Loi dite Climat et Résilience d'août 2021 :

Interdiction de louer les logements classés en :

- Consommation d'énergie > 450 kilowattheures d'énergie finale /m<sup>2</sup>/an (nouveaux contrats de location) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023
- G à compter de 2025
- F à compter de 2028
- E à compter de 2034

# Réhabilitation du parc privé et aides de l'Anah

Le dispositif Habiter Mieux a porté la réhabilitation à une trentaine d'unités par an en 2019 pour chaque intercommunalité, depuis c'est « MaPrimeRénov. » qui a pris le relais et engage plus de dossiers, mais des subventions moindres

## PROPRIETAIRES OCCUPANTS

CC des Grands Lacs	2016	2017	2018	2019	2020	2016-2020
Montant des subv. Anah	29 657 €	44 478 €	120 148 €	137 215 €	148 611 €	<b>480 109 €</b>
Nombre de logements (=dossiers)	11	9	16	35	17	<b>88</b>
Subvention moyenne / logt	2 696 €	4 942 €	7 509 €	3 920 €	8 742 €	<b>5 456 €</b>
dont autonomie	8	3	1	6	3	<b>24%</b>
dont habiter Mieux primés	3	6	10	5	13	<b>42%</b>
dont habiter Mieux travaux simples	0	0	5	24	1	<b>34%</b>

CC de Mimizan	2016	2017	2018	2019	2020	2016-2020
Montant des subv. Anah	46 767 €	52 310 €	74 033 €	175 223 €	53 919 €	<b>402 252 €</b>
Nombre de logements (=dossiers)	12	9	12	32	11	<b>76</b>
Subvention moyenne / logt	3 897 €	5 812 €	6 169 €	5 476 €	4 902 €	<b>5 293 €</b>
dont autonomie	7	3	3	1	7	<b>28%</b>
dont habiter Mieux primés	5	6	6	6	2	<b>33%</b>
dont habiter Mieux travaux simples	0	0	3	25	2	<b>39%</b>

Source : PAC, traitement DREAL Nouvelle-Aquitaine d'après Infocentre Anah (propriétaires occupants)

MaPrimeRénov'	CC des Grands Lacs		CC de Mimizan	
	2020	1er SEM 2021	2020	1er SEM 2021
Nb. De dossiers	63	126	26	204
Subvention	176 665 €	271 634 €	71 305 €	530 794 €
Subv. par dossier	2 804 €	2 156 €	2 743 €	2 602 €
Montant travaux	520 854 €	1 063 186 €	199 209 €	1 987 411 €
Montant trav. / dossier	8 268 €	8 438 €	7 662 €	9 742 €
% subv. Des travaux	34%	26%	36%	27%

Source : PAC, traitements DREAL

## PROPRIETAIRES BAILLEURS

Depuis 2006	CC des Grands Lacs	CC de Mimizan
OPAH	Non	OPAH 2008-2013
Nombre de logements conventionnés Anah (avec, sans travaux), dont par catégorie de loyer		
Sans travaux	4	1
Avec travaux	0	15
Loyers intermédiaires	3	0
Loyer social	1	7
Loyer très social	0	9

Source : Infocentre Anah (propriétaires occupants)

Durant la période 2016-2020, les aides aux propriétaires occupants ont connu un pic en 2019, sur de l'habiter Mieux avec travaux simples, et sont en retrait en 2020, dans les deux intercommunalités. Le nombre de logements réhabilités sur le volet autonomie représente 24% des dossiers sur la CCGL et 28% sur la CCM.

Ma PrimeRénov. s'est imposée à partir de 2020, portant sur des travaux inférieurs à 10 000€ et subventionnés autour de 30%, mais sur des volumes sans commune mesure.

Le conventionnement aux propriétaires bailleurs porte sur des volumes très faibles depuis 2006. L'OPAH 2008-2013 explique sans doute le nombre plus important de dossiers dans la CCM.

# Rénovation énergétique

Une démarche commune en matière de rénovation énergétique depuis début 2022, avec création d'un guichet unique qui a permis, en 2022, de délivrer des informations à 602 ménages et de visiter 252 logements

## CC des Grands Lacs :

PCAET (6 ans), objectif à 2026 : rénover 2700 logements (450 par an) aux normes BBC rénovation



Guichet unique départemental SARE (2021)



**PRECORENO devient Espace Conseil France Rénov' le 1<sup>er</sup> janvier 2022** : « accompagnement personnalisé gratuit aux ménages et aux copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique des logements », 4 EPCI (CC des Grands Lacs, de Mimizan, du Cœur Haute Lande et du Pays Morcenais)

## Bilan de l'année 2022 :

- **602 ménages (CCGL et CCM) ont reçu une première information et 59 dossiers ont été montés et les travaux suivis.**
- Le plus : la visite du logement et le conseil apporté aux ménages.
- Les problématiques essentielles relevées dans les logements : le chauffage, les menuiseries, souvent des mono travaux.
- L'idéal serait d'inciter à la réalisation de rénovations globales, mais l'augmentation des coûts est un frein majeur et les collectivités n'ont pas les moyens de donner des aides en conséquence.

## CC de Mimizan :

Démarche de Territoire à Energie Positive depuis 2012



Création de PRECORENO (en décembre 2017) CC de Mimizan et CC Cœur Haute Lande

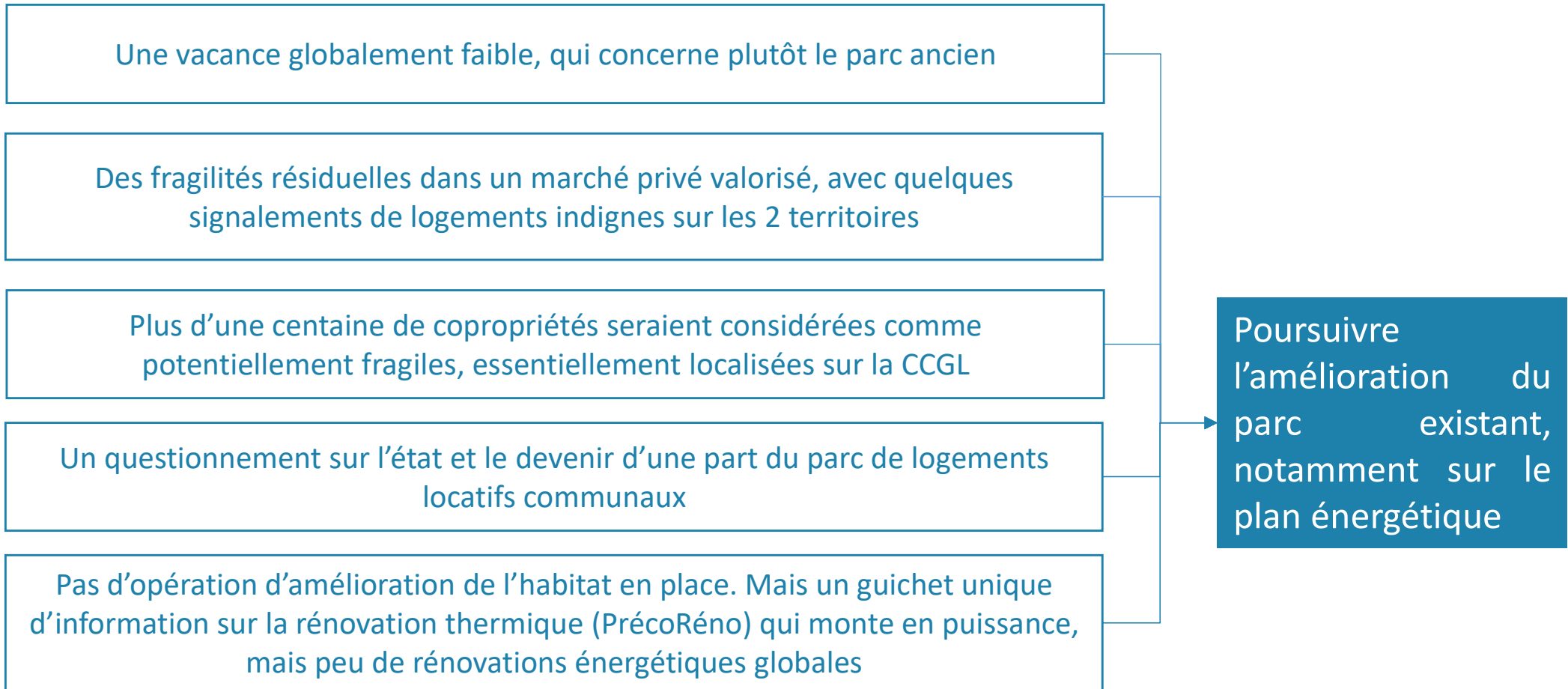


## Evolutions en 2023 et pérennisation de PrécoRéno :

- Des actions envisagées, notamment de sensibilisation auprès des ménages et des partenaires (CC, CIAS, CD40, élus) des professionnels, et des copropriétés.
- Des questionnements quant à la pérennisation de PrécoRéno : fin des financements SARE en décembre 2023, reprise par l'Anah, déploiement de « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR) avec agrément, audit énergétique à réaliser, accompagnement obligatoire par MAR pour certains dossiers Ma Prime Rénov'.

Bilan PrécoRéno Année 2022 Nombre d'actes Source : PrécoRéno	Actes A1 (information de 1er niveau)	Actes A2 (conseil personnalisé)	Actes A4 (accompagnement pour réalisation de travaux de rénovation globale)	Nombre logements visités	Nombre dossiers travaux suivis
CC des Grands Lacs	359	185	1	148	23
CC de Mimizan	243	132	2	104	36
<b>Total CCGL + CCM</b>	<b>602</b>	<b>317</b>	<b>3</b>	<b>252</b>	<b>59</b>
% atteinte objectif convention annuelle 4 EPCI	101%	101%	50%		





Cadrage socio-démographique

Les caractéristiques du parc de logements

La construction et les marchés immobiliers

Le parc locatif social et la réponse à la demande

Le parc privé existant

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

### Présentation de l'enquête de Nomad' auprès des employeurs :

- Une enquête est réalisée pour croiser les regards et identifier les enjeux en termes d'accueil et d'hébergement, à partir d'un échantillon représentatif.
- Les entreprises questionnées sont celles qui font appel aux services de Nomad', soit environ 200 entreprises à l'échelle du PLNCA sur les 1000 enregistrées, représentant de l'ordre de 2700 saisonniers sur 6000 (données à confirmer).
- Le questionnaire n'est pas envoyé aux entreprises agricoles. Elles sont peu nombreuses (3 ou 4), ce qui permet de connaître leurs besoins assez facilement.
- En 2021, le volet employeur a plutôt bien fonctionné.
- En 2022, le champ des entreprises enquêtées a été réduit : ont été en priorité enquêtés les Cafés Hôtels Restaurants (qui ont besoin des services de Nomad') et peu les commerces alimentaires et non alimentaires et pas les Hôtelleries de Plein Air. L'enquête est en cours et seulement, en septembre 2022, 125 réponses ont été reçues sur 250 attendues.
- Pour les raisons évoquées, il a été choisi de se limiter à l'exploitation de l'enquête 2021.

## L'enquête Nomad' auprès des employeurs :

- 220 établissements ont répondu pour 2700 saisonniers caractérisés.
- Les résultats présentés ici représentent les 3 intercommunalités (CCM, CCGL, CCLCN), pour ne pas affaiblir l'échantillon. Les communes de la CCM et de la CCGL représentent 66% de l'échantillon enquêté.
- Les saisonniers enquêtés se répartissent principalement entre café-hôtel-restaurants / Hôtellerie de plein air et commerces.

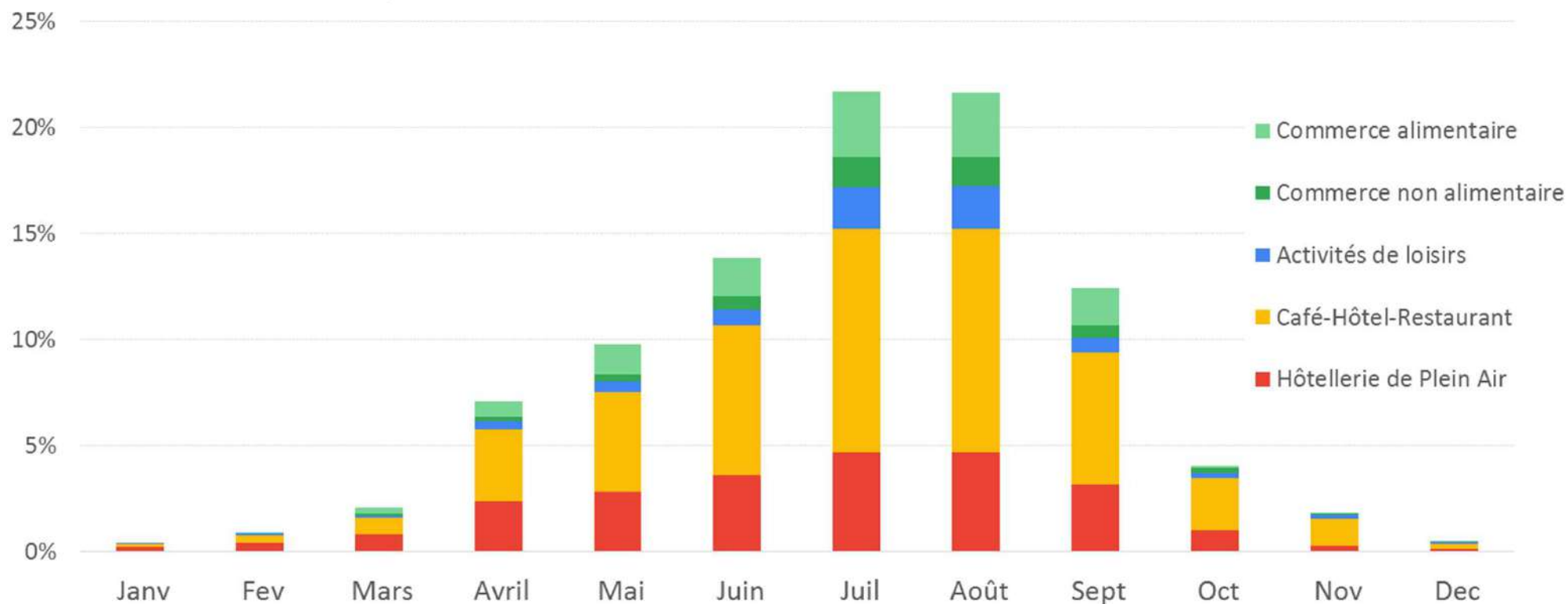
Commune d'emploi saisonnier	Total	Activités de loisirs	Autre	Café-Hôtel-Restaurant	Commerce alimentaire	Commerce non alimentaire	Hôtellerie de Plein Air	Secteur agricole
<b>MIMIZAN</b>	<b>704</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>40%</b>	<b>35%</b>	<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>
<b>BISCARROSSE</b>	<b>580</b>	<b>10%</b>	<b>2%</b>	<b>40%</b>	<b>4%</b>	<b>11%</b>	<b>34%</b>	<b>0%</b>
CONTIS	222	0%	0%	61%	1%	5%	34%	0%
<b>PARENTIS EN BORN</b>	<b>211</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>15%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>85%</b>	<b>0%</b>
ST JULIEN EN BORN	197	3%	3%	6%	13%	0%	77%	0%
LEON	176	2%	5%	2%	34%	0%	57%	0%
<b>SANGUINET</b>	<b>122</b>	<b>21%</b>	<b>0%</b>	<b>21%</b>	<b>16%</b>	<b>0%</b>	<b>41%</b>	<b>0%</b>
LIT ET MIXE	104	0%	0%	23%	0%	0%	77%	0%
<b>AUREILHAN</b>	<b>101</b>	<b>15%</b>	<b>0%</b>	<b>9%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>76%</b>	<b>0%</b>
LANDES	70	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
SAINT GIRONS	40	15%	0%	40%	38%	8%	0%	0%
<b>BIAS</b>	<b>33</b>	<b>18%</b>	<b>0%</b>	<b>24%</b>	<b>6%</b>	<b>0%</b>	<b>52%</b>	<b>0%</b>
CASTETS	32	6%	0%	94%	0%	0%	0%	0%
LINXE	30	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
VIELLE SAINT GIRONS	25	8%	0%	0%	0%	0%	92%	0%
<b>GASTES</b>	<b>22</b>	<b>14%</b>	<b>0%</b>	<b>86%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>SAINT PAUL EN BORN</b>	<b>8</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
PONTENX LES FORGES	6	0%	0%	33%	0%	0%	0%	67%
SAINT JULIEN EN BORN	5	60%	0%	0%	0%	0%	40%	0%
UZA	5	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
SAINT MICHEL ESCALUS	4	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>SAINTE EULALIE EN BORN</b>	<b>2</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>YCHOUX</b>	<b>1</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Total général</b>	<b>2700</b>	<b>9%</b>	<b>2%</b>	<b>31%</b>	<b>16%</b>	<b>4%</b>	<b>38%</b>	<b>0%</b>

Source : Pays Landes Nature Côte d'Argent, Enquête Saisonniers Nomad 2021

## L'enquête Nomad' auprès des employeurs :

- La saison estivale, au vu des projections d'embauches de saisonniers dans l'hôtellerie et la restauration estimées à partir des enquêtes, s'échelonne du mois de juin au mois de septembre avec un pic important et concentré sur les mois de juillet et août.
- L'avant et l'après saison sont moins importantes en volume, mais dès avril une montée en charge régulière jusqu'en juin est observée.

### Répartition mensuelle des effectifs saisonniers de l'année 2021



Source : Pays Landes Nature Côte d'Argent, Enquête Saisonniers 2021

## L'enquête Nomad' auprès des employeurs :

- 45% des saisonniers sont locaux et disposent a priori d'un logement a proximité. 55% sont extérieurs aux trois intercommunalités et auraient besoin d'un logement, sauf relative proximité et moyens de déplacement entre les lieux de domicile et de travail.
- Le commerce emploie des saisonniers aux ¾ locaux, en moyenne une quinzaine par établissement sur l'alimentaire, et une majorité d'entre eux ont un CDD de courte durée.
- L'hôtellerie de plein air emploie en moyenne 30 personnes en contrat saisonniers par camping, à moitié locaux. les Hôtelleries de Plein Air, font peu ou pas appel aux services de Nomad' et logent leurs salariés.
- Les cafés hôtels et restaurants emploient en moyenne 8 saisonniers, avec des contrats saisonniers à 75% et un tiers seulement sont locaux et ont besoin du service Nomad pour loger leurs saisonniers.

Secteurs économiques	Entreprises enquêtées		Saisonniers comptabilisés		Nb moyen saisonniers	Saisonniers locaux	Types de contrats pratiqués		
	Nbre	%	Nbre	%			CDD	Saisonnier	Mixte
Activités de loisirs	26	12%	241	9%	9	32%	33%	62%	5%
Autre	11	5%	48	2%	NS	NS	0%	NS	0%
Café-Hôtel-Restaurant	99	45%	835	31%	8	34%	13%	75%	13%
Commerce alimentaire	27	12%	425	16%	16	59%	9%	44%	47%
Commerce non alimentaire	23	10%	117	4%	5	62%	15%	80%	4%
Hôtellerie de Plein Air	33	15%	1030	38%	31	47%	12%	77%	11%
Secteur agricole	1	0%	4	0%	NS	NS	0%	NS	0%
<b>Total général</b>	<b>220</b>	<b>100%</b>	<b>2700</b>	<b>100%</b>	<b>12</b>	<b>45%</b>	<b>14%</b>	<b>70%</b>	<b>16%</b>

Source : Pays Landes Nature Côte d'Argent, Enquête Saisonniers 2021

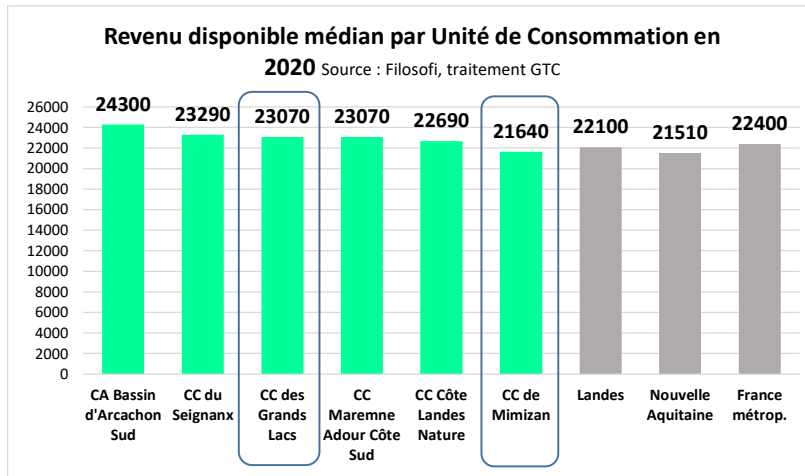
## Une demande de logement saisonnier difficile à satisfaire, mais des pistes de réflexion sont en cours

### Les points principaux qui sont à retenir sont les suivants :

- **Une structure dédiée à la saisonnalité** : plateforme de services NOMAD', couvre les 3 EPCI du Pays Landes Nature Côte d'Argent.
- **Deux conventions pour le logement des travailleurs saisonniers** :
  - CCGL : convention signée (28/07/2022 – 27/07/2025). Des pistes d'action détaillées : connaissance des besoins, communication, partenariat, mobilisation du parc existant, développement d'une offre nouvelle.
  - CCM : en cours de finalisation.
- **L'offre spécifique actuellement mobilisée** :
  - Logements proposés par les employeurs.
  - Campings : propre personnel, saisonniers dont des entreprises agro-agri (hors juillet août).
  - Internat du lycée St-Exupéry de Parentis : en lien avec la plateforme Nomad', gestion locative par SOLIHA AIS. Bilan 2019 (pas de location en 2020 et 2021) : 54 chambres louées, 64 locataires (1<sup>er</sup> juillet – 31 août). Loyer : 300€/mois pour une chambre simple, 200€/mois pour une double, 40% des locataires sont originaires de Nouvelle Aquitaine.
- **Les difficultés observées** :
  - Camions aménagés, campements illégaux, voitures stationnant notamment dans les bois, sur le site du Graoue (ancienne colonie de vacances de Parentis).
  - Location de logements à tarif touristique : plusieurs saisonniers dans un logement même petit.
  - Mauvaise image des saisonniers.
- **Les projets logement/hébergement et pistes de réflexion** :
  - Etude d'aménagement et de définition du modèle économique en cours : reconfiguration de l'aire d'accueil des gens du voyage de Parentis avec création d'une résidence des saisonniers agricoles.
  - Tester la mise en place de structures légères démontables (type Tiny House) sur des terrains publics à Biscarrosse, sur le site de l'Hélistation à Mimizan (avec la SMALAH).
  - Réfléchir à l'habitat partagé qui peut être rassurant pour les travailleurs étrangers embauchés notamment dans les entreprises agricoles.
  - Réfléchir sur le devenir de l'immeuble appartenant à la commune de Sanguinet (poste de gendarmerie saisonnier).

# Ménages en situation de pauvreté

## Une population aux revenus plus favorables et qui augmentent plus vite dans la CC des Grands Lacs que dans celle de Mimizan



En 2020, le revenu médian des habitants de la CC des Grands Lacs est très proche de celui de la CC du Seignanx et légèrement en retrait (-5%) de celui de la CA Bassin d'Arcachon Sud. En revanche, les habitants de la CC de Mimizan sont un peu moins aisés que ceux des territoires pris comme éléments de référence.

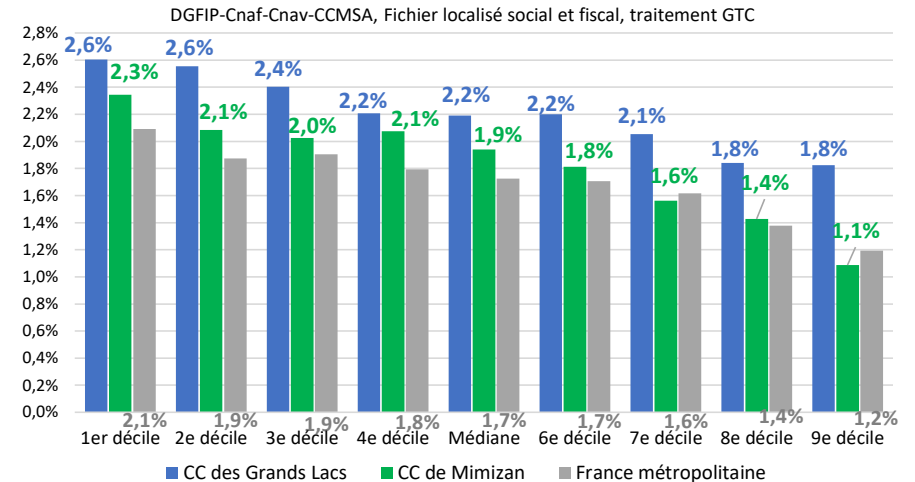
Le décalage entre les revenus des habitants de la CCGL et de la CCM s'observe quelque soit le décile considéré. Et le revenu médian des ménages de la CC des Grands Lacs (21060€) est supérieur de 3% à la moyenne nationale (22 400€), alors qu'il est inférieur de 4% dans celle de Mimizan (21 640€).

Entre 2015 et 2020, soit avant la crise COVID, l'augmentation du niveau de ressources des ménages habitant la CC des Grands Lacs, est significative et supérieure à celle de la CC de Mimizan et à la moyenne nationale. Dans la CC de Mimizan l'accroissement est beaucoup moins marqué surtout pour les ménages aux ressources supérieures (déciles 7, 8 et 9).

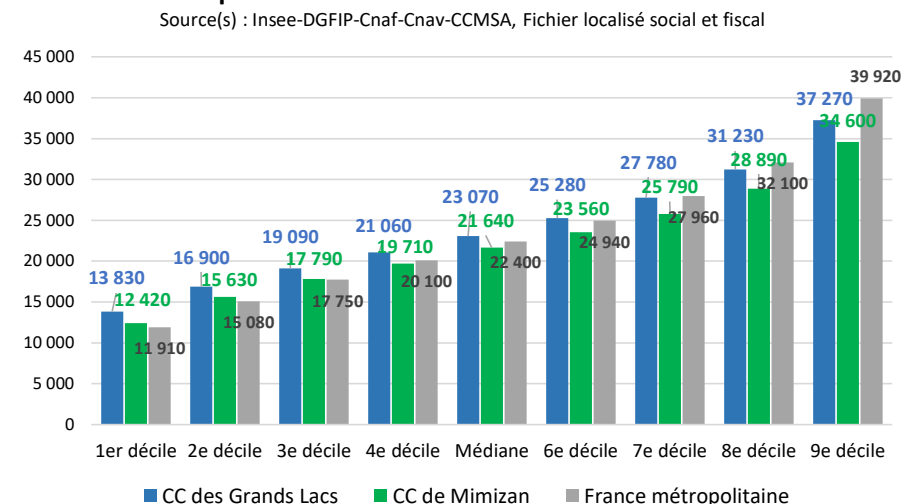
Mais l'écart entre les ménages les plus pauvres et les ménages les plus aisés est moins marqué qu'en moyenne en France métropolitaine. Ce qui signifie en d'autres termes que dans les 2 EPCI, le niveau de ressources des ménages les moins favorisés est légèrement plus élevé qu'en moyenne en France et inversement pour les plus aisés.

Il s'agira de vérifier l'impact de la pandémie sur le niveau de ressources des ménages.

### Taux d'évolution annuel des revenus disponibles par décile (par unité de consommation) entre 2015 et 2020



### Distribution par décile du revenu disponible des ménages, par unité de consommation- Année 2020



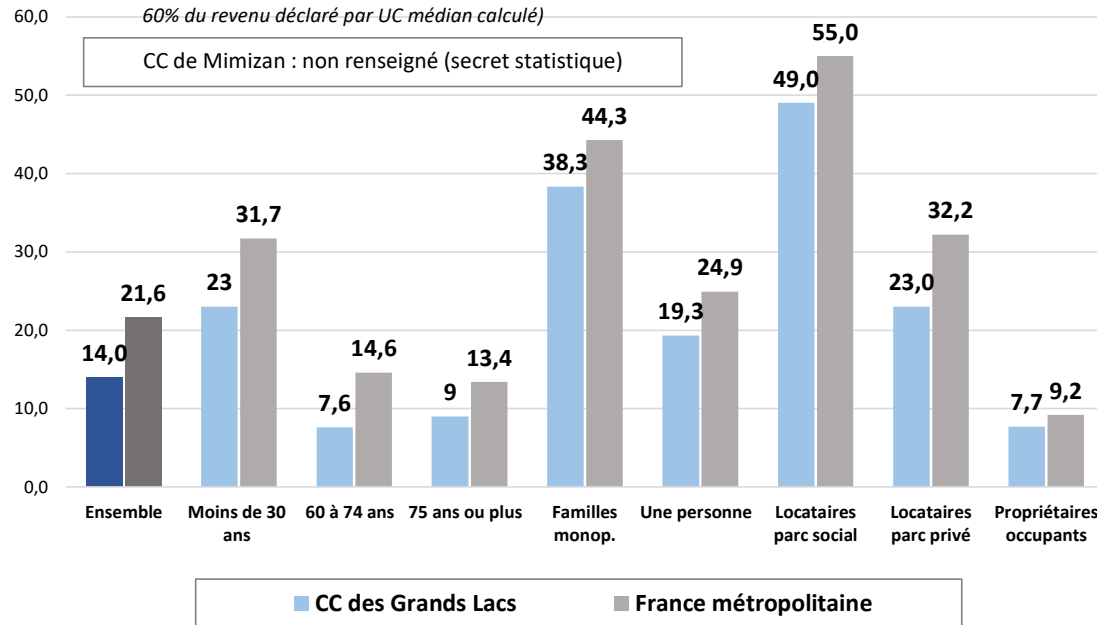
# Ménages en situation de pauvreté

Des situations de pauvreté moins fréquentes qu'en moyenne en France métropolitaine, mais qui peuvent être très problématiques compte tenu de la faible offre locative sociale disponible

## Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60%, selon la catégorie de référent fiscal des ménages en 2020

Source : Fichier localisé social et fiscal. Traitement GTC

(Le taux de bas revenus déclarés au seuil de 60% correspond à la part de la population sous le seuil de 60% du revenu déclaré par UC médian calculé)



Taux de familles monoparentales en 2019 dans l'ensemble des ménages (Insee) :

- CCGL et CCM : 7,5%
- France métrop. : 9,5%

Comme sur le plan national, dans la CCGL les catégories les plus touchées par les situations de pauvreté sont les familles monoparentales, les moins de 30 ans et surtout les locataires principalement du parc social. Mais elles le sont à un degré moindre.

Les personnes âgées semblent plus préservées que le reste de la population.

Ces éléments sont à mettre en lien avec les arrivées d'habitants dont de retraités de l'extérieur qui disposent de ressources confortables, mais ne doit pas masquer l'existence de situations difficiles.

Les compétences sociales sont réparties entre les CIAS et les CCAS. Les CCAS s'occupent de l'attribution des logements sociaux.

# Accès au parc locatif social des publics à besoins spécifiques

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

Le bail à réhabilitation, une solution pour élargir l'offre locative sociale.

Nombre de demandes locative sociale et attributions CCGL + CCM	Chez parents / enfants	Chez particulier	Sans abri Squat	Camping et habitat mobile	Logement temporaire	Structure d'hébergement - Résid Hotelière à voc sociale - Résid sociale - Foyer	Hôtel	Coordination thérapeutique	Locataire - Propriétaire occupant	TOTAL
Demandes en cours fin 2021	114	74	32	21	28	18	3	1	639	933
Attributions en 2021	15	11	4	3	4	2	1	0	40	80

Source : SNE - Demande de logement social en ligne, traitement GTC. En théorie, toutes les demandes de logements locatifs sociaux doivent être intégrées dans le fichier de la demande

Les demandes des ménages en situation fragiles qui cherchent à accéder au parc locatif social sont prises en compte dans les commissions d'attribution, mais les faibles disponibilités limitent le nombre d'attributions.

Demandes locative sociale en cours et attributions en 2021		Moins de 30 ans	60-74 ans	75 ans et +	Autre	Total
Demandes en cours fin 2021	CC des Grands Lacs	88	109	22	410	629
	CC de Mimizan	38	57	11	198	304
Attributions en 2021	CC des Grands Lacs	7	3	1	37	48
	CC de Mimizan	3	3	0	13	19

Source : Demande de logement social en ligne. Traitement GTC

Fin 2021, 126 jeunes de moins de 30 ans et près de 200 séniors ont déposé une demande de logement locatif social, mais le nombre d'attributions est dérisoire.

Pour favoriser l'accès au logement des ménages à très faibles ressources, l'acteur SOLIHA 40 intervient sur le territoire actuellement à Mimizan et à Parentis-en-Born au travers de différents dispositifs et en développant des opérations qui viennent compléter l'offre des bailleurs HLM :

- A Mimizan :
  - 16 logements du CCAS sont gérés par l'Agence Immobilière Sociale SOLIHA AIS. Un accompagnement social est réalisé la première année.
  - 7 logements Très Sociaux (PLAI) destinés aux personnes âgées (L'Abbaye). L'accompagnement social est prévu pendant la durée du bail. Opération réalisée grâce à un portage immobilier avec un bail à réhabilitation.
  - 2 logements pérennes + 3 logements temporaires (ALT) (La Route Noire). La sortie des logements ALT est problématique en raison de l'insuffisance de logements locatifs sociaux disponibles.
- A Parentis-en-Born :
  - 2 logements Très Sociaux portés par SOLIHA 40 via un bail à réhabilitation avec la commune.
  - 2 logements Très Sociaux portés par SOLIHA BLI (Bâtitteur de Logement d'Insertion)) via également un bail à réhabilitation avec la commune.

Sauf pour les demandeurs d'asile et les gens du voyage qui circulent, l'offre en structures et logements répondant aux besoins spécifiques est très restreinte

Hébergement spécifique - Capacités en nombre de places en 2022 (gestionnaire) CCGL et CCM	Personnes en difficultés				Gens du voyage		
	Accueil d'urgence hivernal (Pieds et Cœurs au Chaud)	Accueil temporaire ALT (+urgence) (CCAS-SOLIHA)	Intermédiation locative (SOLIHA)	CADA (Groupe SOS Solidarités)	Aire d'accueil (EPCI)	Aire de petit passage (EPCI)	Aire de grand passage (EPCI)
Biscarrosse		8	2	111		30	170
Parentis-en-Born				(+30 en 2023)	40		
Ychoux							
Sanguinet						50	
<b>Total CCGL</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>111</b>	<b>40</b>	<b>80</b>	<b>170</b>
Mimizan	4	6				40	120
Aureilhan					16		
<b>Total CCM</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>40</b>	<b>120</b>
<b>Total CCGL + CCM</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>111</b>	<b>56</b>	<b>120</b>	<b>290</b>

Sources : FINESS ; Porter à connaissance de l'Etat ; Communes ; SIAO

**Aucun dispositif ni structure en matière de :**

- Hébergement d'insertion
- Intermédiation locative (seules 2 places actuellement)
- Résidence de type foyer de jeunes travailleurs
- Résidence sociale de type pension de famille, résidence accueil.

**Augmentation du nombre de demandes d'hébergement d'urgence (115) :**

112 demandes en 2021, 152 en 2022

- **Personnes défavorisées, l'offre est faiblement développée :**

L'offre est composée d'un CADA (projet d'extension de 30 places 1<sup>er</sup> trimestre 2023), et de quelques places en accueil temporaire et d'urgence qui sont pleinement occupées. Faute d'offre adaptée, la demande peine à s'exprimer auprès du SIAO, aucune solution n'existe sur le territoire. Le parc privé ne peut pas être mobilisé pour l'IML (Intermédiation locative) et les sorties d'ALT (logement temporaire). Un des axes du PDALHPD 2017-2023 consiste à déployer prioritairement une offre de type pension de famille – résidence accueil sur le littoral Nord du département. **Un projet de pension de famille est en réflexion à Mimizan (18 à 20 logements, avec l'association Caritas). Des réflexions sont en cours dans certaines communes pour créer des logements d'urgence (Pontenx-les-Forges, Lüe...).**

- **Gens du voyage, les 2 EPCI remplissent leurs obligations au regard du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2024.**

A Parentis, une reconfiguration de l'aire est en cours d'étude (étude dépollution, accueil saisonniers agricoles) et une problématique de sédentarisation est notée d'où la nécessité de mener une réflexion sur un mode d'habitat plus adapté (terrain locatif familial ou habitat adapté). A Biscarrosse, une dérogation (jusqu'au 31/12/2023, une prolongation est demandée) permet de porter à 4 ha la surface minimale de l'aire de grand passage tout en maintenant les capacités d'accueil telles que figurant au schéma.

## Un niveau d'équipement en EHPAD et en résidence autonomie plutôt faible

ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES - Source : FINESS

Type d'établissement	Commune	Hébergement	Gestionnaire	Catégorie de tarif	Capacités Hébergement complet				
					Total	dont Personnes âgées	dont Personnes Alzheimer (ou maladies apparentées)	dont Accueil temporaire pers âgées	dont Accueil temporaire pers Alzheimer
EHPAD	<b>Biscarrosse</b>	EHPAD Léon Dubedat 55 av de Montbron	Etablissement communal	Habilité aide sociale sans PLUI	77	63	10	2	2
	<b>Parentis-en-Born</b>	EHPAD Lou Camin 353 Rue Lamartine	CCAS	Habilité aide sociale sans PLUI	70	70			
	<b>Mimizan</b>	EHPAD Le Chant des Pins 12 av Jean Rostand	CCAS	Habilité aide sociale sans PLUI	141	124	12	5	
Résidence autonomie	<b>Sanguinet</b>	Résidence autonomie RPA de Lillot 272 Chemin de Lillot	CCAS	Tarif libre	17	17			
<b>TOTAL CC des GRANDS LACS</b>					<b>164</b>	<b>150</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL CC de MIMIZAN</b>					<b>141</b>	<b>124</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL CCGL + CCM</b>					<b>305</b>	<b>274</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>2</b>



Mimizan Plage : Habitat partagé, livré début 2023 (source : CDC Habitat)

### Personnes âgées :

Les 4 établissements situés sur les 2 EPCI totalisent **288 places en EHPAD et 17 en résidence autonomie**, ce qui leur confère un taux d'équipement très faible au regard des moyennes de référence. Mais des programmes ont été livrés récemment ou sont en projets à :

- Parentis : une résidence intergénérationnelle de 43 logements sociaux dont 16 PLAI (INEAL) a été livrée en 2023,
- Mimizan Plage : Un habitat partagé intergénérationnel (Balcon des pêcheurs – CDC Habitat / Domani), pouvant accueillir 9 personnes âgées en perte d'autonomie, a ouvert ses portes début 2023. Près de l'abbaye, un projet de résidence privée est en réflexion.
- Ychoux : une opération locative sociale (XL Habitat) de 16 logements dont une partie destinées aux personnes âgées doit être lancée en 2023.
- Mézos : un projet de béguinage (France Béguinage).

### Personnes en situation de handicap : pas d'établissement avec hébergement.

### Taux d'équipement de structures pour personnes âgées

Taux d'équipement au 31.12.2019 en nombre de places pour 1 000 habitants de 75 ans et +	Landes	NOUVELLE-AQUITAINE	FRANCE métrop.	Estimation CCGL	Estimation CCM
Dans les EHPAD	92,2	103,0	97,3	42	77
Dans les structures non EHPAD	9,2	22,4	25,1	5	0

Sources : DREES, Finess, ISD ; Insee, estimation de population 2020. Estimation GTC

## Constats

## Enjeu(x)

Des saisonniers aux profils variés (agricoles, agro alimentaires, touristiques, de l'industrie forestière), aux horaires décalés, qu'il est difficile de faire cohabiter... avec un pic estival, contraignant la mobilisation des campings

Une réponse insuffisante aux besoins en logements des saisonniers, malgré des démarches et réflexions en cours

Une population aux revenus plus favorables et qui augmentent plus vite dans la CC des Grands Lacs que dans celle de Mimizan

Des situations de pauvreté moins fréquentes qu'en moyenne en France métropolitaine, mais qui concernent davantage des populations jeunes et des familles monoparentales, pouvant être très problématiques compte tenu de la faible offre locative sociale disponible

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

Une offre en structures et logements répondant aux besoins spécifiques très restreinte, hormis pour les demandeurs d'asile et les gens du voyage qui circulent

Des réflexions dans certaines communes pour développer des logements d'urgence, un projet de pension de famille, des résidences pour seniors

Expérimenter et généraliser des solutions pour les saisonniers à proximité des lieux d'emplois

Développer une offre locative sociale garantissant un taux d'effort réduit à des catégories de ménages qui ne s'insèrent pas dans le marché

Développer une offre destinée aux habitants ayant des besoins spécifiques (urgence, insertion, situation d'exclusion), en s'appuyant sur les réflexions et projets en cours

# Synthèse

# Principaux constats en synthèse

- Deux territoires offrant à la fois des emplois et des logements, qui s'interrogent sur leur capacité à maintenir une forte proportion de ménages vivant et travaillant sur leur secteur, en déficit migratoire vis-à-vis des autres communes landaises.
- Une augmentation des besoins endogènes (desserrement des ménages, vieillissement, séparations) dans un contexte de pression immobilière qui commence à toucher toutes les communes, dont celles qui étaient jusqu'alors relativement préservées.
- Une pression immobilière accentuée par la progression des résidences secondaires et le marché de la location meublée touristique.
- Une tension sur un parc social en faible proportion, un déficit de petites typologies, notamment en location, qui s'inscrit dans un contexte de flambée des prix, qui interroge la possibilité des jeunes à demeurer sur le territoire.
- Une faiblesse de l'offre en produits spécifiques destinées aux saisonniers, jeunes, populations en difficultés, qui interrogent sur le maintien de ces populations sur le territoire dans de bonnes conditions.
- Une offre foncière en renouvellement urbain dans les objectifs du SCoT (30%), des PLU en modification - révision, un gisement en renouvellement important, cohérent avec les objectifs SCoT.
- Une offre de terrains à bâtir qui n'est plus extensible, aux prix croissants, qui interroge sur les formes et produits à développer.
- Un vieillissement de la population très accentué et renforcé par l'attractivité migratoire envers les retraités, qui interroge sur les parcours résidentiels des séniors.
- Une amélioration du parc privé de logements et un accompagnement des ménages notamment grâce aux différents outils (Anah diffus, PrécoRéno...), mais des besoins qui sont encore importants.

# Synthèse pour la CC des Grands Lacs

PRINCIPAUX INDICATEURS	CC des Grands Lacs	CC de Mimizan	CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)	CC Marenne Adour Côte Sud	CC Côte Landes Nature	CC du Seignanx	Landes	Nouvelle Aquitaine	France métrop.
<b>DEMOGRAPHIE</b> (Insee)									
Population 2019	30 076	12 532	68 185	68 368	12 093	28 170	413 690	6 010 289	65 096 768
Population 2020	30 562	12 636	A venir	A venir	A venir	A venir	418 122	6 033 952	65 269 154
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	1,29%	0,76%	1,19%	1,90%	1,54%	1,51%	0,68%	0,47%	0,36%
Taux de croissance naturelle 2013-2019	-0,11%	-0,50%	-0,57%	-0,05%	-0,50%	0,07%	-0,19%	-0,11%	0,28%
Taux de croissance migratoire 2013-2019	1,40%	1,25%	1,76%	1,95%	2,04%	1,44%	0,87%	0,58%	0,09%
Indice de jeunesse (0-19 ans / 60 ans et plus)	0,60	0,43	0,47	0,65	0,50	0,83	0,65	0,71	0,91
Taille moyenne des ménages en 2019	2,10	1,95	1,96	2,11	2,07	2,23	2,12	2,08	2,18
Desserrement des ménages 2013-2019	-0,72%	-0,74%	-0,89%	-0,61%	-0,74%	-0,81%	-0,61%	-0,49%	-0,44%
<b>SOCIO-ECONOMIE</b>									
Indice de concentration de l'emploi en 2019 (Insee)	0,78	0,94	0,98	0,84	1,06	0,75	0,92	0,99	0,98
Nombre d'emplois salariés privés en 2021 (ACOSS)	4 102	2 356	14 155	14 956	3 003	6 586	82 257	1 449 459	18 284 130
Taux d'évolution de l'emploi salarié privé 2013-2021 (ACOSS)	2,1%	0,2%	2,3%	2,6%	1,1%	2,0%	1,3%	1,1%	0,9%
Revenu disponible médian par Unité de Conso. 2020 (Filosofi)	23070	21640	24300	23070	22690	23290	22100	21 510	22 400
<b>PARC DE LOGEMENTS</b>									
Nombre de logements 2019	21 868	11 290	53 904	60 442	10 630	14 224	262 370	3 554 086	35 580 943
Taux de résid second et logements occas en 2019 (Insee)	31,1%	40,2%	33,1%	43,4%	40,8%	7,2%	20,5%	12,1%	9,8%
Taux de logements vacants en 2019 (Insee)	3,8%	3,7%	3,8%	3,8%	5,5%	5,3%	6,6%	8,5%	8,1%
Taux de propriétaires occupants en 2019 (Insee)	66%	66%	63%	67%	70%	68%	66%	62%	58%
Taux de locataires du secteur privé en 2019 (Insee)	26%	27%	26%	24%	23%	20%	25%	26%	26%
Taux de locataires HLM en 2019 (Insee)	5%	5%	10%	6%	4%	10%	6%	10%	15%
Nombre de logements du parc social (RPLS 2022)	818	353	4 546	2 287	208	1 803	14 697	319 955	5 092 505
Demandes en cours / Attributions (2020-2021-2022) (SNE)	9,2	6,5	7,5	8,6	8,1	9,8	6,4	6,1	5,5
Taux de résidences principales 1 et 2 pièces en 2019 (Insee)	6,9%	8,3%	15,6%	12,4%	5,7%	12,6%	10%	14,6%	18,7%
Taux de résidences principales 5 pièces et + en 2019 (Insee)	41,2%	39,6%	30,6%	40,2%	48,3%	36,5%	45,6%	39,7%	35,3%
Taux de Parc Privé Potentiellement Indigne 2017 (Filocom)*	3,7%	7,1%	NC	NC	NC	NC	5,3%	5,5%	NC
<b>MARCHE IMMOBILIER</b>									
Prix moyen des terrains à bâtir en 2021 (DVF PLACE)	147 464 €	110 211 €	NC	182 583 €	81 432 €	152 062 €	105 233 €	NC	NC
Prix moyen des appartements à la revente 2021 (DVF PLACE)	203 684 €	168 399 €	NC	241 549 €	109 278 €	209 911 €	158 823 €	NC	NC
Prix moyen des maisons à la revente 2021 (DVF PLACE)	333 612 €	240 120 €	NC	473 082 €	284 948 €	380 291 €	271 871 €	NC	NC
<b>CONSTRUCTION NEUVE ET POINT MORT</b> (Sitadel, Insee)									
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2013-2019 y compris résidences	13,6	12,3	14,8	13,2	12,1	9,6	7,3	5,8	4,9
Point mort 2013-2019 par an pour 1000 habitants	7,4	8,2	9,1	4,2	4,9	2,7	3,9	3,5	3,2

NC : non communiqué \* PPI De fait de l'utilisation des calssements cadastraux définis et actualisés de façon hétérogène selon les départements, les données se sont pas comparables entre départements

# Synthèse pour la CC des Grands Lacs

PRINCIPAUX INDICATEURS	CC des Grands Lacs	Biscarrosse	Gastes	Lüe	Parentis-en-Born	Sainte-Eulalie-en-Born	Sanguinet	Ychoux	Landes	Nouvelle Aquitaine	France métrop.
<b>DEMOGRAPHIE</b> (Insee)											
Population 2019	30 076	13 947	862	567	6 684	1 281	4 431	2 304	413 690	6 010 289	65 096 768
Population 2020	30 562	14 034	869	581	6 928	1 340	4 487	2 323	418 122	6 033 952	65 269 154
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	1,29%	-0,04%	5,12%	1,78%	2,83%	-0,17%	3,50%	1,03%	0,68%	0,47%	0,36%
Taux de croissance naturelle 2013-2019	-0,11%	-0,25%	-0,05%	0,19%	-0,23%	-0,04%	0,34%	0,14%	-0,19%	-0,11%	0,28%
Taux de croissance migratoire 2013-2019	1,40%	0,20%	5,16%	1,59%	3,07%	-0,13%	3,16%	0,89%	0,87%	0,58%	0,09%
Indice de jeunesse (0-19 ans / 60 ans et plus)	0,60	0,45	0,72	0,50	0,83	0,55	0,80	0,83	0,65	0,71	0,91
Taille moyenne des ménages en 2019	2,10	1,95	2,28	2,17	2,24	2,13	2,24	2,31	2,12	2,08	2,18
Desserrement des ménages 2013-2019	-0,72%	-1,20%	0,56%	-1,07%	0,09%	-1,35%	-0,68%	-0,52%	-0,61%	-0,49%	-0,44%
<b>SOCIO-ECONOMIE</b>											
Indice de concentration de l'emploi en 2019 (Insee)	0,78	0,98	0,35	0,42	0,87	0,45	0,39	0,65	0,92	0,99	0,98
Nombre d'emplois salariés privés en 2021 (ACOSS)	4 102	2 460	53	9	963	79	285	253	82 257	1 449 459	18 284 130
Taux d'évolution de l'emploi salarié privé 2013-2021 (ACOSS)	2,1%	1,6%	3,9%	-14,0%	2,7%	2,1%	4,1%	4,4%	1,3%	1,1%	0,9%
Revenu disponible médian par Unité de Conso. 2020 (Filosofi)	23 070	23 310	21 690	21 490	22 540	22 040	25 140	21 470	22 100	21 510	22 400
<b>PARC DE LOGEMENTS</b>											
Nombre de logements 2019	21 868	12 188	573	367	3 743	862	2 937	1 198	262 370	3 554 086	35 580 943
Taux de résid second et logements occas en 2019 (Insee)	31,1%	38,5%	33,9%	23,7%	17,0%	26,9%	28,6%	10,9%	20,5%	12,1%	9,8%
Taux de logements vacants en 2019 (Insee)	3,8%	3,3%	1,9%	5,4%	4,6%	3,2%	4,1%	5,9%	6,6%	8,5%	8,1%
Taux de propriétaires occupants en 2019 (Insee)	66%	64%	74%	77%	64%	77%	70%	69%	66%	62%	58%
Taux de locataires du secteur privé en 2019 (Insee)	26%	28%	20%	20%	28%	16%	26%	22%	25%	26%	26%
Taux de locataires HLM en 2019 (Insee)	5%	6%	1%	1%	5%	5%	2%	7%	6%	10%	15%
Nombre de logements du parc social (RPLS 2022)	818	519	2	2	93	34	92	76	14 697	319 955	5 092 505
Demandes en cours / Attributions (2020-2021-2022) (SNE)	9,2	12,2				7,1			6,4	6,1	5,5
Taux de résidences principales 1 et 2 pièces en 2019 (Insee)	6,9%	8,4%	4,9%	2,4%	6,5%	3,8%	6,2%	2,9%	10%	14,6%	18,7%
Taux de résidences principales 5 pièces et + en 2019 (Insee)	41,2%	37,1%	42,6%	50,6%	43,8%	47,1%	45,0%	49,1%	45,6%	39,7%	35,3%
Taux de Parc Privé Potentiellement Indigne 2017 (Filocom)**	3,7%	3,7%	7,6	2,8	3,1	3,0	3,0	6,4	5,3%	5,5%	NC
<b>MARCHE IMMOBILIER</b>											
Loyer d'annonce par m² CC Appartement 3è trim 2022 (ANCT)	NC	12,5 €	12,3 €	11,2 €	11,8 €	12,3 €	12,7 €	12,7 €	NC	NC	NC
Loyer d'annonce par m² CC Maison 3è trim 2022 (ANCT)	NC	12,3 €	10,2 €	10,6 €	12,8 €	10,2 €	11,8 €	10,6 €	NC	NC	NC
Prix m² moyen Appartement Début 2023 (Meilleursagents)*	NC	4 454 €	4 043	3 038	3 102	3 849 €	4 266 €	4 094 €	3 877 €	3 394 €	NC
Prix m² moyen Maison Début 2023 (Meilleursagents)*	NC	3 959 €	2 340	2 478	2 896	2 725 €	3 642 €	2 635 €	3 076 €	2 473 €	NC
<b>CONSTRUCTION NEUVE ET POINT MORT</b> (Sitadel, Insee)											
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2013-2019 y compris résidences	13,6	13,3	24,5	3,7	14,7	9,7	18,5	5,2	7,3	5,8	4,9
Point mort 2013-2019 par an pour 1000 habitants	7,4	13,3	1,5	-4,3	2,3	10,3	3,3	0,2	3,9	3,5	3,2

NC : non communiqué \* Net vendeur (hors frais d'agence et

\*\* PPPI De fait de l'utilisation des cassements cadastraux définis et actualisés de façon hétérogène selon les départements, les données se sont pas comparables entre départements

# Synthèse pour la CC des Grands Lacs

- Dans un contexte économique et démographique dynamique, le développement de l'emploi privé sur le territoire de la communauté de communes des Grands Lacs est significatif, avec Biscarrosse et Parentis-en-Born comme pôles d'emploi principaux. Portée, pour partie, par le développement de l'activité commerciale, la progression récente de l'emploi est supérieure à celle des référents de niveau supérieur. Le développement de l'emploi étant un peu plus rapide que celui des actifs résidants, il accentue la tension sur le marché immobilier. La problématique pour loger les saisonniers restant très prégnante, le territoire s'organise notamment dans le cadre du Pays Landes Nature Côte d'Argent pour mener des réflexions et apporter des solutions.
- La croissance démographique est soutenue par des arrivées de populations constituées principalement de familles avec enfants et de néo retraités venant de Gironde, d'Ile-de-France ou d'autres régions. Néanmoins, ce développement (1,3% par an) est en retrait par rapport aux objectifs du SCoT (1,60% par an), en raison de la réduction du nombre des naissances et de la baisse rapide de la taille moyenne des ménages générées par le vieillissement de la population, les phénomènes de décohabitation et de séparation. Cette taille moyenne des ménages encore relativement élevée (2,10), signale que le potentiel de décohabitation est toujours important.
- Les phénomènes de décohabitation se traduisent par des besoins en logement de petite à moyenne taille, que l'offre actuelle composée à 41% de T5 et plus grands ne peut satisfaire. Seulement 7% des résidences principales sont des T1 et des T2, alors que les personnes vivant seules représentent 34% de l'ensemble des ménages et qu'elles sont de plus en plus nombreuses.
- Le taux de logements vacants de 3,8% qui est aussi faible que dans les autres EPCI littoraux indiquant une insuffisance de fluidité, et le poids des logements dédiés aux vacances et loisirs en forte progression (locations saisonnières - résidences secondaires (31%)) pèsent sur l'offre disponible aux ménages locaux, d'autant que les prix du marché de l'immobilier s'envolent.
- En effet, même s'ils restent encore plus abordables que dans les EPCI du littoral les plus prisés, les prix moyens des appartements et des maisons à la revente sont environ 25% plus élevés qu'en moyenne dans le département, mais 20% plus faibles que ceux de la CC Maremne Côte Sud. Au sein même du territoire, que ce soit pour les terrains à bâtir ou pour les appartements et les maisons, les écarts de prix sont importants, avec plusieurs gammes de marché liés au littoral et aux lacs, les communes de Biscarrosse et Sanguinet tirant les prix vers le haut. Cela conduit à exclure une partie des habitants du territoire, par exemple : le revenu médian des ménages âgés de moins de 30 ans ne leur permet pas d'accéder à la propriété à Biscarrosse, Sanguinet et Gastes. Concernant la promotion immobilière, le prix des appartements a dépassé le seuil des 4000 €/m<sup>2</sup> (dans la zone de marché des Grands Lacs et Mimizan), le prix unitaire se situant ainsi au niveau de celui de la CC du Seignanx qui est au contact du marché basque tendu.

# Synthèse pour la CC des Grands Lacs

- Le marché locatif privé subit la même tendance avec une augmentation du niveau des loyers de 5% à 10% par an en 4 ans, l'augmentation concerne les appartements et les maisons et est plus forte dans les communes où les loyers sont les plus modestes. Au total, le niveau des loyers, qui tend à s'approcher de celui des villes basques (11% de moins qu'à Bayonne), est deux fois plus élevé que dans le parc locatif social, et devient donc de moins en moins abordable. Alors qu'il est déjà peu accessible aux jeunes décohabitants, cette évolution conduit à fragiliser les locataires en place, sachant que 32% d'entre eux ont des ressources qui leur permettraient d'accéder à un logement locatif à loyer Très Social.
- Mais l'offre locative sociale compte parmi les plus faiblement développée des EPCI du littoral, représentant moins de 6% de l'ensemble des résidences principales, alors que près de 60% de l'ensemble des ménages de la CCGL sont éligibles. Malgré les efforts réalisés par les bailleurs, aucune commune ne dispose d'une offre étoffée (au plus environ 7% à Biscarrosse et à Ychoux) et le conventionnement dans le parc privé est quasi inexistant. Sauf à s'éloigner du territoire, l'accès au parc privé devenant de plus en plus difficile, les locataires du parc social ont tendance à rester dans leur logement, renforçant la tension qui devient donc très élevée avec 9,2 demandes pour 1 attribution, presque à hauteur de celle de la CC du Seignanx (9,8). Cette tension concerne toutes les catégories de ménages. Une attention particulière devra être portée à la commune de Biscarrosse, qui pourrait atteindre le seuil des 15000 habitants dans les années à venir et être soumise à l'article 55 de la loi SRU (si elle est en croissance démographique significative) qui impose un taux de 20%.
- Presque deux fois plus importante qu'en moyenne dans le département, la production de logements neufs compte parmi les plus élevées des EPCI littoraux. Elle est particulièrement forte dans les communes de Gastes, Sanguinet, Parentis-en-Born et Biscarrosse, même si en volume elle est centrée sur les deux dernières. Elle s'accélère depuis 2017, alors que le nombre de mises en chantier durant l'année 2020 est exceptionnel, dépassant les objectifs du SCoT (643 logements mis en chantier en moyenne par an de 2018 à 2020, quand l'objectif du SCoT 2018-2023 est de 447). Cette accélération, liée au développement de logements individuels mais aussi d'opérations collectives via la promotion immobilière, entraîne une densification et une diversification des formes urbaines en centre ville et en lotissement. Actuellement, le collectif trouve sa place essentiellement à Biscarrosse, Sanguinet et Parentis-en-Born. Mais au total, seulement 46% de la production de logements neufs sont dédiés à la croissance de la population, le reste étant absorbé par le desserrement des ménages et surtout l'augmentation des résidences secondaires.

# Synthèse pour la CC des Grands Lacs

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

# Synthèse pour la CC de Mimizan

PRINCIPAUX INDICATEURS	CC de Mimizan	CC des Grands Lacs	CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)	CC Maremne Adour Côte Sud	CC Côte Landes Nature	CC du Seignanx	Landes	Nouvelle Aquitaine	France métrop.
<b>DEMOGRAPHIE</b> (Insee)									
Population 2019	12 532	30 076	68 185	68 368	12 093	28 170	413 690	6 010 289	65 096 768
Population 2020	12 636	30 562	A venir	A venir	A venir	A venir	418 122	6 033 952	65 269 154
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	0,76%	1,29%	1,19%	1,90%	1,54%	1,51%	0,68%	0,47%	0,36%
Taux de croissance naturelle 2013-2019	-0,50%	-0,11%	-0,57%	-0,05%	-0,50%	0,07%	-0,19%	-0,11%	0,28%
Taux de croissance migratoire 2013-2019	1,25%	1,40%	1,76%	1,95%	2,04%	1,44%	0,87%	0,58%	0,09%
Indice de jeunesse (0-19 ans / 60 ans et plus)	0,43	0,60	0,47	0,65	0,50	0,83	0,65	0,71	0,91
Taille moyenne des ménages en 2019	1,95	2,10	1,96	2,11	2,07	2,23	2,12	2,08	2,18
Desserrement des ménages 2013-2019	-0,74%	-0,72%	-0,89%	-0,61%	-0,74%	-0,81%	-0,61%	-0,49%	-0,44%
<b>SOCIO-ECONOMIE</b>									
Indice de concentration de l'emploi en 2019 (Insee)	0,94	0,78	0,98	0,84	1,06	0,75	0,92	0,99	0,98
Nombre d'emplois salariés privés en 2021 (ACOSS)	2 356	4 102	14 155	14 956	3 003	6 586	82 257	1 449 459	18 284 130
Taux d'évolution de l'emploi salarié privé 2013-2021 (ACOSS)	0,2%	2,1%	2,3%	2,6%	1,1%	2,0%	1,3%	1,1%	0,9%
Revenu disponible médian par Unité de Conso. 2020 (Filosofi)	21640	23070	24300	23070	22690	23290	22100	21 510	22 400
<b>PARC DE LOGEMENTS</b>									
Nombre de logements 2019	11 290	21 868	53 904	60 442	10 630	14 224	262 370	3 554 086	35 580 943
Taux de résid second et logements occas en 2019 (Insee)	40,2%	31,1%	33,1%	43,4%	40,8%	7,2%	20,5%	12,1%	9,8%
Taux de logements vacants en 2019 (Insee)	3,7%	3,8%	3,8%	3,8%	5,5%	5,3%	6,6%	8,5%	8,1%
Taux de propriétaires occupants en 2019 (Insee)	66%	66%	63%	67%	70%	68%	66%	62%	58%
Taux de locataires du secteur privé en 2019 (Insee)	27%	26%	26%	24%	23%	20%	25%	26%	26%
Taux de locataires HLM en 2019 (Insee)	5%	5%	10%	6%	4%	10%	6%	10%	15%
Nombre de logements du parc social (RPLS 2022)	353	818	4 546	2 287	208	1 803	14 697	319 955	5 092 505
Demandes en cours / Attributions (2020-2021-2022) (SNE)	6,5	9,2	7,5	8,6	8,1	9,8	6,4	6,1	5,5
Taux de résidences principales 1 et 2 pièces en 2019 (Insee)	8,3%	6,9%	15,6%	12,4%	5,7%	12,6%	10%	14,6%	18,7%
Taux de résidences principales 5 pièces et + en 2019 (Insee)	40%	41%	31%	40%	48%	37%	46%	40%	35%
Taux de Parc Privé Potentiellement Indigne 2017 (Filocom)*	7,1%	3,7%	NC	NC	NC	NC	5,3%	5,5%	NC
<b>MARCHE IMMOBILIER</b>									
Prix moyen des terrains à bâtir en 2021 (DVF PLACE)	110 211 €	147 464 €	NC	182 583 €	81 432 €	152 062 €	105 233 €	NC	NC
Prix moyen des appartements à la revente 2021 (DVF PLACE)	168 399 €	203 684 €	NC	241 549 €	109 278 €	209 911 €	158 823 €	NC	NC
Prix moyen des maisons à la revente 2021 (DVF PLACE)	240 120 €	333 612 €	NC	473 082 €	284 948 €	380 291 €	271 871 €	NC	NC
<b>CONSTRUCTION NEUVE ET POINT MORT</b> (Sitadel, Insee)									
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2013-2019 y compris résidences	12,3	12,3	14,8	13,2	12,1	9,6	7,3	5,8	4,9
Point mort 2013-2019 par an pour 1000 habitants	8,2	7,4	9,1	4,2	4,9	2,7	3,9	3,5	3,2

NC : non communiqué \* PPPI De fait de l'utilisation des calssements cadastraux définis et actualisés de façon hétérogène selon les départements, les données se sont pas comparables entre départements

# Synthèse pour la CC de Mimizan

PRINCIPAUX INDICATEURS	CC de Mimizan	Mimizan	Aureilhan	Bias	Mézos	Pontenx-les-Forges	Saint-Paul-en-Born	Landes	Nouvelle Aquitaine	France métrop.
<b>DEMOGRAPHIE</b> (Insee)										
Population 2019	12 532	7 255	1 068	763	828	1 648	970	413 690	6 010 289	65 096 768
Population 2020	12 636	7 321	1 068	766	831	1 673	977	418 122	6 033 952	65 269 154
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	0,76%	0,65%	0,32%	1,23%	-0,49%	1,38%	1,77%	0,68%	0,47%	0,36%
Taux de croissance naturelle 2013-2019	-0,50%	-0,85%	-0,19%	0,30%	-0,36%	0,10%	0,15%	-0,19%	-0,11%	0,28%
Taux de croissance migratoire 2013-2019	1,25%	1,51%	0,50%	0,93%	-0,14%	1,28%	1,63%	0,87%	0,58%	0,09%
Indice de jeunesse (0-19 ans / 60 ans et plus)	0,43	0,36	0,39	0,59	0,40	0,74	0,56	0,65	0,71	0,91
Taille moyenne des ménages en 2019	1,95	1,87	1,95	2,06	1,97	2,23	2,15	2,12	2,08	2,18
Desserrement des ménages 2013-2019	-0,74%	-0,74%	-1,31%	-0,38%	-1,34%	-0,19%	-0,89%	-0,61%	-0,49%	-0,44%
<b>SOCIO-ECONOMIE</b>										
Indice de concentration de l'emploi en 2019 (Insee)	0,94	1,42	0,33	0,23	0,63	0,44	0,21	0,92	0,99	0,98
Nombre d'emplois salariés privés en 2021 (ACOSS)	2 356	2 009	110	8	69	120	40	82 257	1 449 459	18 284 130
Taux d'évolution de l'emploi salarié privé 2013-2021 (ACOSS)	0,2%	-0,3%	9,1%	-6,8%	8,5%	0,3%	1,0%	1,3%	1,1%	0,9%
Revenu disponible médian par Unité de Conso. 2020 (Filosophi)	21640	21 670	23 250	21 200	21 090	21 000	21 670	22100	21 510	22 400
<b>PARC DE LOGEMENTS</b>										
Nombre de logements 2019	11 290	7 554	870	626	721	955	564	262 370	3 554 086	35 580 943
Taux de résid second et logements occas en 2019 (Insee)	40,2%	47,6%	31,0%	35,0%	33,5%	14,2%	14,2%	20,5%	12,1%	9,8%
Taux de logements vacants en 2019 (Insee)	3,7%	2,0%	6,1%	5,9%	8,4%	8,6%	5,6%	6,6%	8,5%	8,1%
Taux de propriétaires occupants en 2019 (Insee)	66%	64%	63%	61%	72%	70%	79%	66%	62%	58%
Taux de locataires du secteur privé en 2019 (Insee)	27%	27%	35%	31%	23%	25%	17%	25%	26%	26%
Taux de locataires HLM en 2019 (Insee)	5%	6%	0%	4%	3%	3%	4%	6%	10%	15%
Nombre de logements du parc social (RPLS 2022)	353	280	8	15	13	22	15	14 697	319 955	5 092 505
Demandes en cours / Attributions (2020-2021-2022) (SNE)	6,5	6,6			6,3			6,4	6,1	5,5
Taux de résidences principales 1 et 2 pièces en 2019 (Insee)	8,3%	9,7%	9,4%	9,0%	4,6%	4,4%	4,2%	10%	14,6%	18,7%
Taux de résidences principales 5 pièces et + en 2019 (Insee)	40%	37%	39%	37%	55%	42%	44%	46%	40%	35%
Taux de Parc Privé Potentiellement Indigne 2017 (Filocom)	7,1%	6,4	4,1%	9,2	10,6	9,9	7,3	5,3%	5,5%	NC
<b>MARCHE IMMOBILIER</b>										
Loyer d'annonce par m² CC Appartement 3è trim 2022 (ANCT)	NC	11,5 €	9,0 €	9,0 €	9,0 €	9,0 €	9,0 €	NC	NC	NC
Loyer d'annonce par m² CC Maison 3è trim 2022 (ANCT)	NC	10,3 €	10,2 €	10,2 €	10,2 €	10,2 €	10,6 €	NC	NC	NC
Prix m² moyen Appartement Début 2023 (Meilleursagents)*	NC	4 355 €	2 831 €	2 932 €	4 193 €	3 530 €	3 849 €	3 877 €	3 394 €	NC
Prix m² moyen Maison Début 2023 (Meilleursagents)*	NC	3 143 €	2 608 €	2 530 €	2 702 €	2 627 €	2 566 €	3 076 €	2 473 €	NC
<b>CONSTRUCTION NEUVE ET POINT MORT</b> (Sitadel, Insee)										
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2013-2019 y compris résidences	12,3	15,3	6,8	4,1	9,3	10,3	8,5	7,3	5,8	4,9
Point mort 2013-2019 par an pour 1000 habitants	8,2	11,7	5,2	-1,9	12,1	3,1	0,3	3,9	3,5	3,2

NC : non communiqué \* Net vendeur (hors frais d'agence et notaires)

\*\* PPPI De fait de l'utilisation des calssements cadastraux définis et actualisés de façon hétérogène selon les départements, les données se sont pas comparables entre départements

# Synthèse pour la CC de Mimizan

- La communauté de communes de Mimizan constitue un territoire où la fonction économique est importante, mais où l'emploi salarié privé tend à s'éroder. Certaines entreprises peinent à recruter, en raison de l'inadéquation entre qualification et emploi, et du marché du logement qui devient de moins en moins accessible aux actifs. La question du logement des saisonniers est cruciale, alors que le territoire s'organise notamment dans le cadre du Pays Landes Nature Côte d'Argent pour mener des réflexions et apporter des solutions.
- Basée sur des apports migratoires importants, qui compensent le déficit naturel effectif depuis de nombreuses années et qui se creuse, la croissance de la population de la CC de Mimizan s'accélère. Deux fois plus rapide que la moyenne régionale, mais encore en retrait par rapport aux autres EPCI proches du littoral, elle reste (0,9% par an entre 2014 et 2020) également inférieure aux objectifs du SCoT (1,6% par an). Au sein du territoire, la commune de Mimizan retrouve une croissance de population significative.
- Les apports de population venant de l'extérieur concernent toutes les catégories d'âge (exceptés les jeunes adultes), dont principalement les personnes âgées de 60 à 69 ans contribuant au vieillissement du territoire, et les familles avec enfants en provenance notamment du département et de la région Nouvelle Aquitaine.
- Traduit par l'indice de jeunesse (0,43) et la taille moyenne des ménages (1,95) qui diminue rapidement, le caractère âgé de la population est plus marqué que dans les EPCI littoraux et qu'en moyenne dans le département, témoignant de besoins spécifiques en matière d'habitat et de services. Il s'agit en particulier, de l'adaptation des logements au vieillissement, du développement de formes d'habitat inclusif, et de l'offre en logements de petite taille pour loger les petits ménages. Au total, 39% des ménages sont des personnes vivant seules, dont la moitié est constituée de personnes âgées de 65 ans ou plus, qui occupent des logements parfois « devenus » trop grands, alors que l'offre globale de la CCM en petite typologie est très limitée (seulement 27% de T1 et de T2). Aux besoins de ces ménages issus du vieillissement de la population, s'ajoutent les besoins pour assurer la décohabitation et les séparations.
- Occupées partiellement par leurs propriétaires et/ou proposées comme location meublée de tourisme, les résidences secondaires représentent 42% du parc de logements, un taux parmi les plus élevés des EPCI voisins du littoral. Le poids de ces logements qui ne sont pas rendus disponibles aux ménages locaux pèse lourdement, d'autant plus que le taux très faible de logements vacants de 3,7% ne permet pas une rotation satisfaisante au sein du parc, et que les prix du marché immobilier tendent à augmenter.

# Synthèse pour la CC de Mimizan

- Malgré une augmentation significative dans la moitié des communes, les prix du marché immobilier et des terrains à bâtir sont proches de la moyenne départementale et plus accessibles que ceux des territoires littoraux très prisés, la proximité du littoral constituant un élément prépondérant. Les prix sont donc variables avec des niveaux élevés principalement à Mimizan, Saint-Paul-en-Born et plus récemment Mézos, limitant les possibilités d'accéder à la propriété pour une partie des ménages locaux.
- Sur le marché locatif, l'augmentation du niveau des loyers est forte pour les maisons, en moyenne de 5% à 9% par an entre 2018 et 2022. Mais elle ne concerne pas les appartements, sauf à Mimizan qui comprend un parc de logements collectifs développé (37% des résidences principales). Globalement, le niveau des loyers reste plus abordable que dans les territoires littoraux voisins (à Mimizan, le loyer moyen d'une maison est 26% moins élevé qu'à Bayonne).
- Comme dans l'ensemble des EPCI voisins, le poids de la propriété occupante est prépondérant. Quant au locatif privé, dont le taux de 27% est à hauteur de la moyenne nationale, il est mieux représenté que dans les autres EPCI. La moyenne masque toutefois des disparités au sein du territoire avec des taux de 17% à 35% selon les communes. Globalement, le parc locatif privé, occupé par des ménages d'âge mûr, est peu ouvert aux décohabitants ainsi qu'aux jeunes actifs, le niveau des loyers étant 1,8 fois supérieur à celui du parc locatif social, et l'offre en petite typologie faible. Au total, 41% des locataires sont éligibles au parc locatif social à loyer Très Social.
- Mais dans un département où l'offre est peu développée, le parc locatif social dans la CC de Mimizan, comme dans celle des Grands Lacs, apparaît encore moins étoffée avec un taux d'à peine 6%, alors que, compte tenu du niveau des ressources, environ 70% des habitants de la CCM sont éligibles. Cette offre est centrée à 79% sur Mimizan, où elle ne dépasse toutefois pas les 8% du parc des résidences principales. L'augmentation du nombre de demandes, la baisse de la rotation au sein du parc et un très faible nombre d'attributions indiquent que le niveau de tension s'aggrave fortement, notamment pour les ménages aux plus faibles ressources. Les efforts de production qui sont fournis ne sont pas à la hauteur des besoins et le conventionnement dans le parc privé reste modeste.
- Pourtant depuis 2017, la production de logements neufs s'accélère, dépassant légèrement l'objectif du SCoT (qui est de 193 logements en moyenne par an sur la période 2018-2023), avec 224 logements commencés en moyenne par an de 2018 à 2020. Elle est très différenciée au sein du territoire avec la commune de Mimizan et dans une moindre mesure celle de Pontenx-les-Forges qui sont très productives. L'année 2020 apparaît exceptionnelle en raison d'une augmentation importante des mises en chantier de logements individuels, mais aussi d'opérations collectives.

# Synthèse pour la CC de Mimizan

- Comme dans la CC des Grands Lacs, la tension du marché pousse également à réaliser des transformations, des démolitions-reconstructions, des divisions parcellaires et de bâti, qui ne sont pas toujours bien organisées et cohérentes, et qui posent la question de la qualité des logements proposés. Des soupçons sur la présence éventuelle de marchands de sommeil sont évoqués. D'où le lancement de réflexions et la nécessité pour certaines communes de réviser leur PLU pour mieux encadrer ces pratiques.
- Le territoire est caractérisé par de faibles densités bâties, et de nombreuses contraintes environnementales et règlementaires qui limitent la constructibilité. Environ 97 hectares ont été consommés durant la période 2011-2020 pour le développement de l'habitat. La Loi Climat et Résilience prévoit de réduire par deux cette consommation d'espace pour la période 2021-2031. A cette fin, le SCoT donne des orientations pour tendre vers plus de sobriété foncière, en matière de densification, de formes urbaines et de production de logements, avec un objectif de 27% de production dans la tache urbaine (sortie de vacance comprise).
- Des travaux d'amélioration de l'habitat sont menés notamment dans le cadre des aides de l'Anah et de la plateforme PrécoRéno. Les efforts sont à poursuivre, notamment sur le plan énergétique, compte tenu de la présence d'un parc de logements construits avant les premières réglementations thermiques (près de 1800 résidences principales datent d'avant 1970), de l'indignité (le taux de Parc Privé Potentiellement Indigne serait encore de 7,1% en 2017), et alors qu'une trentaine de copropriétés seraient potentiellement fragiles.
- Par rapport aux autres EPCI proches du littoral, les ressources des habitants de la CCM sont moins élevées. Le revenu médian est inférieur de 4% à la moyenne nationale. Et l'augmentation du niveau des ressources entre 2015 et 2020 est moins prononcée que dans la CC des Grands Lacs. En l'absence de dispositif et de structure d'hébergement et d'insertion, quelques logements d'accueil d'urgence et temporaire permettent de répondre aux besoins ponctuels. Avec la présence d'aires d'accueil à Mimizan et à Aureilhan, la CC de Mimizan remplit ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage au regard du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

# Quelques pistes d'interventions ressorties des entretiens en commune

- 1) Développer une filière de production en accession sociale (ciblage de fonciers, macro lots dans les opérations d'aménagement, portage foncier et vente aux OFS, vente par la SATEL de terrain à bâtir avec décote de prix)
- 2) Favoriser un urbanisme négocié entre les communes et les opérateurs sur les programmes de logements (produits, insertion urbaine, formes...)
- 3) Travailler avec le réseau des agences immobilières et Action Logement Service sur les travailleurs qui ne sont pas en CDI et/ou saisonniers (garantie de paiement de loyers)
- 4) Subventionner les travaux de rénovation énergétique des résidences secondaires en conditionnant l'aide à la mise en location à l'année (Cf. Sables d'Olonne)
- 5) Délibérer pour l'institution d'une déclaration préalable de division de la propriété bâtie
- 6) Clarifier les droits de réservation des communes en contrepartie des garanties d'emprunt et des apports financiers et en foncier sur les programmes de logements sociaux
- 7) Envisager de doter les intercommunalités de moyens humains sur l'habitat

*Sujets évoqués avec les communes, les 20 et 21 Octobre 2022*

# Annexes

Nom commune	Zonage ABC Arrêté du 2/10/2023	Décret 25/8/2023 sur la taxe annuelle sur les logements vacants - liste des communes	Communes ayant institué la majoration de THRS pour l'année 2024
Biscarrosse	B1	oui	
Gastes	C	oui	60%
Lüe	C	oui	60%
Parentis-en-Born	C	oui	60%
Sainte-Eulalie-en-Born	C	oui	60%
Sanguinet	B2	oui	16,42%
Ychoux	C	oui	
Aureilhan	C	oui	
Bias	C	oui	
Mézos	C	oui	60%
Mimizan	B1	oui	60%
Pontenx-les-Forges	C	non	
Saint-Paul-en-Born	C	non	

Le zonage B1 :  
Eligibilité au Pinel et pour les  
investisseurs institutionnels

## Définition Insee

L'indice de peuplement des logements caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage.

L'occupation d'un logement est définie ainsi :

une pièce de séjour pour le ménage ;

une pièce pour chaque personne de référence d'un ménage ;

une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées mais ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus ;

pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

Exceptions : une personne seule dans un studio de plus de 25 m<sup>2</sup> est réputée satisfaire à la norme et les logements comportant autant de pièces que la norme sont considérés comme surpeuplés s'il y a moins de 18 m<sup>2</sup> par personne.

Remarques : la cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces que si elle mesure plus de 12 m<sup>2</sup>.

Un logement auquel il manque une pièce est en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué. À l'inverse, on parle de sous-peuplement modéré si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-peuplement prononcé s'il compte deux pièces de plus et de sous-peuplement très accentué s'il compte au moins trois pièces de plus.

# Caractéristiques du parc locatif social : financement du parc récent

## Répartition du financement du parc récent (moins de 5 ans)

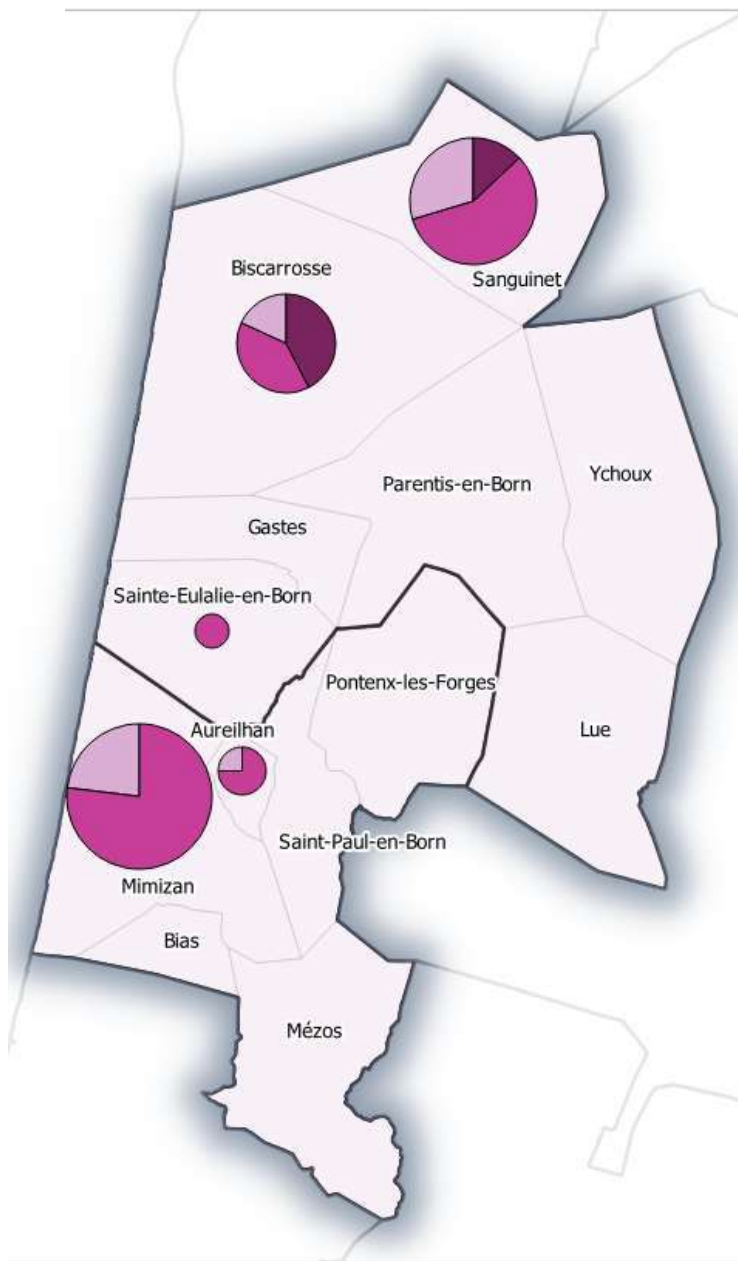
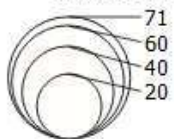
Source: RPLS 2022, traitement GTC

### Financement d'origine sur le parc récent

Répartition des types de financements

- PLAI
- PLUS
- PLS

Volume de logements sociaux



## Bilan de la consommation foncière 2002-2018 et objectifs à l'horizon 2035 du SCOT en vigueur

Tableau de synthèse de la modération de la consommation foncière proposée dans le SCoT

Bilan de consommation foncière 2018-2035, dont NAF (sol naturel, agricole, forestier)	2002-2018 17 ans			Projet SCoT consommation foncière NAF (à l'horizon 2035) 17 ans	Modération consommation foncière NAF par rapport à 2002- 2018	
	Consommation totale	dont non NAF	Dont NAF		en surface (ha)	en %
<b>Consommation d'espaces totale (Hab - Eco - Equipements - Tourisme - Energie)</b>	1866	533	1333	869		
Consommation d'espaces en moyenne par an	110	31	78	51		
<b>Modération de la consommation d'espace NAF envisagée dans le SCoT (à temporalité équivalente)</b>					-464	-35%
<b>Consommation d'espaces Totale (Hab - Eco - Equipements - Tourisme - Hors Energie)</b>	1528	533	995	653		
Consommation d'espaces en moyenne par an	90	31	59	38		
<b>Modération de la consommation d'espace NAF envisagée dans le SCoT (à temporalité équivalente)</b>					-342	-34%
<b>Consommation d'espaces destinée à l'habitat et aux équipements</b>	1130	364	766	498		
Consommation d'espaces en moyenne par an	66	21	45	29		
<b>Modération de la consommation d'espace NAF envisagée dans le SCoT (à temporalité équivalente)</b>					-268	-35%
<b>Consommation d'espaces destinée aux activités économiques</b>	326	166	160	120		
Consommation d'espaces en moyenne par an	19	10	9	7		
<b>Modération de la consommation d'espace NAF envisagée dans le SCoT (à temporalité équivalente)</b>					-40	-25%
<b>Consommation d'espaces destinée aux activités touristiques et de loisirs</b>	72	3	69	35		
Consommation d'espaces en moyenne par an	4	0,2	4	2		
<b>Modération de la consommation d'espace NAF envisagée dans le SCoT (à temporalité équivalente)</b>					-34	-49%
<b>Consommation d'espaces destinée aux activités énergétiques (ENR)</b>	338	0	338	216		
Consommation d'espaces en moyenne par an	20	0	20	13		
<b>Modération de la consommation d'espace NAF envisagée dans le SCoT (à temporalité équivalente)</b>					-122	-36%

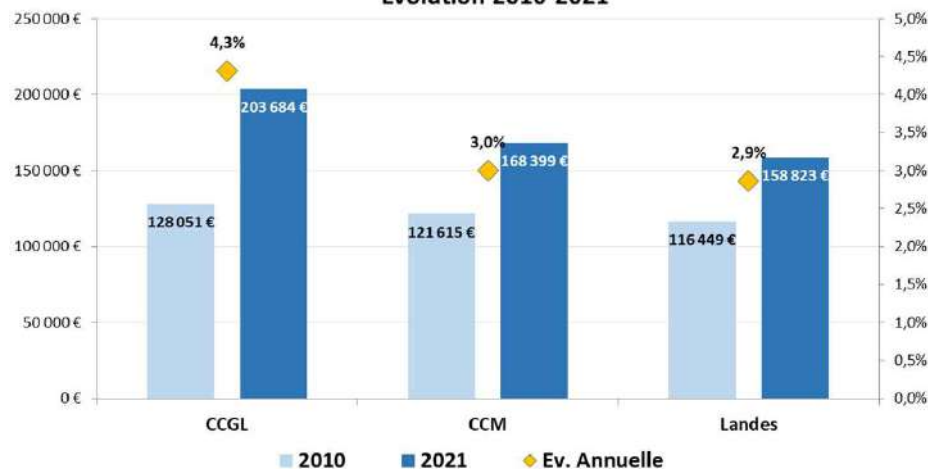
Source : SCOT

## Un enjeu renforcé de sobriété foncière dans la Loi Climat et Résilience : définition de l'artificialisation

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

## Des augmentations de prix concomitantes de 100 000€ sur les appartements et les maisons

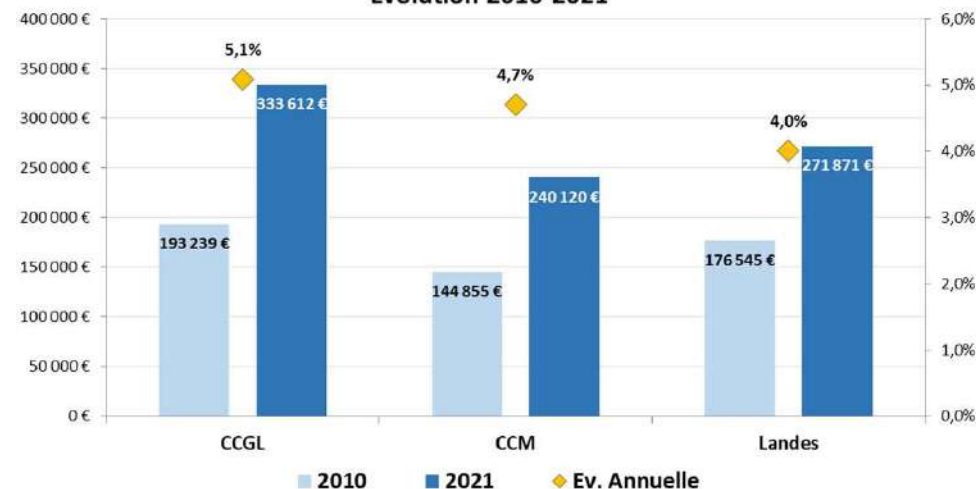
### Prix moyen des appartements à la revente Evolution 2010-2021



Source : DV3F - d'après traitement coopPLACE, étude prospective foncière Landes CD40

Les estimations de prix de vente sur les appartements faites par le bureau d'étude Place dans le cadre de l'étude départementale sont un peu supérieures à nos estimations.

### Prix moyen des maisons à la revente Evolution 2010-2021

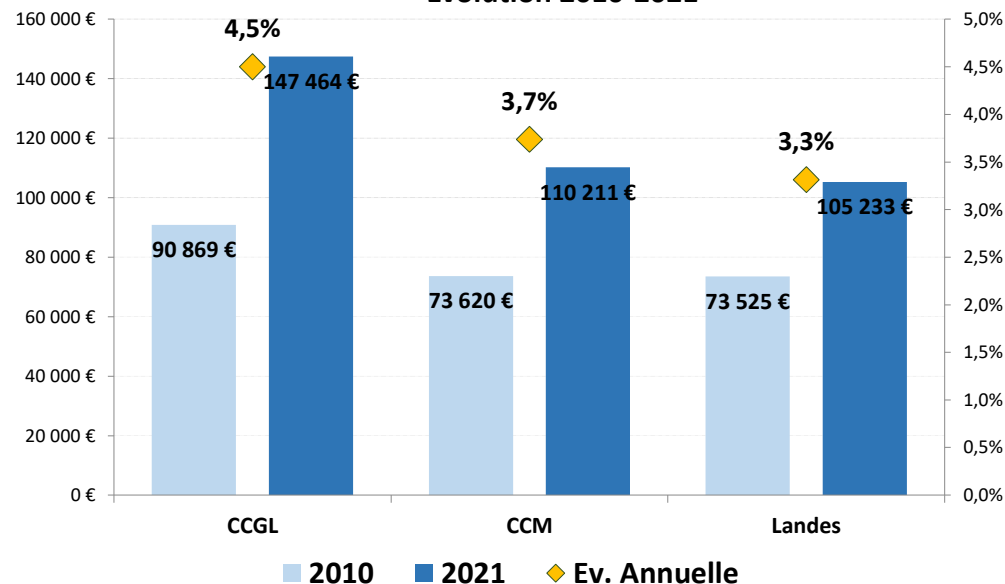


Source : DV3F - d'après traitement coopPLACE, étude prospective foncière Landes CD40

Les estimations de prix de vente sur les maisons faites par le bureau d'étude Place dans le cadre de l'étude départementale sont cohérentes à nos estimations.

Des augmentations du prix du terrain à bâtir très fortes, avec une production qui demeure peu économe en surface de terrain

Prix moyen des terrains à bâtir  
Evolution 2010-2021



Le prix moyen des terrains à bâtir s'est accru plus rapidement dans les deux intercommunalités qu'en moyenne dans les Landes, selon le taux annuel d'évolution des prix. L'augmentation la plus rapide est observée sur la CCGL. L'inflation des prix à la consommation étant de 1,6% en 2021, l'inflation immobilière est donc sans commune mesure.

Source : DV3F - d'après traitement coopPLACE, étude prospective foncière Landes CD40

Le prix unitaire des terrain à bâtir se situe pour la CCGL au niveau de la CC de Seignanx, au contact du marché tendu basque.

Le nombre de logements construits par hectare des deux intercommunalités est faible et la taille des terrains encore importante.

	Prix moyen des terrains à bâtir 2021	construction 2010-2021 / an	Surface ha / an	Compacité (log/ha)	Taille (m2 de terrain /log.)
CCGL	147 464 €	401	25	16	633
CCM	110 211 €	127	9	14	684
CC de Seignanx	152 062 €	303	11	27	374
CC Marenne Adour CS	182 583 €	979	46	22	465
Landes	105 233 €	3251	234	14	719

Source : DV3F - d'après traitement coopPLACE, étude prospective foncière Landes CD40

# LEXIQUE

**AAH** : Allocation adulte handicapé  
**AAV** : Aire d'attraction des villes  
**ACV** : Action Cœur de Ville  
**AGP** : Aire de Grands Passages  
**AIVS** : Agence Immobilière à Vocation Sociale  
**ALEC** : Agence locale de l'énergie et du climat  
**ALF** : Allocation de Logement Familiale  
**ALT** : Allocation Logement Temporaire  
**ALUR** : Accès au Logement et Urbanisme Rénové  
**ALS** : Allocation de Logement Sociale  
**AMI** : Appel à manifestation d'intérêt  
**Anah** : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat  
**ANAR** : Association Nivernaise d'Accueil et de Réinsertion  
**APA** : Aire Permanente d'Accueil  
**APL** : Aide personnalisée au logement  
**ASLL** : Accompagnement social lié au logement  
**AVDL** : Accompagnement Vers et Dans le Logement  
**CADA** : Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile  
**CAF** : Caisse d'Allocations Familiales  
**CAUE** : Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement  
**CC** : Communauté de Communes  
**CCAPEX** : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions  
**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale  
**CIA** : Convention Intercommunale d'Attribution  
**CIL** : Conférence Intercommunale du Logement  
**CPH** : Centre Provisoire d'Hébergement  
**CRP** : Comité Responsable du Plan  
**CHS** : centres d'hébergement de stabilisation  
**CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale  
**CRHH** : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement  
**DALO** : Droit au logement opposable  
**DGFIP** : Direction générale des finances publiques  
**DIIF** : Dispositif d'intervention foncière et immobilière

**ELAN** : Loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique  
**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
**EPF** : Etablissement Public Foncier  
**FJT** : Foyer de Jeunes travailleurs  
**FOL** : **Fédération des Œuvres Laïques**  
**FNAME** : Fonds Nivernais d'Aide à la Maîtrise de l'Énergie  
**FSL** : Fonds de Solidarité pour le Logement  
**GURE** : Guichet unique de la rénovation  
**HLM** : Habitation à Loyer Modéré  
**IML** : Intermédiation Locative  
**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques  
**LHI** : Lutte contre l'habitat indigne  
**OPS** : Occupation du parc social  
**ORI** : Opération de restauration immobilière  
**ORT** : Opération de revitalisation de territoire  
**QPV** : Quartier politique de la ville  
**MOUS** : Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale  
**NPNRU** : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain  
**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat  
**OPH** : Office Public de l'Habitat  
**PALULOS** : Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale  
**PDALHPD** : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées  
**PDH** : Plan Départemental de l'Habitat  
**PDLHI** : Pole Départemental de lutte contre l'habitat indigne  
**PETR** : Pôle d'Equilibre Territorial Rural  
**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social  
**PLS** : Prêt Locatif Social  
**PLUI-H** : Programme Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat  
**PNR** : Parc Naturel Régional  
**PPI** : Plan Pluriannuel d'Investissement  
**PSLA** : Prêt social de location-accession  
**PVD** : Petite Ville de Demain  
**RSA** : Revenu solidarité active  
**RPLS** : Répertoire des logements locatifs sociaux  
**SAMS** : Sites d'Action Médico-Sociale  
**SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale  
**SHUDA** : Structure d'Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile  
**SCHS** : Service communal d'hygiène et de sécurité  
**SYPLO** : Système Priorité Logement (outil de gestion du contingent préfectoral)  
**SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage  
**SDCI** : Schéma départemental de coopération intercommunale  
**SIAO** : Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation  
**SIEN** : Syndicat Intercommunal d'Energies, d'Equipement et d'Environnement de la Nièvre  
**U.C** : Unité de Consommation  
**VIR** : Vente d'immeuble à rénover  
**Visale** : Visa pour le Logement et l'Emploi  
**QPV** : Quartier Politique de la Ville