

Délibération n° 2025-144

Délibération portant sur L'Approbation définitive du Programme Local de l'Habitat

Nbre de Conseillers en exercice : 34

Nbre de présents : 24

Nbre de votants : 30

Nbre de procurations : 6

Date de convocation et d'affichage : 02/12/2025

Secrétaire de séance : THOMAS Sandrine

L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 19h00

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

Présents : Mme AUBERT Roseline, M. COURNAU Jean-Michel, M. COUTURIER François, M. DARMAGNAC Frédéric, Mme GUERRO Florence, Mme LARREZET Hélène, M. MINIAU Dominique, M. PASCUTTO Philippe, Mme PINCÉ Laure, Mme PONCHET Ascension, M. SUSO Jean-Michel, Mme DOUSTE Françoise, Mme CASSAGNE Patricia, M. CRUCHANDEU Paul, M. LALUQUE Georges, Mme NADAU Marie-Françoise, M. SOULÈS Éric, Mme THOMAS Sandrine, M. COMET Bernard, Mme FANARI Jacqueline, M. LAINÉ Fabien, M. BRÉTHÉS Éric, M. CASTAGNÈDE Vincent, Mme SÉGAUT Céline

Procurations : Mme BOUSQUET Marie-Hélène donne procuration à M. COURNAU Jean-Michel, M. COLMAGRO Ghislain donne procuration à M. MINIAU Dominique, Mme DUBOIS Catherine donne procuration à M. DARMAGNAC Frédéric, M. RIMONTEIL Jean-Pierre donne procuration à M. CRUCHANDEU Paul, Mme GARDON Christine donne procuration à M. COMET Bernard, M. VIUDÉS Christian donne procuration à Mme FANARI Jacqueline

Excusés et Absents : Mme BOUSQUET Marie-Hélène, M. COLMAGRO Ghislain, M. DIAZ Manuel, Mme DUBOIS Catherine, Mme PELTIER Virginie, Mme MALLO Caroline, M. RIMONTEIL Jean-Pierre, Mme GARDON Christine, Mme LARRUE-SOUBAIGNÉ Nathalie, M. VIUDES Christian

Décision de l'assemblée :

Votants : 30

Pour : 30

Contre :

Blanc :

Abstention :

Rapporteur : Madame Hélène LARREZET

Par délibération en date du 1er juin 2021 la CCGL a prescrit l'élaboration de son premier P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) par obligation légale au regard de sa compétence logement et cadre de vie et consécutivement au dépassement du seuil de population de 30.000 habitants.

Ce document cadre de planification et de programmation définit une feuille de route partagée entre la communauté de communes, les communes et l'ensemble des partenaires institutionnels. Sont notamment fixés le nombre de logements à produire, la répartition de l'offre par typologies de financements et des actions pour l'accompagnement et la mise en œuvre des objectifs durant les 6 années d'application 2025-2030. Ce document opérationnel propose également des outils adaptés au territoire et aux besoins des habitants. Le P.L.H. de la CCGL est doté en outre d'un plan d'action foncière territorialisé pour chaque commune.

Initiée le 1er juin 2021, et démarrée en novembre 2022, la procédure d'élaboration du P.L.H. 2025-2030 a fait l'objet d'un premier arrêt en date du 1er avril 2025 permettant l'aboutissement des travaux engagés.

Conformément aux articles L.302-2 et R.302-9 du Code de la Construction et de l'Habitat, un deuxième arrêt a été effectué par délibération en date du 17 juin 2025, permettant d'intégrer les avis des communes membres de la CCGL et du Syndicat Mixte du SCoT du Born.

Le projet de P.L.H. arrêté a été transmis pour avis le 19 juin 2025 au Préfet, puis soumis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui s'est réuni le 9 octobre 2025.

A l'issue de la présentation du Projet, le CRHH, a émis un avis favorable à l'unanimité, notifié en date du 3 novembre 2025.

Cet avis a été confirmé par les services de la Préfecture des Landes dans son courrier en date du 7 novembre 2025.

L'avis de l'État et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement souligne particulièrement :

- La volonté politique et l'ambition des objectifs portés par le document.
- Le niveau de concertation et la qualité des échanges lors de la procédure d'élaboration.

L'avis du Préfet des Landes est assorti de la recommandation suivante en application de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation : *préciser la répartition de la production de logements locatifs sociaux par type de financement, qui n'apparaît pas dans les fiches territoriales.*

A cet effet, le tableau synthétique suivant propose une synthèse affinée de la programmation :

| TOTAL 2025-2030 (6 ans) Hypothèses de programmation de logements par produit CC DES GRANDS LACS | Logements locatifs sociaux PLAI A | Logements locatifs sociaux PLAI | Logements locatifs sociaux PLUS | Logements locatifs sociaux PLS | Accession sociale PSLA-BRS | Locatif intermédiaire PLI- LLI | Locatif privé | Accession | Total production de logements |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------|-------------|--|
| Répartition taux | 0,4% | 8% | 13% | 4% | 7% | 3% | 24% | 41% | 100% |
| Biscarrosse (B1) | 0,5% | 9% | 14% | 4% | 7% | 4% | 25% | 37% | 100% |
| Gastes | 0,0% | 5% | 8% | 0% | 3% | 0% | 20% | 63% | 100% |
| Lüe | 0,0% | 6% | 8% | 0% | 3% | 0% | 19% | 64% | 100% |
| Parentis-en-Born | 0,4% | 8% | 12% | 4% | 7% | 4% | 25% | 39% | 100% |
| Sainte-Eulalie-en-Born | 0,0% | 5% | 8% | 0% | 4% | 0% | 20% | 63% | 100% |
| Sanguinet (B2) | 0,4% | 8% | 12% | 4% | 7% | 4% | 25% | 39% | 100% |
| Ychoux | 0,3% | 6% | 10% | 4% | 7% | 0% | 20% | 52% | 100% |
| Nombre TOTAL | 12 | 236 | 370 | 106 | 195 | 99 | 711 | 1207 | 2937 |
| Biscarrosse (B1) | 7 | 127 | 200 | 57 | 101 | 57 | 358 | 526 | 1433 |
| Gastes | 0 | 7 | 11 | 0 | 4 | 0 | 27 | 84 | 133 |
| Lüe | 0 | 2 | 3 | 0 | 1 | 0 | 7 | 23 | 36 |
| Parentis-en-Born | 2 | 43 | 68 | 22 | 38 | 22 | 137 | 215 | 547 |
| Sainte-Eulalie-en-Born | 0 | 6 | 9 | 0 | 4 | 0 | 22 | 70 | 111 |
| Sanguinet (B2) | 2 | 39 | 62 | 20 | 35 | 20 | 125 | 197 | 500 |
| Ychoux | 1 | 11 | 18 | 7 | 12 | 0 | 35 | 92 | 177 |
| CC des Grands Lacs PAR AN | 2 | 39 | 62 | 18 | 33 | 17 | 119 | 201 | 490 |

Ce tableau de répartition de la programmation en logements locatifs sociaux sera ajouté au P.L.H. approuvé dans les volets « Orientations » et « Programme d'actions », à la suite des tableaux déjà intégrés, et sera également reporté dans les fiches communales.

Compte tenu des avis et de la modification mineure susmentionnée, faisant l'objet d'une prise en compte, il est proposé d'adopter définitivement le Programme Local d'Habitat des Grands Lacs et de le mettre en œuvre sur les six prochaines années.

Pour rappel le P.L.H. 2025-2030 comporte :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire, mais également des orientations stratégiques et un programme d'actions détaillé et opérationnel.
- 5 orientations stratégiques qui se déclinent en 16 actions opérationnelles :

| | |
|--|--|
| Orientation 1 : Se doter d'une vision foncière stratégique et de PLU exigeants pour produire davantage, et de manière qualitative, des logements destinés aux ménages vivant à l'année sur le territoire | Action 1 : Renforcer les actions anticipées sur le foncier en travaillant sur le temps long des projets |
| | Action 2 : Encadrer la production de logements en diffus et travailler sur des modalités de densification apaisée |
| | Action 3 : Combiner les outils pour limiter le développement des résidences secondaires et du locatif meublé touristique et les remettre en location de longue durée |
| | Action 4 : Renforcer les missions d'accueil, d'assistance et d'accompagnement à la rénovation énergétique et au traitement de l'habitat indigne |
| | Action 5 : Définir le devenir du parc locatif communal |
| Orientation 2 : Investir le parc existant, y compris en expérimentant une mobilisation des résidences secondaires, afin d'élargir l'offre aux populations locales et améliorer sa qualité | Action 6 : Accroître la production de logements locatifs sociaux |
| | Action 7 : Envisager le développement d'une offre locative intermédiaire et privée |
| | Action 8 : Développer une offre en accession abordable |
| Orientation 3 : Favoriser la mise en place d'une filière de production de logements aux prix abordables, afin de consolider le parcours résidentiel des jeunes adultes, actifs et ménages à ressources modestes et intermédiaires | Action 9 : Expérimenter et généraliser des solutions pour les saisonniers à proximité des lieux d'emploi |
| | Action 10 : Accroître l'offre et la liaison entre l'offre et la demande de logements pour les personnes en situation de vulnérabilité et d'exclusion sociale en lien avec les acteurs du PDALHPD |
| | Action 11 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage |
| | Action 12 : Développer l'offre en direction des personnes âgées et / ou en situation de handicap |
| | Action 13 : Flétrir une offre pour les jeunes dans les programmes HLM ordinaires et une offre dédiée |
| Orientation 4 : Développer une offre transitoire en résidence – foyers, facilitant l'insertion au territoire par le logement | Action 14 : Mettre en place un dispositif d'observation comprenant un volet habitat et un volet foncier |
| | Action 15 : Mettre en place les instances techniques et politiques de pilotage, de suivi et d'animation de la politique de l'habitat et du foncier |
| | Action 16 : Coordonner l'accueil des demandeurs et établir une concertation avec les réservataires et les bailleurs sur les attributions |
| Orientation 5 : Piloter, évaluer et animer la politique locale de l'habitat | |

Le P.L.H. devra faire l'objet d'une évaluation annuelle et d'un bilan triennal qui devra être présenté au CRHH.

Le P.L.H. de la CCGL sera exécutoire, après mesures de publicité, à compter de deux mois après notification au préfet. A cette issue, la CCGL compétente en matière de Programme Local de l'Habitat sera associée à l'élaboration des Schémas de COhérence Territoriale (SCoT) et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). En conséquence elle sera appelée à émettre des avis sur les PLU et SCoT du territoire au titre de l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, en tant que Personne Publique Associée (PPA).

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5214-16 relatif à la compétence de Politique du logement et du cadre de vie, définie par l'intérêt communautaire ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.302-1 et suivants R.302-1 et suivants, relatifs au Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et aux dispositions de consultations ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.132-7.

Vu les statuts de la communauté des communes des Grands lacs.

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 1er juin 2021 prescrivant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la CCGL.

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 1er avril 2025 validant le 1er arrêt du Projet P.L.H. 2025-2030 de la CCGL.

Vu les délibérations et les avis favorables ou réputés favorables des communes membres et du Syndicat Mixte du SCoT du BORN.

Vu la délibération du 17 juin 2025 portant second arrêt du projet de P.L.H. et intégrant les observations formulées lors de la consultation des communes.

Vu l'avis de l'Etat présenté le 9 octobre 2025 lors du passage en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Vu l'avis favorable du bureau du CRHH réuni le 9 octobre 2025.

Vu l'avis favorable du CRHH notifié en date du 3 novembre.

Vu l'avis favorable du préfet des Landes en date du 7 novembre 2025, soulevant une recommandation qui a été prise ne compte.

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

- De prendre acte des avis du CRHH et du préfet des Landes.
- D'adopter définitivement le projet de Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) des Grands Lacs 2025-2030 tel qu'annexé à la présente délibération.
- D'autoriser la mise en œuvre des mesures de publicité prévues à l'article R.302-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- D'autoriser la Présidente ou son représentant à signer tous les actes utiles et à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération pouvant faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Pau, dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de sa publication.

- D'autoriser la Présidente à signer les avis en tant que Personne Publique Associée émis par la CCGL au titre de la compétence P.L.H. sur les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sur son territoire.

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

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus
Et ont signé au registre les membres présents
Pour copie conforme, le 09 décembre 2025

Secrétaire de séance,



Sandrine THOMAS



La Présidente,



Françoise DOUSTE

Affiché à Parentis-en-Born, le : 16/12/2025