

L'on deux mille vingt-trois, le dix-huit décembre à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de COTE LANDES NATURE, dûment convoqué le 12 décembre 2023, s'est réuni en session ordinaire, à la salle des Fêtes de TALLER, sous la présidence de M. Philippe MOUHEL.

Identifiant : DEL2023CM191202

PRESENTS : Ph. MOUHEL-D.VEJUX- M.LAVIELLE- JL BARRERE -L.MERLIN-C.SEYS-J.MORA-M.DUVIGNAC-M.RAFFIN-M.LAGORCE-JC CAULE-V.MORA-M.VERNIER-G.NAPIAS-I.LESBATS-J.WATIER-C.GUILLET-G.DUCOUT-V.MORESMAU-A.GOMEZ-D.CLAVERY-C.LUCIANO-K.DASQUET-Ph.TARSOL-N.CAMOU GRAND
ABSENTS : Th.GALLEA - D.DUPRAT - M.LAGOUEYTE - JJ.LEBLOND excusés
POUVOIRS : D.DUPRAT à J.MORA- M.LAGOUEYTE à G.DUCOUT - JJ.LEBLOND à Ph. MOUHEL
Mme C. LUCIANO est élue secrétaire de séance.
Membres en exercice : 29 Présents : 25 Pouvoirs : 3

OBJET: Second arrêt du Programme Local de l'Habitat (PLH) Côte Landes Nature.

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants, relatifs au Programme Local de l'Habitat (PLH),

VU la délibération du Conseil Communautaire du 6 décembre 2021 engageant la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) Côte Landes Natures sur les 10 communes de son territoire,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2023 arrêtant une première fois le Programme Local de l'Habitat (PLH) Côte Landes Nature,

VU le courrier de la Communauté de Communes Côte Landes Nature du 10 août 2023, sollicitant l'avis de chaque commune membre de l'EPCI, du SCoT et du PLUi sur le PLH arrêté,

VU les avis favorables formulés par les conseils municipaux des communes de Castets, Léon, Lévignacq, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, Saint-Michel-d'Escalus, Taller et Uza

VU les avis favorables sous réserve formulés par les conseils municipaux de Linxe et Vielle-Saint-Girons,

VU les avis favorables tacites de la commune de LEON, du SCoT et du PLUi ;

CONSIDERANT que le PLH est un document cadre de la politique de l'habitat pour les six prochaines années sur la période 2024-2029,

CONSIDERANT que l'élaboration d'un PLH n'est pas obligatoire pour les EPCI inférieurs à 30 000 habitants. Cependant, l'élaboration d'un PLH permet à la collectivité de se doter d'un document stratégique incluant l'ensemble de la politique habitat du territoire,

CONSIDERANT l'important travail partenarial entrepris ces deux dernières années avec les partenaires (services de l'Etat, communes de la CC CLN, conseil départemental, EPF, bailleurs sociaux, associations œuvrant dans le domaine de l'habitat et du logement, et professionnels de l'immobilier et de la construction, etc.) pour co-construire le futur PLH,

CONSIDERANT la première partie du PLH présentant un diagnostic qui fait état du fonctionnement du marché du logement, des conditions d'habitat et des dysfonctionnements en matière d'équilibre social et territorial dont les principaux éléments suivants peuvent être retenus :

- Un marché immobilier très tendu avec une demande nettement supérieure à l'offre, présentant des prix élevés et à la hausse freinant l'installation de jeunes ménages et/ou de ménages aux ressources financières plus limitées,

- Une offre locative insuffisante et concurrencée par le développement de la location saisonnière plus rentable et plus « sécurisante » pour les propriétaires bailleurs,

- Un parc social récent, peu énergivore, qui tend à se diversifier mais qui ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des demandeurs,

- Une demande locative sociale qui ne tarit pas et qui s'est renforcée,

- Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires, davantage adaptés

à une population familiale,

- Un parc de logements à vocation de villégiature,

- Un parc bien entretenu de manière générale,

- Un taux de vacance maîtrisé et qui tend à diminuer depuis 2018, illustrant la tension du marché

- Un parc ancien et énergivore laissant présager des situations de précarité énergétique pour

une partie des ménages,

- Un territoire qui s'engage en faveur de la transition énergétique (actions menées sur le territoire pour favoriser l'amélioration du parc de logements),

- Une carence en matière de logements / structures d'hébergement pour le public jeune / public en situation de fragilité socio-économique,

- Une hausse de la précarité observée pour une partie des ménages,

- Un manque de petites typologies dans le parc privé et le parc social,

- Un isolement prégnant des seniors souhaitant rester à domicile,

- Une offre en structures d'hébergement à destination des seniors qui semble répondre partiellement aux besoins des ménages locaux,



- Une partie des jeunes ménages aux ressources limitées ne leur permettant pas d'accéder à un logement dans le parc privé,

- Une aire de petit passage, inscrite dans le SDAHGV non réalisée à ce jour,

CONSIDERANT que la deuxième partie présente le choix de développement du territoire et les orientations stratégiques.

CONSIDERANT que le scénario correspondant à 130 logements à construire par an, en articulation avec le PLUi, auxquels s'ajoutent des opérations en restructuration de l'existant et la remise sur le marché de 4 logements vacants structurels chaque année est le scénario retenu par les élus de la Communauté de Communes Côte Landes Nature. Ce scénario permettrait une croissance rapide de la population de +0,7% menant le territoire à l'accueil de près de 14 185 habitants au 1er janvier 2030 (soit 80 habitants supplémentaires par an), en cohérence avec le projet politique du territoire (volonté d'assurer une meilleure maîtrise de son développement) et la dynamique de projets observée.

CONSIDERANT que le territoire a identifié 4 orientations stratégiques :

- Orientation 1 : Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCoT en diversifiant l'offre de logements, en renforçant l'accession abordable dans un contexte de marché tendu

- Orientation 2 : Proposer des solutions de logement / hébergement diversifiées et accompagner les ménages souhaitant évoluer dans leur parcours résidentiel

- Orientation 3 : S'engager pour la transition écologique en poursuivant les actions d'amélioration sur le parc de moindre qualité, public et privé

- Orientation 4 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

CONSIDERANT que la dernière partie présente le Programme des Actions découlant des enjeux identifiés et expose les moyens nécessaires à la réalisation du programme de logements présenté. Il est articulé autour de 15 actions :

Orientation 1 : Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCoT en diversifiant l'offre de logements, en renforçant l'accession abordable dans un contexte de marché tendu

- Fiche-action 1 : Accompagner une croissance démographique plus modérée en assurant un rythme de construction de 130 logements par an

- Fiche-action 2 : Définir une stratégie foncière intercommunale au service d'un développement résidentiel maîtrisé

- Fiche-action 3 : Soutenir le développement de l'offre locative sociale dans une logique de mixité sociale

- Fiche-action 4 : Créer les conditions favorables d'accession à la propriété (accession sociale)-

- Fiche-action 5 : Proposer des actions permettant de maîtriser l'évolution du parc de résidences secondaires / locations touristiques

Orientation 2 : Proposer des solutions de logement / hébergement diversifiées et accompagner les ménages souhaitant évoluer dans leur parcours résidentiel

- Fiche-action 6 : Accompagner les seniors et ménages en situation de handicap dans l'évolution de leurs besoins

- Fiche-action 7 : Proposer des solutions adaptées répondant à la diversité des besoins du public jeune

- Fiche-action 8 : Répondre aux besoins en logement / hébergement des saisonniers

- Fiche-action 9 : Développer une offre en logement / hébergement destinée aux ménages en situation de précarité sociale et/ou financière

Fiche-action 10 : Proposer une offre adaptée aux gens du voyage

Orientation 3 : S'engager pour la transition écologique en poursuivant les actions d'amélioration sur le parc de moindre qualité, public et privé

- Fiche-action 11 : Réhabiliter et rénover le parc ancien privé de moindre qualité

- Fiche-action 12 : Accompagner la requalification du parc public (communal et des bailleurs sociaux)

- Fiche-action 13 : Promouvoir un habitat vertueux et respectueux de la qualité du cadre de vie

Orientation 4 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

- Fiche-action 14 : Créer un Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour observer les dynamiques et évaluer les effets de l'action publique en matière d'habitat

- Fiche-action 15 : Consolider le réseau d'acteurs et assurer un rôle de conseils auprès des communes autour de la dynamique du PLH

CONSIDERANT que le budget alloué par la communauté de communes à cette politique de l'habitat représente 1 946 500€ sur la période 2024- 2029, soit en moyenne 324 400 € par an (entre 23,5 et 28€ par hab. et par an).

CONSIDERANT que les réserves mentionnées par la commune de Linxe ne relèvent pas du principe de spécialité de la commune, les documents du Programme Local de l'Habitat (PLH) ne font pas l'objet de modification. Pour rappel, les réserves émises portaient sur :

- Avoir des objectifs de logements sociaux pour toutes les communes,

- Avoir un quota minimum de 20% de logements sociaux pour les communes de centralité,



- Avoir une politique chiffrée et localisée pour le logement des saisonniers, d'été, apprentis, étudiants en alternance.

CONSIDERANT que les réserves mentionnées par la commune de Viètte-Saint-Girons ne sont pas motivées, les documents du Programme Local de l'Habitat (PLH) ne font pas l'objet de modification. Pour rappel, les réserves émises portaient sur :

- Les actions proposées ne sont pas assez concrètes,
- Le dispositif du PLH sera de portée limitée pour la commune.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président,

Après délibérations, le Conseil communautaire, avec quatre abstentions (MORA-MORA pour DUPRAT-RAFFIN- DUVIGNACQ) décide

Art 1: D'arrêter pour la seconde fois le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) Côte Landes Nature tel qu'il figure en annexe de la présente délibération, suite à l'avis des communes membres de la CC CLN.

Art 2: D'autoriser le Président à poursuivre la procédure d'adoption du PLH en le transmettant pour avis à l'Etat et au SCoT.

Monsieur le Président est autorisé à signer toutes les pièces concernant la présente délibération.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

La secrétaire de séance
Mme C. LUCIANO

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

*Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.*

Le Président.

Philippe MOUHEL