

Pontenx les Forges, le 23 juin 2025

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUIN 2025

Nombre de Conseillers

en exercice : 18

Nombre de Conseillers

présents : 11

Nombre de Conseillers

absents : 7

Procurations : 3

L'an deux mil vingt-cinq le vingt-trois juin à dix-neuf heures ,
s'est réuni en séance ordinaire le Conseil municipal, dûment convoqué dans
la salle habituellement prévue à cet effet, sous la présidence de M. Henri-
Jean THEBAULT, Maire,

Présents : M. Henri-Jean THEBAULT, Maire, M. Patrick COCHARD-DEGUET, Mme
Maryange TELLEZ, M. Alain GUILLEMIN, Mme Marie Laure SISIC, Mme Nathalie
BERNIER- RICHARD, Mme Delphine JOANNET, M. Jean Baptiste BLOT, Mme Sylvaine
BERTRAND, M. Philippe MONTEL, M. Jean MOUCHES

Absents : M. Sylvain BAZAS (qui avait donné pouvoir à Mme Maryange TELLEZ),
Mme Marie Cécile TROQUIER, M. Jean Charles ESTEBAN (qui avait donné pouvoir
à M. Henri-Jean THEBAULT, Maire), Mme. Florence GAULUE- THOMAS (qui avait
donné pouvoir à M. Patrick COCHARD-DEGUET), M. Benoit MOZAS, Mme Maylis
ANCELIN, M. Cyrille ARVOIS

Secrétaire de séance : Mme Maryange TELLEZ

• ORDRE DU JOUR DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUIN 2025

Monsieur le Maire donne lecture aux Membres du Conseil Municipal de l'ordre
du jour de la séance du Conseil Municipal du 23 juin 2025.

Après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité

Le conseil municipal, **ADOpte** l'ordre du jour de la séance du Conseil
Municipal du 23 juin 2025:

- Détermination des taux de promotion pour les
avancements de grade
- Création d'un emploi permanent d'adjoint Administratif principal de 2^{ème}
classe à temps non complet
- Création d'un emploi permanent d'adjoint technique à temps non complet
- Création d'un emploi temporaire pour faire face à un besoin lié à un
accroissement temporaire d'activité (article 3 I 1° de la loi 84-53 du 26
janvier 1984)
- Convention de veille foncière pour la production de logements entre la
commune de Pontenx-les-Forges, la Communauté de Communes de Mimizan, et
l'établissement Public Foncier Landes Foncier
- Subvention à l'association PLF Music
- Convention d'accueil des enfants des communes de la Communauté de Communes
aux centres de loisirs communaux : avenant n°1 à la convention

- Tarifs ALSH, accueil périscolaire, restaurant scolaire
- Adoption du programme local de l'Habitat 2025-2030

1) APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 AVRIL 2025.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, **APPROUVE** le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 8 avril 2025.

2) Détermination des taux de promotion pour les avancements de grade

Le maire rappelle à l'assemblée :

Conformément au 2ème alinéa de l'article 49 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, il appartient désormais à chaque assemblée délibérante de fixer, après avis du Comité Technique le taux permettant de déterminer, le nombre maximal des agents d'un cadre d'emplois pouvant bénéficier d'un avancement de grade est fixé par un ratio de promotion appelé ratio « promus-promouvables.

Ce taux est fixé en pourcentage.

La loi ne prévoit pas de ratio plancher ou plafond (entre 0 et 100%)

La délibération doit fixer ce taux pour chaque grade accessible par la voie de l'avancement de grade.

VU l'avis du Comité social territorial en date du 7 avril 2025

Le maire propose à l'assemblée de fixer pour l'année 2025 le taux suivant pour la procédure d'avancement de grade dans la collectivité, comme suit :

Le ratio est fixé comme suit pour l'avancement des fonctionnaires de la collectivité au grade supérieur : le ratio commun à tous les cadres d'emplois est fixé à 100 %.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité

APPROUVE La proposition ci-dessus.

3) Création d'un emploi permanent d'adjoint Administratif principal de 2^{ème} classe à temps non complet

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que conformément à l'article L 313-1 du code général de la fonction publique, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité. Il appartient donc au conseil municipal de fixer l'effectif des emplois nécessaires au fonctionnement des services.

Pour tenir compte de l'évolution des postes de travail et des missions assurées, Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

- la création d'un emploi d'Adjoint Administratif principal 2e classe à temps non complet (20h) à compter du 1^{er} septembre 2025

Vu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité

DECIDE de créer un emploi permanent d'Adjoint Administratif principal 2e classe à temps non complet (20h) à compter du 1^{er} septembre 2025

PRECISE que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice.

4) Création d'un emploi permanent d'adjoint technique à temps non complet

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que conformément à l'article L 313-1 du code général de la fonction publique, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité. Il appartient donc au conseil municipal de fixer l'effectif des emplois nécessaires au fonctionnement des services.

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal la nécessité de créer un emploi permanent d'adjoint technique à temps non complet (18h par semaine) à compter du 1^{er} septembre 2025

Vu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité

DECIDE de créer au tableau des effectifs un poste permanent d'Adjoint technique à temps non complet (18h par semaine)

- l'agent recruté sera chargé d'assurer des fonctions d'agent polyvalent : Entretien de bâtiments, Agent périscolaire.

DIT que les crédits s'y rapportant sont inscrits au Budget aux chapitres et articles prévus à cet effet.

- La présente délibération prendra effet à compter du 1^{er} septembre 2025

5) Création d'un emploi temporaire pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité (article 3 I 1° de la loi 84-53 du 26 janvier 1984)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée délibérante qu'il est nécessaire de prévoir la création d'un emploi temporaire à temps non complet à raison de 24h/ semaine d'Adjoint d'Animation, catégorie hiérarchique C en raison d'un accroissement temporaire d'activité dans le service enfance pour la période du 29 août 2025 au 28 juillet 2026,

VU la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, article 3 I 1°,

VU le décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents contractuels la fonction publique territoriale,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité

DECIDE de créer un emploi temporaire à temps non complet à raison de 24 h/semaine d'Adjoint d'Animation, de catégorie hiérarchique C pour la période

du 29 août 2025 au 28 juillet 2026, pour faire face à l'accroissement temporaire d'activité dans le service enfance.

- que l'agent recruté sera chargé d'assurer les fonctions d' ATSEM, d' animateur , et l'entretien des locaux.
- que l'agent recruté sera rémunéré sur la base de l'indice majoré 366 correspondant au 1^{er} échelon de l'échelonnement indiciaire du grade d'Adjoint d'Animation, emploi de catégorie hiérarchique C,
- que le recrutement de l'agent se fera par contrat de travail de droit public conformément à l'article 3 I 1° de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, pour une durée maximale de 12 mois.
- que les crédits nécessaires à la rémunération de l'agent nommé et aux charges sociales s'y rapportant seront inscrits au budget, aux chapitres et article prévus à cet effet,
- que Monsieur le Maire est chargé de procéder aux formalités de recrutement.

6) Convention de veille foncière pour la production de logements entre la commune de Pontenx-les-Forges, la Communauté de Communes de Mimizan, et l'établissement Public Foncier Landes Foncier

L'établissement Public Foncier Local (EPFL) Landes Foncier a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

Il est partenaire de la commune de Pontenx-les-Forges dans sa politique de maîtrise foncière.

Afin de poursuivre la mise en œuvre de cette politique de maîtrise foncière et dans le cadre de la mise en œuvre des orientations définies par le PLH porté par la Communauté de communes, la commune de Pontenx-les-Forges a souhaité engager un partenariat étoffé avec l'EPFL.

En ce sens, un projet de convention de veille foncière a été travaillé, dont l'objet vise à définir les modalités de partenariat entre la commune de Pontenx-les-Forges, et l'EPFL LANDES FONCIER, au service de la production de logements abordables.

La convention proposée par l'EPFL inclut la communauté de communes de Mimizan comme signataire de cette convention. En effet, la CCM porte le Programme Local de l'Habitat, et peut à cette fin émettre un avis sur l'identification de certains fonciers à enjeux ou sur l'opportunité d'acquérir du foncier, mais également au titre de sa compétence en matière de développement économique.

Ce partenariat a pour objectif de permettre l'intervention de l'EPFL en amont de la décision d'acquisition par la commune, voire la communauté de communes au titre du développement économique.

A ce sujet, la commune, lorsqu'elle identifie un foncier intéressant pour la mise en œuvre d'un projet de logements (répondant aux objectifs du PLH), pourra solliciter l'EPFL afin de travailler à l'opportunité

d'un projet et à la définition des modalités de cette acquisition : amiable ou via l'utilisation du droit de préemption. La convention stabilisée, annexée au présent rapport, définit les modalités de ce partenariat.

VU le code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2005 portant création de l'EPFL « Landes Foncier » et la qualité d'adhérente de la Communauté de Communes de Mimizan;

VU le règlement d'intervention en vigueur de l'EPFL « Landes Foncier », en date du 21 mars 2024 ;

VU le Plan local d'Urbanisme de la commune de Pontenx-les-Forges actuellement en vigueur,

VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré à l'échelle de la communauté de communes de Mimizan, arrêté le 15 avril 2025

VU la délibération du Conseil municipal en date du 7 avril 2011 instituant le droit de préemption Urbain sur les zones U et AU du P.L.U. de la Commune de Pontenx-les-Forges,

CONSIDERANT la tension foncière sur le territoire de la CCM, et donc à l'heure actuelle le manque significatif de logements,

CONSIDERANT la volonté communale de produire sur son territoire du logement de manière raisonnée, et notamment dans une recherche de mixité, du logement abordable, en cohérence avec les objectifs du PLH,

CONSIDERANT la possibilité de recourir à un partenariat avec l'Etablissement public foncier local (EPFL) Landes Foncier afin de parvenir à cet objectif,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité

DECIDE

- D'approuver le principe de signature d'une convention de veille foncière entre la commune de Pontenx-les-Forges, la Communauté de communes de Mimizan et l'EPLF Landes Foncière, au service de la production d'habitat,
- D'approuver les termes de la convention annexée,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention et tout document relatif à ce dossier.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2024 – 2028



CONVENTION DE VEILLE FONCIERE n° 40-25-

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE PONTENX-LES-FORGES

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIMIZAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LANDES FONCIER

La **commune de Pontenx-les-Forges**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 46 Place Charles de Gaulle – PONTENX-LES-FORGES (40200), représentée par **Monsieur Henri-Jean THEBAULT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du conseil municipal du xx xxxx 2025,

Ci-après dénommé « **la commune** » ;

d'une part,

La **Communauté de communes de Mimizan**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 3 avenue de la Gare – MIMIZAN (40200) – représentée par **Monsieur Xavier FORTINON**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du conseil communautaire du xx xxxxx 2025,

Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ;

ET

L'**Etablissement Public Foncier Local LANDES FONCIER**, Etablissement à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière en application des articles L 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont le siège est à MONT DE MARSAN, 175 Place de la Caserne Bosquet, représenté par sa directrice, Madame Hélène SAINT-LAURENT, agissant en application des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme et d'une délibération du Conseil d'Administration n°CA du xx mars 2024.

ci-après dénommé « **L'EPFL LANDES FONCIER** » ou « **LANDES FONCIER** » ;

PRÉAMBULE

Il est rappelé que L'EPFL LANDES FONCIER a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

LANDES FONCIER est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

LANDES FONCIER intervient dans 3 axes majeurs :

- Production de logements, et notamment sur l'habitat social
- de développement économique,
- d'équipement public

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018 et à la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFL LANDES FONCIER contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par la loi. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention seront en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le (futur) PPI 2024-2028 de LANDES FONCIER.

Ce dernier établit deux grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur plusieurs axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour LANDES FONCIER.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille stratégique a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Pontenx-les-Forges, la communauté de communes de Mimizan et l'EPFL LANDES FONCIER, au service de la production de logements abordables.

Elle est créée pour mettre en place, stabiliser et encadrer une stratégie foncière prioritaire de long terme à l'échelle de la commune. La veille stratégique donne des orientations, permet d'anticiper avant de prendre une décision. Elle peut permettre d'améliorer la prise de décision.

La présente convention porte une action de coordination et de suivi de cette politique publique. L'ensemble des actions à mettre en œuvre par la Commune et LANDES FONCIER doivent dès lors être encadrées par la présente convention et d'autres part concourir à la mise en œuvre de ces orientations publiques.

La Commune de Pontenx-les-Forges acte par la présente convention son engagement en faveur de la production de logements abordables, notamment locatifs sociaux et en accession sociale. Elle identifie cette stratégie foncière et/ou sa définition comme prioritaire et mobilise ses moyens techniques et financiers pour atteindre ces objectifs.

Cette stratégie servira de guide à l'action communale et à l'EPFL pour une durée de 4 ans.

En ce sens, si de nouvelles actions sont lancées ou validées par la Commune (nouveaux projets de logements ou commerces en fonction de l'orientation de la convention), ledit projet devra obligatoirement être présenté lors du comité de pilotage afin d'en analyser la compatibilité avec la délibération mentionnée plus avant.

La présente convention définit aussi les modalités de gouvernance et de travail permettant de la piloter.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI de l'EPFL LANDES FONCIER :

X	Production de logements
	Redynamisation de centre ancien
	Développement économique
	Equipement public
	Lutte contre les risques

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention actuellement en vigueur, et en cours durant la période d'opposabilité de la convention, voté par le Conseil d'Administration de l'EPFL, et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFL en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

ARTICLE 2 – La stratégie foncière

2.1 Définition de la stratégie foncière

La commune de Pontenx-les-Forges est aujourd'hui confrontée à plusieurs enjeux en matière d'habitat du fait, à la fois, de la rareté du foncier disponible, de l'attractivité du territoire, de l'évolution conséquente des prix du marché et des revenus des habitants du territoire :

- permettre aux actifs de se loger sur le territoire, pour ne pas entraver les recrutements
- mener une politique foncière en faveur du logement, et faciliter la production de logements comprenant une part significative de logements locatifs sociaux
- adapter le parc existant
- définir une stratégie d'intervention graduée et adaptée

L'un des objectifs prioritaires est donc la création de logements abordables (logements locatifs, Bail Réel et Solidaire, logements à vocation sociale, etc).

Pour atteindre ces objectifs, la commune a engagé une démarche d'identification des fonciers d'actions dans le cadre, à la fois, de l'élaboration en cours du Programme Local de l'Habitat.

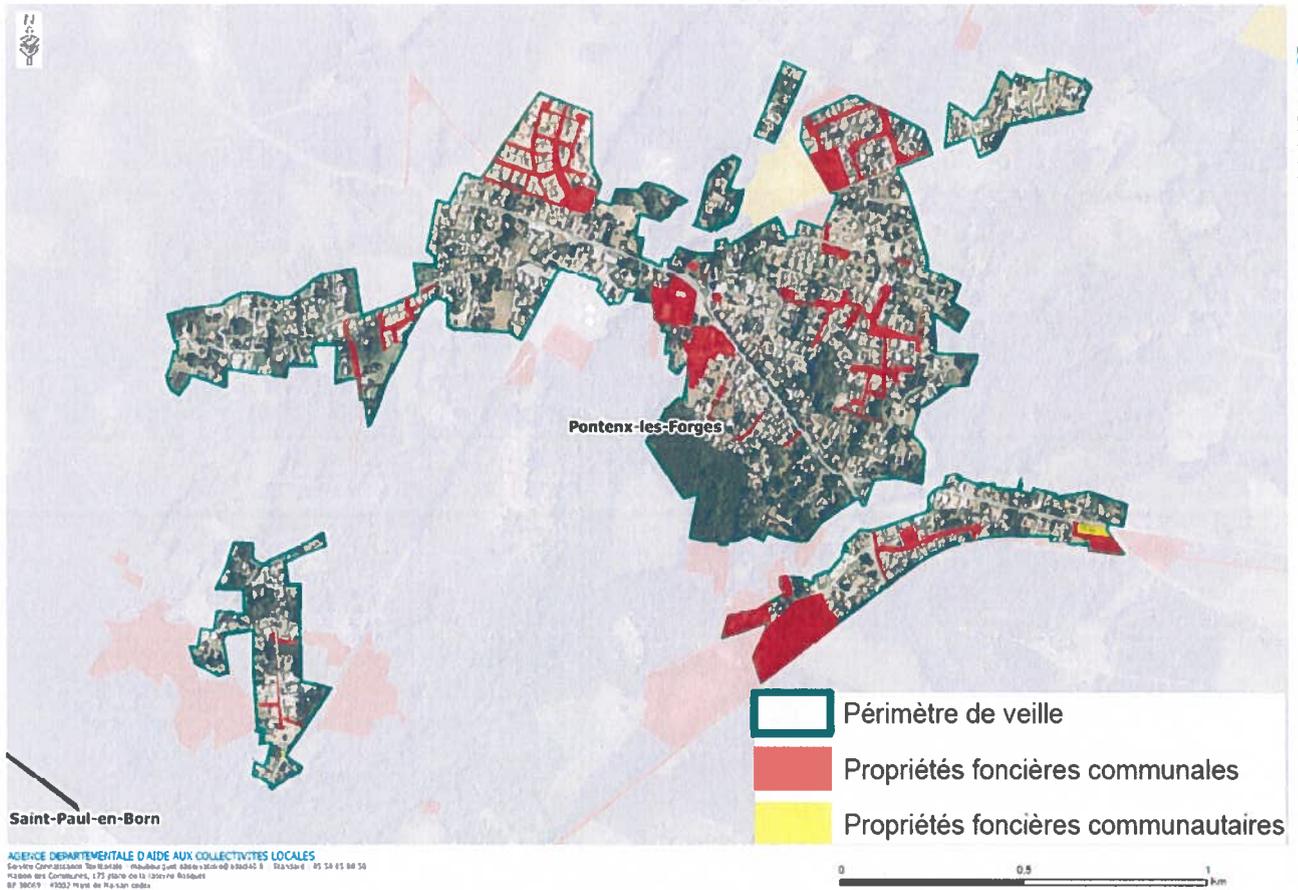
En fonction du rendu de ce ciblage foncier réalisé par un bureau d'études, s'il est besoin de le compléter, l'EPFL pourra proposer de conduire une mission d'identification des fonciers et de la stratégie d'intervention. Aussi LANDES FONCIER pour le compte de la Commune pourra lancer une étude de définition, un plan guide d'intervention, en vue d'analyser et d'identifier :

- Le ou les marchés immobiliers
- Les sites d'interventions potentiels à travers un gisement foncier comprenant au besoin un diagnostic pollution et/ou structure permettant d'affiner la connaissance d'un ou plusieurs sites
- Une stratégie opérationnelle phasée dans le temps
- La programmation des différents projets et leur coordination
- Des outils de mise en œuvre opérationnel
- Les équilibres financiers de programmes
- Les budgets d'investissements et de fonctionnement qui devront être mobilisés par la Commune
- Les partenaires financiers à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés

Durant la phase d'étude, LANDES FONCIER et/ou le bureau d'études pourront conseiller à la Commune la mise en place d'outils d'attente et de préparation des projets, au sein des documents d'urbanisme ou en dehors (Zone d'Aménagement Différés, Périmètre d'attente d'un projet d'Aménagement Global...) qui nécessiteront une implication technique, politique et financière forte de la Commune pour leur mise en place notamment à travers la prise de délibération, la révision ou la modification des documents d'urbanisme....

2.2 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « zones U et AU à vocation habitat du territoire communal » identifiées dans le PLU actuellement opposable, et défini par les éléments suivants :



2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFL:

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFL assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFL, par arrêté du Maire,-au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme et du code général des collectivités territoriales.

2.4 Analyse des DIA

La commune s'engage à transmettre à LANDES FONCIER **sous 15 jours ouvrés, à compter de leur réception en Mairie**, l'ensemble des DIA reçues pour les ventes supérieures à 1 500 m², comprenant un bâti ou non, à l'exclusion des lots de copropriétés. Il est entendu entre les parties que les DIA déposées sur des fonciers identifiés potentiellement à enjeux et ne répondant pas à ce critère de surface seront également transmises.

De manière exceptionnelle, des lots de copropriétés pour des biens bâtis en centre-ville seront transmis en cas de connaissance de la mise en vente d'autres lots ou de DIA reçues permettant de maîtriser la totalité de la copropriété. Pourront aussi être transmises de manière exceptionnelle des biens d'une surface inférieures à ~~1000~~ 1 500 m² si un bien contigu est en vente ou qu'une DIA sur un bien contigu intervient.

Les DIA seront analysées par LANDES FONCIER et proposées en fonction du projet, du bilan financier et de la programmation à la commune. Cette dernière, selon son projet et les éléments proposés, déléguera son droit de préemption sur le bien objet de la DIA. En cas de refus par la commune, le bien ne pourra être préempté.

ARTICLE 3 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention **un comité de pilotage** comprenant à minima le Maire de la commune, la Directrice de l'EPFL LANDES FONCIER et le Président de la Communauté de communes, ou leur(s) représentant(s).

Le Comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Commune ou de l'EPFL, et a minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet de territoire, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFL ou par la Commune ayant trait à la stratégie déterminée. Il sera aussi chargé d'analyser les projets portés ou présentés par la Commune pour en analyser la compatibilité avec le projet de territoire et les actions menées par l'EPFL en déclinaison de la présente convention stratégique.

Un **comité technique** est aussi instauré pour assurer le suivi et le bon déroulement de la mise en œuvre du projet de territoire. Ce comité technique a pour rôle de rassembler les partenaires techniques et financiers afin de partager les résultats d'études ou d'avancées, d'en débattre, et de préparer la prise de décision du comité de pilotage.

Il est composé des représentants techniques des différents partenaires et se réunira à minima en amont de chaque comité de pilotage et autant que de besoin sur proposition de la Commune et de l'EPFL.

Enfin, pour assurer le pilotage et le suivi quotidien de la présente convention, les partenaires désignent en leur sein les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Référent politique Commune : Monsieur le Maire : mairie@pontenx-les-forges.fr
- Référent Technique Commune : Mme Nacera LAROUSSE, secrétaire générale - nacera.larousse@pontenx-les-forges.fr
- Référent politique intercommunalité : Monsieur le Président
- Référent technique intercommunalité : Morgane LETANOUX, directrice générale des services – morgane.letanoux@mimizan.com

- Directeur de projets de l'EPFL LANDES FONCIER : Lionel LABORDE – lionel.laborde@epfl40.fr

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant, par courrier électronique, les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

ARTICLE 4 – LA REALISATION D'ETUDES

4.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

La commune pourra solliciter au besoin l'EPFL afin de réaliser les études suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité		Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation		Étude de gisements fonciers
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

4.2 Modalités de réalisation des études

LANDES FONCIER pourra assurer la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre pourra rédiger les cahiers des charges, désigner les prestataires et assurer le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

Pour la réalisation de ces études, LANDES FONCIER pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFL, s'il est maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFL décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la collectivité. La présence de l'EPF sera impérative.

4.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFL sur le territoire, certaines études pourront être partiellement prises en charge par l'Etablissement, conformément au Règlement d'intervention de l'Etablissement et aux règles édictées dans l'utilisation de son Fonds de minoration.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFL.

4.4 Modalités de paiement des études

L'EPFL en tant que maître d'ouvrage réalisera le paiement de la mission en fin d'études. Il transmettra par la suite à la Commune une facture demandant le paiement de la part restant à sa charge.

Ce paiement interviendra en fin d'études.

Le remboursement par la Commune des dépenses engagées par l'EPFL au titre de la présente convention, pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFL pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier Landes Foncier est de **600 000€ HT**.

LANDES FONCIER ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la Commune selon les formulaires annexés à la présente convention.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par LANDES FONCIER au titre de la convention sera imputé sur le prix de revient des biens acquis. Les dépenses annexes feront l'objet d'une facturation indépendante.

La convention est basée sur un plafond renouvelable. Lorsque LANDES FONCIER est amené à préempter un bien, le montant de l'acquisition et les frais associés sont pris sur cette enveloppe globale.

Une fois que le bien est sorti de la présente convention pour faire l'objet d'une convention de projet (soumise à nouvelle validation du CA de l'EPFL et délibérations des autres parties prenantes), la présente convention est rechargée du montant transféré dans la convention projet.

5.2 Accord préalable de la Commune

LANDES FONCIER ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien

(frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la Commune.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, LANDES FONCIER solliciterait l'accord préalable de la commune.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

Au plus tard, au terme de la convention, la Commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par LANDES FONCIER au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à LANDES FONCIER l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFL et ayant entraîné des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études. Pour mémoire, l'EPFL LANDES FONCIER n'est pas assujetti à la TVA.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par LANDES FONCIER devront être remboursées.

La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par LANDES FONCIER au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

La Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à LANDES FONCIER.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **4 ans**, à compter de sa signature. En outre, LANDES FONCIER ne pourra pas lancer d'études au-delà de la durée de la présente convention.

Cependant, suite à la réalisation de l'étude, LANDES FONCIER proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou de réalisation sur tout ou partie des fonciers repérés. La commune s'engage à valider par délibération ces conventions. A défaut, d'approbation par la commune de cette ou de ces conventions de veille/réalisation, la présente convention de veille sera échue au plus tard 8 mois après la réunion finale de présentation de l'étude. A ce titre, un compte rendu de cette réunion sera transmis par LANDES FONCIER à la commune.

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La commune transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de LANDES FONCIER.

La commune transmet à LANDES FONCIER toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

LANDES FONCIER maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

LANDES FONCIER s'engage à remettre à la commune à la communauté de communes toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8- COMMUNICATION

La commune et l'EPFL s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée, par lettre recommandée avec AR, qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties, mais toujours d'un commun accord.

LANDES FONCIER pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par LANDES FONCIER. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFL doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de rembourser les frais engagés par LANDES FONCIER dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Pau.

Fait à Mont-de-Marsan, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Pontenx-les-Forges
représentée par son maire

Henri-Jean THEBAULT

L'Établissement public foncier
LANDES FONCIER
représenté par sa Directrice,

Hélène SAINT-LAURENT

La communauté de communes de
Mimizan
représentée par son Président

Xavier FORTINON

7) Subvention à l'association PLF Music

VU l'article L2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la délibération du conseil municipal en date du 8 avril 2025 relative au budget primitif de la commune pour l'année 2025,
Vu la demande de l'association « PLF Music » sollicitant une subvention
Vu l'exposé de Monsieur le Maire,
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité
DECIDE, DE VERSER à l'association « PLF Music » une subvention de 400 euros,
DE PRELEVER le crédit correspondant au chapitre 65 du budget communal
D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à la mise en œuvre de cette décision

8) Convention d'accueil des enfants des communes de la Communauté de Communes aux centres de loisirs communaux : avenant n°1 à la convention

Les communes de la Communauté de communes de Mimizan sont engagées, depuis 2022, dans le dispositif partenarial de la CAF, la convention territoriale globale.

A l'occasion de l'élaboration du plan d'actions porté par cette convention, les maires avaient identifié, comme l'une des actions de ce nouveau dispositif, le renforcement de la solidarité financière entre les communes.

En effet, l'augmentation importante de la fréquentation des trois structures d'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) présentes à l'époque sur le territoire (MEZOS, MIMIZAN et PONTENX) et l'accueil d'enfants dont les familles résident sur les autres communes, avaient conduit les maires à acter le principe d'une prise en charge financière par les communes de résidence des familles bénéficiant du service, au coût du service supporté par les communes gestionnaires de ces structures.

Afin d'éviter un phénomène de concurrence entre les structures, les communes avaient convenu, sur la base des tarifs journaliers pratiqués dans les différentes structures, de s'arrêter sur les montants forfaitaires suivants :

- 22 euros pour une journée avec repas
- 15 euros pour une demi-journée avec repas
- 11 euros pour une demi-journée sans repas

Ainsi, lors de sa séance du 26 juillet 2022, le conseil municipal avait validé le principe de signer la convention définissant les modalités de prise en charge par les communes de résidence des familles utilisatrices des structures d'ALSH pendant le temps extra scolaire : mercredi et vacances, du coût assumé par les communes gestionnaires de ces structures.

Depuis 2022, les communes assument donc les frais correspondants au coût du service dont bénéficient les familles venant de leur territoire, auprès des trois communes gestionnaires de structures.

Compte tenu du nombre croissant de familles souhaitant bénéficier du service d'accueil sur son territoire, la commune d'Aureilhan a décidé de mettre en place ce service à compter du 7 juillet 2025.

Afin de permettre l'accueil d'autres familles du territoire communautaire dans les mêmes conditions financières que les autres ALSH relevant des trois communes actuellement gestionnaires, il est proposé de modifier, par avenant, la convention validée en 2022.

L'objet unique de cet avenant, joint au présent rapport est donc d'ajouter la commune d'Aureilhan, à la liste des communes ayant la qualité de gestionnaire des ALSH concernés, et de lui permettre ainsi de percevoir les participations des autres communes de la Communauté de communes pour l'accueil des enfants de leurs familles résidentes.

Au vu de ces éléments,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité

- **DECIDE** d'approuver le principe de conclure un avenant n°1 à la convention entre les communes de la Communauté de communes fixant les modalités de mise en œuvre de la participation financière à l'accueil des enfants, en rajoutant la commune d'Aureilhan à la liste des communes gestionnaires d'une structure d'accueil de loisirs sans hébergement, et par là-même autorisée à facturer aux communes de résidence des familles bénéficiaires du service, le coût de l'accueil correspondant,
- de dire que l'ensemble des dispositions de la convention signée en 2022 sont inchangées,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer cet avenant et tous documents afférents à ce dossier.

**Convention d'accueil des enfants des communes de la Communauté de communes aux centres de loisirs de MEZOS, MIMIZAN et PONTENX-LES-FORGES
Avenant N°1**

Entre les soussignés :

La Commune d'AUREILHAN, représentée par son Maire, M. Jean-Richard SAINT JOURS dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du,

La Commune de BIAS, représentée par son Maire, Mme Elisabeth ETCHEVERRIA dûment habilitée par délibération du Conseil Municipal du,

La Commune de MEZOS, représentée par son Maire, M. Gilles FERDANI, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du

La Commune de MIMIZAN, représentée par son Maire, M. Frédéric POMAREZ dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du 10 juin 2025,

La Commune de PONTENX-LES-FORGES, représentée par son Maire, M. Henri-Jean THEBAULT dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du,

La Commune de SAINT-PAUL EN BORN, représentée par son Maire, Mme Eliane PUJOS dûment habilitée par délibération du Conseil Municipal du,

Préambule

Compte tenu du nombre croissant de familles souhaitant bénéficier du service d'accueil sur son territoire, la commune d'Aureilhan a décidé de mettre en place un accueil de loisirs sans hébergement pour les vacances estivales à compter du 7 juillet 2025.

Afin de permettre l'accueil d'autres familles du territoire communautaire dans les mêmes conditions financières que les autres ALSH relevant des trois communes actuellement gestionnaires, il est proposé de modifier, par avenant, la convention validée en 2022.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1^{er} : OBJET DE L'AVENANT

La commune d'Aureilhan complète la liste des communes ayant la qualité de gestionnaire des ALSH concernés par la convention et peut donc, à ce titre, percevoir les participations des autres communes de la Communauté de communes pour l'accueil des enfants de leurs familles résidentes.

ARTICLE 2 : AUTRES DISPOSITIONS

L'ensemble des dispositions de la convention signée sont inchangées.

Fait à Mimizan en 6 exemplaires

M. Jean-Richard SAINT JOURS
Maire de la Commune d'AUREILHAN

Mme Elisabeth ETCHEVERRIA
Maire de la Commune de BIAS

M. Gilles FERDANI
Maire de la Commune de MEZOS

M. Frédéric POMAREZ
Maire de la Commune de MIMIZAN

M. Henri-Jean THEBAULT
Maire de la Commune de PONTENX-LES-FORGES

Mme Eliane PUJOS
Maire de la Commune de SAINT-PAUL EN BORN

9) Tarifs ALSH, accueil périscolaire, restaurant scolaire

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'il y a lieu de voter de nouveaux tarifs.

L'aide du Conseil Départemental (Aide CD) est supprimée à compter du 4 juillet 2025 et sera prise en charge par la commune .

Vu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité

DECIDE d'adopter les nouveaux tarifs à compter du 7 juillet 2025

TARIFS RESTAURANT SCOLAIRE

		PAI « panier repas »
0 < QF < 449	2€40	1€20
449,01 < QF < 794	2€60	1€30
794,01 < QF < 905	2€60	1€30
905,01 < QF < 1200	2€70	1€35
QF > 1200,01	2€80	1€40

TARIFS ACCUEIL PERISCOLAIRE

	JOURNEE (matin ET soir)	DEMI-JOURNEE (matin OU soir)
0 < QF < 449	1,80 €	1,50 €
449,01 < QF < 794	1,90 €	1,60 €
794,01 < QF < 905	2,00 €	1,70 €
905,01 < QF < 1200	2,10 €	1,80 €
QF > 1200,01	2,20 €	1,90 €
Tarif occasionnel (moins de 4 présences par mois) : 3,40€		

ALSH MERCREDIS ET VACANCES

Journée
avec
repas

Quotient	Tarif de base	Bons vacances CAF	Aide commune	Tarif famille
Familles avec Carte d'Identité Vacances CAF	11,00 €	- 8,00 €	0,93 €	2,07 €

0 < QF < 449				
Familles avec Carte d'Identité Vacances CAF 449,01 < QF < 794	12,00 €	- 6,00 €	0,93 €	5,07 €
Familles avec Carte d'Identité Vacances CAF 794,01 < QF < 905	12,00 €	- 3,00 €	0,93 €	8,07 €
Familles avec Carte d'Identité Vacances MSA 0 < QF < 780	11,00€	- 5,50 €	0,93 €	6,58 €
Familles prestataires sans Carte d'Identité Vacances CAF 0 < QF < 1200 MSA 0 < QF < 1200	13,01 €		- 3.39 €	9,62 €
Familles prestataires QF > 1200	13,01 €			12,08 €

**Demi-
journée
avec
repas**

Quotient	Tarif de base	Bons vacances CAF	Aide commune	Tarif famille
Familles avec Carte d'Identité Vacances CAF 0 < QF < 449	5,50 €	- 4,00 €	0,46 €	1,04 €
Familles avec Carte d'Identité Vacances CAF 449,01 < QF < 794	6,00 €	- 3,00 €	0,46 €	2,54 €
Familles avec Carte d'Identité Vacances CAF 794,01 < QF < 905	6,00 €	- 1,50 €	0,46 €	4,04 €
Familles avec Carte d'Identité Vacances MSA 0 < QF < 780	5,50 €	- 2,75 €	0,46 €	5,29 €
Familles prestataires sans Carte d'Identité Vacances CAF 0 < QF < 1200 MSA 0 < QF < 1200	8,50 €		- 2.10 €	6,40 €
Familles prestataires QF > 1200	8,50 €		- 0,47 €	7,57 €

Le repas est compris dans le prix.

Supplément de 2€ si l'enfant n'est pas inscrit ou l'inscription est hors délais.

L'aide du Conseil Départemental (Aide CD) est supprimée à compter du 4 juillet 2025 et sera prise en charge par la commune .

10) Adoption du programme local de l'Habitat 2025-2030

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L.302-1 et suivants, R.302-1 et suivants, définissant le Programme Local de l'Habitat (PLH) comme un document-cadre qui présente pour une durée de six ans les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins

en logement et hébergements et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale sur un territoire intercommunal ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5214-16 relatif à la compétence de Politique du logement et du cadre de vie, définie par l'intérêt communautaire ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes de Mimizan,

Vu la délibération n° 2021-73 du Conseil Communautaire du 28 juillet 2021 prescrivant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Mimizan ;

Considérant que l'élaboration d'un PLH n'est pas obligatoire pour les EPCI de moins de 30 000 habitants mais qu'il permet à la collectivité de se doter d'un document stratégique en matière de politique de l'habitat à l'échelle du territoire ;

Par délibération du 28 juillet 2021, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Mimizan a engagé la procédure d'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH) en vue de définir un projet communautaire en matière de politique de l'habitat sur les 6 communes de son territoire pour la période 2025-2030.

Dans ce cadre, un travail partenarial a été mené avec une large association des communes, des partenaires institutionnels et des acteurs de l'habitat et du secteur social (services de l'Etat, Région, Département, EPFL, bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier et de la construction, CCAS et CIAS, associations d'usagers ...) tout au long des travaux d'élaboration du PLH.

Ainsi, plusieurs moments d'échanges entre élus et partenaires (au-delà des rencontres techniques et des rencontres individuelles avec les institutionnels et professionnels du logement) ont jalonné la période d'élaboration de ce programme :

- 21 octobre 2022 : rencontres communales sur le plan d'action foncière
- 8 mars 2023 : comité stratégique de présentation du diagnostic et des enjeux
- 13 avril 2023 : comité stratégique
- 25 mai 2023 : présentation de la démarche et des enjeux du PLH et du Plan d'action foncière à l'ensemble des conseillers municipaux
- 6 juillet 2023 : ateliers de l'habitat du Born
- 18 janvier 2024 : comité stratégique sur l'élaboration des scénarios
- 18 avril 2024 : comité stratégique de validation des scénarios
- 2 mai 2024 : Bureau communautaire dédié aux orientations du PLH, à la présentation du plan d'action foncière et des missions de l'EPFL
- 13 et 14 juin 2024 : ateliers de réflexion entre élus et partenaires
- 4 juillet 2024 : comité stratégique de synthèse des ateliers et d'engagement d'élaboration du programme d'actions
- 12 septembre 2024 : comité stratégique sur le pré programme d'actions
- 21 et 22 novembre 2024 : rencontres communales pour l'élaboration du plan d'actions foncières
- 19 février 2025 : présentation des orientations et du plan d'actions à l'ensemble des conseillers municipaux de la CCM
- 13 mars 2025 : comité stratégique de validation préalable à l'arrêt du programme

Considérant la première partie du PLH qui présente un diagnostic faisant état du fonctionnement du marché du logement, des conditions d'habitat et des dysfonctionnements en matière d'équilibre social territorial, plusieurs éléments principaux ressortent :

- Un territoire qui s'interroge sur sa capacité à maintenir une forte proportion de ménages vivant et travaillant sur le secteur ;
- Une hausse endogène du besoin en logement due à un phénomène de desserrement des ménages (séparations, vieillissement de la population), en parallèle d'une accentuation de la pression immobilière s'étendant progressivement à toutes les communes ;
- Une pression immobilière accentuée par la progression des résidences secondaires et le marché de la location meublée touristique ;
- Une tension sur le parc social représentant une faible proportion du parc global ainsi qu'un déficit des petites typologies, et une flambée des prix dans le parc locatif privé ;
- Une carence de l'offre en produits spécifiques à destination des saisonniers, jeunes, populations en difficulté susceptible de faciliter l'insertion au territoire par le logement ;
- Un territoire concerné par la loi littoral sur la commune centre de l'EPCI, contraignant le cadre règlementaire et accroissant la pression foncière ;
- Des gisements d'offre foncière en renouvellement urbain pouvant être mobilisés ;

- Une offre de terrains à bâtir non extensible et dont les prix croissants viennent questionner les pratiques (démolitions-reconstructions, divisions parcellaires), les formes et les produits à développer ;
- Un besoin d'accompagnement de la part des ménages dans les parcours d'amélioration et adaptation de leurs logements, notamment pour mobiliser les aides de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat).

Au regard de cette concertation, et du diagnostic établi, les objectifs du PLH pour les 6 ans à venir sont :

- Porter le rythme annuel de construction neuve à 288 pour un total de 1729 logements sur la période du PLH afin d'accompagner la dynamique d'attractivité territoriale corrélée aux projections d'accueil à horizon 2030 ;
- Diversifier la production par des objectifs de répartition de l'offre globale : 25.74% de l'offre fléchée sur du logement social (90% en PLAIA-PLAI-PLU, et 10% en PLS) ; 6.88% sur de l'accession sociale (BRS-PSLA). Le tout porte à 32.62% la part des produits règlementés sur les 6 années, avec une accélération marquée à partir de la 3^{ème} année, pour permettre un rééquilibrage vis-à-vis de la programmation libre déjà engagée ;
- Favoriser une production de logements continue dans le temps et une bonne répartition entre les secteurs et les communes selon les polarités du SCoT (pôles majeurs, de proximité, communes rurales) pour abaisser la pression immobilière et fluidifier le marché ;
- Intervenir sur le parc existant pour l'adapter, le rénover et réduire la progression des résidences secondaires et du mal logement ;
- Doter les communes d'une vision foncière stratégique leur permettant suivi et arbitrage des opportunités foncières, grâce à un Plan d'action foncière coconstruit en complémentarité du PLH.

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, le PLH définit 5 orientations déclinées en 16 fiches 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 (fiches 1 à 2) ;
- **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 (fiche 3 à 5) ;
- **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 (fiche 6 à 8) ;
- **ORIENTATION 4** : Développer une offre transitoire en résidence - foyers, facilitant l'insertion au territoire par le logement (fiche 9 à 13) ;
- **ORIENTATION 5** : Se donner les moyens de piloter, évaluer et animer la politique locale de l'habitat (fiche 14 à 16).

La mise en œuvre de cette feuille de route ambitieuse est évaluée à près de 1.77 millions d'euros sur toute la durée du PLH 2025-2030 (soit environ 23,40 € par habitant et par année).

Le projet de PLH 2025-2030, présenté à l'ensemble des conseillers communautaires et municipaux le 19 février dernier, est annexé à la présente note, et comprend :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat ;
- Un document d'orientation qui énonce les objectifs du PLH et indique les principes retenus pour permettre le développement d'une offre en logements suffisante et diversifiée. Il précise les objectifs de programmation et les catégories de logements pour chaque commune ;
- Un programme d'actions détaillant les différentes thématiques de la politique locale, avec des objectifs chiffrés dès que cela est possible et assorti d'un budget prévisionnel et des moyens d'accompagnement. Il propose également un échéancier prévisionnel de réalisation, les modalités de mise en œuvre, et identifie les partenaires associés.

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de PLH doit être arrêté par le Conseil communautaire avant d'être transmis aux communes et au SCoT qui ont 2 mois pour faire connaître leur avis, notamment sur les actions et moyens relevant de leurs compétences. A l'issue de ce délai, le projet de PLH sera de nouveau soumis au Conseil communautaire accompagné des avis reçus.

Il sera ensuite transmis aux services de l'Etat pour présentation en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) avant de revenir en Conseil communautaire pour approbation, accompagné des éventuelles modifications demandées ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité

DECIDE

- D'approuver le PLH 2025-2030 arrêté par la Communauté de Communes de Mimizan,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents s'y afférents

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES



DE MIMIZAN



Programme local de l'habitat 2025-2030

Programme d'actions

1^{er} arrêt du projet

Mars 2025

**GUY TAÏEB
CONSEIL**
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

SOMMAIRE

Préambule	4
<i>Contenu du programme d'actions.....</i>	<i>4</i>
<i>Déclinaison des objectifs de production de logements neufs par produit et par commune.....</i>	<i>5</i>
Fiches actions.....	8
<i>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.....</i>	<i>8</i>
Action 1 : Renforcer les actions anticipées sur le foncier en travaillant sur le temps long des projets.....	8
Action 2 : Encadrer la production de logements en diffus et travailler sur des modalités de densification apaisée	12
<i>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.....</i>	<i>16</i>
Action 3 : Combiner les outils pour limiter le développement des résidences secondaires et du locatif meublé touristique et les remettre en location de longue durée.....	16
Action 4 : Renforcer les missions d'accueil, d'assistance et d'accompagnement à la rénovation énergétique et au traitement de l'habitat indigne.....	21
Action 5 : Définir le devenir du parc locatif communal.....	26
<i>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.....</i>	<i>28</i>
Action 6 : Accroître la production de logements locatifs sociaux.....	28
Action 7 : Envisager le développement d'une offre locative intermédiaire et privée	32
Action 8 : Développer une offre en accession abordable	35
<i>Orientation 4 : Développer une offre transitoire en résidence – foyers, facilitant l'insertion au territoire par le logement.....</i>	<i>38</i>
Action 9 : Expérimenter et généraliser des solutions pour les saisonniers à proximité des lieux d'emploi.....	38
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.....	41
Action 11 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage.....	46
Action 12 : Développer l'offre en direction des personnes âgées et / ou en situation de handicap	48
Action 13 : Flécher une offre pour les jeunes dans les programmes HLM ordinaires et une offre dédiée	51
<i>Orientation 5 : Piloter, évaluer et animer la politique locale de l'habitat</i>	<i>54</i>
Action 14 : Mettre en place un dispositif d'observation comprenant un volet habitat et un volet foncier.....	54

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	56
Action 16 : Coordonner l'accueil des demandeurs et établir une concertation avec les réservataires et les bailleurs sur les attributions	58
Budget récapitulatif	60

PREAMBULE

Contenu du programme d'actions

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

-le nombre et les types de logements à réaliser ;

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

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

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

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

La phase d'orientations a permis, pour le territoire de la communauté de communes de Mimizan, de :

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

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

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

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

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

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

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

1ère PERIODE : 2025-2026 (2 ans) Hypothèses de programmation de logements par produit	Logements locatifs sociaux PLAIA-PLAI-PLUS	Logements locatifs sociaux PLS	Accession sociale PSLA-BRS	Locatif intermédiaire PLI - LLI	Locatif privé	Accession libre	Total production de logements
CC de Mimizan	20%	1%	4%	0%	22%	52%	100%
Aureilhan	10%		2%		15%	73%	0
Bias	10%		2%		15%	73%	0
Mézos	10%		2%		15%	73%	0
Mimizan (B1)	25%	2%	5%		25%	43%	0
Pontenx-les-Forges	15%		3%		25%	57%	0
Saint-Paul-en-Born	10%		2%		15%	73%	144

CC De Mimizan PAR AN	57	4	11	0	65	151	288
Aureilhan	2	0	0	0	3	14	19
Bias	2	0	0	0	2	12	16
Mézos	2	0	0	0	3	13	18
Mimizan (B1)	45	4	9	0	45	77	178
Pontenx-les-Forges	5	0	1	0	9	20	36
Saint-Paul-en-Born	2	0	0	0	3	15	21

2è PERIODE : 2027-2030 (4 ans) Hypothèses de programmation de logements par produit	Logements locatifs sociaux PLAIA-PLAI-PLUS	Logements locatifs sociaux PLS	Accession sociale PSLA-BRS	Locatif intermédiaire PLI - LLI	Locatif privé	Accession libre	Total production de logements
CC de Mimizan	25%	3%	8%	0%	22%	41%	100%
Aureilhan	15%		5%		15%	65%	100%
Bias	15%		5%		15%	65%	100%
Mézos	15%		5%		15%	65%	100%
Mimizan (B1)	30%	5%	10%		25%	30%	100%
Pontenx-les-Forges	20%		7%		25%	48%	100%
Saint-Paul-en-Born	15%		5%		15%	65%	100%

CC De Mimizan PAR AN	72	9	24	0	65	119	288
Aureilhan	3	0	1	0	3	13	19
Bias	2	0	1	0	2	11	16
Mézos	3	0	1	0	3	12	18
Mimizan (B1)	53	9	18	0	45	53	178
Pontenx-les-Forges	7	0	2	0	9	17	36
Saint-Paul-en-Born	3	0	1	0	3	14	21

TOTAL 2025-2030 (6 ans) Hypothèses de programmation de logements par produit CC DE MIMIZAN	Logements locatifs sociaux PLAIA PLAI-PLUS	Logements locatifs sociaux PLS	Accession sociale PSLA-BRS	Locatif intermédiaire PLI - LLI	Locatif privé	Accession libre	Total production de logements	Part des PRODUITS REGLEMENTES PLAI A + PLAI + PLUS + PLS + PSLA-BRS + PLI-LLI
Répartition Taux	23%	2%	7%	0%	22%	45%	100%	33%
Aureilhan	13%		4%		15%	68%	100%	17%
Bias	13%		4%		15%	68%	100%	17%
Mézos	13%		4%		15%	68%	100%	17%
Mimizan (B1)	28%	4%	8%		25%	34%	100%	41%
Pontenx-les-Forges	18%		6%		25%	51%	100%	24%
Saint-Paul-en-Born	13%		4%		15%	68%	100%	17%
Nombre TOTAL	402	43	119	0	388	778	1729	563
Aureilhan	16	0	5	0	17	79	117	20
Bias	13	0	4	0	15	66	97	17
Mézos	14	0	4	0	16	72	107	19
Mimizan (B1)	303	43	89	0	267	367	1069	435
Pontenx-les-Forges	39	0	12	0	53	109	214	51
Saint-Paul-en-Born	17	0	5	0	19	85	126	22
CC De Mmizan PAR AN	67	7	20	0	65	130	288	94

FICHES ACTIONS

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

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

Constats	<ul style="list-style-type: none">• La forte pression foncière est accrue par le desserrement des territoires voisins (actifs travaillant en Gironde en particulier) et l'intensification du marché de meublé de tourisme et des résidences secondaires depuis la crise sanitaire.• Les densités bâties sont faibles, offrant un potentiel de découpage parcellaire et de dents creuses important, sur des références de prix d'achat du foncier désormais élevées.• La tension foncière se manifeste par des niveaux de prix élevés, entraînant une réduction des surfaces de parcelles à bâtir pour coïncider avec le budget des ménages locaux.• Dans les communes les plus attractives, notamment celles identifiées dans le SCoT comme pôle principal (Mimizan), ou pôle de proximité (Pontenx-les-Forges), les parcelles avec maisons et jardins en centralité, avec des droits à construire suffisamment importants, sont achetées par les promoteurs de programmes collectifs pour être démolies, générant des références élevées de transactions.• Les potentialités en zones AU offrent une marge d'intervention pour répondre aux objectifs de développement.• Sur le potentiel foncier identifié, au global la maîtrise foncière publique est de 19,6 % pour la CCM.• Le Plan d'Actions Foncières, dont l'élaboration est menée en parallèle à celle du PLH, identifie les fonciers potentiellement stratégiques dans l'échéance du PLH, et prospectif pour l'après PLH, sans attendre qu'ils soient opportunément ciblés par des opérateurs.
Objectifs Stratégiques	<ul style="list-style-type: none">• Définir une stratégie foncière, en lien avec le Plan d'Actions Foncières, qui permette d'accroître la maîtrise foncière publique, pour produire des programmes de logements à des prix en adéquation avec les ressources de la population locale• Accompagner les communes dans l'anticipation et la préparation des actions foncières

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

	l'échelle de l'EPCI (avec la question des fonds et des clés de répartition commune / EPCI).
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les communes
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • Communes • Service Habitat de la communauté de communes et/ou Direction Aménagement
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Les conventions EPFL sont tri partites (EPFL, EPCI et communes), l'EPFL souhaitant que les intercommunalités soient signataires et apportent en particulier des garanties d'emprunt. La convention est établie dans une logique de veille et de vision d'ensemble des projets et opportunités à l'échelle communautaire. La commune porte les garanties de rachat, dans le cas où l'EPFL ne trouverait pas d'opérateur. • Fonds de minoration foncière géré par l'EPFL (financement : Département 40) pour la production de logements abordables : 13 000 € / logement produit en réhabilitation, 3700 € / logement neuf produit, 1 000 €/logement en accession sociale (BRS/PSLA). Ceci dans la limite de 30% du montant initial d'acquisition du foncier et en fonction de la surface de plancher dédiée au logement social (règlement 2024). • Le recours au fonds vert (dans le cas de sites pollués¹) nécessite l'établissement d'un budget par l'intercommunalité, le cas échéant, pour financer des frais de remise en état des terrains et de proto aménagement. • Aide à la constitution de réserves foncières propres aux communes à étudier au moment du bilan à mi-parcours du PLH
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2025 • Convention de veille sur la commune de Mimizan, avec mise en application dès avril 2025
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • EPFL • Opérateurs fonciers : Foncière, OFS, SEM, SPL
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'Observatoire de l'Habitat et du foncier • Prix de sortie des programmes de logement (prix / m² par typologie de logements et type de programmes)

Un Site potentiellement pollué, repéré dans le PAF CCM (source BASIAS)

	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution des PLU et / ou réalisation d'un PLUi • Nombre annuel et caractéristiques des mutations via les DVF • Nombre annuel et caractéristiques des sites prioritaires analysés • Nombre annuel et caractéristique des projets engagés • Nombre et caractéristiques des modalités d'interventions foncières mobilisées (notamment EPFL) • Suivi et évolution de la réduction de la production de terrains à bâtir : localisation, volume et pourcentage de la production neuve ; nombre et caractéristiques des formes d'habitat plus économes en espaces
<p>Lien avec les autres dispositifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • PLU • Observatoire de l'Habitat et du Foncier • Conventions communales ou intercommunales avec l'EPFL

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

Constats	<ul style="list-style-type: none">• La production de logements individuels est encore très dominante, sauf à Mimizan où la construction de logements collectifs s'accélère et représente 28% de la production de 2019 à 2022 inclus.• Le poids des résidences principales de petite taille est très faible (8% de T1 et de T2, alors que la moyenne nationale est de 19%).• Certaines communes ont mis en place dans leur PLU des règles en faveur de la mixité sociale (voir à la fin de la fiche action) auxquelles la promotion immobilière se conforme par le biais de vente en VEFA.• La question de l'intégration des formes d'habitat se pose principalement sur des fonciers de revalorisation, en particulier parcelles de 1500 m² à 3000 m², avec une maison individuelle, ou en redécoupage parcellaire, en centre bourg, lorsque les possibilités réglementaires permettent de densifier. Ces fonciers sont peu maîtrisés et les possibilités de gains pour l'opérateur rendent la densification agressive.• Des recours sont très fréquemment déposés dans certaines communes comme à Mimizan, lorsque des programmes proposent des densités jugées trop élevées.• Le Plan d'Actions Foncières, dont l'élaboration est menée en parallèle à celle du PLH, confronte le potentiel en foncier à la programmation de logements sur la période du PLH. Il prend en compte les objectifs liés au ZAN et donne des indications sur les densités.
Objectifs Stratégiques	<ul style="list-style-type: none">• Faciliter la mise en œuvre des objectifs du PLH au travers des PLU.• Amener les opérateurs à intégrer les objectifs du PLH dans leur programmation.• Allier de manière raisonnée, mixité résidentielle et densité, pour coupler obligation de produire du logement social à des volumes suffisants.• Favoriser l'acceptabilité des formes urbaines ayant une certaine densité et développer des projets de qualité. Prévoir davantage de logements de petite typologie dans les programmes futurs pour mieux répondre aux besoins des personnes vivant seules et aux couples sans enfant. Pour cela, échanger et négocier avec les opérateurs. (Rattrapage en lien avec un déficit de T1 et T2)
Modalités Opératoires	<p>Renforcer et adapter les outils existants favorisant la production de logements abordables et de logements de petite taille :</p> <ul style="list-style-type: none">• A minima, toute opération d'au moins 10 logements, devra contribuer aux objectifs de mixité prévus pour la commune par le PLH, sur sa durée.

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

Production de formes d'habitat dans une densité apaisée :

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

	<p>annuelle avec les communes et les opérateurs organisée par l'intercommunalité)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place ou s'appuyer sur des cahiers de recommandations, chartes du bien construire, Chartes architecturales et paysagères existantes, à destination des particuliers (habitants riverains et pétitionnaires individuels de permis de construire) et/ou des opérateurs, pour diffuser la réflexion de la commune et du territoire sur la qualité attendue des projets. Cela peut notamment concerner les dimensions des projets suivantes : orientation, modularité, ensoleillement, qualité d'usage des logements ; espaces extérieurs, services, qualité constructive, et d'usage du projet dans son ensemble, commerces en rez-de-chaussée... • Engager des plans de référence sur des secteurs à enjeux de mutation (axes traversant des bourgs, ...) • Instaurer un temps de dialogue entre communes de l'intercommunalité sur ces critères d'appréciation des projets, de manière à les partager et les affiner / compléter le cas échéant.
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les communes • Le Plan d'Action Foncière engagera, de manière anticipée, la mise en place de cette stratégie sur des parcelles à enjeux.
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • Communes et Service Aménagement de la communauté de communes Application dans PLU par service Habitat et Urbanisme CC et / ou Direction Aménagement, en tant que Personne Publique Associée au titre compétence PLH
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de coût spécifique
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Dès approbation du PLH • Procédure de Modification simple pour mettre à jour et affiner une servitude de mixité existante (par exemple pour abaisser de 20 à 10 logements le seuil d'éligibilité des opérations à la SMS) : Dès 2025. • Procédure de Révision du PLU pour les nouveaux SMS, OAP et ER ; à engager dans le cadre des révisions en cours sur les secteurs à enjeux dès 2025 ; à engager dans le délai imparti pour les autres communes. • Cahiers de recommandations : en fonction des enjeux et des échanges à l'échelle intercommunale (envisagé à Mimizan)
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • EPCI personne publique associée à l'élaboration des PLU • Opérateurs, promoteurs privés

	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs HLM • CAUE • EPFL • SATEL
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nouveaux outils intégrés aux PLU • Nombre et caractéristiques des programmes produits comprenant de la mixité • Caractéristiques du partenariat engagé avec les opérateurs • Nombre et part de logements produits par forme urbaine et caractéristiques • Nombre de recours déposés • Application de cahiers de recommandations ou de chartes • Nombre de plans de référence créés
Lien avec les autres dispositifs	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de l'habitat et du foncier • Chartes architecturales et paysagères

Précisions

- Règles en place dans les PLU en faveur de la mixité sociale :
 - **Mimizan** (modification simplifiée n°2 du 12/03/24, application d'une servitude de mixité sociale) : « en dehors des secteurs affectés par des risques littoraux et d'inondation, toute nouvelle opération consistant en la réalisation de 10 à 19 logements, au moins 20% de logements locatifs conventionnés et de logement en accession aidée / de plus de 20 logements, au moins 25% de ces mêmes logements seront obligatoires
 - **Pontenx** (Article 3.2 du PLU, secteur de diversité sociale) : « Toute opération de 20 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter 15% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS). Les % s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opération mixte ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

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

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

Constats

- En 2020, la CCM compte plus de 4600 résidences secondaires ce qui représente 40% du parc de logements, avec des taux qui varient de 14% à Pontenx-les-Forges à 48% à Mimizan.
- La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires a été instaurée par la quasi-totalité des communes se trouvant en zone tendues².
- Par ailleurs, l'offre en hébergement touristique proposée sur les plateformes de type Airbnb s'accroît sensiblement. Il en résulte un affaiblissement de l'offre accessible aux populations locales en locatif comme en accession à la propriété.
- La mise en location d'une résidence secondaire en meublé de tourisme nécessite d'effectuer une déclaration préalable en mairie, mais peu de propriétaires se conforment à la réglementation d'après certaines communes.
- La LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à "renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale" adoptée par l'assemblée le 7 Novembre 2024 soumet les propriétaires des meublés de tourisme à des contraintes plus importantes :
 - L'abattement fiscal sur les meublés non classés passe de 50% dans la limite de 77 700 €, à 30% dans la limite de 15 000 € de revenus locatifs annuels, sur les revenus de 2025
 - L'abattement fiscal sur les meublés classés et chambres d'hôte passe de 71% dans la limite de 188 700 € à 50% dans la limite de 77 700 €, sur les revenus 2025
 - Les communes pourront sur délibération motivée, abaisser le nombre maximal de jours de location touristique des résidences principales à 90 jours (contre 120 précédemment).
 - Les communes en zone tendue et celles qui ont plus de 20% de résidences secondaires (RS) pourront fixer des quotas d'autorisation de meublés de tourisme et délimiter dans leur PLU des secteurs réservés à la construction de résidences principales (RP).

² Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 élargit la liste des communes confrontées à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, pouvant instaurer la taxe annuelle sur les logements vacants et la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Quatre communes sur six de la CCM sont inscrites sur la liste établie par ce décret (à l'exception de Pontenx-les-Forges et Saint-Paul-en-Born)

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que ce soit une résidence principale (RP) ou une résidence secondaire (RS) devra procéder à une déclaration soumise à enregistrement. ○ A partir de 2034, les meublés de tourisme (hors résidences principales) devront au minimum disposer d'un DPE classé D ; classé F en 2025, classé E en 2028, et les communes pourront demander des pièces justificatives. ○ Une clause d'habitation bourgeoise pourra désormais s'appliquer dans les règlements de copropriétés. Elle nécessite de s'assurer de l'accord préalable de la copropriété pour louer en meublé touristique, en informant le syndic. L'interdiction sera possible dans les nouveaux règlements de copropriété ; et la modification des règlements déjà existants sera possible par vote à la majorité, soit 2/3 des voix.
<p style="text-align: center;">Objectifs Stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mener une politique globale et des arbitrages entre vocation résidentielle et touristique à l'échelle intercommunale. • Diminuer la part de résidences secondaires et augmenter le parc locatif abordable en résidences principales. • Assoir un discours public sur le logement des résidents permanents pour responsabiliser les propriétaires et inciter à la mise en location en résidence principale. • Communiquer sur les obligations imposées aux loueurs de meublés de tourisme (déclaration préalable, enregistrement SIRET, ...) • Combiner incitatif et coercitif pour la remise en location à l'année • Réinvestir dans la politique du logement le produit de la fiscalité collecté sur les résidences secondaires.
<p style="text-align: center;">Modalités Opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réunion de coordination (information, formation) avec la CC des Grands Lacs, pour prendre en compte la dimension fiscale, urbanistique, bâtementaire et technique du sujet. • Inciter par des mesures financières à passer de résidence secondaire à résidence principale : <ul style="list-style-type: none"> ○ S'appuyer sur le guichet unique du territoire (Précóréno) pour informer les propriétaires de résidences secondaires et de logements en copropriétés touristiques de l'existence des aides Ma prime Renov' qui sont uniquement mobilisables pour l'amélioration des résidences principales et MaPrimeRénov' Copropriété pour les copropriétés. Il s'agit d'inciter une prise de décision à la rénovation des logements, et en particulier des parties communes pour les copropriétés touristiques (en s'appuyant sur l'obligation de rénovation des meublés de tourisme (cf. Loi du 19 novembre 2024)) et au basculement en résidence principale. ○ Proposer une aide coup de pouce à la « conversion Résidence Secondaire en logement locatif abordable » (plafond à déterminer par la communauté de communes), pour encourager les propriétaires de résidences secondaires à les transformer en locatif à l'année, sous réserve de réaliser des travaux de

rénovation, et à condition de louer pendant une durée minimum de 9 ans. L'aide de l'intercommunalité est de 5000€ par logement. Un abondement par les communes est possible.

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

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

- Promouvoir le dispositif Loc'Avantage : conventionnement avec Anah + plafonnement loyer + défiscalisation pour une location d'une durée 6 ans
- Envisager de coupler l'aide coup de pouce à la conversion (RS vers RP) avec locavantage de l'Anah (reconduit par l'Anah jusqu'à fin 2027) , soit un conventionnement avec les propriétaires bailleurs permettant une part de défiscalisation contre plafonnement de loyer
- Informer les propriétaires et les professionnels de l'immobilier des dispositifs de **sécurisation face aux risques d'impayés de loyer** :
 - Mise en avant de la garantie Visale (portée par Action Logement), ouverte aux personnes de moins de 30 ans, quelle que soit la situation professionnelle, et aux saisonniers.
 - Existence de dispositifs assurantiels contre les loyers impayés³.
- Mettre en place des **interventions coercitives ciblées** :
 - Agir sur le **parc existant et la location meublée touristique, par une limitation des autorisations de changement d'usage**. La graduation par zone peut être instaurée dans un deuxième temps en fonction des bilans et des besoins.
 - Agir sur la **construction neuve par la délimitation dans les PLU de zones où seules sont autorisées les résidences principales** à une échelle fine (micro-secteurs).
- Selon l'importance donnée au coercitif :
 - **Mettre en place des moyens de contrôle** pour vérifier la bonne application des dispositifs mis en place. Pour exemple, certains territoires comme la CA du Pays-Basque⁴ appliquent un contrôle des baux frauduleux. Il est également possible d'associer le contrôle à mettre en place dans le cadre du dispositif permis de louer (action n°4).

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

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

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Evaluer les possibilités de mettre en place un système de mesures de compensation (la mise en location d'un meublé touristique doit être compensée par la mise en location d'un logement locatif à l'année), pour une éventuelle mise en œuvre dans un deuxième temps. Cela suppose d'avoir pré-identifié des biens pouvant faire office de compensation. ● Renforcer les actions de PrécoRéno / Guichet Unique de l'Habitat dont les missions pourront être élargies : rôle d'appui à la mise en place de la politique incitative et coercitive (dont les moyens de contrôle) sur limitation et la mobilisation des résidences secondaires... ; en lien avec l'action 4.
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> ● Communes identifiées en zone tendue ou ayant plus de 20% de résidences secondaires, en premier lieu
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> ● Communes et / ou Direction de l'Aménagement ● PrécoRéno / Guichet Unique de l'Habitat
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> ● Dépenses : Aides dédiées au passage résidences secondaires / résidences principales sous conditions : 5000€ par logement, soit 85 000€ par an pour la CCM (pour une phase de test portant sur 17 logements). L'EPCI aura à construire ou élargir son règlement d'intervention lorsque celui-ci existe, afin de définir et encadrer les conditions d'octroi et de suivi. ● La Taxe sur les Logements Vacants (TLV) est perçue par l'Etat, la majoration de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS) est perçue par les communes. La question d'une affectation d'une part de ces recettes aux politiques de l'habitat se pose, au regard des enjeux identifiés dans le PLH. Une majoration de la THRS par l'intercommunalité est également possible si celle-ci décide de majorer la taxe foncière au préalable (par exemple à minima de 0,1%.)
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ● Dès 2025 pour la réunion de coordination sur l'application de la loi du 7 Novembre 2024 sur le territoire ● Dès 2025 pour la mise en place du système d'autorisations de changement d'usage. ● Dès 2025 pour la mise en place du volet optionnel du pacte territorial ● A partir de 2028 pour la mise en place des mesures de compensation, après réflexion et expérimentation du système d'autorisation de changement d'usage si cela apparaît pertinent⁵.

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

	<ul style="list-style-type: none"> • 2025 / 2026 mise en œuvre de l'aide à la transformation des RS en RP • 2024-2025 Calendrier GUH... • Calendrier à établir d'une mutualisation des différents moyens notamment financiers : aide à la conversion de résidences secondaires en résidences principales, majoration de la THRS, etc.
<p>Coordination partenariale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • DGFIP • DDTM Anah • ADACL (ciblage des résidences secondaires, à partir des données fiscales) • Guichet Unique de l'Habitat porté par l'Entente PrécoRéno • Offices de tourisme • Professionnels de l'immobilier (agences immobilières, syndics, notaires, diagnostiqueurs DPE ...) • Action Logement • Plateformes proposant des dispositifs assuranciers
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre de résidences secondaires • Nombre et montant des aides dédiées au passage résidences secondaires / résidences principales, bilan des contrôles effectués • Nombre de baux solidaires, de conventions d'IML signées • Caractéristiques des campagnes de sensibilisation menées (auprès des propriétaires, des copropriétés, sur les aides (passage de RS en RP, sécurisation des propriétaires (assurances) • Nombre de demandes, d'autorisations, de refus de changements d'usage (pour les meublés touristiques) et bilan des contrôles effectués • Nombre de zones instaurées dans les PLU où ne sont pas autorisées les résidences secondaires • Mise en place d'un système de compensation ou non, bilan • Bilan des taxes perçues (THRS) et des moyens alloués à la politique du logement
<p>Lien avec les autres dispositifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permis de louer • PrécoRéno / Guichet Unique de l'Habitat

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

Constats

- Dans la CCM, 35% des résidences principales ont été construites avant 1971, soit avant toute réglementation sur la rénovation énergétique.
- Les données sur le Parc Privé Potentiellement Indigne indiquent la présence d'un marché privé dévalorisé, bien que limité en volume (logements locatifs en particulier).
- Les acteurs de l'accompagnement social sur le territoire font part de situations de personnes présentant des problématiques multiples, liées à leur habitat et leur santé, notamment psychiatriques.
- Certaines communes font des signalements de logement indigne, notamment par le biais de l'outil dédié Histologe (notamment Mimizan, Sainte-Eulalie).
- Les acteurs du territoire observent des situations de ménages logeant à l'année dans des campings du territoire, et suspectent des situations d'insalubrité, de suroccupations organisées caractérisant les pratiques de marchands de sommeil.
- La plateforme PrécoRéno, qui couvre les CC de Mimizan, des Grands Lacs, de Cœur Haute Lande et du Pays Morcenais, conseille les ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique, mais constate que peu de rénovations globales sont réalisées.

Les Missions actuelles de PrécoRéno permettent d'informer les habitants pour la rénovation de leur logement sur des thématiques précises, et le cas échéant, de les orienter vers les opérateurs spécialisés :

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

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

	<p>contre l'habitat indigne : éradiquer le logement indigne, c'est-à-dire lorsque la santé ou la sécurité des occupants est menacée.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Prévenir et traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté. <p>En outre, ces actions permettent de valoriser le patrimoine immobilier : des logements rénovés et économes en énergie voient souvent leur valeur augmenter sur le marché immobilier.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'évolution de la réglementation en matière de réhabilitation implique notamment la création de guichets uniques de l'habitat pour une prise en compte plus globale des réhabilitations de logements du parc privé.
<p>Objectifs Stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Repérer et identifier les situations et inciter à la mise en œuvre de travaux. ● Informer les propriétaires et les syndicats professionnels sur les aides et plus globalement sur la politique de rénovation du parc privé existante. ● Appliquer une politique intégrée et partenariale : <ul style="list-style-type: none"> ○ Partager les signalements d'habitat indigne, d'indécence, de troubles psychiatriques, syndrome de Diogène, de précarité énergétique. ○ Agréger toutes les compétences qui peuvent aider à traiter tous les sujets et conduire à une prise en compte globale des situations. ● Combiner les aides mobilisables : adaptation, rénovation énergétique et sortie d'indignité.
<p>Modalités Opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Adhésion renouvelée en 2025, à l'entente Précoréno, pour assurer la mission de service public d'information sur la rénovation des logements auprès des habitants. (Depuis janvier 2022 la plateforme est labellisée Espace France Rénov') ● Consolider le financement de Précoréno en tant que Guichet Unique de l'Habitat par la signature d'un Pacte territorial avec l'Anah⁷ pour remplir les missions sur : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un volet dynamique territoriale visant à « aller vers » tous les publics : <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la sensibilisation des propriétaires occupants ou bailleurs, de résidences principales sur les thématiques : énergétique, adaptation-autonomie, insalubrité- indignité - Accentuer la sensibilisation des propriétaires de résidences secondaires ciblés par l'action précédente ○ Un volet Information, orientation, conseil pour tous les ménages <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre sur les thématiques précitées

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

- Ajouter éventuellement d'autres dispositifs comme informer sur l'aide au passage de résidences secondaires à résidences principales, informer sur la rénovation des copropriétés de tourisme, éventuellement sur le permis de louer, ...
 - Un volet optionnel portant sur l'accompagnement aux travaux : *Mon Accompagnateur Renov'* (MAR) pour les ménages modestes par exemple
- Mettre en place une **instance de Coordination partenariale** des différents services publics et acteurs professionnels (du médico-social, du logement...) pour partager les signalements de logements indignes, précarité énergétique, besoins en adaptation, et le cas échéant coordonner les interventions (en lien avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, et en lien avec la question de l'adaptation au vieillissement).
 - Commun avec la CC des Grands Lacs
 - 1 réunion semestrielle
 - Cf. action 15
- Etudier les **modalités de mise en œuvre du permis de louer** (Loi ALUR du 24 mars 2014⁸) pour repérer les logements indignes et favoriser leur réhabilitation. Statuer sur le régime juridique souhaité :
 - **La déclaration de mise en location** : le propriétaire d'un logement situé dans un périmètre préalablement défini, doit dans un délai de 15 jours à compter de la signature du bail déclarer cette location.
 - **La demande d'autorisation préalable de mise en location** : le propriétaire d'un logement situé dans un périmètre préalablement défini doit faire cette demande en cas de première location ou à chaque changement de locataire. Le bail ne peut être signé tant que la collectivité n'a pas donné d'autorisation.
 La communauté de communes délimite les zones soumises à autorisation sur le territoire et peut déléguer aux communes qui en font la demande la mise en œuvre et le suivi du dispositif sur leurs territoires.
 Les visites des logements ont pour but de vérifier qu'ils ne présentent pas de risques pour la santé ou la sécurité des futurs locataires. Il conviendra d'évaluer s'il est opportun de mettre en place ce contrôle en lien avec celui des meublés de tourisme.
- Formation ou réunion d'information dans le cadre de l'animation du PLH sur le traitement des situations d'habitat indigne (cf. action 15)
- Conventionner avec EPFL pour suivi des DIA sur secteur à définir

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

	<ul style="list-style-type: none"> • Envisager différents scénarios avec les communes lorsqu'est repéré un parc de logements à rénover : <ul style="list-style-type: none"> ○ Démolition du bâti – revalorisation du foncier ○ Vente d'immeubles à Rénover à un opérateur ○ Baux à réhabilitation ○ Re-conventionnement avec travaux ○ Vente à des locataires accédants à revenus modestes avec accompagnement spécifique pour la réalisation des travaux de rénovation⁹.
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Communes et périmètres à définir pour le permis de louer. • Toutes les communes pour le reste (pacte territorial, Guichet Unique de l'Habitat, coordination partenariale)
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • Pour le permis de louer (en cas de mise en place du régime de l'autorisation de mise en location, le plus efficace) : 1/8 équivalent temps plein dans un premier temps : en cas de mutualisation par les communes. • PrécoRéno : un conseiller plateforme dédié assure les visites sur le territoire de la CC • Coordination partenariale et des actions incitatives et coercitives : Communauté de Communes
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Guichet Unique de l'Habitat / PrécoRéno : 15546€ en 2025, 35200€ en 2026 et 2027. Prévision pour 2028, 2029, 2030 : 35200€ par an, à ré évaluer • Permis de louer : de l'ordre de 250€ par visite de logement (par prestataire extérieur : SOLIHA...), soit 10000€ par an pour 40 visites en moyenne par an
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Dès janvier 2025 pour le pacte territorial et le Guichet Unique de l'Habitat • A étudier pour le permis de louer
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat Local de Santé Nord Landes : coordination du partenariat professionnels de l'habitat et du Médico-Social, avec ADIL (informe les locataires et lutte contre les expulsions), CAUE, CCAS, Département, la cellule départementale du logement indigne, PrécoRéno... • Etat (Anah) : Ma Prime Rénov, Ma prime Adapt, Ma prime Logement Décent. Le pacte territorial de l'EPCI sur le champ de la rénovation énergétique entrera

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

	<p>en complémentarité avec le pacte départemental sur les volets autonomie et indignité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La forme de mutualisation actuelle (PrécoRéno) peut être retranscrite dans le pacte territorial sous forme de Guichet Unique de l'Habitat, tout en prévoyant éventuellement un approfondissement par EPCI (notamment par exemple sur le volet copropriétés pour les communes littorales). • Communes : contrôle / vérification des logements classés par la DGFIP en catégorie 7 et 8 (les plus dégradées) – cartographie ADACL / observatoire de l'habitat et du foncier et changement de statut via instance communale CCID (lien avec action 1). •
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements rénovés et caractéristiques des rénovations (bilan PrécoRéno / Guichet Unique de l'Habitat) • Rencontres de l'instance de coordination partenariale et résultats • Nombre de demandes d'autorisations de mise en location, nombre d'autorisations accordées, de refus • Nombre de logements visités
<p>Lien avec les autres dispositifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositif de demande d'autorisation du changement d'usage • Action d'animation et de pilotage du PLH • PIG « Autonomie » est mis en place par le département à compter de décembre 2024 (cellule conseillers dédiée : XL ADAPT') • Convention tripartite EPFL / Commune/ EPCI • CCID : Commission Communale des impôts directs

Action 5 : Définir le devenir du parc locatif communal

Constats

- Le parc de logements communaux et des CCAS comporte 64 logements dans la CCM, dont quelques-uns auraient besoin de travaux.
- Ces logements sont d'une grande utilité. Certains sont utilisés comme logement d'urgence, d'autres font office de logement de fonction en permettant de loger du personnel notamment en saison (gendarmes, médecins stagiaires, assistant enseignant...).

Communes CCM	Nombre de logements	Etat des logements / projets
Aureilhan	0	A priori pas de projet
Bias	3	Projet d'audit des bâtiments communaux
Mimizan	34	A définir
Mézos	12	2 nécessitent des travaux. Réflexion pour réhabiliter et créer 1 logement d'urgence
Pontenx-les-Forges	8	A priori en bon état
St-Paul-en-Born	6	1 en mauvais état

Objectifs Stratégiques

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

Modalités Opératoires

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

	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre de dispositifs d'intermédiation locative pour des publics ciblés dans le PLH : travailleurs saisonniers par exemple. - Installation de logements communaux d'urgence (cf. Action 10). <ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre par la création de logements communaux neufs (Aureilhan par exemple).
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les communes
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • Communes : état des lieux et gestion des demandes de dossiers d'aide
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Aide à la réalisation d'étude de faisabilité par bâtiment sur les 6 ans du PLH : montant annuel de 2000€ par étude alloué par la CC ; à flécher et approuver, selon les besoins formulés par les communes.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2025 pour l'état des lieux. • A partir de 2026 pour l'aide coup de pouce et la recherche de financements
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • Prêt PLAI logements communaux de la CDC (avec TVA réduite sur les travaux) • Aides de la région • Subventions ALT de l'Etat (aide au fonctionnement : 9000 € par an) • CIAS Grands Lacs, SOLIHA (agrément IML), ... • Eventuellement Pays Landes Côte d'Argent, Fonds FEDER
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Etat des lieux du parc de logements communaux à l'échelle de la CC, avec taux d'occupation et connaissance du projet communal pour son parc de logements • Nombre d'études de faisabilité réalisées et de logements concernés (nombre d'aides accordées) • Nombre de logements réhabilités
Lien avec les autres dispositifs	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositif de logements d'urgence

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

Action 6 : Accroître la production de logements locatifs sociaux

Constats

- Même si des efforts ont été produits ces dernières années, le parc locatif social reste peu développé. Au 1^{er} janvier 2023, il compte 438 logements et représente 6,8% des résidences principales. Aucune commune ne dispose d'un taux supérieur à 9%
- 68% des ménages de la CCM sont éligibles au logement locatif social.
- Dans un contexte de forte pression générale sur le marché immobilier, la tension sur le marché locatif social, pleinement occupé, est devenue très forte.
- Face aux difficultés d'accès au logement, le mal logement se développe, avec de plus en plus de personnes, y compris des familles, qui vivent dans des campings à l'année.
- Les personnes seules sont majoritaires dans les dossiers de demande de logement social, et les familles monoparentales représentent la seconde situation la plus fréquente.
- Aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU.
- Le règlement d'intervention en faveur du logement locatif social mis en place par la CC de Mimizan prévoit une aide à la production par type de financements du logement et des critères préférentiels : 20% à 30% de T1/T2, 40% à 50% de T3/T4, maîtrise d'ouvrage directe, respect de la grille des prix de la convention de partenariat du Département des Landes pour les opérations en VEFA. En contrepartie, la CCM dispose de droit de réservation (10% du programme) et participe aux commissions d'attribution. Aucune garantie d'emprunt n'est accordée par la CCM.

CC de Mimizan : Aide actuelle
(cond d'éligibilité : 10% de PLAI au
mini...)

PLUS : 2000€

PLAI : 3000€

Forfaitaire de 500€ conso énergétique

Forfaitaire de 500€ pin matitime

Objectifs Stratégiques

- Permettre aux habitants (décohabitants, jeunes ménages, actifs, familles, familles monoparentales, personnes âgées avec faibles retraites...) à ressources faibles et modestes de se loger sur leur territoire de vie.
- Favoriser le développement des résidences principales par rapport aux résidences secondaires par un encadrement des programmes de logements.

- Diversifier l'offre en typologie et en forme d'habitat et s'assurer de la qualité des opérations par rapport aux enjeux locaux.
- Suivre les objectifs définis en matière de production par type de produit et viser une répartition typologique (nombre de pièces des logements) permettant de répondre aux besoins des publics cibles du PLH, et notamment aux ménages de petite taille.

TOTAL 2025-2030 (6 ans) Hypothèses de programmation de logements par produit CC DE MIMIZAN	Logements locatifs sociaux PLAIA PLAI-PLUS	Logements locatifs sociaux PLS	Accession sociale PSLA-BRS	Locatif intermédiaire PLI - LLI	Locatif privé	Accession libre	Total production de logements
Répartition Taux	23%	2%	7%	0%	22%	45%	100%
Nombre TOTAL	402	43	119	0	388	778	1729

Modalités Opératoires

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

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les opérations en VEFA : respect de la grille de prix fixée dans la convention de partenariat du Département des Landes. ● Présenter le plus en amont possible les projets d’habitat social, à l’intercommunalité conjointement avec la commune, dans le cadre d’une réunion d’examen qui constitue une instance décisionnelle à l’attribution des aides à la construction : présentation des éléments de montage de l’opération : fiche descriptive de l’opération (caractéristiques techniques, plan de composition, fiche de calcul des loyers, coût de l’opération, plan de financement prévisionnel...). (Cf. Action 15). ● S’assurer que la réalisation des opérations soit satisfaisante et qu’elle réponde aux critères fixés, grâce à un suivi des chantiers par la commune ou par l’intercommunalité. 																																																								
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> ● Toutes les communes 																																																								
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> ● Communes et Service Habitat de la communauté de communes 																																																								
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> ● Budget : en estimant que 6% de la production PLAIA-PLAI-PLUS sera réalisée en acquisition-amélioration et que la totalité des logements à produire bénéficieront d’une aide financière de la CC, le montant annuel des aides financières sera de l’ordre de 155 000 € pour la première phase (2025-2026) et de 196 000 € pour la deuxième phase (2027-2030). Certaines communes pourront envisager une aide additionnelle à leur échelle <table border="1"> <thead> <tr> <th>CC de Mimizan</th> <th>Montant aide</th> <th>Répartition production</th> <th>part des logt aidés</th> <th>Objectif prod PLAIA PLAI PLUS 2025-2026 par an</th> <th>Objectif prod PLAIA PLAI PLUS 2027-2030 par an</th> <th>Nb de logt aidés 2025-2026 par an</th> <th>Nb logt aidés 2027-2030 par an</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>100%</td> <td>57,3</td> <td>72</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PLUS neuf</td> <td>2 000 €</td> <td>62%</td> <td></td> <td>36</td> <td>45</td> <td>72 000 €</td> <td>90 000 €</td> </tr> <tr> <td>PLAI neuf</td> <td>4 000 €</td> <td>32%</td> <td></td> <td>18</td> <td>23</td> <td>72 000 €</td> <td>92 000 €</td> </tr> <tr> <td>PLUS AA</td> <td>3 000 €</td> <td>4%</td> <td></td> <td>2</td> <td>3</td> <td>6 000 €</td> <td>9 000 €</td> </tr> <tr> <td>PLAI AA</td> <td>5 000 €</td> <td>2%</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>5 000 €</td> <td>5 000 €</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>100%</td> <td></td> <td>57</td> <td>72</td> <td>155 000 €</td> <td>196 000 €</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● Le fond de minoration foncière géré par l’EPFL apporte une aide pour la production de logements social en réhabilitation de 13 000 €/logement en acquis-amélioré dans un plafond de 30% du montant initial (règlement d’intervention en vigueur en 2024). 	CC de Mimizan	Montant aide	Répartition production	part des logt aidés	Objectif prod PLAIA PLAI PLUS 2025-2026 par an	Objectif prod PLAIA PLAI PLUS 2027-2030 par an	Nb de logt aidés 2025-2026 par an	Nb logt aidés 2027-2030 par an				100%	57,3	72			PLUS neuf	2 000 €	62%		36	45	72 000 €	90 000 €	PLAI neuf	4 000 €	32%		18	23	72 000 €	92 000 €	PLUS AA	3 000 €	4%		2	3	6 000 €	9 000 €	PLAI AA	5 000 €	2%		1	1	5 000 €	5 000 €	TOTAL		100%		57	72	155 000 €	196 000 €
CC de Mimizan	Montant aide	Répartition production	part des logt aidés	Objectif prod PLAIA PLAI PLUS 2025-2026 par an	Objectif prod PLAIA PLAI PLUS 2027-2030 par an	Nb de logt aidés 2025-2026 par an	Nb logt aidés 2027-2030 par an																																																		
			100%	57,3	72																																																				
PLUS neuf	2 000 €	62%		36	45	72 000 €	90 000 €																																																		
PLAI neuf	4 000 €	32%		18	23	72 000 €	92 000 €																																																		
PLUS AA	3 000 €	4%		2	3	6 000 €	9 000 €																																																		
PLAI AA	5 000 €	2%		1	1	5 000 €	5 000 €																																																		
TOTAL		100%		57	72	155 000 €	196 000 €																																																		
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ● Dès 2025 : mesures dans les PLU, garantie d’emprunt, préparation du règlement d’intervention et constitution de la réunion d’examen, aides à la production 																																																								
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> ● Etat ● EPF des Landes 																																																								

	<ul style="list-style-type: none"> • Signer la convention de partenariat public / privé départementale • Prévoir une réunion de programmation annuelle avec les communes et les bailleurs et des échanges sur la programmation tout au long de l'année. • Partage de la garantie d'emprunt entre la commune et l'intercommunalité à établir • Mobiliser les subventions pour faire de la rénovation, du Fond Vert, du Fond Friche, des filières de revitalisation Vitalandes.
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan des mesures mises en place dans les PLU • Nombre de logements financés, livrés par commune, financement et typologie • Nombre de demandes de logements, caractéristiques • Nombre d'attributions de logements, caractéristiques • Taux de vacance et taux de mobilité • Tension sur le parc locatif social (ratio Demandes / Attributions) • Bilan des aides financières attribuées
<p>Lien avec les autres dispositifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Convention de partenariat pour le développement du logement social dans le département des Landes • PDALHPD • PDH

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

Constats

- Face à la forte pression s'exerçant sur le marché de l'habitat, liée à une offre insuffisante et, pour partie inadaptée, qui se traduit notamment par une forte augmentation des prix, les ménages du territoire à ressources moyennes connaissent également de grandes difficultés pour se loger.
- Fin 2022, le niveau des loyers d'annonce est de l'ordre de 11€/m² à Mimizan (estimation ANIL T3 2023, Observatoire des Territoires), qui est en zone B1. En 4 ans, il a augmenté de 1,1% par an pour les appartements et de 4,9% pour les maisons.
- Deux produits spécifiques permettent de développer une offre locative règlementée avec des plafonds de ressources et des plafonds de loyer identiques à ceux du Pinel, intermédiaires entre le logement social et le logement libre :
 - Le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) finance l'acquisition ou la construction de logements locatifs. Il peut être développé, notamment par les bailleurs sociaux, dans les zones A et B, et sur autorisation administrative en zone C.
 - Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) peut être développé en zone tendue (A et B1), et doit être intégré dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25% de logement social (PLAI, PLUS, PLS, PSLA). Les conditions de développement du LLI impliquent un niveau de loyer inférieur de 10% à 15% à celui du marché (taux de TVA réduit à 10% et crédit d'impôt sur les sociétés depuis 2023). Ce produit a été envisagé par certains opérateurs à Mimizan (25 logements), dès le passage de la commune en zone B1 en 2023¹⁰ Mais le marché locatif ne s'y prête pas encore, sauf à louer très en deçà du plafond LLI. En revanche, si le marché continue de se valoriser, le LLI pourrait permettre de produire une offre neuve à meilleur marché.

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

Objectifs Stratégiques

- Permettre aux classes moyennes d'accéder à un logement locatif à loyer intermédiaire, de bonne qualité, si le différentiel de loyer LLI / marché privé est significatif.

¹⁰ Passage en zone B1 par arrêté interministériel, le 2 octobre 2023.

	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluer l'opportunité d'une offre à loyer intermédiaire, notamment en LLI et PLI, dans les secteurs où elle s'avère pertinente et proportionnée au besoin, et en visant en priorité des petites typologies de logements. • Eviter la conversion de programmes privés (en échec de commercialisation) en LLI, le cas échéant, a fortiori sur des grands logements dont les loyers unitaires ne correspondent pas à la demande.
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>En l'état du marché, la CCM ne souhaite pas apporter de garantie d'emprunt aux programmes locatifs sociaux proposant du LLI.</u> • Dans le cas où la tension du marché se renforcerait et rendrait opportune une offre de LLI : <ul style="list-style-type: none"> ○ Possibilité de délimiter dans les PLU, des secteurs au sein desquels la réalisation de programmes comportant des logements locatifs intermédiaires (LLI) bénéficieront d'une majoration de droits à construire pouvant aller jusqu'à 30%. ○ Garantir les modalités d'emprunt sous conditions, en se mettant d'accord sur le niveau des loyers et sur la vocation des logements à être mis en vente ou non¹¹.
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Communes en zone B1 : Mimizan, à partir du moment où le marché s'y prêtera
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • Commune de Mimizan à partir du moment où le marché s'y prêtera
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de coût spécifique
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • A l'adoption du PLH, sous réserve de pertinence produit, et maturité du marché
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • Etat • Opérateurs

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

Indicateurs
d'évaluation

- Nombre de programmes et de logements intermédiaires livrés
- Prix du marché libre en location
- Coût de production des logements (foncier, études et construction)

Lien avec les
autres
dispositifs

- Observatoire de l'Habitat et du Foncier
- Stratégie foncière
- Action 2 qui vise à mettre en place les outils dans les PLU favorisant la production

Action 8 : Développer une offre en accession abordable

Constats

- La pression immobilière est très forte et commence à toucher toutes les communes. Elle est accentuée par la présence de résidences secondaires et de locations meublées touristiques de plus en plus nombreuses. Face aux coûts d'acquisition du foncier et de construction qui augmentent les ménages à ressources modestes et intermédiaires ne sont plus en mesure d'accéder à la propriété.
- Peu de logements en Prêt Social location Accession (PSLA) ont été produits en 2023-2024 (4 à Aureilhan).
- Le montage BRS (proposé par les OFS) vise à créer les conditions d'une offre abordable et anti spéculative sur la durée, par le démembrement de la propriété foncière et immobilière. Ce montage est récent et des projets sont en cours de programmation sur le territoire. En revanche, le PSLA peut dès sa première remise en vente, intégrer le marché immobilier classique.
- Le BRS et le PSLA sont comptabilisés dans les obligations de rattrapage SRU (de manière pérenne pour le BRS, pendant 5 ans après la levée d'option pour le PSLA).

Objectifs Stratégiques

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

TOTAL 2025-2030 (6 ans) Hypothèses de programmation de logements par produit CC DE MIMIZAN	Logements locatifs sociaux PLAIA/ PLAI-PLUS	Logements locatifs sociaux PLS	Accession sociale PSLA-BRS	Locatif intermédiaire PLI - LLI	Locatif privé	Accession libre	Total production de logements
Répartition Taux	23%	2%	7%	0%	22%	45%	100%
Nombre TOTAL	402	43	119	0	388	778	1729
CC de Mimizan PAR AN	67	7	20	0	65	130	288

<p>Modalités Opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Faire signer la convention départementale public / privé par l’EPCI et les communes • Intégrer dans les opérations en secteur aménagé et dans les OAP une programmation en BRS et PSLA. • Mettre en œuvre un dispositif d’octroi de garanties d’emprunts des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS), en complément du CD40, avec une vigilance sur le couple prix de vente (maximum de 2800€ TTC du m² de SHAB (en zone B1) et 2300€ TTC du m² (en zone C), pour les conceptions les plus coûteuses) et sur la redevance foncière (maximum de 1,5€ du m² en visant si possible 1€ du m²), ainsi que sur la programmation et la commercialisation (de sorte que cette offre bénéficie en majorité à des personnes actives primo accédantes et des ménages avec enfants). • S’accorder avec les promoteurs sur une offre libre et abordable pour des propriétaires occupants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Etablir une négociation sur une grille de prix de vente incluant des produits abordables pour des propriétaires occupants, en bilatéral promoteurs – communes, avant le dépôt des permis de construire. Travailler sur la forme et les conditions de cette négociation ○ S’appuyer sur le réseau local de commercialisation : information par les canaux de diffusion locaux (journaux municipaux, entreprises locales...) de l’ouverture à la commercialisation des opérations préalable à la commercialisation tout public, de façon à toucher le plus de ménages vivant à l’année sur le territoire. ○ Prévoir une réunion de programmation annuelle avec les communes et les opérateurs.
<p>Sectorisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les communes
<p>Moyens humains</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Communes et intercommunalité
<p>Moyens financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d’aide spécifique en dehors de la garantie d’emprunt • Fonds de minoration EPFL, pour les fonciers maîtrisés par ce dernier : réhabilitation/renouvellement urbain de 1 000 €/logement en accession sociale (BRS/PSLA) dans la limite de 30% du montant initial d’acquisition (règlement 2024) • Evaluer l’opportunité d’une exonération de taxe foncière pour les logements BRS (à vis le cas échéant), pouvant être appliquée à la discrétion des communes, de manière ponctuelle ou plus générale, en étant vigilant aux incidences financières pour la commune.
<p>Calendrier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2025 : signature convention avec le département,

	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2025 et tous les ans : programmation BRS / PSLA, garanties d'emprunt, négociation avec les promoteurs
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • Opérateurs, promoteurs, Offices Fonciers Solidaires • Département des Landes : actualisation et respect de la Convention public / privé en faveur du développement du logement social dans les Landes et la maîtrise des coûts du foncier, garanties d'emprunt aux OFS • EPFL • Foncière Départementale
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements produits en BRS, localisation et caractéristiques (prix, typologie, ménages)
Lien avec les autres dispositifs	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de l'Habitat et du Foncier • Stratégie foncière communale (Cf. action 1) • Charte départementale (plafonnement des prix de cession BRS en VEFA)

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

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

Constats

- Le territoire accueille des travailleurs saisonniers agricoles et touristiques. Si la saison estivale concentre le plus de saisonniers, le calendrier d’accueil ne se limite pas à cela.
- La Plateforme de service pour l’emploi saisonnier Nomad’, portée par le PETER Pays Landes Nature Côte d’Argent (PLNCA), comporte un volet spécifiquement dédié au logement. Elle développe diverses actions notamment pour favoriser le logement des saisonniers et elle mène une enquête en saison haute, auprès des employeurs pour mieux connaître les besoins.
- Une convention pour le logement des travailleurs saisonniers a été signée avec l’Etat en 2023.
- Malgré ces dispositifs, la connaissance des besoins des travailleurs et des employeurs saisonniers n’est pas suffisante.
- L’offre spécifique actuellement mobilisée est essentiellement composée de logements proposés par les employeurs, de places dédiées dans les terrains de camping (1 camping à Saint-Paul-en-Born) et de l’internat du lycée Saint-Exupéry de Parentis-en-Born. Il a été mobilisé jusqu’en 2023, mais suspendu depuis.
- L’insuffisante offre de logements et d’hébergements entraîne de nombreuses difficultés pour les saisonniers et contribue à accroître les problématiques de recrutement des entreprises.

Objectifs Stratégiques

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

Modalités Opératoires

- Poursuivre l’amélioration de la connaissance des besoins : enquêtes approfondies, intégration d’indicateurs dans l’observatoire, partenariat avec les entreprises et / ou leurs représentants, par le biais de la plateforme Nomad’.
- Pérenniser, voire renforcer les solutions existantes lorsqu’elles sont toujours pertinentes :
 - Négocier des contingents de places réservées sur les aires de camping.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Poursuivre l'appel à la population : accompagnement des propriétaires par la mise en relation saisonniers / propriétaires (programme « Louez à un saisonnier ») ; développement de solutions d'intermédiation locative... (divers types d'hébergements captés : bail à mobilité, emplacements camping dans jardins privés, etc.). ● Etudier la faisabilité de compléter l'hébergement pour les saisonniers et les jeunes sur le site de l'hélistation à Mimizan Plage, comme cela est projeté, si la réglementation le permet. ● Expérimenter la mise en place d'intermédiation locative (IML), pour les travailleurs saisonniers qui permette à l'occupant de faire valoir ses droits aux allocations logement. Ce dispositif suppose de constituer un parc logements captés dans le diffus :(Prospection des propriétaires, communication sur les avantages fiscaux...) : <ul style="list-style-type: none"> ○ S'appuyer sur un tiers: recours à un gestionnaire (médiation, accompagnement social...) ou à un mandataire avec agrément AIS (Agence Immobilière Solidaire) pouvant percevoir des loyers et assurer des missions administratives et juridiques...). ○ Evaluer le levier d'une aide combinée, pour le rafraichissement (voir mise aux normes des logements) qui serait liée à des modalités d'engagements des bailleurs¹² (durée de location, niveau de loyer). ○ Lien éventuel avec la vocation donnée au parc privé communal (action 5)
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> ● Communes où les saisonniers touristiques ou agricoles sont les plus nombreux.
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> ● Communes (logements en structure avec gestionnaire, habitat modulaire, villages saisonniers temporaires, contingent de places réservées dans les campings éventuellement), ● Pays Plateforme Nomad' : connaissance des besoins, mise en relation offre/demande, contingent de places réservées dans les campings éventuellement ● Gestionnaire AIS/AIVS ; fonctionnement internat (si reconduit), gestion juridique et financière (solution IML ou sous-location)
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> ● Montages financiers à préciser selon les types d'offres nouvelles développées
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ● Dès 2025 et annuellement : connaissance des besoins (enquête PLNCA)

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

	<ul style="list-style-type: none"> • Au bilan à mi-parcours du PLH : inscription internat du lycée de Parentis-en-Born si relance • 2025 : Faisabilité lieux d'hébergement (à poursuivre) • Etude de faisabilité IML en 2025, pour une mise en pratique en 2026
<p>Coordination partenariale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préfecture - DDTM • Département des Landes • Région Nouvelle Aquitaine • Pays Landes Nature Côte d'Argent / Plateforme Nomad' • Office intercommunal de Tourisme de Mimizan • SOLIHA AIS (Agence Immobilière Sociale), URAHJ, • Action Logement • GIP Littoral ; Nomad • Employeurs • MSA • Syndics de copropriété
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Caractéristiques des solutions développées (permanentes, modulaires), capacités, taux d'occupation • Nombre de places (logement/ hébergement) / nombre de saisonniers employés • Evolution du parc de logements saisonniers par rapport au parc de logements • Opérations de réhabilitation des logements saisonniers par rapport à la réhabilitation de parc • Evaluation qualitative par le biais des enquêtes menées par le PETR PLNCA auprès des travailleurs saisonniers et des employeurs
<p>Lien avec les autres dispositifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • PDALHPD • PDH • Observatoire • Convention pour le logement des travailleurs saisonniers

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

Constats

- La CC de Mimizan dispose de quelques possibilités permettant d'accueillir des publics précaires de la communauté de communes, voire des territoires voisins. La commune de Mimizan compte 6 logements d'urgence dont 1 d'extrême urgence et 5 logements gérés par SOLIHA. Elle dispose de 5 places (4 chambres dont 1 chambre double, avec pièce commune) pour les sans-abris (gérés par l'association Pieds et cœur au chaud)¹³. Un projet de pension de famille est en cours à Mimizan (permis déposé), en lien avec l'association Caritas. Et des réflexions sont en cours dans certaines communes pour créer des logements d'urgence (Mézos, Pontenx les Forges).
- 4 établissements sur le périmètre de la CCM (Commune de Mimizan, CCM, CIAS et CCAS de Mimizan) ont pris une délibération pour favoriser des actions de protection des femmes victimes de violence¹⁴.
- Le territoire du nord des Landes est en déficit de structures en matière d'hébergement d'insertion, de résidence sociale. Il n'existe quasiment aucune solution d'hébergement d'urgence pour répondre aux besoins exprimés dans le cadre du SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation).
- La pression sur le parc de logements ne permet pas de mobiliser le parc privé pour développer l'intermédiation locative, les loyers n'étant pas en adéquation avec les revenus des ménages à faibles ressources.
- Il apparaît statistiquement, que peu de demandes émanent du territoire. Faute d'offre d'hébergement adapté et par manque de moyens humains en termes de services sociaux, la demande peine à s'exprimer, autrement dit, ne remonte pas systématiquement au SIAO. Mais les acteurs sociaux, unanimes à l'échelle du département confirment le besoin notamment en CHRS.
- Le nombre de demandes d'hébergement d'urgence (115) est toutefois en augmentation.

Objectifs Stratégiques

- Faciliter l'accès au logement et à l'hébergement des personnes en situation d'exclusion sociale en augmentant l'offre dans le parc social ordinaire et en structure d'hébergement.
- Fixer un objectif de création d'un logement d'urgence par commune.

¹³ Logement appartenant à la collectivité et mise à disposition sur la période de grand froid : du 1^{er} novembre au 31 mars

¹⁴ 2023-78- Motion contre les violences faites aux femmes

Modalités Opératoires

- Conforter le partenariat entre les communes et avec les différents acteurs sociaux, et la mise en réseau.
- Réhabiliter ou créer des **logements destinés à l'urgence**, en faisant appel aux différents financements possibles : prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) avec TVA à taux réduit, subvention de la région, subvention de l'Etat Allocation de Logement Temporaire (ALT) au fonctionnement, éventuellement aide du Pays Landes Côte d'Argent (cf. action 5). Prévoir une **aide de la communauté de communes pour l'aménagement et l'équipement du logement**. Et étudier s'il serait plus judicieux de prévoir une gestion intercommunale de ces logements ou une coordination d'un opérateur de gestion unique.
- Identifier des fonciers permettant de réaliser des logements en **PLAI adapté en diffus**, pour les personnes à très faibles ressources et en difficultés. Opérations à réaliser avec les bailleurs HLM et en lien avec le Département des Landes et l'association LISA qui est, dans le département, l'opérateur chargé de l'accompagnement social des ménages, essentiellement en diffus.
- Mener à terme le projet de **pension de famille** de 22 studios à Mimizan (répondant aux besoins du bassin de Nord Landes), avec travailleur social et gouvernante, porté par XL habitat et l'association Caritas. Ces logements sont en majorité destinés à des personnes hors circuit professionnel, sans abris, en grande difficulté de parcours de vie et parfois en situation de handicap.
- Evaluer l'opportunité de créer un **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)** dans une approche élargie au secteur Nord des Landes. Pour le calibrer, un recensement des personnes sans domicile fixe, via les maraudes par exemple pourrait être réalisé. Se tourner vers les associations susceptibles de gérer ce genre de structure pour s'assurer de leur intérêt et créer une dynamique.
- Envisager une possibilité d'accueil dédié **aux femmes victimes de violences intra familiales**, en lien avec les projets du Département des Landes, qui pourrait se positionner sur cette question.
- Etudier les conditions permettant de développer **l'intermédiation locative**, en lien avec l'agence immobilière sociale qui œuvre sur le département.
- Favoriser le développement de **l'hébergement intergénérationnel temporaire**

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Relayer l'existence d'associations intervenant sur le département telles que Maillâges¹⁵. ○ Évaluer la possibilité pour la collectivité d'initier ou soutenir des dispositifs fonctionnant dans sur territoires voisins du type « Partageons un toit »¹⁶. (Cf. Action 12). ● Etudier la possibilité de souscrire aux appels à projets innovants de la CAF.
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> ● En priorité les communes qui disposent de commerces et de services
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> ● Portage projet : communes, CIAS, CCAS ● Appui aux porteurs, veille technique, évaluation, coordination partenariale : Communauté de communes (Direction de l'aménagement) ● Réexaminer à mi-parcours le besoin des communes en ingénierie en fonction des moyens déployables à l'échelle communautaire, et envisager le recrutement d'un ETP.
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> ● Production de PLAI et PLAI Adapté : voir action 5 ● Logements d'urgence communaux : 2000 € par logement pour l'équipement ● Structures d'hébergement : définir si participation de la communauté de communes en complément des financements des différents acteurs, dont les financements d'Etat, pour équilibrer l'opération
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ● Dès 2025

¹⁵ Association visant à briser l'isolement des aînés par le biais de la cohabitation intergénérationnelle, et offrant un accès facilitant au logement pour des jeunes.

¹⁶ Dispositif « Partageons un toit » porté par le CIAS de la CC Maremne Adour Côte Adour : hébergement intergénérationnel temporaires dans des logements sous-occupés, avec charte (contrat, règles de vie), rétributions et visée d'insertion

<p>Coordination partenariale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Communes • DDTM – DDETS • CIAS, CCAS • Département • Bailleurs HLM • SIAO • Soliha Landes • Caritas • LISA • Associations (Maillâges, etc.) • CAF
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Structures créées et capacités déployées, caractéristiques de l'occupation
<p>Lien avec les autres dispositifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • PDALHPD • PDH • Règlement d'intervention intercommunal sur les aides en faveur de l'habitat et garantie d'emprunt (communale et/ ou intercommunale)

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

<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) des Landes 2018-2024 est en cours de révision. • Le territoire comprend une aire de grand passage de 120 places à Mimizan et une aire d'accueil de 16 emplacements à Aureilhan. • Après avoir été mutualisée avec la gestion des aires de la CCGL, la gestion est confiée depuis mai 2024 à la société VAGO. • Ces aires sont essentiellement fréquentées pendant la période estivale et plus particulièrement au mois d'août pour l'aire de grand passage. • Quelques occupations illicites, comprenant entre 50 et 100 caravanes, sont observées ponctuellement sur des espaces publics : terrains de sport et espaces en attente de projets de construction, ainsi que dans l'aire de grand passage. • Des ménages non issus de la communauté des gens du voyage (en difficultés vivant en caravane, saisonniers) font des demandes pour s'installer sur les aires d'accueil. Ces demandes sont peu nombreuses, mais significatives et questionnent sur la réponse à apporter. • Compte tenu de la faible occupation des sites en dehors du mois d'août et au regard des coûts supportés par la collectivité, la création de places supplémentaires n'est pas envisagée actuellement. • Aucun besoin en matière de sédentarisation ne s'exprime sur le territoire.
<p>Objectifs Stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la réponse aux besoins d'accueil des gens du voyage.
<p>Modalités Opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Participer à une instance de coordination et de réflexion, qui pourrait être mise en place au niveau départemental, associant les différents partenaires, pour gérer au mieux les transits au sein du département en particulier lors de la période estivale, anticiper les flux entrants d'autres départements, réaliser des points réguliers, réfléchir aux possibilités d'ouvrir les aires à d'autres publics que la communauté des gens du voyage, animer le schéma. • Poursuivre la réalisation de bilans d'occupation des aires et l'observation des besoins tant en matière d'accueil que de sédentarisation.
<p>Sectorisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mimizan et Aureilhan
<p>Moyens humains</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Direction aménagement et Environnement CC Mimizan • Gestionnaire des aires

Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de coûts spécifiques
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2025
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • DDTM – DDETS - Préfecture • CAF • Gestionnaire des aires • Association représentant les gens du voyage • Bailleurs sociaux • Travailleurs sociaux du conseil départemental • CCAS
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Niveau de participation aux instances départementales de suivi du schéma • Bilan de l'occupation des aires et de l'expression de besoins en sédentarisation
Lien avec les autres dispositifs	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire habitat et foncier • Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2024 en cours de révision

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

Constats	<ul style="list-style-type: none">• Dans la CCM, le poids de population âgée est élevé (15% de personnes de 75 ans et plus, France métropolitaine : 10%) et le vieillissement est plutôt rapide. (le taux d'évolution annuel des personnes âgées de 75 ans et plus est de 1,6% pour la CCM, alors que la moyenne nationale est de 0,9% par an).• Le territoire est très attractif pour les néo retraités, accentuant leur part démographique et donc, le phénomène de vieillissement de la population.• Parmi les demandeurs de logements locatifs sociaux, 18% sont âgés de plus de 60 ans dans la CCM.• Le taux d'équipement pour personnes âgées en EHPAD et en résidences autonomie est plutôt faible. Et aucune structure pour personnes handicapées n'est actuellement implantée.• Mais des programmes de résidences pour séniors, sous des formes innovantes (résidences autonomie, résidences inclusives, béguinage, habitat partagé...) ont été livrées récemment ou sont en projet notamment à Mimizan, Aureilhan, Mézos.• Les personnes âgées et celles en situation de handicap s'adressant à PrécoRéno avaient jusqu'alors un premier niveau d'information et étaient orientées vers les dispositifs d'AMO en place dans le département. Elles pouvaient bénéficier de l'aide unique MaPrimeAdapt' de l'Anah (effective depuis janvier 2024 pour les travaux d'adaptation dans le logement privé). Depuis décembre 2024 (jusqu'à décembre 2027), est déployé un PIG « Soutien à l'autonomie » par le conseil départemental : prise en charge des frais inhérents à l'accompagnement des ménages ; partenariat Procivis (avance subventions Anah), PTZ départemental (financement reste-à-charge).
Objectifs Stratégiques	<ul style="list-style-type: none">• Répondre aux besoins en logement d'une population vieillissante et pour tous publics en perte d'autonomie.• Adapter les logements• Accompagner vers le changement de logement.• Analyser les besoins et les situations (contact avec les usagers, évaluation), la collaborativité (croiser les regards), et la co gouvernance (conjuguer toutes les offres de services, organiser la consultation pour connaître les besoins des usagers...)
Modalités Opératoires	<ul style="list-style-type: none">• Poursuivre et approfondir la connaissance des besoins et la coordination des acteurs :

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

Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les communes
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • Communauté de communes et communes : CCAS, CIAS
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Coût intégré dans l'action 6 en cas de résidences de logements locatifs sociaux financés en PLAI et PLUS.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2025 pour l'instance de coordination et l'élargissement de l'offre nouvelle
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • Communes • CCAS, CIAS • DDTM - DDETS • Département des Landes, ATPA (Antenne territorialisée pour les personnes âgées) • ARS • Bailleurs HLM (XL Habitat, Domofrance, Eneal...) • Opérateurs privés, • Opérateurs associatifs • Précoréno • Anah • Soliha Landes • Maillâges
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de résidences et autres structures pour séniors et personnes en situation de handicap livrées : capacités d'accueil, taux d'occupation • Nombre de logements bénéficiant des aides à l'adaptation des logements de l'Anah
Lien avec les autres dispositifs	<ul style="list-style-type: none"> • PrécoRéno • PDALHPD • PDH • Contrat Local de Santé • Réseau des Villes Amies des Aînés

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

<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le poids des jeunes âgés de 15 à 29 ans est plutôt faible (12% contre 18% en moyenne en France métropolitaine en 2020) et tend à diminuer (-19 personnes entre 2015 et 2021 dans la CCM). Le territoire peine à retenir ces jeunes qui pour certains partent suivre une formation ou chercher un premier emploi dans les agglomérations proches. • Les jeunes peuvent être confrontés à différentes formes de difficultés parfois cumulées : peu de ressources ou ressources inconstantes, problèmes de mobilité, mise à la porte du domicile parental... • En 2024, la Prévention spécialisée du Département a accompagné 7 jeunes à la rue, 10 hébergés de manière précaire chez un tiers, 17 en recherche de logement ou en difficultés dans leur logement. • Une étude départementale d'évaluation des besoins en logements des jeunes est menée actuellement par l'URHAJ. La restitution du diagnostic au premier semestre 2025 devrait déboucher sur un calibrage territorialisé des besoins et des lancements d'appels à projet par les acteurs institutionnels. • L'accès au logement des jeunes adultes est limité par : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un parc de logements ne répondant pas à leurs besoins : peu de petites typologies. Seulement 8% des résidences principales sont de type 1 ou 2 dans la CCM, contre 19% en moyenne en France métropolitaine. ○ L'offre locative sociale est peu développée sur le territoire et le taux de pression de la demande est fort, et début 2024, 18% des demandeurs de logements locatifs sociaux sont âgés de moins de 30 ans. ○ Le territoire ne dispose pas de résidence habitat jeunes (RHJ). ○ Les propriétaires du parc locatif privé se tournent de plus en plus vers la location touristique qui est plus rentable.
<p>Objectifs Stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La nécessité de développer l'offre est unanime, compte tenu de l'augmentation de la précarité des jeunes, et de la pénurie d'offre de logements abordables sur le territoire pour maintenir les jeunes locaux.
<p>Modalités Opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de structures d'hébergement dédiées pour lesquelles il reste à trouver un modèle économique équilibré : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le projet de Résidence Habitat Jeunes (RHJ) est situé sur le site de l'hélistation à Mimizan Plage, si la réglementation le permet (notamment la loi Littoral). • L'élargissement des possibilités d'accès au parc locatif social :

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Prévoir du T2 dans la programmation locative sociale (voir réglementation d'intervention favorisant les petites typologies). ○ Flécher une offre destinée aux jeunes de moins de 30 ans dans le parc social classique en diffus (l'article 109 de la loi ELAN¹⁷ permet de réserver un stock de 10% des logements. Parentis ○ Le projet avec la Foncière à Pontenx les Forges pourra inclure des logements locatifs sociaux ciblés sur les jeunes. ○ Développer l'offre en colocation dans le parc social (article 128 de la loi ELAN¹⁸). ● Favoriser le développement de la cohabitation intergénérationnelle solidaire (article 117 de la loi ELAN¹⁹) dans le parc privé et dans le parc social, qui permet à un jeune d'être logé par une personne âgée habitant souvent un grand logement (cf. action 12) moyennant une contrepartie financière modeste. Si cette solution ne peut représenter de grands volumes de logements, elle vient en diversification et en complément des autres types d'offres.
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> ● Toutes les communes, en prenant en compte la mobilité des jeunes, et les centralités liées au travail des jeunes, la formation des jeunes et plus largement leur insertion
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> ● Coordination partenariale (propriétaire d'un foncier) en lien avec les communes, le CD, les services de l'Etat, URHAJ pour faire émerger un projet de structure. ● Opérateur gestionnaire de structure (à identifier : association existante, structure territoriale adhoc, CCAS etc.) ● Bailleur Social porteur de structure
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> ● Etudier la possibilité d'une participation financière de la communauté de communes contribuant à équilibrer le montage financier d'une structure d'hébergement. ● La région Nouvelle Aquitaine finance des dispositifs innovants (tels que la RHVS envisagée) et le logement des jeunes, sur la partie investissement.

¹⁷ L'article 109 de la loi ELAN rend possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelable

¹⁸ La loi ELAN élargit les possibilités de colocation dans le parc social à tous les publics

¹⁹ La loi Elan a créé un contrat de « cohabitation intergénérationnelle solidaire », puis une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire est venue préciser par arrêté le 13/01/2020 le cadre général et les modalités pratiques

	<ul style="list-style-type: none"> • La CAF est ouverte aux projets de résidence habitat jeunes. La CAF fait également des appels à projet tous les ans pour des projets innovants de logements : colocation, cohabitation intergénérationnelle, logement temporaire... Elle pourrait également apporter des aides au projet de RHVS sur la partie accompagnement social. • Le département étant sous-doté en la matière, et peut proposer des aides. • Production locative sociale : intégrer dans l'action 5
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2025
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • DDETSPP, DDTM • Région Nouvelle Aquitaine • Département des Landes • CAF • URHAJ • Mission locale • SIAO • Bailleurs HLM • Action logement • Maillâges et / ou autres associations • Structure gestionnaire de résidence habitat jeunes
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements fléchés pour les jeunes par les bailleurs dans le parc social. • Déploiement du dispositif de la colocation dans le parc social, et nombre de places • Déploiement du dispositif de cohabitation intergénérationnelle et nombre de binômes créés • Réalisation d'une résidence habitat jeunes, capacités, taux d'occupation
Lien avec les autres dispositifs	<ul style="list-style-type: none"> • PDALHPD • PDH • Action Développement parc social

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

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

Constats	<ul style="list-style-type: none"> • Un suivi annuel de l’évaluation du SCoT couvrant la communauté de communes est réalisé par l’ADACL. Le partenariat repose sur trois éléments : <ul style="list-style-type: none"> ○ La plateforme IGECOM : Cadastre, documents d’urbanisme... ○ Un onglet statistique spécifique SCOT Born : suivi des consommations d’espace ○ La production de documents d’évaluation du SCOT (annuel, triennal...) • La phase diagnostic du PLH a mis en évidence un certain nombre de tendances sur le fonctionnement local du logement et les conditions d’habitat, permettant de définir des orientations et des objectifs stratégiques pour le PLH. • Un Plan d’Actions Foncières sur le territoire, engagé lors de l’élaboration du PLH, comprend une identification des fonciers potentiels pour produire du logement sur la durée du PLH. Il doit servir de support à la mise en place de l’observatoire foncier du PLH. • L’ADACL instruit les permis de construire pour toutes les communes sauf pour Mimizan.
Objectifs Stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte l’évolution du contexte socio-économique et immobilier. • Evaluer l’impact de la politique publique de l’habitat et du foncier. • Suivre la consommation du foncier destiné à l’habitat dans le contexte du ZAN. • Communiquer auprès des partenaires et de la population.
Modalités Opératoires	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place l’observatoire de l’habitat et du foncier : <ul style="list-style-type: none"> ○ Construire un tableau de bord comprenant des indicateurs mesurables (évolution de la population, soldes naturel et migratoire, taille moyenne des ménages, construction de logements neufs...) et observables permettant une actualisation du contexte, un suivi des objectifs et une évaluation des actions mises en place. <p>S’appuyer sur l’ADACL, qui offre une prestation calibrée en fonction des moyens déployés par l’EPCI, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place l’observation du foncier avec une procédure de mise à jour des informations sur le gisement foncier disponible et de suivi des opérations en cours, en lien avec les communes : intégration dans le SIG IGECOM initié par l’ADACL du référentiel

	<p>foncier PAF établi lors de l'élaboration du PLH et mise à jour des données relatives aux permis de construire et d'aménager délivrés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une procédure pour la transmission des données avec les communes qui instruisent elles-mêmes les dossiers de permis de construire. - Etablir un partenariat avec des fournisseurs de données spécifiques à la demande pour alimenter des réflexions thématiques (par exemple données fiscales...). <ul style="list-style-type: none"> ○ Produire les documents d'évaluation des PLH (annuel, triennal et final). ○ Commander des études thématiques d'approfondissement, en cas de besoin. <ul style="list-style-type: none"> ● Communiquer auprès des partenaires et de la population sur la politique mise en place et ses objectifs, ainsi que sur différentes thématiques (formes urbaines et densité des opérations, utilité du parc locatif social, aides à la réhabilitation du parc privé, avantages des résidences principales par rapport aux résidences secondaires...).
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> ● Toutes les communes
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> ● Communauté de communes : un(e) chargé(e) de mission habitat ou référent habitat le cas échéant
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> ● Coût forfait ADAACL pour l'observatoire de l'habitat, 5000€ par EPCI majoré de 100€ par commune, soit 5600€ à la charge de la communauté de communes de Mimizan ● Communication : 3000€ par an
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ● Dès 2025
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> ● Service aménagement (CCM) : constitution du tableau de bord, actions de communication ● ADAACL : traitement d'indicateurs, documents d'évaluation, diffusion des livrables
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ● Bilans annuels et triennaux du PLH ● Publications sur les divers Supports de communication (site internet, lettre du PLH...) ● Fréquence de mise à jour de l'observatoire
Lien avec les autres dispositifs	<ul style="list-style-type: none"> ● Ensemble des dispositifs mis en œuvre dans le PLH

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

<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La CCM ne dispose pas de chargé de mission dédié à la politique de l'habitat. • Mimizan a créé un outil : réunion pluridisciplinaire (police municipale, gendarmerie, EMPP, Adavem) pour repérer des situations et mettre des actions dessus (accompagnement social...) • Les échanges avec les opérateurs se font dans le cadre des projets d'habitat menés dans chacune des communes. • Dans le cadre de l'élaboration du PLH, des concertations ont été organisées avec les partenaires : séminaire, ateliers de travail, rencontres avec les communes qui ont alimenté le diagnostic, contribué à définir orientations, actions et bonnes pratiques.
<p>Objectifs Stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre la politique de l'habitat et l'animer. • Etablir et faire vivre un partenariat actif avec les institutions et les opérateurs.
<p>Modalités Opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir les instances techniques, de gouvernance et de suivi de la mise en œuvre de la politique de l'habitat et du foncier : service habitat, comité de suivi technique, comité de suivi politique. • Prolonger les séminaires habitat et ateliers du PLH (une session de rencontres par an). • Mettre en place des temps d'échanges avec intercommunalité – communes - opérateurs, pour le calibrage des OAP, des ZAC, des projets... en amont de leur transposition dans les PLU et du dépôt de permis de construire. • Présentation obligatoire et le plus en amont possible des projets d'habitat social à l'intercommunalité, dans le cadre d'une instance décisionnelle à l'attribution des aides à la construction : commission « stratégie territoriale et habitat social », sur présentation des éléments de montage de l'opération : demander une fiche descriptive de l'opération, caractéristiques techniques, plan de composition, fiche de calcul des loyers, bilan de l'opération, plan de financement prévisionnel... Cf. Action 6 • Mettre en place des temps d'échange, d'information (voir de formation) entre élus et techniciens des deux intercommunalités sur des nouvelles législations, nouveaux outils, dispositifs... ou sur des modalités de réalisation des projets, programmes. • Mettre en place un groupe de coordination acteurs du logement et du médico-social, commun aux deux intercommunalités (une réunion semestrielle animée conjointement) afin de partager les signalements et les modalités opérationnelles (techniciens et élus) <ul style="list-style-type: none"> ○ Signalements : Habitat indigne, indécence / Précarité énergétique / handicap / Troubles psy / Syndrome de Diogène / Location meublée non déclarée

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coordination des interventions : Habitat indigne, indécence (PIG dép.) / Troubles psy, handicap / Précarité énergétique (MAR) / Location meublée non déclarée / Permis de louer
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> ● Toutes les communes
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> ● Communauté de communes et communes
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> ● CCM : Budget de fonctionnement pour le recrutement du chargé de mission habitat
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ● Dès 2025
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> ● Ensemble des acteurs de l'habitat et du foncier ● Groupe de coordination acteurs du logement et du médico-social : CCAS, CIAS, CD40, GUH, DETTSP, XL habitat, ADACL, ADIL, UDCCAS, Adavem ...
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ● Récurrence des échanges avec les partenaires
Lien avec les autres dispositifs	<ul style="list-style-type: none"> ● Observatoire de l'habitat et du foncier ● Règlement d'intervention intercommunal sur les aides en faveur de l'habitat

Action 16 : Coordonner l'accueil des demandeurs et établir une concertation avec les réservataires et les bailleurs sur les attributions

Constats	<ul style="list-style-type: none"> • Certaines communes sont représentées dans les commissions d'attribution de logements locatifs sociaux (CALEOL) par leur CCAS. • La CCM n'est pas tenue de mettre en place une CIL. Le CCAS de Mimizan accueille les demandeurs, instruit la demande. Si XL habitat invite les communes en CALEOL, les autres bailleurs ne le font pas systématiquement, malgré l'attribution de subventions et conventions de réservation.
Objectifs Stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier la liste des travailleurs essentiels et définir un objectif d'attribution. • Instaurer une cotation de la demande en profitant de la possibilité de majorer les points sur les ménages prioritaires ayant un rapport au territoire. • S'assurer d'un dialogue entre la commune, le réservataire et le bailleur, sur la sélection des candidatures et le choix de l'attribution en CALEOL. • Déployer un réseau d'accueil des demandeurs fournissant un niveau d'informations homogène.
Modalités Opératoires	<ul style="list-style-type: none"> • Imposer dans la convention de gestion en flux, des principes de concertation. • S'assurer par les services logement et CCAS d'une présence en CALEOL et d'un échange sur les candidatures prioritaires avec les réservataires. Contractualiser une invitation systématique en CALEOL par le biais de signature des conventions de réservation pour s'assurer d'une invitation systématique en CALEOL.
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les communes
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • Service habitat et communes
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de coût spécifique
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2025 pour la CCM
Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • Communes - CCAS • DDTM - DDETS • Bailleurs HLM • Action Logement et autres réservataires • Associations d'insertion et des usagers

**Indicateurs
d'évaluation**

- Pour la CCM : présence en CALEOL et nature des échanges

**Lien avec les
autres
dispositifs**

- Observatoire de l'habitat et du foncier
- Règlement d'intervention intercommunal sur les aides en faveur de l'habitat et garantie d'emprunt (communale et/ ou intercommunale)

BUDGET RECAPITULATIF

PROGRAMME D'ACTIONS	ESTIMATION BUDGET PLH 2025-2030 - CCGL ET CCM									
	Moyens humains	Moyens financier	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2025-2030	
Action 1 - Renforcer les actions anticipées sur le foncier en travaillant sur le temps long des projets Stratégie foncière, PLU et outils urbanisme : - CCM : convention avec EPFL - CCM : aide au foncier	0,03 0,06	A définir	0 €	0 €	0 €	A étudier			0 €	
Action 2 - Encadrer la production de logements en diffus et trouver une densification apaisée en renouvellement urbain PLU, travail avec les promoteurs / opérateurs, communication densité - CCM : conseil aux communes	0,06	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Action 3 - Combiner les outils pour limiter le développement des résidences secondaires et du locatif meublé et les remettre en location de longue durée Transformation de RS en RP : - CCM : aide financière, suivi Autorisation changement d'usage avec quotas par zonage et contrôle : - CCM : suivi Limitation changement d'usage dans les PLU	0,13 0,06 Non	Oui Non Non	83 750 € 0 € 0 €	502 500 € 0 € 0 €						
Action 4 - Renforcer les missions d'accueil, d'assistance et d'accompagnement à la rénovation énergétique et au traitement de l'habitat indigne Pacte territorial et Guichet unique de l'habitat : - CCM : Participation Permis de louer : définition des périmètres, gestion (visites des logements, suivi des dossiers) : - CCM : permis de louer, selon périmètre	Non 0,06	Oui Oui	6 800 € 10 000 €	40 800 € 60 000 €						
Action 5 - Définir le devenir du parc locatif communal Etat des lieux et aide coup de pouce à étude de faisabilité, à partir de 2026 : - CCM : aide financière (2000 € / opération), 1 étude / an	0,03	Oui	0 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	10 000 €	
Action 6 - Accroître la production de logements locatifs sociaux Outils d'urbanisme et fonciers Aide financière à la production de logements : - CCM : aide financière et garantie d'emprunt	Non 0,13	Non Oui	0 € 155 000 €	0 € 155 000 €	0 € 196 000 €	0 € 1 094 000 €				
Action 7 - Envisager le développement d'une offre locative intermédiaire et privée A développer dans les secteurs favorables au LUJ et au PLJ	Non	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Action 8 - Développer une offre en accession abordable Négociation avec promoteurs	Non	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Action 9 - Expérimenter et généraliser des solutions pour les saisonniers à proximité des lieux d'emploi Différents modes : Structure pour saisonniers / jeunes, villages saisonniers temporaires - CCM : hélistation à Mimizan Plage	Non Non	A définir A définir								
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 PDAHMPD Production de PLAI et PLAI A Intermédiation locative, hébergement intergénérationnel, appels à projets Aide à création logements d'urgence communaux (1 / commune) : - CCM : logement d'urgence Structure d'hébergement : - CCM : pension de famille à Mimizan	Voir action 0,13 0,03 0,03	Voir action Non Oui A définir	0 € 2 000 € 0 €	0 € 12 000 € 0 €						
Action 11 - Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage - CCGL : Réaménagement aire d'accueil de Parentis-en-Born - PLAI A	0,03 voir action	A définir voir action								
Action 12 - Développer l'offre en direction des personnes âgées / et ou en situation de handicap Développement résidences seniors et autre offre dédiée, suivi programmation, accompagnement, coordination : - CCM	0,03	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Action 13 - Flécher une offre pour les jeunes dans les programmes HLM ordinaires et une offre dédiée Production de logements locatifs sociaux - CCM Création de structures : - CCM : Résidence Habitat Jeunes + autre	0,13	voir action Non A définir	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Action 14 - Mettre en place un dispositif d'observation comprenant un volet habitat et un volet foncier Observatoire : en interne, mutualisé ou porté par prestataire ? - CCM : observatoire - CCM : Volet communication	Externalisé 0,03	Oui Oui	5 600 € 3 000 €	33 600 € 18 000 €						
Action 15 - Mettre en place les instances techniques et politiques de pilotage, de suivi et d'animation de la politique de l'habitat et du foncier - CCM	0,25	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
CCGL Action 16 - Coordonner l'accueil des demandeurs et établir une concertation avec les réservataires et les bailleurs sur les attributions - CCM : présence en CALEOL	0,06	Non	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
TOTAL CC DE MIMIZAN	1,09		266 150 €	268 150 €	309 150 €	309 150 €	309 150 €	309 150 €	1 770 900 €	

	Population 2020	Budget PLH / an /hab
CCM	12 636	23,4 €

Informations

Décisions du Maire : (Délégation du C.M au Maire)

- Décision budgétaire modificative pour procéder à un mouvement de crédit entre deux chapitres du budget conformément aux dispositions de l'article L 5217-10-6 du CGCT

Section de fonctionnement :

Chapitre 011

Art : 60632 : - 2 000 €

Chapitre 014

Art : 7391112: + 2 000 €

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45

Secrétaire de séance
Mme Maryange TELLEZ



Le Maire
Henri-Jean THEBAULT

