



53/2023

MAIRIE



Lit-et-Mixe

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-six septembre à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de LIT ET MIXE, dûment convoqué le 20 septembre 2023, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de LIT ET MIXE, sous la présidence de M. Gérard NAPIAS, Maire.

PRESENTS : Mme M.J RUSKONE - M. J.WATIER - M D.DUFAU - M. S. LABAT - Mme L. LESBATS - Mme S. CHAMPILOU - Mme V. DOUET - M. T. LAMARQUE - M. T. DEVERT - Mme E. TROUILLET - Mme I. DUPONT - Mme C. LACOSTE - M. C VIGNEAU - Mme C GUILLET, Mme I LESBATS - M G VILLENAVE - M. G NAPIAS

ABSENTS : M. F.PEHAU - M S GILBERT *excusés*.

POUVOIRS : M S GILBERT donne pouvoir à M J WATIER

Mme CHAMPILOU est élue secrétaire de séance

Membres en exercice : 19 Présents : 17 Procuration : 1

OBJET : Avis sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) Côte Landes Nature

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitat,

Vu la délibération DEL2021YD071201 du Conseil Communautaire du 06 décembre 2021, engageant la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat Côte Landes Nature sur les 10 communes de son territoire,

Vu la délibération DEL2023EH270602 du Conseil Communautaire du 26 juin 2023, arrêtant le Programme Local de l'Habitat Côte Landes Nature 2024-2029 sur les 10 communes de son territoire,

Vu le courrier de Communauté des Communes Côte Landes Nature du 10 août 2023, sollicitant l'avis de chaque commune membre de l'EPCI sur le PLH arrêté,

Considérant que le PLH est un document cadre de la politique de l'habitat pour les six prochaines années,

Considérant que l'élaboration d'un PLH n'est pas obligatoire pour les EPCI inférieurs à 30 000 habitants.

Cependant, l'élaboration d'un PLH permet à la collectivité de se doter d'un document stratégique incluant l'ensemble de la politique habitat du territoire.

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

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

- Un marché immobilier très tendu avec une demande nettement supérieure à l'offre, présentant des prix élevés et à la hausse freinant l'installation de jeunes ménages et/ou de ménages aux ressources financières plus limitées,
- Une offre locative insuffisante et concurrencée par le développement de la location saisonnière plus rentable et plus « sécurisante » pour les propriétaires bailleurs,
- Un parc social récent, peu énergivore, qui tend à se diversifier mais qui ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des demandeurs,
- Une demande locative sociale qui ne tarit pas et qui s'est renforcée,
- Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires, davantage adaptés à une population familiale,
- Un parc de logements à vocation de villégiature,
- Un parc bien entretenu de manière générale,
- Un taux de vacance maîtrisé et qui tend à diminuer depuis 2018, illustrant la tension du marché
- Un parc ancien et énergivore laissant présager des situations de précarité énergétique pour une partie des ménages,
- Un territoire qui s'engage en faveur de la transition énergétique (actions menées sur le territoire pour favoriser l'amélioration du parc de logements),
- Une carence en matière de logements / structure d'hébergement pour le public jeune / public en situation de fragilité socio-économique,
- Une hausse de la précarité observée pour une partie des ménages,
- Un manque de petites typologies dans le parc privé et le parc social,
- Un isolement prégnant des seniors souhaitant rester à domicile,
- Une offre en structure d'hébergement à destination des seniors qui semble répondre partiellement aux besoins des ménages locaux,
- Une partie des jeunes ménages aux ressources limitées ne leur permettant pas d'accéder à un logement dans le parc privé,
- Une aire de petit passage, inscrite dans le SDAHGV non réalisée à ce jour,

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



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

Considérant que le territoire a identifié 4 orientations stratégiques

- Orientation 1 : Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCoT en diversifiant l'offre de logements, en renforçant l'accession abordable dans un contexte de marché tendu
- Orientation 2 : Proposer des solutions de logement / hébergement diversifiées et accompagner les ménages souhaitant évoluer dans leur parcours résidentiel
- Orientation 3 : S'engager pour la transition écologique en poursuivant les actions d'amélioration sur le parc de moindre qualité, public et privé
- Orientation 4 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

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

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

- Fiche-action 1 : Accompagner une croissance démographique plus modérée en assurant un rythme de construction de 130 logements par an
- Fiche-action 2 : Définir une stratégie foncière intercommunale au service d'un développement résidentiel maîtrisé
- Fiche-action 3 : Soutenir le développement de l'offre locative sociale dans une logique de mixité sociale
- Fiche-action 4 : Créer les conditions favorables d'accession à la propriété (accession sociale)
- Fiche-action 5 : Proposer des actions permettant de maîtriser l'évolution du parc de résidences secondaires / locations touristiques

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

- Fiche-action 6 : Accompagner les seniors et ménages en situation de handicap dans l'évolution de leurs besoins
- Fiche-action 7 : Proposer des solutions adaptées répondant à la diversité des besoins du public jeune
- Fiche-action 8 : Répondre aux besoins en logement / hébergement des saisonniers
- Fiche action 9 : Développer une offre en logement / hébergement destinée aux ménages en situation de précarité sociale et/ou financière
- Fiche-action 10 : Proposer une offre adaptée aux gens du voyage

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

- Fiche-action 11 : Réhabiliter et rénover le parc ancien privé de moindre qualité
- Fiche-action 12 : Accompagner la requalification du parc public (communal et des bailleurs sociaux)
- Fiche-action 13 : Promouvoir un habitat vertueux et respectueux de la qualité du cadre de vie

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

- Fiche-action 14 : Créer un Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour observer les dynamiques et évoluer les effets de l'action publique en matière d'habitat
- Fiche-action 15 : Consolider le réseau d'acteurs et assurer un rôle de conseils auprès des communes autour de la dynamique du PLH

Considérant que le budget correspondant à cette politique représente 1 946 000 € sur la période 2024- 2029, soit en moyenne 324 400 € par an (entre 23,5 et 28€ par hab. et par an).

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.

Ayant entendu l'exposé de M. Daniel DUFAU, le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **D'émettre un avis favorable au Programme Local de l'Habitat 2024-2029 Côte Landes Nature**
- **Autorise** Mr le Maire à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération

La présente délibération sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté des Communes Côte Landes Nature.

*Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.*

Le Maire.
Gérard NAPIAS

