



16 PROPOSITIONS POUR LE LOGEMENT À LÈGE-CAP-FERRET

ASPLCF33950@GMAIL.COM | ASPLCF.ORG

Avant-Propos

L'ASPLCF s'investit pour la sauvegarde et la protection de la Presqu'île de Lège Cap-Ferret et de ses habitants. Elle a à cœur de protéger notre cadre de vie au sein d'une nature fragile que nous chérissons et dont nous nous efforçons de contribuer à la préservation.

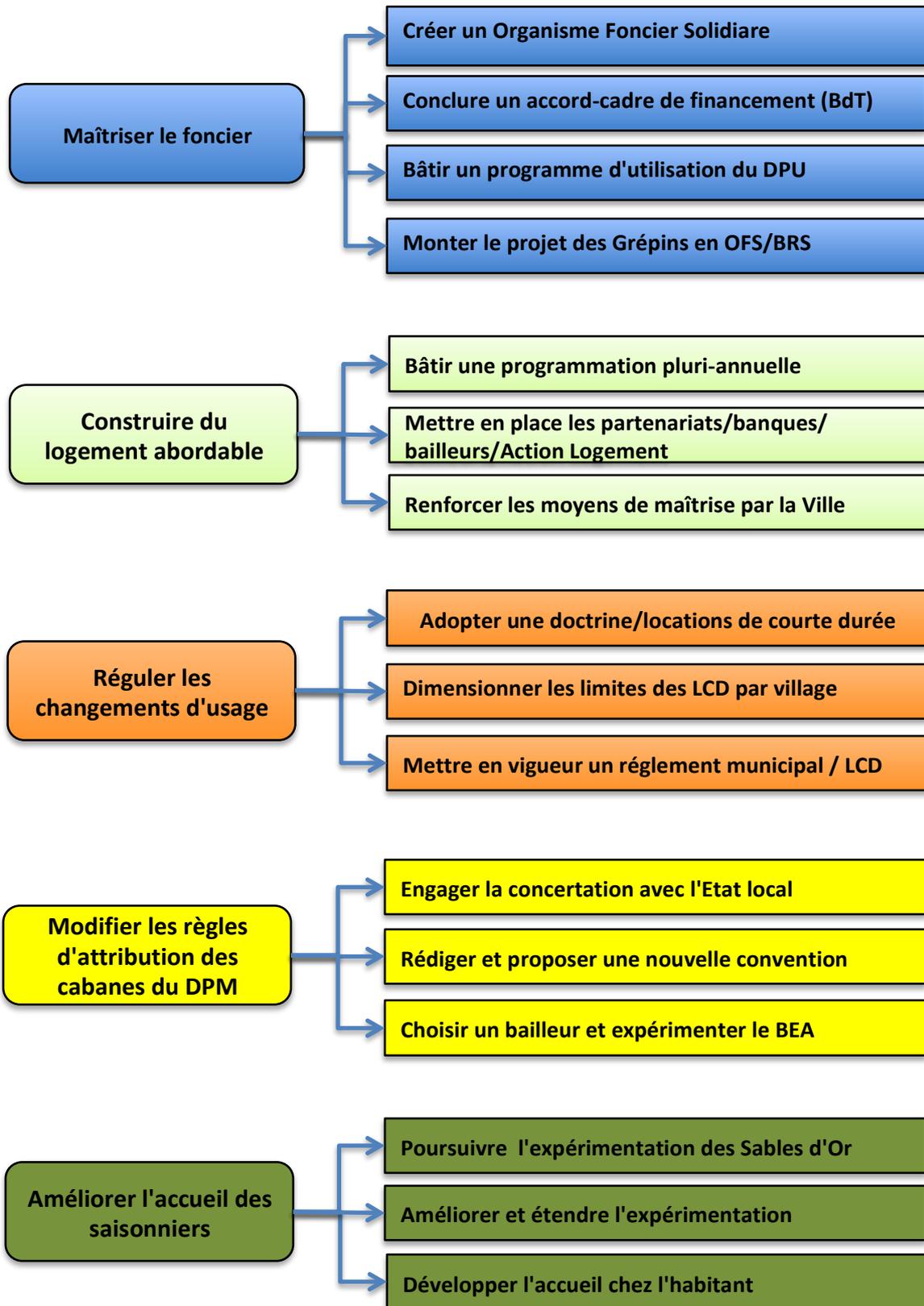
Depuis quelques décades néanmoins, le tourisme s'est transformé en une activité dominante au point d'en chasser les enfants du pays les moins fortunés, de fragiliser, voire de s'opposer à la nécessaire diversité d'une économie réellement durable.

Cette tendance a progressivement fait de la problématique de l'habitat des populations locales une préoccupation majeure, problématique qui, selon nous, doit recevoir des réponses fortes et ambitieuses, si l'on souhaite effectivement un rééquilibrage de notre territoire.

En vous présentant ces propositions sur l'habitat, l'ASPLCF souhaite exprimer son attachement à un tel rééquilibrage qui permette aux habitants de la Commune d'y travailler et d'y habiter sereinement toute l'année, sans pour autant handicaper l'activité touristique, qui de son côté doit cesser d'être destructrice de la vie locale.



SYNTHESE DES ACTIONS A MENER





Sommaire

Avant-Propos.....	2
SYNTHESE DES ACTIONS A MENER.....	3
1. La situation actuelle de l'habitat à Lège Cap-Ferret :	5
1.1. Spéculation foncière et immobilière.....	5
1.2. Le parc actuel et la production de logements :.....	6
1.3. Une politique caractérisée par la priorité donnée au développement touristique....	7
2. Les objectifs d'une politique de l'habitat	8
2.1. Changer de paradigme.....	8
2.2. Loger les actifs et les saisonniers	9
2.3. Favoriser le maintien des activités économiques.....	10
2.4. Rééquilibrer l'usage des logements	10
3. Les propositions de l'ASPLCF pour atteindre ces objectifs.....	11
3.1. Résoudre le problème de la maîtrise du foncier en créant un OFS (Organisme Foncier Solidaire)	11
3.2. Exercice du droit de préemption urbain	12
3.3. Produire du logement locatif social et de l'accession abordable.....	12
3.4. Réguler les changements d'usage des logements	13
3.5. Réorienter la politique d'attribution des cabanes dans les villages ostréicoles	14
3.6. Assurer un accueil pérenne pour les travailleurs saisonniers.....	15



1. La situation actuelle de l'habitat à Lège Cap-Ferret:

Depuis les débuts de la station touristique (années 1970), le niveau des prix atteint sur la Commune de Lège Cap Ferret, a entraîné un exode de la population du Sud vers le Nord de la Commune, puis l'exode s'est aggravé vers les communes d'Ares, du Porge et d'Andernos.

Malgré les effets de plus en plus néfastes de cette situation, les prix continuent à augmenter de façon totalement déraisonnable.

De son côté, la production de logements nouveaux ne concerne que du logement touristique et le secteur de l'habitat reste marqué par une politique publique qui, consciemment ou non, reste au service du « tout-tourisme », et ne parvient pas à satisfaire les besoins de la population locale.

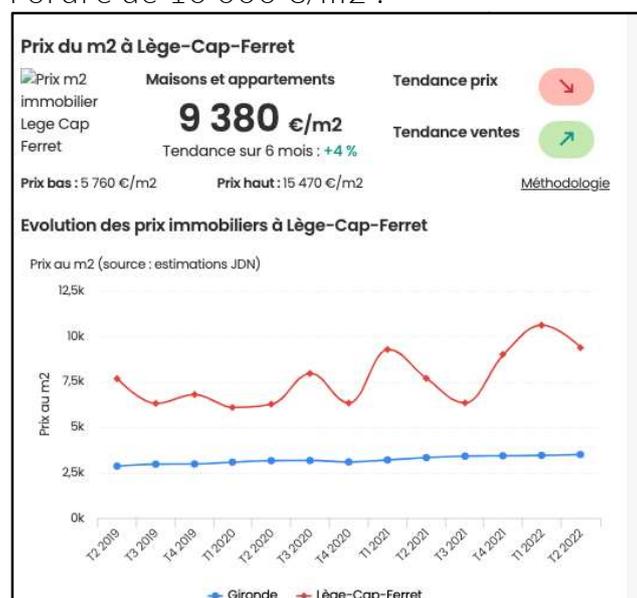
1.1. Spéculation foncière et immobilière

C'est la principale caractéristique de la situation de l'habitat dans notre Commune : le secteur de l'habitat de luxe tire l'ensemble des prix du marché vers le haut.

« Les villes "traditionnelles" du luxe, tant du point de vue de leur réputation auprès des acheteurs que de la proportion de biens de luxe disponibles sur le marché, ont connu en 2021 une belle dynamique de croissance. Hors Paris, dans le trio de tête des villes les plus chères en France pour les biens de prestige se retrouvent Cannes (16,461€), Neuilly-sur-Seine (17,368€) et Lège-Cap-Ferret (17,997€) qui est donc la ville la plus chère de France pour l'immobilier de prestige devant Paris ». (Etude Coldwell Bankers-mars 2022).

Un an après le constat fait par cette étude, le prix moyen des biens de prestige à Lège Cap Ferret a encore grimpé de 19% (21 450 €/m² en 2022).

Sur l'ensemble du marché immobilier de la Commune, le prix moyen est désormais de l'ordre de 10 000 €/m² :



La comparaison avec les autres communes du Bassin fait apparaître un écart très important :

Ville	Prix du m ²	Evolution sur 6 mois
Lège-Cap-Ferret (33950)	9 380 €/m ²	+4 %
<u>Andernos-les-Bains</u> (33510)	5 510 €/m ²	+10 %
<u>Arès</u> (33740)	5 000 €/m ²	+17 %
<u>Arcachon</u> (33120)	7 590 €/m ²	+5 %
<u>Lanton</u> (33138)	4 200 €/m ²	+3 %
<u>Audenge</u> (33980)	3 520 €/m ²	-5 %

(Source : <https://www.journaldunet.com/patrimoine/prix-immobilier/lege-cap-ferret/ville-33236>)

Une telle situation exclut bien entendu de réussir à proposer du logement abordable sur notre Commune avec les outils traditionnels du secteur de l'habitat, d'autant plus que la Commune ne dispose pas de réserves foncières significatives: cette situation requiert donc des innovations fortes de la part des pouvoirs publics locaux pour atteindre un tel objectif.

1.2. Le parc actuel et la production de logements :

L'évolution de la répartition du parc de logements sur la Commune est la suivante :

(INSEE)	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018	2019
ENSEMBLE	4 559	5 983	7 320	8 282	9 670	10 594	11 276	11 741	11804
RESIDENCES PRINCIPALES	1 374	1 504	1 921	2 316	2 800	3 326	3 811	4 071	4092
ESIDENCES SECONDAIRES	2 936	4 216	5 221	5 835	6 728	7 013	7 042	7 435	7475
LOGEMENTS VACANTS	249	263	178	131	142	255	423	235	235
Proportion Second./Princip	68,1%	73,7%	73,1%	71,6%	70,6%	67,8%	64,9%	64,6%	64,6%

La part des résidences secondaires, si elle a légèrement baissé par rapport à 1968, reste en revanche remarquablement stable autour de 65% depuis plus de 10 ans. Un rééquilibrage des actions des pouvoirs publics locaux en faveur du logement principal est totalement indispensable.

« Ainsi, la hausse des prix du marché immobilier, associée à un manque de disponibilité au sein du parc, renforcée par une « concurrence » accrue entre la location touristique saisonnière et la location



permanente, rend de plus en plus difficile l'accès au logement pour tous à l'année et la fluidité des parcours résidentiels au sein du territoire communal. De fait, le phénomène d'exclusion au marché du logement touche un très grand nombre de ménages : les familles avec enfants parviennent de moins en moins à se loger sur le territoire.» (Plan Local d'Urbanisme-Rapport de présentation-page 17)

Ce constat pertinent fait par la Municipalité en 2019 dans son rapport de présentation du PLU, ne l'a pas encore conduite à mettre en œuvre des mesures radicales pour infléchir cette situation, pourtant alarmante pour l'avenir de notre Commune.

L'examen de la situation du locatif social dans notre Commune illustre l'immobilisme de la Municipalité précédente : le nombre de logements locatifs sociaux s'élève à 279 logements (soit moins de 7% du nombre des résidences principales) et aucune nouvelle mise en chantier n'a eu lieu depuis 10 ans :

	Patrimoine au 1/01/2021	Attributions 2020	Attributions 2021
OPH GIRONDE HABITAT	91	4	3
MESOLIA HABITAT	77	3	2
SA CLAIRSIENNE	49	3	0
OPH Bordeaux AQUITANIS	38	3	3
SA DOMOFRANCE	24	0	2
	279	13	10

(Source : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/index>)

Le faible nombre d'attributions annuelles de logements sociaux est à mettre en regard d'une demande dix fois plus importante.

1.3. Une politique caractérisée par la priorité donnée au développement touristique

Dans de nombreuses zones touristiques, l'émergence des plateformes de locations saisonnières en ligne a conduit à raréfier l'offre de location à l'année. Face à ce phénomène qui prend de plus en plus d'ampleur sur tous les marchés immobiliers, l'Etat a réagi par les lois ALUR puis ELAN : les Communes sont désormais autorisées à réglementer le passage à la location de courte durée, et nombreuses sont celles qui ont édicté des règlements municipaux pour limiter ce phénomène... Ce n'est pas encore le cas dans notre Commune : les propositions que nous formulons ci-après visent précisément à y remédier.

Cette priorité accordée, consciemment ou non, à un développement touristique essentiellement quantitatif est une politique à courte vue et qui n'est pas durable : à terme, elle contribue au vieillissement de la population en résidence permanente, à la fermeture des commerces en dehors de la saison estivale, à l'accroissement des difficultés pour les entreprises et pour les commerçants à trouver des salariés et à la désertification de la Presqu'île hors saison.

Il est donc plus que temps d'abandonner la vision passéiste du développement touristique et de **se tourner vers un tourisme raisonnable** dont la pérennité est notamment assurée par le maintien, en toute saison, d'une activité économique significative et d'une population résidant à proximité de son lieu de travail.

2. Les objectifs d'une politique de l'habitat

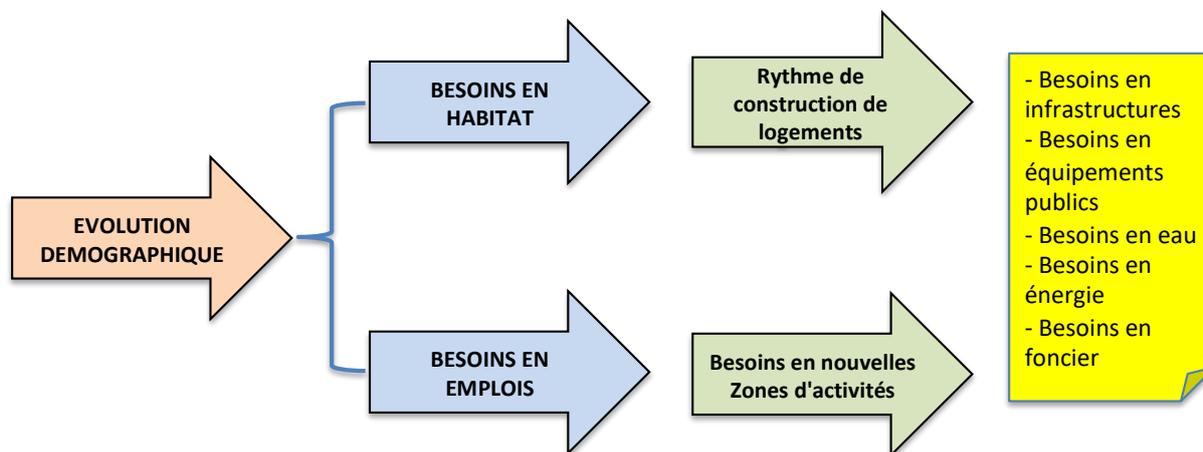
L'examen rapide de la situation de l'habitat effectué ci-dessus montre qu'il est temps pour notre Commune de se fixer de nouveaux objectifs et de mettre en place une politique de l'habitat ambitieuse, qui parvienne réellement à donner satisfaction aux nombreuses personnes qui souhaitent pouvoir habiter à l'année dans notre Commune.

Cette politique ambitieuse consiste essentiellement à changer de paradigme pour la définition des besoins, à adopter comme première priorité la construction de logements abordables pour les enfants du pays et à trouver des solutions permettant de limiter le développement des locations de courte durée et permettant d'accueillir dignement les travailleurs saisonniers.

2.1. Changer de paradigme

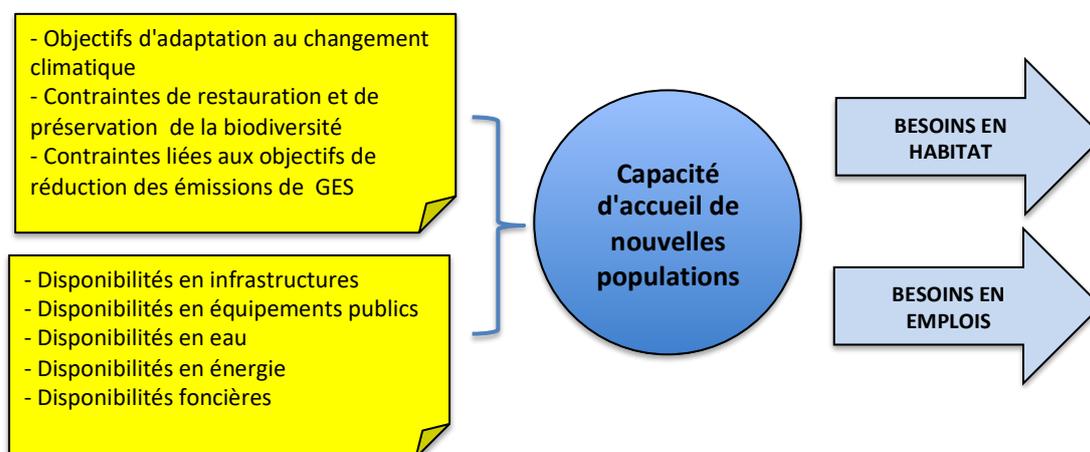
La méthode employée pour l'étude en cours ADS (Aménagement Durable de la Station), pour l'élaboration en cours du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Sybarval ou la prochaine révision du PLU de notre Commune nous semble obsolète: faut-il continuer à formuler des hypothèses d'évolution démographique du territoire pour en déduire des principes d'aménagement, ou bien au contraire **inverser cette méthode en considérant l'évolution démographique comme une résultante des contraintes et des ressources du territoire ?**

Traditionnellement, les démarches de planification territoriale effectuées pour nourrir les documents d'urbanisme utilisent la méthode schématisée ci-dessous :



Cette méthode de planification territoriale nous semble appartenir à un passé où le dogme de la croissance à tout prix régnait en maître sur la réflexion territoriale.

Sous l'effet de la pression anthropique et des atteintes à l'environnement qu'elle a provoquées, cette vision de l'évolution des territoires est maintenant dépassée. Nos raisonnements doivent désormais être inversés : la planification territoriale ne peut plus être fondée sur un objectif a priori de croissance démographique ; elle doit au contraire se construire sur la nécessité de freiner le dérèglement climatique, et la capacité des ressources existantes à absorber une éventuelle croissance :



Avant de définir la capacité du territoire à maintenir sur place sa population permanente et son renouvellement, il est ainsi nécessaire d'examiner tous les moyens de freiner le dérèglement climatique sur notre territoire et d'optimiser l'utilisation de nos ressources existantes.

2.2. Loger les actifs et les saisonniers

Cet objectif doit figurer parmi les premières priorités d'une politique pertinente de l'habitat pour notre Commune.

Son atteinte suppose de mettre fin à la politique du laisser-faire qui a prévalu jusqu'ici : cette politique conduit en effet à la hausse incessante des prix de l'immobilier et à la pérennisation d'un déséquilibre majeur entre résidences principales et résidences secondaires.

Il faut donc agir à la fois au niveau de :

- l'urbanisme : révision du PLU afin de limiter l'accroissement du nombre des résidences secondaires¹ et de permettre la construction de logements abordables,
- du prix du foncier afin de contenir son poids dans les bilans d'opérations,
- et de l'immobilier afin de convaincre les acteurs de produire des logements permanents.

L'objectif doit être de proposer aux actifs des logements abordables, soit en accession à la propriété, soit en locatif, et de proposer aux saisonniers des logements bien adaptés à leurs besoins spécifiques et en adéquation avec leur revenu.

¹ Dans la limite des contraintes réglementaires

2.3. Favoriser le maintien des activités économiques

Si une nouvelle politique de l'habitat ne doit en aucun cas concourir à un affaiblissement de l'économie touristique de notre territoire, elle doit simultanément permettre aussi de conforter les autres activités économiques.

En particulier, la pêche et l'ostréiculture, activités traditionnelles de la Presqu'île, doivent rester des activités d'avenir contribuant à la fois à l'identité de notre territoire et à sa vitalité économique.

Dans cet esprit, la gestion des attributions de cabanes d'habitation au sein des villages ostréicoles devra être revue, afin d'accorder une priorité plus claire aux professionnels.



2.4. Rééquilibrer l'usage des logements

La location saisonnière de courte durée conduit, du fait de sa forte rentabilité pour l'investisseur, à assécher progressivement le marché de la location permanente.

Une bonne politique de l'habitat pour notre Commune doit donc se fixer comme objectif important de rééquilibrer le marché en favorisant la location de longue durée et en limitant la courte durée.



3. Les propositions de l'ASPLCF pour atteindre ces objectifs

3.1. Résoudre le problème de la maîtrise du foncier en créant un OFS (Organisme Foncier Solidaire)

Par délibération du 18 juillet 2019, après avoir approuvé le PLU, la Commune a confirmé le droit de préemption urbain dans toutes les zones urbaines et à urbaniser définies au PLU de la Commune.

L'utilisation effective de ce droit de préemption pose à l'évidence le problème du niveau élevé des prix du foncier : des acquisitions foncières ponctuelles au prix du marché foncier ne permettront pas de monter des opérations immobilières dont les prix seraient supportables par les acquéreurs ou les locataires.

Il faut donc à la fois se donner les moyens financiers d'acquérir du foncier en utilisant le droit de préemption urbain, de supporter des coûts fonciers élevés et de trouver le modèle économique et financier qui permette, malgré ces coûts élevés, de mettre sur le marché immobilier des logements abordables.

C'est précisément pour résoudre cette « quadrature du cercle », qu'a été institué en France le « Bail Réel Solidaire » (BRS) qui permet de dissocier le foncier du bâti : seul le bâti est cédé à un tiers et le foncier reste pour toujours dans les mains d'un « OFS » (Organisme Foncier Solidaire), organisme sans but lucratif, qui moyennant un financement à très long terme du coût du foncier, permet de ne percevoir auprès des acquéreurs du bâti qu'une redevance mensuelle très modeste pour la mise à disposition du foncier.

Nous proposons donc très clairement que, comme l'ont fait des dizaines de collectivités depuis 2017, date à laquelle le processus OFS/BRS est devenu opérationnel, la Commune de Lège Cap Ferret (ou la COBAN qui a la compétence de l'habitat) crée son propre OFS, se dote d'un programme annuel d'acquisitions foncières, négocie avec la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts) un accord-cadre portant sur les emprunts à très long terme nécessaires pour les acquisitions et devienne ainsi progressivement un acteur foncier dominant de la Commune.

Le processus OFS/BRS a également la particularité d'éviter la spéculation foncière lors des reventes de logements en BRS : ces reventes ne peuvent intervenir qu'au profit de ménages répondant aux plafonds de ressources de l'accession sociale, et à un prix qui n'est actualisé qu'au rythme d'un indice convenu dans le contrat de bail initial (indice du coût de la construction ou similaire), évitant ainsi toute spéculation sur les plus-values à la revente.

Ce processus constitue donc un véritable frein à la hausse des prix du foncier, frein qui sera d'autant plus efficace que l'OFS accroîtra son activité sur le territoire.



3.2. Exercice du droit de préemption urbain

Comme elle l'a déjà fait avec l'EPFNA (Établissement Public Foncier de la Nouvelle Aquitaine), la Commune pourra déléguer son droit de préemption urbain à l'OFS qu'elle aura créé et dont elle aura la maîtrise.

En fonction d'un plan d'acquisitions pluri-annuel conforté par un accord-cadre de financement avec la Banque des Territoires, l'OFS pourra alors procéder aux acquisitions foncières souhaitées par la Commune.

La première opération d'importance pourrait être, à l'évidence, celle des Grépins : devant un projet monté en OFS/BRS, et donc avec l'assurance qu'aucune plus-value ne retomberait ultérieurement entre les mains du secteur privé, le Ministère des Finances devrait pouvoir consentir des conditions avantageuses pour la cession du foncier.

Avec l'assistance éventuelle de l'EPFNA et en utilisant l'outil foncier déterminant que pourra constituer l'OFS, la Commune aura dès lors les moyens de mettre en œuvre une véritable politique de l'habitat en direction des enfants du pays.

3.3. Produire du logement locatif social et de l'accession abordable

Il s'agit bien entendu ici du cœur même de la politique de l'habitat qu'il y a lieu de mettre en œuvre à Lège Cap-Ferret : au delà des règles administratives, il est essentiel de répondre aux besoins en logements permanents et abordables générés par l'ensemble des activités économiques du territoire. Cependant, cet objectif ne pourra être atteint que si la Commune met préalablement en œuvre les mesures proposées ci-dessus pour la maîtrise foncière.

En juillet dernier, la Commune a lancé un « appel à opérateurs urbains et immobiliers » pour la réalisation de logements sur 3 terrains de Lège-Bourg.

Nos élus ont été très discrets sur les résultats de cet appel d'offres : il semble simplement que le bailleur social AQUITANIS (OPH de Bordeaux) soit lauréat de cette consultation, mais à ce jour, nous ignorons les conditions dans lesquelles AQUITANIS sera en mesure d'assurer l'équilibre financier des opérations de locatif social ou d'accession abordable qui sont envisagées. De même, la réalisation de ces opérations éventuellement en **bail emphytéotique** nous semble problématique quant au contrôle que pourra avoir la Collectivité sur la réalisation effective des logements.

Si notre Commune souhaite effectivement se doter d'une politique de l'habitat ambitieuse, il nous semble nécessaire, non seulement de se doter d'un outil foncier efficace comme nous l'avons proposé ci-dessus, mais également de quantifier les objectifs de production de logements, de les phaser dans le temps et de se doter des moyens permettant de les atteindre.

La quantification des objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) pour Lège Cap Ferret doit normalement procéder d'un plan de rattrapage à décider au niveau de la COBAN : celle-ci n'est pas actuellement soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain/SRU (seuil minimum de 25% de



LLS), mais devra s'y conformer prochainement au regard de la croissance démographique en cours sur plusieurs de ses communes. Le projet de SCOT du Sybarval suggère un objectif de 25% de LLS à l'horizon 2040.

Cet objectif représente donc pour Lège Cap Ferret environ **1 200 LLS à l'horizon 2040**, si l'on estime que le nombre de résidences principales de la Commune sera alors d'environ 4 850 (hypothèse de croissance de 1%/an).

L'objectif de 1 200 LLS en 2040 signifie la nécessité de construire environ 55 LLS/an à compter de l'année 2023.

Parvenir à un tel objectif est un énorme défi : cela montre bien que la récente démarche de la Commune pour désigner un opérateur sur 3 terrains qui représentent au maximum un potentiel de 65 logements, et dont la mise en service aura lieu au plus tôt en 2026 est très insuffisante pour assurer le rythme requis : la Commune doit impérativement prendre conscience qu'il s'agit là de la **priorité des priorités** pour les décennies à venir, et pour cela mettre en place l'organisation correspondante (soit renforcement de ses propres moyens humains, soit recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage externe).

3.4. Réguler les changements d'usage des logements

Depuis les lois ALUR et ELAN, la réglementation (Art.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation) prévoit que la location de courte durée de logements meublés (« LCD ») constitue une activité commerciale et donc un changement d'usage des logements.

Pour exercer cette activité commerciale, le propriétaire doit être enregistré auprès de la Commune et obtenir l'autorisation de ce changement d'usage.

Il est rappelé que la réglementation de l'article 631-7 **ne concerne pas les résidences principales qui sont louées moins de 120 jours/an**, ou qui font l'objet de location partielle.

Par ailleurs, parmi les détenteurs de résidences secondaires, il y a lieu de faire la **distinction entre les petits propriétaires qui seraient susceptibles de louer en LCD un seul logement**, et les autres personnes, physiques ou morales, qui louent plus d'un logement en LCD, ce qui en fait des professionnels, ou quasi-professionnels.

En contrepartie de ce changement d'usage, certaines communes ont mis en place des règlements municipaux qui prévoient par exemple des compensations (1 logement en location permanente pour 1 logement autorisé en courte durée).

La mise en place d'un règlement municipal concernant l'agrément des LCD nous semble incontournable pour notre Commune : nous risquons en effet de voir de plus en plus de professionnels investir dans cette activité lucrative et donc assécher le marché de l'habitat locatif permanent, qui est déjà très faible sur notre territoire.



Parmi les mesures que nous préconisons de faire figurer dans un futur règlement municipal des LCD, nous proposons de retenir (au-delà bien entendu de l'enregistrement obligatoire pour tous) :

- Le refus de toute autorisation de transformation en LCD aux professionnels de l'immobilier,
- Le plafonnement en valeur absolue du nombre d'autorisations en LCD au niveau de chacun des « villages » de la Commune afin de maintenir la diversité souhaitable de l'habitat. La définition de ces plafonds devra bien entendu faire l'objet d'une étude sur le nombre actuel des LCD, ce que l'obligation d'enregistrement a désormais rendu possible,
- Une compensation de 1 logement loué à l'année pour un logement autorisé en LCD, pour les personnes physiques ou morales qui sollicitent plus qu'une seule autorisation (les personnes ne sollicitant qu'une seule autorisation de changement d'usage ne seraient donc pas soumises à compensation),

3.5. Réorienter la politique d'attribution des cabanes dans les villages ostréicoles

Les villages ostréicoles implantés sur le DPM (Domaine Public Maritime) comportent à la fois des locaux professionnels et des habitations. Une convention signée en 2012 entre l'Etat et La Commune de Lège Cap Ferret a délégué à la Commune la gestion des cabanes d'habitations. La gestion quelque peu incertaine des attributions des cabanes d'habitation a donné lieu, du côté des services de l'État, au constat suivant :

« Malgré la vocation du domaine public maritime, et en méconnaissance des finalités primitives de ces villages, une patrimonialisation de fait de nombreuses cabanes a été constatée, principalement au bénéfice d'occupants étrangers aux pêches maritimes ou à l'ostréiculture. Cette tendance a pour conséquences le détournement à des fins privées d'une partie du domaine public, de priver des professionnels de la mer de perspectives de domiciliation proche de leur lieu de travail, et d'affecter l'authenticité des sites concernés qui a justifié leur classement. » (Source : Stratégie départementale de gestion du domaine public maritime en Gironde – DDTM 33 – 2017)

Comme toute autre activité économique exercée sur la Presqu'île, l'ostréiculture et la pêche ont besoin, pour assurer leur maintien et leur pérennité, de pouvoir loger leurs travailleurs (qu'ils soient indépendants ou salariés) au plus près de leur lieu de travail.

Il serait donc intéressant de transformer une partie des cabanes d'habitation devenues vacantes en logements sociaux pour les professionnels de la mer, permettant ainsi aux occupants de bénéficier des aides au logement.

Cela supposerait cependant de pouvoir attribuer les cabanes concernées à des bailleurs sociaux, ce qui est impossible dans le processus actuel des AOT (autorisations d'occupation temporaire) qui ne peuvent être attribuées qu'à des personnes physiques.

Une solution juridique existe sous la forme de « baux emphytéotiques administratifs » (BEA-Loi n° 2009-179 du 17 février 2009, article 7) qui pourraient être conclus entre des bailleurs sociaux et l'État.



La convention de gestion signée en 2012 entre l'État et la Ville est renouvelable en 2030. **Nous proposons donc lors de son renouvellement d'introduire la possibilité de transformer quelques unes des cabanes d'habitation des villages ostréicoles en logements sociaux.**

Cette solution, qui n'exclurait pas la poursuite du régime des AOT pour l'essentiel des cabanes d'habitation (occupées par des professionnels ou des non-professionnels), permettrait en revanche d'offrir une solution pérenne de logements abordables pour les actifs du secteur.

3.6. Assurer un accueil pérenne pour les travailleurs saisonniers

A la suite de l'expérimentation conduite sur l'ancien camping des Sables d'Or pendant l'été 2022, la Ville a décidé de reconduire le dispositif pour l'été 2023 (du 30 juin au 3 septembre). Nous avons bien noté que la Municipalité a conscience des améliorations à apporter à ce système.

Le dispositif sera accessible aux travailleurs saisonniers de plus de 17 ans bénéficiant d'un contrat de travail avec un employeur situé au Canon, à L'Herbe, à La Vigne et au Cap Ferret. Les emplacements sont loués nus, charge à l'employeur ou au saisonnier d'installer une tente, un camping-car, une caravane ou un van aménagé. Les tarifs sont les suivants : tente/10 € par nuitée, caravane/350 € par mois. Les emplacements sont raccordés à l'électricité, mais ni à l'eau ni au réseau d'évacuation des eaux usées. Un bloc-sanitaire est mis à disposition et le site est gardienné 24h/24. La Ville a passé un marché public avec un prestataire pour assurer ces services communs.

En 2022, ce site avait hébergé 70 saisonniers.

Ce dispositif a le mérite d'apporter une solution sommaire et à court terme au problème de logement des saisonniers, mais ne peut représenter une solution pérenne. Par ailleurs, il y a lieu d'envisager de l'étendre à l'ensemble du territoire de la Commune, car le Cap Ferret n'est pas le seul village concerné par ce sujet du logement des saisonniers.

Parmi quelques solutions expérimentées dans la Région, en voici 2 qui nous semblent applicables dans notre territoire :

- Le village modulaire « MUGI », initié dans le Pays Basque par Soliha, qui pourrait être adapté aux Sables d'Or, mais également à d'autres sites de notre Commune, (<https://soliha.fr/actualites/mugi-un-projet-de-village-modulaire-itinerant-et-autonome-pour-les-travailleurs-saisonniers-imagine-par-soliha-pay>)
- Le concept d'hébergement flottant pour saisonniers qui a fait l'objet d'une étude par Domofrance.

En dehors de ce type d'initiative, les problèmes rencontrés par les travailleurs saisonniers peuvent aussi être solutionnés par le logement chez l'habitant avec des « baux mobilité »² : à ce titre, la diffusion de l'information sur des plateformes telles que « Un, Deux, Toit » (<https://www.operationundeuxtoit.fr/>) ou « Cohabilis » (<https://www.cohabilis.org/>) peut également apporter des solutions.

²Le *bail mobilité* est un bail signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire considéré comme occupant temporaire (étudiant, salarié en mission temporaire ou en formation professionnelle...). Le bail est d'une durée allant de 1 à 10 mois. Il est interdit de renouveler un bail mobilité.



Village MUGI – Soliha/NOBATEK/INEF4