



**ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DE LA PRESQU'ÎLE  
DE LEGE CAP FERRET**

# **PROPOSITIONS POUR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT A LEGE CAP FERRET**



## Sommaire

Avant-Propos.....	3
1. La situation actuelle de l’habitat à Lège Cap-Ferret : .....	4
1.1. Spéculation foncière et immobilière.....	4
1.2. Le parc actuel et la production de logements :.....	5
1.3. Une politique caractérisée par la priorité donnée au développement touristique .....	6
2. Les objectifs d’une politique de l’habitat.....	7
2.1. Changer de paradigme .....	7
2.2. Loger les actifs et les saisonniers .....	8
2.3. Favoriser le maintien des activités économiques .....	9
2.4. Rééquilibrer l’usage des logements .....	10
3. Les propositions de l’ASPLCF pour atteindre ces objectifs .....	10
3.1. Créer ou adhérer à un OFS (Organisme Foncier Solidaire) .....	10
3.2. Maîtrise du foncier .....	11
3.3. Produire du logement locatif social et de l’accession abordable .....	13
3.4. Réguler les changements d’usage des logements .....	15
3.5. Réorienter la politique d’attribution des cabanes dans les villages ostréicoles.....	16
3.6. Assurer un accueil pérenne pour les travailleurs saisonniers.....	17
SYNTHESE DES ACTIONS A MENER.....	19

## 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, entraînant une flambée continue du prix du foncier au point de 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 la composition sociale de notre territoire.

Par les présentes propositions, 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 reste un atout économique majeur, mais ne doit pas devenir hégémonique.

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

Depuis les débuts de la station touristique (années 1970), le niveau des prix du foncier et la spéculation immobilière 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, d'Andernos et au-delà.

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 concerne essentiellement le 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.



(Source : Seloger.com décembre 2024)

Une telle situation exclut bien entendu de réussir à proposer du logement abordable sur notre Commune avec les outils traditionnels du secteur du logement, 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	2021
ENSEMBLE	4 559	5 983	7 320	8 282	9 670	10 594	11 276	11 741	11804	11 942
RESIDENCES PRINCIPALES	1 374	1 504	1 921	2 316	2 800	3 326	3 811	4 071	4092	4 062
ESIDENCES SECONDAIRES	2 936	4 216	5 221	5 835	6 728	7 013	7 042	7 435	7475	7 659
LOGEMENTS VACANTS	249	263	178	131	142	255	423	235	235	221
Proportion Second./Princip.	68,1%	73,7%	73,1%	71,6%	70,6%	67,8%	64,9%	64,6%	64,6%	65,3%

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 15 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 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 oeuvre 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 des municipalités successives : le nombre de logements locatifs sociaux s'élève à 276 logts (soit moins de 7% du nombre des résidences principales) et aucune nouvelle mise en chantier n'a eu lieu depuis 10 ans :

	Patrimoine au 1/01/2023	Attributions 2020	Attributions 2021	Attributions 2023
OPH GIRONDE HABITAT	88	4	3	2
MESOLIA HABITAT	77	3	2	2
SA CLAIRSIENNE	49	3	0	0
OPH Bordeaux AQUITANIS	38	3	3	3
SA DOMOFRANCE	24	0	2	1
	<b>276</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>8</b>

(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 vingt 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. Plus récemment, la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 a renforcé les outils mis à disposition des communes pour freiner le développement des locations de courte durée et favoriser la location à l'année.

Nombreuses sont les Communes touristiques qui se sont saisies de ces outils de régulation et ont mis en œuvre des règlements municipaux à cet effet. Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2024, un règlement municipal est également en vigueur dans notre commune. Malheureusement, ce règlement n'impose que l'enregistrement des locations de courte durée, à l'exclusion de toute autre contrainte pour les loueurs : il est donc sans aucun effet sur le marché des locations de courte durée qui va continuer à assécher le marché du logement locatif permanent.

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 diminution des effectifs scolaires, 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, à la désertification de la Presqu'île hors saison et à la disparition de services dont la population vieillissante a de plus en plus besoin.

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

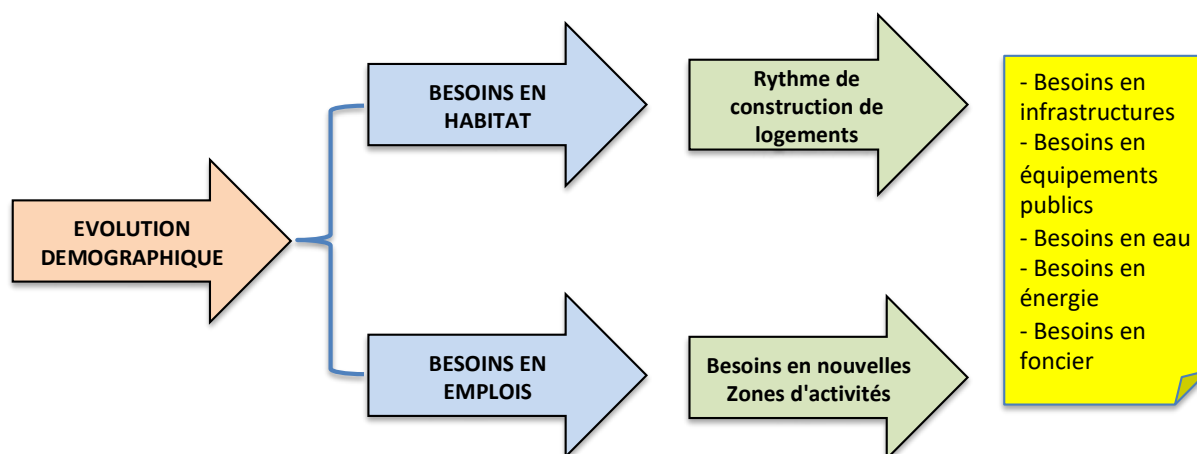
L'examen rapide de la situation de l'habitat effectué ci-dessus montre qu'il est temps pour notre Commune de se fixer de nouveaux objectifs et de mettre en place une politique de l'habitat ambitieuse, qui parvienne réellement à donner satisfaction aux nombreuses personnes qui souhaitent pouvoir habiter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

Cette politique ambitieuse consiste essentiellement à changer de paradigme pour la définition des besoins, à adopter comme toute 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 ADS (Aménagement Durable de la Station), pour l'élaboration du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Sybarval comme pour 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 ressources du territoire ?**

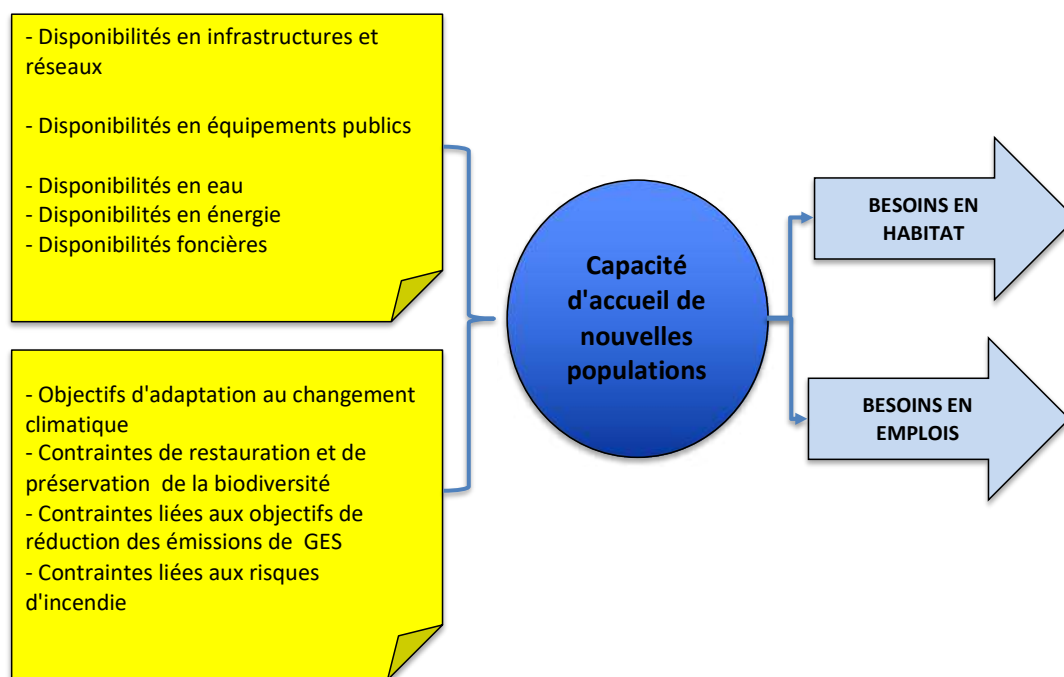
Traditionnellement, les démarches de planification territoriale effectuées pour nourrir les documents d'urbanisme utilisent la méthode schématisée ci-dessous :



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 partir de la capacité des ressources existantes à absorber une éventuelle croissance, tout en prenant en compte le logement de la population permanente dont le travail est indispensable à la vie de la Commune :



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

## 2.2. Loger les actifs et les saisonniers

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

La politique menée jusqu'ici a 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 secondaires et de permettre la construction de logements permanents abordables,
- du foncier afin de contenir son poids financier 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.

### **2.3. Favoriser le maintien des activités économiques**

Si une nouvelle politique de l'habitat ne doit pas s'opposer à l'économie touristique de notre territoire, elle doit simultanément permettre aussi de conforter, voire développer, 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 convention donnant à la commune 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 concourt, 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. Créer ou adhérer à 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 (U) et à urbaniser (UA) 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 potentiels.

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. Il faut aussi bien entendu mettre en œuvre des opérations sur le foncier que détient déjà la Commune.

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 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 ou adhère à un 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 sur le marché foncier 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 efficient que l'OFS accroîtra son activité sur le territoire.

## 3.2. Maîtrise du foncier

### 3.2.1. Utiliser le foncier communal

Les terrains appartenant à la Commune représentent environ 8,7 ha :

Références cadastrales	Surface	Adresse	Zone P.L.U.	Observations
AD n° 129	1 788 m <sup>2</sup>	Allée du souvenir Français LEGE	UB	
AD n° 71	7 488 m <sup>2</sup>	Avenue de la gare LEGE	UG	Projet de gendarmerie
AM n° 19	8 421 m <sup>2</sup>	Avenue de la gare LEGE	UA	Projet école de musique
AL n° 124	1 480 m <sup>2</sup>	47 avenue de la mairie LEGE	UA	
AK n° 154	1 662 m <sup>2</sup>	48 avenue de la presqu'île LEGE	UB	
AO n° 88	1 740 m <sup>2</sup>	Avenue de la mairie LEGE	UCh	
AP n° 40	2 826 m <sup>2</sup>	Route d'ignac LEGE	UD	
BA n° 110	14 223 m <sup>2</sup>	Square Edouard Branly CLAOUEY	UG	Surface totale 25 003 m <sup>2</sup> , 14 223 m <sup>2</sup> en zone UG, les reste en espace boisé.
Bi n° 275	3692 m <sup>2</sup>	Place Notre Dame des Pins PETIT PIQUEY	UG	Terrain du lotissement « LES GRIVES » cédé gracieusement par le lotisseur à la commune en vue de construire bâtiments scolaires ou culturels.
KA n° 239	1929 m <sup>2</sup>	Route du Cap Ferret GRAND PIQUEY	UD	
KI n° 203	2850 m <sup>2</sup>	Boulevard des mimosas PIRAILLAN	UD	
KM n° 95	12 781 m <sup>2</sup>	Avenue des goélettes LE CANON	UD	
LE n° 212 213 216	384 m <sup>2</sup> 13 331 m <sup>2</sup> 12 557 m <sup>2</sup>	Avenue de Bordeaux CAP FERRET	N	Ancien camping municipal Actuellement classé en zone N avec espace classé boisé

Source : Adéquation - Stratégie foncière et immobilière Lège Cap Ferret • 2020 2021

En dehors de quelques fonciers déjà affectés à des destinations autres que l'habitat, il nous semble nécessaire que la commune entreprenne sans tarder la mise en œuvre des terrains qu'elle détient déjà : il est en particulier peu compréhensible que le terrain situé dans les Vallons du Ferret n'ait encore fait l'objet d'aucun projet de logements.

Néanmoins, il est patent que ces quelques fonciers détenus par la Commune ne peuvent suffire pour faire face à l'important besoin de construction de logements abordables, et la Commune doit donc continuer à acquérir du foncier.

### 3.2.2. Saisir les opportunités foncières

La COBAN a signé avec l'EPFNA (Établissement Public Foncier de la Nouvelle Aquitaine) une convention cadre n°33-19-101 le 18 septembre 2019 afin d'aider les communes à maîtriser les opportunités foncières.

En application de cette convention-cadre, la COBAN a approuvé le 28 juin 2022 la signature de 4 conventions tripartites (EPFNA, COBAN et Commune de Lège Cap Ferret) concernant les emprises foncières suivantes :

Désignation	Parcelles	Surfaces m2	Plafond de dépenses	Commentaires
9007 Allée du Grand Ousteau	AB 76, AB 77 ( propr. Commune), AB 240, AB 245, AB 249	2 345	300 000 €	Convention EPFNA: veille foncière + études capacitaires
70 route d'Ignac (La Forge)	AP 40 ( propr. Commune), AP 38, AP 39	10 424	3 100 000 €	Convention EPFNA: veille foncière + études capacitaires
Site de l'avenue de la Presqu'île (La Plantation)	AK 154 ( Propr. Commune), AK 155, AK 156	2 830	1 200 000 €	Convention EPFNA: veille foncière + études capacitaires
Site de l'Allée des Chanterelles (Foyer Alice Girou)	AH 03, AH 04	48 369	1 200 000 €	Convention EPFNA: veille foncière + études capacitaires

Ces 4 conventions avaient été approuvées par le Conseil Municipal du 14 avril 2022. Elles prévoyaient notamment la possibilité pour le Commune de déléguer à l'EPFNA son droit de préemption urbain.

Trois années se sont écoulées depuis l'approbation de ces conventions, mais nous ne disposons à ce jour d'aucune information sur leurs résultats concrets, et à notre connaissance aucun projet de construction de logements n'en est résulté.

Comme cela était prévu avec l'EPFNA, la Commune pourrait aussi déléguer son droit de préemption urbain à l'OFS qu'elle aurait désigné comme opérateur.

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

La première opération d'importance pourrait être celle des Grépins : devant un projet de logements sociaux, et donc avec l'assurance qu'aucune plus-value ne retomberait ultérieurement entre les mains du secteur privé, le Ministère des Finances avait consenti en mars 2024 un prix avantageux par rapport à l'évaluation initiale des Domaines : cette

proposition a été rejetée par la municipalité qui a fait une contre-proposition très basse, risquant ainsi de conduire le Ministère à accepter les propositions de la promotion privée.

Avec l'assistance éventuelle de l'EPFNA et en utilisant l'outil foncier déterminant que pourrait constituer un OFS, la Commune aurait 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 2022, la Commune a lancé un « appel à opérateurs urbains et immobiliers » pour la réalisation de logements sur les 3 terrains suivants de Lège-Bourg :

	TERRAIN « PRESQU'ÎLE »	TERRAIN « LA FORGE »	TERRAIN « MAIRIE »
<b>Situation</b>	Avenue de la Presqu'île, face au n°43, bordé par le chemin du Barail à l'est.	Au bout de l'allée des Prés salés, bordé par la route d'Ignac au sud et le lotissement Joseph le Trequesser à l'ouest	51 avenue de la Mairie
<b>Surface</b>	1488 m <sup>2</sup>	10424 m <sup>2</sup>	2024 m <sup>2</sup>
<b>Critères impératifs</b>	Formes urbaines variées	Terrains à bâtir avec constructions libres	Logements locatifs sociaux

Le bailleur social AQUITANIS (OPH de Bordeaux) a été déclaré 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 en **bail emphytéotique** nous semble problématique quant au contrôle que pourra avoir la Collectivité sur la réalisation effective des logements.

A ce jour, seul le terrain « Mairie » a fait l'objet d'un bail emphytéotique avec Aquitanis, qui a déposé un permis de construire pour 12 logements sociaux et un commerce (Le montant extrêmement bas du loyer payé à la Commune par Aquitanis, 1826 €/an, pose par ailleurs question).

Ainsi, entre 2020 et 2026, malgré une priorité n° 1 sans cesse affirmée par la municipalité pour la construction de logements abordables, seuls 12 logements auront été mis en chantier...

Pour tenter de remédier à cette situation, la Commune a annoncé récemment un nouvel appel à manifestation d'intérêt, dont le lauréat est Domofrance, société d'HLM (délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2024). Trois terrains acquis par la Commune sont concernés :

- 1 terrain dans le lotissement Grand Houstau
- 1 terrain dans le lotissement du Canal
- 1 terrain proche de la Mairie

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 (OFS), 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 des communes de la COBAN.

Le SCOT du Sybarval, dans sa prescription n° 97, indique que les communes de la COBAN doivent parvenir à atteindre un taux de 15% de logements sociaux dans leur parc total de résidences principales en 2040.

En revanche, le PDH de Gironde recommande une production de 800 logements sociaux/an sur le territoire du Sybarval (soit 50% de la production annuelle de logements neufs).

Le PLH de la COBAN, approuvé en septembre 2024, indique que « les élus s'engagent à assurer la production de 35% de logements sociaux au sein de l'ensemble des nouveaux logements développés sur le territoire », mais se situe en retrait de la prescription du SCOT quant à l'objectif à atteindre à l'horizon 2040.

Il nous semble qu'au minimum la prescription du SCOT devra être respectée : cela représente donc pour Lège Cap Ferret un parc d'environ **700 LLS à l'horizon 2040** (nous sommes actuellement à 276 LLS).

Ce minimum de 700 LLS en 2040 signifie la nécessité de construire environ 50 LLS/an à compter de l'année 2026.

Parvenir à un tel objectif est un énorme défi. Cela montre bien que les démarches de la municipalité sont très insuffisantes 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 : renforcer ses propres moyens humains ou recourir à une assistance à maîtrise d'ouvrage externe et simultanément initier des partenariats puissants avec les principaux opérateurs de l'aménagement et du logement de la région.

Il est aussi indispensable de freiner le développement des résidences secondaires. A cet égard, le projet de révision du PLU, qui fait état d'un objectif de production de résidences secondaires de 70 logements par an, nous semble totalement paradoxal.

Grâce à la loi du 19 novembre 2024 citée ci-dessus, les communes ont désormais la possibilité de prévoir dans leur PLU des « servitudes de résidence principale » par secteur géographique : l'application d'une telle mesure dans notre commune nous semble incontournable.

### 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 des autorisations de changement d'usage, certaines communes ont mis en place des règlements municipaux qui prévoient soit des « compensations » (par exemple 1 logement en location permanente pour 1 logement autorisé en courte durée), soit des quotas de LCD par secteur, soit encore une limitation du nombre de LCD par loueur.

La mise en place d'un règlement municipal concernant la régulation des LCD nous semble incontournable pour notre Commune : on constate de plus en plus que des professionnels de l'immobilier investissent dans cette activité lucrative qui contribue à assécher le marché de l'habitat locatif permanent, qui est devenu 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 dans chacun de ces villages. 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 professionnels** qui sollicitent plus qu'une seule autorisation (les personnes physiques 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'habitation (la gestion des cabanes professionnelles restant entre les mains de l'Etat). La gestion quelque peu incertaine des attributions des cabanes d'habitation a donné lieu, du côté des services de l'Etat, 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 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)

Plus encore que 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 logique que les cabanes d'habitation des non professionnels devenues vacantes puissent être réservées aux professionnels et à leurs salariés : or la convention actuelle n'autorise que des AOT. Il faudrait donc trouver une forme juridique qui permette aux salariés de bénéficier des aides au logement.

Une des possibilités serait qu'un professionnel puisse bénéficier d'une AOT spécifique « location salarié », avec possibilité de sous-location à durée limitée.

Une autre piste pourrait être celle 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'Etat. Le but étant de conserver le plus possible ce territoire, domaine public de l'Etat, à l'activité professionnelle de la mer, indispensable à l'équilibre naturel du Bassin et au caractère spécifique de nos villages.



Il existe certainement d'autres possibilités et nous proposons donc à nos élus de faire étudier par des juristes les différentes pistes et d'envisager une révision à terme de la convention de gestion signée en 2012.

### 3.6. Assurer un accueil pérenne pour les travailleurs saisonniers

Le camping des Sables d'Or, fermé depuis 2002, a reçu une autorisation exceptionnelle d'ouverture par la préfecture pour y loger des saisonniers. La commune a pris en charge les quelques aménagements nécessaires et la gestion quotidienne. Certains employeurs locaux se sont engagés dans le projet avec des réservations d'emplacements pour leurs salariés. Ouvert depuis 2022, le site, classé en zone naturelle, doit être remis en état en attente d'une modification du PLU.

Le dispositif est 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 a été mis à disposition et le site était gardienné 24h/24. En 2022, ce site a hébergé 70 saisonniers, et 120 en 2023.

Ce dispositif a eu 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 Sud de la Presqu'île n'est pas le seul secteur 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 »<sup>1</sup> : à ce titre, la diffusion de l'information sur des plateformes telles que « Un, Deux, Toit »

---

<sup>1</sup>Le *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.

(<https://www.operationundeux toit.fr/>) ou « Cohabilis » (<https://www.cohabilis.org/>) peut également apporter des solutions.



Village MUGI – Soliha/NOBATEK/INEF4

## SYNTHESE DES ACTIONS A MENER

