

# DES AIDES EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Dans un marché de l'immobilier tendu, MACS maintient son action volontariste pour permettre à ses habitants les plus modestes, qui n'arrivent pas à se loger dans le parc privé, d'accéder à un logement à un coût abordable. La communauté de communes s'appuie actuellement sur son 2<sup>e</sup> PLH (Programme Local de l'Habitat) pour développer l'offre locative sociale sur le territoire et répondre au mieux aux besoins, tout en respectant les critères de développement durable. Un règlement fixe son cadre d'intervention.

## Les subventions directes

MACS apporte une aide financière aux bailleurs sociaux pour les opérations de construction ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux. L'aide est forfaitaire et varie selon l'ambition sociale de l'opération.

Le règlement mis en place par MACS tient en effet compte de 2 critères :

- **la destination sociale des logements :**

Deux types de logements sont visés par le règlement : les PLAI et les PLUS. Les logements PLAI sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et sont attribués aux locataires en grande situation de précarité. Les logements PLUS sont financés par le Prêt Locatif à Usage Social ; ils correspondent aux locations HLM (Habitation à Loyer Modéré) et répondent à un objectif de mixité sociale. Ce second dispositif est le plus utilisé par les bailleurs sociaux.

Le règlement exclut les logements en PLS (Prêt Locatif Social) au regard des montants des loyers, qui sur le territoire de MACS, sont similaires au marché libre.

- **le mode de production :**

La production de logements peut être assurée en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA (vente en état futur d'achèvement).

**Le règlement de MACS favorise la production des logements très sociaux (PLAI) avec une aide majorée, de même qu'il incite les bailleurs sociaux à construire en maîtrise d'ouvrage directe.** Il impose en outre 30 % de logements locatifs très sociaux dans les programmes.

Comment sont apportés les financements ? Une règle a été établie entre MACS et les communes : **75 % du montant auquel le bailleur a droit sont financés par MACS et 25 % par la commune d'implantation de l'opération.**

## Les garanties d'emprunts (aide indirecte)

Pour faciliter la production de logements sociaux, MACS et les communes se portent garants des emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des dépôts et consignations, seul organisme habilité par l'État à délivrer ces prêts très spécifiques au logement social.

Le règlement mis en place par MACS prévoit une intervention conjointe et coordonnée entre la communauté de communes et les communes concernées par les projets. La garantie porte sur la moitié du montant total des emprunts de chaque opération. La répartition s'opère alors de la manière suivante : **2/3 garantis par MACS, 1/3 garanti par la commune d'implantation de l'opération.**

### Bilan chiffré

**141 logements locatifs sociaux soutenus par MACS depuis juin 2020** dans le cadre de 9 opérations répartis en 84 PLUS et 53 PLAI.

**350 000 €** de subventions directes de MACS versées, **100 000 €** des communes concernées s'y ajoutent.

103 logements aidés grâce à la garantie d'emprunt, soit **3,2 M€ d'emprunt garantis**

### Quelques exemples de projets soutenus

**le programme Origin'air à Capbreton**

qui prévoit 10 PLAI et 22 PLUS, financé par MACS à hauteur de 35 000 €

**le programme la Garenne à Tosse**

qui prévoit 3 PLAI et 5 PLUS, financé par MACS à hauteur de 21 800 €

**le programme Amarylis à Angresse**

qui prévoit 4 PLAI et 7 PLUS, financé par MACS à hauteur de 29 900 €

# SOLIDARITÉ ET PÉRÉQUATION ENTRE MACS ET LES 23 COMMUNES

Dans un contexte contraint, MACS et ses 23 communes ont le souci constant d'optimiser leurs charges et leurs ressources pour servir un projet de développement local ambitieux et équilibré. Comment se met en place cette solidarité ?



## 16 %

**C'est la part moyenne du budget de MACS reversé aux communes, soit 22,5 M€ d'attribution de compensation et 3,4 M€ de fonds de concours pour la période 2016-2020**

## Les attributions de compensation pour financer les compétences transférées

Régi par la loi, le mécanisme des attributions de compensation a pour objectif premier de garantir la neutralité budgétaire des différents transferts de charges des communes vers MACS. MACS perçoit à ce titre le produit de la fiscalité économique locale à la place des communes membres et reverse ce produit amputé du coût des compétences transférées.

Un rapport portant bilan de ces attributions doit être établi tous les 5 ans. Il porte sur « l'évolution du montant des attributions de compensation au regard des dépenses liées à l'exercice des compétences ». Il est voté en conseil communautaire ce jeudi 25 novembre 2021 pour la période de 2016 à 2020.

Les compétences concernées pour la période sont les zones d'activités, le Port&Lac (ex-SIVOM), l'office de tourisme intercommunal, le réseau des navettes estivales (Yégo Plages) et la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations.

## Attributions de compensation pour les charges de fonctionnement de 2016 à 2020

	GEMAPI	Mobilité	PLUi	Office de tourisme intercommunal	Zones d'activités économiques	Port et lac	Total sur 5 ans (2016-2020)
Coût de la compétence	1 440 460 €	2 917 457 €	1216 646 €	3 437 578 €	1 062 153 €	1 259 975 €	11 334 269 €
Attribution de compensation	864 149 €	1 164 584 €	618 481 €	2 942 008 €	862 691 €	802 054 €	7 253 966 €
Part de contribution des communes	60 %	39,90 %	50,8 %	85,6 %	81,2 %	63,7 %	64 %
Reste à charge pour MACS	576 311 €	1 572 873 €	598 165 €	495 570 €	199 462 €	457 922 €	4 080 303 €

### Attributions de compensation pour les investissements de 2016 à 2020

Seule la compétence GEMAPI est concernée. Pour cette compétence, un équilibre entre l'attribution de compensation et les dépenses est prévu sur 70 ans. Pour l'heure, 684 000 € ont été prélevés sur les attributions de compensation des communes.

À noter également : pour les attributions de compensation négatives (la commune doit reverser à MACS), MACS prend en charge un tiers. C'est le cas pour 4 communes.

# 4 M€

**C'est le reste à charge sur 5 ans pour MACS entre le coût réel des compétences transférées et la charge prélevée sur les communes.**

## Le Fonds d'Investissements Local (FIL), pour soutenir les projets des communes

En janvier 2021, MACS a mis le FIL pour soutenir l'acquisition ou la réalisation de tout équipement communal. Ce fonds simplifie les démarches pour les communes et se substitue aux différents fonds de concours (solidaire, sportif, transition énergétique).

La participation de MACS s'élève à 40 % du montant de l'investissement restant à charge pour la commune. Elle peut atteindre 50 % si le projet de la commune prend en compte la transition énergétique et l'environnement.

Les montants affectés à chaque commune pour les 6 années du mandat sont basés sur le nombre d'habitants et le niveau de richesse de la commune. Par souci de solidarité, les communes les moins riches (12 sur 23) bénéficieront d'un montant d'aide majoré à 100 € par habitant, alors que l'aide sera de 80 € par habitant pour les 11 autres communes de MACS.

# 5,5 M€

**C'est le budget que MACS dédie aux projets des communes sur ce mandat à travers le FIL.**

### Avant 2021 et la mise en place du FIL : les Fonds de concours

MACS proposait alors un système de fonds de concours en matière d'énergie positive, un fonds de concours pour les équipements sportifs communaux de proximité ainsi qu'un fonds de concours solidaire pour les communes les moins riches. **3,8 M€ ont ainsi été versés aux communes depuis 2015 générant ainsi un effet levier de 15 millions d'investissement au profit des habitants.**

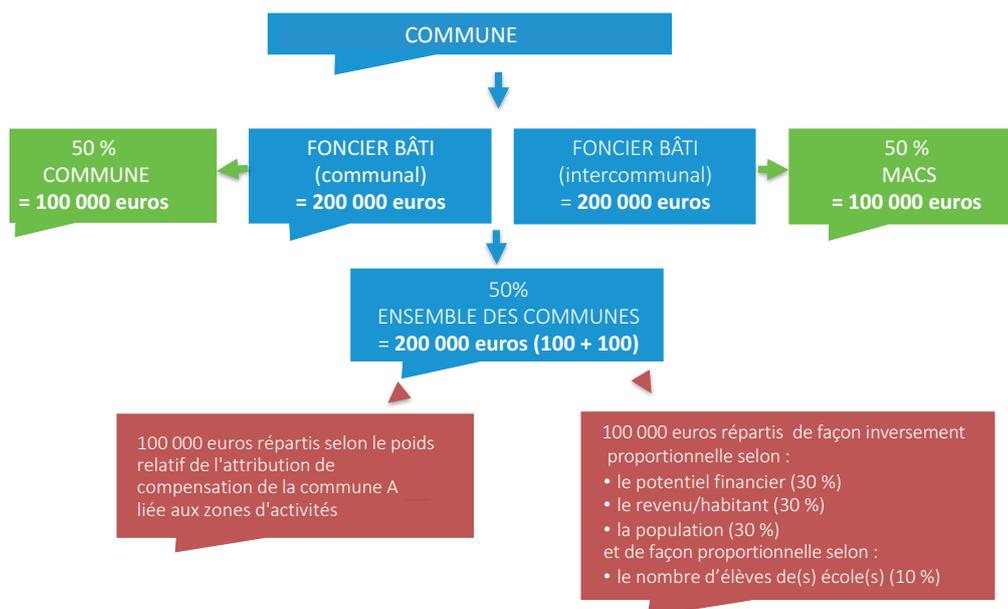
# Le pacte financier et fiscal pour assurer l'équité et la solidarité entre les 23 communes

Depuis 2017, le «pacte financier et fiscal » de MACS permet aux communes modestes comme aux communes de taille plus importante d'être gagnantes chaque fois que de l'activité économique est créée sur le territoire. Il distribue équitablement les nouvelles ressources économiques générées.

Ce dispositif de péréquation crée à la fois de la solidarité envers les communes moins importantes pour garantir un développement harmonieux du territoire, et une reconnaissance financière pour les communes pourvoyeuses d'activité économique.

## Comment ça fonctionne ?

Exemple pour un produit de foncier bâti communal de 200 000 € et intercommunal de 200 000 €



le pacte financier et fiscal concerne le partage du produit fiscal de foncier bâti acquitté par les entreprises. Il est en faveur des communes uniquement, MACS ne recevant aucun bénéfice de ce dispositif. Le calcul est validé annuellement via la Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées (CLECT) composée de 2 représentants par commune.

## LE PROJET DE TERRITOIRE

L'heure est aux ateliers de travail

Après la phase de diagnostic territorial et l'analyse des résultats assurées par l'AUDAP, l'agence d'urbanisme de Bayonne, qui accompagne MACS dans sa réflexion, la démarche entre dans sa 2<sup>e</sup> phase : l'élaboration de la stratégie, où les élus des 23 communes sont invités à participer à des ateliers de travail collectifs. Chaque atelier porte sur une grande ambition pour le territoire et permettra aux élus de formuler ensemble des objectifs à atteindre pour les 10 prochaines années. Il s'agit là d'une étape importante ; elle nécessite de s'accorder sur une vision commune des enjeux et une priorisation des actions.

### Agenda

- novembre : atelier "habiter ici"
- décembre : atelier "vivre ensemble"
- janvier : atelier "se former, travailler, entreprendre"

Il s'agira ensuite de traduire ces objectifs en un plan d'actions. La publication du document final est prévue au printemps 2022.



Conférence  
jeudi 25 novembre  
sur l'aménagement  
durable des territoires, par  
Dominique Gauzin-Müller,  
architecte écologique,  
professeur d'université  
et auteure de différents  
ouvrages

## EMPLOI

Le Département des Landes étudie la possibilité de rejoindre le dispositif national "Territoire zéro chômeur de longue durée", actuellement en cours d'expérimentation dans une soixantaine de territoires en France.

Une étude de faisabilité va être lancée à l'échelle des Landes. MACS soutient cette démarche.



CONTACT PRESSE  
Marion Parailous  
06 37 32 94 47

service.communication@cc-macs.org