MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT

Document d’orientations stratégiques

Septembre 2025

SOMMAIRE

Table des matières

PARTIE 1 : PREAMBULE 3

PARTIE 2 : DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT 6

PARTIE 3 : PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU 11

PARTIE 4 : LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DE MACS 20



1

Partie 1 : Préambule

I. PREAMBULE

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. »

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté de Communes de la CC Maremne Adour Côte-Sud pour la période 2025-2030. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services) et des capacités de développement et la dynamique de projets travaillées conjointement avec l'ensemble des communes.



2

Partie 2 : Définition des besoins en logement

II) DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- **Les besoins liés à l'augmentation de la population,**
  - Les naissances sur le territoire,
  - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire.

- **Les besoins liés au maintien de la population** (appelé également Point Mort de la construction). Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
  - Le desserrement des ménages,
  - Le renouvellement du parc,
  - La variation des résidences secondaires,
  - La variation de la vacance.

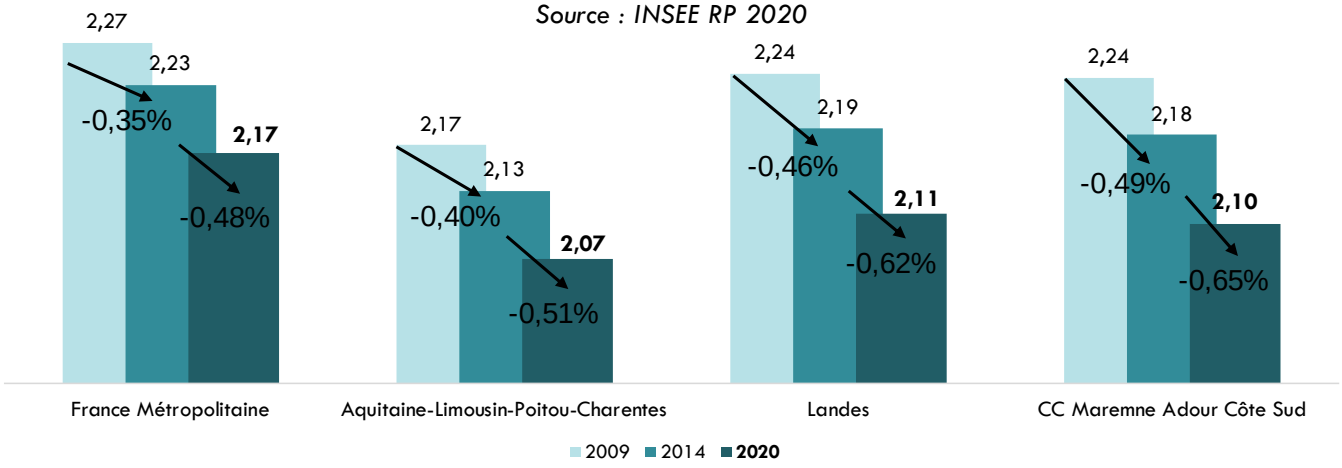
Ces différents postes, explicités ci-après, sont à étudier de manière rétrospective afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenu par les élus dans le cadre de ce PLH.

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :
- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage.

Le desserrement des ménages

Le desserrement correspond aux besoins en logements dus à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2009 et 2020
Source : INSEE RP 2020

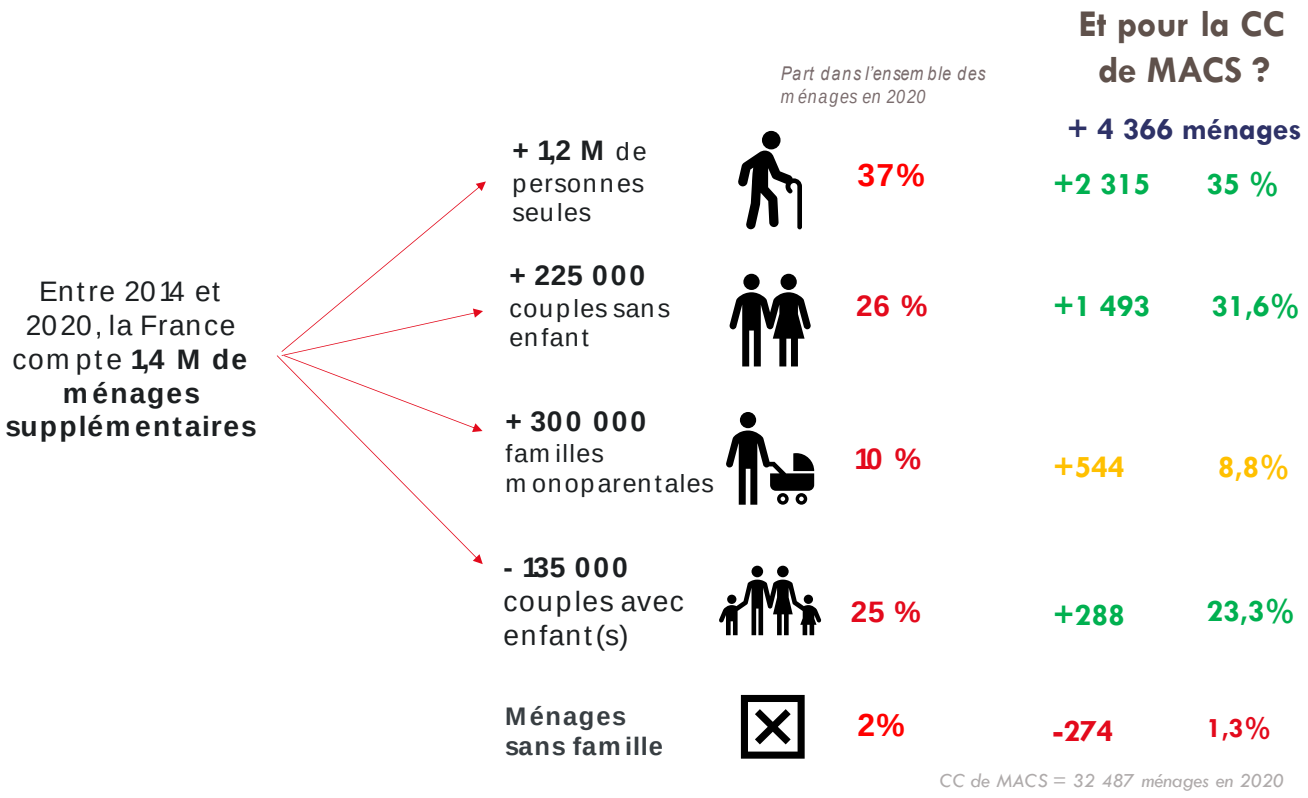


Sur le territoire de la CC Maremne Adour Côte-Sud, le profil de la population est vieillissant, avec une taille moyenne des ménages similaire à celle du département et de la région en 2020. Le rythme du **desserrement s'accélère depuis 2014 : -0,65 % par an entre 2014 et 2020 contre -0,49 % par an entre 2009 et 2014.** Le rythme de diminution de la taille moyenne des ménages reste soutenu, bien que l'indicateur s'approche du seuil « plancher » de 2 personnes par ménage . Ainsi, la taille moyenne des ménages du territoire diminue de 2,18 en 2014 à 2,10 en 2020.

Ce phénomène engendre une augmentation du nombre de ménages et un accroissement **des besoins en logements qui s'élèvent à :**

- **122 logements par an entre 2009 et 2014**
- **186 logements par an entre 2014 et 2020.**

La hausse de 4 366 ménages supplémentaires sur le territoire entre 2014 et 2020, est fortement liée à l'augmentation des ménages unipersonnels (+2 315), composés de personnes isolées au sein de la population et de couples sans enfants (+1493 ménages). A l'inverse, le solde de l'ensemble des autres profils de ménages est moindre, même s'il demeure positif (sauf pour les ménages sans famille, composés de personnes qui cohabitent sans lien de parenté direct). **Ce constat s'explique notamment par une dynamique structurelle de vieillissement de la population en cours sur le territoire, et du solde naturel déficitaire sur le territoire**, lié au profil générationnel de la CC où résident 66 jeunes de moins de vingt ans pour 100 séniors de soixantes ans et plus en 2020 selon l'INSEE.



La variation du parc de résidences secondaires et du parc vacant

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. L'augmentation de cette offre ne répond pas à un besoin, toutefois sa variation a un impact sur le nombre de logements à mettre sur le marché pour loger la population présente dans le territoire.

La vocation de villégiature du territoire est importante. Les résidences secondaires et/ou logements occasionnels représentent plus de 43 % des logements du parc selon l'INSEE en 2020, soit 26 548 unités. La part de ce parc est en hausse annuelle de + 1,1 % par an entre 2014 et 2020, soit 179 unités supplémentaires chaque année.

Des besoins de compensation de l'offre persistent face à ce phénomène. L'INSEE comptabilise « les résidences occasionnelles », à l'instar des meublés de tourisme, au sein du stock de résidences secondaires.

Or, le territoire est caractérisé par une forte attractivité touristique qui a engendré le développement de cette offre durant la décennie passée. Selon les données de la CC , en juillet 2022, 11 300 locations actives de meublés touristiques sont recensées sur le territoire (dont 10 750 logements entiers). Le volume de meublés de tourisme a augmenté de 75 % depuis 2016. **Cette offre, réalisée au détriment de la création de résidences principales engendre ainsi des besoins en logement importants sur le territoire.**

INSEE 2019		FILOCOM 2019		LOVAC 2021	
Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance
2310	3,80%	3500	6,10%	3790	6,30%

Comparatif des différentes sources sur la vacance

Sur le territoire, au regard de la tension sur le marché immobilier local, le besoin lié à l'évolution de la vacance demeure un phénomène mineur. Selon l'INSEE, entre 2014 et 2020, la vacance a augmenté d'environ +0,9 % chaque année, soit des besoins en compensation équivalents à 21 logements supplémentaires à créer par an. Les logements inoccupés ne représentent que 3,8 % du parc de logement selon l'INSEE (2 391 unités en 2020)

Plus de la moitié des logements inoccupés sont concentrés sur 4 communes (plus de 2 000 unités sont localisées à Capbreton, Seignosse, Soorts-Hossegor et Soustons).

Parmi ces logements, les situations de vacance structurelle, de plus de deux ans, constituent un segment stratégique de reconquête des logements inoccupés au sein du parc privé. Ce phénomène correspond à près de 1 160 logements soit 30 % des logements vacants d'après les données LOVAC.

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond **au solde entre des suppressions de logements** (démolitions/changements d'usage) **et des créations de logements** (division de logements, changement d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est **positif**, il existe un **besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions** :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux ;
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

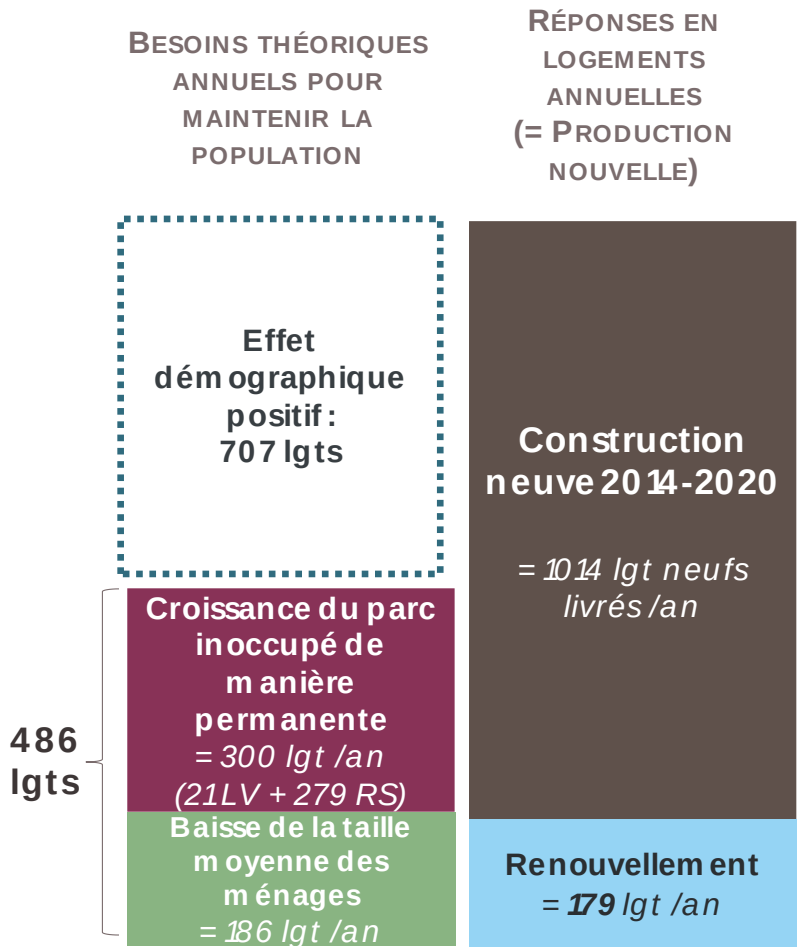
Dans certains cas, la **création spontanée de logements dans le parc existant** (divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements) est **supérieure aux suppressions** (renouvellement négatif). De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une **pression forte sur le parc ou sur des segments ciblés (notamment le locatif privé).**



Le quartier le « Penon » à Seignosse, où un projet d'aménagement de renouvellement urbain pourra engendrer des démolitions et/ou des divisions et restructurations de logements existants. Crédit photographique : Seignosse Tourisme.

Sur le territoire, le besoin en renouvellement est négatif sur la période 2014-2020 : -0,29 % par an en moyenne, soit une création spontanée de 129 logements par an liée aux divisions et aux changements d'usage.

Le Point-Mort de la construction : quels ont été les besoins en logement entre 2014 et 2020 sur MACS ?



Analyse du Point Mort de la construction entre 2014 et 2020-Traitements MERC/AT

Le Point Mort désigne la manière dont a été consommée la construction neuve sur le territoire entre 2014 et 2020, au regard de quatre postes :

- **Le desserrement des ménages :** 186 logements par an ont été nécessaires pour répondre à ce phénomène sociologique lié aux décohabitations des jeunes, divorces / séparations, et au vieillissement de la population. Ce besoin est en hausse : entre 2009 et 2014, il s'élevait à 121 logements par an.
- **L'augmentation de la vacance**, à hauteur d'une croissance de 21 logements par an. Ce phénomène est restreint sur le territoire au regard de la tension attestée sur le marché immobilier, et s'est atténué fortement depuis 2014 (97 logements par an entre 2009 et 2014).
- **La hausse du nombre de résidences secondaires et/ou logements occasionnels** représente 279 logements par an. Ce phénomène s'est fortement accéléré et constitue le premier poste du Point Mort en matière de besoins en logements. Entre 2009 et 2014, la dynamique d'évolution de ce segment du parc était de 155 résidences secondaires / logements occasionnels par an.
- **Le renouvellement urbain :** il a généré (en solde) une création spontanée de 179 logements par an suite à la création d'une offre au sein du parc existant soit par changement d'usage ou via des divisions. Ce poste du Point Mort atteste d'une tension majeure sur le marché immobilier local

Le solde entre ces 4 postes et l'évolution démographique constitue « l'effet démographique » de la construction. Or, la construction neuve a permis de répondre aux besoins multiples de 486 logements par an. Les 707 logements restants ont permis d'accueillir une population nouvelle.

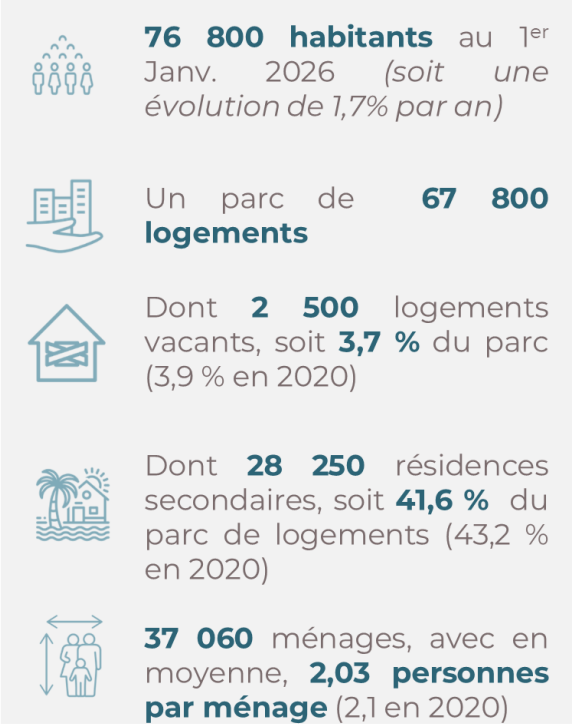


3

Partie 3 : Présentation du scénario de développement retenu

III) PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU PAR LES ELUS

Elaboration du scénario de développement : estimation de la population au 1er janvier 2026

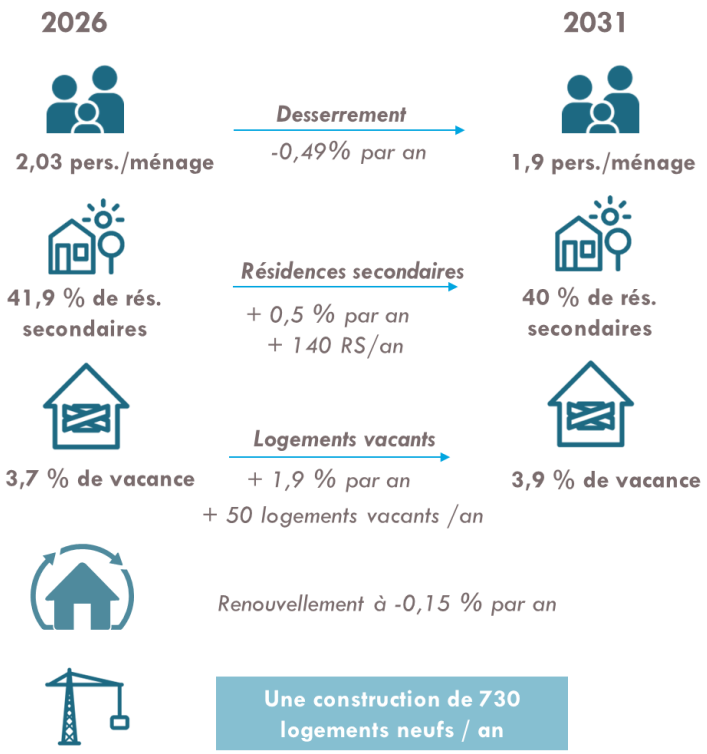


Les chiffres officiels disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs étaient ceux du millésime 2020 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2020). **Une estimation de la population au 1er janvier 2026 (première année du PLH) a été réalisée sur la base de l'application des hypothèses suivantes :**

- Un desserrement des ménages à -0,6 % par an (légèrement ralenti par rapport à la période récente, plus en accord avec la tendance longue de la décennie 2009-2020) ;
- Une poursuite de l'augmentation du nombre de logements vacants en volume (environ 21 logements vacants supplémentaires par an entre 2014 et 2020).
- Une augmentation du volume des résidences secondaires, similaire à la tendance des six dernières années, à hauteur de 280 logements par an.
- Des suppressions de logements dans l'existant, notamment liées aux démolitions de logements et de changement d'usage, à hauteur de 180 unités par an. Ce postulat est similaire à la tendance récente sur le marché immobilier.
- Une hypothèse de 885 logements construits par an entre 2019 et 2025 inclus, soit un rythme légèrement inférieur à la construction récente sur le territoire, dans un contexte de pénurie croissante du foncier.

Ces hypothèses conduiraient à une population de 75 800 habitants au 1er janvier 2026, soit une évolution de +1,7 % par an entre 2020 et 2026, en lien avec un solde naturel qui reste déficitaire à hauteur de -0,1 % par an (tendance similaire à celle du recensement précédent) et à un solde migratoire toujours positif à hauteur de 1,6 % par an, tendance structurelle sur le territoire.

Le scénario retenu par les élus : Répondre aux besoins internes et poursuivre la dynamique de croissance ralentie



Les hypothèses retenues à horizon 2031

- Un solde migratoire positif mais inférieur aux derniers recensements (car meilleur focus réponse aux besoins internes) / un déficit naturel ralenti (accueil de couples)
- Un desserrement légèrement ralenti (seuil plancher et accueil/maintien de populations plus familiales)
- Un encadrement fort des meublés de tourisme qui permet de réduire par deux le rythme d'accroissement du parc inoccupé à l'année.
- Une hausse de la vacance pour atteindre 4 % et fluidifier le marché
- Un renouvellement ralenti car moindre tension sur le marché (divisions/changement d'usage)

Quelles conséquences attendues ?

- Une hausse de population de 1070 habitants par an

76 800 hts — + 1,17 % par an — Solde nat. : -0,15% Solde mig. : + 1,32% — 82 330 hts

Ce scénario présenté ci-dessus a été construit sur la base du projet politique partagé par les élus. Il implique **un niveau de construction en accord avec les dynamiques de projets recensés dans le cadre de l'étude sur le potentiel foncier du territoire**, à hauteur de **730 logements neufs par an**. **Ce rythme de construction est inférieur en volume à celui prescrit par le PLH 2** (800 unités par an), mais il **induit un effort de production plus ambitieux dans le contexte de sobriété foncière prescrit par la Loi Climat & Résilience**. Il atteste de la volonté politique des élus du MACS de répondre aux problématiques de logement locales avec 55 % de capacités de production en extension en moins.

Ce constat nécessite de **s'intéresser de plus près à l'enveloppe urbaine existante** et à des types de foncier jusque-là mis de côté, identifiés grâce à la démarche « 'Territoire Pilote de Sobriété Foncière » dans laquelle s'est engagée MACS, et d'allouer des moyens d'accompagnement renforcés pour faire émerger des projets plus complexes et chronophages.

La croissance démographique positive de **+1,17% par an durant le PLH** doit permettre d'atteindre 82 330 habitants à l'horizon 2031, soit 1 070 habitants supplémentaires par an sur la période. Ce scénario induit :

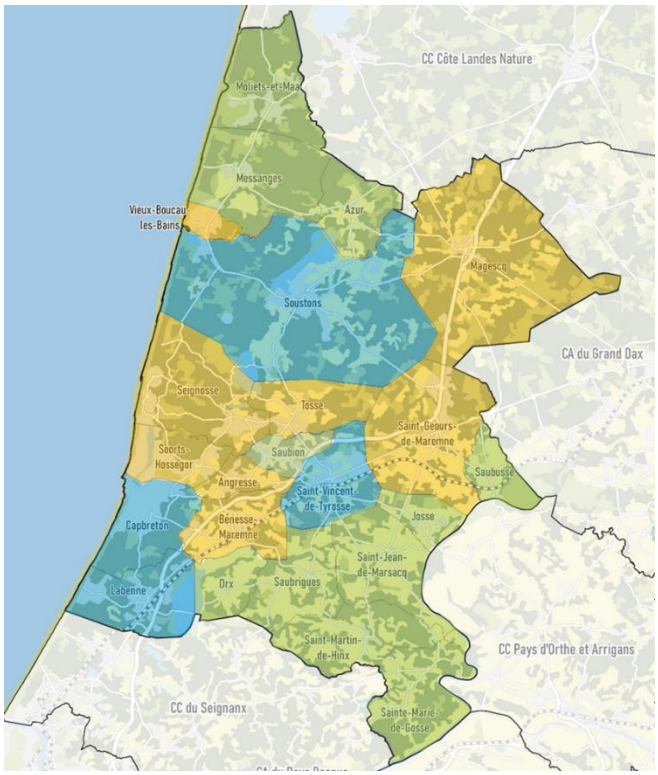
- Un **accueil et un maintien de couples avec enfants, de familles pour bénéficier d'un effet levier sur le solde naturel qui nécessite un engagement financier, technique et politique majeur pour livrer des opérations abordables et logements sociaux**
- Une **meilleure réponse aux situations de blocage des parcours résidentiels internes** au territoire grâce à la programmation plus diversifiée. En contrepartie, la croissance démographique est légèrement moindre à celle du recensement 2014-2020, en raison d'une attractivité inférieure auprès des ménages externes au territoire.
- **L'encadrement fort des locations de courte durée** permet de proposer une **offre pérenne de logements en limitant la consommation foncière.**
- Une programmation qui permet d'atténuer la tension sur le marché immobilier local.

La déclinaison du scénario de développement à l'échelle de l'armature territoriale

En accord de la méthodologie adoptée dans le cadre de l'analyse du diagnostic, **le scénario global de développement a été décliné à l'échelle de l'armature territoriale** afin de garantir :

- La **cohérence entre le niveau de polarisation de la commune** et la **réponse en besoins en logement** qu'elle apporte au territoire
- Le **rôle complémentaire des communes en faveur du fonctionnement territorial** de MACS
- **L'adéquation entre les produits logements proposés** sur chaque commune, et leurs **capacités d'accueil en matière d'équipements et aménités urbaines** (services, commerces).

Au regard de cette approche, trois catégories de communes ont été retenues :



- **Rang 1 : Pôles structurants :** 351 logements par an, soit 48 % de la programmation de MACS
- **Rang 2 : Pôles intermédiaires :** 250 logements par an, soit 34 % de la programmation de MACS
- **Rang 3 : Pôles de proximité :** 136 logements par an, soit 18 % de la programmation de MACS

- **Rang 1, communes classées comme « Pôles structurants » :** Capbreton, Labenne, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Soustons.

Ces communes ont vocation à maintenir leur rôle polarisant au sein de l'armature territoriale, et de représenter environ 50 % de la production nouvelle.

- **Rang 2, communes classées comme « Pôles Intermédiaires » :** Angresse, Bénesse-Maremne, Magescq, Saint-Geours-de-Maremne, Seignosse, Soorts-Hossegor, Tosse, Vieux-Boucau-les-Bains.

Ces communes ont vocation à fournir un effort de production important, a minima le tiers de la production nouvelle, afin de renforcer le maillage territorial et limiter la pression sur les équipements, tout en mobilisant des capacités de production au sein de l'enveloppe bâtie existante plus importantes.

- **Rang 3, communes classées comme « Pôles de proximité » :** Azur, Josse, Messanges, Moliets-et-Maa, Orx, Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Saubion, Saubrigues, Saubusse.

L'effort de construction de ces communes a vocation à être inférieur, en accord avec leur rôle moins polarisant, tout en permettant qu'elles continuent de se développer, en limitant l'étalement urbain.

À la suite de cette première répartition, des ajustements de programmation ont été réalisés au regard des potentialités foncières des communes identifiées en rencontres bilatérales, **et de leur statut en matière de polarisation économique et tertiaire**.

Au total, un potentiel de production de 737 logements livrés par an a été identifié entre le 1er janvier 2026 et le 31 décembre 2031. Ce potentiel est légèrement supérieur à l'objectif de logements prévu par le scénario de développement (730 logements par an). **Cependant, ce différentiel est minime et laisse une marge de manœuvre programmatique aux communes, dans un contexte de fragilité du secteur immobilier du neuf en 2025,** en lien avec la hausse du coût des matériaux, et les difficultés d'emprunt des ménages. La répartition des objectifs de programmation par commune, actée lors du comité de pilotage du 20/05/2025 par les élus est déclinée en ci-dessous.

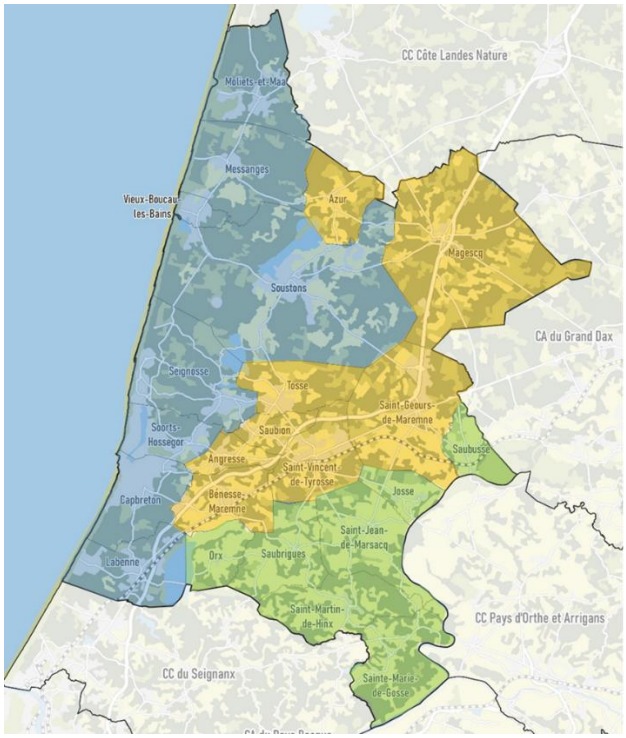
Communes de rang 1	Objectif annuel de construction neuve	Soit sur six ans
Capbreton	50	300
Labenne	80	480
Saint-Vincent-de-Tyrosse	125	750
Soustons	96	576
	351	**2 106**
MACS	**737**	**4 422**

Communes de rang 2	Objectif annuel de construction neuve	Soit sur six ans
Angresse	31	186
Bénesse-Maremne	34	204
Magescq	28	168
Saint-Geours-de-Maremne	35	210
Seignosse	37	222
Soorts-Hossegor	25	150
Tosse	40	240
Vieux-Boucau-les-Bains	20	120
	250	**1 500**
MACS	**737**	**4 422**

Communes de rang 3	Objectif annuel de construction neuve	Soit sur six ans
Azur	7	42
Josse	7	42
Messanges	35	210
Moliets-et-Maa	15	90
Orx	8	48
Sainte-Marie-de-Gosse	10	60
Saint-Jean-de-Marsacq	8	48
Saint-Martin-de-Hinx	12	72
Saubion	12	72
Saubrigues	11	66
Saubusse	11	66
	136	**816**
MACS	**737**	**4 422**

Des objectifs de mixité sociale ambitieux pour répondre aux situations de blocage des parcours résidentiels

Les objectifs de mixité sociale au sein de la production ont été validés par les élus en comité de pilotage, et ont pour ambition de **favoriser le développement du logement à l'année et abordable sur le territoire** : en logement locatif social et en accession sociale à la propriété. Elus du territoire ont privilégié des ambitions de **déclinaison de ces offres différenciées selon le positionnement géographique des communes**, en distinguant :



Communes « littorales » : 35 % de logement locatif social et 20 % d'accession sociale

Communes « rétro-littorales » : 30 % de logement locatif social et 15 % d'accession sociale

Communes « intérieures » : 20 % de logement locatif social et 10 % d'accession sociale

Catégories de communes	Logements locatifs sociaux	Logement en accession sociale	Total	Poids au sein de la programmation
Littoral (8 communes)	790	564	1354	59 %
Rétro-littoral (8 communes)	499	249	748	33 %
Intérieur (7 communes)	122	61	184	8 %
TOTAL MACS	1 411	875	2 285	100 %

- **Les communes « littorales » :** : Moliets-et-Maa, Messanges, Vieux-Boucau-les-Bains, Soustons, Seignosse, Soorts-Hossegor, Capbreton et Labenne.

Ces communes sont caractérisées par la tension la plus forte sur le marché immobilier local, notamment en raison de leur vocation touristique. Elles ont vocation à dédier 55 % de leur production neuve à des produits abordables

- **Les communes « rétro-littorales » :** Azur, Magescq, Saint-Geours-de-Maremne, Tosse, Saubion, Angresse, Bénesse-Maremne, Saint-Vincent-de-Tyrosse.

Ces communes sont situées en périphérie directe du littoral, induisant un phénomène local de report sur les niveaux de prix et la structuration du parc de logement local. Elles ont vocation à dédier 45 % de leur production neuve à des produits abordables

- **Les communes du secteur « intérieur » :** Josse, Orx, Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Saubrigues, Saubusse.

La tension sur le marché immobilier de ces communes est moindre, même si l'enjeu de diversification de l'offre de logements pour faciliter la réalisation des parcours résidentiels y demeure important. Elles ont vocation à dédier 30 % de leur production neuve à des produits abordables

Ces objectifs en matière de volume et de répartition de l'offre abordable sont **des objectifs à minima à l'échelle de la commune et pas d'une opération. Ils peuvent être dépassés par les élus du territoire qui souhaiteraient accélérer le développement de l'offre de logements permanents et abordables** sur leur commune.

Communes	Secteur de territorialisation pour l'offre abordable	Objectif annuel de construction neuve	Soit sur six ans	dont logements locatifs sociaux à produire sur 6 ans	dont logements en accession sociale à produire sur 6 ans
Capbreton	Littoral	50	300	105	75
Labenne	Littoral	80	480	168	120
Messanges	Littoral	35	210	74	53
Moliets-et-Maa	Littoral	15	90	32	23
Seignosse	Littoral	37	222	78	56
Soorts-Hossegor	Littoral	25	150	53	38
Soustons	Littoral	96	576	202	144
Vieux-Boucau-les-Bains	Littoral	20	120	42	30
Angresse	Rétro-littoral	31	186	56	28
Azur	Rétro-littoral	7	42	13	6
Bénesse-Maremne	Rétro-littoral	34	204	61	31
Magescq	Rétro-littoral	28	168	50	25
Saint-Geours-de-Maremne	Rétro-littoral	35	210	63	32
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Rétro-littoral	125	750	225	113
Saubion	Rétro-littoral	12	72	22	11
Tosse	Rétro-littoral	40	240	72	36
Josse	Intérieur	7	42	8	4
Orx	Intérieur	8	48	10	5
Sainte-Marie-de-Gosse	Intérieur	10	60	12	6
Saint-Jean-de-Marsacq	Intérieur	8	48	10	5
Saint-Martin-de-Hinx	Intérieur	12	72	14	7
Saubrigues	Intérieur	11	66	13	7
Saubusse	Intérieur	11	66	13	7
Total MACS		**737**	**4 422**	**1 394**	**858**

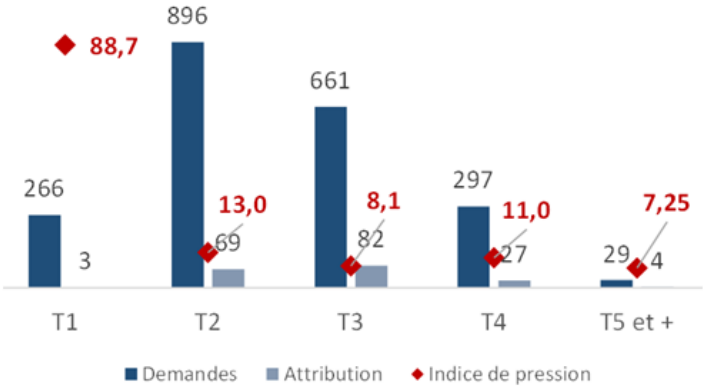
En matière de typologies de financements, la proposition de répartition par financements de l'offre neuve ci-dessous a été actée politiquement, en accord avec la répartition des agréments délivrés par les services de l'Etat durant le précédent PLH :

Cible	Financements	Objectif de répartition dans la programmation
Ménages en situation de grande précarité	Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLAi)	30 %
Ménages éligibles au logement social aux ressources intermédiaires	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	50 %
Ménages éligibles au logement social les plus aisés	Prêt Locatif Social (PLS)	20 %

Répartition des objectifs de production de logement locatif social par financement.

Objectifs	T1	T2	T3	T4 et +
MACS	5%	35%	45%	15%

En matière de typologies**, les objectifs de production locatifs sociaux précisés ci-dessus doivent permettre une diversification de l'offre de logements créées**, vers de plus petits logements. Cet objectif doit permettre de **répondre aux situations de blocages des parcours résidentiels identifiées dans le cadre du diagnostic territorial**, notamment liées à la **pénurie de petits logements et d'offre intermédiaire en T3**, attestée par l'indice de pression de la demande locative sociale en 2022, et le volume des demandeurs.



Demande locative sociale (SNE 2022)

T1 : 13 % **T3 : 31 %**
T2 : 41 % **T4 : 14 %** **T5 et + : 1 %**

Rappels issus du diagnostic du PLH une carence en petites typologies (Source : SNE 2022)



4

Partie 4 : Les orientations stratégiques de la politique de l'habitat de MACS

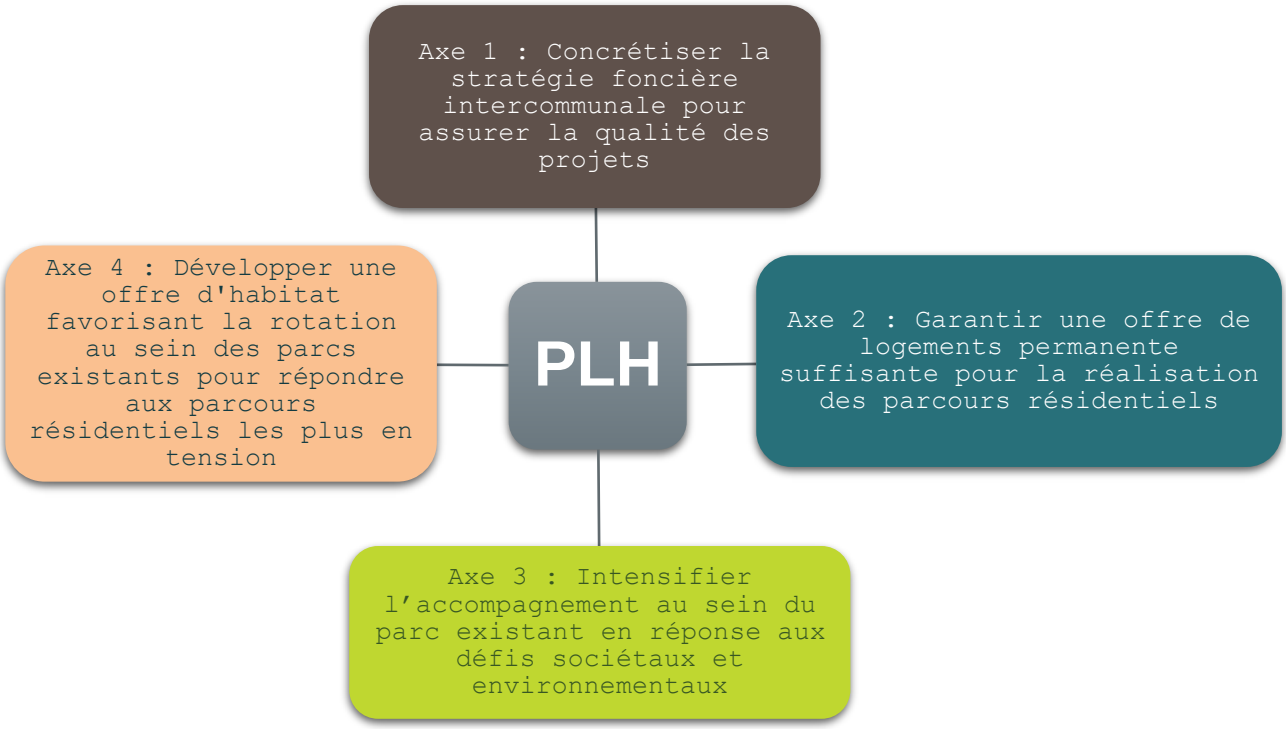
IV) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Dans le cadre de la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal, les élus de la Communauté de Communes de Maremme Adour Côte Sud souhaitent **améliorer les possibilités de parcours résidentiels** sur le territoire et **mieux accompagner le développement de l'offre de logements**, en actant à la fois :

- **Des objectifs quantitatifs de développement démographique et urbain**, le PLH constituant un document de planification essentiel pour le territoire ;
- **Les modalités et les ressources nécessaires pour un développement adapté aux besoins actuels et futurs en logements**, contribuant ainsi à une meilleure cohésion sociale, à des conditions d'habitat améliorées et à une qualité urbaine renforcée.

Le diagnostic a permis d'identifier les principaux enjeux liés à l'habitat sur le territoire, notamment par le biais d'une analyse des difficultés que rencontrent les ménages pour se loger à un prix en adéquation avec leurs ressources et leurs besoins en terme de qualité et de proximité avec les services, équipements et le lieu de leur emploi. **Ces conclusions ont été enrichies par les échanges avec l'ensemble des acteurs du territoire,** ce qui a permis de mieux cerner et hiérarchiser les enjeux jugés stratégiques pour le territoire.

Face à la pression accrue sur les marchés immobiliers locaux, qui se traduit en particulier par des difficultés pour les jeunes et les familles vivant et/ou travaillant sur le territoire à assurer leur parcours résidentiel au sein de celui-ci, les élus ont opté pour un PLH ambitieux et résolument volontariste. Les priorités du territoire sont structurées autour de **quatre orientations stratégiques majeures**.



Ces orientations sont ainsi déclinées comme suit dans le présent document.

En réalisant ce troisième PLH, MACS souhaite, conformément à ses compétences, coordonner et optimiser la politique de l'habitat sur le territoire. Une **orientation transversale de suivi et d'animation du Programme Local de l'Habitat** auprès des communes et partenaires sera ainsi mise en œuvre.

AXE 1 : CONCRETISER LA STRATEGIE FONCIERE INTERCOMMUNALE POUR ASSURER LA QUALITE DES PROJETS



Projet associant réhabilitation et création neuve de logements à Vieux Boucau. Crédit photographique : MERC/AT

Préambule :

Depuis 2002, la Communauté de communes s'inscrit dans une **perspective de réduction des consommations foncières liées à l'aménagement du territoire.** Le PLUi approuvé en 2020 a proposé des premiers outils et des objectifs affirmés pour atteindre cet objectif, avec entre autre la réduction de plus de 319 ha d'espaces constructibles par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, et la réduction à hauteur de -29 % de la consommation foncière des espaces Naturels Agricoles Forestiers (NAF) par rapport à la dernière décennie. **Selon les directives du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le territoire doit réduire de 55 % ses consommations foncières à l'horizon 2031.** La mise en conformité du territoire avec les prescriptions de la loi Climat & Résilience nécessite de concrétiser une stratégie foncière intercommunale afin de continuer à produire du logement et assurer la qualité des projets livrés, en accord avec les objectifs du Projet de territoire de MACS.

AXE STRATEGIQUE	Enjeux
Axe 1 : Concrétiser la stratégie foncière intercommunale pour assurer la qualité des projets	Créer les conditions d'acceptabilité de la sobriété foncière (formes urbaines, densités)
	Soutenir financièrement la sortie d'opérations exemplaires en matière de renouvellement urbain
	Intensifier la production de logements en renouvellement urbain

Créer les conditions d'acceptabilité de la sobriété foncière (formes urbaines, densités, durabilité et résilience)



Maison individuelle peu dense à l'identité architecturale vernaculaire, à Capbreton. Crédit photographique : MERC/AT

Constat issu du diagnostic territorial :

A l'échelle de MACS, la grande maison individuelle en propriété occupante constitue le produit logement prépondérant du territoire. Si la répartition des formes urbaines est plus équilibrée au sein des communes les plus structurantes et sur la frange littorale, les élus du territoire peuvent faire face aux réticences de la population, et à des recours juridiques lors de la livraison de projets de logements en collectif, notamment locatifs sociaux.

Enjeu :

Le dialogue entre élus, techniciens et opérateurs de la construction neuve doit permettre de préserver l'insertion paysagère des opérations de logement, et de garantir leur acceptabilité auprès des habitants. La nécessaire densification de la production neuve doit s'accompagner d'un **développement des services, équipements, et espaces extérieurs associés au logement.** Cet enjeu majeur de qualité des opérations coïncide avec les **exigences de densité et de résilience des opérations de logement prescrites par le législateur.**

L'animation et la coordination de ces démarches de dialogue et de communication a vocation à être pilotée par les services Habitat et Urbanisme de MACS.

Soutenir et intensifier la sortie d'opérations exemplaires en matière de renouvellement urbain



Friche à Saint-Vincent-de-Tyrosse. Crédit photographique : MERC/AT

Constat issu du diagnostic territorial :

La Loi Climat & Résilience (Loi n°2021-1104 du 22 août 2021) prescrit **une absence de toute artificialisation nette des sols pour l'horizon 2050.** Sur l'ensemble des territoires à l'échelle nationale, pour la première période d'application de la Loi (2021-2030), l'ensemble des communes ont pour objectif de **réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observés entre 2011 et 2021.** Les élus de MACS se sont d'ores et déjà engagés pour répondre à cette prescription du législateur. Le territoire est lauréat de **l'Appel à Manifestation d'Intérêt "Objectif ZAN" piloté par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie** , aux côtés de 22 autres territoires à l'échelle nationale.

MACS s'est particulièrement engagé pour le volet renouvellement urbain, afin de participer à **"faire la ville sur la ville"**, et initier la revitalisation des centres-bourgs, la reconversion de friches et la mutabilité des espaces locaux. **Cependant, sur le territoire,** le coût du foncier constitue un investissement majeur pour les porteurs de projet**. De plus, la livraison des opérations en renouvellement urbain est contrainte par les difficultés d'équilibre financier des projets, en lien avec des coûts de dépollution, de portage foncier pour les élus et partenaires associés à l'opération.**

Enjeu :

En accord avec les objectifs ciblés par le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,** le territoire s'engagera pour **amorcer « un développement résidentiel axé sur le renouvellement de la ville sur elle-même »** et de **« recentrer l'urbanisation dans et en continuité des centralités et la compression des zones d'urbanisation diffuses »**. Durant le PLH, MACS **soutiendra les communes sur le plan stratégique, financier et technique** afin d'initier le développement de cette offre de logement en renouvellement urbain. Ce soutien est notamment primordial sur **des opérations d'aménagement d'envergure, phasées sur plusieurs années**, à l'instar du renouvellement du quartier « Le Penon » à Seignosse.

Intensifier la production en renouvellement urbain grâce à la mise en œuvre de la stratégie foncière intercommunale



Crédit : https://www.cc-macs.org/

Constat issu du diagnostic territorial :

Durant le deuxième Programme Local de l'Habitat du territoire**, une étude foncière a été réalisée en parallèle de l'élaboration du PLUi** et a été **intégrée sous un format de Système d'Information Géographique.** Cet outil collaboratif permet d'identifier et de suivre les sites fonciers sur le territoire (élaboration d'une fiche descriptive par foncier), dont ceux stratégiques pour une intervention publique. Sa mise à jour régulière doit permettre une veille active sur les évolutions, en collaboration entre l'EPCI et ses communes.

Enjeu :

L'élaboration **d'une stratégie foncière sur les gisements disponibles sera essentielle pour faciliter la sortie d'opérations abordables pour les ménages tout en s'inscrivant dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050.** Les outils de veille foncière de MACS ont vocation à constituer une aide à la décision politique pour faciliter le passage à la phase opérationnelle.

Cette démarche s'inscrira également dans **une dynamique partenariale avec les institutionnels** à l'instar de l'Etablissement Public Foncier « Landes Foncier », ou du département des Landes.

Enfin, cet enjeu nécessite de **mettre en œuvre des séquences de bilan annuelles et à mi-parcours entre les communes et les services de MACS**, afin de garantir l'adéquation entre la consommation foncière, le développement quantitatif et qualitatif du parc de logements des communes et les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat.

AXE 2 : GARANTIR UNE OFFRE DE LOGEMENTS PERMANENTE SUFFISANTE POUR LA REALISATION DES PARCOURS RESIDENTIELS



Habitations à Labenne. Crédit photographique : MERC/AT

Préambule : MACS est une destination emblématique du sud-ouest de la France, au cadre de vie privilégié (plages du littoral atlantique, paysages forestiers landais jusqu'à la vallée de l'Adour, etc.). Cette diversité paysagère remarquable participe à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire. Cependant, cette attractivité a entrainé une pression accrue sur son marché immobilier qui contraint l'accès à un logement à l'année pour de nombreux ménages locaux.

AXE STRATEGIQUE	Enjeux
Axe 2 : Garantir une offre de logements permanente suffisante pour la réalisation des parcours résidentiels	Poursuivre le développement d'une offre pérenne à l'année sur le territoire (en location sociale et en accession abordable)
	Qualifier et prioriser les choix politiques sur la régulation de l'offre en locations meublées de courte durée

Poursuivre le développement d'une offre pérenne à l'année sur le territoire (en location sociale et en accession abordable)

Constat issu du diagnostic territorial :

Commune	Nb de demandes	Nb d'attributions	Indice de pression
Angresse	64	20	3,2
Azur	18	12	1,5
Bénesse-Maremne	100	13	7,7
Capbreton	578	24	24,1
Labenne	292	28	10,4
Saint-Geours-de-Maremne	84	19	4,4
Saint-Vincent-de-Tyrosse	290	30	9,7
Soustons	285	11	25,9
Autres Communes	452	28	16,1
MACS	**2163**	**185**	**11,7**

Source : SNE 2022

Comme le rappelaient les élus locaux durant la Conférence Départementale de l'Habitat en janvier 2023, le département des Landes est caractérisé par sa disjonction entre le niveau des prix de l'immobilier et les revenus des ménages :

- Au 40ème rang en termes de niveau des ressources des ménages,
- Mais au 20ème rang des départements les plus chers.

Les ménages qui n'ont pas la capacité à acquérir un logement se reportent vers le logement locatif. En lien avec ce constat et face la pénurie de l'offre locative privée abordable, la **demande locative sociale ne se tarit pas sur le territoire**. Au 1er janvier 2022, le territoire enregistre **2 163 demandes** pour 185 attributions, soit **11,7 demandes pour 1 attribution**. **La tension de la demande sociale s'est renforcée au cours des dernières années** (6,5 demandes pour une attribution en 2016) et reste bien supérieure à celle observée dans le département (6,8). **Certaines communes, à l'image de Capbreton ou de Soustons, présentent des indices de pression particulièrement élevés** (plus de 20 demandes pour 1 attribution), en raison d'une fonction locative, notamment sociale, plus développée qui amène une partie des ménages à privilégier ces communes pour leur demande afin de maximiser leurs chances d'obtenir un logement.

Enjeu :

Le développement de l'offre locative sociale doit être poursuivi afin de fluidifier les parcours résidentiels et pérenniser l'accès au logement pour des ménages jeunes, modestes et primo-accédants. **La programmation doit être territorialisée selon la pression de la demande recensée au sein des communes**, leur stock actuel de logements locatifs sociaux et les dynamiques récentes recensées à l'échelle du marché immobilier local, distinctes **entre les communes de la côte atlantique et du secteur retro-littoral ou intérieur.** En parallèle, le développement d'une offre en accession abordable devra être poursuivi afin de permettre des ménages aux ressources plus contraintes à accéder à la propriété. Les polarités du territoire et **les communes du littoral où la tension sur le marché immobilier est la plus importante** pourraient être ciblées en priorité pour la programmation de l'offre en accession abordable, en priorisant le « Bail Réel Solidaire ».

Le développement de cette offre « tremplin » pour le parcours résidentiel, en location comme en accession, sera soutenu par MACS, grâce à un partenariat avec les bailleurs sociaux en matière de subventions et de gouvernance rapprochée.

Qualifier et prioriser les choix politiques sur la régulation de l'offre en locations meublées de courte durée



Logement touristique à Capbreton : Crédit photographique Unsplash-mtsjrdl

Constat issu du diagnostic territorial :

En lien avec l'activité touristique du territoire, **le développement de l'offre en location de courte durée est croissant durant la dernière décennie.** Selon les données l'étude menée en partenariat avec l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP), 12 000 locations actives étaient recensées sur le territoire en 2023. Ce volume a été multiplié par quatre depuis 2016. **Pour les investisseurs, la location saisonnière permet d'augmenter le revenu locatif d'un logement par rapport à une location à l'année.** Sa rentabilité est plus de deux fois supérieure à la location pérenne, et permettait d'accéder à des avantages fiscaux majeurs jusqu'aux réformes législatives de l'année 2024.

Cette dynamique a eu pour conséquence un recul de l'offre locative pérenne (à hauteur de – 8% selon l'AUDAP) et un renchérissement des montants des loyers mais également des prix de vente des biens. Le phénomène accroît également les difficultés de certains publics à trouver un logement : jeunes, saisonniers, actifs en mobilité, familles monoparentales, ménages paupérisés, etc. **Six communes ont obtenu une autorisation préfectorale** pour mettre en place **l'autorisation préalable au changement d'usage,** mise à la disposition des communes par MACS : Capbreton, Labenne, Soorts-Hossegor, Seignosse, Soustons, Vieux-Boucau. A ce jour, cet **outil est peu suivi par les communes.**

Enjeu :

Elus et techniciens de MACS **poursuivront la démarche de veille et d'analyse de l'offre meublée touristique** sur le territoire afin d'objectiver son évolution et ses conséquences sur le marché du logement sur la période récente. Ce travail sera mené dans la continuité de l'étude confiée à l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées depuis 2023 sur le territoire. L'étude permettra de **définir la stratégie politique à adopter par les élus afin de garantir l'équilibre entre le développement économique du territoire** et la préservation de la vie permanente pour ses habitants. Les choix politiques **ensuite adoptés pourront être différenciés entre les communes du territoire, au regard de la tension** sur le marché immobilier local et du rythme de développement de l'offre meublée touristique.

AXE 3 : INTENSIFIER L'ACCOMPAGNEMENT AU SEIN DU PARC EXISTANT EN REPONSE AUX DEFIS SOCIETAUX ET ENVIRONNEMENTAUX



Logement en R+1 de Local commercial à Saint-Vincent-de-Tyrosse. Crédit photographique : MERC/AT

Préambule : Le parc immobilier de MACS, bien que majoritairement construit après les premières lois de réglementation thermiques, est caractérisé **par une proportion non négligeable de logements énergivores,** notamment ceux chauffés à l'électricité (48% des résidences principales). Cette situation est exacerbée par la précarité énergétique et la sous-occupation de certains logements. D'après l'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE), des situations de précarité énergétique sont observées sur MACS avec 3 970 ménages en situation de précarité énergétique logement (15 %, à l'image des Landes – jusqu'à 25 % pour Vieux-Boucau). **La résorption de ces situations nécessite un engagement majeur de la collectivité,** d'ores et déjà lancé sur le territoire via le service RénoMacs.

AXE STRATEGIQUE	Enjeux
Axe 3 : Intensifier l'accompagnement au sein du parc existant en réponse aux défis sociétaux et environnementaux	Poursuivre et massifier l'accompagnement des propriétaires vers la rénovation énergétique
	Intervenir au sein du parc le plus déqualifié

Poursuivre et massifier l'accompagnement des propriétaires vers la rénovation énergétique et faciliter la rotation au sein du parc



Crédit photographique : Milivoj kuhar-Unsplash

Constat issu du diagnostic territorial :

Au total, 36 % de la consommation énergétique du territoire est liée au secteur résidentiel (492 GwH). Le logement constitue ainsi **le premier gisement potentiel en matière d'économie énergétique**. Le service « RénoMACS » permet aux ménages de bénéficier d'un accompagnement gratuit, de qualité et neutre sur des problématiques de rénovation (rendez-vous, visite de logements, choix des artisans, financements etc.). Selon les acteurs interrogés en phase de diagnostic, ces dernières années RénoMacs connait **une forte hausse des demandes.** Malgré une augmentation des moyens alloués à la démarche, il faut compter 2 à 3 mois d'attente entre la demande et la visite, un temps qui peut paraître long pour certains ménages qui souhaitent avancer rapidement dans leurs réflexions et qui pour certains ont déjà lancé leur projet (choix des artisans, devis, etc.).

Enjeu :

Face au contexte local de pénurie du foncier disponible, l'amélioration et l'adaptation du parc existant doit constituer un levier majeur afin de proposer une offre de logement de qualité aux résidents. **Dans le cadre du « Pacte Territorial France Rénov' »,** nouvelle modalité de contractualisation entre le territoire et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), MACS coordonnera et facilitera la lisibilité des mécanismes d'aides pour intervenir au sein du parc existant et **faciliter l'émergence d'une offre nouvelle à l'année sur le territoire. Les travaux de rénovation et le dialogue partenarial avec les propriétaires bailleurs** doivent également permettre faciliter la rotation des ménages au sein du parc ancien en **favorisant la réponse aux besoins en logement** via des initiatives de **conventionnement social, de mobilité et de cohabitation interne** au sein du parc.

Les moyens alloués à la plateforme RénoMacs pourront être ré-évalués au regard de ces enjeux.

Intervenir au sein du parc le plus déqualifié



Labenne



Vieux-Boucau



Soorts-Hossegor



Saint-Vincent-de-Tyrosse

Différentes copropriétés localisées sur MACS // Source : crédit photo MERC/AT

Constat issu du diagnostic territorial :

D'après une étude de repérage des copropriétés potentiellement éligibles à l'aide Ma Prime Rénov' en Nouvelle Aquitaine, **MACS compte 47 copropriétés potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH (*données du PAC*).** Certaines copropriétés, notamment sur le littoral à plus forte vocation de résidence secondaire ou de logement touristique, montrent quelques signes de fragilité avec une offre vieillissante, non adaptée à une occupation à l'année (problématiques de confort, d'isolation, de mise aux normes électriques etc.)**. Le vieillissement et la baisse d'attractivité de structures d'hébergement touristique, à l'instar des « villages vacances »** constitue également une problématique identifiée par les élus et techniciens.

Enjeu :

MACS qualifiera et de priorisera la politique d'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées du territoire, et les modalités d'intervention au sein des structures d'hébergement touristiques vieillissantes. Cette ambition nécessite de **poursuivre la connaissance de l'évolution de ce parc** et des éventuelles **difficultés de ses occupants**, ou **de ses opérateurs pour l'offre d'hébergement touristique.** Ce travail de veille sera conforté par l'étude spécifique menée sur le devenir des lits d'hébergement touristique sur le territoire, lancée en 2024 et permettra d'arbitrer politiquement l'opportunité de lancement d'un outil opérationnel d'intervention spécifique le territoire.

Dans une démarche complémentaire à ces réflexions sur l'attractivité du parc ancien le plus déqualifié, MACS **poursuivra son travail de veille et de relai sur les sujets de mal-logement avec les acteurs du département**, en partenariat avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne (PDLHi)

AXE 4 : DEVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT FAVORISANT LA ROTATION AU SEIN DES PARCS EXISTANTS POUR REPONDRE AUX PARCOURS RESIDENTIELS LES PLUS EN TENSION



Crédit photographique : passimage-Unsplash

Préambule :

La tension sur le marché immobilier local engendre des difficultés d'accès au logement pour plusieurs profils de ménages en situation de concurrence pour accéder à une offre abordable. Jeunes, actifs et saisonniers, séniors aux petites retraites expriment des besoins en logement différenciés.

AXE STRATEGIQUE	Enjeux
Axe 4 : Développer une offre d'habitat favorisant la rotation au sein des parcs existants pour répondre aux parcours résidentiels les plus en tension	Développer une offre de logements à destination des publics jeunes de moins de trente ans et aux actifs en mobilité
	Accompagner les saisonniers durant leur contrat
	Initier une réponse au vieillissement de la population
	Répondre aux situations de rupture au sein des parcours résidentiels des ménages en situation de précarité
	Être en adéquation avec les obligations réglementaires d'accueil des ménages voyageurs

Développer une offre de logements à destination des publics jeunes de moins de trente ans et aux actifs en mobilité.



L'Aérial, pépinière d'entreprises de MACS qui œuvre en faveur du développement économique local, et des jeunes entrepreneurs. Source : MACS.

Constat issu du diagnostic territorial :

La Mission Locale des Landes accompagne les jeunes de 16 à 25 ans dans leur parcours d'insertion professionnelle et sociale. Elle a développé un mode d'intervention global permettant d'appréhender les problématiques liées à l'emploi, au logement, à la santé, à la lutte contre les discriminations etc. Sur le territoire intercommunal, plusieurs permanences sont organisées : à la mairie de Seignosse, au sein de l'Escale Info à Capbreton, au pôle social de Soustons, au sein de l'espace Grand Touren à Saint-Vincent-de-Tyrosse.

L'offre en petites typologies (T1 / T2) est insuffisante au regard des besoins exprimés par les jeunes (12 % des résidences principales correspondent à de petites typologies T1/T2, soit 3 940 unités). Les niveaux de ressources des moins de 30 ans semblent permettre l'accès à un T2 dans le parc privé pour 70 % d'entre eux avec un loyer mensuel qui ne peut dépasser 580 €.

La pénurie de l'offre « meublée clef en main » contraint également l'installation d'actifs, en contrat court ou en mobilité sur le territoire et constitue un frein au développement de l'emploi.

Enjeu :

Les élus du territoire ont identifié un enjeu de soutien à la diversification de l'offre de logements à destination des jeunes de moins de trente ans, actifs ou en formation sur le territoire. Les orientations programmatiques du Programme Local de l'Habitat devront permettre de préciser le développement d'une offre en petites typologies meublées « clef en main », en logement de droit commun et en structure d'hébergement afin de garantir l'accueil des jeunes en contrat court ou sur une plus longue durée sur le territoire. La déclinaison opérationnelle de ces objectifs de programmation devra être adossée **à une démarche de qualification des différents publics jeunes et de leurs besoins.** Enfin, le dialogue avec les employeurs du territoire **devra être poursuivi afin de cibler les besoins exacts des actifs au regard de leurs contrats de travail et durée d'activité sur le territoire.**

Accompagner les saisonniers durant leur contrat



Aire de saisonniers de Vieux Boucau. Source : google image –Sud-Ouest

Constat issu du diagnostic territorial :

MACS est une **zone d'emploi soumise à la saisonnalité de différents secteurs d'activités** et particulièrement le tourisme, mais également à l'agriculture et à l'industrie agro-alimentaire. Les communes du littoral emploient de nombreux saisonniers locaux ou arrivant de territoires extérieurs durant la période estivale. **A l'échelle de MACS, près de 440 places sont dédiées aux travailleurs saisonniers, par les communes** (saisonniers, gendarmes, Moniteurs et maîtres nageur etc.), principalement dans des campings, en collectif et en chambre, avec des prix variant de la gratuité à 300 € en moyenne par mois.

Les communes suivantes ont l'obligation de signer une convention avec l'Etat sur le logement des saisonniers, au regard de leur classement « commune touristique » : Azur, Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maa, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau

Enjeu :

Dans la continuité de l'étude lancée en 2024 sur le logement des saisonniers et ses besoins associés, les services de MACS poursuivront leur démarche de coordination de l'action des communes pour concourir à la création d'une offre d'hébergement nouvelle, en partenariat avec les employeurs et les propriétaires privés. **Des réflexions pourront être menées pour évaluer les opportunités de gestion mutualisée de l'offre à destination du public**, en offre neuve ou en mise à disposition des lits d'ores et déjà existants.

Initier une réponse au vieillissement de la population



Source : SOLIHA Landes, domiciles regroupés intergénérationnels de SOLIHA à Saint-Geours-de-Maremne

Constat issu du diagnostic territorial :

Le territoire localise 66 jeunes de moins de vingt ans pour 100 séniors de soixante ans et plus. La population du territoire vieillit ce qui contribue à accroître ce déséquilibre générationnel. **Près d'un tiers des habitants sont âgés de 60 ans et plus**, une part similaire à la situation landaise. **Le vieillissement de la population est attesté par un taux d'évolution annuel excédentaire** et plus rapide pour les classes d'âges des séniors : supérieur à 2 % pour les 60 ans et plus.

En réponse à ces besoins croissants d'accompagnement du public, le Centre Intercommunal d'Action Sociale intercommunal s'est emparé du nouveau cadre d'intervention du **Conseil Départemental : le Contrat Territorial d'Autonomie,** pour redéfinir les modalités d'actions locales de la collectivité. Ainsi, depuis le 30 janvier 2025, la Communauté de communes a renforcé son soutien aux projets de création de résidence autonomie à hauteur de 10 000 € par logements

Enjeu :

Le vieillissement de la population nécessite une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile ou la **poursuite du parcours résidentiel au sein d'un habitat et d'un environnement adapté** (à proximité des services et équipements). L'élaboration du Programme Local de l'Habitat pourrait ainsi constituer une opportunité **pour coordonner l'enjeu de réponse au vieillissement de la population à celui de l'amélioration du parc existant**. Ces démarches pourront être structurées en anticipation du vieillissement de la population dans le cadre de la signature de la convention de Pacte Territorial avec l'Etat, à partir du 1er janvier 2025. **De plus, MACS poursuivra son soutien en matière de financement et de coordination des projets destiné au public**

Répondre aux situations de rupture au sein des parcours résidentiels des ménages en situation de précarité



Maison Relai à Labenne // Source : SOLIHA Landes

Constat issu du diagnostic territorial :

Une partie de la population est en situation de précarité économique et sociale, avec des **difficultés d'insertion dans un parcours pérenne vers le logement**. Les **situations de pauvreté concernent 10,6 % de la population** (population des ménages sous le seuil de pauvreté fixé à 60 % du revenu disponible médian national soit 1 102€/UC en 2019 selon les données FILOSOFI). Cette **proportion est légèrement inférieure à la moyenne départementale** (11,4 %). **Sur la période récente**, les situations d'expulsion locatives sont stables. Au total, 4 attributions de logement social ont été réalisées pour un public « Droit Au Logement Opposable » (DALO) en 2023 contre 6 en 2022 sur 39 décisions favorables à l'échelle du département.

Le Centre intercommunal d'Action sociale (CIAS) de MACS coordonne la réponse en hébergement auprès des ménages en situation de rupture au sein de leur parcours résidentiel, via l'offre en hôtels sociaux du territoire, avec une tension croissante sur les capacités d'accueil identifiée ces dernières années.

Enjeu :

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat doit permettre **d'arbitrer les opportunités de développement d'une offre en intermédiation locative sur le territoire**, notamment afin de répondre aux besoins du public DALO et afin de **favoriser la rotation au sein des hôtels sociaux** sur le territoire. **Une discussion pourra être initiée avec les services de la préfecture afin de fluidifier la procédure d'attribution des places réservées au contingent préfectoral sur le territoire**. Le lien avec les bailleurs sociaux pourra également être renforcé dans le cadre des Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, afin de **mieux cibler les publics prioritaires**.

Être en adéquation avec les obligations réglementaires d'accueil des ménages voyageurs



Crédit photographique : UnsplashJana Shnipelson

Constat issu du diagnostic territorial :

Le territoire de MACS est inclus dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Landes sur la durée 2018 à 2024 avec lequel il est en conformité. La **réalisation de travaux de réhabilitation pourrait être nécessaire lors de la révision du document**. Aujourd'hui, l'intercommunalité compte trois aires d'accueil pour les voyageurs, une aire de grand passage et une aire de petit passage :

- Aire d'accueil de 23 places à Saint-Vincent-de-Tyrosse,
- Aire d'accueil de 35 places à Soustons,
- Aire d'accueil de 26 places à Capbreton / Labenne,
- Aire de grand passage de 75 places (+75 véhicules) / Tosse (dérogation car aire de moins de 4 hectares),
- Aire de petit passage de 10 places (+10 véhicules) à Tosse.

Selon les acteurs locaux, **le phénomène de sédentarisation tend à s'accentuer sur les aires d'accueil ces dernières années.** Certaines demandes sont refusées faute de places disponibles ». Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a été lancée en 2025 pour objectiver les besoins liés à ce phénomène.

Enjeu :

Les élus de MACS se concerteront afin d'être en accord avec les prescriptions du législateur lorsque de la révision du Schéma d'Accueil Départemental et de l'Habitat des Gens du Voyage sera effective. Une réflexion pourra être portée sur les modalités de réhabilitation et de transformation des aires permanentes d'accueil du territoire, en prenant en compte les besoins, attentes et capacités des familles accueillies, **notamment en matière de sédentarisation à la suite des conclusions de la** maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.