

Bilan triennal du PLH 2016-2021

13 septembre 2019



Sommaire

Le rappel des objectifs.....	p. 3
Le bilan chiffré de la production.....	p. 8
Un panorama de la situation de l’habitat en 2019...p.	21
Une lecture de l’engagement du programme des actions.....	p. 38

Le Programme Local de l’Habitat de MACS a été élaboré en 2015 et s’établit pour une période six années.

Le code de la construction et de l’habitation prévoit qu’un bilan à mi-parcours soit établi afin de mesurer l’avancement de la prospective initiale, resituée dans le contexte actuel. C’est l’objet de ce document, qui sera présenté aux élus du Conseil communautaire et à l’ensemble des partenaires. Il sera également transmis au Comité Régional de l’Habitat et de l’Hébergement de Nouvelle Aquitaine pour avis.



LE RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH 2016-2021

CODRA[©]

TERRITOIRES
autrement

BILAN TRIENNAL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



RAPPELS DES ENJEUX DU PLH APPROUVÉ

- 1 **Conduire une politique de l'habitat durable tout en maintenant la dynamique de construction**
 - Maitriser et économiser le foncier
 - Favoriser la densification des formes urbaines et limiter l'étalement urbain
- 2 **Accompagner les dynamiques économiques d'une offre de logements adaptée aux besoins des actifs du territoire**
 - Développer l'offre locative sociale en ciblant localisation et produits
 - Cadrer l'accession à la propriété pour qu'elle réponde aux actifs du territoire
 - Apporter des réponses aux jeunes ménages
 - Apporter des réponses aux ménages en précarité et notamment les saisonniers
- 3 **Anticiper les besoins générés par le vieillissement et la perte d'autonomie**
 - Poursuivre l'adaptation du parc et renforcer la coordination autour de l'offre et la demande notamment dans le parc social
 - Développer des opérations d'habitat adaptées aux personnes âgées
- 4 **Favoriser la qualité du parc des résidences principales**
 - Encourager la mise à niveau des logements privés au plan énergétique
 - Observer l'évolution des résidences secondaires
- 5 **Se donner les moyens d'une politique de l'habitat cohérente avec les ambitions de développement**
 - Renforcer la dynamique communautaire et l'appui technique aux communes
 - Développer le partenariat avec les acteurs du territoire pour consolider la politique de l'habitat
 - Consolider les outils d'observation

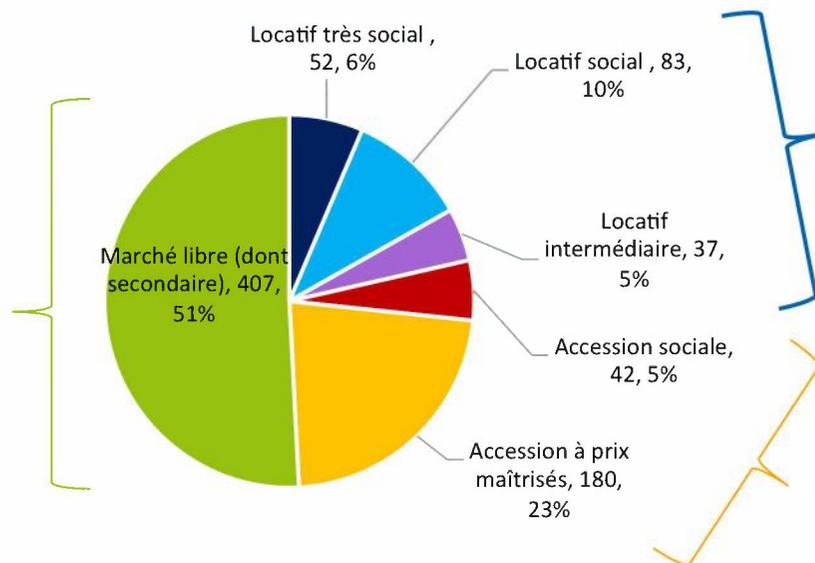


LES OBJECTIFS : 800 LGTS ET UN EFFORT DE PRODUCTION SOCIALE ET MAÎTRISÉE

RAPPELS DU PLH

RÉPARTITION PAR PRODUITS DE L'OBJECTIF ANNUEL DE PRODUCTION

La permanence d'une dynamique privée du fait de l'attractivité du territoire et malgré un contexte économique difficile



L'ambition de produire 21,5% de logements locatifs sociaux,
soit environ 172 LLS par an sur la base de 800 logements par an

→ A horizon 2020, cela devrait permettre de passer d'un peu moins de 5% de locatif social à plus de 7%

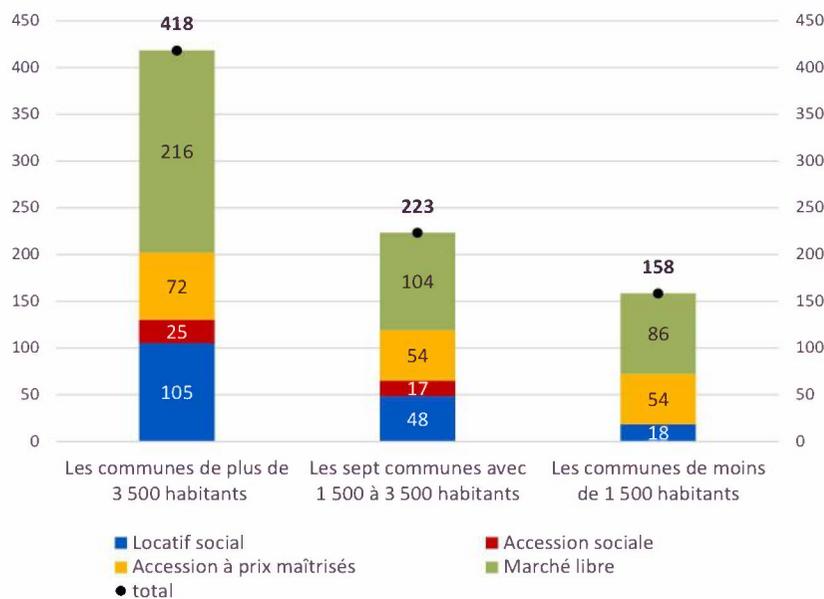
28% d'accèsion à prix maîtrisés, en appui sur le PSLA et en facilitant surtout la mobilisation du PTZ+ par les ménages, avec une offre accessible

	Sur 6 ans	Nombre de logements par an (arrondis)	en %
Locatif très social	310	52	6,5%
Locatif social	500	83	10,4%
Locatif intermédiaire	220	37	4,6%
Accession sociale	250	42	5,2%
Accession abordable	1080	180	22,5%
Marché libre (dont secondaire)	2440	407	50,8%
Total	4 800	800	100,0%

DES OBJECTIFS TERRITORIALISÉS À LA COMMUNE

RAPPELS DU PLH

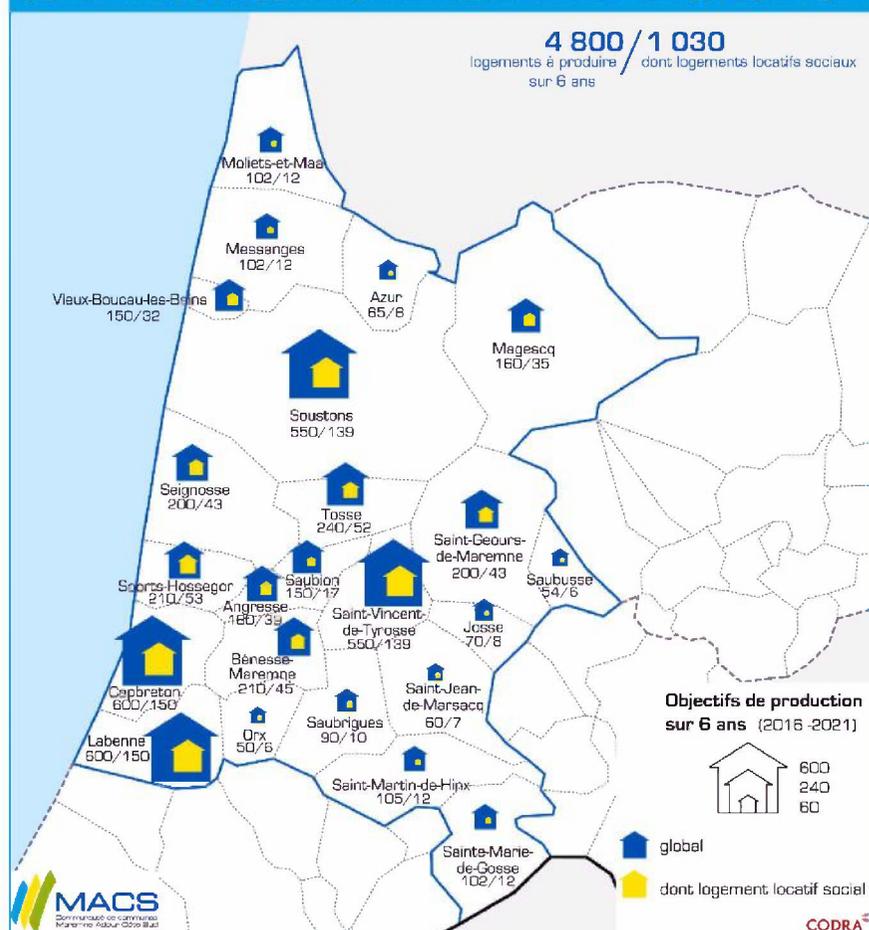
Nombre de logements programmés par produit et par an suivant le profil de communes (arrondis)



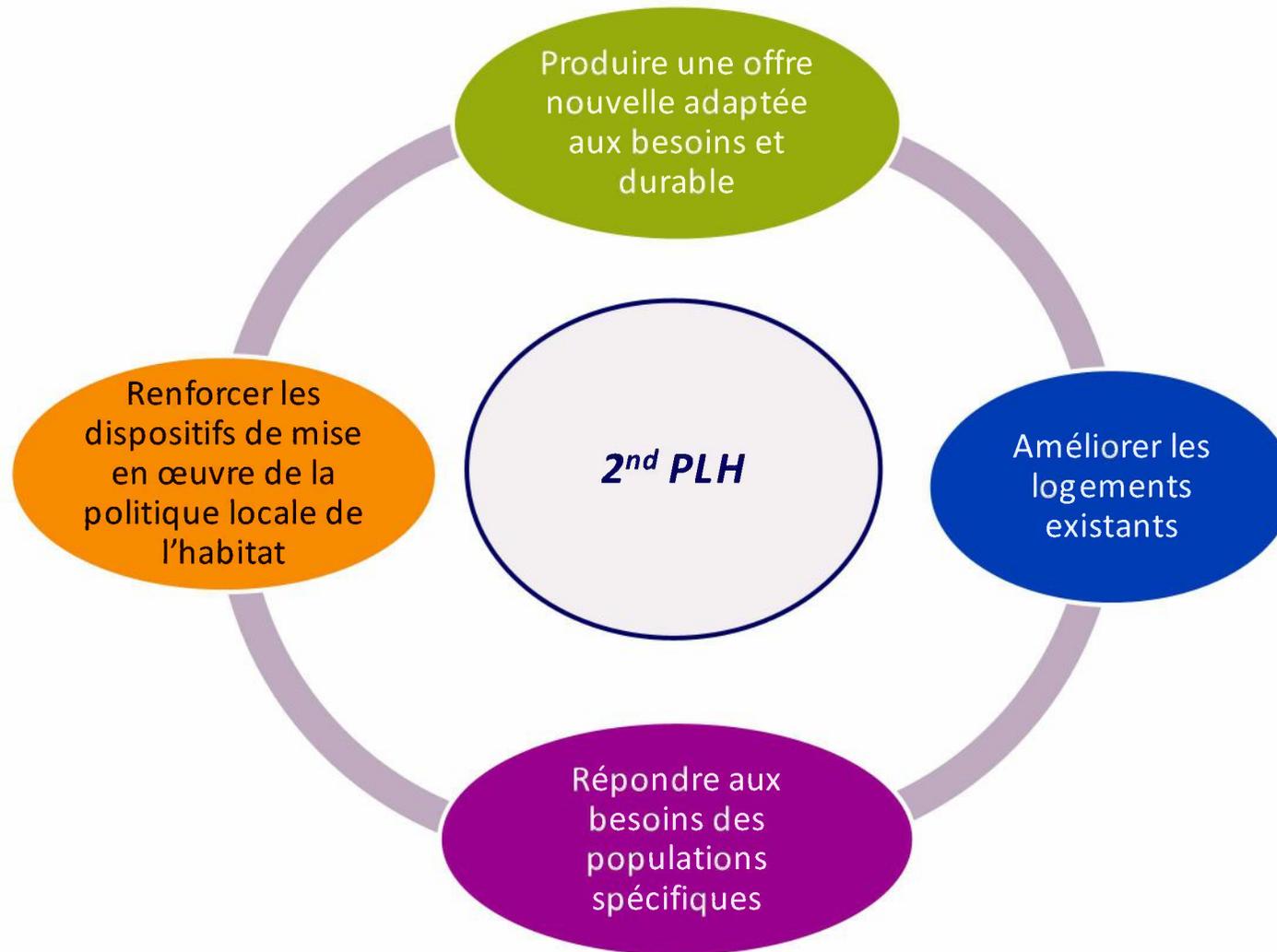
Part de la production locative sociale par profil de communes

Communes > 3 500 habitants	Communes 1 500 à 3 500 habitants	Communes < 1 500 habitants
25 %	22%	12%

OBJECTIFS DE PRODUCTION EN LOGEMENTS À L'HORIZON 2021



RAPPEL DE LA STRUCTURE DU PROGRAMME D' ACTIONS



LE BILAN CHIFFRÉ DE LA PRODUCTION

CODRA[©]

TERRITOIRES
autrement



DES OBJECTIFS TENUS DANS L'ENSEMBLE : 55% À MI-PAROURS

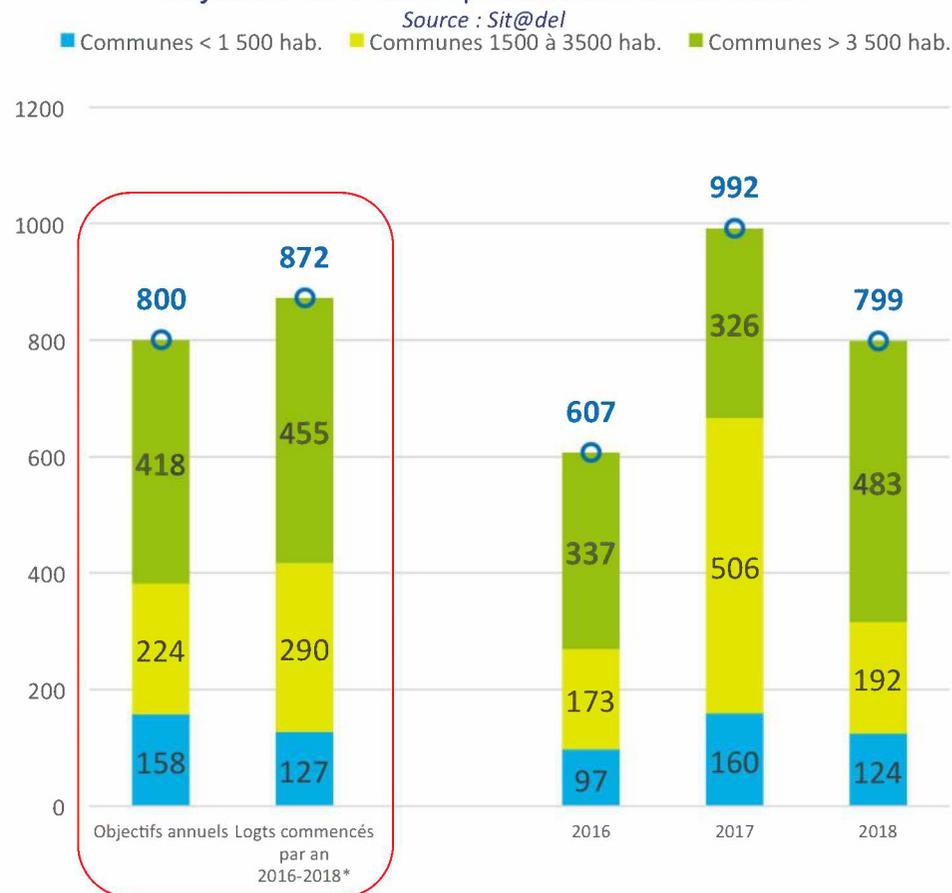
En moyenne, 872 logements commencés sur les 3 premières années

- 2018 : 1 114 logements autorisés, une perspective qui dépasse largement les objectifs de 800 logements par an
- Mais les années précédentes, les autorisés étaient également bien supérieurs aux effectivement commencés : près d'1/3 des permis sont retardés ou annulés

Des résultats variables selon le profil des communes

- 40% d'avancement dans les plus petites communes
- 54% dans les plus peuplées
- 65% dans les communes intermédiaires

Objectifs du PLH et production 2016-2018



Données Sit@del	2016	2017	2018	Moyenne annuelle
Logt Commencés date de prise en compte	482	1135	889	835
Logt Commencés date réelle	649	1078		864
Logt Autorisés date réelle	1 104	1 276	1 114	1 165

*Précautions méthodologiques : les données Sit@del 2018 sont celles des logements commencés en **date de prise en compte**. La date considérée est celle de réception du permis de construire et non celle inscrite sur le permis de construire



LA CONSTRUCTION EN COLLECTIF DOMINE DÉSORMAIS

Alors que les $\frac{3}{4}$ du parc de logements étaient constitués de logements en individuel, 54 % de la production s'est réalisée en collectif sur les 3 dernières années

- un mode de développement moins consommateur d'espace,
- Une production en collectif toutefois concentrée sur les communes les plus peuplées et les plus urbaines.

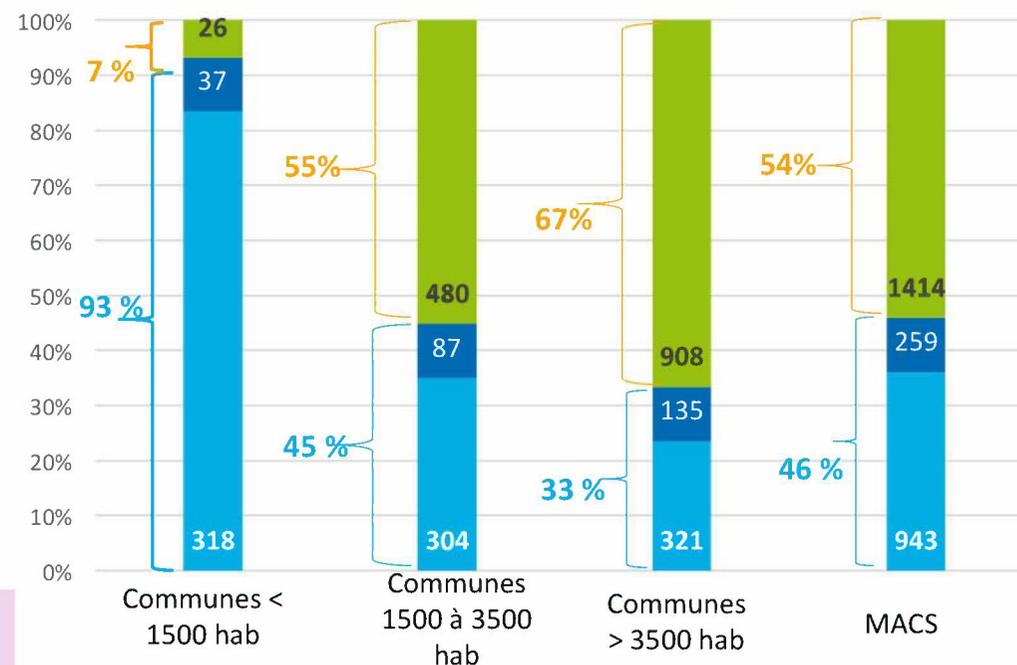
Les petites communes (< 1500 hab) produisent encore très majoritairement de l'individuel (99%), en particulier de l'individuel pur.

Nota : ce résultat global de la construction ne distingue pas les résidences construites pour être occupées à des fins temporaires ou secondaires. La mesure via les résultats de l'INSEE indique un tassement de la part relative des résidences secondaires mais une augmentation du nombre (200 par an)

Résultat de la production par type de production 2016-2018 *

Source : Sit@del

■ Collectif et rés. ■ Individuel groupé ■ Individuel pur



*Précautions méthodologiques : les données Sit@del 2018 sont celles des logements commencés en **date de prise en compte**.



LA GÉOGRAPHIE DE LA PRODUCTION MONTRE DES ÉTATS D'AVANCEMENT CONTRASTÉS

2 communes ont déjà dépassé les objectifs totaux du PLH :

- Bénesse-Maremne et Seignosse

Soustons est quasiment à l'objectif final

- preuve que les difficultés de commercialisation un temps constatées ont été levées

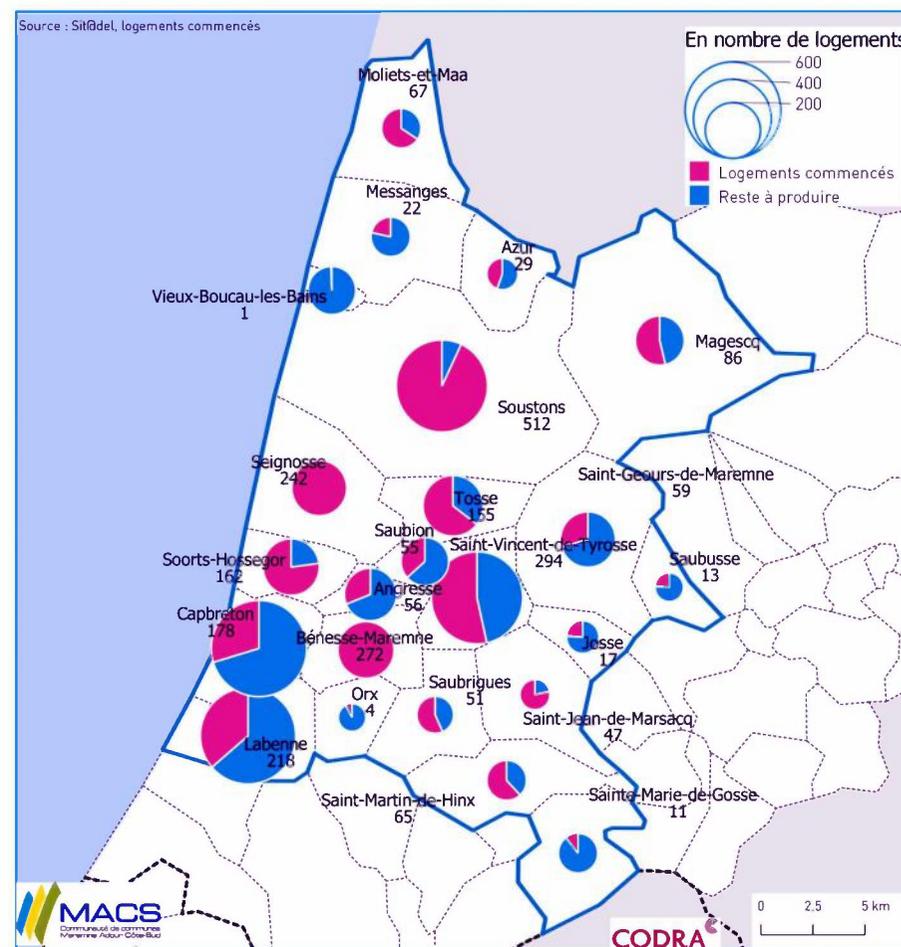
Le triennal est atteint et parfois sensiblement dépassé pour 8 commune

- Moliets-et-Maa, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin de Hinx ou encore Tosse

Un retard plus ou moins important pour 11 communes,

- dont notamment Capbreton (30% d'avancement)
- ou Vieux-Boucau-les-Bains (1 seul logement commencé selon Sit@del, mais 24 financements de LLS selon la DDTM en 2018).

VOLUME DE LA CONSTRUCTION DU PREMIER TRIENNAL COMPARÉ AUX OBJECTIFS DU PLH



RÉSULTATS DE LA CONSTRUCTION (logements commencés sit@del) PAR COMMUNE COMPARÉS AUX OBJECTIFS DU PLH

PROFIL DE COMMUNE	COMMUNE	2016	2017	2018*	2016 - 2017	2016-2018*	OBJECTIF PLH 6 ANS	ATTEINTE DES OBJECTIFS 2 ANS	ATTEINTE DES OBJECTIFS 3 ANS
1500 à 3500	Angresse	14	20	22	34	56	180	19%	31%
< 1 500	Azur	7	8	14	15	29	65	23%	45%
1500 à 3500	Bénésse-Maremne	44	214	14	258	272	210	123%	130%
> 3500	Capbreton	105	42	31	147	178	600	25%	30%
< 1 500	Josse	1	11	5	12	17	70	17%	24%
> 3500	Labenne	42	86	90	128	218	600	21%	36%
1500 à 3500	Magescq	32	31	23	63	86	160	39%	54%
< 1 500	Messanges	2	8	12	10	22	102	10%	22%
< 1 500	Moliets-et-Maa	18	23	26	41	67	102	40%	66%
< 1 500	Orx	1	3	0	4	4	50	8%	8%
1500 à 3500	Saint-Geours-de-Maremne	24	17	18	41	59	200	21%	30%
< 1 500	Saint-Jean-de-Marsacq	22	9	16	31	47	60	52%	78%
< 1 500	Sainte-Marie-de-Gosse	3	7	1	10	11	102	10%	11%
< 1 500	Saint-Martin-de-Hinx	16	27	22	43	65	105	41%	62%
> 3500	Saint-Vincent-de-Tyrosse	3	114	177	117	294	550	21%	53%
< 1 500	Saubion	20	28	7	48	55	150	32%	37%
< 1 500	Saubrigues	3	33	15	36	51	90	40%	57%
< 1 500	Saubusse	4	3	6	7	13	54	13%	24%
1500 à 3500	Seignosse	15	168	59	183	242	200	92%	121%
> 3500	Soorts-Hossegor	16	117	29	133	162	210	63%	77%
> 3500	Soustons	213	53	246	266	512	550	48%	93%
1500 à 3500	Tosse	44	55	56	99	155	240	41%	65%
1500 à 3500	Vieux-Boucau-les-Bains	0	1	0	1	1	150	1%	1%
	MACS	649	1078	889	1727	2616	4800	36%	55%



LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOCATIFS SOCIAUX SONT DÉPASSÉS SUR LA PREMIÈRE PÉRIODE TRIENNALE

Sur les trois dernières années, la production sociale représente¹ 24 % de la production totale, soit davantage que les prévisions du PLH (21,5%)

- La production de PLAI et PLUS est supérieure aux objectifs
- la production de logements intermédiaires est inférieure aux prévisions, ce qui est conforme à la réalité des besoins sur MACS

Toutefois, l'année 2018 marque le pas

- Seulement 101 agréments

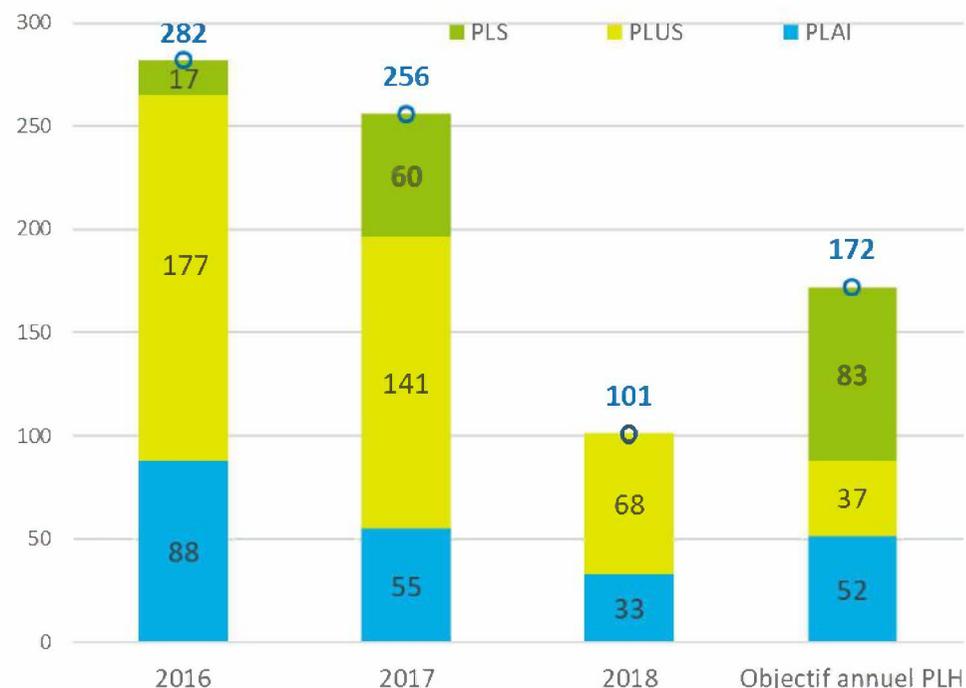
L'année 2019 s'annonce meilleure selon les programmations en cours

- Environ 200 locatifs sociaux inscrits à la programmation de l'Etat

	Lgts 2016-2018	Objectif PLH	Atteinte des objectifs
PLAI	176	310	57%
PLUS	386	500	77%
PLS	77	220	35%
TOTAL	639	1030	62%

RÉPARTITION PAR ANNÉE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FINANCÉS

Source : SISAL



¹**Précaution méthodologique** : la production sociale présentée ici correspond aux logements agréés en 2016, 2017 et 2018. Du fait d'éventuels décalages de livraison ou de difficultés opérationnelles, les logements peuvent être en réalité commencés ou commercialisés les années suivantes



BILAN DES FINANCEMENTS EN LOCATIF SOCIAL PAR PROFIL DE COMMUNES

Les objectifs sont plus avancés dans les communes les plus importantes, ce qui correspond aussi à des profils d'opération différentes, à la durée du montage des opérations dans les petites communes voire à des difficultés à mobiliser les bailleurs

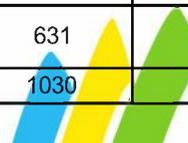
- 55 % de LLS agréés dans les communes de plus 3 500 habitants par rapport à leurs objectifs à 2021
- 84 % des objectifs dans les communes de 1 500 à 3 500 habitants
 - Seignosse fait toujours partie de ce groupe mais dépasse désormais les 3 500 habitants
- 44 % des objectifs dans les communes de moins 1 500 habitants

BILAN DES LOGEMENTS AGRÉÉS PAR PROFIL DE COMMUNE 2016-2018

Source : SISAL



PROFIL DE COMMUNE	Ensemble 2016 - 2018	PLAI	PLUS	PLS	OBJECTIF PLH	ATTEINTE DE L'OBJECTIF
Communes < 1 500 hab.	48	16	32	0	110	44%
Communes 1500 à 3500 hab.	244	85	157	2	289	84%
Communes > 3 500 hab.	347	75	197	75	631	55%
Total général	639	176	386	77	1030	62%



DES RÉALISATIONS DANS 14 COMMUNES DE LA COMMUNAUTÉ

Le nombre de logements agréés selon l'Etat à mi-parcours du PLH reste inégal selon les communes

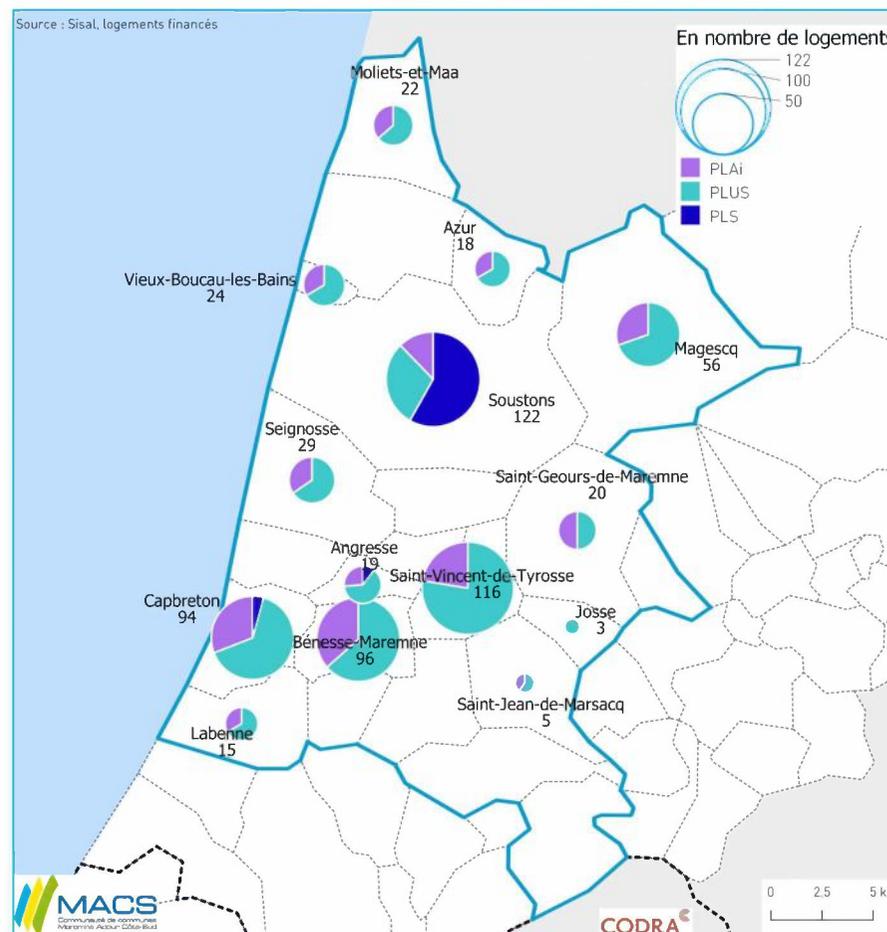
- Certaines communes (Azur, Benesse-Maremne, Magescq, Moliets-et-Maa) ont déjà agréés davantage que leurs objectifs initiaux de LLS horizon 2021.
- A l'inverse, certaines communes n'affichent encore aucun agrément de LLS (Soorts-Hossegor ou Tosse pour les plus grandes)
 - Des perspectives cependant en 2019

A noter que la production en VEFA a représenté les 2/3 de la production (*selon service habitat de MACS*)

- cela devrait être un peu moins en 2019

	2016	2017	2018	2016 - 2017	2016-2018*
Total Sit@del	649	1078	889	1727	2616
Total SISAL (hors PSLA)	282	256	101	538	639
Ratio	43%	24%	11%	31%	24%

LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE DE 2016 À 2018



Nota

Le bilan et les mises en perspective de la feuille de route en locatif social ont été établis à partir des données SISAL de l'Etat. Elles peuvent différer de la réalité constatée par le service habitat de MACS

Quelques réalisations récentes



Capbreton
2017
Les
Terrasses
Clairsienne,
VEFA, 7 LLS



Saint-Geours-de-Maremne 2016
Cousins
XL Habitat, MOD, 14 LLS



Bénèsse-Maremne 2016
Domaine du Bois Vert
Clairsienne, MOD, 12 LLS



Saint-Jean-de-Marsacq 2016
Mounagré
XL Habitat, MOD, 9 LLS,

BILAN TRIENNAL DU PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT



LA PART RELATIVE DU PARC SOCIAL PROGRESSE ET LA VEFA RESTE LE MODE DE PRODUCTION PRIVILÉGIÉ

5,1% de locataires du parc social selon l'Insee pour 1 487 locataires du social dénombrés en 2016
Selon le RPLS¹, c'est 1 805 logements sociaux qui sont désormais comptabilisés comme déjà loués, logements conventionnés

- compte tenu des agréments délivrés ces dernières années, le parc social devrait progresser plus rapidement

Clairsienne a été l'opérateur le plus présent au cours du premier triennal

- Le bailleur social est intervenu dans 9 communes, via des acquisitions en VEFA dans le cadre d'opérations de promotion privée

Opérateur	Nb de LLS (PLUS et PLAi uniquement)	Nb produit en VEFA	Part de la VEFA ou de l'acquisition amélioration
Clairsienne	327	267	82%
XL Habitat	106	9	8%
HSA	51	51	100%
Toit Familial gascon	6	6	100%
PACT	8	0	Dont 3 AA
Communes	10	0	100% AA

Source : fichier de suivi de la production/ service habitat de MACS

Les objectifs pour le prochain triennal en locatif social

Il reste 383 logements locatifs sociaux à engager sur MACS si l'on considère la production du premier triennal.

- C'est 491 si l'on cumule les objectifs non atteints de chaque commune : dans ce cas, les objectifs seraient dépassés

208 logements sont listés par la DDTM pour un financement 2019.

- La feuille de route est globalement prise en compte par les communes et leurs partenaires.

Les projets des communes en locatif social soumis à financements auprès de l'Etat pour 2019			
Communes	PLUS	PLAI	PLS
ANGRESSE	8	4	
CAPBRETON	14	6	31
JOSSE	16	8	
LABENNE	11	6	
ORX	5	10	
SAINT-GEOURS-DE-M.	15	8	
SAINT-MARTIN-DE-H.	4	2	
SAINT-VINCENT-DE-T.	5	3	
SAUBION	3	2	
SOORTS-HOSSEGOR			6
SOUSTONS	20	8	
TOSSE	5	3	
VIEUX-BOUCAU-LES-B.			5
	106	60	42

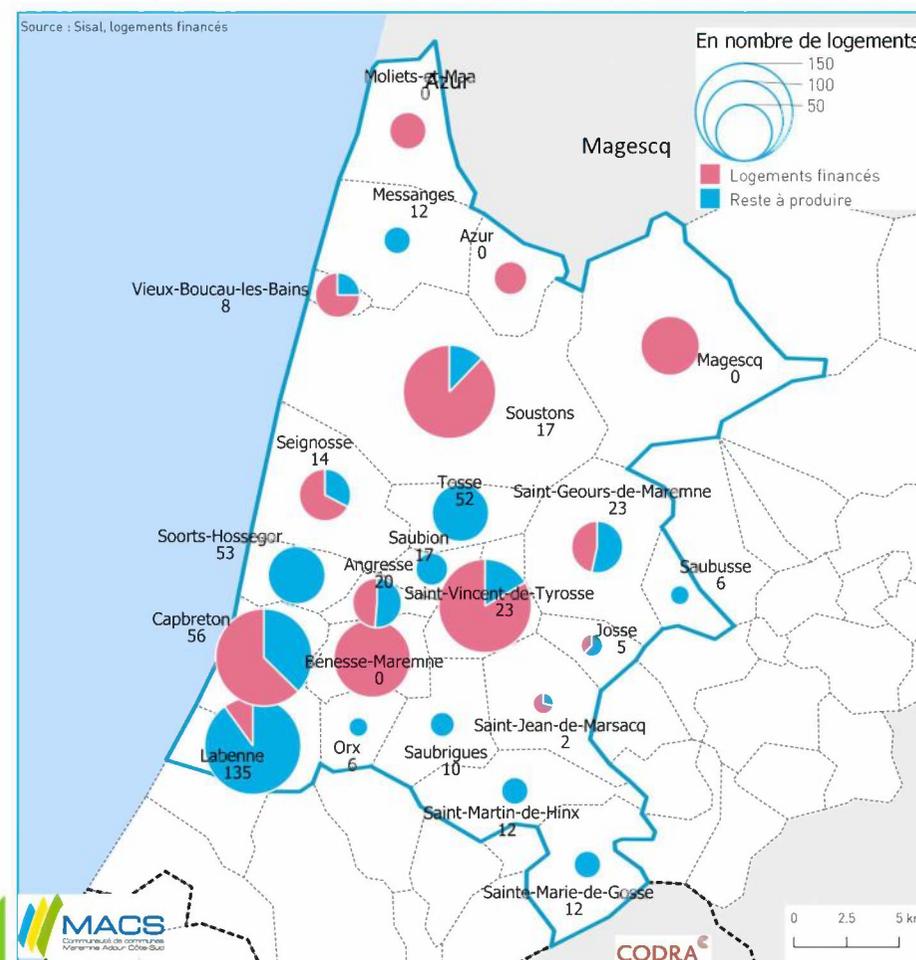
Nota

Le bilan et les mises en perspective de la feuille de route en locatif social ont été établis à partir des données SISAL de l'Etat.

Lecture de la carte et du tableau

- Par exemple à Soustons, la feuille de route indique 17 locatifs à projeter et la programmation ci-dessous fait état de 28 à venir.

LA FEUILLE DE ROUTE POUR LE SECOND TRIENNAL DU PLH EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL



BILAN TRIENNAL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

BILAN DES FINANCEMENTS OCTROYÉS SUR LES 3 PREMIÈRES ANNÉES DU PLH

A mi-parcours du PLH, 495 logements locatifs sociaux ont été financés, soit 48% de l'objectif à horizon 2021

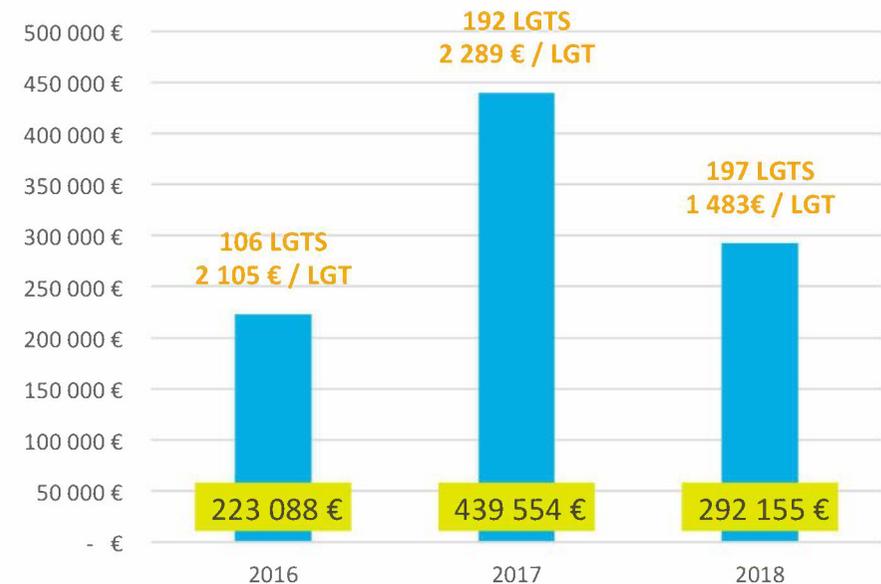
- Les financements des LLS par MACS sont inégaux selon les années, en diminution sur l'année 2018,
- L'année 2019 s'annonce très basse en termes de financements de la collectivité, malgré une programmation côté Etat supérieure : 49 logements financés à fin juillet.

A noter, les contributions financières coordonnées entre MACS (75%) et les communes (25%)

- La moyenne de la contribution au logement social créé est de près de 2 600€/logement

BILAN DES FINANCEMENTS MACS DES LOGEMENTS

Source : MACS



EN ACCESSION SOCIALE ET MAÎTRISÉE, DES RÉSULTATS TRÈS POSITIFS

77 PSLA agréés sur les trois premières années

- alors que les objectifs en accession sociale sont de 42 par an : 28% des objectifs du PLH
- Une production dans des contextes différenciés
 - 52 PSLA agréés à Capbreton
 - 12 à Labenne
 - 6 à Saint-Jean de Marsacq
 - 7 à Saubion
- Des efforts encore à fournir pour tenir un objectif plutôt ambitieux
 - l'Etat enregistre une programmation 2019 de 26 PSLA à Soustons (avec Clairsienne)

Côté PTZ, les objectifs de 180 accessions abordables sont dépassés au regard de la mobilisation du Prêt à Taux Zéro

- 657 PTZ accordés pour des produits en neuf, au prix moyen du m² de l'ordre de 2 500 €
 - ➔ des biens situés donc entre 200 et 250 K€
- Le montant moyen du PTZ est de 62 127 €, sur une globalité des prêts de 111 551 €
 - ➔ le PTZ est bien solvabilisateur mais les ménages semblent disposer d'un apport personnel conséquent alors que le revenu moyen par unité de consommation dépasse à peine le SMIC (1,01)
- 25 PTZ dans l'ancien également comptés en 2016 et 2017, avec des caractéristiques proches du neuf



UN PANORAMA DE LA SITUATION DE L'HABITAT EN 2019

Evolutions socio-économiques

CODRA®

TERRITOIRES
autrement

BILAN TRIENNAL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



UN LÉGER TASSEMENT DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

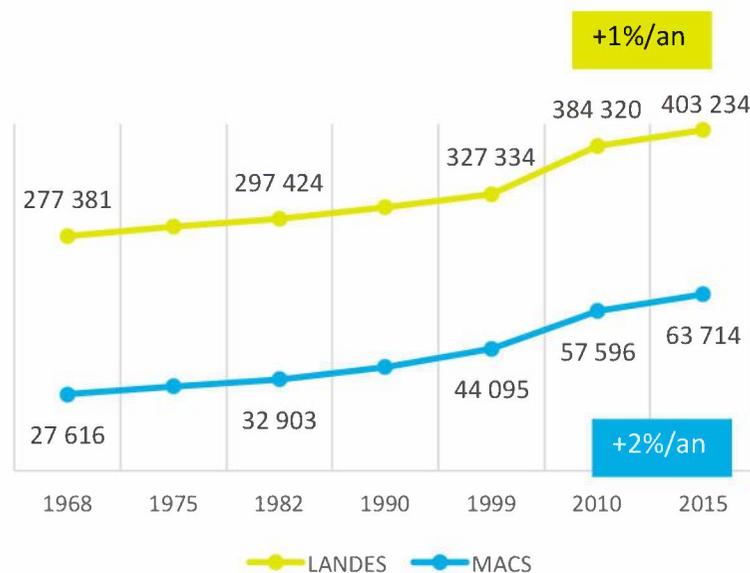
63 714 habitants en 2015

- +2,00 % / an sur la période 2010-2015, en légère baisse par rapport à 1999-2010 (2,5%/an)
 - **Confirmée 2016 : +1,9% entre 2011 et 2016**
- Un taux de croissance deux fois supérieur à la moyenne landaise (1%/an)

Un solde naturel faible : +0,08%/an depuis 2010

- Stable et similaire aux Landes
- Un solde migratoire important : + 1,96 %/an
 - **Un solde migratoire déjà important entre 1999 et 2010 (2,3%/an)**
- Plus accentué que celui du département : +1%/an
- La commune de Labenne contribue à elle seule à 21 % de la hausse de la population de MACS
 - **taux d'évolution annuel de +4,9 %, dont un solde migratoire de + 4,7%/an**
 - **Elle n'est pourtant qu'à 36% de ses objectifs de production**

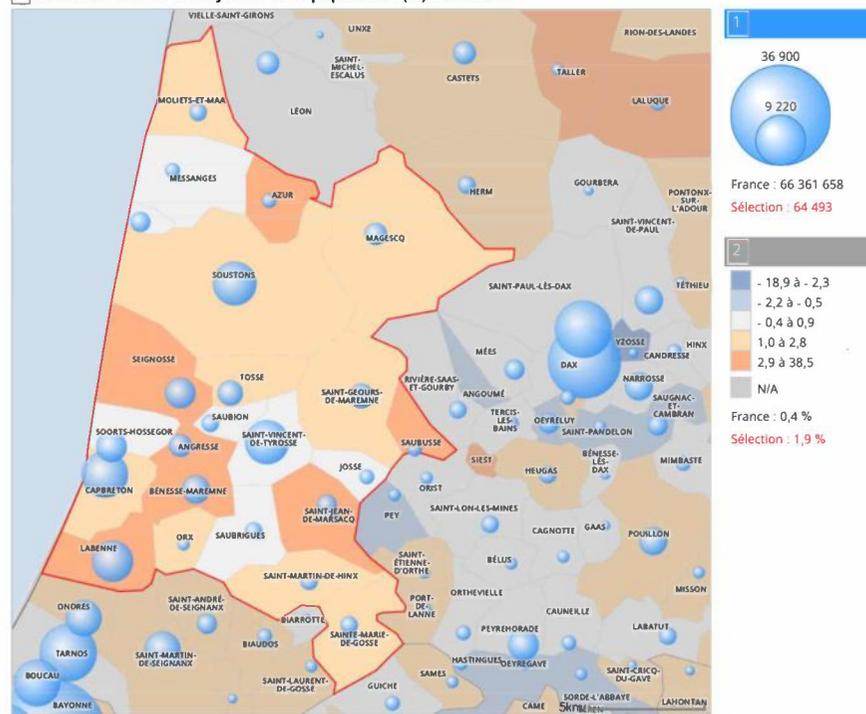
EVOLUTION COMPARÉE DU NOMBRE D'HABITANTS



1 Population municipale 2016

Source : INSEE RP 2015

2 Évolution annuelle moyenne de la population (%) 2011-2016



Le « sur »vieillessement vérifié en 2015

30% des habitants ont plus de 60 ans en 2015 (même taux pour les Landes)

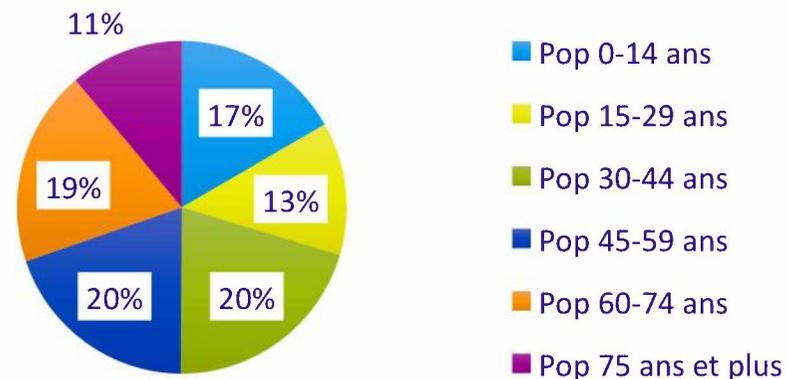
- Une population sensiblement plus âgée que la moyenne nationale (25%),
- En légère hausse depuis 2010 (29%), avec un taux de +3%/an, une hausse qui concerne l'ensemble des LANDES (28% en 2010),
- Part très importante à Soorts-Hossegor (48%), Vieux-Boucau-les-Bains (42%) et Capbreton (38%).

22% ont moins de 20 ans (comme les Landes)

- + 4%/an depuis 2010, mais leur part dans la population reste la même

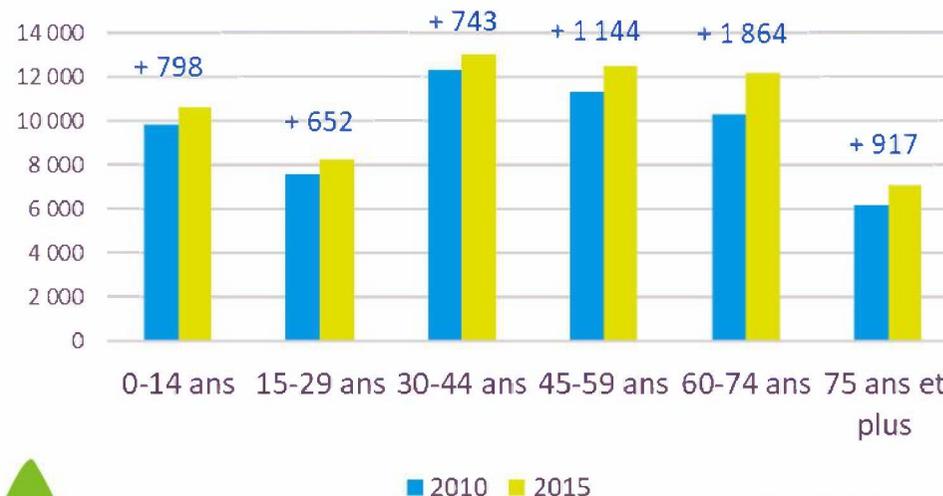
Un indice de jeunesse toujours faible : 0,7 en 2015 comme en 2010.

REPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE EN 2015



Source : INSEE RP 2015

EVOLUTION PAR TRANCHE D'ÂGE 2010-2015



Source : INSEE RP 2015

BILAN TRIENNAL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Le profil des ménages continue d'évoluer

1/3 des ménages sont des personnes seules en 2015

- Une répartition égale au département
- Un taux d'évolution de 5%/an depuis 2010, plus rapide que le département (+3%/an)
- Une part en hausse (30% en 2010)
- 52% des ménages supplémentaires entre 2010 et 2015 sont des personnes seules (58% dpt), soit 1 883

8% sont des familles monoparentales (idem Landes)

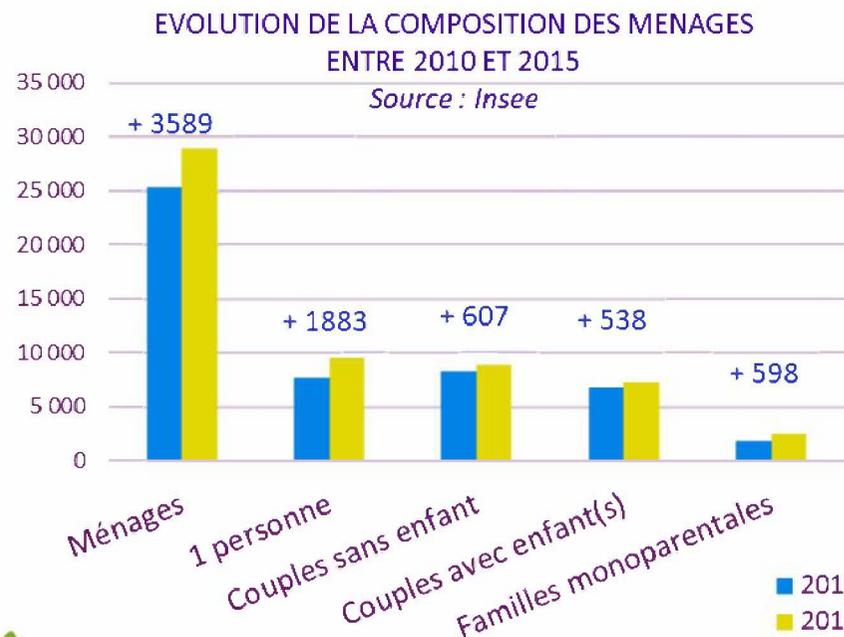
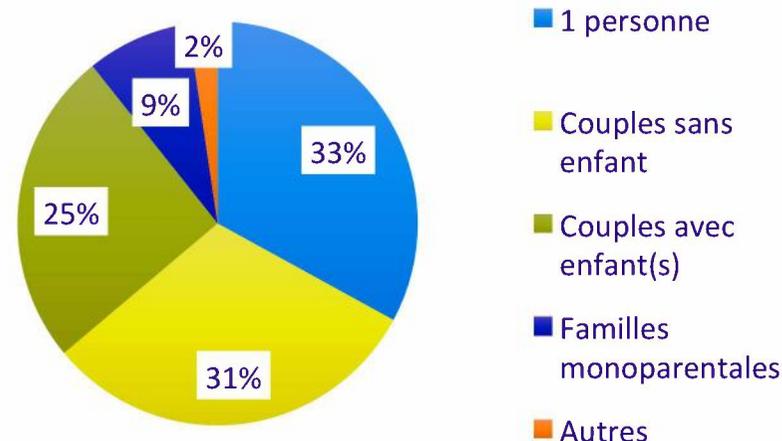
- Taux d'évolution de 6%/an depuis 2010, le double de celui du département
- Une part en hausse par rapport à 2010 (7%)

Malgré un taux d'évolution positif, la part des couples avec et sans enfants diminue légèrement (-2%)

2,17 : la taille des ménages continue de diminuer

- - 0,6 %/an entre 2010 et 2016

PROFIL DES MENAGES



DES CHANGEMENTS DANS LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES

Près de 2 000 emplois supplémentaires entre 2011 et 2016

- davantage d'artisans et chefs d'entreprise, de cadres et de professions intermédiaires.
- Les ouvriers et employés conservent toutefois une place importante sur le territoire, presque autant que les retraités qui représentent 35% des ménages du territoire

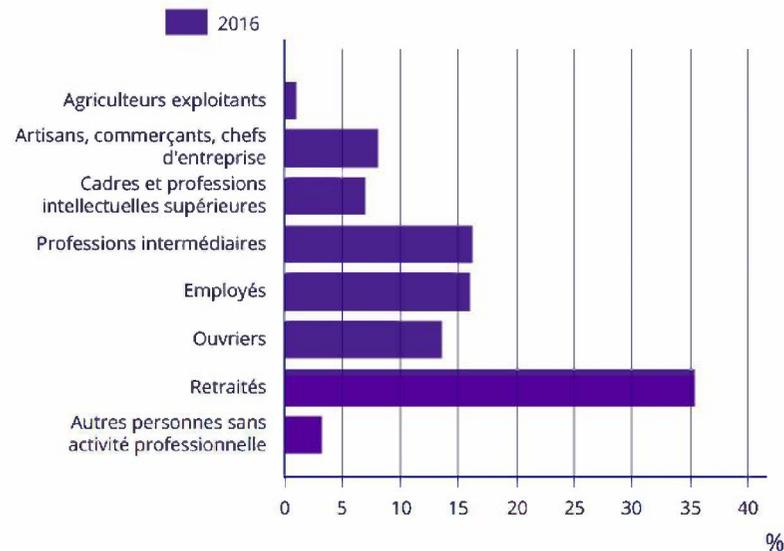
Le taux de concentration de l'emploi est stable

- 0,86 emploi local pour 1 actif résidant dans les communes de MACS
- environ 3 400 actifs résidant à MACS vont travailler ailleurs

Des revenus qui demeurent légèrement supérieurs aux références métropolitaines

- La médiane du revenu disponible à MACS est également supérieure à la moyenne française : 21 071 € en 2015 contre 20 566 €
- Le 1^{er} décile des revenus des ménages est de 11 941,50€ contre 10 739€ en moyenne française
- En conséquence, le taux de pauvreté calculé par l'INSEE en 2015 est de l'ordre de 12% à MACS tandis qu'il est de 15% en moyenne française

FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence



EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Sources INSEE 2016



LE PARC DES RÉSIDENCES SECONDAIRES NE PROGRESSE PLUS, AU PROFIT DE L'HABITAT PERMANENT

45% de résidences de résidences secondaires en 2015 en moyenne

- mais la production récente a davantage servi les besoins permanents,
- Les résidences secondaires représentaient 47% du parc de logements en 2010,
- On peut estimer toutefois qu'environ 200 logements construits par an sont occupés temporairement.

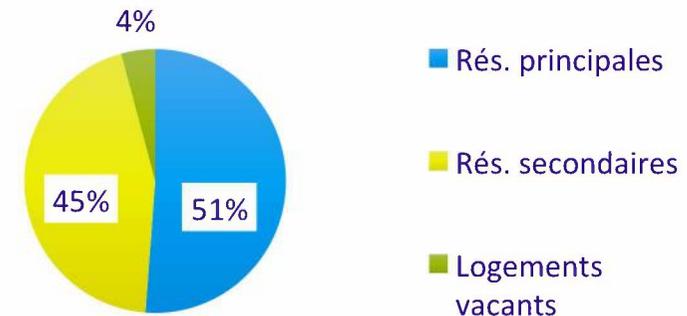
La vacance toujours faible (4%), indique la tension sur l'immobilier local

- mais une augmentation depuis 2010 (+5%/an),
- à relativiser par les effets de dynamiques de constructions (+ 5 252 log supplémentaires, soit +10% sur la période) et du nombre de résidences principales (+14% sur la période), qui peuvent bousculer les mutations dans l'ancien

Pas de renouvellement de parc sur MACS

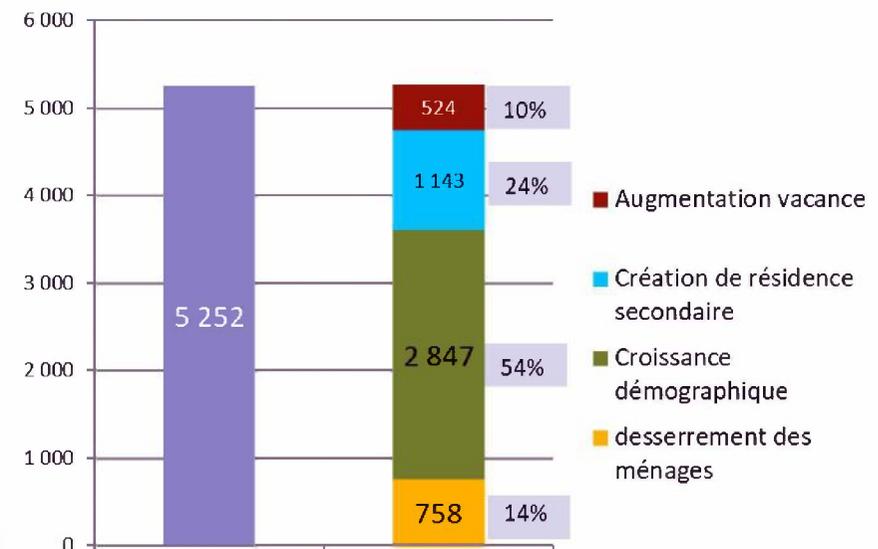
Typologie des logements en 2015

Source : Insee



Utilisation du parc créé entre 2010 et 2015

5 252 logements construits sur la période (Sit@del)



UNE ÉVOLUTION LENTE MAIS RÉELLE, DANS LE SENS D'UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE RÉSIDENIELLE

La typologie des logements au global a peu évolué : une majorité de logements individuels (63%) et de T4+ (69%)

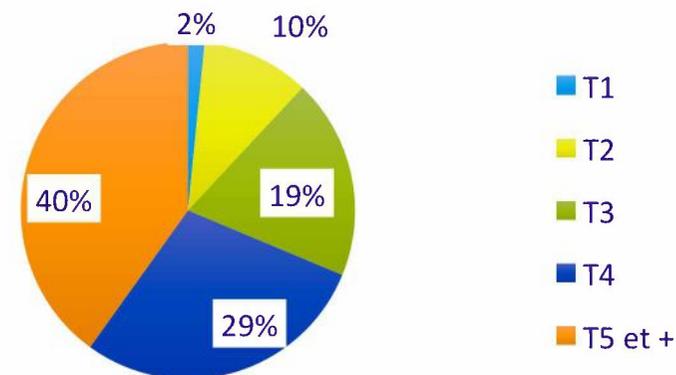
- la densification de la production n'est pas encore perceptible sur l'ensemble du parc.

Le statut d'occupation avait légèrement évolué sur la période 2010 - 2015

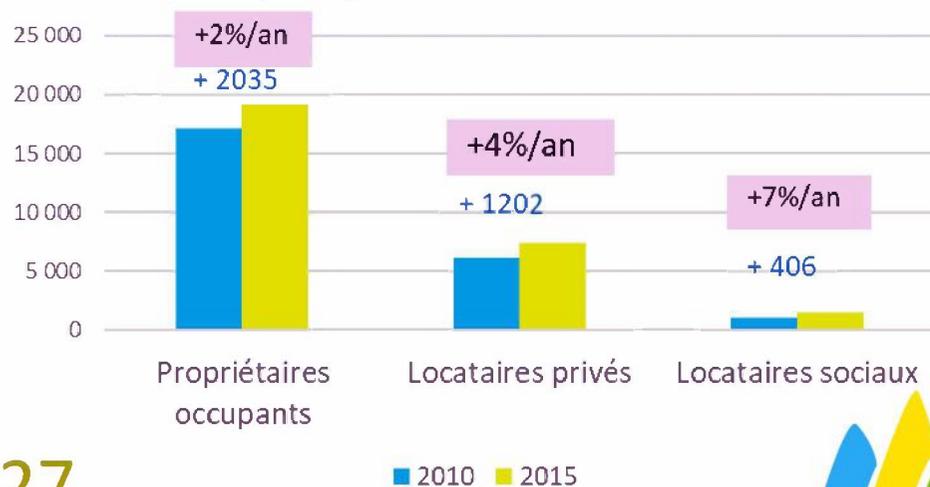
- La part de propriétaires occupants reste forte (66%), mais évolue moins vite que les locataires,
- la part de locataires HLM (selon l'INSEE) reste faible (5%) malgré une forte hausse de leur nombre depuis 2010 (+39%), principalement à Capbreton et Labenne,
- On note également la progression des locataires du privé, sous l'impulsion probable des investisseurs mobilisés dans les zonages de la défiscalisation locative.

Taille des logements en 2015

Source Insee

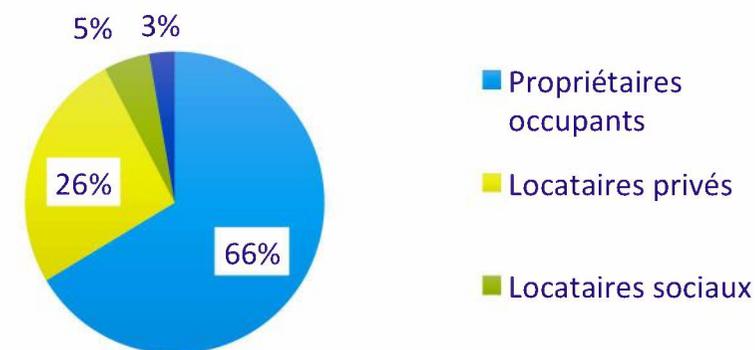


Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2010-2015



Statut d'occupation des résidences principales en 2015

Source Insee



UN PANORAMA DE LA SITUATION DE L'HABITAT EN 2019

Dynamiques de marché

CODRA[©]

TERRITOIRES
autrement

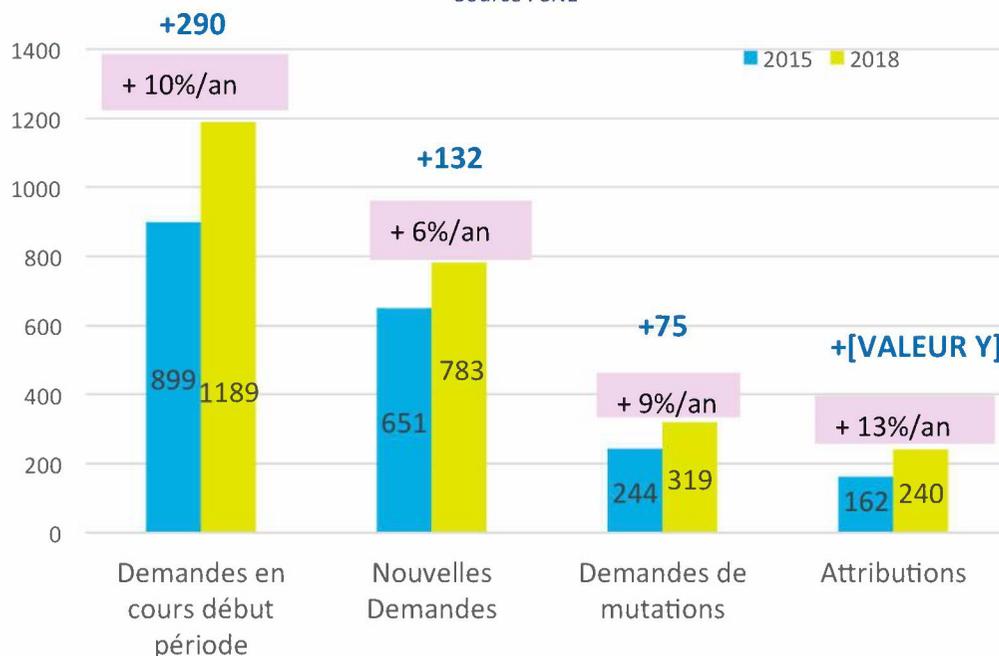
BILAN TRIENNAL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

LA DEMANDE LOCATIVE À MACS 2015-2018

Source : SNE



Communes de MACS	Nb demandes
Capbreton	298
Soustons	179
Saint-Vincent-de-Tyrosse	165
Labenne	153
Bénése-Maremne	69
Soorts-Hossegor	57
Seignosse	46
Vieux-Boucau-les-Bains	41
Angresse	28
Saint-Geours-de-Maremne	27
Saint-Jean-de-Marsacq	17
Saubion	14
Magescq	12
Moliets-et-Maa/ St Martin-de-Hinx	10
autres communes	20

1 189 demandeurs enregistrés au SNE fin 2018 : près de 300 demandeurs supplémentaires par rapport à 2015

La mise en marché de nouveaux logements donne une visibilité aux ménages qui peuvent désormais candidater

Si le nombre des attributions augmente, elle reste en nombre limité face à la demande

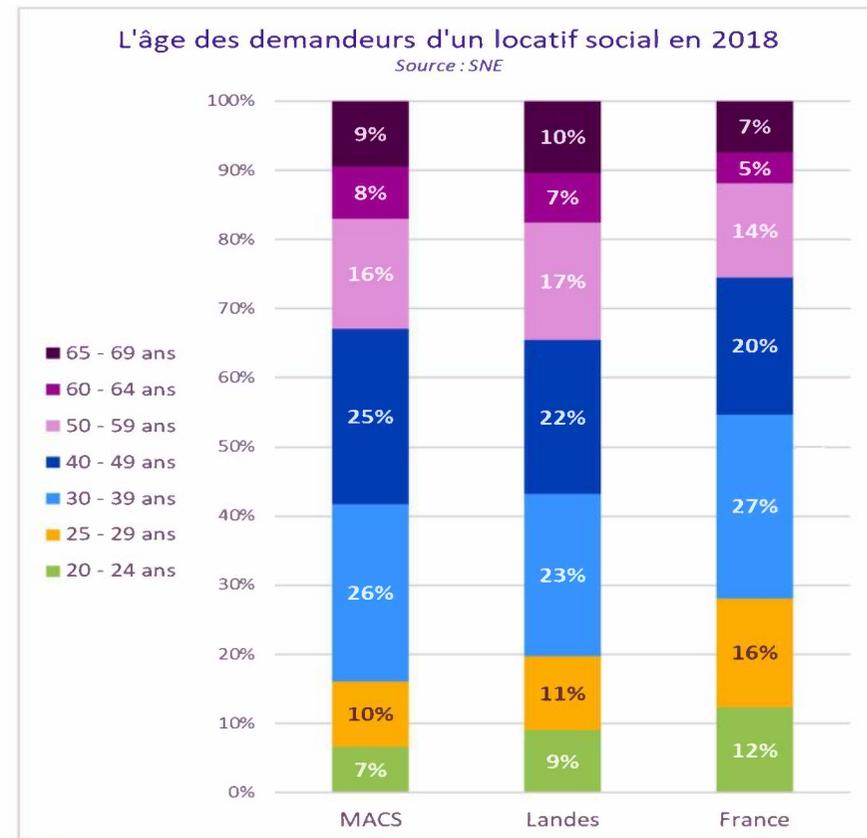
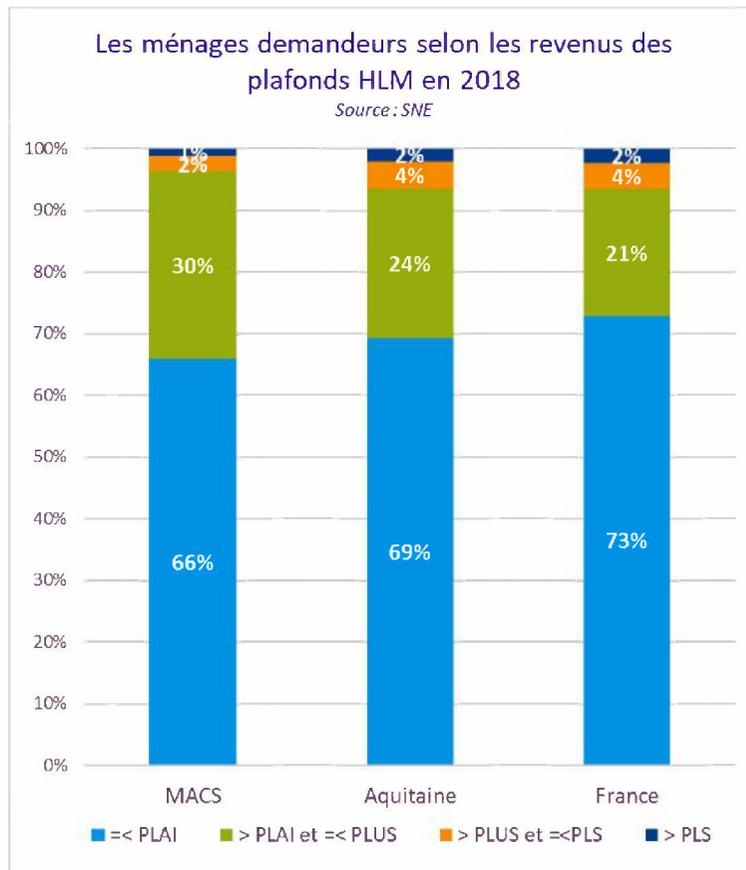
- ➔ Une situation très tendue avec un indice proche de 5 quant au rapport attribution/demande
- ➔ On peut noter également une augmentation des demandes de mutations



DES MÉNAGES DEMANDEURS DE TOUS ÂGES ET AVEC DES RESSOURCES CONTRAINTES

Les spécificités de MACS par rapport aux Landes mais surtout à la moyenne nationale sont de 3 ordres :

- Un peu moins de ménages en précarité mais également peu de ménages dans les plafonds du logement intermédiaire,
- Moins de jeunes demandeurs (17% de moins de 30 ans) mais davantage de profil « actifs », preuve de la tension des marchés de l'immobilier,
- 200 demandeurs âgés de plus de 60 ans sur MACS, comme le département mais davantage qu'en moyenne en France.



LA STRUCTURE DES MÉNAGES DEMANDEURS INVITE À CRÉER DES PETITS LOGEMENTS LOCATIFS

La moitié des demandes émane de ménages d'une seule personne

- Seulement 10% de ménages composés de 4 personnes et plus

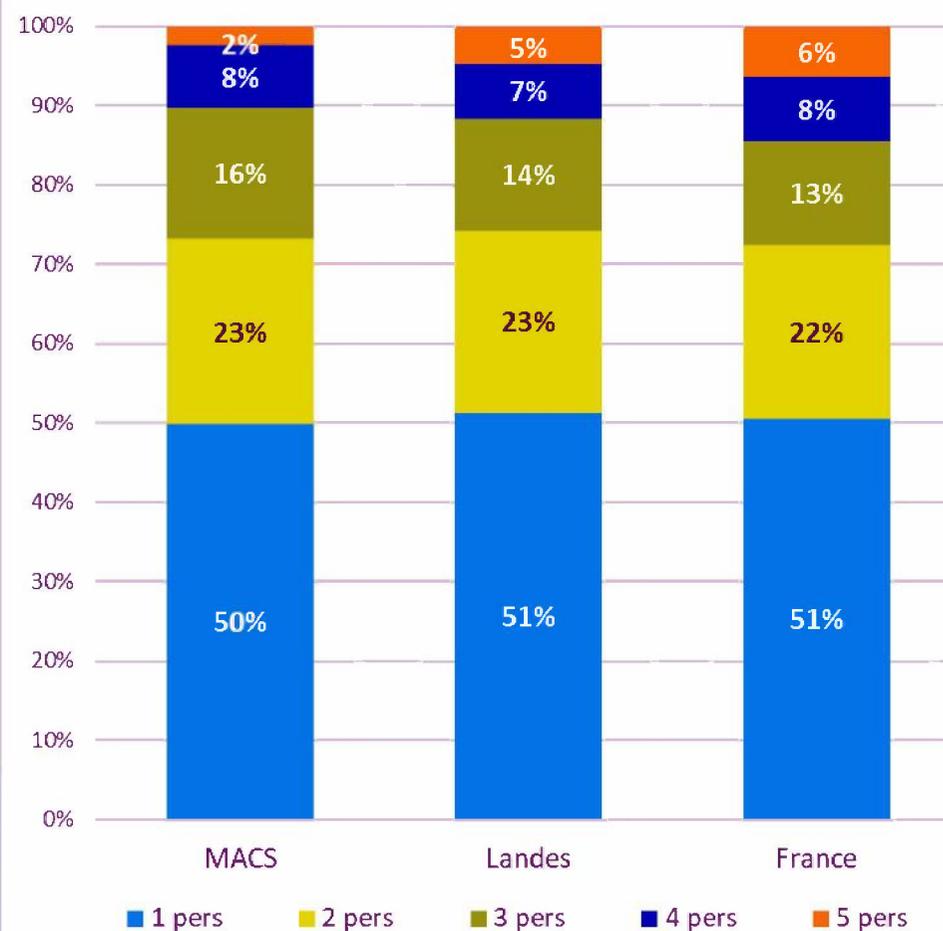
On note que ce profil de la demande est récurrent puisque les écarts sont faibles avec les Landes ou la France en moyenne.

La tendance à la réduction de la taille des ménages se retrouve donc de manière plus marquée dans l'expression de la demande locative sociale

- les ressources de ces ménages sont par définition plus contraintes.

La taille des ménages demandeurs d'un logement social en 2018

Source : SNE



LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ VISIBLEMENT EN TENSION ET EN INTERFÉRENCE AVEC L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

Une offre qui s'est étoffée de 1 200 logements entre 2010 et 2015.

Elle reste peu disponible en ligne, majoritairement des appartements.

Une moyenne de 10,3 €/m² (10,8€/m² selon Clameur) sur MACS

- Des prix plus élevés qu'au niveau du département : 7,5€/m²,
- Avec des disparités entre communes : de 9 €/m² jusqu'à 12,5 €/m² (notamment) dans les communes littorales.

Peu d'individuel, surtout des appartements

- Une surface moyenne de 63m²,
- Essentiellement des T2 et T3.

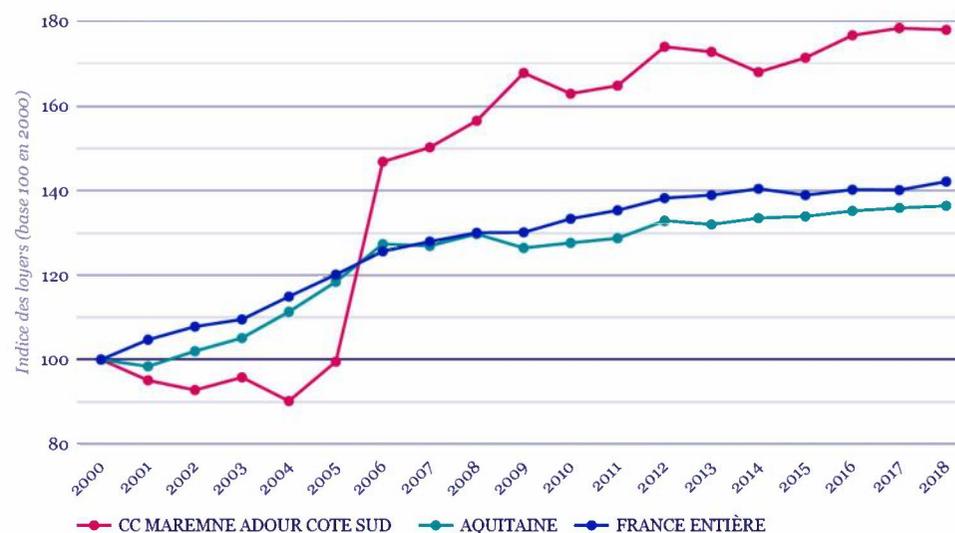
Une légère diminution des loyers en 2018 (-0,2%), alors qu'ils ont augmenté dans les Landes (+1,8%) et en France (+1,4%).

32,4% le taux de mobilité des locataires

- La part des logements reloués après travaux est faible : 8,6%?
- La durée d'occupation moyenne est de 3 ans et 1 mois.

VARIATION ANNUELLE DES LOYERS DE MARCHÉ

Source : Clameur



DES NIVEAUX DE MARCHÉ PAR STRATES CROISSANTES EN ALLANT VERS LE LITTORAL, UN MARCHÉ QUI SE TEND POUR LES MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES

Les prix dans les communes du littoral de MACS rejoignent en moyenne celle du littoral basque.

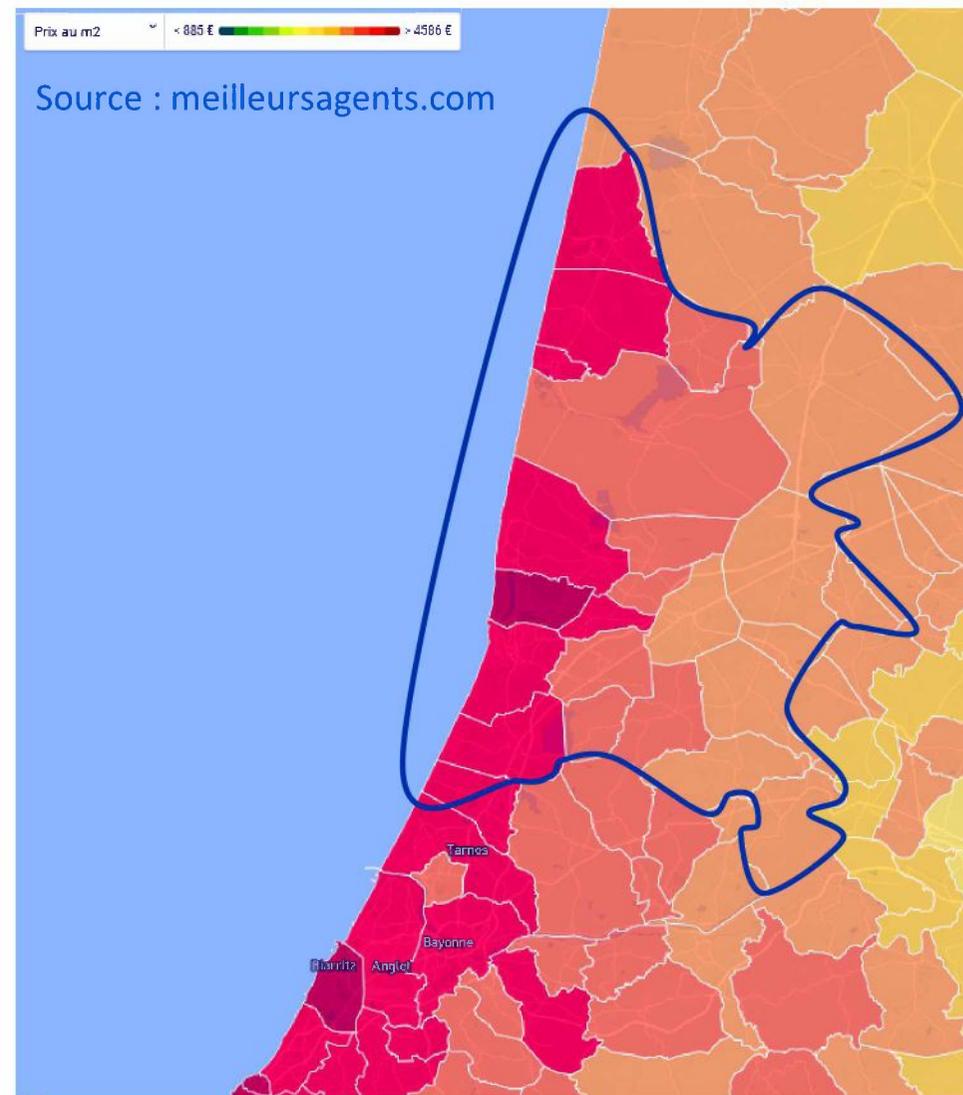
Le marché est plus abondant sur le littoral et à des niveaux de prix supérieurs, souvent en collectif.

- Ancien et neuf confondus, une moyenne de 3500€/m² pour l'achat d'une maison contre 4100€/m² pour un appartement,
- Des prix bien plus élevés qu'au niveau du département : 2 100€/m² pour une maison, 2 400/m² pour un appartement,
- Une surface moyenne de 153 m² pour une maison (terrain non compris), 56 m² pour un appartement.

Quelques maisons vendues neuves, essentiellement dans des lotissements : 344 000€ pour 77 m².

50 annonces pour des projets de construction : 247 000€ pour 92 m² en moyenne

- Des disparités importantes, notamment à Soorts-Hossegor où les prix sont beaucoup plus élevés : 800 000 € pour 136 m².



UNE TRENTAINE DE PROGRAMMES NEUF EN COMMERCIALISATION

Sur MACS, une moyenne de 323 000€ pour un appartement neuf de 70 m²

- Une moyenne bien supérieure à Soorts-Hossegor : 6 700 €/m²,
- 2 communes concentrent le plus de programmes : sur 136 appartements en vente, 33 sont à Soorts-Hossegor et 34 à Saint-Vincent de Tyrosse (où la moyenne des prix est de 188 000€ pour 64 m², soit 3 000€/m²).

Une diversité d'opérateurs privés pour cette promotion dont l'ampleur s'affirme sous l'effet d'une attractivité manifeste.

COMMUNE	NEUF : 160 annonces					
	Appartement			Maison		
	Moyenne de PRIX	Moyenne de SURFACE M ²	Moyenne de PRIX AU M ²	Moyenne de PRIX	Moyenne de SURFACE M ²	Moyenne de PRIX AU M ²
Capbreton	232 K€	60 m ²	3,9 K€	703 K€	120 m ²	5,9 K€
Labenne	244 K€	78 m ²	3,1 K€			
Saint-Vincent-de-Tyrosse	188 K€	64 m ²	3,0 K€	261 K€	93 m ²	2,8 K€
Saubion				189 K€	49 m ²	3,9 K€
Seignosse	233 K€	63 m ²	3,7 K€	394 K€	76 m ²	5,2 K€
Soorts-Hossegor	675 K€	93 m ²	6,7 K€			
Soustons	219 K€	60 m ²	3,6 K€	233 K€	70 m ²	3,3 K€
Vieux-Boucau-les-Bains	201 K€	59 m ²	3,4 K€			
Total général	323 K€	70 m²	4,2 K€	344 K€	77 m²	4,4 K€



DES MUTATIONS IMPORTANTES DANS LE PARC MAIS DES PRIX QUASIMENT AUSSI ÉLEVÉS QUE DANS LE NEUF

Autant de mutations dans le parc existant que de construction neuve

Des niveaux de prix disparates selon les communes :

- En individuel, de 1 900€/m² en moyenne à Saubusse à 6 300€/m² à Soorts-Hossegor (qui compte de nombreux biens haut de gamme type villa avec grands terrains),
- Idem pour le collectif : de 1 500€/m² à Saint-Geours-de-Maremne à 6 600€/m² à Soorts-Hossegor.

Sur MACS, une moyenne de 538 000 € pour un 162 m² en individuel, et 197 000 € pour un 49 m² en collectif

COMMUNE	ANCIEN : 858 annonces					
	Appartement			Maison		
	Moyenne de PRIX	Moyenne de SURFACE M ²	Moyenne de PRIX AU M ²	Moyenne de PRIX	Moyenne de SURFACE M ²	Moyenne de PRIX AU M ²
Angresse	178 K€	58 m ²	3,1 K€	376 K€	123 m ²	3,1 K€
Azur				262 K€	92 m ²	3,2 K€
Bénesse-Maremne	170 K€	64 m ²	3,0 K€	395 K€	139 m ²	2,9 K€
Capbreton	313 K€	56 m ²	5,5 K€	566 K€	125 m ²	5,1 K€
Josse				352 K€	239 m ²	1,8 K€
Labenne	177 K€	50 m ²	3,7 K€	488 K€	134 m ²	3,7 K€
Magescq				389 K€	214 m ²	2,0 K€
Messanges	118 K€	37 m ²	3,2 K€	499 K€	172 m ²	2,7 K€
Moliets-et-Maa	123 K€	37 m ²	3,5 K€	417 K€	126 m ²	3,4 K€
Orx				560 K€	169 m ²	3,3 K€
Sainte-Marie-de-Gosse				418 K€	222 m ²	2,0 K€
Saint-Geours-de-Maremne	172 K€	126 m ²	1,5 K€	306 K€	151 m ²	2,2 K€
Saint-Jean-de-Marsacq				635 K€	302 m ²	2,3 K€
Saint-Martin-de-Hinx	165 K€	59 m ²	2,8 K€	475 K€	205 m ²	2,4 K€
Saint-Vincent-de-Tyrosse	135 K€	54 m ²	2,6 K€	337 K€	144 m ²	3,0 K€
Saubion	243 K€	80 m ²	3,0 K€	616 K€	192 m ²	3,1 K€
Saubrigues				450 K€	199 m ²	2,4 K€
Saubusse				305 K€	159 m ²	1,9 K€
Seignosse	140 K€	36 m ²	4,0 K€	641 K€	143 m ²	4,5 K€
Soorts-Hossegor	420 K€	65 m ²	6,6 K€	1278 K€	220 m ²	6,3 K€
Soustons	154 K€	48 m ²	3,3 K€	471 K€	157 m ²	3,0 K€
Tosse	200 K€	82 m ²	2,4 K€	474 K€	156 m ²	3,1 K€
Vieux-Boucau-les-Bains	155 K€	38 m ²	4,1 K€	318 K€	76 m ²	4,7 K€
Total général	197 K€	49 m²	4,1 K€	538 K€	162 m²	3,6 K€



Quelques conclusions ...

- Le territoire de MACS continue d'être attractif, les communes sont en situation de développement et accompagnent les promoteurs dans leur volonté d'implantation. Il en résulte notamment une intensification des réalisations, majoritairement en collectif.
- De fait, mutations dans les comportements ou l'appréciation des acquéreurs : orientation vers un mode de vie plus urbain, réponse aux besoins des ménages qui évoluent sensiblement en terme de composition et d'âge.
- Les niveaux de prix continuent leur ascension, avec des écarts qui se creusent au sein du territoire, mettant toujours en péril l'équilibre social de l'habitat pour les actifs du territoire. L'activité touristique impacte évidemment le marché de l'habitat permanent, avec notamment la présence (voire le développement) des meublés saisonniers et aussi des locations en AirBnB.
- L'effort de production en locatif social est bien tenu, avec une lisibilité toutefois moyenne sur les perspectives. Les opérateurs se diversifient, avec notamment l'implantation de Clairsienne, via des acquisitions en VEFA.
- Des dynamiques toniques mais contenue : un territoire où il est possible de davantage introduire une réponse logement adaptée aux ménages plus fragiles.



EVALUATION DE L'ENGAGEMENT DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

*Et mise en perspective pour le second
triennal*

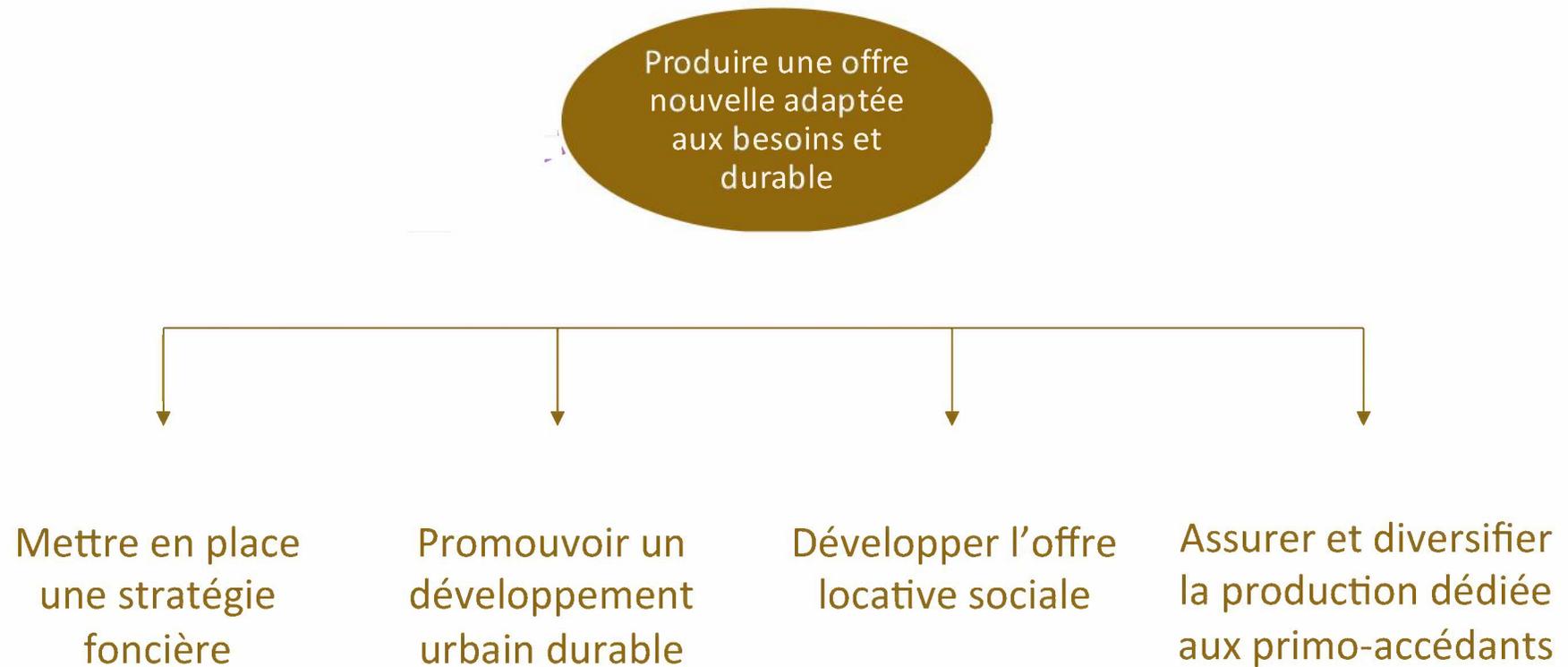
CODRA[©]

TERRITOIRES
autrement

BILAN TRIENNAL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



UN VOLET PREMIER DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT : LE LIEN AVEC L'AMÉNAGEMENT



Fiche n°1 : Mettre en place une stratégie foncière renforcée à l'échelle de MACS



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

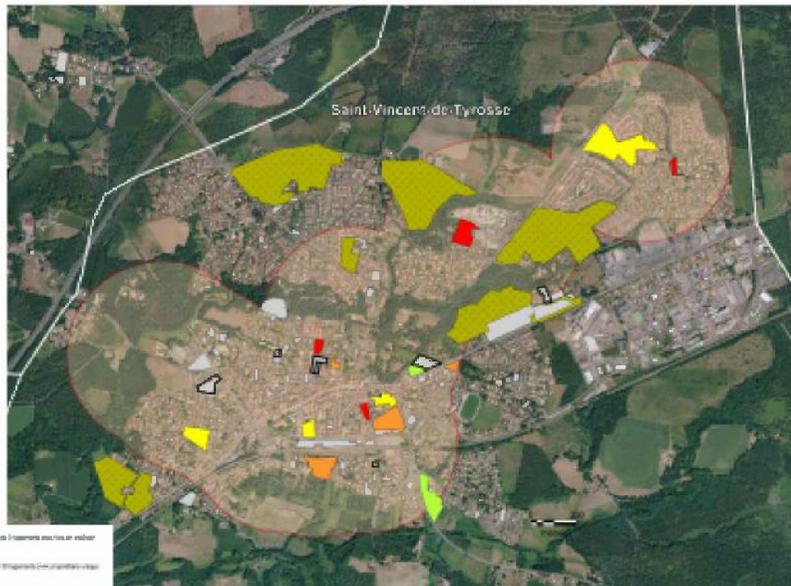
Les acquis majeurs 2016-2018	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)
------------------------------	---------------------	--

<p>Définition d'un programme d'action foncière à l'appui du PLH et en lien avec le PLUi, Identification des sites à enjeux pour une intervention publique.</p>			<ul style="list-style-type: none"> ➤ Se donner les moyens d'engager l'action au plan opérationnel : pour acquérir des fonciers sur la base d'équilibres futurs d'opération. ➤ Mobiliser la capacité de financement de l'EPF Landes pour acquérir des fonciers stratégiques, ➤ Se coordonner avec France Domaine pour établir des références foncières viables. ➤ Faire vivre le tableau de bord du foncier et des projets immobiliers pour une meilleure visibilité des opérations à venir.
<p>Ingénierie d'appui auprès des communes pour la concrétisation de la programmation et des projets selon les besoins.</p>			
<p>Tableau de bord mis en place.</p>			



Un SIG collaboratif en ligne pour faire vivre le référentiel foncier

- Une base de données foncières exploitable sous SIG
- Une base de données foncières détaillée et actualisable
- Des fiches descriptives réalisées pour chaque site identifié



Date de réalisation de la fiche : 06/06/2018
 Vu lors de l'entretien avec la commune : OUI

Site n° 138 Nom du site : Capbreton

Peut être une opération unique sur les sites 138, 137, 877 et 1252

Surface totale : 2739 m²
 Avancement : GISEMENT
 Vocation du projet : HABITAT
 Nature du foncier : Renouvellement

Adresse : AV DE VERDUN
 Typologie : Polarité
 Morphologie : Bâtimens artisanaux ou industriels
 Zonage : Uca



Programmation
 (Estimation)
 Nombre de logements: 14
 Dont LLS : 5



Maitrise Foncière
 Surface totale : 2739 m²
 Nombre de parcelles : 1
 Nombre de propriétaires : 1
 Surface commune : 0 m²
 Surface MACS : 0 m²
 Surface EPF : 0 m²
 Surface Prop. Public Autre : 0 m²
 Surface non maîtrisée : 2739 m²

Stratégie de mise en oeuvre
 2 - propriétaire unique en U - inférieur au seuil
 Lien avec le PLUi :
 OAP renouvellement proposé au PLUi
 SMS
 Intervention EPF Envisageable: Voie
 Transports en Commun <500m: Eglise, Gare Routière, Mairie
 Contraintes :



Fiche n°2 : Promouvoir un développement urbain durable



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)
------------------------------	---------------------	--

<p>L'élaboration du PLUi a traité de la question de la mixité sociale au plan opérationnel, avec des déclinaisons d'options adaptées à chaque contexte communal : SMS, OAP... Les règles retenues, même variables d'une commune à l'autre, doivent permettre a minima de tenir les objectifs du PLH actuel et du suivant (dans les mêmes proportions).</p> <p>Travail en atelier sur l'analyse qualitative des opérations de logements sociaux.</p>	 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mesurer l'application du PLUi sur les questions de production locative ou à prix maîtrisés, ➤ Amplifier la capitalisation autour des projets innovants, en LLS ou non.
---	--	---	---



LE PREMIER PLU DE MACS A ÉTÉ ARRÊTÉ LE 11 JUILLET 2019

- **Proposition retenue suite aux échanges et arbitrages entre les communes**

- *En extension de l'urbanisation, zonage AU encadré par des OAP*

Profil de commune PLH	Règle générale zone à urbaniser (AU) OAP
moins de 1500 habitants	20% minimum de (LLS)
1500 à 3500 habitants	20% minimum de LLS + accession sociale à la propriété (PSLA)
+ de 3500 habitants	25% minimum de LLS + accession sociale à la propriété (PSLA)

- *En renouvellement urbain, dans les communes > 3 500 habitants*

- Un panel de pourcentage en fonction des contraintes locales (de 10 à 40% de LLS),
- Une souhait de développer un parcours de logement, en lien avec la vision du PLH se traduisant par :
 - Un règle en faveur du logement locatif social, de 10% à 30% avec des seuils de logements et de surfaces de plancher,
 - Une volonté locale de favoriser le logement en accession sociale à la propriété (10 à 20%)

Source : projet de PLU arrêté

Le premier PLU de MACS a largement abordé la question des outils au service d'une plus grande mixité des productions.

Les contrastes territoriaux au sein du territoire ont été pris en compte.

De l'expérience de la gestion des projets et du respect du droit des sols au travers de ce premier exercice, viendront les ajustements nécessaires.



Fiche n°3 : Développer l'offre locative sociale



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)
------------------------------	---------------------	--

<p>Intégration du PLH aux travaux du PLUi : Un objectif globalement tenu.</p> <p>Pour la production du locatif social, règlement d'intervention simplifié, pour une meilleure lisibilité de l'action de la collectivité (MACS/Communes), 1 412 470 € consacrés au financement du LLS (MACS+communes) 2016-2019, Continuité de la garantie d'emprunt (en partage avec les communes).</p> <p>Tableau de bord des financements engagés au fur et à mesure des projets</p> <p>Travail autour d'une charte "promoteurs" en 2018.</p>	<p style="text-align: center;">   </p>	<p style="text-align: center;">  </p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mesurer l'application du PLUi sur les questions de production locative ou à prix maîtrisés. ➤ Soutenir la production locative dans les communes qui n'ont pas vu de réalisation dans le premier triennal. ➤ Remettre en perspective la charte avec les promoteurs.
---	---	--



Fiche n°4 : Assurer et diversifier la production dédiée aux primo-accédants



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)
------------------------------	---------------------	--

<p>Production de PSLA (77 logements 2016-2018) à côté d'une bonne mobilisation du PTZ dans le neuf.</p> <p>Echanges dans le cadre de la charte sur cette accession à prix contrôlés.</p> <p>Dans le PLUi, inscription de l'accession sociale (PSLA et accession sociale réglementée) dans le règlement (OAP et les SMS).</p>	<p style="text-align: center;">   </p>	<p style="text-align: center;">  </p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Etablir un bilan qualitatif des opérations d'accession aidée ➤ Réactiver la charte pour entretenir le dialogue avec les promoteurs sur la nécessité d'une accession pour les actifs primo-accédants du territoire, ➤ Requestionner la possibilité d'apporter du conseil aux ménages sur des projets d'accession via des permanences en appui des services de l'ADIL.
--	---	--



Suite à une concertation avec les professionnels, **7** engagements réciproques à tenir pour tous les acteurs, se dégagent :

- N°1 : Partager un cadre méthodologique pour faire progresser les projets,
- N°2 : Intégrer la notion de bien-vivre aux opérations,
- N°3 : Travailler des produits de logements en adéquation avec les besoins des habitants de la commune et de MACS dans son ensemble,
- N°4 : Maitriser les prix du foncier,
- N°5 : Limiter, dans la mesure du possible, la production en VEFA,
- N°6 : Développer des produits à prix maîtrisés à destination des ménages locaux,
- N°7 : Partager annuellement les pratiques et les actions en matière d'habitat.

L'idée d'une revue de projet n'a pu être encore concrétisée, car la commune reste le cœur décisionnel de l'engagement des projets avec les opérateurs .

L'idée de la charte a été bien accueillie par les professionnels et partenaires de MACS.

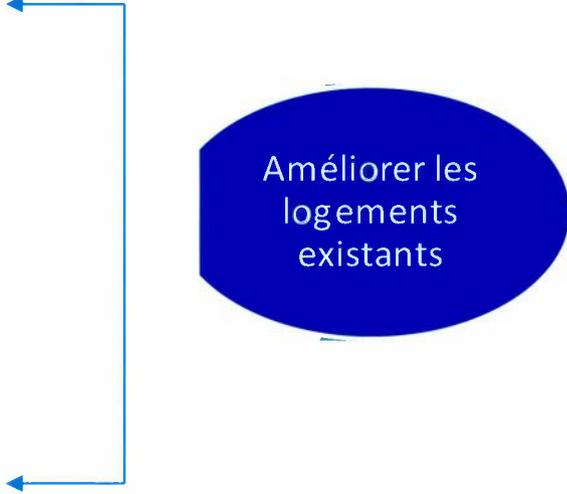
Sa mise en œuvre nécessiterait des moyens humains et une organisation que les travaux d'élaboration du PLUi ont pour l'instant reporté.



LE VOLET INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT

Engager le dispositif
de transition
énergétique de
l'ensemble du parc de
logements

Prendre en compte les
problématiques plus
ciblées en termes
d'amélioration



Améliorer les
logements
existants



Fiche n°5 : Engager le dispositif de transition énergétique de l'ensemble du parc de logements



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018

Niveau d'engagement

Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)

Pédagogie auprès des ménages du territoire mais aussi des artisans et entreprises.

Thermographie aérienne sur l'ensemble des communes, partagée avec l'ensemble des habitants pour les sensibiliser.

2 années d'expérimentation des familles à énergie positive.

Mise en place de RénoMACS, plateforme en faveur des projets de rénovation avec : de 2016 à 2018, 156 logts améliorés, pour 2,6M€ de travaux générés, dont 82 dossiers ANAH (avec 1 DOREMI). 52% d'engagement des travaux après contact.

Mise en place de DOREMI (dispositif opérationnel de rénovation énergétique des maisons individuelles), avec des solutions de références pour agir selon un bouquet de travaux. Ingénierie mobilisée en faveur des artisans et des ménages, mais qui s'est avérée défailante, au point de questionner le bien fondé de l'action.



- Une action au long cours, poursuivie pour les 3 années qui viennent. Les dispositifs d'amélioration du type Habiter Mieux pour les ménages modestes et très modestes à faire perdurer par conventionnement avec l'Etat.
- Remettre à l'ordre du jour la collaboration avec les artisans et entrepreneurs locaux pour répondre à ces besoins.

Fiche n°6 : Prendre en compte les problématiques plus ciblées en termes d'amélioration



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)
------------------------------	---------------------	--

Pas de mobilisation du pôle LHI ni de la part de MACS ni l'inverse.			<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mise en relation de l'action au niveau départemental (nouveau PDALHPD entré en vigueur en 2017)
Pas d'action encore sur les copropriétés. Leur nombre et leur âge ne nécessitent pas encore d'intervention.			<ul style="list-style-type: none"> ➤ Analyser le fichier des copropriétés pour avoir un aperçu de leur organisation. ➤ Selon la lecture de ce fichier, organiser une rencontre avec le réseau des syndicats et agences locales.



LES OBJECTIFS CONCERNANT CERTAINS PUBLICS EN PARTICULIER

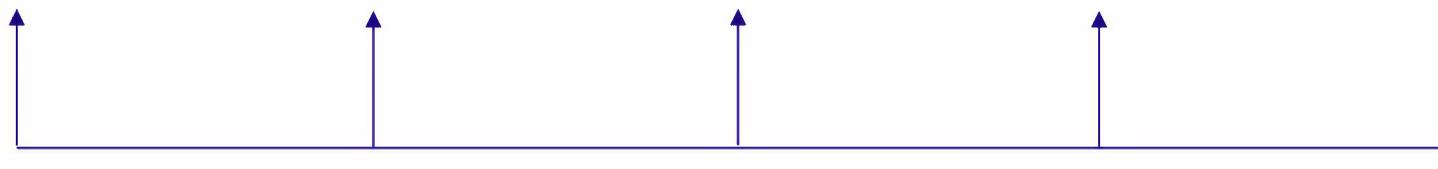
Proposer une offre diversifiée aux personnes âgées et handicapées

Veiller aux réponses pour les ménages en situation de précarité

Mieux répondre aux besoins en logements des jeunes

Prendre en compte les besoins des saisonniers

Suivre la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage



Répondre aux besoins des populations spécifiques



Fiche n°7 : Proposer une offre diversifiée aux personnes âgées et handicapées



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018

Niveau
d'engag
ement

Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)

Mise en œuvre d'une politique d'accompagnement des ménages âgés : Le service à la personnes du CIAS de MACS signale les situations difficiles, en relai de l'action portée par le CD40.



Le CD40 poursuit sa politique de soutien à l'adaptation,
Début de programmation "dédiée" aux personnes âgées ou en perte d'autonomie à
ORX : réhabilitations de logements communaux mis à disposition de PA,
St Geours de M : expérimentation "domiciles regroupés" de Soliha (5 LLS conventionnés PLAi).
1 famille dans 1 T4 et 4 PA indépendantes dans les 4 T2.
Saubrigues en AA : 5 logts non conventionnés (1T1/2T2/t2T3), loyers niveaux PLS.



- Améliorer la lisibilité de l'action en faveur de l'adaptation du parc occupé par des personnes âgées.
- Assurer un suivi des programmes dédiés aux séniors.
- Accompagnement technique des porteurs de projets, et notamment des communes dans leurs projets d'habitat pour personnes vieillissantes et dépendantes et sensibilisation des acteurs privés aux besoins du territoire



Fiche n°8 : Veiller aux réponses pour les ménages en situation de précarité



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018

Niveau d'engagement

Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)

<p>PLAi bien développés au gré de la programmation (près de 30 % des financements)</p> <p>Les hôtels sociaux continuent de fonctionner à Capbreton, Labenne, Soustons et SVT.</p> <p>Le service dédié de MACS travaille à faire le lien avec le logement social classique pour consolider les situations difficiles des bénéficiaires.</p>			<p>➤ Poursuivre l'action sur l'hébergement d'urgence</p>



Fiche n°9 : Mieux répondre aux besoins en logements des jeunes



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)
------------------------------	---------------------	--

Production de LLS à loyers modérés et de petites typologies.			<ul style="list-style-type: none"> ➤ Amplifier la production de petits logements du fait de l'augmentation des personnes isolées, mais aussi des jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel.
--	--	---	---



Fiche n°10 : Prendre en compte les besoins des saisonniers



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)
------------------------------	---------------------	--

Expérimentation en cours d'accompagnement d'un exploitant agricole sur un projet d'habitat saisonnier pour ses travailleurs (sur une ZAE dédiée à l'agriculture à Magescq).			<ul style="list-style-type: none"> ➤ Requestionner les opérateurs de l'économie touristique sur cette problématique complexe à solutionner
---	--	---	---



Fiche n°11 : Suivre la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage



Action bien engagée



Action démarrée

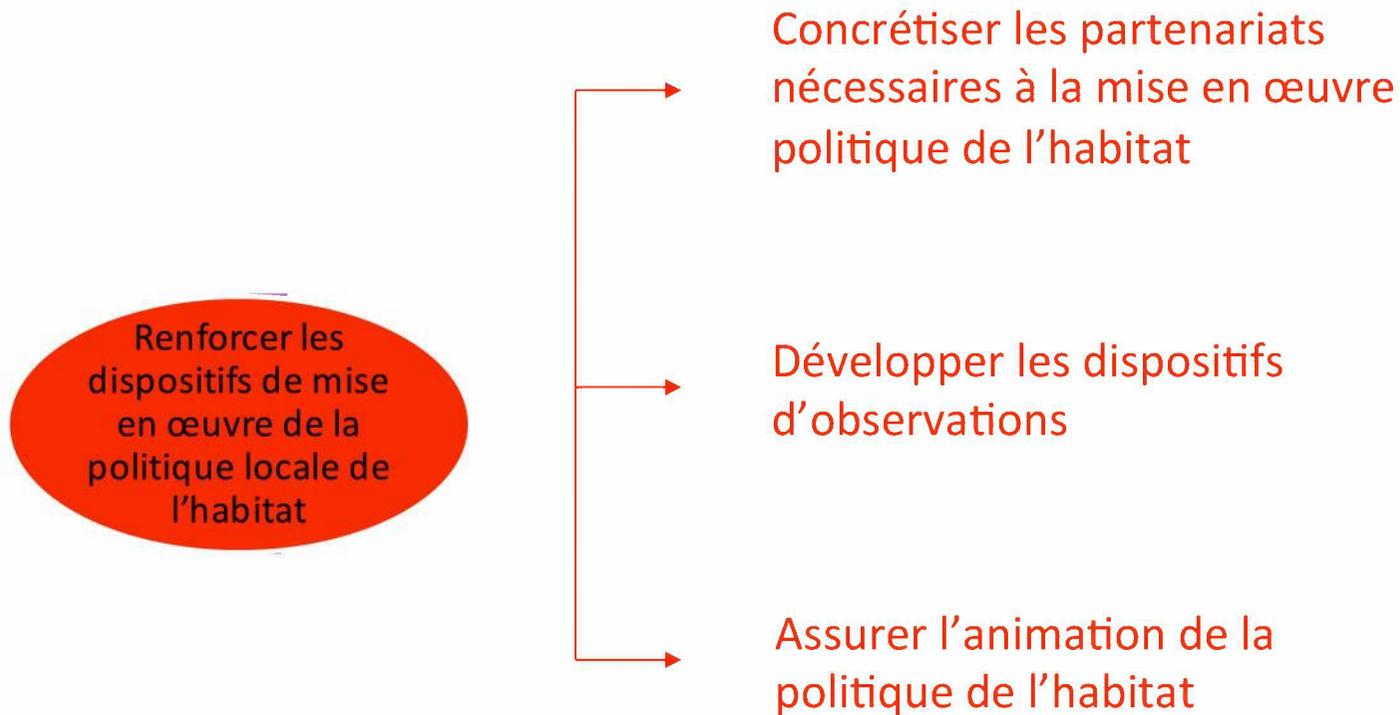


Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)
------------------------------	---------------------	--

<p>Les aires fonctionnent bien mais sont occupées de plus en plus longtemps dans l'année.</p> <p>Conditions remplies y compris dans le cadre d'une aire de grands passages à Tosse.</p>			<ul style="list-style-type: none"> ➤ Travail en réflexion sur la sédentarisation de familles : réflexion sur de l'habitat adapté ou de terrains familiaux selon les profils des ménages.
---	--	---	---





Fiche n°12 : Concrétiser les partenariats nécessaires à la mise en œuvre politique de l'habitat



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)
------------------------------	---------------------	--

<p>Travail sur la charte promoteur-bailleurs sociaux</p> <p>Meilleure identification de MACS comme acteur du logement sur le territoire auprès des OLS, des promoteurs et des instances départementales.</p>			<p>➤ Plan Partenarial de Gestion de la Demande Sociale et de l'Information des demandeurs à programmer.</p>
--	--	---	---



Fiche n°13 : Développer les dispositifs d'observations



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)
------------------------------	---------------------	--

<p>Suivi des productions et des projets dans le cadre de l'atelier Dépendance Logement (y compris sur les financements),</p> <p>Suivi des PC groupés et des PA,</p> <p>Principe des Rendez-vous de l'Habitat.</p>			<p>➤ Internalisation à envisager de cette production, qui suppose des moyens humains complémentaires.</p>
---	--	---	---



Fiche n°14 : Assurer l'animation de la politique de l'habitat



Action bien engagée



Action démarrée



Action à mettre en œuvre

Les acquis majeurs 2016-2018	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour 2019 (et au-delà)
------------------------------	---------------------	--

<p>Visibilité de l'action communautaire auprès des partenaires et du grand public améliorée</p> <p>Optimisation des moyens d'action au service de la politique</p>			<p>➤ Augmenter le temps consacré à l'animation de l'ensemble du dispositif prévu pour la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat de MACS</p>
--	--	---	--



Un budget moyen d'environ 500K€/an

Plus des 2/3 du budget correspond au soutien apporté à la réalisation d'opérations de logements sociaux

- les communes contribuent aux côtés de MACS à hauteur de 20%

Un quart du budget accompagne les interventions en amélioration de l'habitat

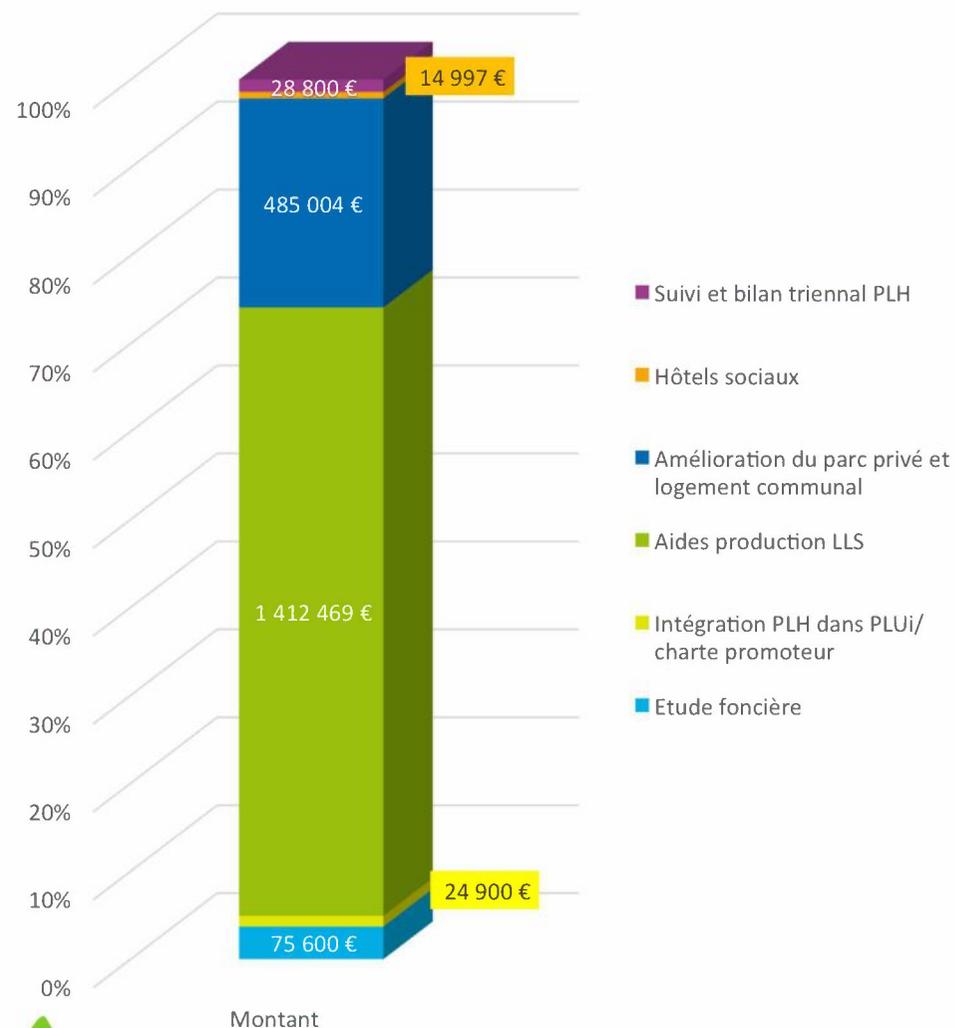
- Le dispositif d'animation et d'information des propriétaires, ainsi que la thermographie aérienne établie en amont a représenté la moitié du budget

Des missions d'approfondissement des connaissances et d'accompagnement à l'animation de la politique de l'habitat croisées avec les enjeux d'aménagement, ont permis également d'affirmer la politique locale d'aménagement du territoire

- Sur le foncier, l'introduction de règle de mixité de l'habitat dans le PLU, d'organisation du dialogue avec les opérateurs...

Bilan annuel	Total CT	Total MACS	Total Communes
2016	325 505,00 €	239 088,00 €	86 417,00 €
2017	795 021,37 €	673 436,74 €	121 584,63 €
2018	610 064,86 €	516 013,26 €	94 051,60 €
2019	311 179,97 €	272 274,98 €	38 904,99 €
TOTAL	2 041 771,20 €	1 700 812,98 €	340 958,22 €
Moyenne	510 442,80 €	425 203,25 €	85 239,56 €

Le budget engagé par MACS pour accompagner la mise en oeuvre du PLH de 2016 à 2019



LA FEUILLE DE ROUTE DU PLH 2019-2021 : VOLET PRODUCTION

Actions	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour le second triennal
Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable		
1	<i>Mettre en place une stratégie foncière renforcée à l'échelle de MACS</i>	 <p>Se donner les moyens d'engager l'action au plan opérationnel : pour acquérir des fonciers sur la base d'équilibres futurs d'opération. Mobiliser la capacité de financement de l'EPF Landes pour acquérir des fonciers stratégiques, Se coordonner avec France Domaine pour établir des références foncières viables. Faire vivre le tableau de bord du foncier et des projets immobiliers pour une meilleure visibilité des opérations à venir.</p>
2	<i>Promouvoir un développement urbain durable</i>	 <p>Mesurer l'application du PLUi sur les questions de production locative ou à prix maîtrisés, Amplifier la capitalisation autour des projets innovants, en LLS ou non.</p>
3	<i>Développer l'offre locative sociale</i>	 <p>Mesurer l'application du PLUi sur les questions de production locative ou à prix maîtrisés. Soutenir la production locative dans les communes qui n'ont pas vu de réalisation dans le premier triennal. Remettre en perspective la charte avec les promoteurs.</p>
4	<i>Assurer et diversifier la production dédiée aux primo-accédants</i>	 <p>Etablir un bilan qualitatif des opérations d'accession aidée Réactiver la charte pour entretenir le dialogue avec les promoteurs sur la nécessité d'une accession pour les actifs primo-accédants du territoire, Requestionner la possibilité d'apporter du conseil aux ménages sur des projets d'accession via des permanences en appui des services de l'ADIL.</p>



LA FEUILLE DE ROUTE DU PLH 2019-2021 : VOLET AMELIORATION DU PARC EXISTANT

Actions	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour le second triennal
Améliorer les logements existants		
5 <i>Engager le dispositif de transition énergétique de l'ensemble du parc de logements</i>		Une action au long cours, poursuivie pour les 3 années qui viennent. Les dispositifs d'amélioration du type Habiter Mieux pour les ménages modestes et très modestes à faire perdurer par conventionnement avec l'Etat. Remettre à l'ordre du jour la collaboration avec les artisans et entrepreneurs locaux pour répondre à ces besoins.
6 <i>Prendre en compte les problématiques plus ciblées en termes d'amélioration</i>		Mise en relation de l'action au niveau départemental (nouveau PDALHPD entré en vigueur en 2017) Analyser le fichier des copropriétés pour avoir un aperçu de leur organisation. Selon la lecture, organiser une rencontre avec le réseau des syndicats et agences locales.



LA FEUILLE DE ROUTE DU PLH 2019-2021 : VOLET PUBLICS

Actions	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour le second triennal
Répondre aux besoins des publics spécifiques		
7	<i>Proposer une offre diversifiée aux personnes âgées et handicapées</i>	 <p>Améliorer la lisibilité de l'action en faveur de l'adaptation du parc occupé par des personnes âgées. Assurer un suivi des programmes dédiés aux séniors.</p>
8	<i>Veiller aux réponses pour les ménages en situation de précarité</i>	 <p>Poursuivre l'action sur l'hébergement d'urgence, par le service actuellement au travail.</p>
9	<i>Mieux répondre aux besoins en logements des jeunes</i>	 <p>Amplifier la production de petits logements du fait de l'augmentation des personnes isolées, mais aussi des jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel.</p>
10	<i>Prendre en compte les besoins des saisonniers</i>	 <p>Requestionner les opérateurs de l'économie touristique sur cette problématique.</p>
11	<i>Suivre la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage</i>	 <p>Travail en réflexion sur la sédentarisation de familles : réflexion sur de l'habitat adapté ou de terrains familiaux selon les profils des ménages.</p>



LA FEUILLE DE ROUTE DU PLH 2019-2021 : VOLET ANIMATION DE LA POLITIQUE

Actions	Niveau d'engagement	Mise en perspective pour le second triennal
Renforcer les moyens de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat		
12 <i>Concrétiser les partenariats nécessaires à la mise en œuvre politique de l'habitat</i>		PPGDSI à programmer.
13 <i>Développer les dispositifs d'observations</i>		Internalisation à envisager de cette production, qui suppose des moyens humains complémentaires.
14 <i>Assurer l'animation de la politique de l'habitat</i>		Une compétence à installer dans la durée

