



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD  
SÉANCE DU 30 JANVIER 2025 À 18 HEURES 30  
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :  
en exercice : 58  
présents : 40  
absents représentés : 16  
absents excusés : 2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU 30 JANVIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trente du mois de janvier à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 22 janvier 2025, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Jean-Luc ASCHARD, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Pascal CANTAU, Valérie CASTAING-TONNEAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Pierre LAFFITTE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Éric LARROQUETTE (suppléant de M. Éric LAHILLADE), Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Damien NICOLAS, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Virginie VAN PEVENAGE, Serge VIAROUGE, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

Mme Françoise AGIER a donné pouvoir à M. Jean-Luc ASCHARD, M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, Mme Alexandrine AZPEITIA a donné pouvoir à M. Jean-François MONET, Mme Véronique BREVET a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Cédric LARRIEU, Mme Séverine DUCAMP a donné pouvoir à M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, M. Patrick LACLÉDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, Mme Marie-Thérèse LIBIER a donné pouvoir à M. Mickaël WALLYN, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, M. Pierre PECASTAINGS a donné pouvoir à Mme Valérie CASTAING-TONNEAU, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Jérôme PETITJEAN a donné pouvoir à Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Patrick BENOIST.

Absents excusés :

Messieurs Lionel CAMBLANNE et Olivier PEANNE.

Secrétaire de séance : Mme Nathalie DARDY.

**OBJET : LOGEMENT - MODIFICATION DU RÈGLEMENT COMMUNAUTAIRE D'INTERVENTION EN FAVEUR DU LOGEMENT POUR TOUS - MISE EN CONCORDANCE AVEC LE CONTRAT TERRITORIAL D'AUTONOMIE ET GARANTIE D'EMPRUNT POUR LES LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)**

**Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET**

Au regard des travaux d'élaboration en cours du Programme Local de l'Habitat n° 3 et du Contrat Territorial d'Autonomie, des évolutions s'avèrent nécessaires pour élargir l'action communautaire en faveur du logement pour tous.



## Une mise en concordance des politiques publiques portées par le territoire communautaire

La Communauté de communes a souhaité renforcer son action en direction des personnes âgées, par l'augmentation de son soutien aux projets de création de résidence autonomie lors du conseil communautaire du 26 juin 2024 (aide passant de 3 000 € à 10 000 € par logement). Cette action a été élaborée en coordination avec le Conseil départemental des Landes, compétent en matière de politique d'action sociale.

Dans le cadre de cette coordination territoriale, le Conseil départemental des Landes développe un nouveau mode de gouvernance de l'autonomie, le Contrat Territorial d'Autonomie. Ce document pensé à l'échelle intercommunale, cherche à construire, avec tous les acteurs de l'autonomie départementaux et locaux, une réponse complémentaire et partagée aux personnes en situation de vulnérabilité. À ce titre, le Centre Intercommunal d'Action Sociale de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud s'est emparé de ce nouveau cadre d'intervention pour concevoir le sien.

Dans un souci de cohérence entre toutes les politiques publiques, des adaptations sont nécessaires aux dispositions initialement proposées dans le règlement communautaire en vigueur afin de mieux coordonner l'action intercommunale. Il s'agit en effet de rappeler le cadre du Programme Local de l'Habitat et notamment la compétence de MACS d'orientation de la politique intercommunale en matière de logement et plus largement d'habitat d'une part, et d'intégrer le cadre du futur Contrat Territorial d'Autonomie sur lequel travaille le Centre Intercommunal d'Action Sociale de la Communauté de communes d'autre part.

Ainsi, les adaptations proposées s'appuient sur les clarifications apportées depuis l'entrée en vigueur de cette action de la Communauté de communes, sur le fondement des objectifs communs poursuivis par le Conseil départemental et le CIAS de MACS en faveur de la création de résidence autonomie, équipement médico-social complexe tant d'un point de vue structurel que fonctionnel.

## Une nouvelle action en faveur du développement de l'accession sociale à la propriété en bail réel solidaire

Dans le cadre l'application du règlement d'intervention en faveur du logement pour tous, l'accès au logement s'avère toujours plus compliqué sur le territoire communautaire comme ailleurs. En effet, les prix du marché immobilier ne permettent plus à la population locale de se loger. Dans ce contexte, tous les types de produit sont concernés, du logement locatif social ou libre, au logement en acquisition, d'autant plus s'il est en accession à la propriété. Cette situation entrave ainsi tout le parcours résidentiel.

De même, en ne prenant que le segment de marché d'accession à la propriété, les difficultés sont croissantes et le niveau du marché est tel, que les produits développés pour permettre d'acquérir son logement à des conditions avantageuses entraîne des effets pervers, en incitant à la revente au regard de la plus-value escomptée.

Pour contrer ce mécanisme pernicieux, un produit encadré destiné à l'accession sociale à la propriété, le bail réel solidaire (BRS), est proposé depuis 2017 suite à la traduction de la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové de 2014 (dite loi ALUR), puis de la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques de 2015 complétées par des mesures fiscales. Inscrit dans le code de la construction et de l'habitation dans ses articles L. 255-1 et suivants, le principe du bail réel solidaire (BRS) repose sur la dissociation du foncier et du bâti. En effet, l'acquéreur n'achète que le logement mais loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer mensuel (une redevance) faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. En enlevant le coût total du terrain pour le ménage, cela permet de faire baisser le prix total d'acquisition du logement.

Ce dispositif implique donc l'intervention d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS), tel que prévu à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, qui acquiert les terrains pour la construction des immeubles. Pour financer l'acquisition du foncier, ces OFS ont ainsi recours à différents organismes prêteurs proposant des prêts bonifiés, sur le même principe que ceux accordés dans le cadre du financement du logement locatif social. Ainsi, la Caisse de dépôts et consignations et Action logement, organisme collecteur de la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) mettent à disposition des emprunts spécifiques qui appellent à être garantis par des collectivités territoriales.

Afin de permettre le développement du bail réel solidaire, la Communauté de communes souhaite proposer ce service. Pour ce faire, elle souhaite coordonner son action avec celle du Conseil départemental des Landes, qui accorde déjà sa garantie pour 75 % du montant total des prêts, et venir compléter ce dispositif en garantissant à son tour les 25 % restants, avec le soutien de ses communes membres.



Ainsi, sur le même principe que celui régissant la garantie des emprunts pour le financement du logement locatif social, et en complément du dispositif départemental en vigueur, il est proposé que la garantie d'emprunts accordée par le territoire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud repose sur 25 % du montant total des prêts destinés à financer le foncier d'une opération en bail réel solidaire, répartis en 2/3 garantis par MACS et 1/3 garanti par la commune sur laquelle se développe l'opération concernée.

Le règlement d'intervention communautaire modifié et complet est joint en annexe.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

*VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5214-16 ;*

*VU le code de la construction et de l'habitat ;*

*VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n°107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;*

*VU les délibérations du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 adoption définitive du programme local de l'habitat de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;*

*VU les délibérations du conseil communautaire en date des 27 septembre 2016, 30 juin 2022 et 26 juin 2024 relatives au règlement d'intervention de la Communauté de communes en faveur du logement social ;*

*VU le projet de règlement communautaire en faveur du logement pour tous modifié, et la fiche n° 6, ci-annexés ;*

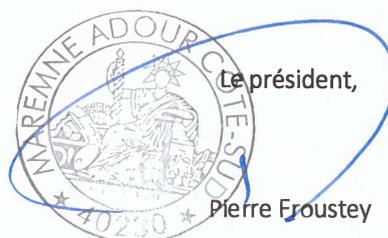
*CONSIDÉRANT la volonté de MACS d'élargir ses aides à la réalisation d'opération permettant le développement d'une offre de logements en accession sociale à la propriété en bail réel solidaire ;*

Décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- d'approuver les modifications du règlement communautaire d'intervention en faveur du logement pour tous relatives à la mise en concordance avec le Contrat Territorial d'Autonomie et à la garantie d'emprunt pour les logements en accession sociale à la propriété en bail réel solidaire (BRS),
- de prendre acte que ladite fiche n° 6 complète le règlement communautaire actuellement en vigueur,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant, à prendre tout acte et à signer tout document nécessaire à l'accomplissement de la présente.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme  
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 30 janvier 2025

  
Le président,  
Pierre Froustey

Envoyé en préfecture le 06/02/2025

Reçu en préfecture le 06/02/2025

**Publié en ligne le 06/02/2025**

ID : 040-244000865-20250130-20250130D08A-DE





## Fiche 6

### ACTION 2 – PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE ADAPTÉE AUX BESOINS ET DURABLE

**Objectif : Développer l'offre en accession sociale à la propriété**

**Action : Garantie d'emprunts pour le développement des logements en bail réel solidaire**

Dans le cadre de son action en faveur du logement pour tous, la Communauté de communes souhaite élargir ses aides en direction du logement en accession sociale à la propriété. En effet, ce segment de marché souffre, comme les autres, d'une difficulté d'accès pour une grande partie des habitants du territoire.

Le bail réel solidaire apparaît comme le produit immobilier pérenne permettant de répondre notamment à cette demande. Inscrit dans le code de la construction et de l'habitation depuis 2017, il repose sur la dissociation du foncier et du bâti. L'acquéreur n'achète que le logement mais loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer mensuel (une redevance) faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. En enlevant le coût total du terrain pour le ménage, cela permet de faire baisser le prix total d'acquisition du logement.

Pour ce faire, l'Office Foncier Solidaire acquiert les terrains pour la construction des immeubles et a recours à des emprunts bonifiés portés par la Caisse de dépôts et consignations et Action logement, organisme collecteur de la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction). Ces deux organismes prêteurs demandent à être garantis par des collectivités territoriales.

Cette condition implique donc une intervention de la Communauté de communes afin de développer ce type de produit de logement. Le Conseil départemental des Landes accorde déjà sa garantie pour 75 % du montant des prêts. Il s'agit donc de coordonner les efforts locaux, et de venir compléter la garantie des 25 % restants avec l'ensemble des communes membres.

Ainsi, sur le même principe que celui régissant la garantie des emprunts pour le financement du logement locatif social, et en complément du dispositif départemental en vigueur, la garantie d'emprunts accordée par le territoire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud reposera sur 25 % du montant total des prêts destinés à financer le foncier d'une opération en bail réel solidaire, répartis en 2/3 garantis par MACS et 1/3 garanti par la commune sur laquelle se développe l'opération concernée.

<b>Descriptif de l'aide</b>	Faciliter l'accès aux prêts permettant la création de logements en accession sociale à la propriété par bail réel solidaire.
<b>Modalités d'intervention</b>	Intervention financière de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans le cadre de création de logements en accession sociale à la propriété par bail réel solidaire.
<b>Principe de la garantie</b>	La garantie d'emprunt est accordée en complément de celle délivrée par le Conseil départemental des Landes, ou de toute autre collectivité locale. Elle est de <b>25 % du montant de l'emprunt foncier</b> à garantir, réparti de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2/3 pour la Communauté de communes,</li> <li>- 1/3 pour la commune dans laquelle est réalisé le programme.</li> </ul>
<b>Bénéficiaires</b>	Cette aide s'adresse aux organismes de fonciers solidaires visés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme.
<b>Conditions d'éligibilité</b>	L'opération doit être réalisée sur le territoire communautaire, portée par un organisme foncier solidaire, en bail réel solidaire (BRS). Les prêts ne doivent pas être débloqués avant l'accord coordonné de la Communauté de communes et de la commune, sous réserve du refus de l'octroi de la garantie.



## Règlement d'intervention en faveur du logement pour tous

Le cas échéant, les opérations ainsi réalisées en BRS devront respecter les barèmes de prix « accession sociale » (cession de surface de plancher et transactions en VEFA) fixés en annexe de la convention départementale en faveur du développement du logement social dans les Landes.

### Pièces à fournir

- Une note descriptive générale de l'opération ;
- Les plans et détails du projet : localisation du projet, plan de masse, nombre de logements, type de financement, typologie des logements envisagée, etc. ;
- L'étiquette énergétique attendue ;
- Le bilan financier de l'opération et le plan détaillé de financement précisant le prix de revient prévisionnel en précisant notamment la charge foncière, le bâtiment, les honoraires, etc. ;
- L'indication des prix de sortie par type ;
- Les éléments permettant de justifier le montant des redevances ;
- L'autorisation d'urbanisme : copie de l'arrêté de permis de construire ou de l'arrêté de non-opposition préalable ;
- Délibération du conseil d'administration ou de l'instance de gouvernance approuvant le projet et son plan de financement ;
- Tout autre justificatif permettant de vérifier que l'opération répond bien aux barèmes de prix définis par le Département des Landes en annexe de la convention de partenariat entre opérateurs sociaux et privés pour le développement du logement social.
- Copie du contrat de prêt (montant, taux, durée...)
- Quotité de garantie et appel de garantie ;
- Modèle de délibération souhaité par l'établissement bancaire le cas échéant ;
- Toute pièce justifiant l'engagement des établissements bancaires pour le ou les emprunts contractés ;
- Délibération du Conseil d'Administration ou de l'instance équivalente approuvant le recours à l'emprunt ;
- Un justificatif précisant l'accord du Département des Landes ou d'une autre collectivité locale dans l'octroi de la garantie d'emprunt.

### Dépôt du dossier

Sollicitations concordantes de la Communauté de communes et de la commune par dossier comportant toutes les pièces demandées. Seul un dossier complet permettra l'étude du dossier.

### Modalités de versement

Un exemplaire original de chaque contrat de prêts devra être transmis à la Communauté de communes et à la commune garantes, accompagné des échéanciers de remboursement.

Il ne pourra être demandé à la Communauté de communes ni à la commune, aucun dédommagement que ce soit, dans le cadre de la démarche entreprise par l'organisme foncier solidaire en vue de l'octroi des garanties d'emprunts.

La Communauté de communes et la commune restent souveraines et se réservent le droit de ne pas garantir les emprunts pour les opérations présentées, quand bien même les conditions d'éligibilité étaient remplies.

### Obligations de communication

Le bénéficiaire de l'aide devra respecter les obligations de communication prévues par délibération du 25 janvier 2018 et retracées en annexe du présent règlement.

### Contacts

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud  
Service Habitat  
Allée des Camélias – 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse  
Tél : 05 58 77 23 23 – courriel : [service.habitat@cc-macs.org](mailto:service.habitat@cc-macs.org)



# Règlement d'intervention en faveur du logement social



La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a souhaité renouveler son engagement en faveur du logement pour tous au travers de son deuxième Programme Local de l'Habitat.

Il s'agit ainsi de produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins de ses habitants et s'inscrivant dans une vision durable, en lien avec la démarche communautaire « Territoire à énergie positive TEPOS ». Cet objectif se traduit par l'application du présent règlement d'intervention de MACS visant à soutenir la production de logements sociaux. Il vient préciser les modalités d'intervention de la Communauté de communes en la matière.

PLH 2016-2021



# Fiche 1

## ACTION 3-1 - PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE ADAPTÉE AUX BESOINS ET DURABLE

**Objectif : Développer l'offre locative sociale**

**Action : Aide à la production de logements locatifs sociaux publics**

Territoire recherché comme en attestent les recensements démographiques de l'INSEE, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a connu une forte croissance de sa population au cours de la dernière décennie. Cette évolution de la demande de logement appelle des réponses adaptées pour assurer une offre diversifiée. 54 % des ménages de MACS sont éligibles au parc locatif social courant (PLUS : Prêt Locatif à Usage Social), correspondant à 100 % du plafond de ressources HLM. Aussi, le développement de l'offre locative sociale constitue un socle d'intervention incontournable pour répondre à la demande et faciliter les parcours résidentiels.

A ce titre, le PLH fixe des objectifs précis et ambitieux : il s'agit de produire 21,5 % de logements locatifs sociaux parmi l'offre nouvelle, soit environ 172 logements locatifs sociaux par an. Cela consiste à renforcer l'offre existante et à rattraper le retard accumulé ces dernières années par rapport aux objectifs du premier PLH, compte tenu du rythme particulièrement soutenu de la construction et ce, malgré les efforts de production déjà fournis par le territoire au cours des six dernières années.

La volonté de MACS inscrite au cœur du PLH, est de favoriser la production de logements abordables et adaptés aux besoins, pour un territoire solidaire, répondant de manière équitable en faveur d'une mixité sociale assumée. Aussi, la production doit-elle intégrer la nécessité de favoriser un taux de logements en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'insertion correspondant à 60 % du plafond de ressources HLM).

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux (cf. PLH 2016-2022) sont répartis sur le territoire communautaire en fonction des profils des communes, déterminés en intégrant le rapport à l'emploi, les modalités de déplacement en transport, le niveau d'équipements présents (scolaires, de santé, commerciaux) notamment. La multipolarité du territoire communautaire conduit *in fine* à une répartition des objectifs en fonction des strates démographiques :

- Commune de plus de 3 500 habitants, 25 % de logements locatifs sociaux,
- Communes comprises entre 1 500 et 3 500 habitants, 22 % de logements locatifs sociaux,
- Communes de moins de 1 500 habitants, 12 % de logements locatifs sociaux.

**Descriptif de l'aide** Soutien de la production de logements locatifs sociaux au regard des objectifs du PLH afin d'accompagner le développement d'une offre de logement pour tous.

**Modalités d'intervention** Intervention financière conjointe de la Communauté de communes et de la commune selon la répartition :

- $\frac{3}{4}$  Communauté de communes,
- $\frac{1}{4}$  commune.

**Nature de l'aide** L'aide communautaire est une aide forfaitaire aux opérations financées en PLUS et PLAI. Elle est attribuée au logement, en fonction de son mode de production :

- Maîtrise d'ouvrage directe (MOA directe),
- Vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Les logements PLS ne sont pas concernés par ce dispositif.

**Montants de l'aide** Dispositif socle de financement des logements locatifs sociaux :

Mode de production	PLAI	PLUS
MOA directe	4 133,33 €	3 333,33 €
VEFA	3 333,33 €	2 667,67 €

**Bonus écologique :**



## Programme Local de l'Habitat 2016-2021

Afin de coordonner les démarches engagées conjointement dans le cadre de son dispositif TEPOS et de sa politique en faveur du logement pour tous grâce à son PLH, la Communauté de communes souhaite encourager une production permettant de diminuer les consommations énergétiques des logements neufs.

Ainsi, la Communauté de communes apportera un bonus de 700 € par logement lorsque les logements réalisés, PLAI et PLUS, atteignent les performances visées par le niveau BEPOS Effinergie.

### Dispositif de prise en compte de l'apport foncier :

Le dispositif prend en compte le foncier que la Communauté de communes et/ou la commune sont en capacité d'apporter à l'opération.

Si la valorisation du foncier est supérieure au montant de l'aide calculée selon la répartition  $\frac{3}{4}$  -  $\frac{1}{4}$  des aides globales, la collectivité sera considérée comme avoir pleinement participé à l'opération et la part de subvention ne sera pas due.

Si elle est inférieure, la collectivité participera à hauteur de la différence.

### Bénéficiaires

Le dispositif communautaire vise les organismes d'habitat social, tels que mentionnés dans l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, notamment :

- les offices publics d'habitat tels que définis à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation,
- les entreprises sociales pour l'habitat,
- les sociétés coopératives HLM.

### Conditions d'éligibilité

L'opération, réalisée sur le territoire communautaire, doit comporter au minimum :

- 30 % de PLAI et 70 % de PLUS,
- une prise en compte du logement adapté au handicap et plus particulièrement de l'adaptation au vieillissement.

En outre, si l'opération vise la performance énergétique de ses logements, le bailleur social devra produire un certificat de labellisation BEPOS Effinergie.

Afin de formaliser les engagements de chacun, une convention tripartite sera à signer entre le bailleur social, la commune et la Communauté de communes.

### Réservation des logements

Le bailleur social réservera, pour le compte de la communauté de communes, 20 % du nombre de logements compris dans l'opération faisant l'objet de la demande de financement.

Ce quota de logements réservés pour la Communauté de communes inclut la réservation visée dans le cadre des garanties d'emprunts éventuellement accordées par ladite Communauté de communes (cf. fiche 2), en parallèle du financement direct des opérations.

### Pièces à fournir

- Les éléments constitutifs de l'opération (les éléments architecturaux et paysagers, les typologies, les surfaces habitables et utiles, les montants des loyers, etc.)
- Le prix de revient prévisionnel détaillé,
- La délibération du conseil d'administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt,
- Le plan de financement prévisionnel détaillé (notamment subventions, prêts, fonds propres),
- Une note démontrant la prise en compte de l'adaptation du logement au vieillissement,
- Le certificat de labellisation BEPOS Effinergie.

### Dépôt du dossier

Sollicitation de la Communauté de communes et de la commune par dossier comportant tous les éléments permettant d'apprécier les détails de l'opération (composition architecturale, typologies, plan de financement, etc.)



---

### Modalités de versement

Les modalités de versement sont détaillées dans la convention à signer entre le bailleur social, la commune et la Communauté de communes.

Cette convention doit être approuvée par le conseil communautaire, sur avis de l'atelier Dépendance-Logement.

A titre indicatif, le versement communautaire s'effectue communément selon l'échelonnement et les modalités suivants :

- 1<sup>er</sup> versement : 30% sur présentation de l'arrêté accordant le permis de construire,
- 2<sup>ème</sup> versement : 40% en année n+1 de l'année du premier versement. Le solde pourra être demandé par le bailleur en fonction de l'avancée des travaux et de l'accord de la Communauté de communes.
- Solde : en année n+2 suivant la date du premier versement.

Le versement du solde de la subvention ne pourra intervenir que sur présentation des pièces justificatives de la part du bailleur social attestant de l'achèvement des travaux, de l'obtention du certificat de labellisation BEPOS Effinergie et du plan de financement définitif.

---

### Contacts

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Service Habitat

Allée des Camélias – 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

Tél : 05 58 77 23 23 – courriel : [service.habitat@cc-macs.org](mailto:service.habitat@cc-macs.org)

---



## Fiche 2

### ACTION 3-1 – PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE ADAPTÉE AUX BESOINS ET DURABLE

**Objectif : Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable**

**Action : Garantie d'emprunts des logements locatifs publics**

Le PLH de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a fixé des objectifs engagés en faveur de la production du logement locatif social. Pour autant, cette production demeure un investissement important pour les bailleurs sociaux et le recours à l'emprunt est incontournable. L'obtention des prêts auprès de la Caisse des dépôts et consignation se trouve conditionnée par la garantie de l'ensemble des emprunts contractés.

S'inscrivant dans une démarche visant à faciliter la production de logements locatifs sociaux, la Communauté de communes, en lien étroit avec ses communes membres, parties prenantes du dispositif, souhaite apporter une aide indirecte aux bailleurs sociaux, en plus du dispositif de financement de la production, par la mise en œuvre d'une garantie d'emprunts contractés en vue de la production de logements locatifs sociaux.

Ces aides indirectes, outre l'accès pur et simple aux emprunts, permettent à l'emprunteur de bénéficier d'un abaissement de la prime de risque, compte tenu de la solvabilité de l'établissement, donc du coût du crédit, et de limiter les frais à engager auprès d'un garant spécialisé comme par exemple, la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Pour autant, afin de ne pas reporter la totalité du risque lié à l'emprunt sur la Communauté de communes et les communes, l'accord de garantie ne pourra pas porter sur la totalité des prêts.

<b>Descriptif de l'aide</b>	Faciliter l'accès aux prêts et les conditions de crédit pour les opérateurs.
<b>Modalités d'intervention</b>	La garantie d'emprunts est accordée de manière conjointe par la Communauté de communes et la commune pour la production de logements locatifs sociaux.
<b>Niveau de la garantie</b>	La garantie porte sur <b>la moitié du montant total des emprunts contractés</b> par le bailleur social pour l'opération, selon la répartition : <ul style="list-style-type: none"><li>- 2/3 Communauté de communes,</li><li>- 1/3 commune.</li></ul>
<b>Bénéficiaires</b>	Le dispositif communautaire vise les organismes d'habitat social, tels que mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- les offices publics d'habitats, tels que définis à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation,</li><li>- les entreprises sociales pour l'habitat,</li><li>- les sociétés coopératives HLM.</li></ul>
<b>Conditions d'éligibilité</b>	L'opération doit être réalisée sur le territoire communautaire et entièrement dévolue à la production de logements locatifs sociaux. Elle doit comporter au minimum 30 % de logements PLAI et 70 % de logements PLUS.  La garantie ne devra porter que sur les financements contractés pour la production du logement locatif social. Sont par exemple exclus les locaux commerciaux et professionnels attachés aux opérations.



## Programme Local de l'Habitat 2016-2021

### Réservation de logements

Comme inscrit dans le cadre de l'aide financière en faveur de la production de logements locatifs sociaux (cf. fiche 1) selon les conditions du code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 441-1 et R. 441-5, le bailleur social réservera pour le compte de la Communauté de communes, 20 % du nombre de logements compris dans l'opération faisant l'objet de la demande de financement.

Ces réservations courent sur la durée des prêts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations et, selon les dispositions du code de la construction et de l'habitation, sont prolongées de cinq ans lorsque l'emprunt contracté par le bailleur social et garanti par la Communauté de communes, est totalement remboursé.

### Pièces à fournir

- > Fiche de synthèse des aspects techniques de l'opération :
  - Opérateur
  - Maître d'œuvre
  - Localisation et dénomination du programme
  - Type d'opération (neuf – acquisition / amélioration)
  - Nombre et type de logements
  - Loyers
  - Date d'obtention du permis
  - Date de début des travaux
  - Date de livraison prévisionnelle
- > Fiche de synthèse des aspects financiers de l'opération :
  - Prix de revient prévisionnel détaillé
  - Plan de financement prévisionnel (détails des subventions, prêts, fonds propres)
- > Fiche de synthèse du prêt à garantir :
  - Etablissement prêteur
  - Dénomination du prêt
  - Montant du prêt à garantir
  - Montant de la garantie d'emprunt demandé
  - Accord de prêt de l'organisme prêteur

### Dépôt du dossier

Sollicitation de la Communauté de communes et de la commune par dossier comportant tous les éléments permettant d'apprécier les détails de l'opération (composition architecturale, typologies, plan de financement, etc.).

### Modalités de versement

Lorsque la demande de garantie des emprunts porte sur une opération pour laquelle une demande de subvention est sollicitée par ailleurs, l'ensemble du dossier est présenté à la même séance du conseil communautaire.

Un exemplaire original de chaque contrat de prêts devra être transmis à la Communauté de communes et à la commune garantes, accompagné des échéanciers de remboursement.

### Contacts

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud  
Service Habitat  
Allée des Camélias – 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse  
Tél : 05 58 77 23 23 – courriel : [service.habitat@cc-macs.org](mailto:service.habitat@cc-macs.org)



## Fiche 3

### ACTION 5 – AMÉLIORER LES LOGEMENTS EXISTANTS

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

**Action : Accompagner les communes à la réhabilitation de leur patrimoine de logements**

Depuis sa création, MACS soutient ses communes membres dans le maintien et la réhabilitation du patrimoine communal à vocation sociale. Dans le cadre de son deuxième PLH, la communauté de communes souhaite poursuivre son accompagnement auprès des communes pour entretenir, voire développer l'offre de logements à vocation sociale.

Ces logements communaux sont en effet souvent mis à la location pour des personnes âgées ou des personnes en demande sociale. Ils sont bien souvent localisés en milieu rural et constituent une offre intéressante en centre-bourg, permettant de relocaliser les personnes au plus proche des services existants. Cette action s'inscrit ainsi dans une double approche sociale, tant sur le maintien du parc local que sur les services connexes liés à la personne.

<b>Descriptif de l'aide</b>	Aide à la réhabilitation du parc de logement communal
<b>Modalités d'intervention</b>	Intervention financière de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans le cadre de réhabilitation et/ou de rénovation de patrimoine de logements communal.
<b>Montants de l'aide</b>	<p>L'aide accordée à la commune est forfaitaire et accordée au logement. Elle s'élève à <b>3 000 €</b> par logement.</p> <p>Cette aide pourra être majorée de <b>1 000 €</b> par logement si le projet de réhabilitation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• atteint le niveau de performance énergétique du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » défini par l'arrêté du 29 septembre 2009, soit une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment (Cep) inférieure ou égale à 72 KW/h par m<sup>2</sup> et par an,</li><li>• ou respecte un des bouquets de travaux défini dans l'annexe 1,</li><li>• a recours à l'utilisation de matériaux bio-sourcés pour l'isolation de la toiture et des murs.</li></ul> <p>Une bonification supplémentaire de 4 000 € peut être accordée, en fonction de la disponibilité de l'enveloppe de subvention apportée par l'Etat au titre de la convention « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte ».</p>
<b>Bénéficiaires</b>	<p>Cette aide s'adresse aux communes membres de la Communauté de communes.</p> <p>Elle pourra être versée aux opérateurs chargés de procéder à ces travaux pour le compte des communes, dans le cadre d'un bail à réhabilitation notamment.</p>
<b>Conditions d'éligibilité</b>	L'opération consiste à réhabiliter ou rénover un patrimoine communal à destination de logement à vocation sociale.
<b>Pièces à fournir</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les éléments constitutifs de l'opération (les éléments architecturaux et paysagers, les typologies, les surfaces habitables et utiles, les montants des loyers, etc.)</li><li>- Le prix de revient prévisionnel détaillé,</li><li>- Le plan de financement prévisionnel détaillé (notamment subventions, prêts, fonds propres).</li></ul>
<b>Dépôt du dossier</b>	Sollicitation de la Communauté de communes par dossier comportant tous les éléments permettant d'apprécier les détails de l'opération (composition architecturale, typologies, plan de financement, etc.)



---

**Modalités de  
versement**

La subvention, approuvée par le conseil communautaire sur avis de l'atelier Dépendance-Logement, sera versée à l'issue des travaux.

En fonction du montant, le versement de cette subvention pourra être fractionné en fonction de l'avancement des travaux.

---

**Contacts**

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Service Habitat

Allée des Camélias – 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

Tél : 05 58 77 23 23 – courriel : [service.habitat@cc-macs.org](mailto:service.habitat@cc-macs.org)

---



Logements communaux

N° Solution	Isolation Int / Ext	Etanchéité air n <sub>50</sub> (vol/h)	Résist. additionnelles [m <sup>2</sup> .K/W]			U <sub>w</sub> [W/m <sup>2</sup> .K] Menuis.ext.	Ventilation
			Murs	Plancher bas	Toiture		
1	Int	3,0	6,0	4,5	10	1,1	Double Flux
2	Int	3,0	4,5	4,5	10	0,8	Double Flux
3	Int	1,0	4,5	4,5	10	1,7	Double Flux
4	Int	1,0	4,5	3,0	7,5	1,4	Double Flux
5	Ext	3,0	4,5	4,5	7,5	1,7	Double Flux
6	Ext	3,0	4,5	3,0	7,5	1,4	Double Flux
7	Ext	3,0	6,0	4,5	10	0,8	Hygro
8	Ext	1,0	4,5	3,0	7,5	1,7	Double Flux
9	Ext	1,0	3,7	3,0	7,5	1,4	Double Flux
10	Ext	1,0	4,5	3,0	7,5	1,1	Hygro

Cas des logements chauffés par effet joule (chauffage électrique direct)

N° Solution	Isolation Int / Ext	Etanchéité air n <sub>50</sub> (vol/h)	Résist. additionnelles [m <sup>2</sup> .K/W]			U <sub>w</sub> [W/m <sup>2</sup> .K] Menuis.ext.	Ventilation
			Murs	Plancher bas	Toiture		
1	Int	1,0	7,5	6,5	10	0,8	Double Flux
2	Ext	1,0	6,0	4,5	10	1,1	Double Flux
3	Ext	1,0	4,5	3,0	10	0,8	Double Flux

*Note* : La définition de ces bouquets de solution a été élaborée par Enertech. L'application de ces bouquets à l'échelle de la France métropolitaine, permet d'atteindre un besoin de 35 kWh/m<sup>2</sup>SU/an soit une consommation de chauffage de 50 kW/m<sup>2</sup>/an sur le parc de bureaux d'avant 1975. Ces résultats ont été obtenus par simulation thermique dynamique. Pour plus d'information consultez [www.enertech.fr](http://www.enertech.fr) rubrique rénovation basse consommation.

En cas d'impossibilité de faire une isolation du plancher bas il est possible de recourir aux alternatives suivantes :

- Isolation verticale enterrée du mur extérieur jusqu'à la semelle de fondation au moyen d'un isolant d'une résistance thermique minimale de 3 m<sup>2</sup>.K/W.
- Isolation horizontale en périphérie de la construction sur une largeur d'au moins 1 mètre au moyen d'un isolant d'une résistance thermique minimale de 2 m<sup>2</sup>.K/W.



## Fiche 4

### ACTION 7 – RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Objectif : Proposer une offre diversifiée aux personnes âgées

Action : Accompagner la création de résidences autonomes pour les personnes âgées

Face à l'évolution démographique marquée par un vieillissement de la population, MACS a souhaité expérimenter une aide en faveur de la réalisation de logements pour les personnes âgées dans le cadre du présent règlement d'intervention communautaire. Parallèlement, le Centre Intercommunal d'Action Sociale de MACS travaille sur la constitution de son Contrat Territorial d'Autonomie visant à organiser et mettre en cohérence les actions en direction du logement des personnes âgées.

Dans cette perspective, en coordination avec l'action du Conseil départemental des Landes directement compétent en matière de solidarité, et ainsi, de son Centre Intercommunal d'Action Sociale, la Communauté de communes souhaite apporter son soutien, en appui de ses communes, aux initiatives visant à créer des logements spécifiquement dédiés à l'accueil des personnes âgées en résidence autonomie exclusivement. Cette aide cible cette catégorie d'établissements médico-sociaux compte de leur complexité structurelle et fonctionnelle. Ils doivent en effet être dotés de prestations minimales obligatoires tels qu'un service d'administration générale (contrat de séjour, état des lieux), mise à disposition de logements et de locaux collectifs, l'accès à un service de restauration, de blanchisserie, de sécurité, etc. Ils proposent ainsi une action coordonnée pour améliorer les conditions de vie des aînés, avec la possibilité d'apporter des services à la personne (aide à domicile, soins à domicile, etc.).

Cette aide n'est pas cumulable avec les aides possibles ciblées dans les Fiches 1, 2 et 3 du présent règlement.

<b>Descriptif de l'aide</b>	Aide à la création de résidence autonomie pour personnes âgées
<b>Modalités d'intervention</b>	Intervention financière de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud dans le cadre de création de logements destinés aux personnes âgées, en résidence autonomie.
<b>Montants de l'aide</b>	L'aide accordée est forfaitaire et attribuée au logement. Elle s'élève à <b>10 000 €</b> par logement.
<b>Bénéficiaires</b>	Cette aide s'adresse aux communes membres de la Communauté de communes et aux bailleurs sociaux retenus dans le cadre d'un projet adopté par les communes. Dans tous les cas, le projet doit être agréé par le Conseil départemental des Landes.
<b>Conditions d'éligibilité</b>	Cette aide cible les opérations de résidences autonomes pour personnes âgées. Les opérations éligibles doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'inscrire dans un parcours résidentiel à destination des personnes âgées présent dans la commune. Il s'agit pour la commune, de disposer de plusieurs types de produits d'hébergement en direction des personnes âgées.</li> <li>- disposer de l'arrêté du Conseil départemental des Landes autorisant la création d'une résidence autonomie et de l'Agence Régionale de Santé.</li> <li>- Etre intégré dans le futur Contrat Territorial d'Autonomie du Centre Intercommunal d'Action Sociale de MACS</li> </ul>
<b>Pièces à fournir</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La présentation du projet montrant son positionnement et ses complémentarités parmi les offres à destination des personnes âgées déjà proposée sur la commune,</li> <li>- Les caractéristiques précises du montage opérationnel et fonctionnel en précisant le rôle de chacune des parties en termes de construction et de gestion (maîtrise d'ouvrage, exploitation et fonctionnement),</li> <li>- Les éléments constitutifs de l'opération (les éléments architecturaux et paysagers, les typologies, les surfaces habitables et utiles, les montants des loyers, etc.),</li> <li>- Le prix de revient prévisionnel détaillé par typologie de logements,</li> </ul>



## Règlement d'intervention en faveur du logement pour tous

- Les plans de financement prévisionnels de construction et de gestion détaillé (notamment subventions, prêts, fonds propres),
- L'arrêté autorisant de création d'une résidence autonomie du Conseil départemental des Landes,
- La décision d'agrément de logements locatifs sociaux de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes
- **L'agrément de l'Agence Régionale de Santé.**

**Dépôt du dossier** Sollicitation de la Communauté de communes par dossier comportant tous les éléments permettant d'apprécier les détails de l'opération et la validation des conditions d'éligibilité énoncées.

**Modalités de versement** La subvention sera examinée par le bureau communautaire, sera versée si approbation, en fonction des choix retenus dans la convention à signer entre les parties prenantes à l'opération.

En fonction du montant, le versement de cette subvention pourra être fractionné en fonction de l'avancement des travaux, et selon des délais librement choisis par la Communauté de communes.

**Obligations de communication** Le bénéficiaire de l'aide devra respecter les obligations de communication prévues par délibération du 25 janvier 2018 et retracées en annexe du présent règlement.

**Contacts** Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud  
Service Habitat  
Allée des Camélias – 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse  
Tél : 05 58 77 23 23 – courriel : [service.habitat@cc-macs.org](mailto:service.habitat@cc-macs.org)



## Fiche 5

### ACTION 7 – RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

**Objectif : Mieux répondre aux besoins en logements des jeunes**

**Action : Accompagner à la création de structures spécifiques à l'hébergement des jeunes**

Avec des conditions d'accès au logement toujours plus difficiles, les jeunes sont particulièrement vulnérables pour trouver à se loger sur le territoire. Face à cette situation, MACS souhaite proposer des aides permettant aux jeunes du territoire, actifs ou en formation, de trouver des solutions de logement.

Pour ce faire, la Communauté de communes souhaite soutenir les initiatives permettant aux jeunes du territoire, de 16 à 25 ans (dérogation possible jusqu'à 30 ans en fonction des situations), d'accéder à des solutions de logement adaptées à leurs situations diverses, qu'ils soient actifs, en formation, en alternance, étudiants, stagiaires. Il s'agit de développer des structures offrant des propositions encadrées, sécurisantes et valorisantes, en fonction des revenus, des parcours poursuivis et des situations personnelles des jeunes du territoire. Cette aide vise des établissements de type foyer de jeunes travailleurs ou résidence « habitat jeunes » en priorité, disposant d'un projet social. Ils devront être gérés par un organisme agréé par l'Etat, de services et d'espaces communs, afin d'accompagner les jeunes dans leur parcours de vie.

Cette aide n'est pas cumulable avec les aides possibles ciblées dans les Fiches 1, 2, 3 et 4 du présent règlement.

Elle ne vise pas non plus les logements prévus dans le cadre de l'article 109 de la loi ELAN, traduite notamment dans les articles L. 353-22 et L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation.

<b>Descriptif de l'aide</b>	Aide à la création de logements dans une structure avec un projet social pour les jeunes, de 16 à 25 ans (dérogation possible jusqu'à 30 ans).
<b>Modalités d'intervention</b>	Intervention financière de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans le cadre de création de logements destinés aux jeunes.
<b>Montants de l'aide</b>	L'aide accordée à la commune ou au bailleur social, est forfaitaire et attribuée au logement. Elle s'élève à <b>10 000 €</b> par logement.
<b>Bénéficiaires</b>	Cette aide s'adresse aux bailleurs sociaux et aux communes membres de la Communauté de communes.
<b>Conditions d'éligibilité</b>	Cette aide cible en priorité les opérations de foyers jeunes travailleurs ou de résidences « habitat jeunes ». Les opérations éligibles doivent : <ul style="list-style-type: none"><li>- être portées par une commune ou une maîtrise d'ouvrage, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur à bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation, agréée par l'Etat (DDTM),</li><li>- disposer d'un organisme de gestion agréée par l'Etat (DDTES),</li><li>- disposer d'un projet social orienté pour les jeunes conclu pour l'établissement aidé,</li><li>- disposer de parties communes entrant dans l'application du projet social.</li></ul>
<b>Pièces à fournir</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- La présentation du projet montrant son positionnement et ses objectifs de fonctionnement, dont notamment, les complémentarités avec les autres structures présentes sur le territoire et les EPCI voisins,</li><li>- Les caractéristiques précises du montage opérationnel en précisant le rôle de chacune des parties (maîtrise d'ouvrage, exploitation et fonctionnement),</li><li>- Les éléments constitutifs de l'opération (les éléments architecturaux et paysagers, les typologies, les surfaces habitables et utiles, les montants des loyers, etc.),</li></ul>



## Règlement d'intervention en faveur du logement pour tous

- Le prix de revient prévisionnel détaillé par typologie de logements,
- Le plan de financement prévisionnel détaillé de l'opération de construction ou de réhabilitation (notamment subventions, prêts, fonds propres),
- Les agréments de l'Etat (DDTM et DDETS),
- Le projet social de l'établissement faisant l'objet de la demande.

**Dépôt du dossier** Sollicitation de la Communauté de communes par dossier comportant tous les éléments permettant d'apprécier les détails de l'opération à la fois sur sa partie construction et gestion.

**Modalités de versement** La subvention sera examinée par le bureau communautaire, sera versée si approbation, en fonction des choix retenus dans la convention à signer entre les parties prenantes à l'opération.

En fonction du montant, le versement de cette subvention pourra être fractionné en fonction de l'avancement des travaux, et selon des délais librement choisis par la Communauté de communes.

**Obligations de communication** Le bénéficiaire de l'aide devra respecter les obligations de communication prévues par délibération du 25 janvier 2018 et retracées en annexe du présent règlement.

**Contacts** Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud  
Service Habitat  
Allée des Camélias – 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse  
Tél : 05 58 77 23 23 – courriel : [service.habitat@cc-macs.org](mailto:service.habitat@cc-macs.org)



## Fiche 6

### ACTION 2 – PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE ADAPTÉE AUX BESOINS ET DURABLE

**Objectif : Développer l'offre en accession sociale à la propriété**

**Action : Garantie d'emprunts pour le développement des logements en bail réel solidaire**

Dans le cadre de son action en faveur du logement pour tous, la Communauté de communes souhaite élargir ses aides en direction du logement en accession sociale à la propriété. En effet, ce segment de marché souffre, comme les autres, d'une difficulté d'accès pour une grande partie des habitants du territoire.

Le bail réel solidaire apparaît comme le produit immobilier pérenne permettant de répondre notamment à cette demande. Inscrit dans le code de la construction et de l'habitation depuis 2017, il repose sur la dissociation du foncier et du bâti. L'acquéreur n'achète que le logement mais loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer mensuel (une redevance) faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. En enlevant le coût total du terrain pour le ménage, cela permet de faire baisser le prix total d'acquisition du logement.

Pour ce faire, l'Office Foncier Solidaire acquiert les terrains pour la construction des immeubles et a recours à des emprunts bonifiés portés par la Caisse de dépôts et consignations et Action logement, organisme collecteur de la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction). Ces deux organismes prêteurs demandent à être garantis par des collectivités territoriales.

Cette condition implique donc une intervention de la Communauté de communes afin de développer ce type de produit de logement. Le Conseil départemental des Landes accorde déjà sa garantie pour 75 % du montant des prêts. Il s'agit donc de coordonner les efforts locaux, et de venir compléter la garantie des 25 % restants avec l'ensemble des communes membres.

Ainsi, sur le même principe que celui régissant la garantie des emprunts pour le financement du logement locatif social, et en complément du dispositif départemental en vigueur, la garantie d'emprunts accordée par le territoire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud reposera sur 25 % du montant total des prêts destinés à financer le foncier d'une opération en bail réel solidaire, répartis en 2/3 garantis par MACS et 1/3 garanti par la commune sur laquelle se développe l'opération concernée.

<b>Descriptif de l'aide</b>	Faciliter l'accès aux prêts permettant la création de logements en accession sociale à la propriété par bail réel solidaire.
<b>Modalités d'intervention</b>	Intervention financière de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans le cadre de création de logements en accession sociale à la propriété par bail réel solidaire.
<b>Principe de la garantie</b>	La garantie d'emprunt est accordée en complément de celle délivrée par le Conseil départemental des Landes, ou de toute autre collectivité locale. Elle est de <b>25 % du montant de l'emprunt foncier</b> à garantir, réparti de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"><li>- 2/3 pour la Communauté de communes,</li><li>- 1/3 pour la commune dans laquelle est réalisé le programme.</li></ul>
<b>Bénéficiaires</b>	Cette aide s'adresse aux organismes de fonciers solidaires visés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme.
<b>Conditions d'éligibilité</b>	L'opération doit être réalisée sur le territoire communautaire, portée par un organisme foncier solidaire, en bail réel solidaire (BRS). Les prêts ne doivent pas être débloqués avant l'accord coordonné de la Communauté de communes et de la commune, sous réserve du refus de l'octroi de la garantie.



## Règlement d'intervention en faveur du logement pour tous

Le cas échéant, les opérations ainsi réalisées en BRS devront respecter les barèmes de prix « accession sociale » (cession de surface de plancher et transactions en VEFA) fixés en annexe de la convention départementale en faveur du développement du logement social dans les Landes.

### Pièces à fournir

- Une note descriptive générale de l'opération ;
- Les plans et détails du projet : localisation du projet, plan de masse, nombre de logements, type de financement, typologie des logements envisagée, etc. ;
- L'étiquette énergétique attendue ;
- Le bilan financier de l'opération et le plan détaillé de financement précisant le prix de revient prévisionnel en précisant notamment la charge foncière, le bâtiment, les honoraires, etc. ;
- L'indication des prix de sortie par type ;
- Les éléments permettant de justifier le montant des redevances ;
- L'autorisation d'urbanisme : copie de l'arrêté de permis de construire ou de l'arrêté de non-opposition préalable ;
- Délibération du conseil d'administration ou de l'instance de gouvernance approuvant le projet et son plan de financement ;
- Tout autre justificatif permettant de vérifier que l'opération répond bien aux barèmes de prix définis par le Département des Landes en annexe de la convention de partenariat entre opérateurs sociaux et privés pour le développement du logement social.
- Copie du contrat de prêt (montant, taux, durée...)
- Quotité de garantie et appel de garantie ;
- Modèle de délibération souhaité par l'établissement bancaire le cas échéant ;
- Toute pièce justifiant l'engagement des établissements bancaires pour le ou les emprunts contractés ;
- Délibération du Conseil d'Administration ou de l'instance équivalente approuvant le recours à l'emprunt ;
- Un justificatif précisant l'accord du Département des Landes ou d'une autre collectivité locale dans l'octroi de la garantie d'emprunt.

### Dépôt du dossier

Sollicitations concordantes de la Communauté de communes et de la commune par dossier comportant toutes les pièces demandées. Seul un dossier complet permettra l'étude du dossier.

### Modalités de versement

Un exemplaire original de chaque contrat de prêts devra être transmis à la Communauté de communes et à la commune garantes, accompagné des échéanciers de remboursement.

Il ne pourra être demandé à la Communauté de communes ni à la commune, aucun dédommagement que ce soit, dans le cadre de la démarche entreprise par l'organisme foncier solidaire en vue de l'octroi des garanties d'emprunts.

La Communauté de communes et la commune restent souveraines et se réservent le droit de ne pas garantir les emprunts pour les opérations présentées, quand bien même les conditions d'éligibilité étaient remplies.

### Obligations de communication

Le bénéficiaire de l'aide devra respecter les obligations de communication prévues par délibération du 25 janvier 2018 et retracées en annexe du présent règlement.

### Contacts

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud  
Service Habitat  
Allée des Camélias – 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse  
Tél : 05 58 77 23 23 – courriel : [service.habitat@cc-macs.org](mailto:service.habitat@cc-macs.org)