Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié en ligne le 29/09/2025
ID : 040-244000865-20250925-DEL242-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 25 SEPTEMBRE 2025 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
- en exercice : 58
- présents : 39
- absents représentés : 12
- absents excusés : 7

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 25 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, vingt-cinq septembre à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 17 septembre 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 M. Pierre FROUSTEY.

Présents :

M. Pierre FROUSTEY, Mme Frédérique CHARPENEL, M. Jean-Claude DAULOUEDE, M. Pierre LAFFITTE, M. Hervé BOUYRIE, M. Louis GALDOS, M. Jean-François MONET, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, M. Benoit DARETS, M. Patrick BENOIST, M. Henri ARBEILLE, M. Sylvie DE ARTECHE, M. Philippe SARDELUC, M. Pierre PECASTAINGS, M. Francis BETBEDER, Mme Maïté LIBIER, M. Dominique DUHIEU, M. Jean-Luc DELPUECH, M. Bertrand DESCLAUX, M. Alain SOUMAT, M. Jérôme PETITJEAN, M. Christophe VIGNAUD, M. Régis GELEZ, Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. Pascal CANTAU, Mme Géraldine CAYLA, Mme Nathalie DARDY, Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN, M. Régis DUBUS, Mme Séverine DUCAMP, M. Olivier GOYENECHE, M. Cédric LARRIEU, Mme Isabelle MAINPIN, Mme Elisabeth MARTINE, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, M. Damien NICOLAS, Mme Virginie VAN PEVENAGE, M. Serge VIAROUGE, M. Mickael WALLYN

Absents représentés :

Mme Aline MARCHAND donne procuration à M. Pierre PECASTAINGS, M. Patrick LACLEDERE donne procuration à M. Louis GALDOS, M. Mathieu DIRIBERRY donne procuration à Mme Séverine DUCAMP, M. Jean-Luc ASCHARD donne procuration à M. Christophe VIGNAUD, Mme Alexandrine AZPEITIA donne procuration à M. Jean-François MONET, Mme Armelle BARBE donne procuration à Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU donne procuration à M. Jean-Claude DAULOUEDE, M. Gilles DOR donne procuration à M. Henri ARBEILLE, Mme Florence DUPOND donne procuration à M. Alain SOUMAT, Mme Isabelle LABEYRIE donne procuration à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL donne procuration à M. Régis GELEZ, Mme Kelly PERON donne procuration à M. Pierre FROUSTEY

Absents excusés : M. Éric LARROQUETTE, M. Alexandre LAPEGUE, Mme Françoise AGIER, Mme Véronique BREVET, M. Lionel CAMBLANNE, M. Alain CAUNEGRE, M. Olivier PEANNE

Secrétaire de séance : M. Damien NICOLAS.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié en ligne le 29/09/2025
ID : 040-244000865-20250925-DEL242-DE

OBJET : LOGEMENT - Arrêt du projet du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud
Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

Afin de poursuivre son engagement en faveur du logement, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a choisi de lancer l'élaboration de son troisième Programme Local de l'Habitat. Le PLH est un document cadre régissant la politique communautaire en faveur de l'habitat, fixant pour six ans, des ambitions de production de logements, mieux adaptées à la demande des habitants, et organisant les efforts pour y parvenir. Il prend en compte les besoins en logement et en hébergement, il favorise le renouvellement urbain, la mixité sociale et l'amélioration du parc immobilier, avec la volonté d'agir en faveur d'une répartition équilibrée et diversifiée des logements.

1. **Une volonté d'agir pour les habitants**

L'élaboration de ce troisième PLH a débuté par l'établissement du bilan du précédent document. Ainsi, il a mesuré les efforts significatifs réalisés. Ces programmes ont permis de remplir, voire dépasser, les objectifs de production de logements. En nombre tout d'abord, ce sont plus de 5 300 logements construits sur la période 2016-2021 sur les 4 800 prévus. En diversité de produits ensuite, puisque la part de logements locatifs sociaux a progressé de 5,4 % du parc de résidences principales en 2016, à 7,2 % en 2021.

Dans un second temps, en vue d'alimenter le diagnostic et de mieux percevoir les attentes des habitants, une enquête en ligne a permis de mettre en avant les forts besoins en logement. Cette expression citoyenne est attestée par les données immobilières relevées : la forte dichotomie entre les prix de l'offre de logement et les revenus des ménages du territoire, qui ne cesse de s'accroître. Cette situation s'observe même sur le champ du marché locatif, avec une offre de logement à l'année qui s'est tarie. L'ensemble des partenaires interrogés sur leur expérience professionnelle de terrain, confirment cette situation difficile.
En parallèle, d'un point de vue démographique, le vieillissement continu de la population de MACS s'accompagne d'une réduction de la taille des ménages.

Forts de ces constats, plusieurs enjeux majeurs viennent orienter la programmation de ce troisième PLH. Ils se distinguent par leur acuité et leur approche sociale voir sociétale que l'ensemble du territoire de MACS devra prendre en compte. Ce sont ainsi :

- Un enjeu démographique, marqué par le vieillissement de la population que l'offre de logement devra prendre en compte, tout en préservant l'aspiration familiale du territoire,
- Un enjeu de marché immobilier, reposant sur la nécessité de développer une offre de logements abordables pour aérer un marché local sous tension,
- Un enjeu de parcours résidentiel, nécessitant une diversification de l'offre de qualité, à l'année, afin de faciliter l'accès au logement à une demande locale parfois sans réponse.

Ces enjeux s'affirment dans un contexte de construction jusqu'alors fécond, qui n'a pourtant pas du tout pesé sur les prix du logement, et de réduction des consommations foncières à venir, introduit par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience », qui renouvelle le regard sur la façon de concevoir le logement.

Pour ce faire, en appui des rencontres avec l'ensemble des communes de MACS et du regard porté sur les capacités foncières et immobilières du territoire, ce troisième PLH propose un scénario de production global de logements établi à 737 logements à l'année. L'accent est mis sur un renforcement de la part sociale de cette production afin de favoriser l'accès au logement pour tous.

Cette ambition se décline selon deux approches combinées visant à prendre en compte les logiques territoriales, tant en termes d'armature urbaine que de réalité des marchés immobiliers locaux :

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié en ligne le 29/09/2025
ID : 040-244000865-20250925-DEL242-DE

- Pour les pôles structurants, l'objectif est de 351 logements par an, soit 48 % de l'objectif total sur MACS,
- Pour les pôles intermédiaires, l'objectif est de 250 logements par an, soit 34 % de l'objectif total sur MACS,
- Pour les pôles de proximité, l'objectif est de 136 logements par an, soit 18 % de l'objectif total sur MACS.

De manière qualitative, au regard d'un objectif de diversification du parc de logements en faveur du développement d'une offre abordable, la répartition des efforts s'effectue en fonction de la distance au littoral et de la tension observée sur chaque partie du territoire communautaire :

- Pour les communes littorales, l'objectif est 35 % de logements locatifs sociaux et de 20 % de logements en accession sociale à la propriété,
- Pour les communes rétro-littorales, l'objectif est 30 % de logements locatifs sociaux et de 15 % de logements en accession sociale à la propriété,
- Pour les communes intérieures, l'objectif est 20 % de logements locatifs sociaux et de 10 % de logements en accession sociale à la propriété.

Pour atteindre ces objectifs de production de logements, tant en nombre qu'en type de produits, et relever les défis que revêtent les questions liées à l'habitat et au logement, le PLH développe un programme d'action résolument tourné vers les capacités à faire et à accompagner :

- Développer une offre de logements en adéquation avec les revenus des ménages du territoire, prenant en compte les besoins de parcours résidentiels,
- Prendre appui sur le tissu urbain existant avec une stratégie foncière dédiée et un regard particulier sur le parc existant,
- Apporter un soutien aux ménages en situation de fragilité, publics sensibles aux réponses spécifiques.

2. **Poursuivre une démarche collective au profit d'un sujet commun**

L'élaboration du troisième Programme Local de l'Habitat a été l'occasion d'interroger, de mobiliser ou de réunir, tout au long de la démarche, tous les acteurs de la question du logement.
Ainsi, plusieurs séminaires, ateliers de travail, réunions en communes, spécifiques ou plus généraux, ont permis aux élus d'orienter les axes d'intervention à retenir.

Cette matière a été enrichie par les conclusions de l'enquête auprès de habitants de la communauté de communes, par les ateliers avec les partenaires et professionnels du logement, intervenant sur MACS, mais aussi par un panel citoyen qui est venu apporter un regard du quotidien, sur la complexité des situations vécues sur les différentes communes de MACS.

Cette dynamique sera poursuivie dans le cadre de cette phase d'approbation du document. L'avis des communes et celui de l'Etat seront recueillis.
L'habitat constitue la pierre angulaire du quotidien. Il fait l'objet d'attentes fortes dans un contexte difficile d'accès au logement. C'est ce qui a dicté et qui conduit le travail multiple, fait de rencontres partenariales, de d'ateliers de citoyens, de séminaire spécifique. Les élus communautaires ont ainsi souhaité mettre à profit toute cette matière plurielle pour porter une vision volontariste en faveur du logement.

Le programme d'actions révèle toute l'ambition de la communauté de communes et de ses partenaires pour agir en faveur d'une offre de logements pour tous, mais aussi pour intervenir en direction des ménages sensibles. Pour ce faire, il propose de mobiliser des moyens humains et financiers permettant de tenir les engagements portés dans ce troisième PLH avec un budget prévisionnel global de 13 830 000 € sur les six années effectives du document.

3. **Un processus d'approbation réglementaire**

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié en ligne le 29/09/2025
ID : 040-244000865-20250925-DEL242-DE

Régi par le code de la construction et de l'habitation, l'adoption du Programme Local de l'Habitat répond à une procédure constituée de différents avis et validations. Ce projet de PLH n° 3 sera donc amené à être présenté plusieurs fois devant le Conseil communautaire afin de répondre aux exigences réglementaires. Ce processus impose ainsi :

- Un arrêt du projet de PLH, objet de la présente,
- Une transmission aux communes pour qu'elles formulent un avis par délibération dans un délai de deux mois,
- Une nouvelle délibération du conseil communautaire sur le projet de PLH, après avis des communes,
- Une transmission du projet au représentant de l'Etat, lequel saisira pour avis le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, dans un délai de trois mois,
- Une adoption définitive du troisième PLH par le conseil communautaire, si avis favorable de l'Etat.

Le PLH comprend au final, toujours conformément aux dispositions réglementaires du code de la construction et de l'habitation :

- Le diagnostic,
- Les orientations stratégiques,
- Le programme d'actions territorialisé.

L'ensemble de ces documents se trouvent annexés à la présente.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi 3DS du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5216-5 ;

VU le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment son article L. 302-1 et suivants, R.302-2 et suivants ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne 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 des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021, 28 mars 2024 et 24 juin 2025 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU le premier Programme Locale de l'Hbitat (PLH) approuvé en 2006 ;

VU la délibération du conseil communautaire du 29 août 2014 approuvant le lancement de la procédure d'élaboration du deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 portant élaboration et l'arrêt du projet du deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud ;

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié en ligne le 29/09/2025
ID : 040-244000865-20250925-DEL242-DE

VU la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022 portant approbation du projet de territoire de la Communauté de communes, notamment son orientation n°3 "répondre aux besoins des habitants en assumant une logique de proximité et de complémentarité ;

VU la délibération en date du 26 janvier 2023 de la communauté de communes engageant la procédure d'élaboration de son troisième Programme Local de l'Habitat et portée à la connaissance de l'Etat en date du 21 juillet 2023 ;

CONSIDÉRANT que le PLH est un document cadre de la politique de l'habitat pour les six prochaines années,

CONSIDÉRANT les différents comités techniques et de pilotage avec les élus et les partenaires, organisés à chaque étape du projet, validant l'ensemble des éléments présentés dans le projet de PLH annexé à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE DE :

- arrêter le projet de troisième Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud tel qu'annexé à la présente,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à poursuivre la procédure d'élaboration du document, notamment à transmettre le projet arrêté aux communes, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toute formalité et à signer tout acte nécessaire à l'exécution 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.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 25 septembre 2025

Le président,
Pierre Froustey

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic territorial

Septembre 2023

MERC/AT

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

SOMMAIRE

PARTIE 1 : CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE 4

I. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE 5

I.1 - Une nécessaire comptabilité avec les documents cadres 5
I.2 - L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux 5
I.3 - Un contexte législatif renforcé 6
I.4 - Le zonage des politiques du logement 9

II. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CADRES 10

II.1 - Le Porter à Connaissance de l'Etat 10
II.2 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) 14
II.3 - Le projet de territoire 17
II.4 - Le PLUi de MACS 18

III. METHODOLOGIE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC 19

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 20

I. UN TERRITOIRE TRES ATTRACTIF, AU CADRE DE VIE PRIVILEGIE 21

I.1 - Une croissance démographique soutenue 21
I.2 - L'attractivité migratoire constitue le premier facteur de la croissance démographique 26
I.3 - Une population peu familiale et un vieillissement qui se poursuit 29
I.4 - Quel est le profil de la population résidente de MACS ? 30
I.5 - Un territoire attractif auprès des jeunes familles, actifs en fin de carrière et pré-retraités 34
I.6 - Un solde migratoire positif : des échanges excédentaires avec la région francilienne et le reste de la France, des départs importants vers des EPCI régionaux 37
I.1 - Quel est le profil socio-économique des résidents de MACS ? 38

II. UN PARC DE LOGEMENTS GLOBALEMENT DE BONNE QUALITÉ MAIS CONCERNÉ PAR DES ENJEUX DE RÉNOVATION 40

II.1 - Synthèse des caractéristiques du parc de logements 40
II.2 - Des situations de sous-occupation accentuée observées au sein du parc 46
II.3 - Un parc majoritairement développé à partir des années 1970 et en partie énergivore 47
II.4 - Des signes de fragilité identifiées ponctuellement au sein du parc privé 49
II.5 - Des enjeux de réhabilitation / mutations du parc de copropriétés à anticiper 52
II.6 - Des actions impulsées par la collectivité ayant permis d'intervenir sur le parc existant de moindre qualité 54

III. UN RENCHÉRISSEMENT DES COÛTS DE L'IMMOBILIER, une tension OBSERVÉE SUR LE parc DE LOGEMENTS, CONDUISANT A DES PHÉNOMÈNES DE BLOCAGES DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS 56

III.1 - Un rythme de construction élevé, à maîtriser dans les années à venir dans un contexte de sobriété foncière 56
III.2 - Un marché de l'accession valorisé et des prix à la hausse qui excluent une partie des ménages 58
a - Des prix de marché très élevés et en forte hausse 58
b - Un début de baisse des prix dans le neuf observé sur la fin 2022, une dynamique qui perdurera ? 61
c - Un marché immobilier sélectif, devenu inaccessible pour les primo-accédants 62
III.3 - Un marché de la résidence secondaire prégnant, reflet de la saisonnalité et des difficultés à capter des ménages à l'année 67
III.4 - Une faible vacance illustrant la pression immobilière sur l'ensemble du parc 69
III.5 - Un marché locatif privé sous tension, concurrencé par le développement de l'offre locative saisonnière 72

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

a - Une offre locative saisonnière de courte durée qui s'est développée, liée au fort potentiel touristique du territoire *72*

b - Une pénurie de biens locatifs, des produits devenus inaccessibles pour une partie des locataires du parc privé *73*

III.6 - Un foncier disponible qui tend à se raréfier sur la période récente 75

IV. UN PARC SOCIAL SOUMIS A UNE FORTE PRESSION 78

IV.1 - Une offre sociale qui se développe et se diversifie 78

IV.2 - Des besoins de diversification de l'offre de logements vers les petites typologies, en lien avec le profil des demandeurs 82

IV.3 - Une politique de l'habitat qui facilite l'accession à la propriété 85

V. LES BESOINS SPÉcifiques EN LOGEMENT ET HÉBERGEMENT DES diffÉrents PUBLICS 86

V.1 - Des parcours résidentiels bloqués, ne permettant pas aux jeunes de s'installer et se maintenir sur le territoire 86

V.2 - Des réflexions à mener pour répondre aux besoins des saisonniers 88

V.3 - Une offre saturée pour les ménages en situation de fragilité socio-économique 89

V.4 - Le public senior, en quête de nouveaux modes d'habiter 91

V.5 - L'accueil des ménages en situation de handicap 95

V.6 - Une offre à repenser pour les ménages souhaitant se sédentariser 96

VI. SYNTHESE 97

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

1

Partie 1 : CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

I. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

I.1 - Une nécessaire comptabilité avec les documents cadres

Le PLH doit prend en compte les dispositions :

- du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine approuvé le 27 mars 2020,
- du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2021-2027 des Landes,
- du Plan Départemental pluriannuel de Lutte contre l'Habitat Indigne 2019-2022 des Landes,
- du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2023,
- du Schéma landais en faveur des personnes vulnérables 2014-2020,
- et celles du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) des Landes 2018-2024.

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de MACS, approuvé en mars 2014. À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

I.2 - L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

La mise en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) / Programmes d'Intérêt Général (PIG) doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Enfin, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé en février 2020 sur le territoire de la CC couvrant les 23 communes. Le PLH s'imposera à ce document.

Le PLH, comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

La situation sur la CC de Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud MACS

La Communauté de Maremne Adour Côte Sud (MACS), qui exerce la compétence supplémentaire « politique du logement et du cadre de vie » compte plus de 30 000 habitants mais aucune ville centre-de plus de 10 000 habitants. La collectivité n'est donc pas soumise à obligation de réaliser un PLH.

Néanmoins, la collectivité a souhaité s'engager et réaffirmer cet engagement en faveur d'une politique volontariste de l'habitat avec la réalisation de deux PLH (1er PLH approuvé en 2006 et 2nd PLH approuvé en 2016).

La collectivité a prescrit l'élaboration d'un troisième PLH par délibération du conseil communautaire le **26 janvier 2023.**

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

I.3 - Un contexte législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- Création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- Unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- Les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- Instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU)

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;
- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et e PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

La loi « Montagne II » du 28 décembre 2016 (notamment les dispositions de l'article L. 301-4-1 du CCH)

- L'obligation de signer une convention avec les services de l'Etat sur le logement des travailleurs saisonniers pour toute commune classée par arrêté préfectoral comme « commune touristique » (au sens des articles L. 133-11, L. 133-12, L. 134-3, L. 134-4 et L. 151-3 du Code du Tourisme).

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
- des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
- un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- une modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- simplifie les procédures d'aménagement ;
- crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf ;

- amplifie la dynamique de vente HLM -Encadre la location touristique meublée ;
- réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience

- rénover les bâtiments ;
- diminuer la consommation d'énergie ;
- lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme ;
- lutter contre l'artificialisation des sols pour la protection des écosystèmes ;
- adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique.

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « loi 3DS »)

- pérennise le dispositif de l'article 55 de la loi SRU de 20 ou 25 % de logements sociaux et adapte l'application de la loi par le contrat de mixité sociale ;
- prolonge l'expérimentation sur l'encadrement des loyers ;
- facilite le traitement des biens en état d'abandon manifeste et de l'acquisition de biens sans maître par une réduction des délais, en cas d'ORT, de grandes opérations d'urbanisme, de quartiers de la politique de la ville et de zone rurale ;
- coordonne le développement de l'habitat inclusif et de l'adaptation des logements au vieillissement confié au département et développement de cet habitat inclusif dans le parc social.

Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

- modifie la liste des collectivités territoriales et personnes assujetties à la taxe annuelle sur les logements vacants (par le remplacement de l'annexe au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, via la liste des communes au titre du 1° du I de l'article 232 du code général des impôts).
- les communes d'Azur, Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets, Orx, Saubion, Seignosse, Hossegor, Soustons, Tosse, Vieux Boucau sont ainsi concernées par l'actualisation et l'élargissement du périmètre d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV).

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

I.4 - Le zonage des politiques du logement

Les politiques du logement sont adaptées en fonction d'un niveau de tension gradué **(A, A bis, B1, B2 ou C).** La zone détermine :

- Le revenu maximum pour être éligible à un logement social (HLM) ;
- Le revenu maximum pour être éligible au Prêt à Taux Zéro (PTZ) ou au Prêt d'Accession Sociale (PAS) ;
- Pour un propriétaire bailleur, le droit à une réduction d'impôt et les plafonds des loyers (dispositif Pinel) ;
- Pour le bailleur d'un logement conventionné avec l'Anah : le droit à une déduction fiscale sur les revenus fonciers, le revenu maximum du futur locataire.

Sont classées en zone A : Seignosse et Soorts-Hossegor

Sont classées en zone B1 : Angresse, Azur, Bénesse-Maremne, Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubion, Soustons, Tosse et Vieux-Boucau.

Sont classées en zone B2 : Josse, Magescq, Orx, Saint-Jean-de-Marsacq, Saubirgues et Saubusse.

Sont classées en zone C : Sainte-Marie-de-Gosse et Saint-Martin-de-Hinx.

A noter que le zonage A / B / C est en cours de révision, en concertation avec les territoires. Cette révision est l'occasion pour les communes de faire remonter leurs besoins / volonté de changer de zonage.

Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). Toutes les communes de l'intercommunalité de MACS sont classées en zone 3.

ZONAGE ABC – 09/2025

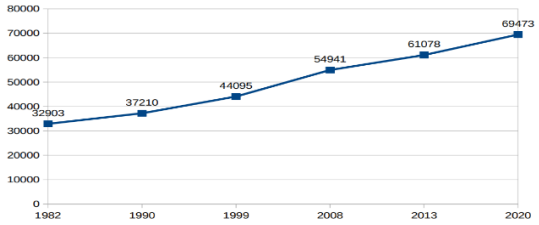
Code (INSEE)	Commune	Zonage ABC (oct. 2023)	Zonage ABC (sept. 2025)
40004	Angresse	B1	B1
40021	**Azur**	**C**	**B1**
40036	Bénesse-Maremne	B1	B1
40065	Capbreton	B1	B1
40129	**Josse**	**C**	**B2**
40133	Labenne	B1	B1
40168	**Magescq**	**C**	**B2**
40181	**Messanges**	**C**	**B1**
40187	**Moliets-et-Maa**	**C**	**B1**
40213	Orx	B2	B2
40261	**Saint-Geours-de-Maremne**	**C**	**B1**
40264	**Saint-Jean-de-Marsacq**	**C**	**B2**
40271	Sainte-Marie-de-Gosse	C	C
40272	Saint-Martin-de-Hinx	C	C
40284	Saint-Vincent-de-Tyrosse	B1	B1
40291	Saubion	B1	B1
40292	**Saubrigues**	**C**	**B2**
40293	**Saubusse**	**C**	**B2**
40296	**Seignosse**	**B1**	**A**
40304	**Soorts-Hossegor**	**B1**	**A**
40310	**Soustons**	**B2**	**B1**
40317	Tosse	B1	B1
40328	**Vieux-Boucau-les-Bains**	**C**	**B1**

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

II. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CADRES

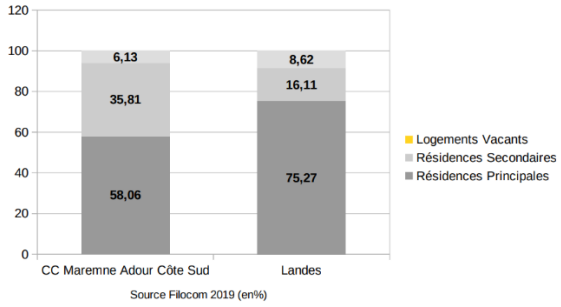
II.1 - Le Porter à Connaissance de l'Etat (au 21 juillet 2023)

<table>
<tr><th>Thématiques</th><th>Eléments de diagnostics</th><th>Enjeux identifiés pour le futur PLH</th></tr>
<tr><td rowspan="3">La population</td><td>Croissance démographique</td><td>


Evolution de la population (INSEE 2020)
Selon l'INSEE 2020, la population municipale de l'intercommunalité est passé de 32 903 habitants en 1982 à 69 473 habitants en 2020 (soit un taux d'accroissement annuel de +1,80 %). Cette évolution est constante depuis 1982 et demeure largement supérieure à la moyenne départementale (+0,7 %). Cette augmentation de la population est due à un solde migratoire positif (+1,9 %), malgré un solde naturel à l'équilibre (0,0%) pour la période 2014-2020. Toutefois, cet accroissement n'est pas homogène. Certaines communes connaissent une croissance de population plus marquée que d'autres :
<table>
<tr><th>Commune</th><th>Population 2014 (millésime 2017)</th><th>Population 2020 (millésime 2023)</th><th>Variation 2014-2020</th><th>Évolution annuelle moyenne (en%)</th></tr>
<tr><td>Bénesse-Maremne</td><td>2750</td><td>3748</td><td>998</td><td>5,3</td></tr>
<tr><td>Capbreton</td><td>8586</td><td>9181</td><td>595</td><td>1,1</td></tr>
<tr><td>Magescq</td><td>1995</td><td>2450</td><td>455</td><td>3,5</td></tr>
<tr><td>Saint-Vincent-de-Tyrosse</td><td>7717</td><td>7798</td><td>81</td><td>0,2</td></tr>
<tr><td>Soorts-Hossegor</td><td>3819</td><td>3497</td><td>-322</td><td>-1,5</td></tr>
<tr><td>CC Maremne Adour Côte</td><td>62577</td><td>69473</td><td>6896</td><td>1,9</td></tr>
<tr><td>Landes</td><td>400477</td><td>418122</td><td>17645</td><td>0,7</td></tr>
</table>
Source : INSEE, RP2020 géographie au 01/01/2022et RP2014 géographie au 01/01/2016
</td></tr>
<tr><td>Répartition par âge de la population</td><td>Les tranches d'âge des 45 à 59 ans et des 60 à 74 ans sont les plus représentées, totalisant 32 % de la population de l'intercommunalité. De plus, l'indice de vieillissement s'élève à 121,5, comparé à celui du département qui est de 119,3.</td></tr>
<tr><td>Répartition et taille des ménages</td><td>Les couples sans enfants (10 009) et les ménages composés d'une seule personne (11 126) sont les configurations familiales les plus courantes. En 2019, la taille moyenne des ménages était de 2,11 personnes.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Le Zonage</td><td>Zonage A/B/C [1]</td><td>Les communes où les loyers et le prix des logements sont élevés ou assez élevés.
• Zones classées B1 : Angresse, Bénesse-Maremne, Capbreton, Labenne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubion, Seignosse, Soorts-Hossegor
• Zones classées B2 : Orx, Soustons</td></tr>
<tr><td>Zonage de la taxe sur les logements vacants (TLV)[2]</td><td>À ce jour, aucune commune de la CC n'est concernée par ce zonage. Mais l'article 73 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a été adopté, visant</td></tr>
</table>

[1] Art. D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage A/B/C effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Ce zonage s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographique, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix. Il est notamment utilisé pour l'éligibilité et pour les barèmes applicables (aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS).

[2] Applicable à l'échelle de l'agglomération pour les agglos de plus de 50 000 habitants.

		à **étendre le champ d'application de la TLV et de la majoration de la THRS aux communes touristiques et tendues**, en plus des unités urbaines tendues de plus de 50000 habitants.
	Zonage I, II, III du logement locatif social	Zonage utilisé pour déterminer les barèmes applicables aux aides personnelles au logement ainsi qu'aux programmes PLUS et PLAI. Et dans la CC, **toutes les communes sont en zone III.**
Les Résidences	Les résidences : [3]	Entre 2009 et 2019, **le parc de logement de la CC de Côte Lande Nature est passé de 46 455 à 57 119 unités (+ 10 664 logements),** ce qui représente une progression annuelle de 7,9 % (données FILOCOM 2019). Et les 8 communes côtières totalisent à elles seules 70,42 % du parc de logement (Saint-Vincent-de-Tyrosse offre 4247 soit 7,38%). 
	Résidences principales	En 2019 sur la CC de Maremne-Adour-Côte-Sud, **le taux de résidences principales est de 58,06 % (soit 33166 logements).** Mais la répartition n'est pas uniforme sur l'ensemble des communes (46 % de RP à Capbreton contre 85 % à Angresse).
	Résidences secondaires	**Le taux de résidences secondaires (20 453 RS) est de 35,81 %, soit deux fois plus élevé que la moyenne départementale (16,11%)**. Sa répartition sur le territoire n'est pas uniforme. Le taux est particulièrement élevé à Vieux-Boucau-les-Bains (70%), Moliets-et-Maa (68 %), Seignosse (60 %). Malgré cela, les données Filocom montrent une légère baisse de la part de RS passant de 39 % en 2009 à 36 % en 2019. **Cas particulier des meublés de tourisme** : 6 communes ont obtenu une autorisation préfectorale pour mettre en place le changement d'usage : Capbreton, Labenne, Soorts-Hossegor, Seignosse, Soustons, Vieux-Boucau. ⇨ Dans le cadre du diagnostic qui doit être conduit et au vu du contexte de tension sur le logement, il conviendra de se rapprocher des communes pour connaître les données sur les meublés de tourisme.
	Logements vacants	La CC enregistre l'un des **taux de logements vacants les plus faibles du département**. Selon les données Filocom 2019, il y aurait **6 % de logements vacants** (contre 7,1% en 2009). Mais selon les données LOVAC, ce taux serait à 6,3 %. Par exemple, on constate une vacance plus modérée dans les communes de Saint-Jean-de-Marsacq, avec un taux de 4,7 %, tandis qu'elle est plus prononcée à Sainte-Marie-de-Gosse, atteignant 8,2 %.
	Répartition collectif– individuel et typologie	D'après les données INSEE 2022, **en 2019 les maisons constituaient 63 % du parc et les appartements 36,4 %** (contre 72,8 % de maison au niveau département). La part des logements du type **T1 - T2 – T3 représente 49 % des logements** sur l'intercommunalité.
	Le statut d'occupation	Le statut d'occupation prédominant des résidences principales est celui des **ménages propriétaires** (67,5% soit 21504 unités). Au niveau départemental, il est de 65,9 %. (Source INSEE 2018).
	Ancienneté du parc des résidences principales	Le parc des Résidences Principales est **relativement récent puisque 50% des résidences ont été construites après 1991**.
Parc Privé	Subventions de l'Anah (infocentre Anah)	• **Propriétaires Bailleurs** : Depuis 2006, 80 logements ont été conventionnés avec l'Anah. • **Propriétaires occupants** : 395 logements ont été subventionnés par l'Anah ces 6 dernières années. Depuis la mise en place de MaPrimRénov, des subventions ont été accordés pour la rénovation des logements sur le territoire (le volume de dossier passe de 115 en 2020 à 528 en 2022).

[3] Avertissement : Les données Insee étant plus facilement accessibles, le parti a été pris de livrer, ici, les données Filocom 2019. Toutefois, il est noté un écart important avec les données Insee 2019. En effet, selon l'Insee, le parc de logements compterait 60442 unités, soit 3323 de plus que les données Filocom 2019. Ainsi, il y aurait 5808 résidences secondaires supplémentaires recensées et une baisse de 1294 résidences principales et de 1190 logements vacants.

Copropriétés immatriculées et diverses copropriétés fragiles recensées

Le **parc de logements en copropriété compte 20193 unités** sur l'EPCI, dont 7597 résidences principales (38%), 11344 résidences secondaires (56%) et 1252 logements vacants (6%) (données FILOCOM 2019).

Les copropriétés sont classées en 4 familles A, B, C, D selon leur potentiel de fragilité (C et D sont potentiellement fragiles) : **156 copropriétés fragiles classées C pour 3160 logements et 129 copropriétés classées D pour 2117 logements concernés**.

Une étude de repérage des copropriétés potentiellement éligibles à MaPrimRénov en Nouvelle Aquitaine a abouti à la production d'une liste de ces copropriétés. Sur le territoire de la CC, **47 copropriétés sont potentiellement éligibles.**

s aux aides de l'Anah : 3 à Angresse, 10 à Capbreton, 3 à Labenne, 3 à Saint-Geours-de-Maremne, 9 à Saint-Vincent-de-Tyrosse, 3 à Seignosse, 1 à Soorts-Hossegor, 7 à Soustons, 4 à Tosse et 4 à Vieux-Boucau-les-Bains.

L'habitat indigne

Le taux de logements potentiellement indigne de la communauté de communes s'élève à **3,31 % soit 1009 logements**. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale qui est de 5,28%, d'après les données PPPI 2017.

Depuis 2018, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a examiné 185 dossiers sur les communes de la CC dont 124 à la suite des contrôles de décence de la CAF. **Les logements contrôlés étaient principalement situés à Capbreton (68) et à Saint-Vincent-de-Tyrosse (65).**

La répartition des logements indignes n'est pas homogène sur le territoire. **Une analyse de terrain par commune doit permettre d'identifier ces logements**.

D'après les informations disponibles :

- Les données PPPI ne sont pas disponibles pour les communes de Messanges, Orx et Sainte-Marie-de-Gosse, données secrétisées.
- La part de PPPI est élevée à Azur (7,89%), Magescq (7,54%) et Vieux-Boucau-les-Bains (7,10%)
- 8 arrêtés d'insalubrité ont été prescrits sur le secteur de la CC : 4 en 2007, 1 en 2010, 1 en 2011, 1 en 2015 et 1 en 2016

Parc social

Parc social public

L'intercommunalité compte **2201 logements locatifs sociaux** détenus par des organismes de logement social (OLS) répartis principalement sur les communes de Capbreton (600 LLS) et Saint-Vincent-de-Tyrosse (437 LLS), ce qui représente 7,5 % des résidences principales (le taux départemental est de 7,7%) (Source DREAL).

Ancienneté du parc public social :

Date de construction	Nombre	%	% Départemental
Avant 1950	18	0,82	2,27 %
Entre 1950 et 1969	81	3,68	20,11 %
Entre 1970 et 1989	373	16,95 %	24,81 %
Entre 1990 et 1999	256	11,63 %	11,55 %
Entre 2000 et 2009	425	19,31 %	15,70 %
Depuis 2010	1048	47,61 %	25,56 %

Source RPLS 2021

47,61 % du Parc public social a été construit à partir de 2010.

La répartition du parc public social par typologie :

Typologie	Nombre	%	% Départemental
1 pièce	34	1,54	3,62 %
2 pièces	594	26,99 %	18,23 %
3 pièces	923	41,94 %	38,41 %
4 pièces	583	26,49 %	32,19 %
5 pièces et plus	67	3,04 %	7,55 %

Source RPLS 2021

Les T2-T3-T4 sont prédominants dans ce parc de logement.

Evolution du financement du parc social public

Entre 2012 et 2022, **1680 logements locatifs sociaux ont été financés dans le périmètre intercommunal, ce qui équivaut à une moyenne d'environ 153 logements agréés chaque année**.

- 27% des logements financés sont sur les communes de Capbreton et Soustons. Le PLAI représente 27 % des financements, le PLUS 15 % et le PLS 58 %.
- 262 produits destinés à l'accession (PSLA) sont situés à Capbreton (88 logements), à Soustons (56 logements), à Labenne (38 logements) et à Seignosse (36 logements).

La demande locative

La demande en logement social est forte et représente 21,5 % de la demande du département.

Au 31 décembre 2022, les demandes en instance s'élèvent à 1758 et celles satisfaites au cours de l'année sont à 189. Ceci se traduit par un **taux de pression à 9,3 %, soit 1 attribution pour 9 demandes** (contre 6,06 % au niveau du département).

		Selon les données FILOCOM 2019, parmi les 8262 ménages locataires du parc privé, 5732 ménages pourraient bénéficier d'un logement locatif social, **soit près de 70 % des ménages.** Depuis les 5 dernières années, la production de LLS a augmenté passant de 1724 logements début 2017 à 2201 en 2021 (+28 %). Pendant cette même période, la demande de logements locatifs sociaux est passée de 1165 à 1758, soit **une augmentation globale de 51 %.** La demande est particulièrement concentrée à Capbreton (26%), Soustons (14 %), Saint-Vincent-de-Tyrosse (13,5%) et Labenne (12,7%). Les logements de type 2 et 3 représentent 73,5 % de la demande, alors qu'ils ne constituent que 27 % du parc actuel. **Il apparaît par conséquent essentiel d'augmenter la disponibilité de ce type de logements afin de mieux répondre aux profils des demandeurs.**
Les besoins spécifiques	Hébergement pour les personnes âgées	La CC est confrontée à une **problématique de vieillissement de la population** avec une progression annuelle moyenne de 2,8 %. **Les + de 75 ans représentent 11,6 % de la population du territoire**. - A ce jour, le territoire compte 486 places (éligibles à l'aide sociale à l'hébergement) dans 6 EHPAD ; - 4 logements ont été livrés par SOLIHA en 2022 à Saint-Geours -de-Maremne ; - 14 logements communaux sont en construction à Orx à destination des seniors en habitat regroupé. - En 2022, 32 logements pour personnes âgées ont obtenu l'agrément de l'État (10 à Bénesse-Maremne et 22 à Capbreton).
	Personnes handicapées	La CC comptabilise **140 places d'hébergement** complet dans 4 structures d'hébergement à Soustons (2), Labenne et Magescq.
	Les jeunes	**12,8 % de jeunes sont entre 15 et 29 ans** (contre 13,3 % pour le département). Les jeunes font partis des **publics les plus exposés face au logement**, pouvant mettre en échec les parcours professionnels, d'accès à l'emploi ou à la formation. - Une étude sur le logement des jeunes va être lancée en 2024 à l'échelle du département. - En 2022, l'État a décidé de subventionner 30 logements sociaux pour les jeunes (8 à Capbreton et 22 à Magescq).
	Logement des saisonniers	Le **territoire est fortement impacté par l'activité touristique des stations du littoral**. Le logement constitue une condition essentielle pour faire venir et garder la main d'œuvre. Une étude sur les logements et hébergements des saisonniers en Nouvelle Aquitaine a recensé 108 places de camping de Capbreton et 60 places de camping à Vieux-Boucau destinées aux saisonniers.
	Gens du voyage	La CC compte **3 aires d'accueil** et **une aire de grand passage de 75 places**.
Construction Neuve		Le nombre total de logements produits (commencés) entre 2013 et 2022 sur la CC s'élève à 8023. **En moyenne, 802 logements ont été produits par an.**

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

II.2 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Maremne Adour Côte Sud couvre la période 2010-2030. Ce document a été arrêté en décembre 2012 et approuvé en mars 2014.

Synthèse du diagnostic :

Thématique	Grands constats	Enjeux identifiés
Démographie	*Atouts :* • Un territoire attractif • Une dynamique démographie positive et exponentielle *Faiblesses :* • Une densité qui n'augmente pas proportionnellement à la croissance démographique • Une population vieillissante • Une croissance démographique liée seulement à un solde migratoire positif	• Gérer l'accueil de nouvelles populations sur le SCoT • Trouver l'équilibre entre le développement de la frange littorale et de l'arrière-pays • Anticiper le vieillissement de la population • Créer les conditions nécessaires à l'attractivité des jeunes et à leur maintien sur le territoire
Habitat	*Atouts :* • Des logements plutôt récents • Un faible taux de vacance *Faiblesses :* • Une faible part de logements locatifs sur le territoire • Une dominance des maisons individuelles • Un prix de l'immobilier très élevé, surtout sur la frange littorale • Un parc social peu développé	• Organiser l'offre de logements pour créer diversité et complémentarité • Favoriser le développement du collectif qui répond aux questions d'économie de foncier • Augmenter la part des logements sociaux sur le territoire

Crédit photo MERC/AT – Saint-Martin-de-Hinx

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Synthèse du PADD :

Objectifs et orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET REEQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS

OBJECTIF 1 : Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée tout en maintenant les équilibres actuels

Accompagner et organiser cette croissance avec la perspective d'accueillir **80 000 habitants à horizon 2030**

OBJECTIF 2 : Diversifier l'offre en logements afin de garantir les parcours résidentiels

Produire **24 000 logements supplémentaires pour permettre l'accueil de l'ordre de 27 000 habitants à l'horizon 2030**, soit un rythme de construction d'un peu plus de 700 logements par an

- *Le développement du parc de logements à caractère social*
  - Développer l'offre en logements à vocation sociale ou à prix préférentiels pour que le parc de logements aidés atteigne 10% du parc de résidences principales à l'horizon 2030, soit **120 à 150 logements sociaux à produire chaque année**
- *Concentrer l'effort de construction sur la population active et les familles*
- *Mettre en place une politique foncière pour garantir les parcours résidentiels*

OBJECTIF 3 : Faire évoluer les formes urbaines

- *Le développement de nouvelles formes d'habitat plus denses pour économiser le foncier*
- *Favoriser le renouvellement urbain et la densification des zones déjà urbanisées*
- *Développer des extensions urbaines de qualité*
- *Donner de l'épaisseur aux centres bourgs et hameaux en favorisant la mixité des formes et des fonctions et en préservant le cadre de vie*
- *Economiser la ressource foncière*

Crédit photo MERC/AT - Magescq

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Synthèse du DOO :

Prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

- *Produire des logements en corrélation avec la croissance démographique*

La répartition de la population à l'échelle du SCoT a été répartie selon 3 critères : accueil plus important au sein des pôles structurants, prise en compte du développement de la zone d'activités Atlantisud, répartition de la population et des logements avec l'offre en transports en commun existante ou à venir – *Répartition de la population à venir présentée sur le tableau ci-contre.*

Temps de parcours entre Atlantisud et communes	COMMUNES	Pourcentage de la croissance affecté par secteur	Population 2008	Gain de population 2008-2030	Population estimée à 2030
Pôles structurants	CAPBRETON	48,00%	7763	3758	11521
	LABENNE		4543	2981	7524
	SOUSTONS		7090	3110	10200
	SAINT VINCENT DE TYROSSE		7161	3110	10271
	Total secteur 1	12960	26557	12960	39517
De 0 à 10 minutes	SAINT GEOURS DE MAREMNE	22,00%	2054	2079	4133
	MAGESCQ		1688	891	2579
	SAINT JEAN DE MARSACQ		1287	297	1584
	JOSSE		769	297	1066
	SAUBION		1302	540	1842
	BENESSE-MAREMNE		2166	1134	3300
	SAUBUSSE		792	535	1327
	Total secteur 2	5940	10058	5773	15831
De 10 à 20 minutes	SAUBRIGUES	20,00%	1306	416	1722
	TOSSE		2199	1129	3328
	SAINT MARTIN DE HINX		1157	535	1692
	ANGRESSE		1434	1134	2568
	SOORTS HOSSEGOR		3672	1080	4752
	SEIGNOSSE		3131	972	4103
	AZUR		549	324	873
	Total secteur 3	5400	13448	5589	19037
De 20 à 30 minutes	ORX	10,00%	469	243	712
	SAINTE MARIE DE GOSSE		1044	540	1584
	VIEUX BOUCAU LES BAINS		1591	675	2266
	MESSANGES		953	621	1574
	MOLIETS ET MAA		821	621	1442
	Total secteur 4	2700	4878	2700	7578
	TOTAL	27000	54941	27022	81963

Extrait du DOO

- *Diversifier l'offre de logements*

P.55 : les PLU doivent permettre la mixité sociale en autorisant la construction d'habitations diversifiées (collectives, individuelles, intermédiaires) à l'échelle des quartiers qu'ils soient nouveaux ou anciens (via le règlement, les OAP ou institution de servitudes)

P.56 : Les règlements des PLU devront édicter des règles qui favorisent la densification de certains secteurs déjà urbanisés mais également des secteurs d'extension urbaine

P.57 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des PLU devront intégrer des éléments sur la diversification des formes d'habitat (habitat collectif, habitat jumelé, habitat individuel, etc.)

- *Renforcer la mixité sociale*

P.58 : Le SCoT impose ainsi une part de production minimale de logements « sociaux » en lien avec la croissance annuelle moyenne du parc de logement prévue dans les documents d'urbanisme communaux – *cf. déclinaison ci-contre.*

P 59 : Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle des objectifs de production de logements sociaux les PLU pourront utiliser les outils suivants : les Emplacements Réservés (ER) pour la réalisation de logements sociaux, les Servitudes de Mixité Sociale (SMS).

Déclinaison de l'offre sociale :

- *Rythme inférieur à 1 2 logts/ an : création de 10 % au moins de logements « sociaux »*
- *Rythme compris entre 12 à 25 logts/ an : création de 1 5 %* au moins de logements « sociaux »*
- *Rythme compris entre 26 à 50 logts/ an : création de 20 %* au moins de logements « sociaux »*
- *Rythme supérieur à 5 0 logts/ an : création de 25 %* au moins de logements « sociaux »*

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

II.3 - Le projet de territoire

Adopté le 30 juin 2022 après un peu plus d'un an de co-construction, le projet de territoire « Maremne Adour Côte-Sud, viser l'excellence par nature pour nos habitants » inscrit, dans une feuille de route claire, les ambitions du territoire pour l'horizon 2035.

L'ambition partagée par les élus communautaires consiste à concevoir un développement acceptable et à anticiper les transitions, écologiques, sociales et économiques, conséquences des mutations climatiques en cours , fort des engagements pris dans le cadre de la démarche Néo Terra. Les objectifs : préserver la qualité reconnue et recherchée du cadre de vie de ce territoire tout en créant les conditions lui permettant d'innover.

La communauté de commune s'est donc dotée d'orientations et d'un plan d'action pour relever le défi des transitions à engager.

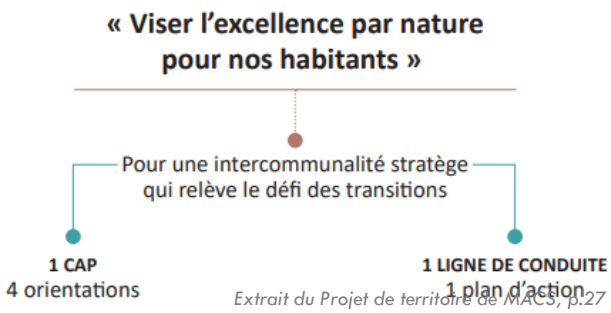
Les 4 grandes orientations permettent d'établir une vingtaine d'intentions d'action :

- Orientation 1 : S'APPUYER sur nos héritages géographiques, économiques et culturels pour innover

- Orientation 2 : RESPECTER nos ressources et viser la sobriété

- Orientation 3 : **RÉPONDRE aux besoins des habitants en assumant une logique de proximité et de complémentarité**

- Orientation 4 : DÉVELOPPER des synergies locales innovantes et durables afin d'engager notre territoire et nos activités dans l'objectif de neutralité carbone



Extrait du Projet de territoire de MACS, p.27

Concernant le cadre de vie, l'aménagement, les logements des habitants, plusieurs intentions sont inscrites :

- **Intention 4 :** élaborer une charte de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale en lien avec la recherche de neutralité carbone
- **Intention 7 :** Bâtir un nouveau modèle d'aménagement visant la sobriété et l'optimisation et renforçant la considération des enjeux environnementaux.
  Cela implique de :
  - travailler et de **définir des formes d'habitat plus denses adaptées à chaque ville et village**,
  - d'établir **une stratégie foncière anti-spéculative**,
  - de faire de la **pédagogie auprès des habitants sur l'acceptation de l'inconstructibilité et de fait sur la densité**,
  - de travailler avec les professionnels pour concevoir des densités acceptables
  - de poursuivre les différentes actions conduites dans le cadre de RénoMACS.
- **Intention 9 :** Améliorer notre connaissance du marché afin de faire bénéficier le territoire de mesures adaptées à la situation tendue.
  Cela implique de :
  - participer à la mise en place d'un Observatoire Local des Loyers
  - **mettre en place un panel de mesures pour réduire la part de résidences secondaires et proposer des logements en location à l'année.**
- **Intention 10 :** Offrir à la population les possibilités de parcours résidentiel
  - Expérimenter des solutions de logement pour les jeunes travailleurs et saisonniers
  - Promouvoir des modes d'habitat alternatifs au pavillon de lotissement et accessibles aux ménages intermédiaires, notamment en travaillant sur les formes et les produits
  - Augmenter l'obligation de logement locatif social dans le PLH (passer à 40 ou 50 % a été évoqué)

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

II.4 - Le PLUi de MACS

Le PLUi de MACS a été approuvé le 27 février 2020, après une démarche menée en étroite collaboration avec les 23 communes et les habitants entre la fin d'année 2015 et le début d'année 2020. Il est exécutoire depuis le 17 mars 2020.

Le PLUi définit les grandes orientations d'aménagement pour le territoire intercommunal sur une période de 10 à 15 ans et fixe les règles d'occupation des sols et de construction pour les 23 communes de MACS.

Le document fixe notamment de grandes ambitions en matière :

- **de démographie,** avec la perspective d'accueillir plus de **81 000 habitants à l'horizon 2030**, en lien avec le SCOT - trois pôles principaux historiques structurent le fonctionnement du territoire en rassemblant chacun les principaux besoins du quotidien : Capbreton/Soorts Hossegor, Soustons et Saint-Vincent-de-Tyrosse.
- **de maîtrise de la consommation d'espace avec** :
  - Une modération d'environ 30 % de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport aux années précédentes,
  - Environ 30% du développement résidentiel sera réalisé à l'intérieur de l'enveloppe déjà bâtie,
  - Une meilleure densité est également recherchée en s'orientant vers une densité moyenne de l'ordre de 20 logements/ha (au lieu de 15 logements/ha les années précédentes).
- **de production de logements pour accompagner la croissance démographique**, à hauteur de **900 logements par an**.
- **de diversification de l'offre**, en termes de typologies et de produits à développer pour répondre aux besoins des différents publics (jeunes, seniors, ménages en situation de fragilité socio-économiques, ménages éligibles au logement social, etc.).

Crédit photo MERC/AT – Capbreton

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

III. METHODOLOGIE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a mobilisé un certain nombre de **données** traitées et analysées : INSEE, SITADEL, DVF, RPLS, FILOCOM, etc. ; il synthétise et reprend des **études déjà conduites** (SCOT, PLH, Projet de territoire, analyse des besoins sociaux, etc.).

Les données ont été mises en perspective avec **l'avis des élus et partenaires lors de temps de rencontres** :

- **Avec les communes** :
  - lors des rencontres territoriales (en juin et septembre 2023) pour évoquer les enjeux communaux et travailler sur le potentiel foncier (identification des **zones de projet et périmètres de potentiel foncier**),
  - lors des différents temps d'échanges (comités de lancement et de pilotage) pour alimenter les réflexions sur diverses thématiques présentées,

- **Avec les professionnels**, lors des 3 ateliers thématiques (en mai 2023) et du comité technique (en juillet 2023) afin de partager les constats et enjeux du diagnostic et lors d'entretiens téléphoniques / visioconférences organisés tout au long de la phase diagnostic.

Cette démarche permet d'aboutir à un portrait objectif du territoire et de faire ressortir les enjeux croisés sur la CC Maremne Adour Côte-Sud.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

2

Partie 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

I. UN TERRITOIRE TRES ATTRACTIF, AU CADRE DE VIE PRIVILEGIE

I.1 - Une croissance démographique soutenue

Des plages du littoral atlantique, aux paysages forestiers landais jusqu'à la vallée de l'Adour, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud est **une destination emblématique du sud-ouest de la France, au cadre de vie privilégié.**

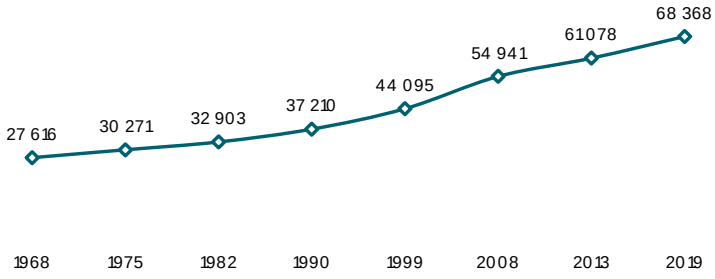
En 2019, selon le recensement de l'INSEE, la CC **compte 68 368 résidents permanents au sein de 23 communes au poids démographique et à la vocation distincte au sein de l'armature territoriale :**

- **6 communes de plus de 3 500 habitants :** Bénesse-Maremne, Capbreton, Labenne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Seignosse et Soustons,
- **10 communes de 1 500 à 3 500 habitants :** Angresse, Magescq, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Saubion, Saubrigues, Soorts-Hossegor, Tosse et Vieux-Boucau-les-Bains,
- **7 communes de moins de 1500 habitants :** Azur, Josse, Messanges, Moliets-et-Maa, Orx, Sainte-Marie-de-Gosse et Saubusse.

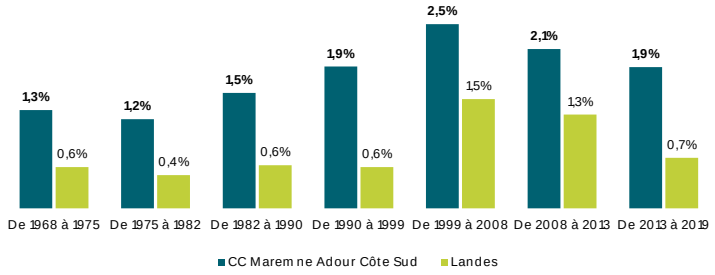
Ce découpage territorial s'inscrit dans la lignée de la déclinaison par secteur retenue lors de l'élaboration du précédent PLH. Les communes sont regroupées selon les critères suivants :

1. Le poids démographique, q**ui ne peut être l'unique critères différenciant sur un territoire touristique** avec des communes qui disposent d'équipements importants mais n'apportant pas une réponse à la vie quotidienne des habitants permanents (notamment sur la répartition des emplois)
2. le **niveau d'équipement des communes** en ayant une **attention particulière sur la qualification des équipements** (favoriser les services / commerces « de première nécessité » pour la vie permanente)
3. La **répartition des emplois** sur le territoire communautaire, donnée déterminante du quotidien des habitants.

Evolution de la population du territoire entre 1968 et 2019
Source : INSEE RP 2019



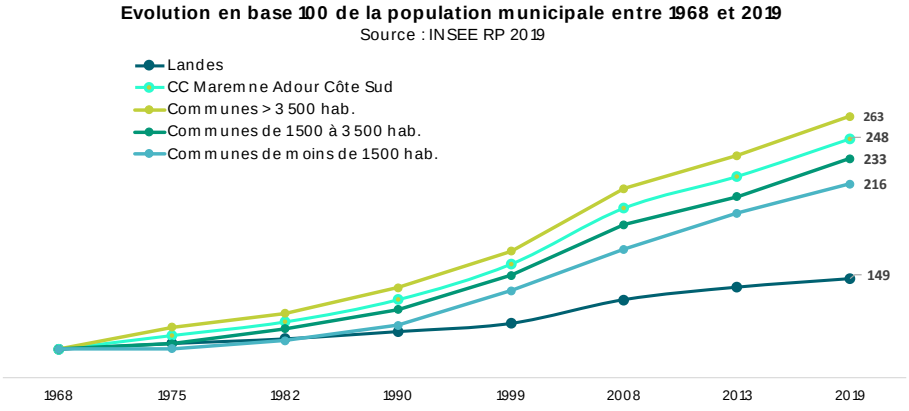
Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968
Source : INSEE RP 2019



Reçu en préfecture le 29-09-2025

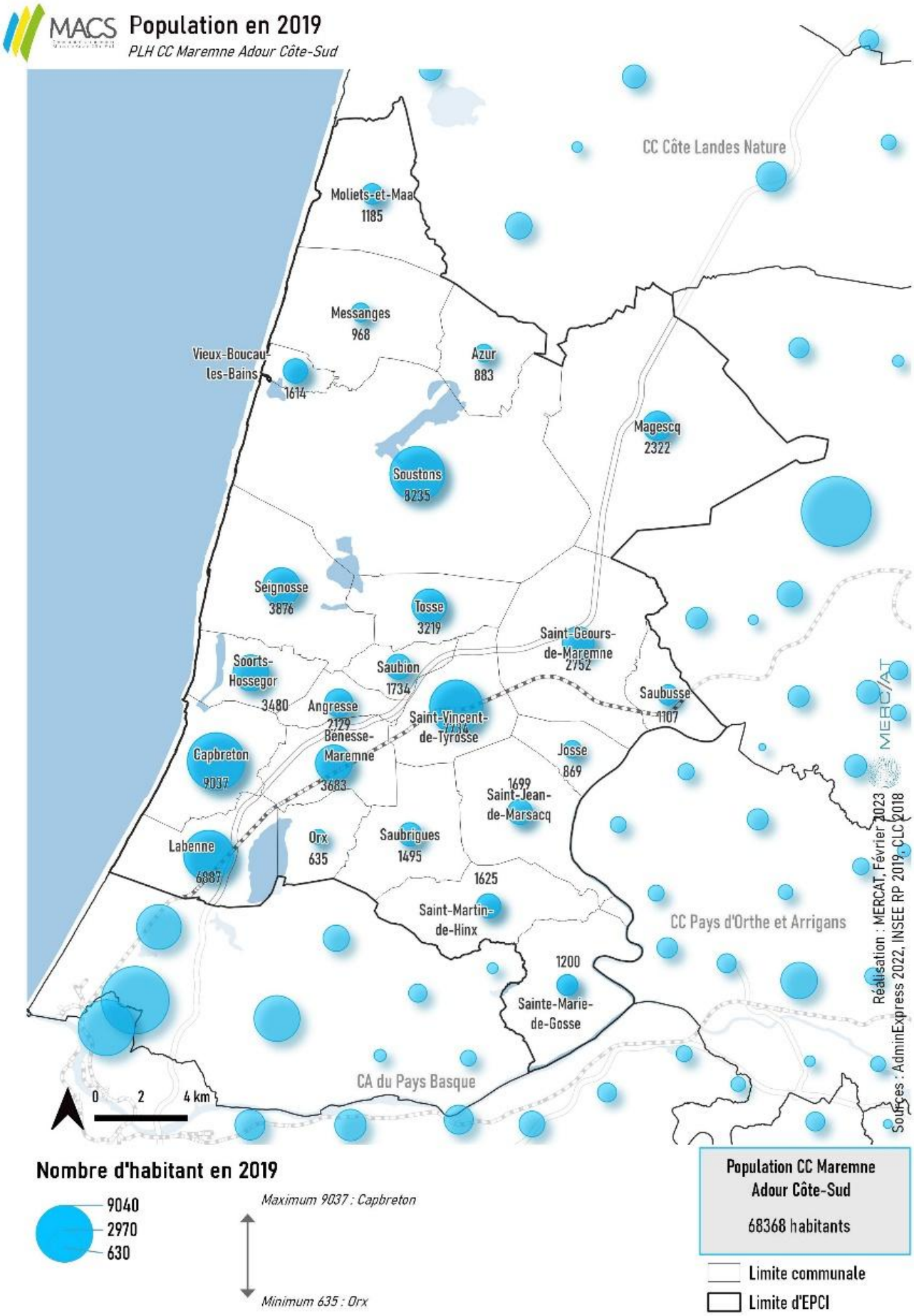
Publié en ligne le 29/09/2025

La croissance démographique du territoire est continue depuis 5 décennies : +40 752 habitants depuis 1968, soit une hausse de +148 %. Sur la période, la croissance de la population a été plus rapide que la moyenne Landaise (+49 %), sur l'ensemble des strates de l'armature territoriale, avec une hausse supérieure pour les 6 communes de plus de 3 500 habitants.



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



Reçu en préfecture le 29-09-2025

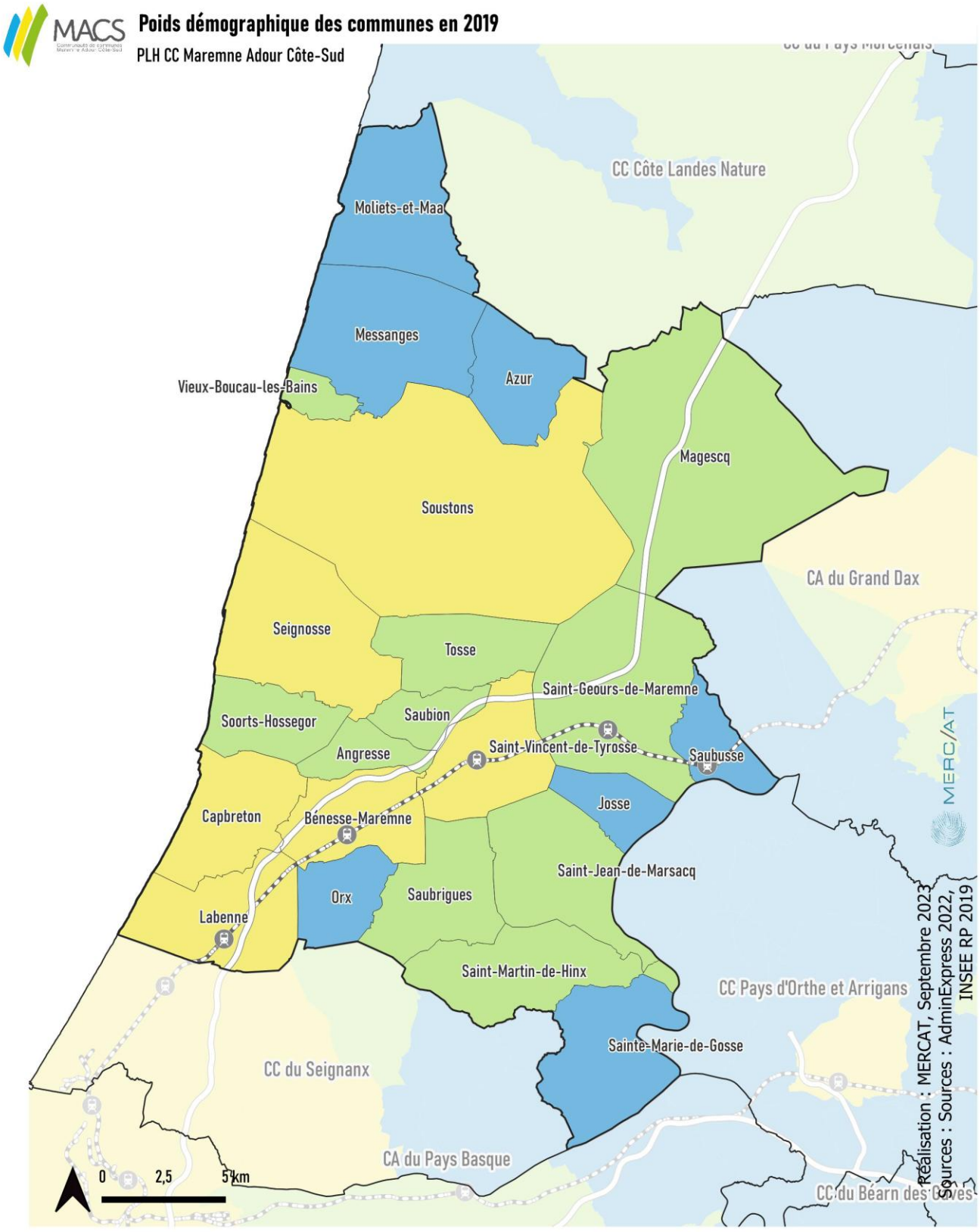
Publié en ligne le 29/09/2025

Commune	Population municipale légale (INSEE 2019)	Part de la population intercommunale
Capbreton	9037	13%
Soustons	8235	12%
Saint-Vincent-de-Tyrosse	7734	11%
Labenne	6887	10%
Seignosse	3876	6%
Bénesse-Maremne	3683	5%
Soorts-Hossegor	3480	5%
Tosse	3219	5%
Saint-Geours-de-Maremne	2752	4%
Magescq	2322	3%
Angresse	2129	3%
Saubion	1734	3%
Saint-Jean-de-Marsacq	1699	2%
Saint-Martin-de-Hinx	1625	2%
Vieux-Boucau-les-Bains	1614	2%
Saubrigues	1495	2%
Sainte-Marie-de-Gosse	1200	2%
Moliets-et-Maa	1185	2%
Saubusse	1107	2%
Messanges	968	1%
Azur	883	1%
Josse	869	1%
Orx	635	1%

CC Maremne Adour Côte Sud	68368	100%

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



Nombre d'habitants par commune

- Plus de 3 500 habitants
- Entre 1 500 et 3 500 habitants
- Moins de 1 500 habitants

Reçu en préfecture le 29-09-2025

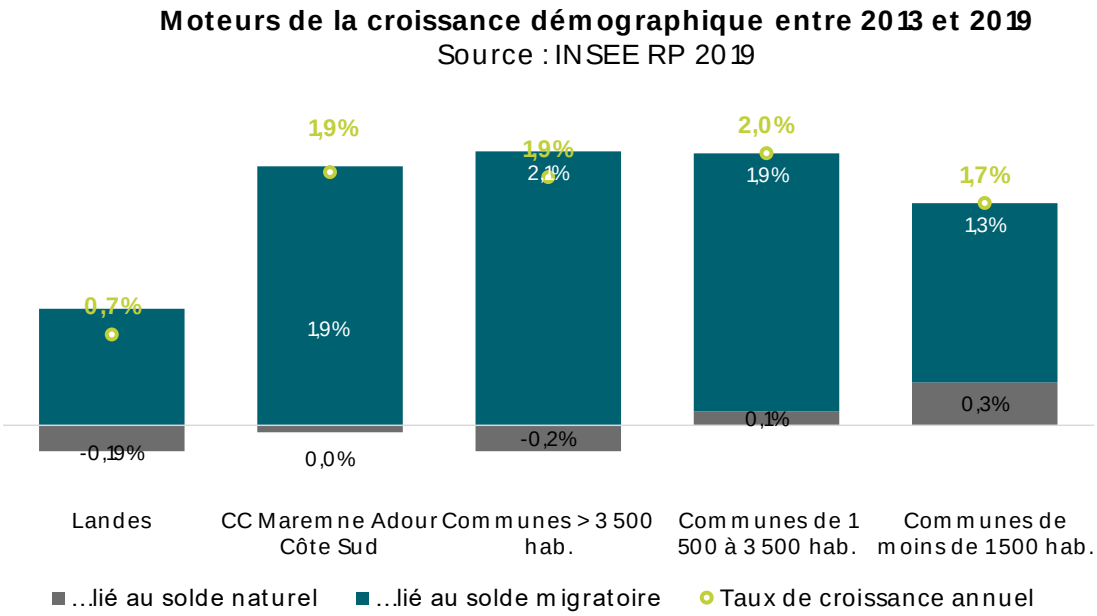
Publié en ligne le 29/09/2025

I.2 - L'attractivité migratoire constitue le premier facteur de la croissance démographique

Point méthodologique : Les facteurs des évolutions démographique

L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

- *Le solde naturel, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. ;*
- *Le solde migratoire, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.*



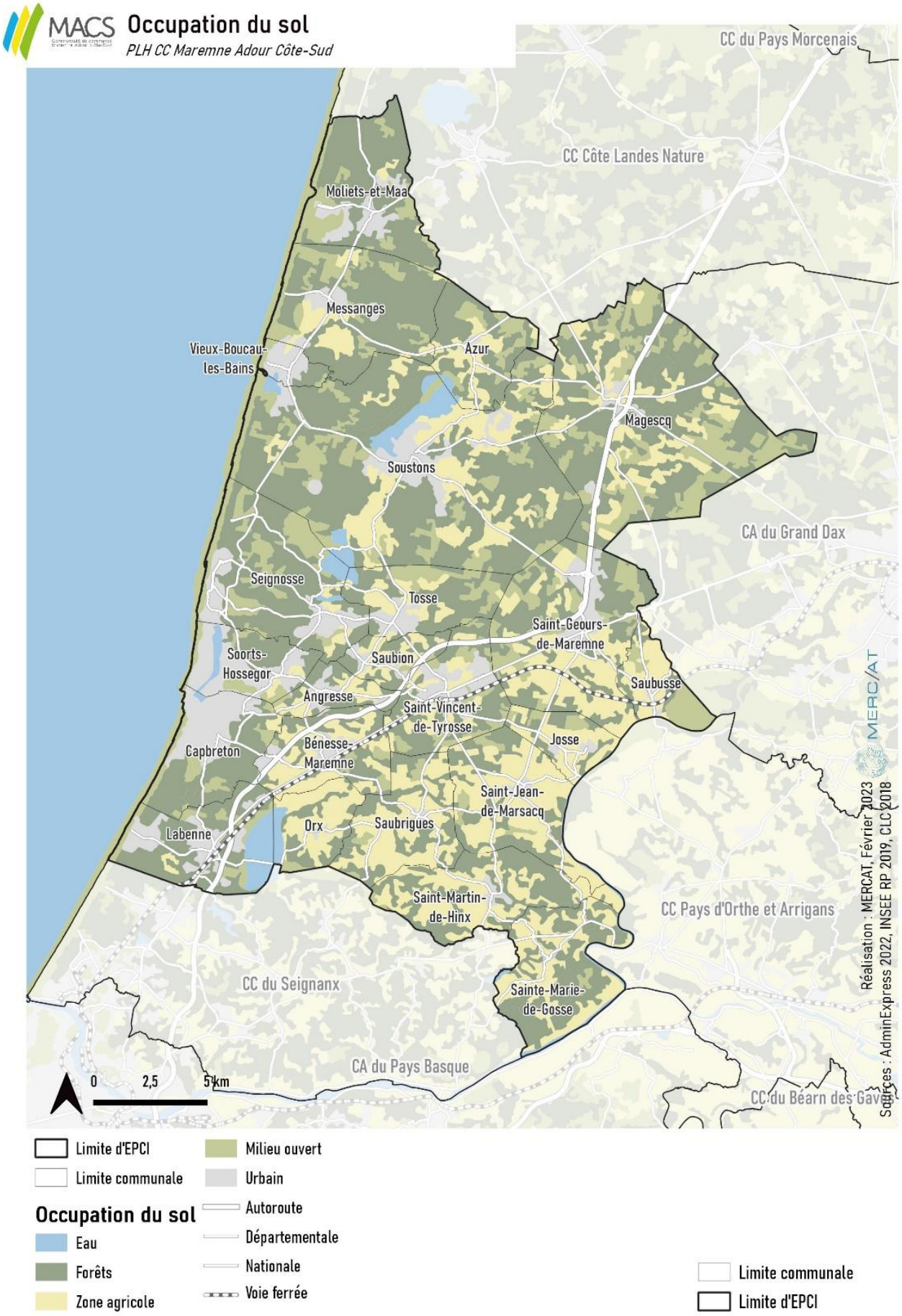
Lors du recensement 2019 de l'INSEE, **la conjoncture démographique du territoire demeure très dynamique, avec un taux de croissance annuel de +1,9 % entre et 2013 et 2019.** Le solde migratoire constitue le seul facteur de l'évolution excédentaire de la population (+1,9 % par an) face à un solde naturel tout juste à l'équilibre (-0,05%).

A l'échelle de l'armature territoriale, la croissance démographique est plutôt homogène sur l'ensemble des communes, mais **seules les communes de moins de 1 500 habitants sont caractérisées par un solde naturel excédentaire.**

L'attractivité résidentielle du territoire est liée à sa diversité paysagère, son cadre naturel et balnéaire renommé pour ses superbes « spots » de surf à l'échelle nationale. De plus, le territoire intercommunal bénéficie d'une proximité avec les bassins d'emplois et de services des agglomérations de Bayonne et de Dax.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

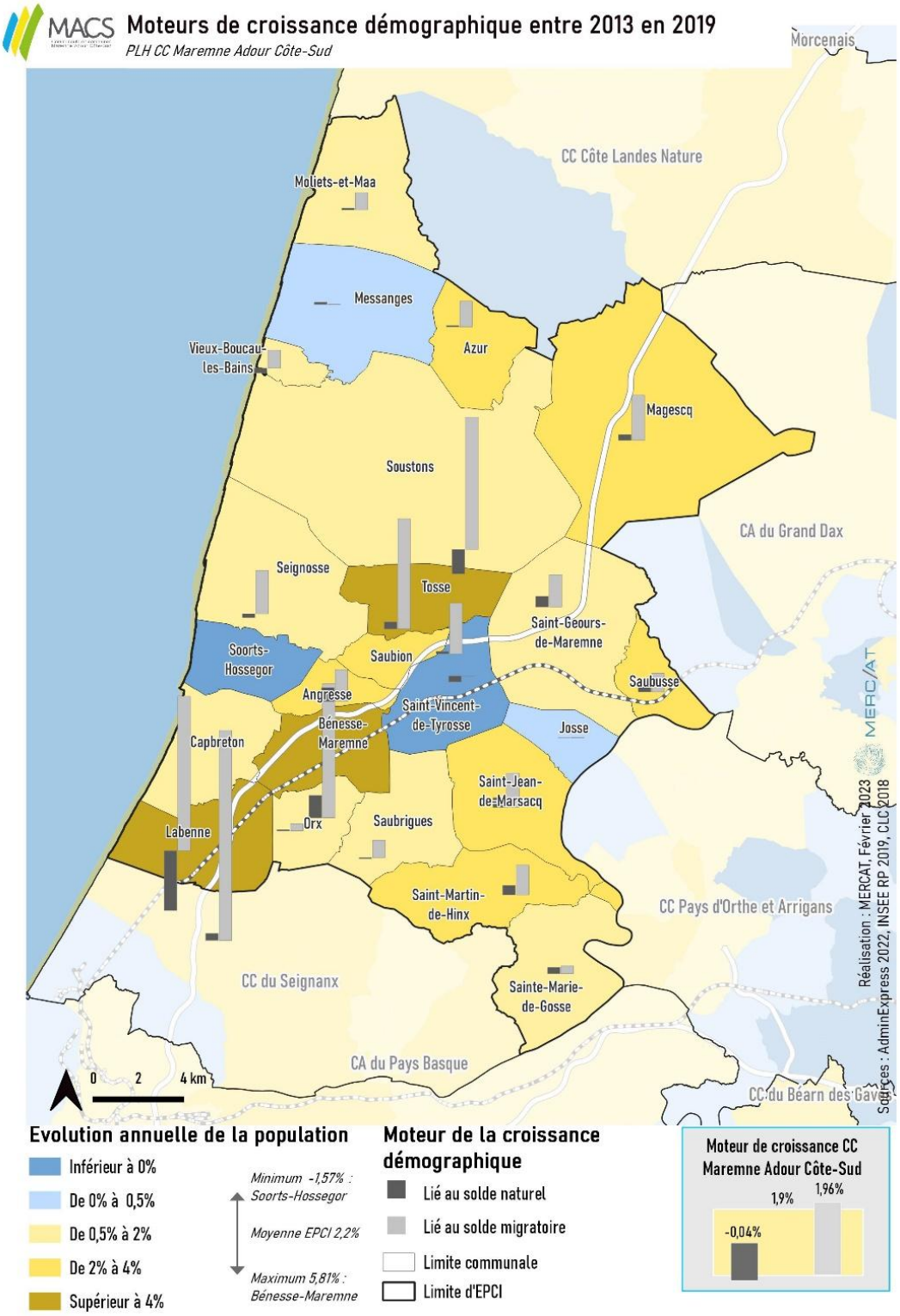
Publié en ligne le 29/09/2025



L'attractivité résidentielle du territoire est liée à la diversité de ses paysages et aménités, renommées à l'échelle nationale.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



Les soldes migratoires des communes de Labenne, Capbreton, Bénesse-Maremne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Tosse et Soustons sont très fortement excédentaires.

TEMOIGNAGE DES ELUS

« La commune attire des ménages des territoires voisins qui n'arrivent plus à se loger dans l'agglomération de Bayonne » – Labenne

« Les profils des ménages qui vivent sur Bénesse-Maremne sont variés : des jeunes, des retraités, des actifs qui travaillent sur la côte, à Dax ou Bayonne grâce à la section autoroutière » - Bénesse-Maremne

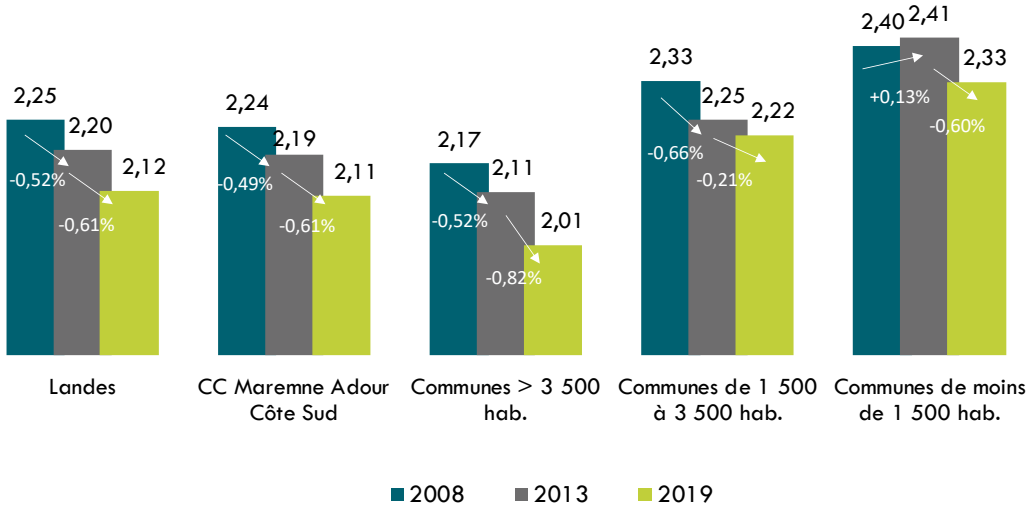
Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

I.3 - Une population peu familiale et un vieillissement qui se poursuit

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008

Source : INSEE RP 2019



Le profil des ménages du territoire est peu familial, avec une taille moyenne des ménages de 2,11 en 2019, quasi similaire à celle des Landes (2,12). Les couples avec enfants représentent moins d'un quart des ménages au sein de la population et la taille moyenne des ménages a diminué de 0,13 point depuis une décennie (2,25 en 2008). Ce phénomène atteste du vieillissement de la population en cours et qui s'intensifie. La baisse de la taille moyenne des ménages constitue un enjeu majeur en matière de développement territorial puisqu'elle constitue un besoin en logements important. **En parallèle, les mutations des structures familiales internes au territoire engendrent des besoins supplémentaires en logement** : la part des familles monoparentales au sein de la population des ménages a augmenté de 3,1 points en une décennie (de 10,9 % en 2008 contre 14 % en 2019).

A l'échelle de l'armature territoriale, les communes de plus de 3 500 habitants localisent la population au profil le moins familial, avec un desserrement qui s'est accéléré fortement lors du dernier recensement de l'INSEE. Le phénomène se poursuit sur les communes de 1 500 à 3 500 habitants bien que leur taille moyenne des ménages demeure plus élevée et supérieure à 2,2. Enfin, après une période de resserrement de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2013 au sein des communes de moins de 1 500 habitants, l'indicateur connait également une baisse assez marquée entre 2013 et 2019. Le profil de ces communes demeure pourtant le plus familial de l'intercommunalité.

En 2019, pour 65 personnes âgées de moins de 20 ans, la CC Maremne Adour Côte-Sud compte 100 résidents séniors de 60 ans et plus, soit un indice de jeunesse de 0,65 similaire à celui du département. Au regard de l'attractivité du territoire et des prix du marché immobilier, les ménages qui s'installent localement disposent majoritairement de revenus élevés avec un profil peu familial : retraités ou pré-retraités, familles de secundo accédants avec des enfants adolescents, etc.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

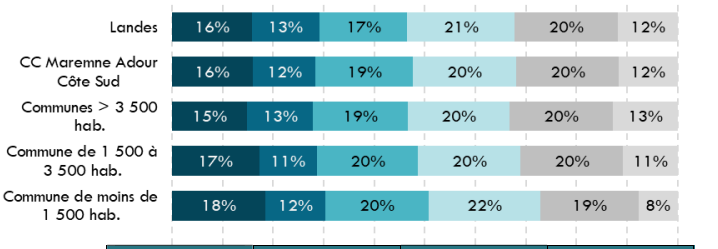
I.4 - Quel est le profil de la population résidente de MACS ?

Un vieillissement de la population qui se poursuit

La population du territoire vieillit, et son **profil est similaire à la moyenne départementale. Près d'un tiers** des habitants sont âgés de **60 ans et plus**, une part similaire à la situation landaise. La population âgée de **moins de 30 ans représentent 28 % des habitants de MACS**, contre 29 % dans les Landes.

Le vieillissement de la population est attesté par un taux d'évolution annuel excédentaire et plus rapide pour les classes d'âges des séniors : supérieur à 2 % pour les 60 ans et plus.

Répartition de la population par classe d'âge
Source : INSEE RP 2019

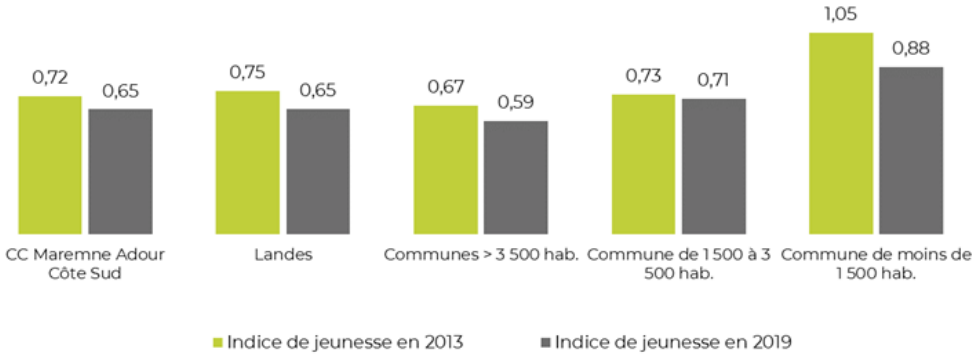


Source : INSEE RP 2019	2013	2019	Taux d'évolution annuel 2013-2019
Pop 0-14 ans	10316	10925	1,0%
Pop 15-29 ans	7820	8492	1,4%
Pop 30-44 ans	12621	13198	0,7%
Pop 45-59 ans	11959	13955	2,6%
Pop 60-74 ans	11520	13867	3,1%
Pop 75-89 ans	6082	6893	2,1%
Pop 90 ans ou plus	760	1038	5,3%

Taux d'évolution de la population de MACS par tranche d'âge entre 2013 et 2019.
Source : INSEE 2019

Le profil de la population des communes de moins de 1 500 habitants est plus familial

Evolution de l'indice de jeunesse
Source: INSEE RP 2019



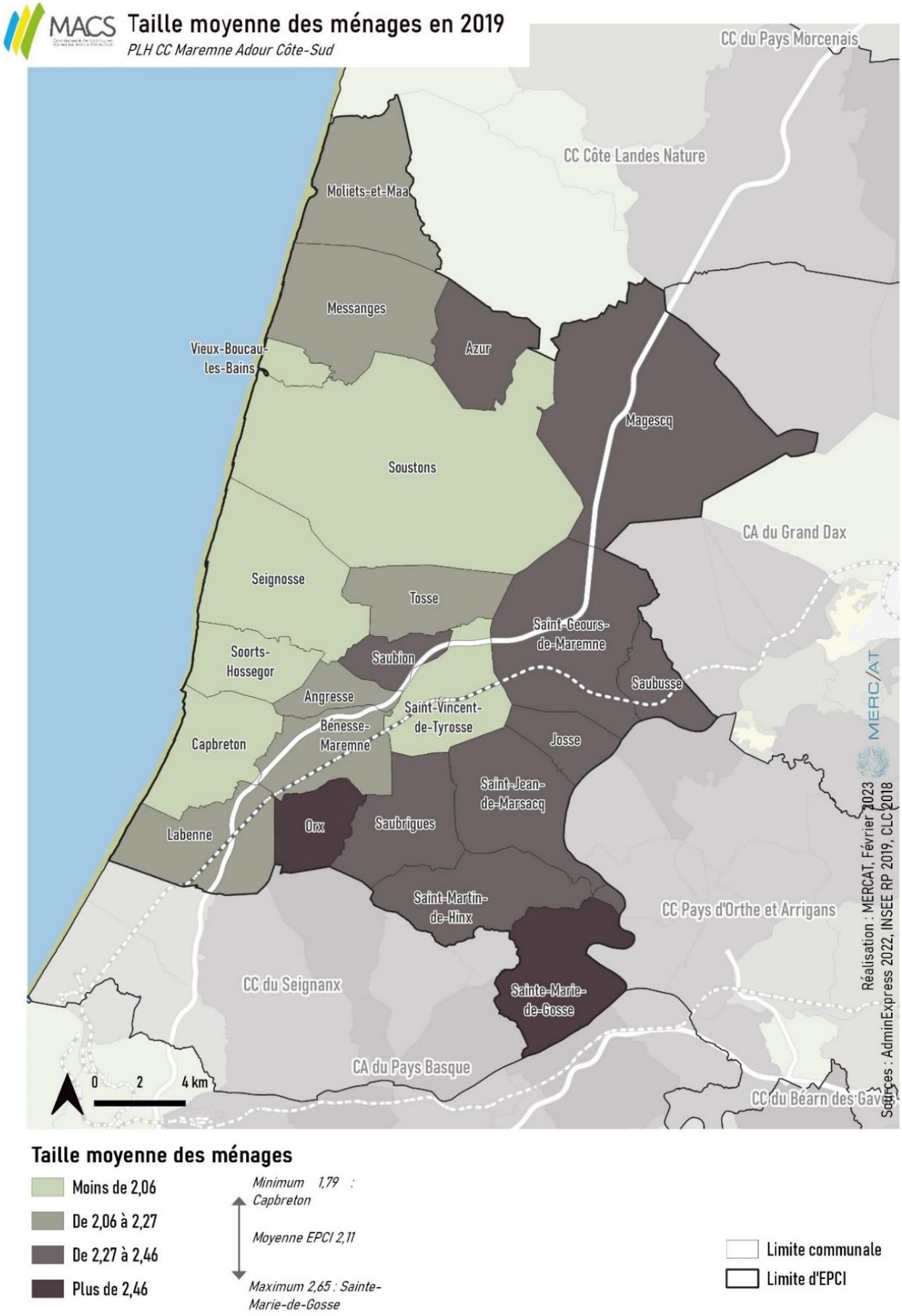
La poursuite du vieillissement de la population est attestée par la baisse de l'indice de jeunesse entre les deux derniers recensements (de 0,72 en 2013 à 0,65 en 2019 selon l'INSEE), qui s'explique par une croissance très rapide de la population âgée de 60 à 74 ans et plus modérée des familles avec enfant(s). Ainsi, **pour 100 personnes de 60 ans et plus, l'intercommunalité accueille 65 jeunes de moins de 20 ans.**

Malgré leur profil plus familial, les plus petites communes de moins de 1 500 habitants (Azur, Josse, Messanges, Moliets-et-Maa, Orx, Sainte-Marie-de-Gosse et Saubusse), sont les plus touchées par le vieillissement de la population, avec un indice de jeunesse qui a évolué de 1,05 en 2013 à 0,88 en 2019.

Ce phénomène correspond à une **tendance structurelle d'évolution de la population**, car ces communes accueillent historiquement une population plus familiale, avec des enfants devenus adultes qui décohabitent et quittent le territoire, tandis que les parents vieillissent.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

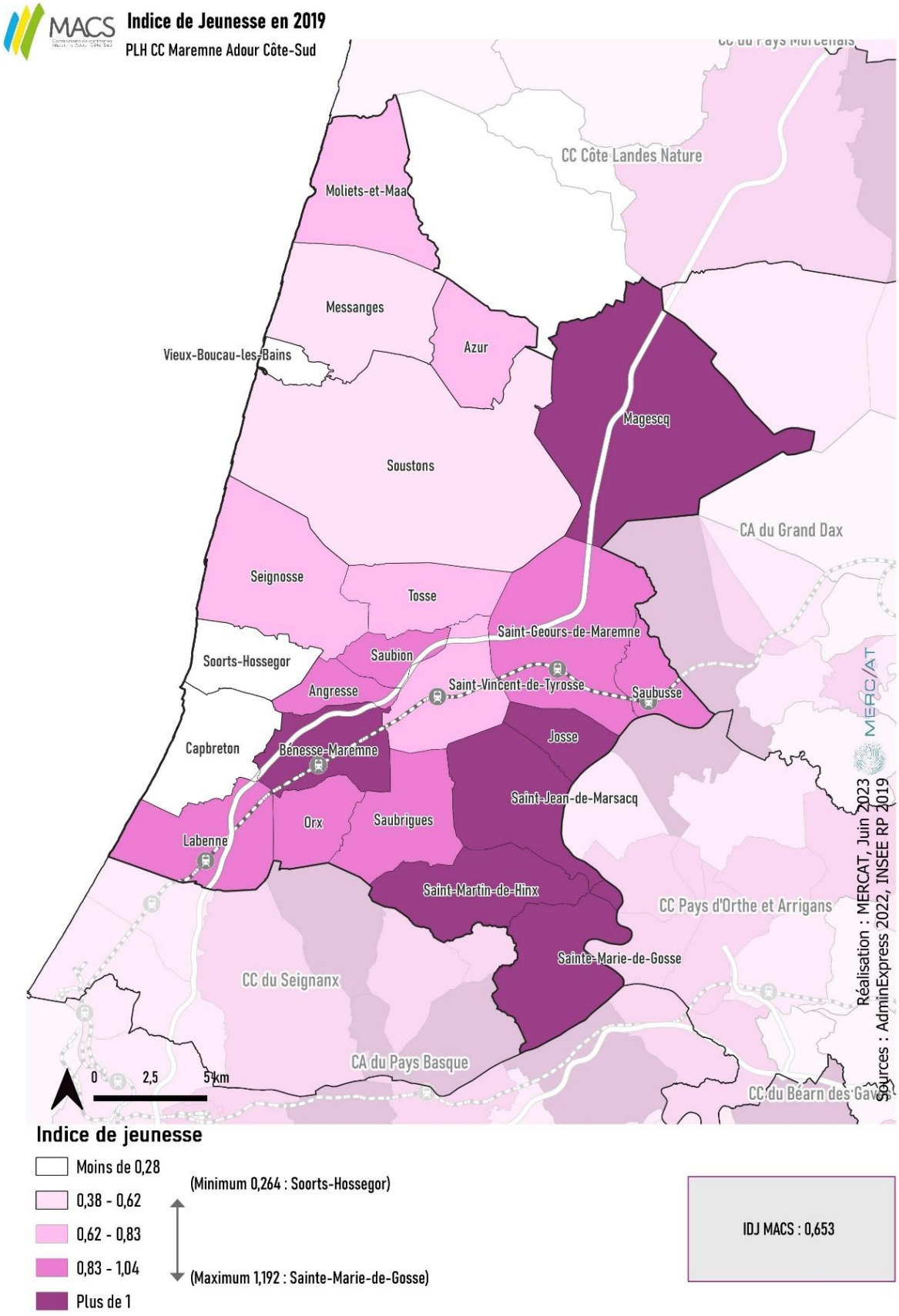
Publié en ligne le 29/09/2025



Le profil de la population est familial dans l'arrière-pays ; sur la frange orientale du territoire, avec des tailles moyennes des ménages supérieures à 2,27. A l'inverse ; l'indicateur se rapproche fortement du seuil plancher de 2 personnes par ménage sur les communes du littoral.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



L'analyse de cette carte en filigrane avec celle de la taille moyenne des ménages conforte le constat d'une frange littorale vieillissante, avec des indices de jeunesse inférieurs voire très inférieurs à la moyenne intercommunale. A l'inverse, les communes de l'arrière-pays, notamment Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Jean-de-Marsacq, Josse, Magescq et Bénesse-Maremne accueillent une population plus jeune et familiale.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

>> FOCUS TERRITOIRES DE COMPARAISON

Le profil de la population de MACS est dans la moyenne basse des territoires de comparaison au regard de la représentation entre les jeunes et les séniors sur le territoire. La taille moyenne des ménages demeure supérieure à celle des EPCI limitrophes de la CC Côte Landes Nature et de la CA du Grand Dax.

- **CC Côte Landes Nature** :
  L'intercommunalité localise très peu de familles, la majorité des profils sont des ménages unipersonnels ou des couples sans enfants. Ce constat est attesté par un **indice de jeunesse à 0,50** et une baisse généralisée de la **taille moyenne des ménages** qui se poursuit : de 2,21 en 2009 à **2,06** en 2020.

- **CA du Grand Dax :** Ce territoire est caractérisé par un déséquilibre générationnel en faveur des séniors au sein de la population. L'indicateur **taille moyenne des ménages** a atteint le seuil plancher de 2 personnes par ménage il y a une décennie, et est depuis relativement stabilisé : **1,94** au dernier recensement de l'INSEE. La CA du Grand Dax localise **58 jeunes de moins de vingt ans pour 100 séniors âgés de 60 ans et plus.**

- **CC Pays d'Orthe et Arrigans :** Le profil de la population intercommunale demeure plus familial avec une **taille moyenne des ménages à 2,29 en 2020**. Le rythme du vieillissement de la population en cours est plus lent qu'à l'échelle du département bien que l'équilibre générationnel soit d'ores et déjà excédentaire en faveur des séniors : **100 résidents sont âgés de 60 ans et plus pour 73 de moins de vingt ans.**

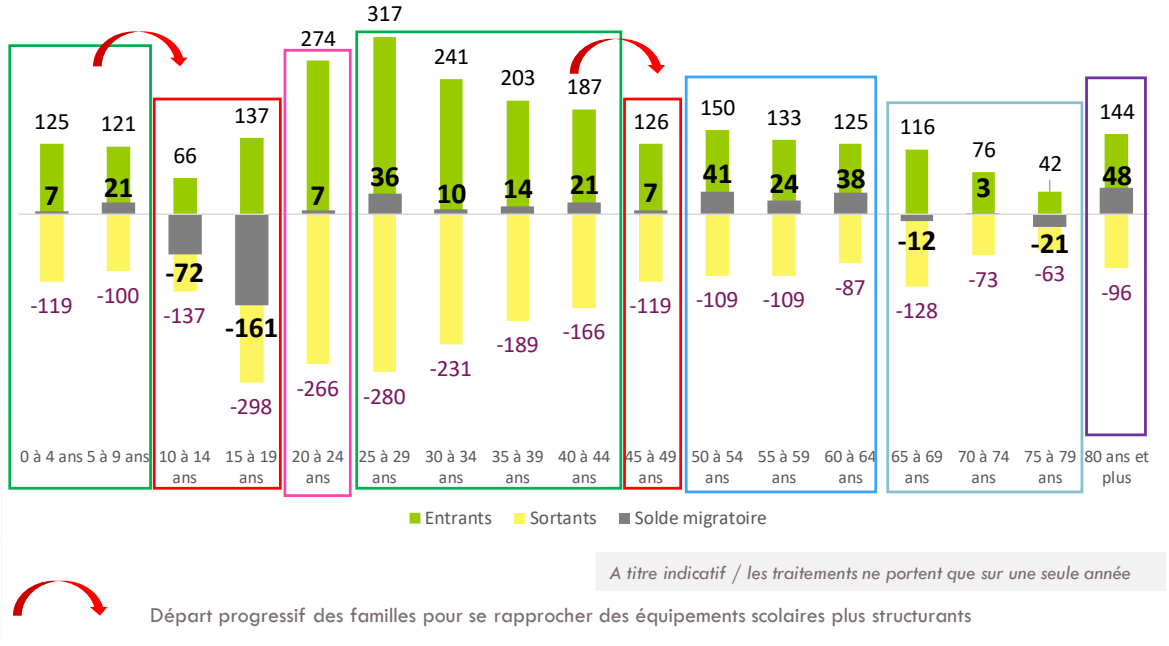
- **CC du Seignanx :** La population locale demeure relativement familiale malgré la poursuite du phénomène de desserrement. La **taille moyenne des ménages** est passée de 2,40 en 2009 à **2,22** en 2020. Le profil des résidents est plus jeune que sur les autres territoires de comparaison, avec **83 personnes âgées de moins de 20 ans pour 100 séniors de 60 ans et plus**.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

I.5 - Un territoire attractif auprès des jeunes familles, actifs en fin de carrière et pré-retraités

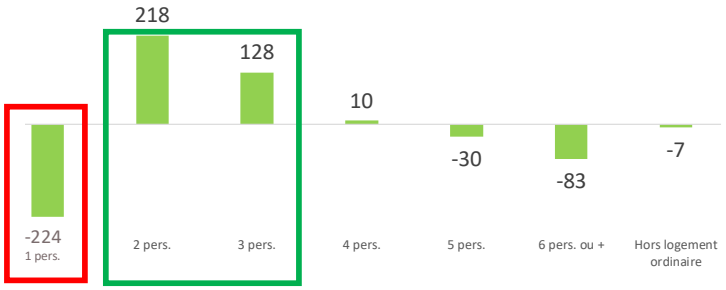
L'attractivité migratoire du territoire est confirmée par un solde excédentaire des entrées par rapport aux sorties sur l'année de référence : 2 582 entrants contre 2 570 sortants.



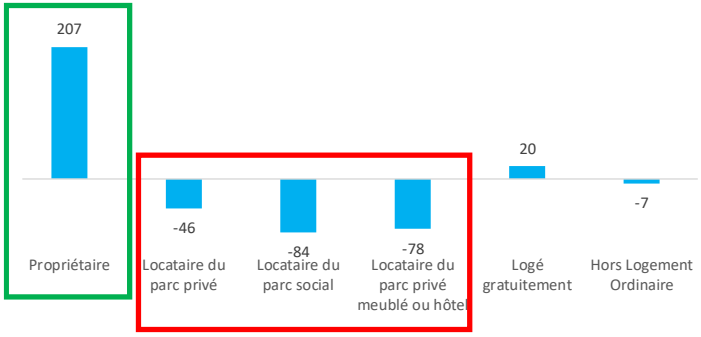
L'analyse des flux migatoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité (MIGCOM 2019) permet de mettre en évidence plusieurs phénoménes :

- Des difficultés **des jeunes en recherche d'un 1er emploi** à s'installer sur le territoire ;
- Une **relative attractivité auprès de jeunes familles avec enfants** qui s'installent sur le territoire ;
- Un solde migratoire négatif / faiblement positif pour des **ménages au profil familial** (familles déjà constituées avec enfants entre 10 et 19 ans) ;
- Le territoire est relativement attractif pour les **actifs en fin de carrière professionnelle et pré-retraités** âgés de 50 à 64 ans ;
- A l'inverse, l'attractivité de MACS est moindre pour les **retraités âgés de 65 ans à 79 ans ;**
- Enfin, le solde migratoire du territoire est excédentaire pour des **ménages en fin de parcours résidentiel**, qui intègrent des structures d'hébergement spécialités, sont logés chez un proche, selon une démarche de solidarité familiale ou transforment leur résidence secondaire en résidence principale.

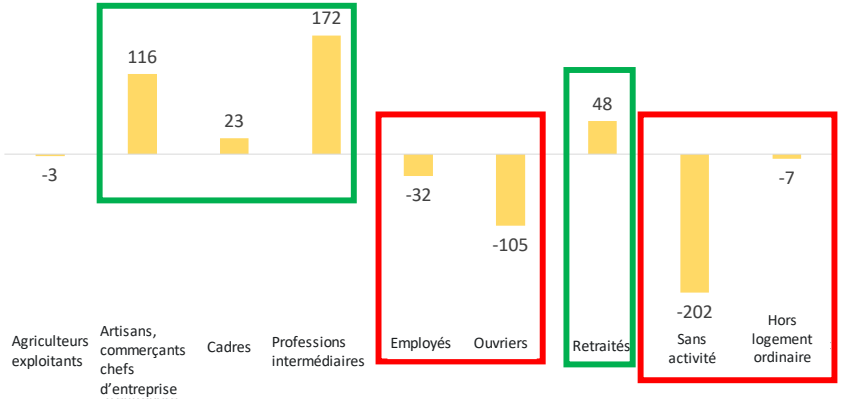
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025



Solde migratoire à l'échelle de MACS selon la taille du ménage



Solde migratoire à l'échelle de MACS selon le statut d'occupation



Solde migratoire à l'échelle de MACS selon la Catégorie-Socio-Professionnelle de la personne de référence du ménage

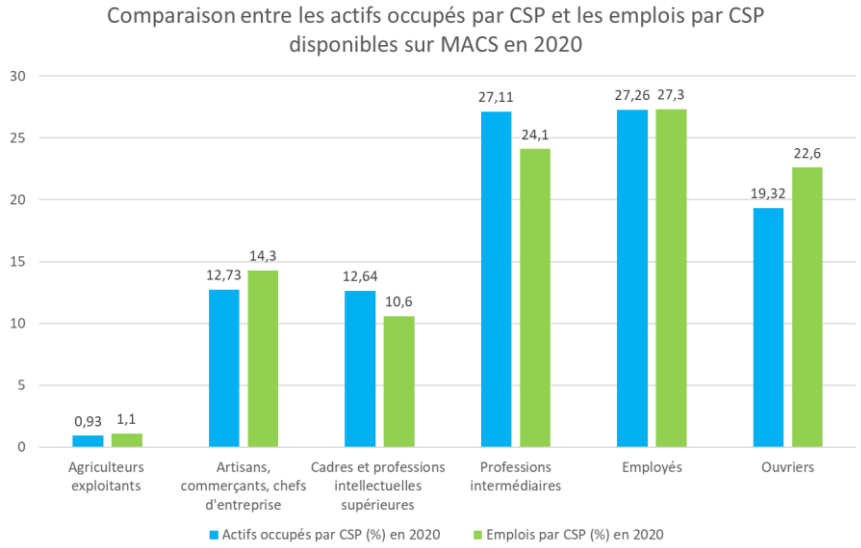
Le territoire est attractif :

- **Auprès de petits ménages composés de deux personnes, et aux ménages de taille intermédiaire composés de trois personnes**, à l'instar de couples avec un enfant.
- **Les 60 ans et plus représentent 28 % des arrivants parmi les ménages de deux personnes.**
- **Auprès des professions intermédiaires, artisans, chefs d'entreprises, et cadres**. Cette attractivité est liée au profil des emplois proposés sur le territoire et aux prix de l'immobilier pratiqués. De plus, le territoire demeure attractif auprès de retraités qui ont l'épargne et les ressources suffisantes pour acquérir un bien sur le territoire, en fin de parcours résidentiel.
- Cette attractivité auprès des catégories socio-professionnelles supérieures occasionne un changement sur la sociologie du territoire. Les cadres représentent ainsi 5% de la population actives de plus de 15 ans résidant sur le territoire ; tandis que les emplois de cadre constituent 11,6% des emplois du territoire, confirmant l'attrait qu'ont ce public pour le territoire. De plus le nombre de ménages cadres résidents ont augmenté de 657 ménages entre 2013 et 2019. Le même constat se partage sur les professions intermédiaires avec une hausse de 1 174 ménages sur la même période.
- Pour des **propriétaires occupants**.

A l'inverse, les départs sont excédentaires pour :

- **Des ménages unipersonnels**, à l'instar de jeunes isolés qui n'ont pas les ressources pour accéder à un logement pérenne sur le territoire en début de parcours résidentiel. Les 15-29 ans représentent 49 % de ces ménages.
- **Des profils socio-économiques associés aux classes moyennes : ouvriers et employés**, en lien avec les niveaux de prix de l'immobilier importants sur le territoire, et les niveaux de rétributions moyens inférieurs de ces types d'emploi salariés. La moitié de ces sortants sont des ménages familiaux composés de 3 personnes et plus.
- Des **personnes qui n'exercent pas d'activité professionnelle**.
- **Des locataires du parc privé et social**, statut d'occupation plus mobile au sein de leur parcours résidentiel que les propriétaires occupants mais qui **reflètent également la tension sur le segment locatif**.

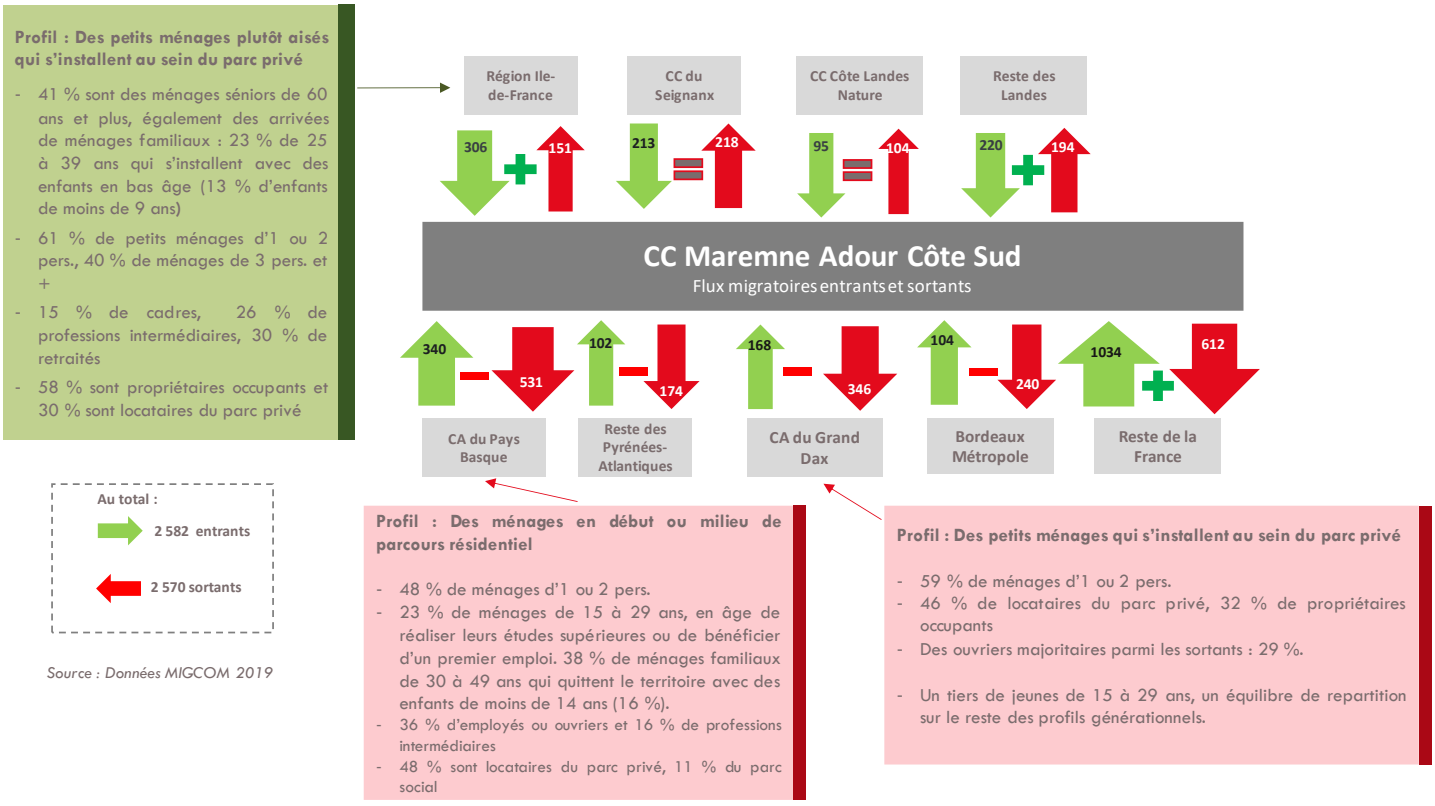
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

I.6 - Un solde migratoire positif : des échanges excédentaires avec la région francilienne et le reste de la France, des départs importants vers des EPCI régionaux



L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement.

La grande partie des flux se font avec les EPCI voisins notamment le Grand Dax, la CC Côte Landes Natures, la CA du Pays Basque.

Les populations qui quittent MACS rejoignent majoritairement des territoires régionaux, où les prix de l'immobilier sont plus accessibles : **74 % des sortants résident en Nouvelle Aquitaine.**

Le Grand Dax et la CA du Pays Basque drainent notamment des ménages en début de parcours résidentiel, au profil plutôt de classes moyennes qui s'installent dans le parc privé.

L'attractivité du territoire est à l'inverse excédentaire pour des ménages qui arrivent de la **région francilienne et du reste de la France** en diffus, au **profil plutôt de retraités et/ou cadres supérieurs.**

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

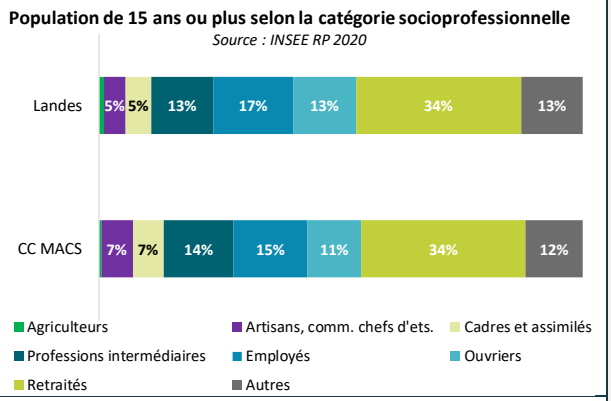
I.1 - Quel est le profil socio-économique des résidents de MACS ?

Une surreprésentation des retraités

A l'image du département et de la région, **les retraités représentent une grande partie des profils socio-professionnels du territoire (34%).**

Les **employés et les ouvriers représentent 26% des actifs du territoire, soit une proportion inférieure à celle du département** (30 %)

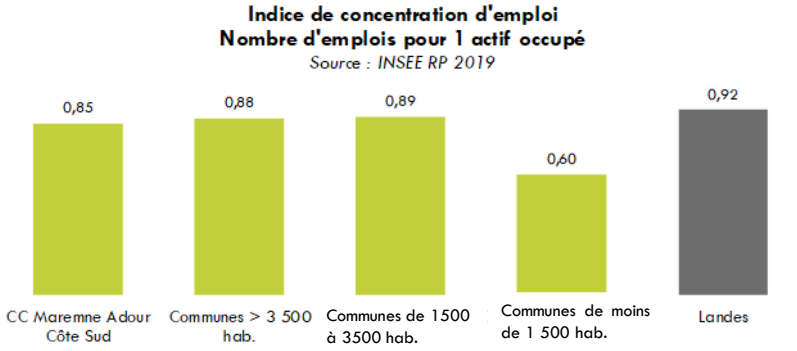
A l'inverse, **la présence des CSP artisans, commerçants et des cadres est plus importante que la moyenne landaise**, en lien avec la **forte tertiarisation de l'économie locale.**



Un dynamisme économique

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

L'indice de concentration de l'emploi de MACS est relativement élevé (0,85) compte-tenu de la proximité du territoire avec d'importants pôles d'emplois tels que Dax ou Bayonne.



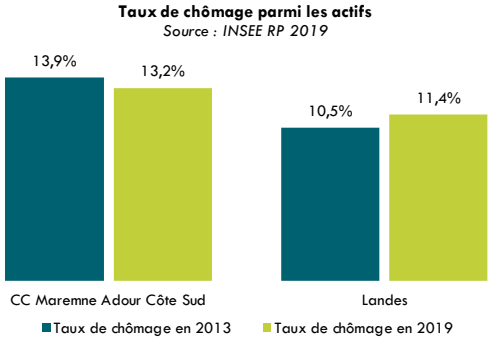
Ce constat s'explique par la **forte saisonnalité de l'économie, portée par le tourisme et le dynamisme du bassin d'emplois de la côte basco-landaise**. Le territoire constitue un haut lieu du tourisme balnéaire et sportif à l'échelle nationale. De plus, la politique de développement de l'emploi portée par les élus du territoire permet de soutenir l'activité économique locale. Entre 2008 et 2019, selon l'INSEE, le nombre d'emplois localisé sur le territoire a augmenté de 10 % (de 21 047 à 23 115 postes).

A l'échelle de l'armature territoriale, les emplois sont concentrés au sein des communes les plus importantes en matière de poids de population, tandis que les communes de moins de 1 500 habitants ont une vocation résidentielle plus marquée.

Taux de chômage supérieur à la moyenne départementale

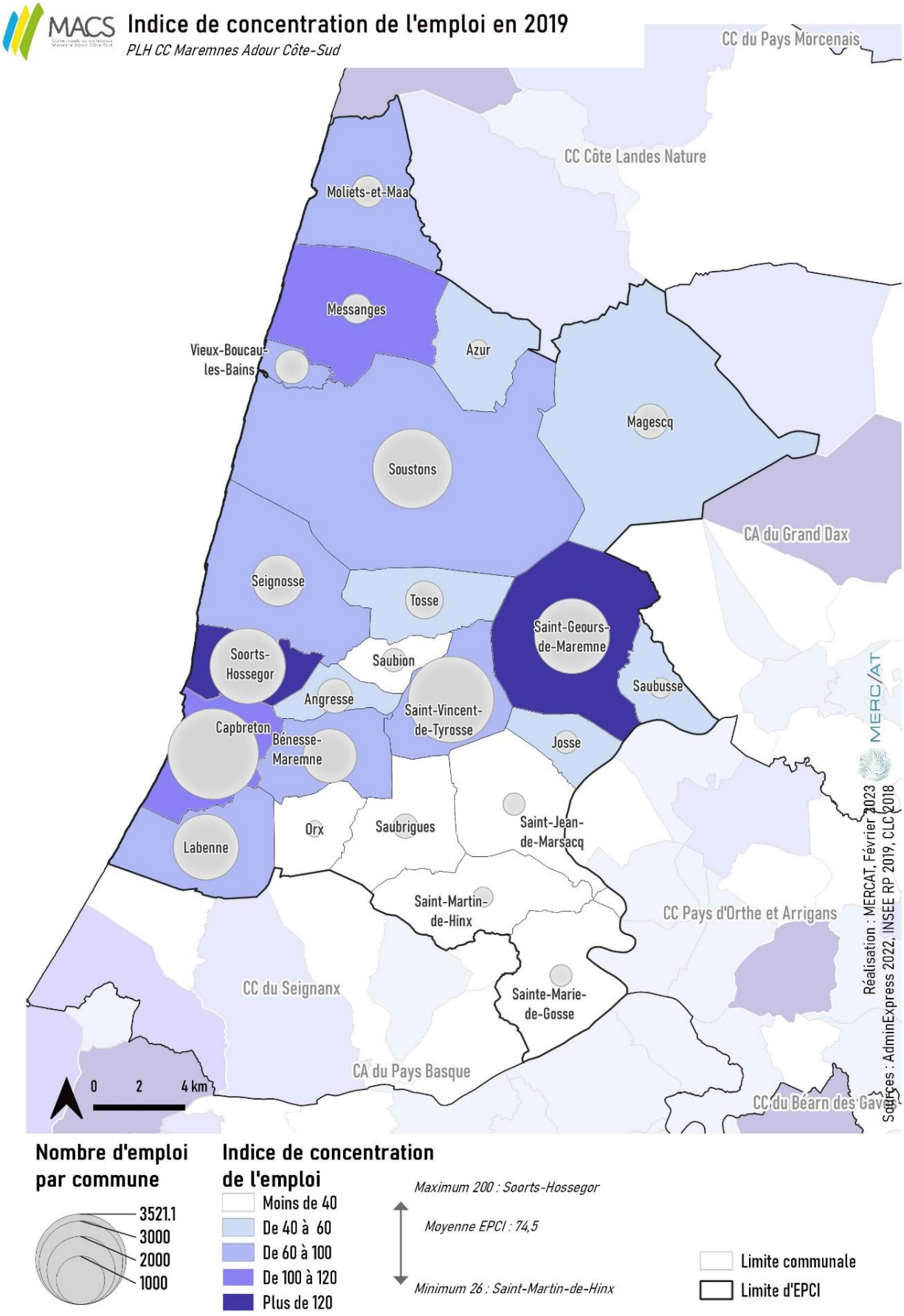
En 2019, **le taux de chômage du territoire est supérieur à la moyenne départementale : 13,2 %** contre 11,4 %, qui peut en partie s'expliquer par l'importance de l'économie touristique soumise à une forte saisonnalité. En effet, nombre de saisonniers travaillent au moins 6 mois de saison pour accéder à leurs droits d'indemnités de chômage sur la période hors-saison.

Cependant, **ce taux est en baisse depuis le dernier recensement de l'INSEE**, à l'inverse de la situation à l'échelle du département.



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



La carte ci-contre atteste d'une concentration de l'emploi au sein des communes les plus structurantes en matière de poids de population, qui concentrent les équipements et services, en lien avec la forte dimension tertiaire de l'économie.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

II. UN PARC DE LOGEMENTS GLOBALEMENT DE BONNE QUALITÉ MAIS CONCERNÉ PAR DES ENJEUX DE RÉNOVATION

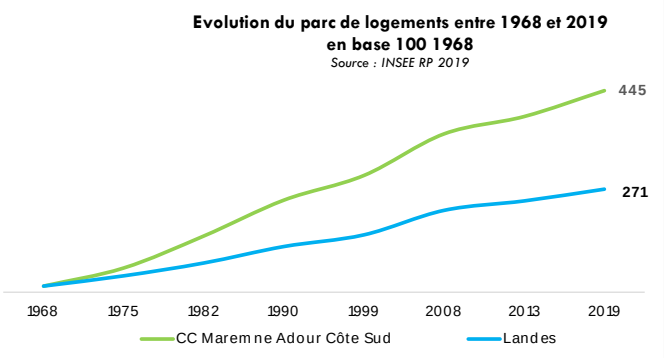
II.1 - Synthèse des caractéristiques du parc de logements

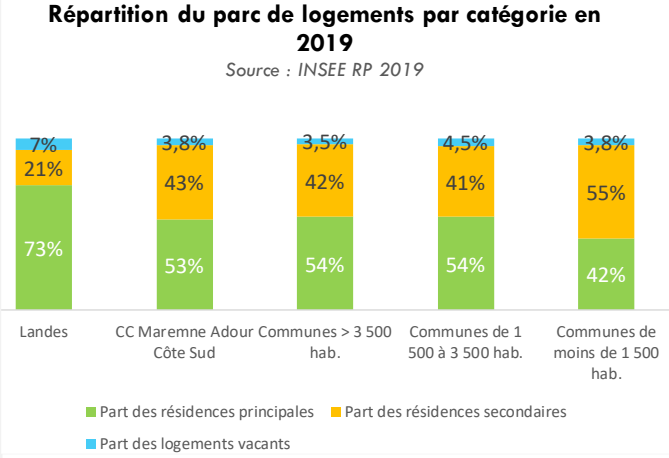
Le parc de logements de la CC Maremne Adour Côte Sud s'est développé de manière régulière depuis la fin des années 1960 avec 60 442 unités recensées en 2019. **Le parc intercommunal enregistre une plus forte croissance que celui du département** le nombre de logements a été multiplié par 4,4 depuis la fin des années 1960, contre 2,7 pour les Landes.

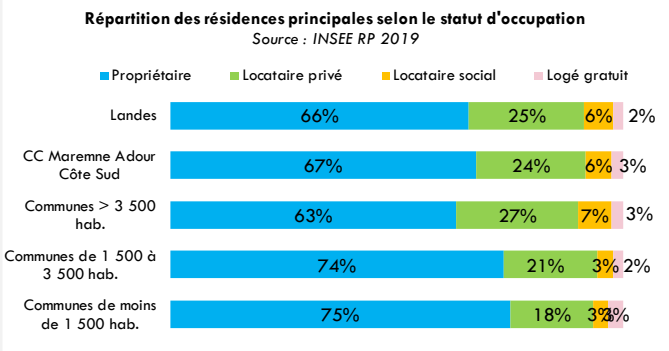
Le parc de logements de MACS est composé d'une forte part de résidences secondaires. Ces logements représentent plus de 43 % du parc en 2019 selon l'INSEE, avec une part d'autant plus importante au sein du groupe des petites communes de moins de 1 500 habitants (55 %) et plus particulièrement sur les communes du littoral : Messanges (60 %), Moliets-et-Maa (81 %), Seignosse (72 %), Soorts-Hossegor (65 %), Vieux-Boucau-les-Bains (77 %). Une importance du taux de résidences secondaire (deux fois supérieur à la moyenne départementale) qui, au-delà du caractère littoral du territoire, trouve son origine dans la Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine (MIACA). Ce constat révèle une situation de concurrence avec le parc de résidences principales, ce qui limite l'offre de logements pour des résidents à l'année. **En parallèle, le taux de vacance est très bas, à 3,8 %** (soit 2 310 unités selon l'INSEE) **et atteste de la tension exercée sur le marché immobilier**.

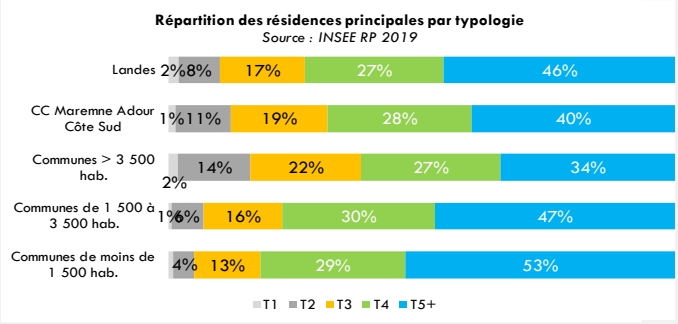
Le territoire est caractérisé par une prépondérance de maisons individuelles (63 %), occupées majoritairement par leur propriétaire (67 %). La répartition est plus équilibrée pour les communes de plus de 3 500 habitants (58 % de maisons) qui accueillent une part plus élevée de locataires (plus du tiers des ménages sont locataires). Les communes de moins de 3 500 habitants, au profil plus rural, présentent un profil différent, avec une surreprésentation de propriétaires par rapport à la moyenne intercommunale (plus de 74%) qui occupent très majoritairement une maison (plus de 70% des logements).

En lien avec les formes urbaines, le parc de logements est caractérisé par une forte proportion de T4 et plus (plus des deux tiers du parc). Cette part est d'autant plus forte pour les petites communes de moins de 1 500 habitants (82%) et, à l'inverse, moins marquée pour les communes les plus structurantes (61% pour les communes de plus de 3 500 habitants).



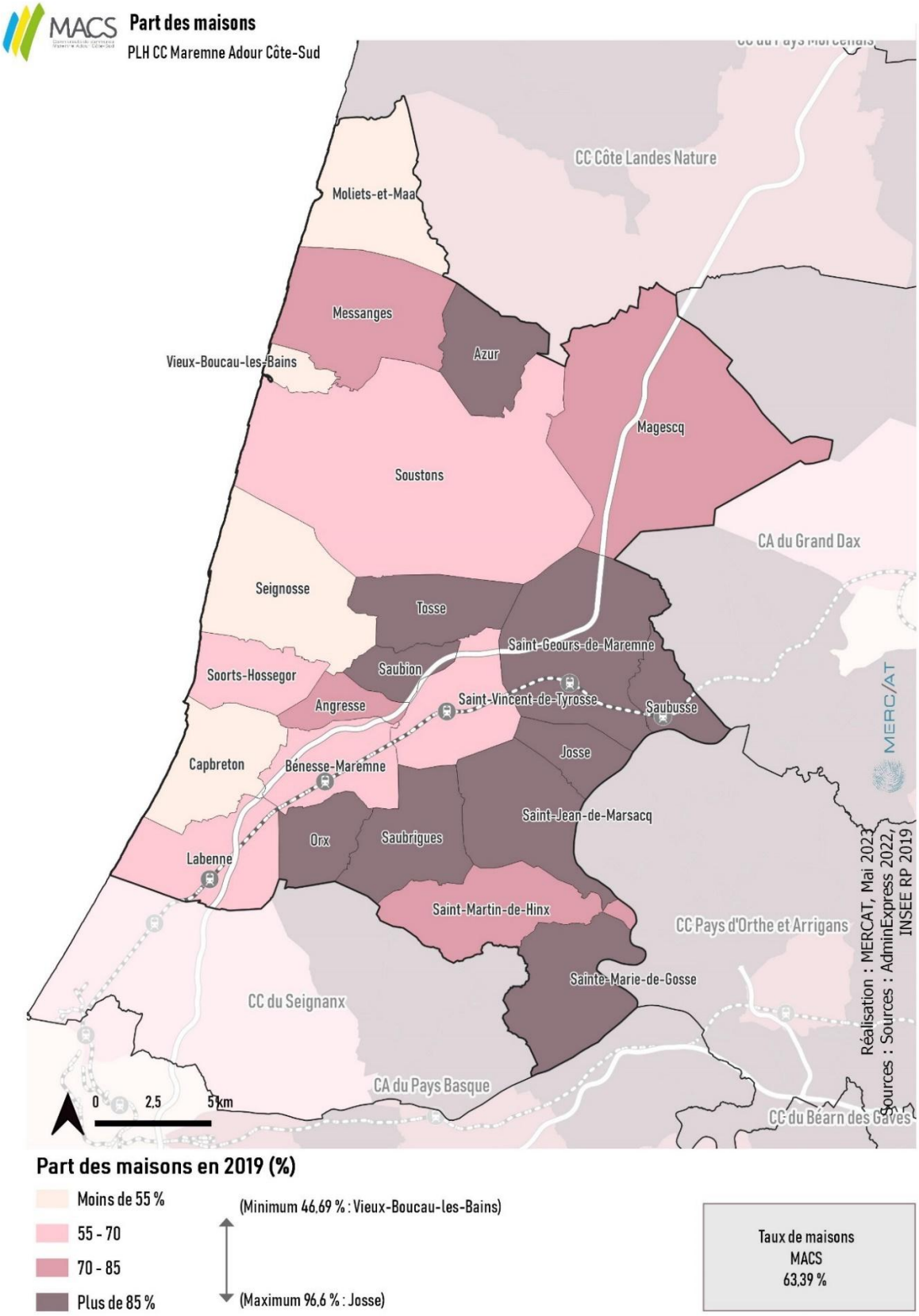






Reçu en préfecture le 29-09-2025

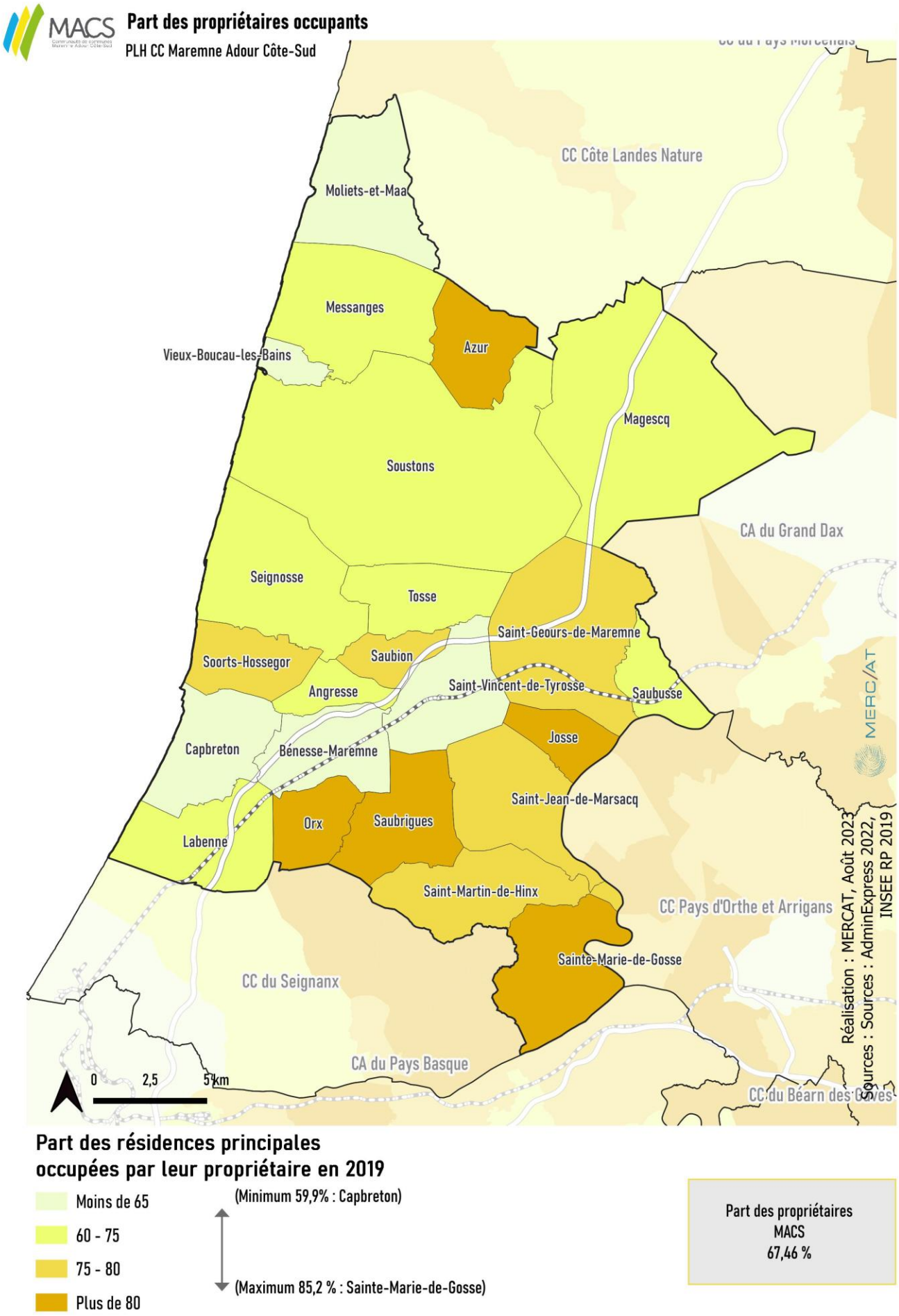
Publié en ligne le 29/09/2025



Les communes de l'arrière-pays sont caractérisées par une très forte prépondérance de grandes maisons individuelles, des logements majoritairement occupés par leur propriétaire : plus de 85 % en moyenne sur la partie Est du territoire. Les communes structurantes, ainsi que les communes du littoral présentent des taux plus importants de logements collectifs en lien avec une fonction locative du parc de logements plus développée (généralement en appartement) mais également avec la présence de résidences secondaires en logements collectifs développés lors de la création des stations balnéaires dans le cadre de la MIACA.

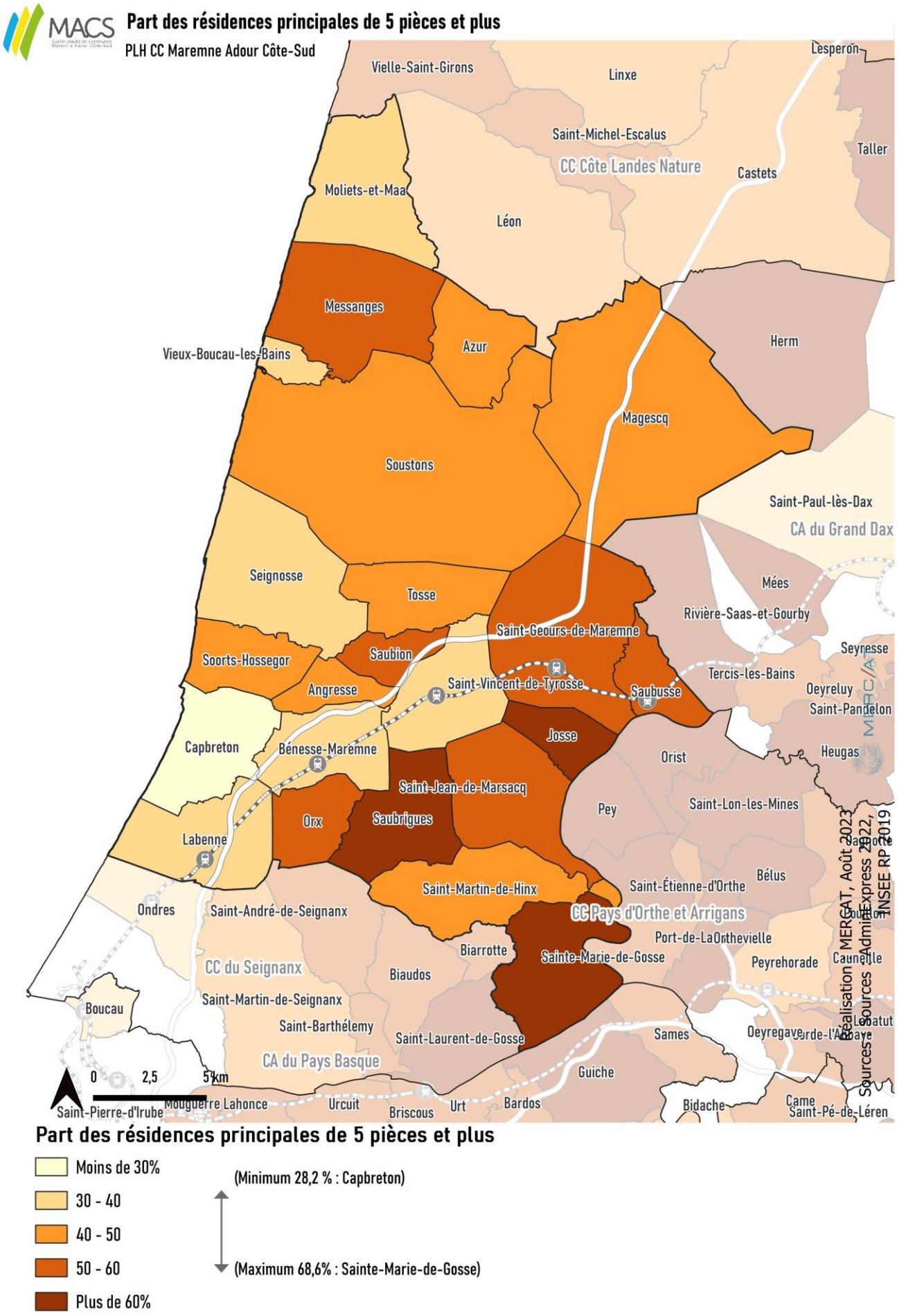
Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

>> FOCUS TERRITOIRES DE COMPARAISON

MACS présente un taux de vacance plus bas que les territoires de comparaison et le taux de résidences secondaires le plus élevé du département, signes d'une forte tension sur le marché de l'immobilier. La part des T5 et plus (40 %) est supérieure aux situations observées au Pays d'Orthe et Arrigans et sur la CC du Seignanx, mais inférieur au territoire de Côte Landes Nature et du Grand Dax. Le taux de propriétaires est sensiblement équivalent aux territoires de comparaison.

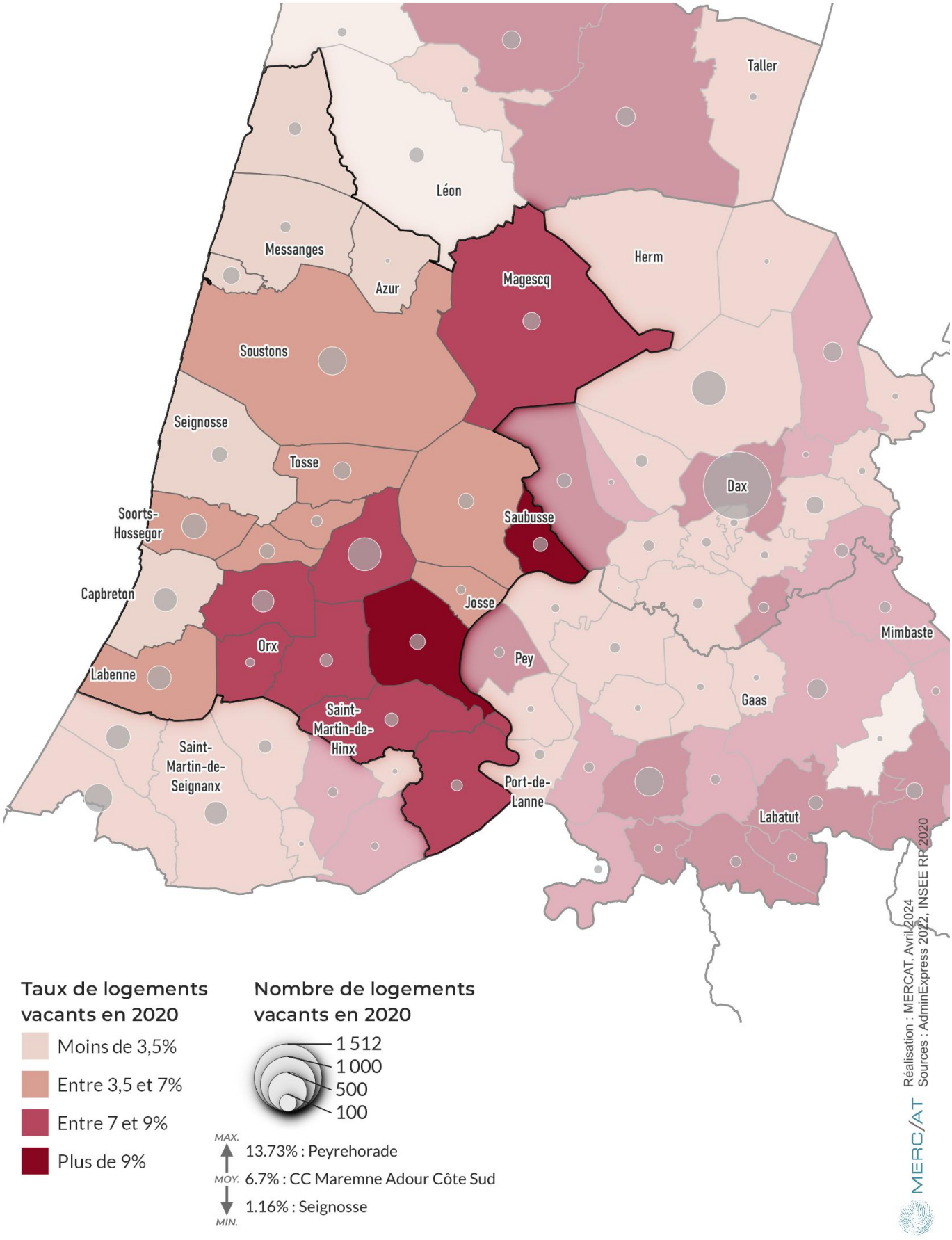
- **CC Côte Landes Nature** : **La CC CLN présente des caractéristiques d'un territoire tendu** avec un taux de vacance restreint de 5,5 % et un taux de résidences secondaires élevé de 41 %. Plus de 70 % des ménages sont propriétaires de leur logement. Les logements correspondent à de grandes typologies avec 44% du parc composé de T5 et plus.
- **CA du Grand Dax : L'intercommunalité est à un territoire à vocation résidentielle permanente** (80 % de résidences principales) avec un taux de vacance de 7,8 % et un taux de résidences secondaires inférieur au territoire d'études (12 %). L'intercommunalité accueille une part plus importante de locataires (44 % de locataires et 54 % de propriétaires) en lien avec sa fonction de centralité. Le parc de logements est composé de 43 % de T5 et plus.
- **CC Pays d'Orthe et Arrigans : L'intercommunalité est un territoire moins tendu,** en témoigne le taux de vacance plus élevé que celui de MACS (9 %), et la part de résidence secondaires bien moindre (6 %). Les ménages sont également majoritairement propriétaires de leur logement (75 %). Le parc de logement est composé de 37 % de T5 et plus.
- **CC du Seignanx : A vocation résidentielle permanente marquée** (87% de résidences principales), l'intercommunalité a un taux de vacance de 5,3 % et un taux de résidences secondaires de 7,2 % (bien inférieur à la moyenne de MACS). Parmi les ménages, 68 % sont propriétaires de leur logement. Le parc de logement est composé de 36 % de T5 et plus.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

LOGEMENTS VACANTS EN 2020

CC Maremne Adour Côte Sud



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

II.2 - Des situations de sous-occupation accentuée observées au sein du parc

Selon les données de l'INSEE en 2019, **36 % du parc de résidences principales est caractérisé par une situation de sous-occupation accentuée**.

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 4 pièces, le logement est sous-occupé. La sous-occupation accentuée induit un écart d'au moins 3 unités entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces.

Ces situations attestent d'une inadéquation de plus en plus forte entre la structure du parc de résidences principales et le profil des ménages. En effet, 68 % des résidences principales sont des logements de 4 pièces ou plus, tandis que les ménages unipersonnels et les ménages de deux personnes représentent deux tiers des ménages du territoire intercommunal. La tendance démographique de vieillissement et de desserrement des ménages, risque par ailleurs d'accroître le phénomène de sous-occupation des logements. Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages séniors en perte d'autonomie (entretien du logement difficile sur le plan financier et / ou physique, logement peu adapté au vieillissement, etc.).

La création d'une offre adaptée de moyennes typologies pour des personnes âgées isolées **pourrait permettre de libérer une partie de ces grands logements pour des ménages au profil familial** (couples primo-accédants, familles déjà constituées, etc.). Le **développement d'un dispositif de cohabitation intergénérationnelle permettrait d'optimiser l'occupation de ce parc existant** tout en apportant une réponse à des besoins spécifiques d'une partie de la population.

Adaptation du parc de logements à son occupation

Sous-occupation accentuée | Sous-occupation modérée | Sur occupation modérée | Sur occupation accentuée

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +
1 pièce	1,29 %	0,12 %	0,02 %	0,01 %	0 %	0,01 %
2 pièces	8,63 %	1,94 %	0,3 %	0,04 %	0,01 %	0,01 %
3 pièces	8,94 %	7,19 %	2,3 %	0,54 %	0,08 %	0 %
4 pièces	7,97%	10,86 %	5,05 %	3,79 %	0,56 %	0,11 %
5 pièces	4,55%	8,97%	3,58 %	3,49 %	0,79 %	0,17 %
6 pièces ou +	3,43%	8,17%	2,9%	2,83 %	1,05 %	0,29 %

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

II.3 - Un parc majoritairement développé à partir des années 1970 et en partie énergivore

Le parc de logements est relativement récent. Moins du quart du parc a été construit avant les premières réglementations thermiques de 1974, soit un niveau inférieur à la moyenne départementale (34 %). D'autre part, seul un logement sur dix a été construit avant 1945 à l'échelle intercommunale (la carte page suivante présente les RP construites avant 1971 et non 1974, en raison des données INSEE disponibles).

L'observatoire des DPE de l'ADEME en 2022 recense près de 2 270 logements privés avec une étiquette énergétique comprise entre E et G et considérés comme très énergivores, (soit 28 % des logements expertisés). La majorité des logements privés ont une étiquette énergétique C et D (respectivement 28 % et 24 % du parc privé).

La présence de ménages peu solvables au sein de passoires thermiques, **et la conjoncture nationale de hausse des prix de l'énergie engendrent des situations de précarité énergétique**.

En application de la loi « Grenelle II », une personne en situation de précarité énergétique est une « personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

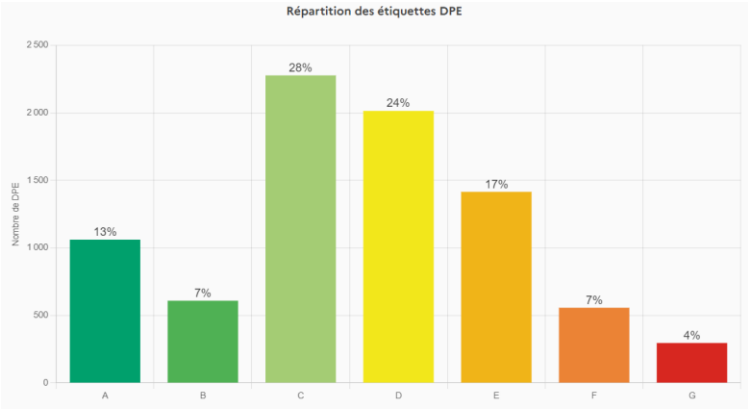
D'après l'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE), des situations de précarité énergétique sont observées sur MACS avec **3 970 ménages en situation de précarité énergétique logement** (15 %, à l'image des Landes – jusqu'à 25 % pour Vieux-Boucau).

De plus, bien que le parc de MACS ait été construit en majorité après les premières réglementations thermiques sur le logement, la répartition du parc selon le mode de chauffage pointe une forte part de logements consommateur d'énergie. En effet, **la part des logements disposant d'un chauffage électrique**, correspondant au mode de chauffage le plus énergivore**, atteint près de 48 % du parc de résidences principales, une part supérieure au département (40 %). Ces situations de précarité énergétique peuvent être renforcées par la sous-occupation d'une partie du parc**.

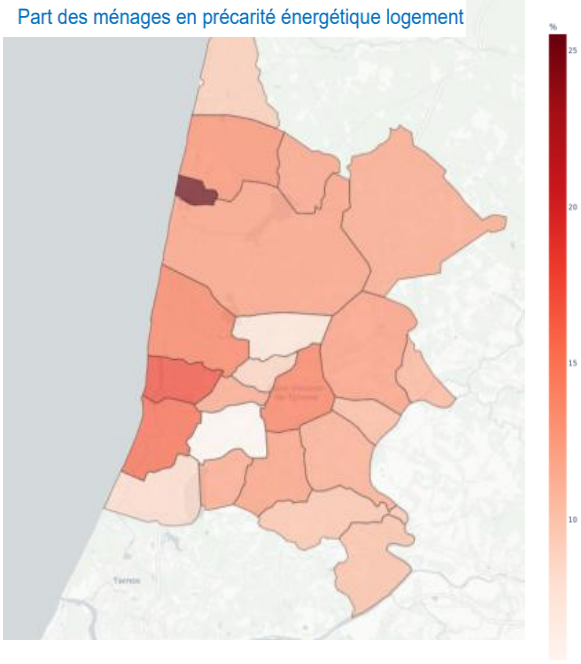
En parallèle, une partie des copropriétés du territoire, en particulier les résidences secondaires et locations touristiques, présentent quelques signes de fragilité et sont pour certaines énergivores *(cf. partie II.5. Des enjeux de réhabilitation / mutations du parc de copropriétés à anticiper).*

RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

*« **Le territoire comptabilise une part importante de logements d'après-guerre** (construits entre 1945 et 1980). Il est nécessaire d'intervenir et rénover ces logements qui sont des passoires énergétiques (problématiques d'humidité, isolation etc.) ».*



Observatoire DPE sur MACS // Source : audit ADEME



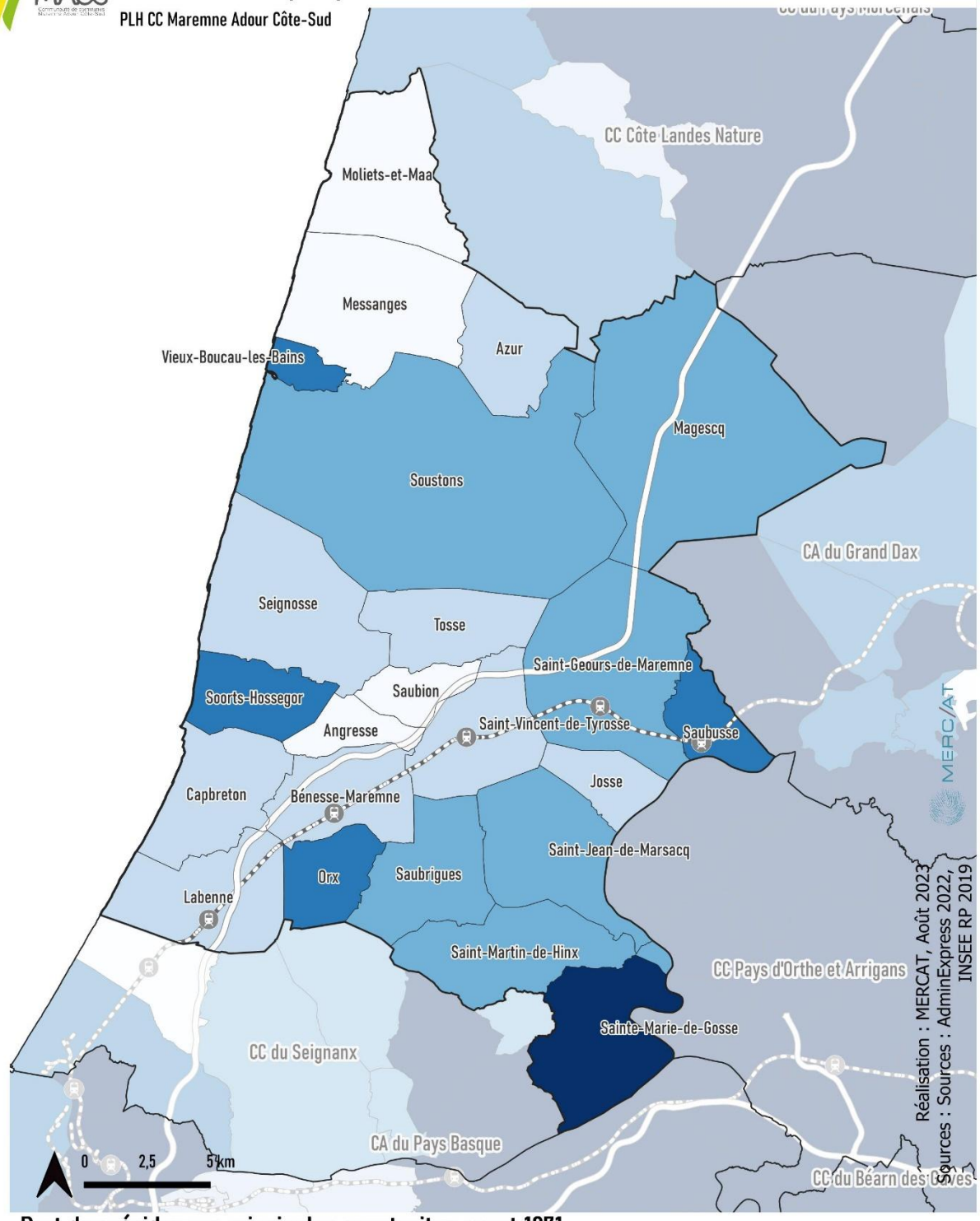
Part des ménages en précarité énergétique logement // Source : ON2022

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Part des résidences principales construites avant 1971

PLH CC Maremne Adour Côte-Sud



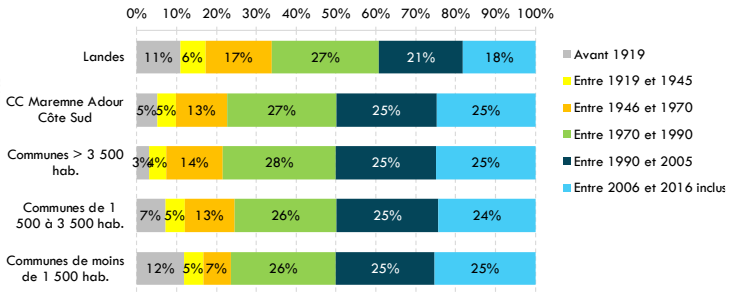
Part des résidences principales construites avant 1971

- Moins de 15 %
- 15 - 25
- 25 - 30
- 30 - 35
- Plus de 35 %

(Minimum 11,86 % : Angresse)

(Maximum 40,04 % : Sainte-Marie-de-Gosse)

Ancienneté de constuction des résidences principales
Parmi les résidences principales construites avant 2017
Source : INSEE RP 2019



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

II.4 - Des signes de fragilité identifiées ponctuellement au sein du parc privé

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une méthode de pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif*. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat.*

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le

des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- *ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté,*
- *médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8) occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.*

Le parc de logements sur le territoire de MACS est bien entretenu et présente peu de signes de fragilité. En 2017, **1 010 résidences principales du parc privé ont été identifiées comme potentiellement indignes**, soit 3,3 % des résidences principales privées, une part inférieure à celle du département (5,3 %).

Plus de 40% des logements identifiés comme potentiellement indignes sont concentrés sur quatre communes : Soustons (14 % - 137 unités), Seignosse (11 % - 107 unités), Capbreton (10 % - 98 unités), Saint-Vincent-de-Tyrosse (9 % - 90 unités).

Sur ces 1 010 logements, 822 entrent dans la catégorie cadastrale 6* et 187 en catégorie 7-8*, aussi appelées noyau-dur, soit le quart du PPPI.

* 6= ordinaire, 7= médiocre, 8= très médiocre

Près de 0,6 % des résidences principales sont classées en catégories cadastrales 7 et 8 soit un taux inférieur à celui des Landes (1 %).

Deux communes de l'arrière-pays présentent néanmoins des taux plus importants, supérieurs à 7 % (Azur : 7,89 % - 27 unités / Magescq : 7 % - 66 unités).

Enfin, près de 1 990 personnes vivent au sein du parc classé comme PPPI **(2,9 % de la population intercommunale).**

Quelques chiffres clés de la DDTM40 (Porter A Connaissance - PAC) :

- **185 dossiers étudiés depuis 2018 par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne** (PDLHI) sur les communes du territoire dont 124 suite à des contrôles décence de la CAF / des logements contrôlés essentiellement situés à Capbreton (68) et à Saint-Vincent-de-Tyrosse (65).
- **8 arrêtés d'insalubrité** prescrits sur le secteur de l'intercommunalité : 4 en 2007, 1 en 2010, 1 en 2011, 1 en 2015 et 1 en 2016.

RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

*« **Les ménages occupant le PPPI sont des publics locataires, fragiles**, qui ont intégré ces logements pour répondre à des situations d'urgence ».*

*« **Face à la réglementation récente sur les rénovations énergétiques, les stratégies des propriétaires sont variées** : travaux de rénovation, vente ou location touristique (non soumises aux mêmes règles que les baux d'habitation classiques) ».*

TEMOIGNAGE DES ELUS

« Des situations ponctuelles de mal logement sont identifiées sur le centre-ville » - Saint-Vincent-de-Tyrosse

« De nombreux ménages ont investi dans le patrimoine local et ont permis d'améliorer la qualité du parc » - Soustons

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

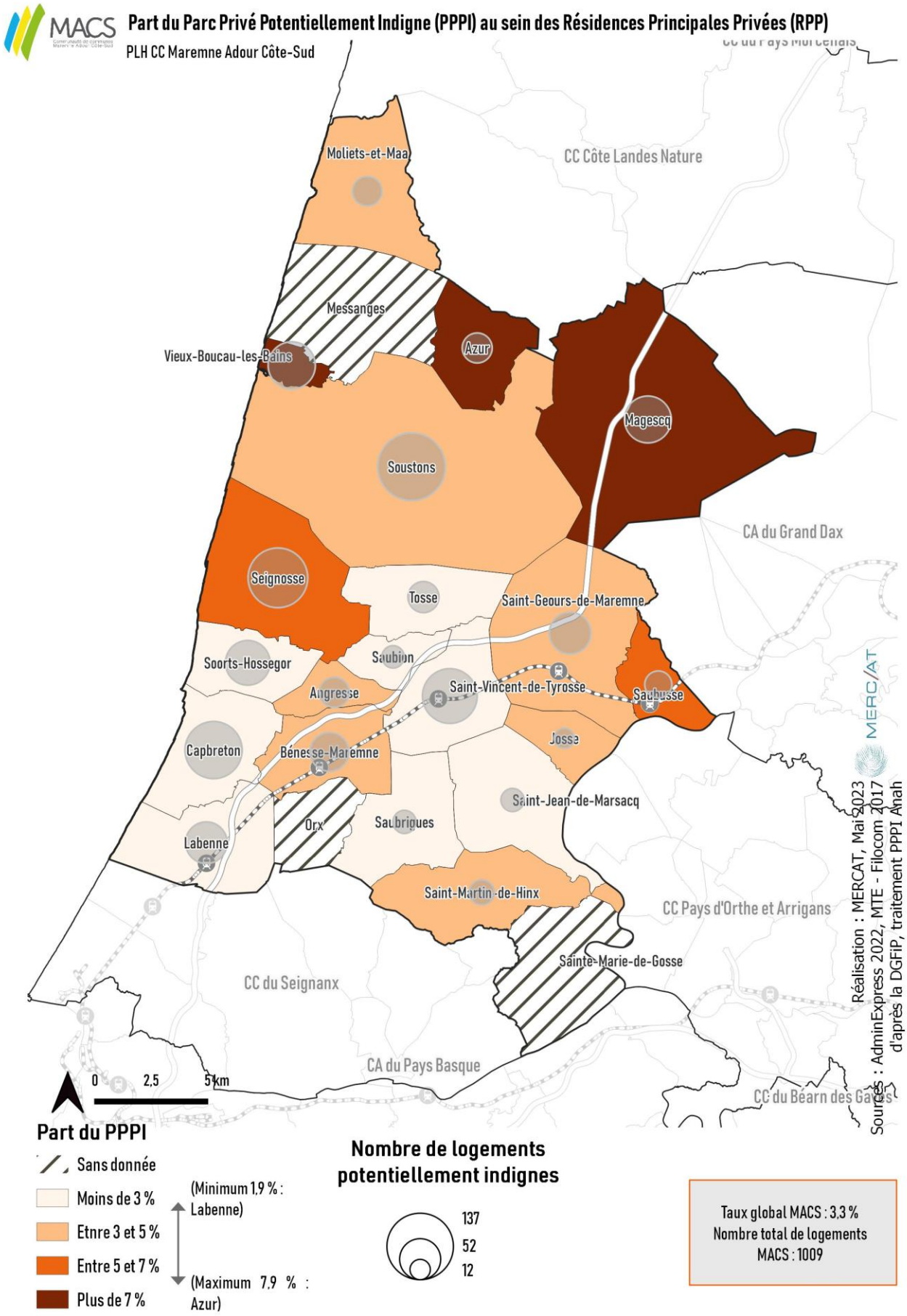
Commune	Résidences principales du parc privé	PPPI	Répartition intercommunale	Part PPPI/ RPPP	Population du PPPI
Angresse	838	27	3%	3.22	s
Azur	342	27	3%	7.89	54.5
Bénesse-Maremne	1356	45	4%	3.32	108.5
Capbreton	4662	98	10%	2.1	s
Josse	340	12	1%	3.53	29
Labenne	2759	52	5%	1.88	s
Magescq	875	66	7%	7.54	s
Messanges	476	s	s	s	s
Moliets-et-Maa	567	26	3%	4.59	51.5
Orx	249	s	s	s	11
Sainte-Marie-de-Gosse	429	s	s	s	s
Saint-Geours-de-Maremne	1051	52	5%	4.95	s
Saint-Jean-de-Marsacq	626	16	2%	2.56	27
Hinx	623	19	2%	3.05	s
Saint-Vincent-de-Tyrosse	3432	90	9%	2.62	207.5
Saubion	608	15	1%	2.47	37
Saubrigues	564	16	2%	2.84	23
Saubusse	431	22	2%	5.1	s
Seignosse	2087	107	11%	5.13	170.5
Soorts-Hossegor	2246	60	6%	2.67	s
Soustons	3653	137	14%	3.75	s
Tosse	1306	29	3%	2.22	s
Vieux-Boucau-les-Bains	944	67	7%	7.1	s
MACS	**30464**	**1009**	**100%**	**3.31**	**1989**

PPPI données 2017 // Source : MTE – Filocom 2017 d'après la DGFiP, traitement PPPI Anah

Logements non entretenus / en cours de réhabilitation – crédit photo MERC/AT

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

II.5 - Des enjeux de réhabilitation / mutations du parc de copropriétés à anticiper

D'après les données du Porter à Connaissance (PAC) des services de l'Etat, **le parc de logements en copropriété compte 20 190 unités sur l'EPCI** (données FILOCOM 2019), dont :

- 7 600 résidences principales (38 %),
- 11 340 résidences secondaires (56 %),
- 1 250 logements vacants (6 %).

L'Observatoire des copropriétés potentiellement fragiles de l'ANAH recense **156 copropriétés classées C et 129 copropriétés classées D** (la famille D étant la plus fragile), pour 2 117 logements concernés (*source : données du PAC).*

Parmi les 1 115 copropriétés identifiées au Registre National des Copropriétés, la majorité d'entre elles sont de petite taille et de taille intermédiaire : 36 % sont de petites copropriétés de moins de 11 lots d'habitation (400 unités), 38 % des copropriétés comptent entre 11 et 49 lots (430 unités), 23% comptent entre 50 et 200 lots d'habitation (250 unités) et 3 % de plus de 250 unités (34 unités).

Une grande majorité de copropriétés du territoire est accompagnée par un syndic professionnel :

- 56 % ont un syndic professionnel,
- 7 % ont un syndic non professionnel,
- 36 % sont sans syndic.

Le parc des copropriétés est récent avec 43% construit depuis les années 2000, soit 430 unités (19 % à l'échelle nationale).

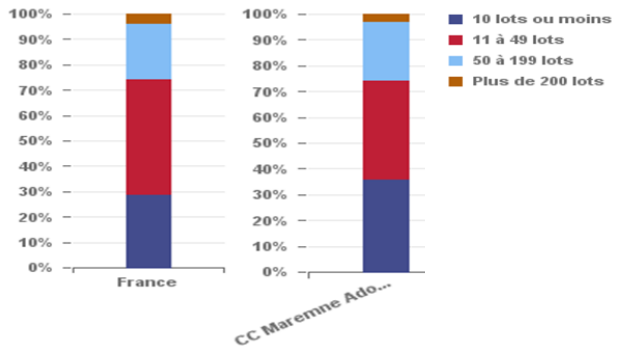
Au regard de la qualité du parc et impératifs de traitement des passoires thermiques imposés par la Loi Climat et Résilience, un enjeu de réhabilitation énergétique demeure. **Près de 84 % du parc en copropriétés du territoire est caractérisé par une absence d'étiquette énergétique pour l'ensemble des bâtiments**. Parmi les copropriétés restantes, 8 % sont classées en ABC et 8 % en E, F ou G.

Une partie des copropriétés du territoire semblent rencontrer d'importantes difficultés financières. Environ 16 % des 800 copropriétés renseignées (125 unités), qui ne sont pas dans leur 1e exercice comptable, ont des impayés de charges supérieurs à 15 %. Parmi ces 801 copropriétés, 303 ont engagé des travaux sur l'année écoulée.

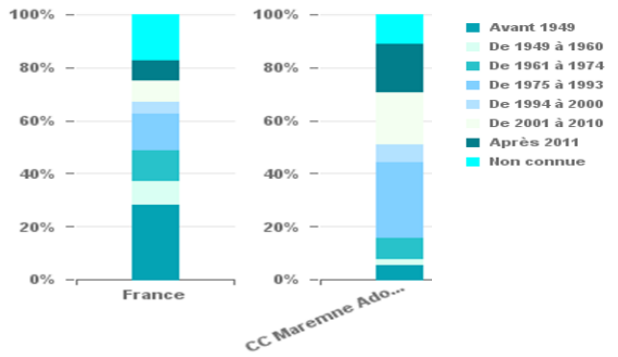
Il est à noter que 4 copropriétés font l'objet d'une procédure en cours :

- 1 copropriété fait l'objet d'un arrêté (Soorts-Hossegor),
- 3 copropriétés sont sous administration provisoire (Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons).

Répartition des copropriétés par lots d'habitation :



Répartition des copropriétés par période de construction :



Source : Registre National de Copropriétés, données 2022

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

De plus, d'après une étude de repérage des copropriétés potentiellement éligibles à MaPrimRénov en Nouvelle Aquitaine, MACS compte 47 copropriétés potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH (*données du PAC*) :

- 3 à Angresse,
- 10 à Capbreton,
- 3 à Labenne,
- 3 à Saint-Geours-de-Maremne,
- 9 à Saint-Vincent-de-Tyrosse,
- 3 à Seignosse,
- 1 à Soorts-Hossegor,
- 7 à Soustons,
- 4 à Tosse
- 4 à Vieux-Boucau-les-Bains.

Certaines copropriétés, notamment sur le littoral plus tournées vers la résidence secondaire ou le logement touristique, montrent quelques signes de fragilité avec une offre vieillissante, non adaptée à une occupation à l'année (problématiques de confort, d'isolation, de mise aux normes électriques etc.). Ces copropriétés anciennes et potentiellement dégradées seront à surveiller dans les années à venir. Des réflexions **sur la réhabilitation / mutation du parc de copropriétés / pouvant être occupés sur de longues périodes, ont été abordées** dans le schéma Tourisme, dans le Projet Partenarial d'Aménagement Seignosse –MACS pour Cœur de Penon et seront à poursuivre et approfondir dans le cadre de ce 3ème PLH avec l'élaboration éventuelle d'une fiche-action dédiée.

Labenne

Vieux-Boucau

Soorts-Hossegor

Saint-Vincent-de-Tyrosse

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

II.6 - Des actions impulsées par la collectivité ayant permis d'intervenir sur le parc existant de moindre qualité

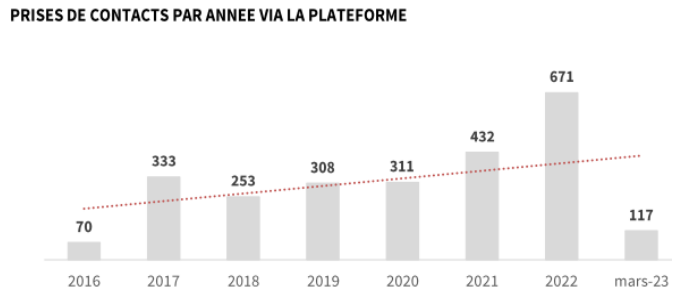
Plusieurs actions ont été engagées sur le territoire de MACS afin d'améliorer la qualité du parc et favoriser la rénovation énergétique des logements :

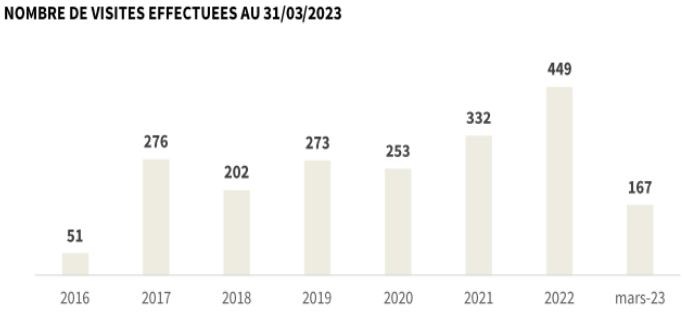
- **Un fort engagement pour la transition énergétique et écologique** : MACS a été pilote de la **démarche TEPOS** sur l'ancienne mandature (élaboration d'une feuille de route sur le volet transition énergétique) puis **NEOTERRA** sur la mandature actuelle (dispositif porté par la Nouvelle-Aquitaine et décliné localement via **le Projet de territoire** sur les volets transition énergétique et écologique) et réalise actuellement son PCAET. Le projet de territoire (voir en introduction : les documents cadres) constitue un document cadre important pour la collectivité.
- **La création de RénoMACS** : RénoMACS permet aux ménages de bénéficier d'un accompagnement gratuit, de qualité et neutre sur des problématiques de rénovation (rdv, visite de logements, choix des artisans, financements etc.).
- **La mise en place d'outils de sensibilisation auprès du grand public :**
  - **Thermographie aérienne** (évaluation de la déperdition thermique via la toiture),
  - **Cadastre solaire** (évaluation du potentiel solaire des bâtiments).

Quelques chiffres clés de RénoMACS

Une hausse du nombre de contacts et de visites via RénoMACS :

- 671 prises de contact en 2022 / 70 en 2016
- 449 visites en 2022 / 51 en 2016





Evolution du nombre de contacts et de visites – Source : RénoMACS

RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

*« **Depuis la réglementation sur les rénovations énergétique, RénoMACS connait une forte hausse des demandes**. Malgré une augmentation des moyens alloués à la démarche, il faut compter 2 à 3 mois d'attente entre la demande et la visite, un temps qui peut paraître long pour certains ménages qui souhaitent avancer rapidement dans leurs réflexions et qui pour certains ont déjà lancé leur projet (choix des artisans, devis, etc.) ».*

Thermographie aérienne (à gauche) et cadastre solaire (à droite) – Source : RénoMACS

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

- **La mise en œuvre du dispositif Dorémi** « Dispositif Opérationnel de Rénovation Energétique des Maisons Individuelles » pour des opérations de rénovation globale très performante qui s'appuie sur des groupements d'artisans formés aux exigences des économies d'énergie (2 chantiers pilotes – une dizaine d'artisans accompagnés).
- **L'expérimentation sur 3 années du Défi « familles à énergie positive »** (défi d'économies d'énergie).
- **Des moyens financiers ont été engagés par MACS pour aider à la rénovation des logements :**
  - Dans le parc privé : 500€ pour isolation de la toiture, jusqu'à 5 000€ pour rénovation BBC dans le parc privé, réduction d'impôts pour travaux de rénovation dans les résidences de tourisme etc.
  - Dans le parc public : depuis 2016, **29 logements du parc communal ont été réhabilités** (participation de MACS à hauteur de 169 000€, soit environ 5 800€ par logement).

Josse	1
Magescq	1
Messanges	2
Orx	2
Saint-Geours-de-Maremne	2
Saint-Jean-de-Marsacq	2
Saubion	4
Saubrigues	5
Soorts-Hossegor	3
Vieux-Boucau	7
Total MACS	**29**

Nombre de logements communaux réhabilités sur MACS // Source : Services de MACS

Communication autour du défi « Familles à énergie positive » // Source : article de presse

Quelques chiffres clés de la DDTM40 (PAC) :

Propriétaires bailleurs :

- **Depuis 2006, 80 logements conventionnés avec l'ANAH** dont 16 conventionnements avec travaux et 64 conventionnements sans travaux.
- Répartition des conventionnements : 40 % pour Saint-Vincent-de-Tyrosse, 12,5 % pour Vieux-Boucau-les-Bains, 8,8 % pour Soustons, 7,5 % pour Capbreton, 6,3 % pour Saint-Geours-de-Maremne. Les communes restantes totalisent 25 % répartis à moins de 5 % par commune.

Propriétaires occupants :

- **395 logements subventionnés par l'Anah** ces 6 dernières années (volet autonomie et volet Habiter Mieux) pour un montant global de 3 387 650 € d'aides.

Subventions de l'ANAH - Zoom pour les propriétaires occupants :

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Montant des subventions Anah	388 986	547 251	607 087	385 881	372 217	149 992
Nombre de dossiers	47	62	124	62	61	39
Nombre de logements	47	62	124	62	61	39
Nombre de logements autonomie	29	13	26	16	13	21
Nombre de logements habiter mieux primés	16	44	30	37	48	18
Nombre de logements habiter mieux travaux simples	0	4	70	9	0	0

Source traitement DREAL Nouvelle-Aquitaine d'après infocentre-Anah

	Nombre de dossiers	Montant subvention	Montant travaux
2020	115	330 116 €	992 947 €
2021	631	1 498 228 €	5 473 491 €
2022	528	1 657 864 €	5 133 670 €
Total	1274	3 486 208 €	11 600 108 €

Source : infocentre de l'Anah – Nombre de dossiers engagés et montants engagés en €

Extrait du Porter à Connaissance

Quelques chiffres clés MaPrimeRénov' :

- **2021** : 60 dossiers en moyenne par mois / montant : 125 130 € en moyenne par mois
- **2022** : 55 dossiers en moyenne par mois / montant : 138 160 € en moyenne par mois
- **1er semestre 2023** : 55 dossiers en moyenne par mois / montant : 116 200 € en moyenne par mois

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

III. UN RENCHÉRISSEMENT DES COÛTS DE L'IMMOBILIER, UNE TENSION OBSERVÉE SUR LE PARC DE LOGEMENTS, CONDUISANT A DES PHÉNOMÈNES DE BLOCAGES DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

III.1 - Un rythme de construction élevé, à maîtriser dans les années à venir dans un contexte de sobriété foncière

D'après les données Sit@del, **le territoire a connu une dynamique de construction élevée ces dernières années. Environ 840 logements ont été commencés par an en moyenne entre 2016 et 2022 inclus** (soit un total de 5 900 logements sur la période). Après un pic observé en 2017, en lien avec la sortie d'opérations de taille conséquente[4], le rythme de construction diminue régulièrement jusqu'en 2022, avec en cause, la hausse des coûts des matériaux, une plus grande rareté des fonciers disponibles, le durcissement des conditions d'emprunt etc.

Entre 2016 et 2022, les formes urbaines construites sont diversifiées avec 52 % de logements individuels (soit 435 en moyenne par an) et 48 % en collectif, incluant les logements en résidence (soit 405 en moyenne par an).

De manière générale, sur la période récente, les volumes de logements individuels restent relativement stables tandis que les fluctuations touchent davantage les programmes en collectifs.

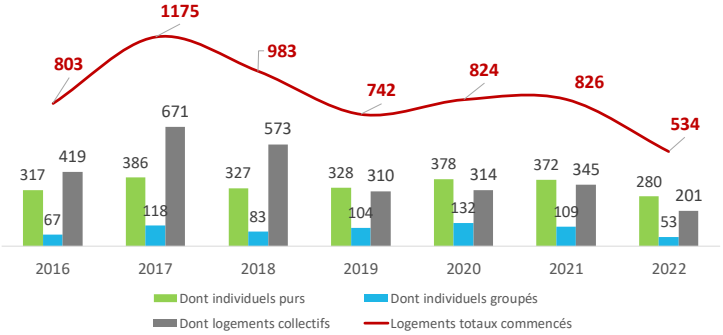
A l'échelle de l'intercommunalité, l'indice de construction s'élève à 12,3 logements / an /1 000 habitants entre 2016 et 2022, une valeur plus de 2 fois supérieure à la moyenne nationale, à titre de comparaison (entre 5 et 6 logements par an pour 1 000 habitants).

À l'échelle infra-communale, le territoire enregistre une dynamique de construction de logements différenciée. Le rythme de construction a été bien supérieur à la moyenne intercommunale au sein des communes du nord du territoire à l'image de Moliets-et-Maa, d'Azur, Magescq, Messanges et également Seignosse.

A l'inverse, des rythmes de construction nettement inférieurs à la moyenne intercommunale sont observés pour les communes de Saubusse, Capbreton, Orx, Saint-Jean-de-Marsacq ou Saubrigues.

L'indice de construction correspond au nombre de logements construits pour 1 000 habitants, sur la période 2016-2022. Cet indice est calculé à l'échelon de chacune des communes MACS.

Evolution de la dynamique de construction sur MACS depuis 2016
Source : SITADEL



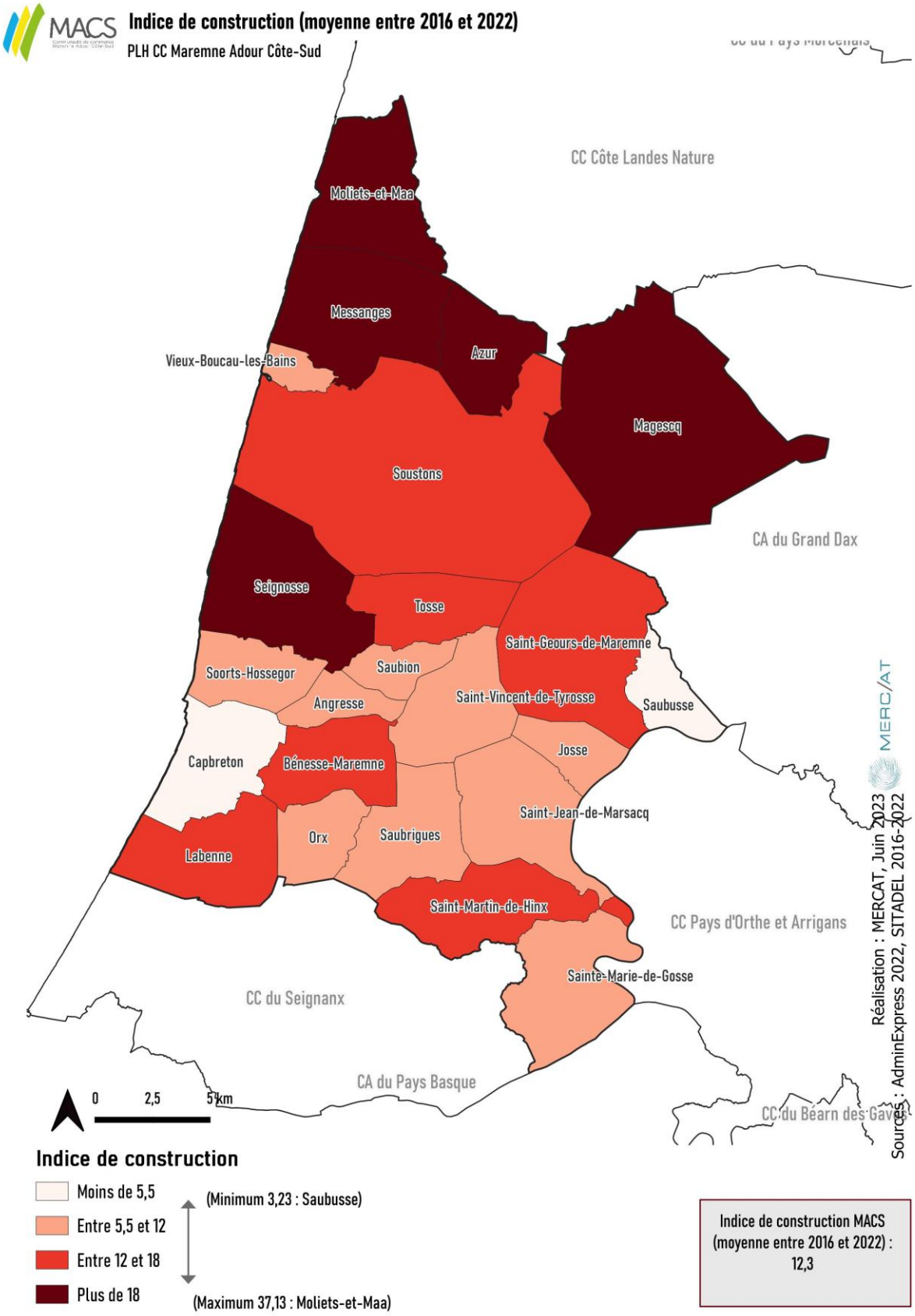
Communes	Nb de logements commencés 2016-2022	Construction annuelle entre 2016 et 2022	Population INSEE 2019	Indice de construction entre 2016 et 2022
Angresse	170	24	2129	11,4
Azur	116	17	883	18,8
Bénesse-Maremne	367	52	3683	14,2
Capbreton	341	49	9037	5,4
Josse	72	10	869	11,8
Labenne	582	83	6887	12,1
Magescq	308	44	2322	18,9
Messanges	132	19	968	19,5
Moliets-et-Maa	308	44	1185	37,1
Orx	28	4	635	6,3
Sainte-Marie-de-Gosse	54	8	1200	6,4
Saint-Geours-de-Maremne	262	37	2752	13,6
Saint-Jean-de-Marsacq	91	13	1699	7,7
Saint-Martin-de-Hinx	149	21	1625	13,1
Saint-Vincent-de-Tyrosse	599	86	7734	11,1
Saubion	136	19	1734	11,2
Saubrigues	102	15	1495	9,7
Saubusse	25	4	1107	3,2
Seignosse	574	82	3876	21,2
Soorts-Hossegor	287	41	3480	11,8
Soustons	761	109	8235	13,2
Tosse	299	43	3219	13,3
Vieux-Boucau-les-Bains	124	18	1614	11,0
TOTAL MACS	**5887**	**841**	**68368**	**12,3**

Source : SITADEL 2022 et INSEE 2019

[4] Quelques opérations : Cœur boisé à Capbreton 214 logements, le Gaillou à Capbreton de 60 logements, le Hameau du Hitton à Saint-Vincent-de-Tyrosse de 60 logements, Court Central à Saint-Vincent-de-Tyrosse de 79 logements, Grand Tourren 76 logements, Sénioriales à Soustons de 64 logements, etc.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

« La dynamique de construction a plus que doublé sur la commune de Seignosse par rapport aux objectifs du PLH précédent (557 logements construits entre 2016 et 2021 / objectif : 200 unités). La dynamique de construction a été largement freinée sur la période récente sur la commune de Seignosse, en lien avec la saturation de la STEP ».

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

III.2 - Un marché de l'accession valorisé et des prix à la hausse qui excluent une partie des ménages

a - Des prix de marché très élevés et en forte hausse

Dans l'ancien

Selon les données DVF+, MACS présente **des prix de marché bien supérieurs à la moyenne landaise, tant sur le marché de l'individuel que du collectif.**

Marché de l'individuel :

Le dynamisme du marché est attesté par une hausse des transactions sur le marché de l'individuel (+42 % depuis 2010). En parallèle, **les prix de l'immobilier présentent une courbe exponentielle depuis la première décennie des années 2000**, avec une hausse conséquente de + **87 % pour atteindre les 434 450 €** en 2022 soit un prix bien supérieur à la moyenne départementale (250 000 €).

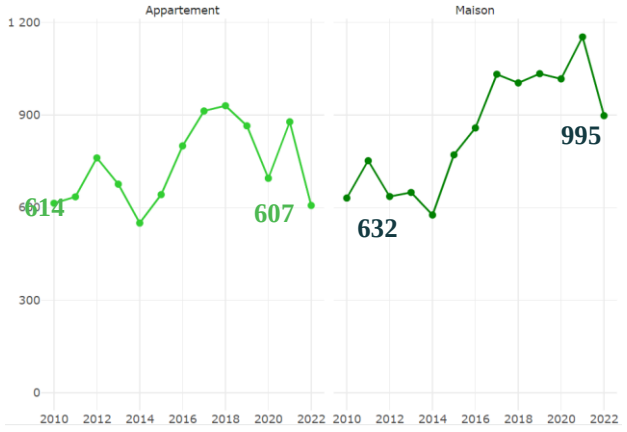
Marché du collectif :

Une hausse des prix est également observée sur le marché du collectif (+50 % depuis 2010) pour atteindre un **prix de vente médian de 212 600 €** en 2022, soit un prix qui reste bien supérieur à la moyenne départementale (140 000 €). Le volume de transactions fluctue au fil des années pour atteindre un maximum en 2018 (+51,5 % par rapport à 2010).

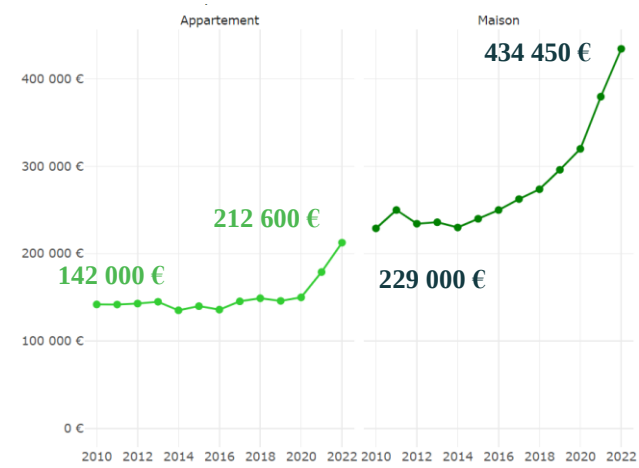
Un changement de dynamique est observé en 2022, avec un nombre de transactions qui a chuté, en lien avec le contexte économique actuel (durcissement des conditions d'emprunt, hausse du coût des matériaux, etc.).

A l'échelle du territoire, les prix sont tirés vers le haut par le marché du littoral et des résidences secondaires, avec quelques exemples ci-contre :

- Capbreton : prix de vente médian pour le collectif : 275 000 € / pour l'individuel : 668 150 €,
- Soorts-Hossegor : prix de vente médian pour le collectif : 291 350 € / pour l'individuel : 1 265 000 €.



Nombre de transactions // Source : DVF+



Prix de vente médian // Source : DVF+

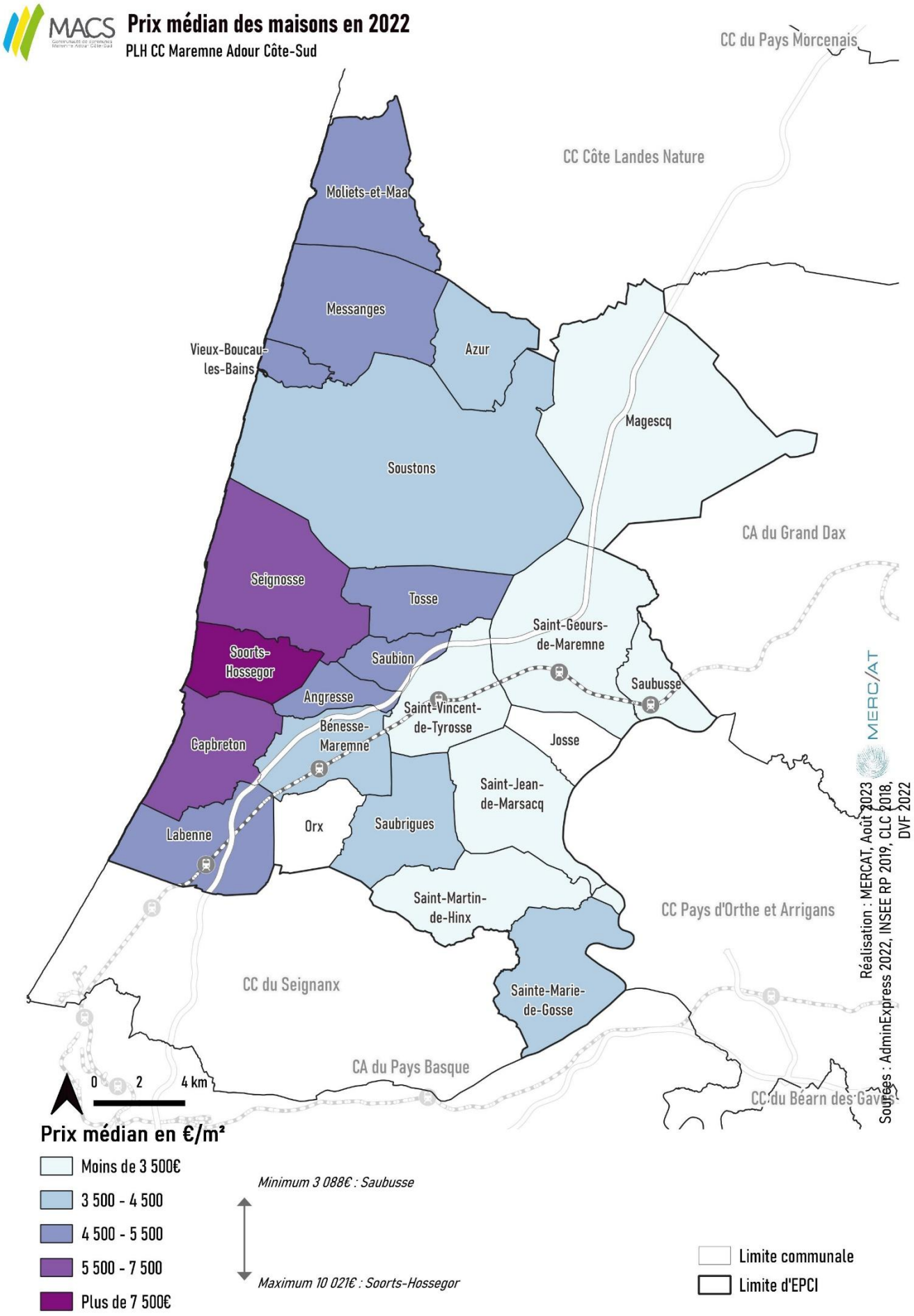
Les données présentées sur les graphiques ci-dessus correspondent au prix médian des transactions.

Quelques chiffres clés – veille immobilière (mai 2023) qui a permis de mettre en avant les constats suivants :

- Près de 1 680 biens en vente
- Majoritairement des maisons (70 %)
- Des biens de grande taille (40 % de T5 et + / près de 30 % de T4)

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Dans le neuf

Les chiffres présentés sont issus de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest (OISO).

Marché de l'individuel :

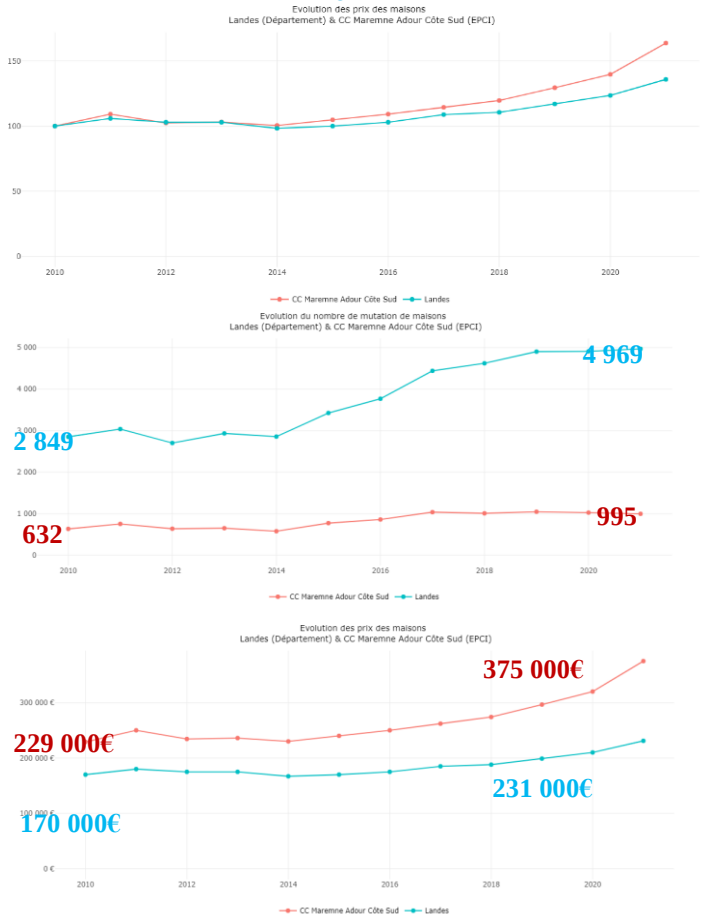
Le marché de l'individuel est également valorisé avec des prix qui décrochent de la moyenne départementale depuis 2018.

Le parc individuel reste fortement attractif avec un volume de ventes quasi similaire aux appartements en 2010, mais désormais majoritaire avec près de 1 000 transactions en 2021.

La courbe des prix présente également un dessin exponentiel à partir de 2018 pour atteindre un prix médian de **375 000 € en 2021.**

A partir de 2018, la hausse des prix de l'individuel se fait plus rapidement qu'à l'échelle des Landes (graphique en base 100) et s'amplifie en 2021.

A l'image du marché de l'ancien, les prix de marché sont tirés vers le haut par un marché de la résidence secondaire sur le littoral (ex. à Soorts-Hossegor avec un prix médian de plus de 1 134 000 € en 2021 sur 86 transactions de maisons).



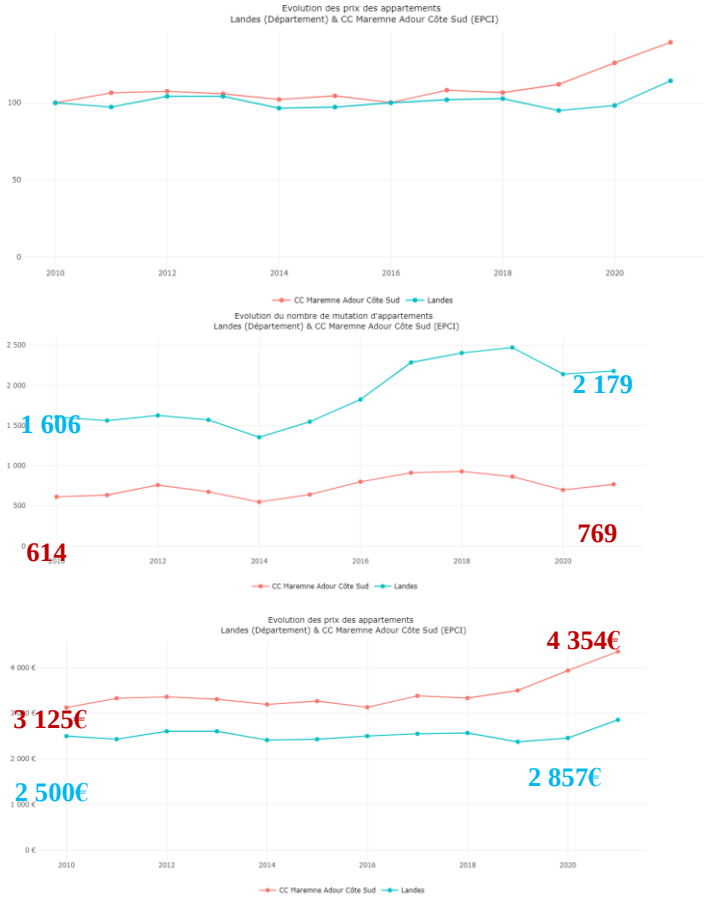
Marché de l'individuel // Source : Observatoire Immobilier du Sud-Ouest

Marché du collectif :

Depuis 2014, le territoire connaît une hausse des volumes de ventes constante jusqu'en 2020 (Covid). Une reprise est constatée dès 2021 avec près de 770 ventes (soit 35 % des ventes des Landes).

En parallèle, la hausse des prix s'accélère depuis 2010 pour atteindre un peu plus de 4 350 € par m² en 2021 (prix médian). D'ailleurs, à partir de 2018, la hausse des prix du collectif se fait plus rapidement qu'à l'échelle des Landes (graphique en base 100).

Cette moyenne intercommunale cache des situations très hétérogènes entre les communes littorales avec des prix médians pouvant dépasser les **6 650 € par m²** et **l'arrière-pays** où les prix médians sont un peu inférieurs à **3 000 € par m².**



Marché du collectif // Source : Observatoire Immobilier du Sud- Ouest

b - Un début de baisse des prix dans le neuf observé sur la fin 2022, une dynamique qui perdurera ?

Un début de baisse des prix dans le neuf sur la fin 2022 est constaté, que ce soit sur le marché du collectif ou de l'individuel avec :

- Pour l'individuel groupé :
  - **61 ventes nettes en 2022 dont près des ¾ qui ont eu lieu sur 3 communes** (Soustons majoritairement, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubion),
  - Des prix moyens oscillant entre **313 000 € et 492 000 €** selon les trimestres.
- Pour le collectif :
  - **186 ventes nettes en 2022 dont plus des ¾ qui ont eu lieu sur 4 communes** (Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Bénesse-Maremne, Vieux-Boucau),
  - Des prix moyens oscillant entre **4 600 € et 5 600 €/m²** selon les trimestres.

La veille immobilière réalisée en juillet 2023 corrobore cette baisse des prix immobiliers concernant les appartements et les maisons.

Exemple d'appartements et logements neufs à vendre // Source : selogerneuf.com

Résidence les Genêts – Magescq

Appartement 2 pièces
158 000 €
48,00 m² soit 3 292 €/m²
Caractéristiques non renseignées
Demander le plan

Appartement 3 pièces
225 000 €
73,00 m² soit 3 082 €/m²
Jardin
Demander le plan

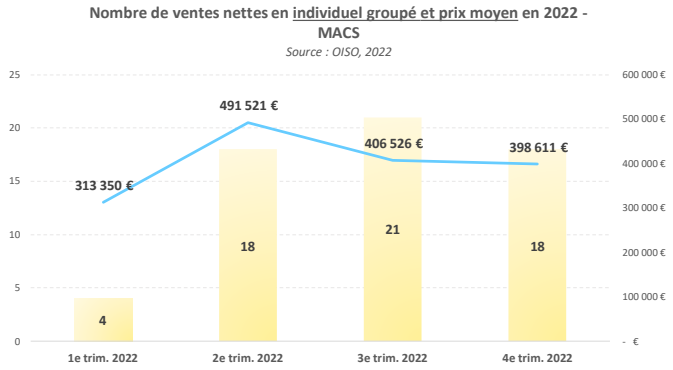
Domaine de l'Orangeraie - Saint-Vincent-de-Tyrosse

Maison 4 pièces
305 000 €
85,00 m² soit 3 588 €/m²
Exposition S, E, Terrasse, Cave
Demander le plan

La Grand Borda – Saubusse

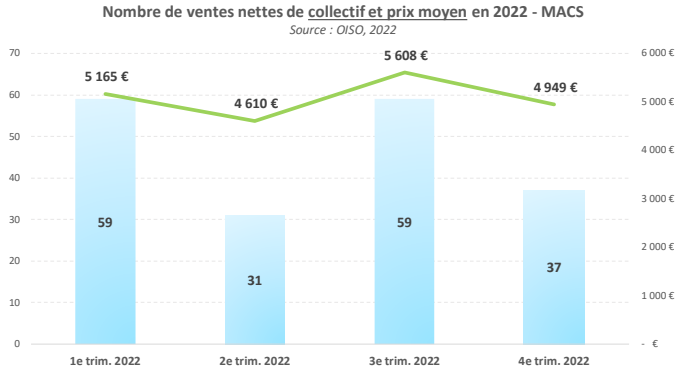
Appartement 3 pièces
203 000 €
59,76 m² soit 3 397 €/m²
1er étage, Exposition O, Balcon 8.23m², 2 Parkings
Demander le plan

Appartement 4 pièces
249 000 €
76,90 m² soit 3 238 €/m²
Exposition O, 2 Parkings
Demander le plan



Ventes individuel groupé - 2022	1e trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.
Sud Aquitaine		*541 737 €*	*455 715 €*	*350 663 €*
MACS	**313 350 €**	**491 521 €**	**406 526 €**	**398 611 €**
Angresse				
Benesse-Maremne			478 750 €	480 000 €
Capbreton				
Labenne	373 667 €	447 500 €		
Messanges				
Moliets-et-Maa				
Saint-Geours-de-Maremne				
Saint-Vincent-de-Tyrosse			323 333 €	333 333 €
Saubion			423 000 €	365 000 €
Soorts-Hossegor		598 333 €		
Soustons	222 875 €	259 123 €	378 750 €	381 666 €
Tosse			540 000 €	540 000 €
Vieux-Boucau-Les-Bains				

Marché de l'individuel groupé // Source : Observatoire Immobilier du Sud-Ouest



Ventes collectif - 2022	1e trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.
Sud Aquitaine	*5 369 €*	*5 138 €*	*6 011 €*	*5 313 €*
MACS	**5 165 €**	**4 610 €**	**5 608 €**	**4 949 €**
Angresse				
Benesse-Maremne			4 508 €	5 418 €
Capbreton	5 819 €	8 494 €	10 648 €	9 517 €
Labenne	3 701 €			
Messanges		4 542 €	4 423 €	
Moliets-et-Maa			4 870 €	4 890 €
Saint-Geours-de-Maremne	2 310 €			
Saint-Vincent-de-Tyrosse		4 070 €	4 603 €	4 053 €
Saubion		5 250 €	4 660 €	4 734 €
Soorts-Hossegor	8 160 €			
Soustons		4 387 €	4 409 €	4 128 €
Tosse	3 682 €	3 481 €	4 784 €	4 991 €
Vieux-Boucau-Les-Bains		5 069 €		

Marché du collectif // Source : Observatoire Immobilier du Sud-Ouest

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

c - Un marché immobilier sélectif, devenu inaccessible pour les primo-accédants

De manière générale, les possibilités d'acquérir un bien sur le territoire pour les primo-accédants (locataires actuellement) sont très restreintes, voire nulles au regard de leur budget et des prix sur le marché de l'immobilier.

Ainsi, moins de 10 % des couples primo-accédants peuvent acheter :

- une maison à 375 000 € (prix médian dans le neuf en 2021 / prix d'autant plus élevé dans l'ancien : 434 500 €),
- un appartement de 70 m² à 304 000 €.

Les produits accessibles pour les ménages des 5 premiers déciles (budget avoisinant les 200 000 €) correspondent à des biens à rénover / biens en viager. Cependant les biens proposés en vente à de tels prix sont très rares. La veille immobilière réalisée en mai 2023 avait permis d'identifier seulement 2 biens à moins de 220 000 €.

Revenu mensuel disponible : le revenu après redistribution qui prend en compte le revenu initial, augmenté des prestations sociales reçues et diminué des impôts versés. C'est ce revenu disponible qui, divisé par le nombre d'unités de consommation (uc) permet d'évaluer le niveau de vie d'un ménage. Selon l'Insee :les unités de consommation sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 uc au premier adulte du ménage, 0,5 uc aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 uc aux enfants de moins de 14 ans.*

***Quelques chiffres clés** - Conférence Départementale de l'Habitat – janv. 2023*
***Une disjonction entre le niveau des prix de l'immobilier et les revenus des ménages** pour le département des Landes :*

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

	Capacité d'accession des ménages locataires - Couple - CC Maremne Adour Côte Sud							
	Classes modestes		Classes moyennes				Classes supérieures	
	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenu mensuel disponible*	1 653 €	1 883 €	2 099 €	2 303 €	2 516 €	2 759 €	3 106 €	3 730 €
Mensualité admissible	550 €	620 €	690 €	760 €	830 €	910 €	1 030 €	1 230 €
Budget avec 10% d'apport	128 000 €	144 000 €	160 000 €	176 000 €	193 000 €	211 000 €	239 000 €	285 000 €
Budget avec 25% d'apport	145 000 €	163 000 €	182 000 €	200 000 €	219 000 €	240 000 €	272 000 €	324 000 €

Simulation présentant la part des locataires pouvant accéder à un logement en accession // Source : FILOSOFI 2019

RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

*« **La maison individuelle reste le bien le plus recherché**. Le territoire étant devenu inaccessible pour de nombreux ménages, certains accepteraient de devenir propriétaire d'un appartement. **Le marché du collectif est un marché de report** ».*

*« **Les indicateurs ne sont pas favorables à une détente du marché :** la rareté crée la cherté, la démarche ZAN rajoute de la complexité, le parc de résidences secondaires participe également à la hausse des prix, les conditions d'emprunt se durcissent, les prix des matériaux ont augmenté ces dernières années, la concurrence est accrue entre l'habitat permanent et touristique ne permettant pas de répondre aux besoins des ménages locaux etc. **Le marché est donc de plus en plus excluant** ».*

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

EN SYNTHESE, QUELQUES VERBATIM D'AGENTS IMMOBILIERS SUR LE PROFIL DES ACQUEREURS ET LA DYNAMIQUE DE MARCHE

L'évolution du marché **L'offre et la demande** **Profils des acquéreurs** **Prix pratiqués**

*« **Sur le littoral**, il y a plusieurs types d'acheteurs :*

***Les jeunes couples trentenaires sans enfants**, qui vont se positionner sur des appartements T3.*
***Les jeunes couples trentenaires avec des capacités financières (salaires élevés ou héritage) qui vont plutôt se positionner sur de la maison mitoyenne**.*
*Enfin, **les personnes âgées** qui souhaitent vendre leur logement car ils ne peuvent plus l'entretenir ou tout simplement parce qu'ils veulent changer d'air (ils sont souvent issus d'autres régions). Ils vont plutôt se positionner sur des appartements. »*

*« A la suite du confinement, l'envie d'acheter était importante, les taux étaient bas et les ménages avaient un fort pouvoir d'achat, les prix ont donc beaucoup augmenté. **Aujourd'hui et depuis l'an dernier, le contexte est différent avec des taux plus hauts et des difficultés pour accéder à un prêt**. »*

*« **Sur le littoral dans le collectif** on est à environ 4 700 €/m² affiché pour un prix de vente entre **4 500 et 4 600 €/m²** »*

*« Certains secundo-accédants vont pouvoir se positionner grâce à une plus-value sur leur premier bien, **mais il est très compliqué d'acheter pour les primo-accédants.** »*

« Dans l'arrière-pays, les biens proposés sont essentiellement des maisons (80 à 85%).** Globalement, elles ont été construites entre 1970 et 2010. Les appartements sont plus rares et plus récents, et coûtent **entre 3 000 et 4 000 €/m². »

*« **Les ménages locaux font face à des difficultés pour accéder à la propriété** et notamment les ménages qui se séparent et n'ont pas les moyens de racheter des biens assez grands pour accueillir les enfants. »*

*« Il n'y a quasiment **plus de biens à la location** »*

*« Sur le littoral, **le prix moyen d'une maison** est d'environ **500 000 €** »*

***Dans l'arrière-pays**, 2 types des profils pour 2 types de bien :*

***La maison avec pas ou peu des travaux à prévoir, d'environ 120 m², vendue entre 400 000 €** (localisation plus au Sud vers l'Adour) **et 700 000 €** (rapprochement du littoral), va être achetée par des **jeunes retraités**, plutôt issus du Pays basque ou d'autres régions en France, et qui ont un budget confortable.*

La maison ancienne (années 80-90) avec besoin de travaux conséquents (entre 30 000 € et 60 000 €), de 80 à 100 m², et coûtant entre 250 000 € et 350 000 €** selon la localisation. Sa cible : **les ménages locaux trentenaires primo-accédants.

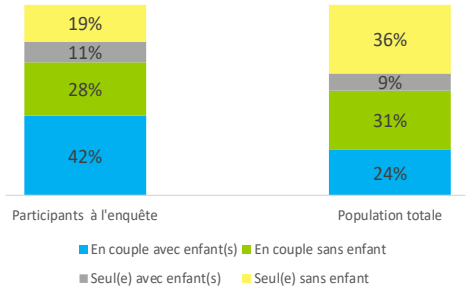
Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

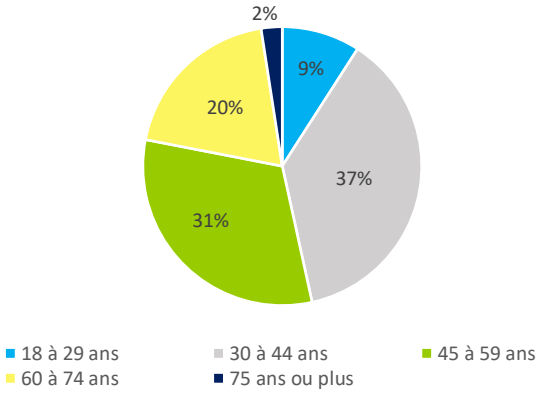
ZOOM SUR L'ENQUETE EN LIGNE : QUELS PRODUITS LOGEMENTS SOUHAITENT LES HABITANTS ?

Une enquête a été réalisée par MERC/AT avec l'appui de la CC MACS, visant à connaître les difficultés, besoins et attentes de la population en termes d'habitat. Cette enquête, réalisée sur 2 mois, a comptabilisé 902 réponses, soit 1,3 % de la population intercommunale.

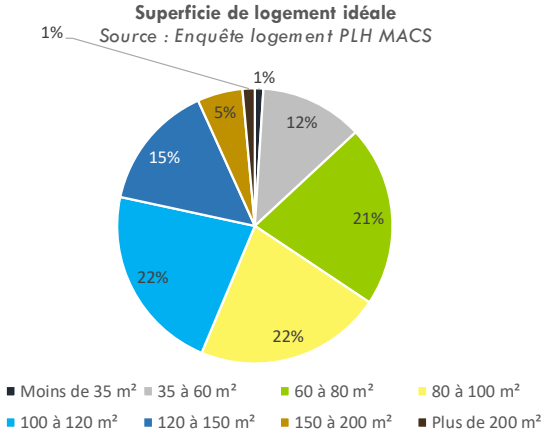
Composition familiale des participants à l'enquête
Source : Enquête logement PLH MACS



Age des répondants à l'enquête
Source : Enquête logement PLH MACS



Superficie de logement idéale
Source : Enquête logement PLH MACS



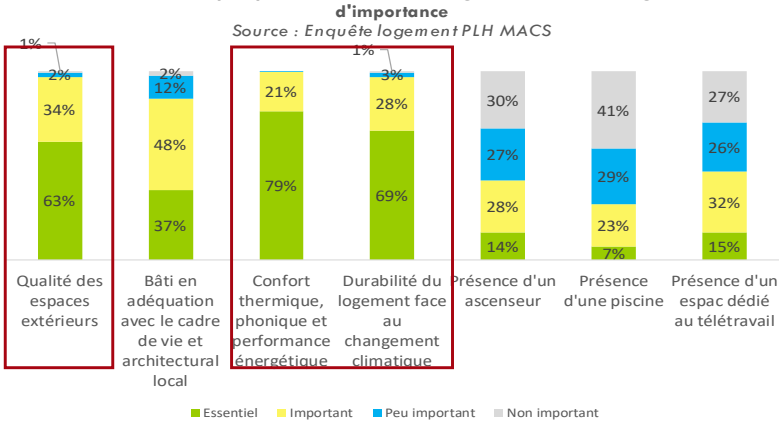
Profil des habitants ayant répondu à l'enquête :

- **Un profil plutôt familial** (68 % âgés entre 30 et 59 ans – *39 % de 30 à 59 ans parmi la population*[5], 42 % de couples avec enfants – *24 % parmi la population*), mais une part non négligeable de participants âgés de 60 ans et + (22 % - *34 % parmi la population*)
- **Une part importante d'employés** (38 % - *15 % parmi la population*), suivi des ménages sans activité professionnelle / retraités (20 % – *46 % parmi la population*)
- **La moitié des répondants avec des revenus supérieurs à 30 000 € par an**
- **Des ménages occupant majoritairement un logement individuel** (72 % - *63 % parmi la population*) et propriétaires de leur logement (57 % - *67 % parmi la population)*

Quelles sont les caractéristiques du bien idéal selon les habitants ? Quelles sont leurs attentes ?

- **Un logement de taille intermédiaire** (70 % de T3 et T4), suivi des grandes typologies (19 % de T5 et +), des petites typologies pour moins de 10 % des répondants
- **Des superficies variées, diversifiées** mais une part plus importante de logements avec une superficie de plus de 60 m² en lien avec les typologies souhaitées (T3 / T4 puis T5 et +)
- **La qualité environnementale comme critère essentiel à prendre en compte dans le logement** (confort thermique, phonique et performance énergétique / durabilité du logement face au changement climatique) suivi de la qualité des espaces extérieurs et l'adéquation du bâti avec le cadre de vie et architectural local

Caractéristiques présentées au sein du logement selon leur degré d'importance
Source : Enquête logement PLH MACS



[5] * *Chiffres INSEE RP 20219 – population totale de MACS*

Reçu en préfecture le 29-09-2025

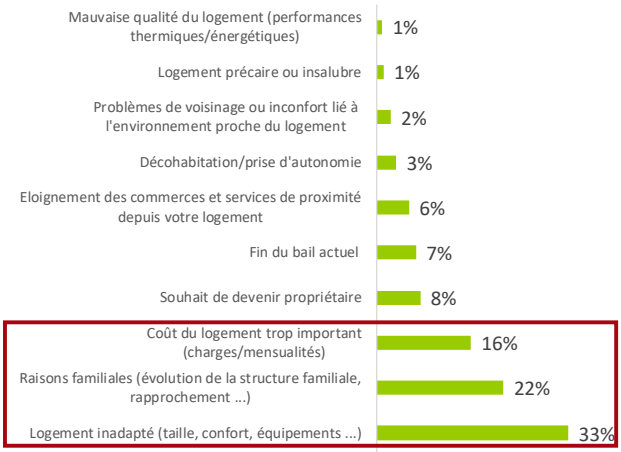
Publié en ligne le 29/09/2025

Pour quelles raisons une partie des habitants souhaitent changer de logement ? Quels freins identifiés ?

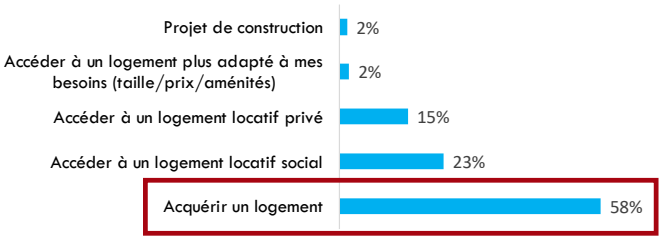
Près de 45 % des répondants souhaiteraient déménager (410 participants)

- **La moitié des ménages souhaitant déménager aimeraient s'installer sur les communes les plus structurantes** (15 % des réponses à SVT, 12 % à Labenne, 12 % à Soustons, 9 % à Capbreton, 8 % à Seignosse)
- **L'inadaptabilité du logement au regard des besoins, le motif familial et le coût du logement** : premières raisons pour changer de logement (respectivement 33 %, 22 % et 16 % des réponses)
- **La majorité des participants souhaite devenir propriétaire de leur logement** (58 %), accéder à un logement locatif (38 % privé et social)
- **La maison, produit le plus recherché parmi les habitants souhaitant déménager (71 %)**
- Les concessions envisagées pour accéder à un logement :
  - Modifier ses critères (moins grand, avec travaux, mitoyenneté) : 1e concession pour 32 % des participants
  - Etendre la zone de recherche (communes plus éloignées, non identifiées au début de la recherche) : 1e concession pour 30 % des participants
  - Revoir son budget (plus d'apport personnel, des mensualités plus importantes, durée d'emprunt plus longue) : 1e concession pour 17 % des participants

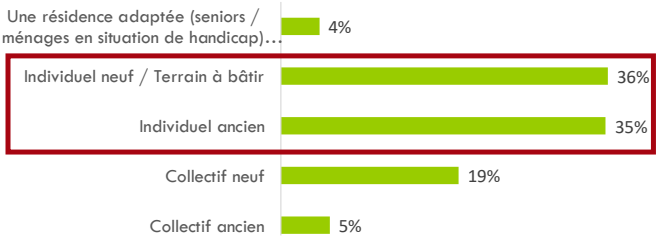
Motifs de déménagements
Source : Enquête logement PLH MACS



Projet des ménages qui souhaitent déménager
Source : Enquête logement PLH MACS



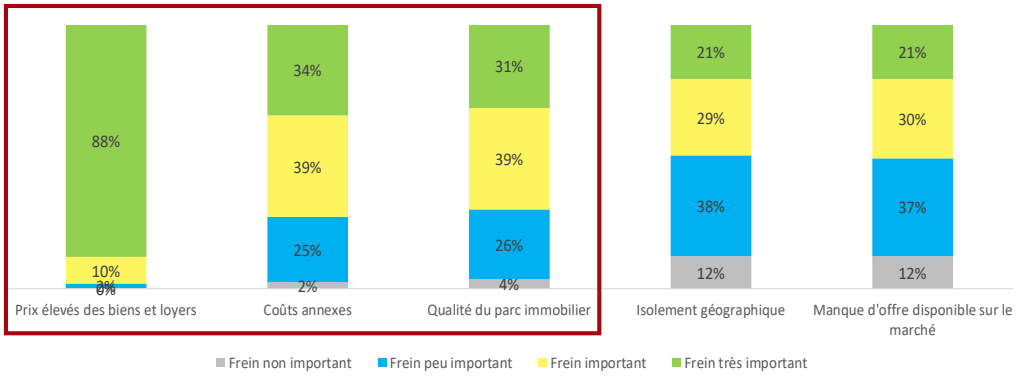
Types de biens recherchés en priorité
Source : Enquête logement PLH MACS



Quelles sont les difficultés identifiées pour changer de logement ?

- **Le prix élevé du bien** (en accession ou en location), 1er frein dans la recherche du logement, suivi des coûts annexes et la qualité du parc immobilier

Freins identifiés dans la recherche de logements (selon leur degré d'importance)
Source : Enquête logement PLH MACS



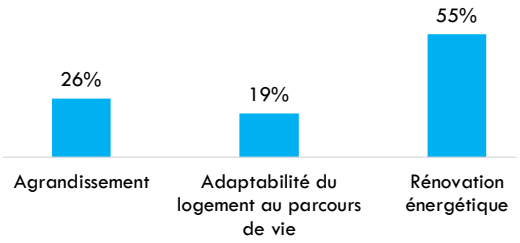
Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

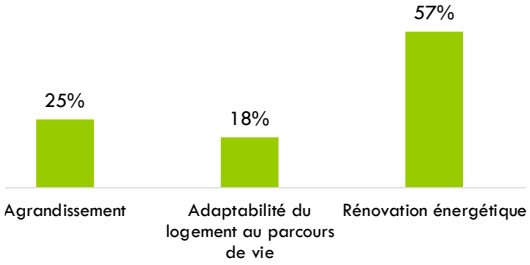
Quels projets de rénovation au sein du logement ?

- **47 % des répondants ont déjà réalisé des travaux**
- Près de 80 % des répondants ont des projets d'aménagement
- **Les travaux de rénovation énergétique, 1ère préoccupation des ménages** : En 1ère position des travaux réalisés (57 %) / En 1ère position des travaux à réaliser (55 %)
- **Des aides publiques en faveur de l'amélioration du logement encore méconnues** (pour 65 % des réponses)

Souhaits de travaux à réaliser au sein du logement
Source : Enquête logement PLH MACS



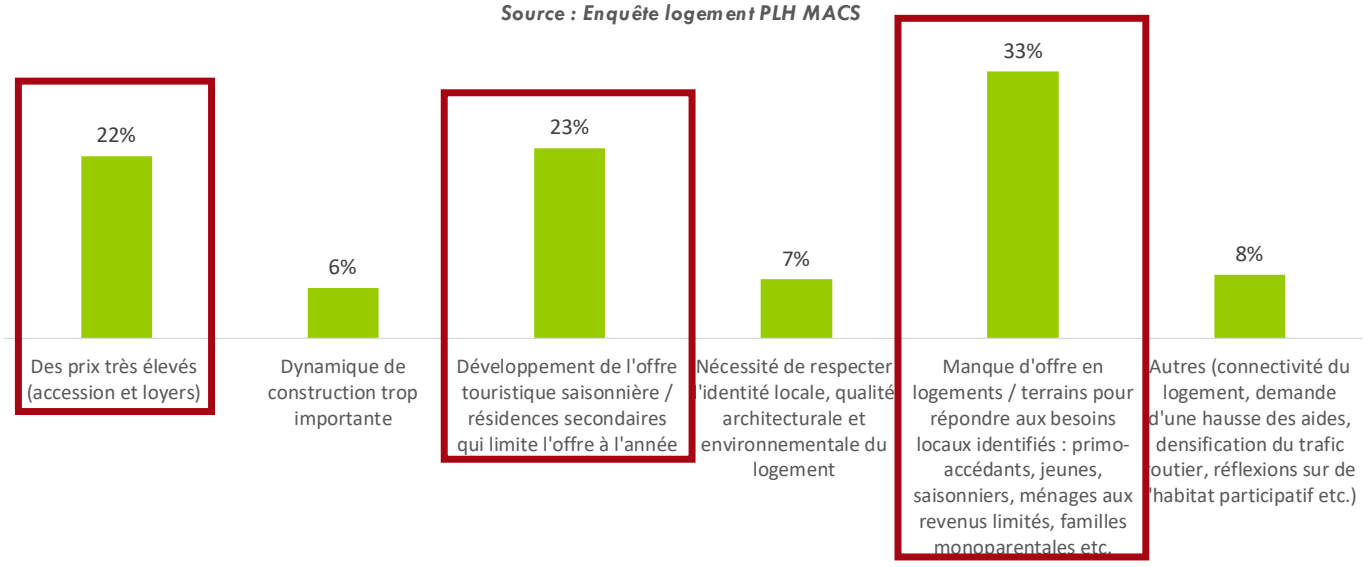
Travaux réalisés au sein du logement
Source : Enquête logement PLH MACS



Une question ouverte pour permettre aux participants de s'exprimer librement avec les constats suivants :

- **Un manque d'offre pour répondre aux besoins des différents profils** : jeunes, primo-accédants, ménages aux revenus plus limités souhaitant intégrer un logement social, seniors, saisonniers, familles monoparentales etc. – *33 % des réponses*
- **Le développement de l'offre locative saisonnière type Airbnb/Abritel et la part élevée de résidences secondaires qui limitent l'offre disponible à l'année sur le territoire** – *23 % des réponses*
- **Des prix très élevés ne permettant pas aux ménages locaux de pouvoir se loger sur MACS**, avec pour conséquence, un report sur d'autres territoires plus accessibles en termes de prix – *22 % des réponses*

Autres remarques des participants
Source : Enquête logement PLH MACS



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

III.3 - Un marché de la résidence secondaire prégnant, reflet de la saisonnalité et des difficultés à capter des ménages à l'année

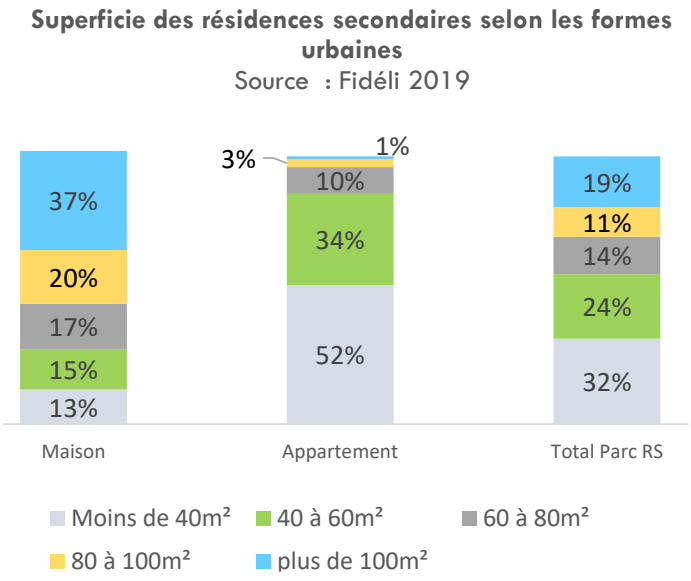
Les résidences secondaires représentent 43% du parc de logements selon les données INSEE, marquant la forte vocation touristique du territoire, issue de la MIACA dans les années 1970 à 1980, et la difficulté à satisfaire les besoins d'une population à l'année. Cette part est deux fois supérieure à la moyenne départementale (21%). Environ 68 % des résidences secondaires du territoire sont concentrées sur les communes du littoral.

D'après les données FIDELI, les caractéristiques des résidences secondaires sont les suivantes :

- Près de 3 résidences secondaires sur 10 sont localisées à moins de 500m de l'océan
- Près de la moitié des résidences secondaires ont été construites dans les années 1975-1995 (48 % du parc de résidences secondaires), période de fort développement touristique
- Le parc est diversifié en termes de formes urbaines (51 % de maisons et 49 % d'appartements)
- Les résidences secondaires correspondent à des logements de petite taille – avec des différences notables selon les formes urbaines (maisons / appartements).

Les données FIDELI apportent des compléments d'information sur le profil des propriétaires de résidences secondaires :

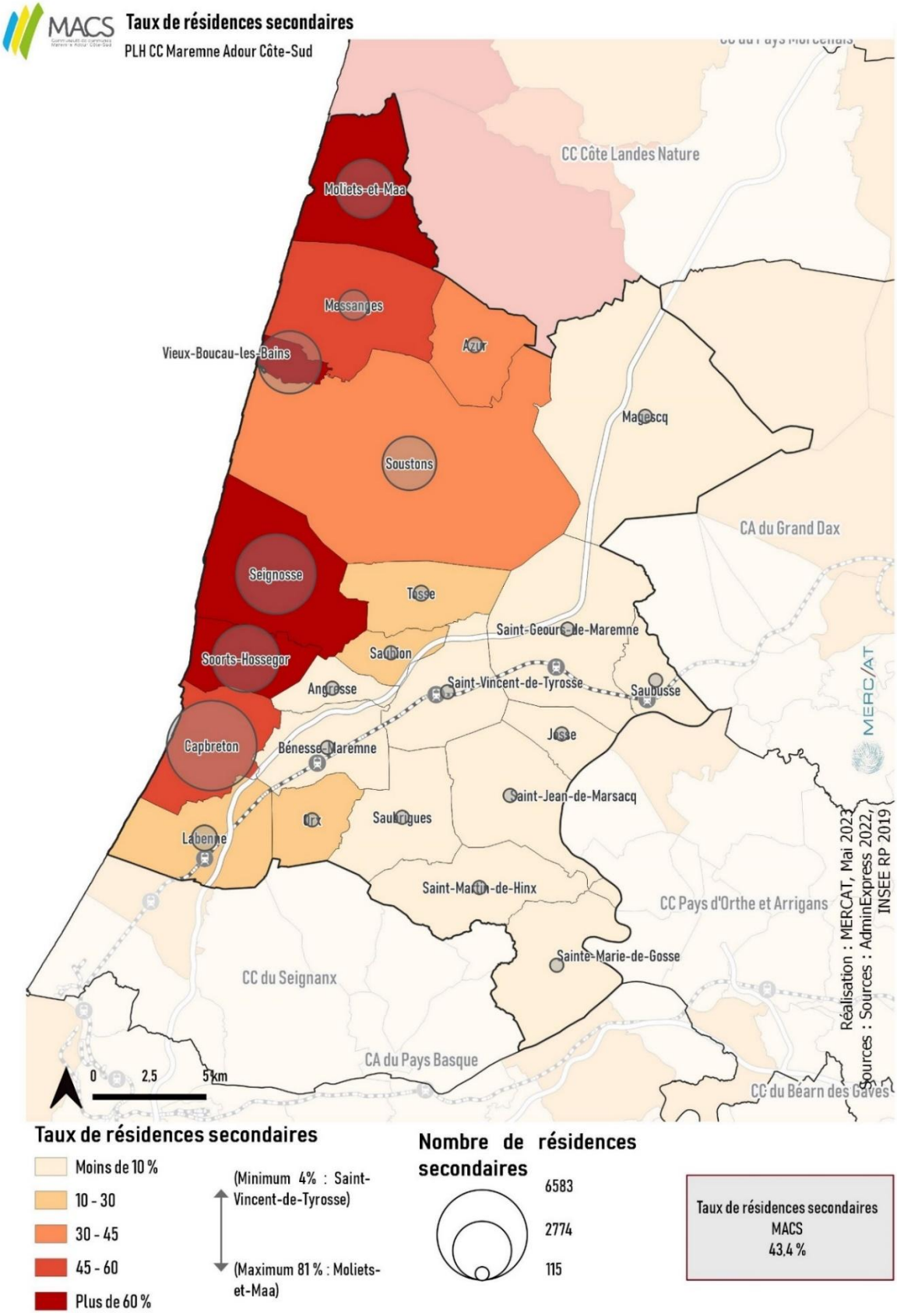
- Près de 54 % le sont depuis moins de 10 ans
- Les propriétaires sont en majorité des seniors pré-retraités et retraités (71 % âgés de 60 ans et plus / 48 % sont des couples sans enfant)
- Le niveau de vie médian des propriétaires s'élève à 2 800 € par mois.
- Une majorité de propriétaires habitent en Nouvelle-Aquitaine (58 %).



TEMOIGNAGE DES ELUS

« Il y a une mutation lente du parc des résidences secondaires vers le parc des résidences principales. Le processus de rééquilibrage est enclenché en faveur du parc occupé à l'année » - Capbreton

Exemple d'un bien récent entretenu, non habité, potentiellement occupé en tant que résidence secondaire sur Soorts-Hossegor // crédit photo MERC/AT



Pour certaines communes, **plus de la moitié du parc est composé de résidences secondaires** (57 % à Capbreton, 60 % à Messanges, 81 % à Moliets-et-Maa, 72 % à Seignosse, 65 % à Soorts-Hossegor, 77 % à Vieux-Boucau).

Reçu en préfecture le 29-09-2025

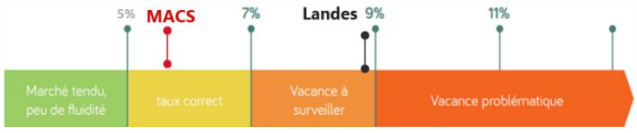
Publié en ligne le 29/09/2025

III.4 - Une faible vacance illustrant la pression immobilière sur l'ensemble du parc

D'après les données INSEE, source déclarative, le taux de vacance est faible (3,8 %) et **traduit la tension du marché immobilier local.** Le taux de vacance intercommunal est ainsi inférieur à la moyenne départementale (7 %).

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

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



Différentes sources pour traiter la vacance :

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

Commune	Nombre de logements vacants	dont logements vacants structurels (> 2ans)	Taux de logements vacants
Angresse	ss	ss	ss
Azur	ss	ss	ss
Bénesse-Maremne	124	32	6,5%
Capbreton	769	148	6,7%
Josse	ss	ss	ss
Labenne	186	55	5,0%
Magescq	69	36	5,9%
Messanges	67	24	5,3%
Moliets-et-Maa	206	127	6,1%
Orx	25	14	7,8%
Saint-Geours-de-Maremne	76	35	5,6%
Saint-Jean-de-Marsacq	37	14	4,7%
Sainte-Marie-de-Gosse	44	20	8,2%
Saint-Martin-de-Hinx	61	24	7,3%
Saint-Vincent-de-Tyrosse	329	59	7,9%
Saubion	54	20	6,1%
Saubrigues	48	25	6,3%
Saubusse	30	11	5,6%
Seignosse	413	122	6,4%
Soorts-Hossegor	433	149	7,4%
Soustons	395	95	6,1%
Tosse	115	43	6,3%
Vieux-Boucau-les-Bains	211	73	4,9%
MACS	**3 793**	**1 157**	**6,3%**

Logements vacants structurels (> 2 ans) //Source : LOVAC 2021

Rappel méthodologique :

Un logement inoccupé est qualifié de vacant quelle que soit la durée de cette inoccupation. On distingue :

- ***La vacance frictionnelle*** *liée au fonctionnement du marché immobilier car la mobilité dans le parc (transactions, relocation) induit une période d'inoccupation,* **généralement de courte durée**. Les logements *concernés sont considérés disponibles et pouvant revenir rapidement sur le marché.*
- *A l'inverse, la* ***vacance structurelle (> 2 ans)*** *reflète des blocages de longue durée pouvant être liés à des problématiques administratives (succession), à un fort niveau de dégradation ou inadaptation du logement au regard des attentes résidentielles actuelles, ou encore à un phénomène de rétention du propriétaire.*

RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

Les causes de la vacance peuvent être variées : localisation à proximité d'une voie passante, situations d'héritage, configuration des bâtiments, etc. »

TEMOIGNAGE DES ELUS

« Certains corps de ferme à l'abandon pourraient faire l'objet d'une réhabilitation, restructuration. Ils constituent une opportunité pour développer l'offre de logements » – Saint Jean de Marsacq

« Les logements inoccupés identifiés dans le plan de référence correspondent à des logements situés au-dessus de RDC commerciaux et qui ne disposent pas d'un accès indépendant » - Saint-Vincent-de-Tyrosse

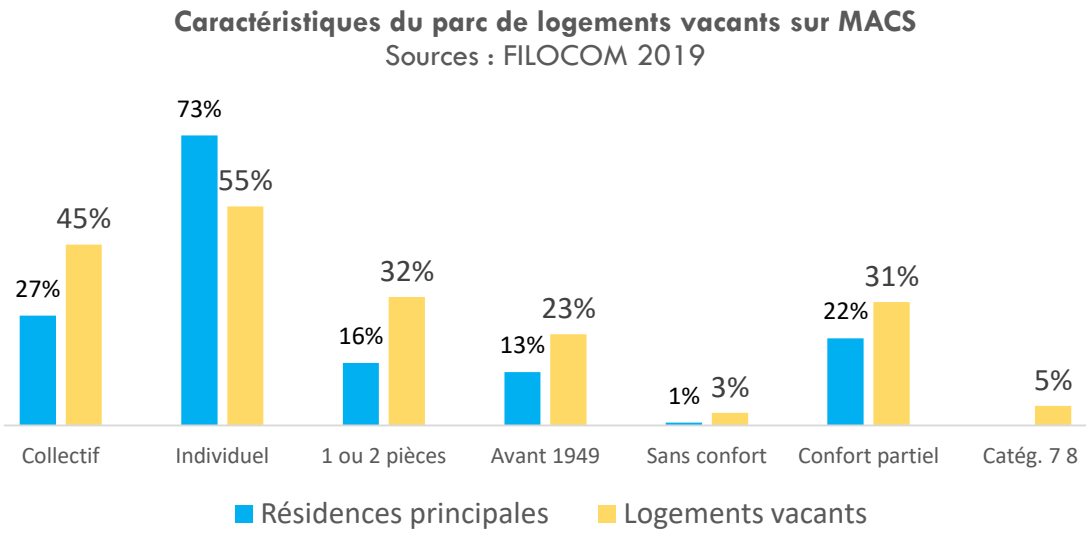
Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Selon les fichiers FILOCOM 2019, cette vacance touche davantage le parc ancien, de petite taille et de moindre qualité avec :

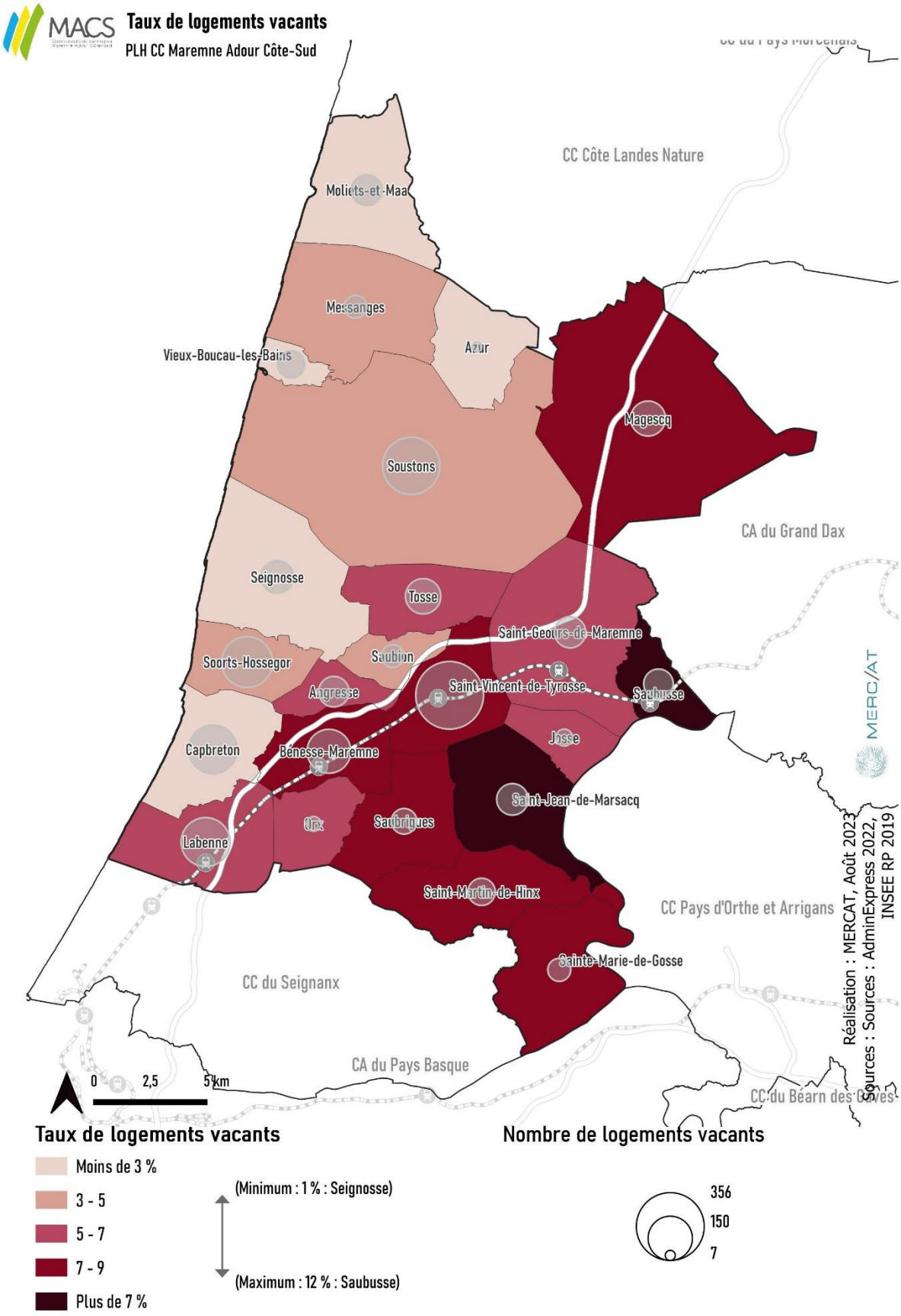
- **une surreprésentation d'appartements** (45 % - 1 580 unités, contre 27 % dans le parc de résidences principales),
- **une part deux fois plus élevée des petits logements** (32 % de T1 / T2 – 1 120 unités) par rapport au parc de résidences principales (16 %),
- **une surreprésentation de logements anciens** (23 % datant d'avant 1948 – 800 unités, contre 13 % dans le parc de résidences principales),
- **une part plus élevée de logements vacants sans confort** par rapport au parc de résidences principales (3 % - 110 unités, contre 1 %),
- **Enfin, 5 % des logements vacants sont caractérisés par une qualité du bâti médiocre** appartenant aux catégories cadastrales 7 et 8 (110 unités).

Logement inoccupé à Saint-Vincent-de-Tyrosse // Crédit photo MERC/AT



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



Huit communes, principalement situées sur le littoral, présentent des taux de vacance extrêmement réduits (moins de 5 % de vacance). A l'inverse, d'autres communes rétro-littorales ou de l'arrière-pays présentent des taux plus importants, supérieurs à 7% mais à relativiser compte-tenu des faibles volumes et de la situation qui a évolué ces dernières années (diminution de la vacance observée sur une majorité des communes).

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

III.5 - Un marché locatif privé sous tension, concurrencé par le développement de l'offre locative saisonnière

a - Une offre locative saisonnière de courte durée qui s'est développée, liée au fort potentiel touristique du territoire

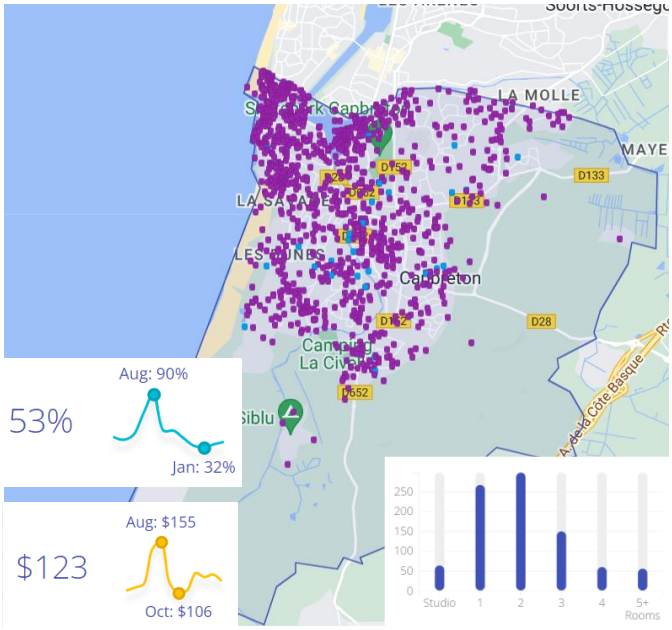
MACS est une destination emblématique du sud-ouest de la France, au cadre de vie privilégié (plages du littoral atlantique, paysages forestiers landais jusqu'à la vallée de l'Adour, etc.). Cette diversité paysagère remarquable participe à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire, renommé pour son cadre naturel et balnéaire, et ses superbes « *spots* » de surf. De fait, au cours des dernières années, la location touristique de courte durée a connu un fort développement en lien avec l'activité touristique prégnante sur le territoire. Cette dynamique plus marquée sur la période récente a eu pour conséquence **un recul de l'offre locative pérenne et un renchérissement des montants des loyers mais également des prix de vente des biens, ainsi que des difficultés pour certains publics à trouver un logement** (jeunes, saisonniers, actifs en mobilité, familles monoparentales, travailleurs pauvres, etc.). Il est également relevé des phénomènes de baux saisonniers frauduleux, proposant un logement seulement d'octobre à mai, qui ont pour conséquence de générer des situations de grande vulnérabilité avec des personnes se retrouvant sans logement durant la période estivale.

Plus de 4 500 logements étaient référencés via la plateforme AirDNA en mai 2023. Ce chiffre a fortement augmenté sur la période touristique avec près de 8 000 logements référencés en août 2023. Plus de 86 % de ces logements sont localisés dans une commune du littoral. Ce volume est très certainement sous-estimé, mais permet d'avoir une 1e vision du phénomène.

Les logements sont **principalement des logements T2 et T3,** des produits qui manquent aujourd'hui sur le territoire pour répondre aux besoins à l'année des petits ménages.

La location saisonnière avec une commercialisation directe via internet permet d'augmenter le revenu locatif d'un logement par rapport à une location au mois, avec une rentabilité bien supérieure à la location classique. Les biens sont loués en moyenne 100-160 euros la nuit (sur le littoral) avec des taux d'occupation très élevés en période estivale (50 % en moyenne à l'année, plus de 90 % en août pour les biens sur le littoral).

Suite à leur demande, six communes ont obtenu une autorisation préfectorale pour mettre en place l'autorisation préalable au changement d'usage, mise à la disposition des communes par MACS : Capbreton, Labenne, Soorts-Hossegor, Seignosse, Soustons, Vieux-Boucau. A ce jour, cet outil est peu suivi par les communes.



Caractéristiques des logements en location saisonnière Capbreton // Source : AirDnA

TEMOIGNAGE DES ELUS

« Les locations saisonnières sont rentables : *il faut compter 1 000€ la semaine pour un T2, 1 500€ pour un T3 » - Capbreton*

Quelques chiffres clés du Service Tourisme de MACS :

- **Une hausse de la taxe de séjour** : 2,18 M€ en 2013 / 3,20 M€ en 2020,
- Près de 10,5M nuitées touristiques estimées en 2022 (8,7M en 2020, 9,4M en 2019).

b - Une pénurie de biens locatifs, des produits devenus inaccessibles pour une partie des locataires du parc privé

Le territoire compte 24 % de locataires du parc privé. L'offre disponible est davantage concentrée sur **les communes les plus structurées de plus de 3 500 habitants où 27 % des résidences principales sont occupées par des locataires du parc privé** (pour 21 % sur les communes de 1 500 à 3 500 habitants et 18 % sur les communes de moins de 1 500 habitants) - *Source : INSEE 2019.*

En 2022, l'Observatoire Local des Loyers (OLL) Pays Basque Sud Landes a permis de recenser près de 6 780 **logements locatifs privés** en zone 6 et 7 520 unités en zone 5 – *périmètre des zones sur la carte ci-contre (1ère année analysée pour le territoire de MACS, en entier).*

A l'échelle de MACS, le loyer moyen est de 670 € pour un bien avec une superficie moyenne d'environ 72 m² (soit un loyer moyen de 10,1 € / m²). Sur la Partie du territoire située en zone 6 : loyer moyen = 688 €, surface moyenne = 74 m², loyer moyen/m² = 9,3 € - nbre logts enquêtés = 741.

En parallèle, une veille immobilière, mobilisant des données plus récente que l'OLL donc affichant des prix plus élevés, sur le marché locatif couplée à la réalisation d'entretiens auprès des professionnels de l'immobilier a permis de mettre en exergue :

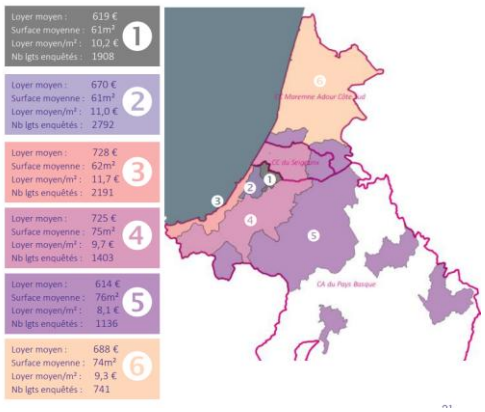
- **la très forte tension de l'offre locative sur le territoire** : seulement 11 biens identifiés lors de la pige immobilière en mai 2023,
- **les prix élevés pratiqués :** les locataires des 4 premiers déciles de revenus ont des ressources limitées ne leur permettant l'accès qu'à un T1 pour un loyer maximum de 450 € mais **aucune offre n'est disponible à ces prix** (toujours lors de cette même pige immobilière en mai 2023, le loyer le plus bas proposé s'élevait à 830 € pour un 66 m²).

A noter également sur le territoire de MACS, que 45% des allocataires consacrent plus de 30% de leur revenu au loyer (EPCI présentant le taux d'effort le plus important de la zone d'étude des Pyrénées-Atlantiques et des Landes).

Le marché locatif est soumis à une **forte concurrence entre les publics** avec un nombre de logements disponibles insuffisants au regard des besoins, formulés par les jeunes, des actifs qui s'installent sur le territoire, des besoins de relogements liés aux divorces / séparations, etc.

L'offre locative se réduit également en raison de l'opportunité financière liée à la vente des biens dans un marché en hausse (+35% de congé pour vente par rapport à l'année n-1).

Pour les actifs, les besoins portent autant sur de jeunes professionnels en début de carrière, des saisonniers, que pour des ménages aisés en mobilité professionnelle.

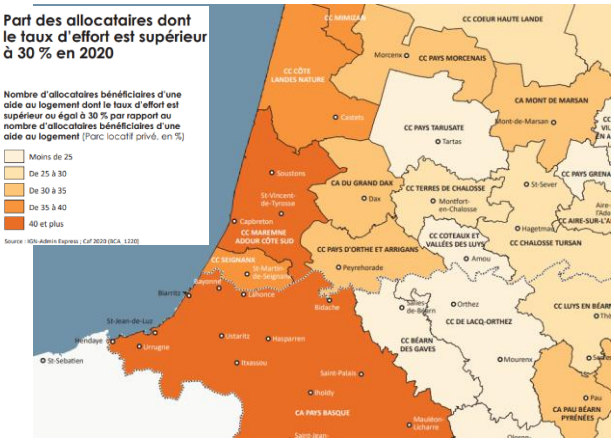


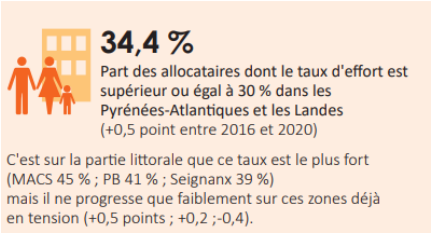
Découpage du territoire Pays Basque Sud Landes selon 6 zones et caractéristiques liées au loyer associées en 2023 // Source : OLL Pays Basque Sud Landes

N.B. : la partie sud de MACS est identifiée en zone 5 et le reste du territoire intercommunal en zone 6

Quelques chiffres clés de l'Observatoire Local des Loyers Pays-Basque Sud Landes :

***Un niveau de loyer** (10,1€ /m²), **équivalent à celui de Tours** (10,2€ /m²), **supérieur à celui de Nîmes** (9,8€ / m²*





Réalisation par l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
Revenu mensuel disponible pour une personne seule	897	1102	1255	1399	1535	1678	1839	2071	2487
Loyer admissible	269	331	377	420	461	503	552	621	746
Type de bien	T1 25 - 35m²				T2 40 - 45 m²			T3 55 - 65 m²	

Simulation présentant la part des locataires pouvant accéder à un logement en location selon les typologies // Source : sites de veille immobilière / FILOSOFI 201

	Surface (en m²)	Loyer (en €)
T1	Entre 25 et 35	300 - 420
T2	Entre 40 et 45	450 - 550
T3	Entre 55 et 65	650 - 800
T4	Entre 75 et 80	850 - 950
T5	Entre 90 et 95	1100-1200

Estimations des niveaux de prix dans le marché locatif privé. Source : seloger.com, meilleursagents.com Mai 2023 – dires d'agents immobiliers

	Loyer / m²	Loyer	Surface	Ensemble du territoire couvert par l'OLL (€ / m²)
T1	NS	NS	NS	15,2
T2	12	519	43m²	11,9
T3	10,2	660	66m²	10,3
T4	9,1	810	91m²	9,3
T5 et +	8,9	950	100m²	8,5

Estimations des niveaux de prix dans le marché locatif privé sur MACS. Source : l'Observatoire Local des Loyers Pays-Basque Sud Landes

N.B. : Les loyers moyens relevés par l'Observatoire Local des Loyers Pays Basque Sud Landes sont inférieurs aux loyers estimés via les piges immobilières (retravaillées lors d'entretiens auprès des professionnels de l'immobilier, en particulier pour les grandes typologies) car ils datent de 2022.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

III.6 - Un foncier disponible qui tend à se raréfier sur la période récente

Les données sont issues des Services de l'Information Géographique de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine – Cartographie – statistique

La demande pour des terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles fluctue selon les années. Près de 1 470 transactions ont été réalisées entre 2016 et 2021. Le volume des transactions tend à augmenter de manière régulière à partir de 2018 et ce, jusqu'en 2020. Sur les deux dernières années, le volume des transactions stagne, en lien avec la raréfaction du foncier.

La taille moyenne des terrains commercialisés est de 810 m², une superficie qui diminue par rapport à 2019 et qui reste inférieure à la moyenne départementale (1 103 m²).

De fait, le prix moyen du m² des terrains achetés est en hausse (112€ /m² en 2016, 144€ /m² en 2021), **et deux fois supérieur à la moyenne départementale** (75€ /m²). Néanmoins, les prix affichés semblent nettement en deçà des données de terrains (dires d'élus et pige immobilière) et des dernières données de l'OISO (*chiffres présentés page suivante).*

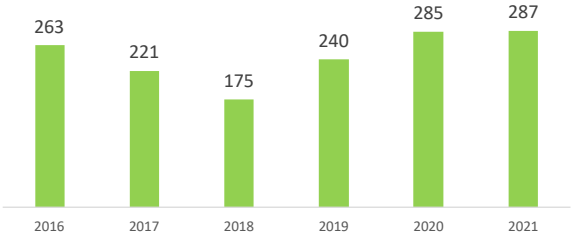
TEMOIGNAGE DES ELUS

Des exemples de prix de fonciers sur quelques communes

- *Capbreton : jusqu'à 1 000 € /m²*
- *Labenne : jusqu'à 800 €/m² (dernier lotissement Pasioverde)*
- *Saint-Martin-de-Hinx : 230 € /m² (foncier en lotissement)*
- *Saubusse : 250 €/m² (foncier en lotissement)*

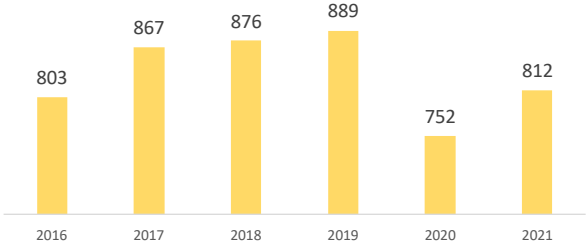
Evolution du nombre de terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle sur MACS

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



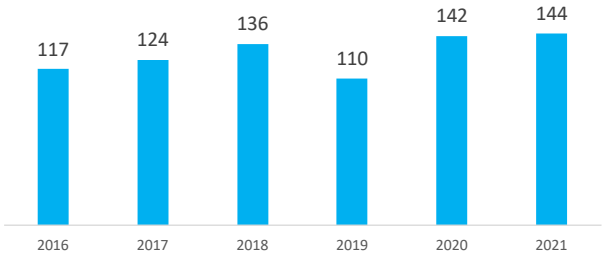
Evolution de la superficie moyenne d'un terrain acheté pour la construction d'une maison individuelle sur MACS en m²

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



Evolution du prix moyen d'un terrain acheté pour la construction d'une maison individuelle sur MACS (en € / m²)

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



Exemple de terrains viabilisés à vendre // Source : seloger.com

Reçu en préfecture le 29-09-2025

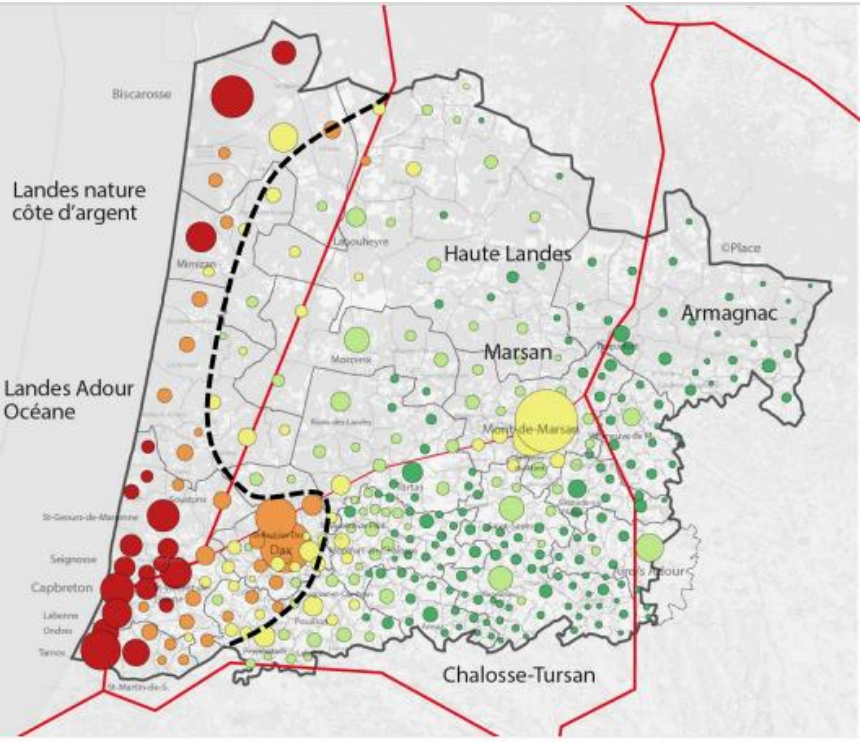
Publié en ligne le 29/09/2025

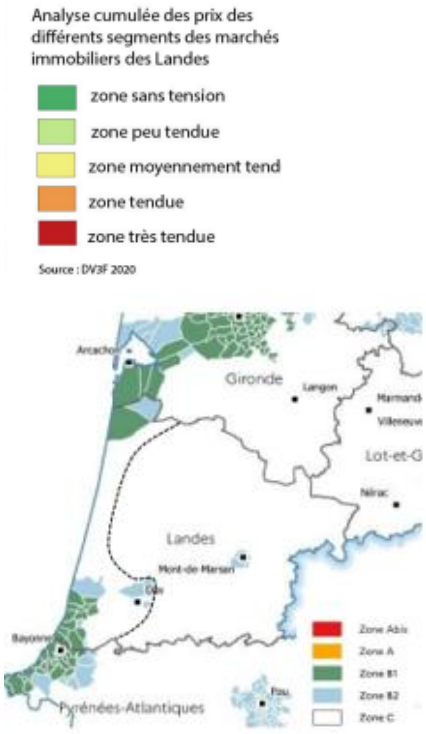
D'après les données de l'OISO, une quarantaine de terrains ont été vendus chaque année, entre 2020 et 2022, avec des prix moyens oscillant entre **46 300€ (433m²) et 350 000€ (952m²)** selon les communes.

Territoires	Nombre de ventes nettes			Prix unitaire moyen			Surface moyenne (en m²)		
	2e sem. 2020	2e sem. 2021	2e sem. 2022	2e sem. 2020	2e sem. 2021	2e sem. 2022	2e sem. 2020	2e sem. 2021	2e sem. 2022
OISO	*896*	*928*	*882*	*96 346 €*	*121 808 €*	*117 444 €*	*582*	*609*	*610*
Sud Landes	*125*	*141*	*106*	*81 574 €*	*126 699 €*	*111 228 €*	*582*	*635*	*573*
Labenne	1			149 000 €			655		
Magescq	25	6	3	91 043 €	108 400 €	46 333 €	634	588	433
Messanges			2			215 000 €			600
Moliets-et-Maa		46	1		217 109 €	350 000 €		626	952
Saint-Vincent-de-Tyrosse	9			85 667 €			415		
Saubrigues		4			105 830 €			629	
Saubusse			29			97 897 €			426
Soustons	11			120 809 €			608		
Tosse		1	7		125 000 €	286 429 €	591		626
Total MACS	**46**	**57**	**42**						

Caractéristiques des terrains à bâtir // Source : Observatoire Immobilier du Sud-Ouest

L'analyse des prix de vente des appartements, des maisons, des terrains à bâtir et le montant des loyers confirme la pression croissante sur l'ensemble des segments du marché de l'habitat. Les prix tendent à s'envoler de manière exponentielle, en particulier sur la façade littorale. Ainsi se dessine une zone de forte tension qui va au-delà du zonage actuel A/ B / C en cours de révision.





1 prix moyen des maisons (2019-2021)	
1	64 000 à 150 000 €
2	150 000 à 200 000 €
3	200 000 à 300 000 €
4	300 000 à 400 000 €
5	400 000 à 930 000 €

2 prix moyen au m² des appartements (2019-2021)	
1	< 1 400 €
2	1 400 à 1 800 €
3	1 800 à 2 000€
4	2 000 à 3 000€
5	3 000 à 5 300€

3 prix moyen au m² des terrains à bâtir (2019-2021)	
1	< 25 €
2	25 à 80 €
3	80 à 150 €
4	150 à 200 €
5	> 200 €

4 prix au m² des loyers des appartements (2021)	
1	< 8 €
2	8 à 9 €
3	9 à 11 €
4	11 à 12 €
5	> 12 €

Indicateurs cumulés niveau de tension	
< 6 pts	zone sans tension
6 à 8 pts	zone peu tendue
8 à 10 pts	zone moyennement tendue
10 à 14 pts	zone tendue
14 à 20 pts	zone très tendue

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

IV. UN PARC SOCIAL SOUMIS A UNE FORTE PRESSION

IV.1 - Une offre sociale qui se développe et se diversifie

MACS compte près de **2 290 logements sociaux conventionnés** au sein du parc des bailleurs sociaux au 1er janvier 2022 (*données RPLS 2022)* soit 7,2 % des résidences principales sur le territoire intercommunal.

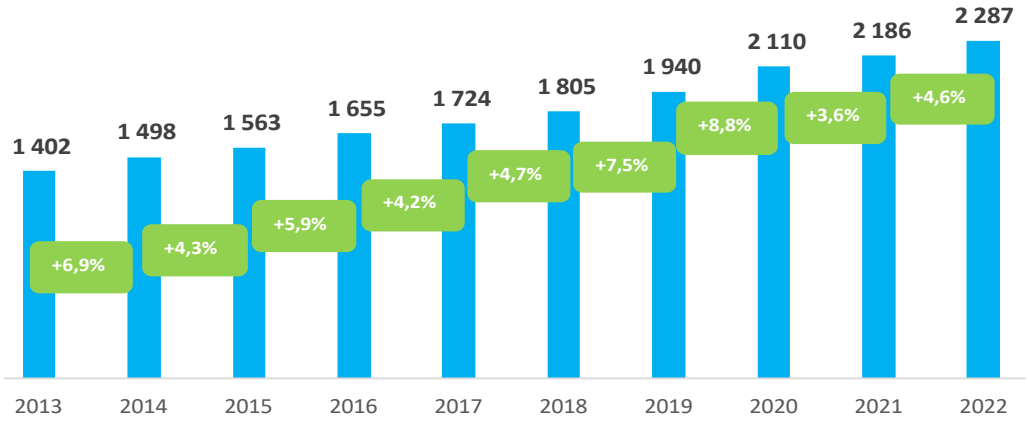
Depuis 2015, le parc social s'est développé de manière régulière avec une plus forte hausse entre 2019 et 2020 (+8,8 %).

Le parc social de l'intercommunalité est plus récent que celui du département : 44 % a moins de 10 ans (25 % pour le département). **De plus, le parc est peu énergivore** sur le territoire avec 77 % des logements classés en catégorie A, B ou C soit 1 644 unités. Seulement **6 % des logements sont énergivores (131 logements E et 2 unités F**, une part similaire au département.

RAPPEL DES ACTIONS DU PLH 2

Des objectifs quantitatifs de production atteints (Objectif : 1 030 logements / 1 028 logements agréés)

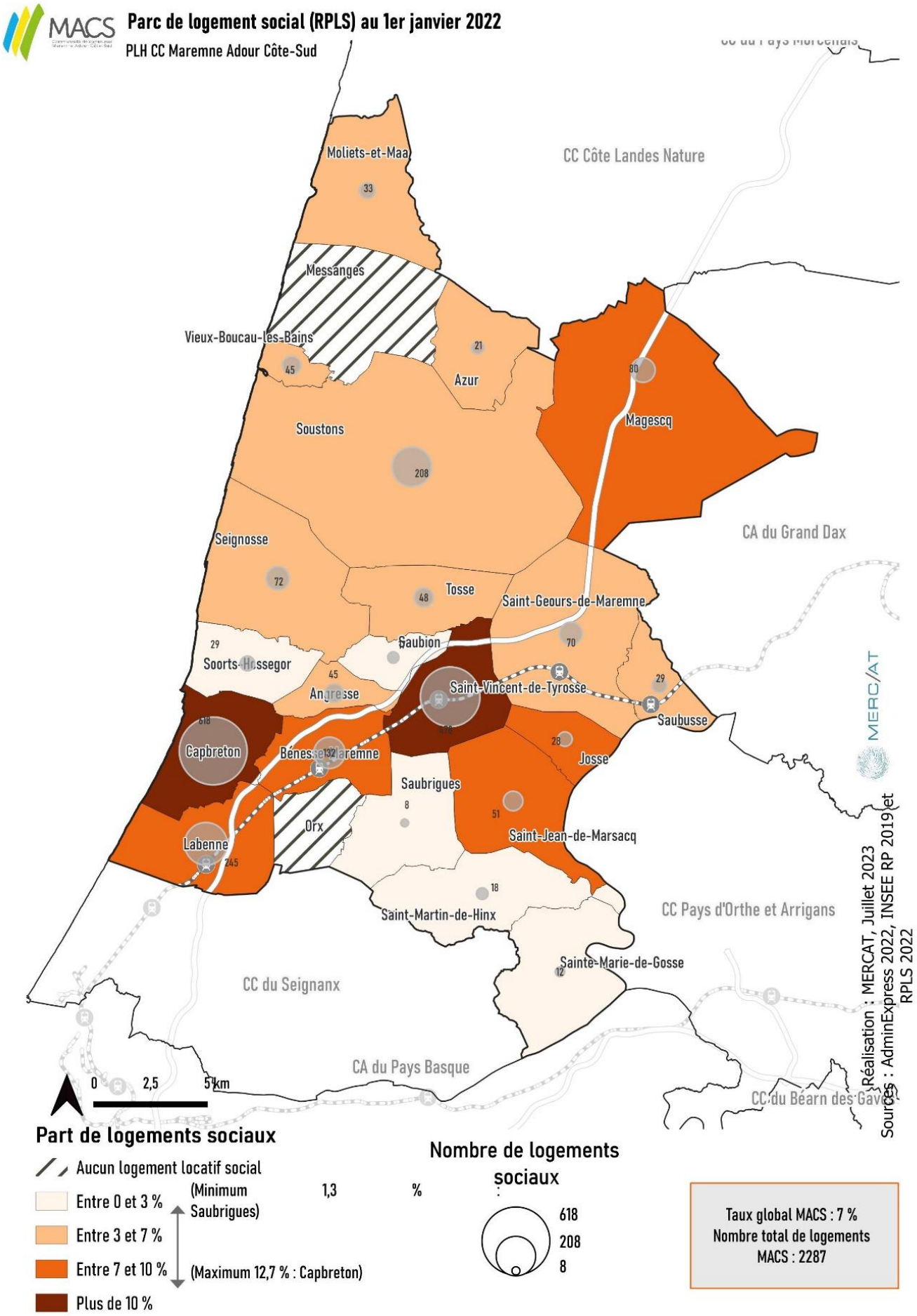
Evolution du parc de logements sociaux sur MACS entre 2013 et 2022
Source : RPLS 2022



Exemples d'opérations de logements sociaux réalisées à Capbreton // Source : crédit photo MERC/AT

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



N.B. : 15 logements seront livrés en 2023 sur la commune d'Orx (projet habitat inclusif pour seniors).

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Le parc social de MACS est composé majoritairement d'une offre en collectif (64 % - 1 460 unités), une répartition similaire à celle observée à l'échelle du département (61 % d'appartements). A noter qu'une nette majorité des opérations sont sorties en collectif sur la période récente (86%). **Le parc tend donc à se diversifier vers des formes urbaines plus denses.**

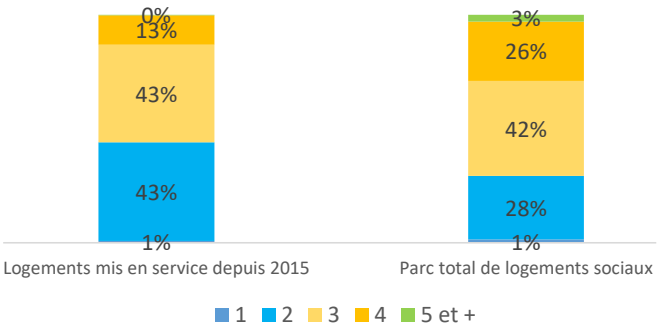
Le T3 est la typologie la plus représentée dans le parc social de MACS (42 % de T3, soit 950 unités). La part des T2 et T4 est également importante : respectivement 28 % (640 unités) et 26 % du parc (600 unités). **La dynamique de production récente confirme la part élevée de T3 dans la production totale** (43%).

Les T1-T2 sont plus légèrement représentés qu'au sein du parc départemental (près de 30 % de T1-T2 contre 24 % dans les Landes). Depuis 2015, **la production a été diversifiée en faveur des petits logements et plus particulièrement des T2** (43 % des mises en service).

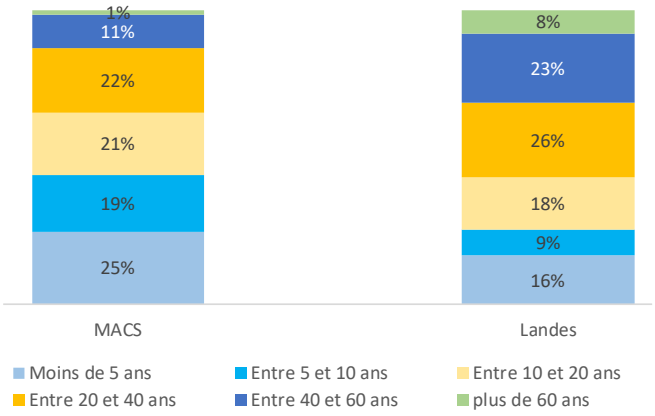
Les très grandes typologies T5 et plus sont peu nombreuses dans le stock (3 %, soit 70 unités, contre 6 % pour le département) mais également dans les mises en service (seulement 1 logement T5 a été réalisé sur la période récente).

Selon la donnée FiLoSoFi *(revenus disponibles par unités de consommation - 2021)* **près 40% de la population des ménages locaux ont des ressources qui les rendent éligibles à un logement social « classique » (PLUS)**, financement le plus développé sur le territoire (80 % des agréments). En parallèle, environ 16 % des logements sont financés en PLAI, financement à destination d'un public très précaire (PLAI). Les logements financés en PLS restent également minoritaires sur le territoire (4 %, soit 110 unités), peu d'opérations sont sorties avec ce type de financement ces dernières années.

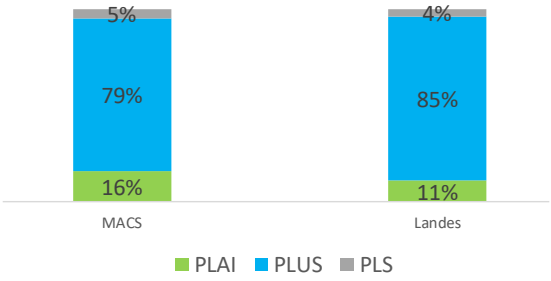
Typologie des logements sociaux sur MACS
Source : RPLS 2022



Période de construction du parc social
Source : RPLS 2022



Répartition du parc des bailleurs sociaux par agrément
Source : RPLS 2022



RAPPEL DES ACTIONS DU PLH 2

Par type de financement :

- **Objectif atteint pour le PLAI** (objectif : 310 logements / 307 logements agréés)
- **Objectif dépassé pour le PLUS** (objectif : 500 logements / 619 agréés)
- **Objectif non atteint pour le PLS** (objectif : 220 logements / 102 agréés)

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

En 2022, le **loyer moyen** au sein du parc de logements aidés s'élève à **5,7 €/m² de surface habitable**, contre 5,4 €/m² à l'échelle des Landes, soit un loyer moyen légèrement inférieur au plafond PLUS.

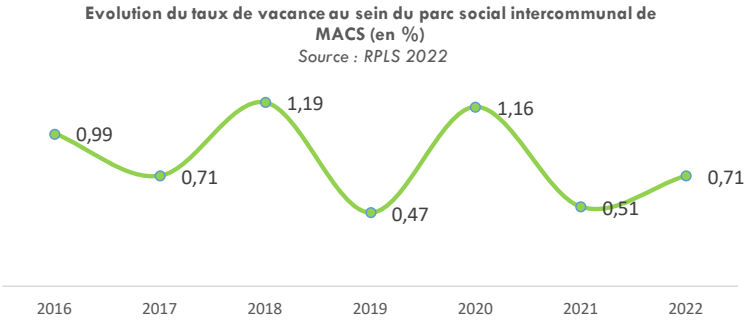
Le loyer d'un logement social varie selon son financement mais aussi selon son ancienneté. Sur l'intercommunalité, le loyer moyen pour le PLAI est de 5,36 /m² de surface habitable. A noter qu'environ 11 % des logements PLUS ont été construits avant 1977 et **proposent en moyenne de niveaux de loyers inférieurs à ceux du PLAi,** et répondent donc aux **besoins en logement à très bas loyer**.

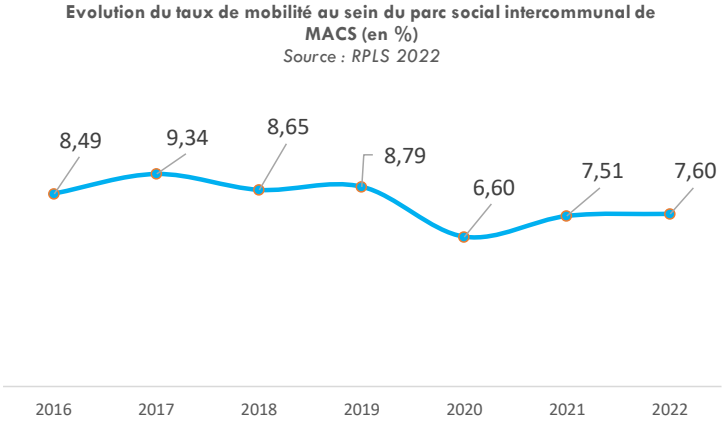
PLAI	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS
5,36	4,17	6,01	6,81

Source : RPLS 2022

Avec une quarantaine de logements vacants au 1er janvier 2022, **le taux de vacance est très réduit mettant en évidence une tension au sein du parc** : **0,7 % de logements vacants** (1,9 % dans les Landes) et une vacance de plus de 3 mois inexistante (0,04 %). Ce taux de vacance, très bas, fluctue selon les années mais reste inférieur à 1,5% du parc.

Parallèlement, **le taux de rotation du parc social est de 7,6 %,** une valeur inférieure à la situation départementale (10%) et en légère diminution par rapport à 2016 **illustrant une crispation progressive des parcours résidentiels.**





Les différents financements

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi)
Le PLAi est destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus faibles (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS, mais seule une très faible part sert à loger des personnes en difficulté d'insertion.
> Plafond de ressources pour 1 personne : 11 626€

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
Le PLUS permet de répondre aux besoins de ménages dont l'amplitude de revenus est large. Ce prêt est considéré comme le logement aidé classique de référence, c'est le dispositif le plus fréquemment utilisé pour le financement du logement social.
> Plafond de ressources pour 1 personne : 21 139€

Le Prêt Locatif Social (PLS)
Le PLS s'adresse aux ménages aux revenus intermédiaires, cherchant à se loger dans les territoires où les loyers privés sont plus élevés.
> Plafond de ressources pour 1 personne : 27 481 €

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

IV.2 - Des besoins de diversification de l'offre de logements vers les petites typologies, en lien avec le profil des demandeurs

Malgré le développement du parc, **la demande locative sociale ne se tarit pas sur le territoire**. Au 1er janvier 2022, le territoire enregistre **2 163 demandes** pour 185 attributions, soit **11,7 demandes pour 1 attribution**. **La tension de la demande sociale s'est renforcée au cours des dernières années** (6,5 demandes pour une attribution en 2016) et reste bien supérieure à celle observée dans le département (6,8).

Certaines communes, à l'image de Capbreton et de Soustons, présentent des indices de pression particulièrement élevés (plus de 20 demandes pour 1 attribution), en raison d'une fonction locative notamment sociale plus développée qui amène une partie des ménages à privilégier ces communes pour leur demande afin de maximiser leurs chances d'obtenir un logement.

Seulement 18 % des demandes sont formulées par des ménages déjà locataires du parc social qui effectuent une demande de mutation, une part inférieure à la moyenne départementale (24%). Cette part très réduite des demandes de mutation traduit également la tension du parc, cette part est généralement autour de 25% des demandes. Les ménages s'autocensurent sur une demande de mutation même si le logement dans lequel ils se trouvent est inadapté.

A l'inverse, **MACS est caractérisée par une surreprésentation de demandeurs locataires du parc privé** (46% contre 40% pour les Landes). **Ce constat est à mettre en relation avec les motifs des demandes exprimés : principalement liées à la cherté et la petitesse du logement actuel.** L'existence du phénomène, illégal, de libération du logement pour la saison estivale. Le CIAS relève également un motif demande de logement locatif social lié à des dépenses énergétiques trop importantes au sein de logements énergivores.

De manière générale, l'indice de pression est très élevé, et ce, pour l'ensemble des typologies (13 demandes pour 1 attribution concernant le T2 / 8 demandes pour 1 attribution pour le T3 / 11 demandes pour 1 attribution pour le T4). Concernant le T1, les capacités d'attributions sont quasi inexistantes au regard de la demande (266 demandes pour 3 attributions), induisant ainsi un indice de pression très conséquent (89 demandes pour 1 attribution). De plus, cette typologie fait à la fois l'objet d'un turn-over plus important que le reste des logements accentuant ainsi « artificiellement » la pression et d'un nombre de refus plus important que les autres logements avec des ménages qui identifient mal la composition du logement pensant qu'il s'agit d'un logement comprenant 2 pièces dont 1 chambre.

L'analyse du profil des demandeurs confirme le constat d'une **inadéquation entre la taille des logements disponibles et les besoins des ménages** demandeurs bien que des efforts de diversification aient été réalisés sur la période récente (pour rappel, 42% de T2 et 43 % de T3 pour les logements mis en service depuis 2015).

Les besoins locatifs sociaux portent en premier lieu sur des petites et moyennes typologies (72 % des biens demandés sont des T2 et T3). En parallèle, la demande de logements sociaux émane essentiellement de petits ménages (76 % des ménages d'1 ou 2 personnes). **L'indice de pression selon la taille du ménage est très élevé pour toutes les typologies de ménages** :

- 14 demandes émanant de ménages unipersonnels pour 1 attribution
- 13 demandes de ménages de 2 personnes pour 1 attribution
- 12 demandes de ménages de 3 personnes pour 1 attribution
- 9 demandes de ménages de 5 personnes et + pour 1 attribution
- 8 demandes de ménages de 2 personnes pour 1 attribution).

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

Source : SNE 2022

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

*« **Certains ménages, faute de revenus suffisants, ne peuvent prétendre à des typologies plus grandes** dans le parc social, typologies qui correspondraient davantage à leurs besoins ».*

*« **Le parc social ne pourra pas tout absorber, il devient urgent de maîtriser le parc privé** ».*

*« **Il y a une très forte pression pour les T1** (de nombreuses demandes pour une offre quasi inexistante), avec des demandes qui émanent de ménages précaires, et qui, financièrement, ne peuvent intégrer qu'un T1 ».*

*« **Une structure type FJT permettrait de répondre aux besoins en T1** (typologie qui présente un indice de pression extrêmement fort avec de nombreuses demandes pour une offre quasi inexistante) ».*

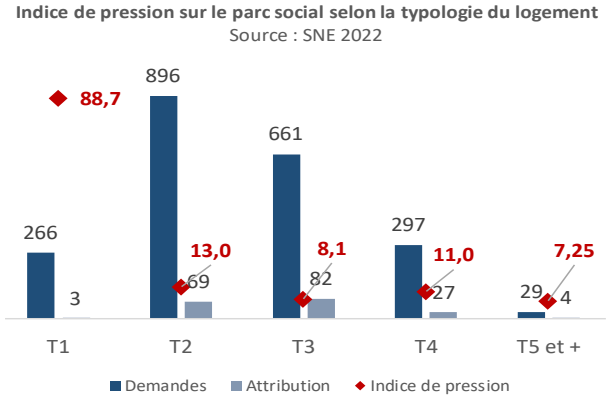
Reçu en préfecture le 29-09-2025

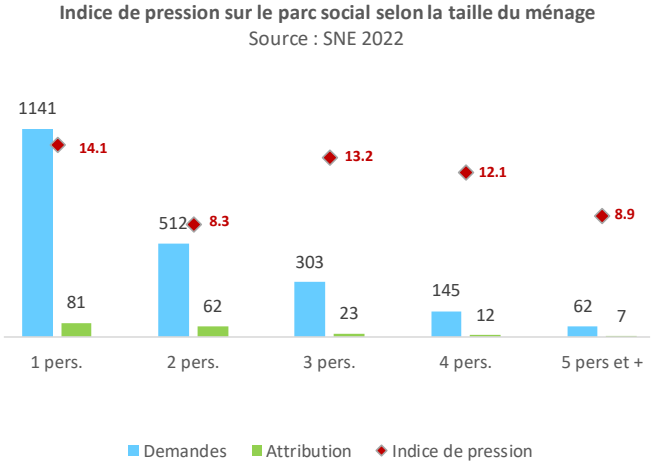
Publié en ligne le 29/09/2025

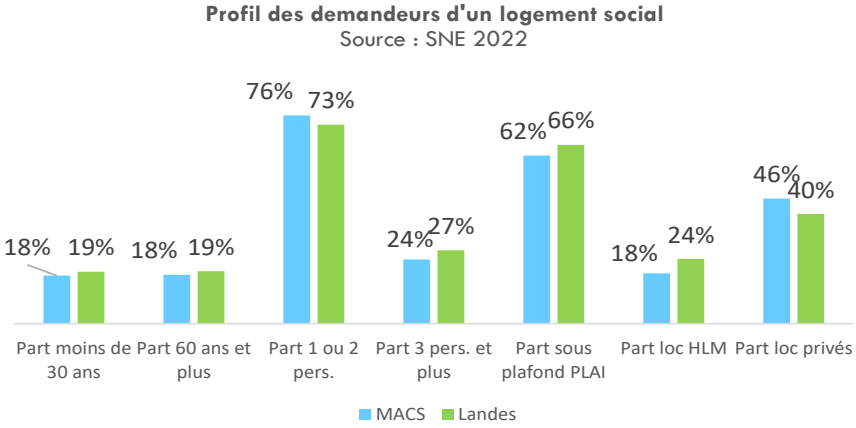
La majorité des ménages demandeurs ont de faibles ressources : 62 % des demandeurs sont éligibles à un logement très social (PLAi). De plus, environ 7 % des demandes (137 demandes) ont été formulées par un public en fragilité face au logement[6] et le quart des demandes concerne des personnes aujourd'hui hébergées chez leurs parents / enfants ou particuliers (509 demandes).

En matière de profil générationnel, la demande locative des ménages de 60 ans et plus est importante (387 demandes exprimées au 1er janvier 2022), avec un indice de pression similaire à la demande globale (11 demandes pour 1 attribution). **Pour les moins de 30 ans, 381 demandes sont exprimées au 1er janvier 2022, pour une tension d'autant plus marquée avec 13 demandes pour 1 attribution**, supérieure à la demande globale et à la moyenne départementale (6,1).

Le premier motif de la demande pour un logement social a trait au logement : 19 % des demandeurs trouvent leur logement actuel **trop cher**, 10 % le trouvent **trop petit** et 10 % des demandes sont liées à la **reprise des logements par leur propriétaire.** De plus, 10 % des demandes sont liées à une **séparation** et 9 % des demandeurs souhaitent un logement social pour des **raisons de santé / handicap**, etc. D'autres raisons, plus ponctuelles sont à l'origine d'une demande de logement social : mobilité professionnelle (6 %), regroupement familial (4 %), violences conjugales (2 %), décohabitation (1 %), etc.







[6] *61 demandeurs sans situation de logement (sans abri, squat, hôtel, camping etc.) – 3% des demandeurs / 76 demandeurs en structure d'hébergement – 4% des demandeurs*

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

IV.3 - Une politique de l'habitat qui facilite l'accession à la propriété

MACS accompagne les primo-accédants du territoire dans leur projet d'accession à la propriété. Entre 2016 et 2021, près de 1 190 ménages ont bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro, pour un montant moyen qui s'élève à 61 800€. Le nombre de prêts accordés depuis 2016 a été décroissant, à l'exception d'une légère hausse en 2018. Ce volume de PTZ est à mettre en lien avec le développement de l'offre en lotissements communaux permettant de vendre des logements à des prix inférieurs à ceux du marché classique.

De plus, MACS participe à l'émergence d'une offre en accession abordable à destination de ménages n'ayant pas les ressources suffisantes pour se loger dans le marché « classique ». Ainsi, 262 PSLA ont été agréés depuis 2012 sur MACS avec deux pics observés en 2013 et 2017 :

- 2013 : opération de 36 logements à Seignosse / 8 unités sur Labenne / 8 unités sur Soustons / 4 unités sur Angresse,
- 2017 : opérations de 42 logements à Capbreton / 12 unités à Labenne / 6 unités à Saint-Jean-de-Marsacq.

MACS développe également le Bail Réel Solidaire, permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale. Plusieurs projets en BRS ont été réalisés sur le territoire, à l'image de Capbreton.

RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

« A Labenne, des logements en PSLA sont affichés aux prix suivants : 145 000 € pour un T2, 200 000 € pour un T3, 240 000€ pour un T4 » (Habitat Sud Atlantic)

*« **Le BRS ne vient pas en substitution de l'offre locative sociale mais en complément**. Il faudra être vigilant sur ce point. »*

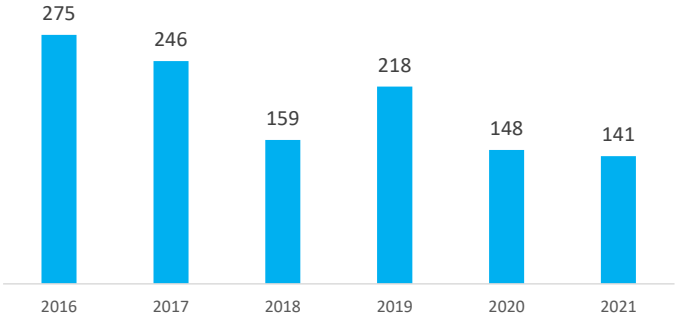
*« **La production d'une offre abordable est fortement limitée,** avec en cause : la suppression du PTZ du zonage B2 et C, le durcissement des conditions d'emprunt, l'impossibilité d'obtenir le prêt Gaia en zone C, etc. ».*

TEMOIGNAGE DES ELUS

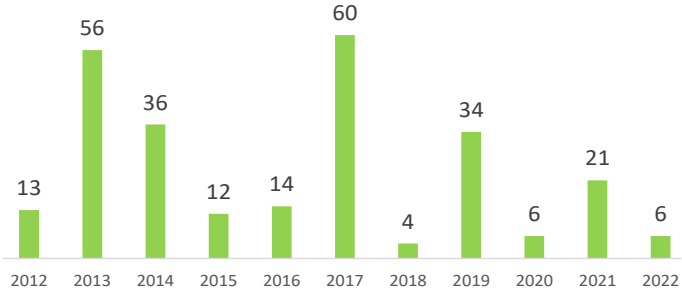
« Avec l'arrivée du PLUI, le développement de l'accession sociale a bénéficié aux ménages locaux » - Soustons

« La commune compte 62 logements BRS. Seul le produit BRS est développé sur la commune (clause anti-spéculative, idée de pérenniser cette offre abordable). Il faudra néanmoins veiller à l'équilibre entre l'offre locative sociale et l'offre en accession sociale. » - Capbreton

Evolution du nombre de PTZ accordés entre 2016 et 2021 sur MACS
Source : data.gouv.fr PTZ 2022



Nombre de logements PSLA agréés depuis 2012 sur MACS
Source : données SISAL - données de la DDTM40



RAPPEL DES ACTIONS DU PLH 2

Des objectifs de production dépassés : objectif : 1 080 logements bénéficiant d'un PTZ / 1 190 logements réalisés

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

V. LES BESOINS SPÉCIFIQUES EN LOGEMENT ET HÉBERGEMENT DES DIFFÉRENTS PUBLICS

V.1 - Des parcours résidentiels bloqués, ne permettant pas aux jeunes de s'installer et se maintenir sur le territoire

Les solutions à apporter pour le public jeune en termes de logements / hébergement sont limitées sur le territoire :

- **L'offre en petites typologies (T1 / T2) est insuffisante au regard des besoins exprimés** (12 % des résidences principales correspondent à de petites typologies T1/T2, soit 3 940 unités). Cette offre répond en effet à des publics multiples, la proportion des personnes vivant seules étant de plus en plus importante. Ce constat est partagé par l'ensemble des professionnels de l'habitat et des élus du territoire.
- **Les niveaux de ressources des moins de 30 ans semblent permettre l'accès à un T2 dans le parc privé pour 70 % d'entre eux avec un loyer mensuel qui ne peut dépasser 580€** (cf. *simulations page suivante*).
- **Aucune structure d'hébergement dédiée aux jeunes existe sur le territoire** (des réflexions avaient été engagées en 2021-2022 sur le devenir d'une auberge de jeunesse à Vieux Boucau, avec l'éventualité d'une antenne Habitat Jeune – les réflexions sont aujourd'hui à l'arrêt, une réflexion en cours sur la commune de Soustons) La complexité de ce type d'opération (équilibre financier / opérateur en capacité de porter le projet) n'a pas permis, à aujourd'hui d'aboutir à un projet fixe.
- **Les Hôtels Sociaux peuvent également accueillir des jeunes majeurs** *:*
  - 2016 : 7% des demandes – 15% du public accueilli,
  - 2022 : 11% des demandes – 14% du public accueilli,
  - Quelques expériences d'accueil complexes ont été mises en avant par le CIAS lors des différents temps d'échanges (évaluation des capacités des personnes non approfondies, accompagnement de proximité pas toujours suffisant, etc.).

CONDITIONS D'HABITAT DES JEUNES

- **Le territoire compte 8 490 jeunes de 15 à 29 ans**, soit **12,8% de la population totale**, 1 point de moins par rapport à la moyenne départementale - cette tranche de la population a augmenté de +1,4 % par an, une progression supérieure à celle observée à l'échelle du département (+0,20% par an).
- **Les ménages de 20 à 24 ans sont majoritairement locataires du parc privé** (68%) et résident en appartement (80%).
- **Dès 25 ans,** une part plus importante des ménages sont **propriétaires de leur logement** (47%) et occupent une maison (60%).
- **Une très forte tension dans le parc social pour les moins de 30 ans avec 13 demandes pour 1 attribution (380 demandes exprimées par les moins de 30 ans** dans le parc social au 1er janvier 2022 pour 30 attributions), supérieure à la moyenne départementale (6 demandes pour 1 attribution).
- Un revenu disponible médian de **1 630€ /mois /UC** pour les jeunes ménages de moins de 30 ans.

Une étude sur le logement des jeunes est en cours de réalisation à l'échelle départementale et permettra de mieux qualifier et quantifier les besoins des différents publics jeunes en matière de logement / hébergement. Elle est réalisée par le Département, en collaboration avec les services de l'Etat et la CAF.

Quelques chiffres clés de la DDTM40 (PAC) :

- **En 2022, 30 logements sociaux pour les jeunes subventionnés par l'Etat** (8 à Capbreton et 22 à Magescq).

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
	11 660 €	14 450 €	16 470 €	18 010 €	19 570 €	21 210 €	23 130 €	25 290 €	29 290 €
Revenu mensuel disponible pour une personne seule	972	1204	1373	1501	1631	1768	1928	2108	2441
Loyer admissible	292	361	412	450	489	530	578	632	732
Type de bien	T1 25 - 35m²			T2 40 - 45 m²				T3 55 - 65 m²	

Simulation présentant la part des jeunes pouvant accéder à un logement en location selon les typologies // Source : sites de veille immobilière / FILOSOFI 2019

RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

*« **Il n'y a pas suffisamment de fluidité dans les parcours résidentiels** des ménages, les parcours sont bloqués. Certains jeunes restent dans des structures d'hébergement faute de trouver un logement dans le parc existant. »*

*« **Il existe différents publics jeunes, qui n'auront pas les mêmes besoins** (apprentis à partir de 15 ans, CDD, alternants, alternants avec phénomène de double résidence, etc.). Il est nécessaire d'apporter des réponses diversifiées. »*

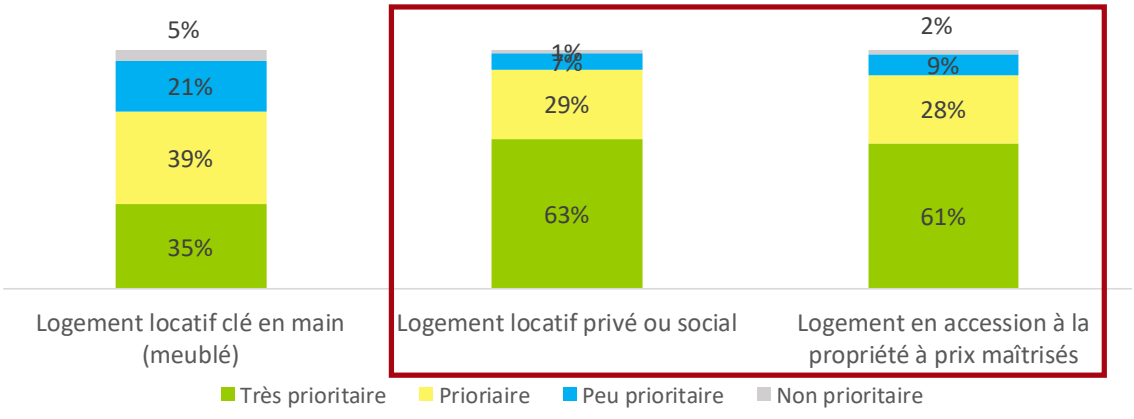
« Il pourrait être envisagé de réfléchir à une structure d'hébergement dans l'une des centralités et prévoir une offre en diffus »

ZOOM ENQUETE EN LIGNE : BESOINS DES JEUNES

- **Une offre à destination des jeunes considérée comme insuffisante** (pour 78% des participants) – près de 20 % ne savent pas si l'offre est adaptée aux jeunes.
- **Le logement locatif (privé et social) et le logement en accession à prix plus abordables, des produits à développer en priorité pour répondre aux besoins des jeunes**.

Produits à développer pour le public jeune de moins de 30 ans (selon leur degré de priorité)

Source : Enquête logement PLH MACS



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

V.2 - Des réflexions à mener pour répondre aux besoins des saisonniers

Le travail saisonnier, qu'il soit lié au tourisme ou à l'agriculture, est un enjeu économique fort pour de nombreux territoires. L'attractivité de ces emplois passe aussi par la qualité des services et notamment l'offre en logement / hébergement. Or, le manque d'offre, à des prix souvent élevés, pénalisent l'accès à l'emploi et rendent souvent peu attractifs ces métiers.

MACS est une zone d'emploi soumise à la saisonnalité de différents secteurs d'activités et particulièrement le tourisme. Il s'agit d'un tourisme principalement localisé sur les communes du littoral qui emploient de nombreux saisonniers locaux ou arrivant de territoires extérieurs, durant la période estivale.

A l'échelle de MACS, près de 440 places sont dédiées aux travailleurs saisonniers, par les communes (saisonniers, gendarmes, MNS etc.), principalement dans des campings, en collectif et en chambre, avec des prix allant de la gratuité à 300 € en moyenne par mois.

Le schéma Tourisme réalisé sur MACS en avril 2022 aborde également la thématique de ce public avec un axe dédié à la conduite d'une politique d'hébergement global et une fiche action consacrée à l'accompagnement du développement d'une offre en logements pour les saisonniers et jeunes actifs.

L'agriculture et l'Industrie AgroAlimentaire (IAA) sont bien implantés sur le territoire. Le besoins en main d'œuvre et donc en hébergements et logements lié à ces milieux s'ajoute aux besoins que génère la saisonnalité du tourisme. Des entreprises comme Labeyrie et Bonduelle ont des besoins saisonniers, de même que des productions maraîchères comme le kiwi et l'asperge génère des besoins périodiques de mains d'œuvre.

RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

« Depuis la crise sanitaire, les profils des saisonniers ont probablement évolué. Les emplois saisonniers sont liés à l'activité touristique et agricole. Sur Bénesse-Maremne par exemple, on trouve de nombreux saisonniers agricoles étrangers pour la saison des fraises ».

TEMOIGNAGE DES ELUS

« Une aire, composée d'une centaine de places en bungalow ou camping, est ouverte d'avril à septembre et permet d'accueillir des saisonniers. Une convention tripartite commune / employeur / salarié est signée, la commune traite directement avec l'employeur. » Vieux-Boucau

Source : google image –Sud-Ouest

Conventionnement en faveur du logement saisonnier :

Communes touristiques au sens des articles L. 133-11, L.133-12, L.134-3, L.134-4 et L.151-3 du Code du Tourisme devant signer une convention sur le logement des travailleurs saisonniers ***: Azur, Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maa, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau***

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

V.3 - Une offre saturée pour les ménages en situation de fragilité socio-économique

Une partie de la population est en situation de précarité économique et sociale, avec des difficultés d'insertion dans un parcours logement / hébergement.

Les situations de pauvreté concernent **10,6 %** *(source Filosofi 2020)* **de la population sur le territoire intercommunal** (population des ménages sous le seuil de pauvreté fixé à 60 % du revenu disponible médian national soit 1 102€/UC en 2019). Cette proportion est légèrement inférieure à la moyenne départementale (11,4 %).

Ces situations sont **davantage présentes dans le parc locatif** (où elles concernent 19,4 % des locataires) que dans le parc en propriété occupants (7 % des personnes). Parmi les locataires, ceux du parc privé représentent 80% des ménages. Ainsi, le parc locatif privé joue un rôle de parc social de fait, en accueillant une population paupérisée, ces derniers devant consacrer un taux d'effort important au paiement de leur loyer.

Une partie des ménages fragiles trouvent réponse au sein du parc social, mais la tension sur le parc et la concurrence exprimée sur les petites typologies à bas loyer complexifient l'accès au logement. Il s'agit des ménages en situation de pauvreté, des jeunes en début de parcours résidentiels, des séniors avec peu de moyens. Ces différents profils concentrent des besoins sur un même produit, peu présent dans le parc social (petite typologie accessible).

En 2022, **31 % des demandes locatives sociales** (près de 650 demandes au total) **sont formulées par un public en fragilité face au logement** (source : SNE).

Des situations de sans-abrisme ou de mal logement ont également été signalées par les partenaires, faute de logements abordables disponibles sur le territoire.

De plus sur l'année en cours, quatre demandes DALO (Droit Au Logement Opposable) ont été attribuées pour le secteur de MACS (de janvier à septembre 2023). A l'échelle du département, la plupart des demandes DALO portent sur le côtier sud (62% des décisions favorables sur les CC de MACS, du Seignanx et de Côte Landes Nature).

Quelques chiffres clés sur les attributions DALO :

- 4 attributions DALO en 2020 (sur 50 décisions favorables sur le département)
- 9 attributions DALO en 2021 (sur 44 décisions favorables sur le département)
- 6 attributions DALO en 2022 (sur 39 décisions favorables sur le département)
- 4 attributions DALO en 2023 (en cours)

RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

« Les profils des demandeurs d'un logement social ont évolué. *Aujourd'hui les profils sont plus variés : des jeunes primo demandeurs avec un emploi qui ne trouvent pas de logement dans le parc privé, des jeunes ménages souhaitant décohabiter, des ménages ayant divorcé / séparé, des ménages seniors, etc. Beaucoup de demandes restent donc sans réponse, notamment des demandes de T4. »*

*« **Les solutions de report** pour les ménages qui éprouvent des difficultés à se loger sont les suivantes : **véhicule personnel, colocation, hébergement chez des particuliers familles / amis etc. »***

« Le CIAS met en avant la difficulté à recruter des aides à domicile du fait du manque d'offre en logements à l'année sur le territoire et des prix élevés. Des solutions peuvent être proposées mais de manière temporaire. »

Quelques chiffres clés sur la situation de logement des demandeurs (chiffres SNE 2022) :

- 61 demandeurs sans situation de logement (sans abri, squat, hôtel, camping etc.) – 3% des demandeurs
- 76 demandeurs en structure d'hébergement – 4% des demandeurs
- 509 demandeurs hébergés chez leurs parents / enfants ou particuliers – 24% des demandeurs

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

L'intercommunalité **dispose d'une offre d'accueil relativement diversifiée pour accueillir les ménages en situation de fragilité :**

- 307 logements locatifs sociaux agréés avec un financement PLAI, pour un objectif à 310 unités (objectif atteint),
- 1 Maison Relai de 19 places localisée à Labenne,
- 4 hôtels sociaux gérés par MACS soit 13 logements d'insertion - communes de Labenne, Capbreton, Soustons, Tyrosse,
- 1 Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) avec 70 logements diffus,
- 1 mobil home, géré par le Secours Catholique de Capbreton,
- 4 logements d'insertion gérés par SOLIHA, destiné aux victimes de violence (ALT) – Capbreton, SVT, Seignosse, Moliets-et-Maa
- 2 logements en intermédiation locative (IML) – Tyrosse et Capbreton.

Bien qu'existante, l'offre est aujourd'hui insuffisante pour répondre aux besoins. Afin de pallier le déficit d'offre, certaines communes, à l'image de Soustons, Moliets-et-Maa, Vieux-Boucau), proposent des solutions temporaires pour répondre **aux besoins d'urgence en période hivernale** (mobilisation de logements communaux, mobil-homes etc.).

De manière générale, l'ensemble des professionnels de l'habitat concernés par l'accueil de ces publics font le même constat : **les dispositifs observent une liste d'attente importante et souffrent d'une saturation croissante, avec la nécessité de développer une offre à bas loyer pour faciliter les sorties de structures d'hébergement, développer l'offre d'urgence et le logement accompagné tel que l'intermédiation locative.**

A partir de 2024, une **expérimentation financée par le Département** permettra la création **de 10 hébergements intergénérationnels.**

RETOUR S DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

***« Le territoire est sous doté en structures d'hébergement / dispositifs en faveur du public fragilisé**. Environ 200 logements sont mobilisés à Dax pour les publics spécifiques du territoire. »*

*« Les mobil-homes sont loués 9 mois dans l'année et doivent être libérés 3 mois. **Des initiatives locales permettent de faire des passerelles et assurer une certaine rotation.***

Maison Relai à Labenne // Source : SOLIHA Landes

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

V.4 - Le public senior, en quête de nouveaux modes d'habiter

L'augmentation de l'espérance de vie, combinée au passage aux âges élevés des générations issues du *baby-boom*, devrait générer une hausse conséquente de la part des populations les plus âgées sur MACS, à l'image de la situation nationale, également renforcée par l'attractivité migratoire de MACS auprès des séniors.

Le vieillissement de la population nécessite une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel au sein d'un habitat et d'un environnement adapté (proximité des services et équipements).

En effet, aujourd'hui, les logements occupés par des seniors ne sont que rarement adaptés à leurs besoins (phénomène de sous-occupation, pièce de vie à l'étage, présence d'escaliers, baignoires, etc.). De plus, certains logements sont éloignés des centralités, des équipements, des services et moyens de transport. Cela concerne une grande majorité du parc occupé par des séniors sur le territoire, dont des lotissements des années 70 à 90 (des logements qui n'ont pas fait l'objet d'une mutation) **Cette réflexion doit poser la question de la production d'une offre de logements adaptés et adaptables dans le parc privé et le parc social.**

Celle-ci doit permettre d'améliorer les conditions de vie des ménages âgés ne pouvant assumer l'entretien de leur grand logement mais également de libérer des grands logements aujourd'hui sous-occupés en actionnant des possibilités de mobilité au sein du parc. Ces offres adaptées permettent de rompre l'isolement et de prévenir la perte d'autonomie par la mobilisation, la dynamisation des capacités physiques et cognitives. Le repérage de cette offre de logements est limité, en raison de la faiblesse de la donnée.

Sur le territoire intercommunal, **une trentaine de dossiers sont traités chaque année sur le volet autonomie.**[7]

Un Contrat Territorial de l'Autonomie en cours de réalisation à l'échelle de MACS, travail mené en collaboration avec le département, chef de file de la compétence en matière d'habitat à destination des séniors. permettra de définir une stratégie de prise en compte du vieillissement sur le territoire. Le contrat territorial d'autonomie (CTA) peut être un cadre fédérateur pour engager les acteurs et structurer les réponses apportées en matière de logement notamment, dans une vision prospective.

CONDITIONS D'HABITAT DES SENIORS

- 17 300 personnes de 65 ans et plus, soit **560 seniors supplémentaires par an** entre 2013 et 2019
- Des ménages de 65 ans et plus majoritairement **propriétaires de leur logement** (81%) et **occupent une maison** (81% des 65-79 ans et 82% des 80 ans et +)
- Une présence des propriétaires âgées dans de grands logements individuels qui peut être à l'origine de difficultés d'entretiens et de situation de sous-occupation – **36% du parc de résidences principales concerné par une situation de sous-occupation accentuée** (soit un différentiel de 3 ou plus entre le nombre d'occupants et de pièces au sein du logement)
- **Une demande locative des ménages de plus de 60 ans importante** (387 demandes au 1er janv. 2022 pour 35 attributions), soit un indice de tension très élevé de 11 demandes pour 1 attribution, similaire à la demande globale

[7] Données des services de l'Etat

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Des acteurs qui interviennent en faveur du public senior (outre gestionnaires de structures d'hébergement) :

CIAS : service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (SAAD), prestations de services ménages et d'aides à la personne, service de portage de repas (213 430 repas en 2022 contre 216 120 en 2019), prestation d'accompagnement transport - Transport solidaire associatif en réflexion sur le territoire (communes).

SOLIHA - service autonomie : accompagnement à l'adaptation des logements (appui technique).

L'Escale Labenne et association Alliâges : lieux d'échanges, de partage, de répit : soutien aux aidants, aides à domicile, organisation d'activités, d'ateliers, temps d'information etc.

L'offre en structure médicalisée est insuffisamment développée pour répondre aux besoins.

Plus de 7 930 seniors âgés de 75 ans et plus sont recensés sur le territoire, soit près de 180 seniors de 75 ans et plus supplémentaires par an entre 2013 et 2018.

MACS compte **425 places** d'hébergement répartis sur 6 EHPAD *(Source FINESS 2022),* soit **un taux d'équipement en structures médicalisées inférieur à la moyenne départementale** (54 contre 94 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans dans les Landes). Cette offre se déploie sur cinq communes du territoire : Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Soustons.

En parallèle, **19 places sont également disponibles au sein de l'institut Hélio Marin,** établissement de santé gérontologique privé, localisé à Labenne (accueil pour soins longue durée, lits d'hébergement temporaire).

De plus, une part des 75 ans et plus ne peut accéder à un EHPAD (hors aide sociale ou familiale) **au regard des revenus :**

- le revenu médian pour les 75 ans et plus est de 2 000 € par mois,
- Entre 25 et 35 % des 75 ans et plus peuvent accéder à un EHPAD en GIR 1/2, entre 35 et 45 % en GIR 3/4 et entre 40 et 55 % en GIR 5/6 selon les EHPAD[8].

Enfin, des formes d'habitat intermédiaires doivent être envisagées, entre le maintien à domicile et l'EHPAD. En effet, tous les ménages seniors n'ont pas nécessairement besoin d'un hébergement spécifique médicalisé.

Ainsi, plusieurs opérations ont été réalisées sur le territoire et permettent de répondre à ces besoins intermédiaires :

- opération de 14 logements communaux destinés aux seniors à Orx,
- expérimentation de 4 logements « domiciles regroupés, projet intergénérationnel[9]» de SOLIHA à Saint-Geours-de-Maremne,
- 3 résidences autonomies en cours de construction à Labenne, Tosse et Moliet-et-Mâa
- 1 projet d'habitat inclusif à destination des personnes âgées à Saint Martin de Hinx,
- 2 projets en gestation à Sainte Marie de Gosse et Vieux Boucau.

RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

« L'information et la communication doivent être renforcées afin de mieux orienter les ménages seniors vers les bons organismes / partenaires *(à qui je m'adresse en fonction de mes besoins ?). Un numéro dédié pourrait être mis en place par exemple. »*

« Le CIAS propose un service de transport spécifique et ciblé pour les personnes âgées *pour les usages de proximité. Un service de transport à la demande est en cours de réflexion sur le territoire »*

EHPAD les Magnolias à Soorts-Hossegor // Source : google image

8 Les degrés de perte d'autonomie sont classés en 6 Gir. À chaque Gir correspond un niveau de besoins d'aides pour accomplir les actes essentiels de la vie quotidienne (GIR 1 : dépendance totale / GIR 6 : autonomie dans les actes essentiels de la vie courante).

9 Projet permettant d'accueillir des personnes seules ou en couples avec 3 T2 adaptés PMR en rez-de-chaussée et 1 T2 à l'étage ainsi qu'une famille dans le T4 de l'étage

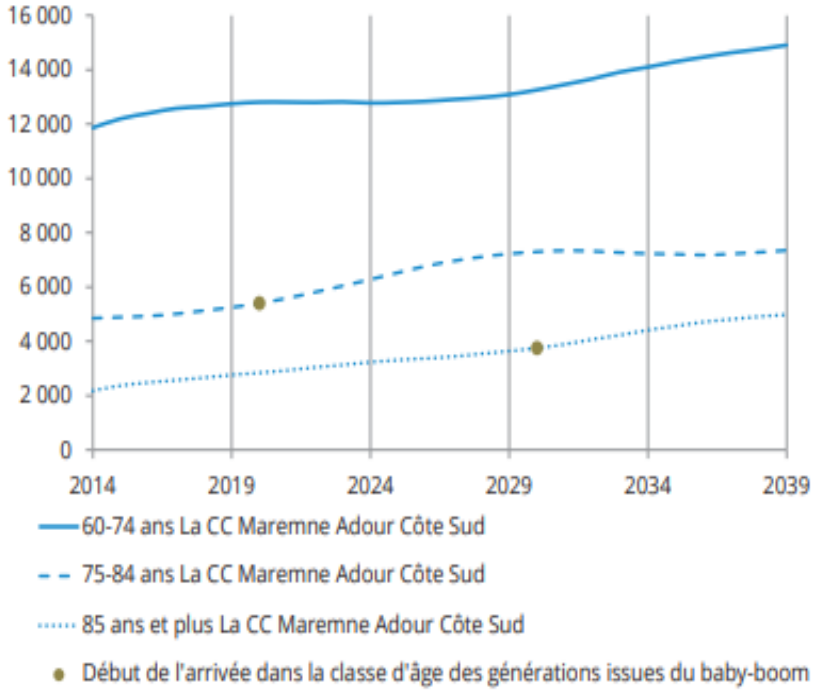
Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

Une projection des populations âgées par tranche d'âge

Source : Insee, RP 2014 & Projections © Compas



Source : Analyse des Besoins Sociaux, décembre 2017

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Personnes âgées	Places	Taux d'équipement		
		CC MACS	Landes	Nouvelle-Aquitaine
Hébergement complet EHPAD	**425**	**53,6**	**94,3**	**105,1**
EHPAD Les Magnolias - SOORTS HOSSEGOR	70			
EHPAD L'Alaoude - SEIGNOSSE	62			
EHPAD Bernard Lesgourgues - CAPBRETON	80			
EHPAD La Chenaie - SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	85			
EHPAD Les cinq étangs - SOUSTONS	95			
EHPAD Eugéne Desjobert - CAPBRETON	113			

Taux d'équipement : nombre de places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et + // Source : FINESS / STATISS / INSEE RP 2019

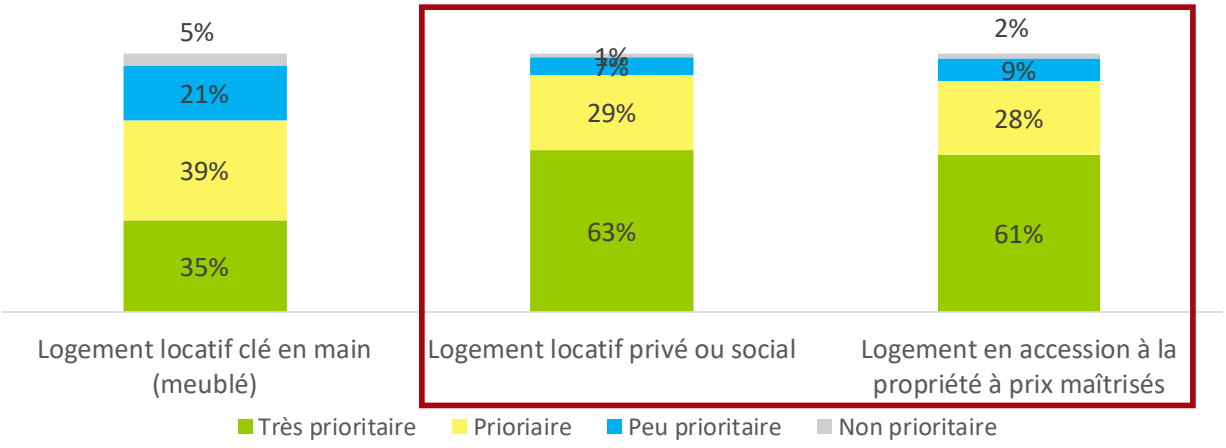
Sur la commune de LABENNE, un établissement de santé USLD (Unités de Soins Longue Durée) de 184 lits permet d'accueillir différents types de profils de personnes âgées (30 lits destinées aux Soins Médicaux et de Réadaptation -SMR et 150 lits USLD).

ZOOM ENQUETE EN LIGNE : BESOINS DES SENIORS

- **Pour plus de la moitié des participants, l'offre à destination des seniors n'est pas adaptée aux besoins de ce public (52 %)** – près de 40 % ne savent pas si l'offre est adaptée aux séniors.
- **L'adaptation du logement à la perte de mobilité et la proximité des aménités** (commerces, services etc.), **des critères jugés très prioritaires dans la recherche d'un logement** destiné à un senior.

Produits à développer pour le public jeune de moins de 30 ans (selon leur degré de priorité)

Source : Enquête logement PLH MACS



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

V.5 - L'accueil des ménages en situation de handicap

Sur le territoire intercommunal, environ **645 allocataires** de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) sont recensés en 2015[10], soit 2,3 **% des ménages de l'intercommunalité**.

Aujourd'hui, 5 structures localisées à Magescq, Soustons et Tosse, permettent d'accueillir près de 140 adultes en situation de handicap et 20 personnes en accueil de jour.

L'ESAT (Etablissement et Service d'Aide pour le Travail) Les Ateliers de Caminante permet à 32 adultes en situation de handicap d'exercer une activité professionnelle. L'ESAT sera prochainement délocalisé à Labenne (structure aujourd'hui localisée à Saint-Vincent-de-Tyrosse).

Un projet d'habitat partagé, porté par l'AEHM de Soustons, pour les personnes en situation de handicap, nommé CASANOSTE permettra d'offrir 8 places supplémentaires.

Maison d'Accueil spécialisée pour les adultes autistes – Magescq // Crédit photo MERC/AT

Publics en situation de handicap	Places en hébergement complet internat	Unité de jour
MAS L'Arcolan - MAGESCQ	26	2
Foyer Tournesoleil - TOSSE		15
Foyer André Lestang - AEHM - SOUSTONS	60	3
Foyer Pierre Lestang Les Arènes - SOUSTONS	32	
TOTAL	**118**	**20**

Liste des établissements permettant d'accueillir des personnes en situation de handicap // Source : FINESS 2022

[10] *Analyse des Besoins Sociaux, décembre 2017*

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

V.6 - Une offre à repenser pour les ménages souhaitant se sédentariser

Le territoire de MACS est inclus dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Landes sur la durée 2018 à 2024 avec lequel il est en conformité.

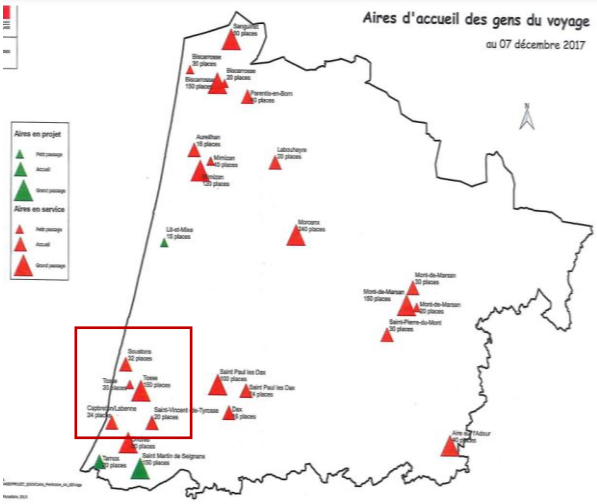
Aujourd'hui, l'intercommunalité compte trois aires d'accueil pour les voyageurs, une aire de grand passage et une aire de petit passage :

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

Un accompagnement social est proposé aux ménages intégrés à la vie locale. Des assistantes sociales et une animatrice socio-éducative proposent des actions d'accompagnement globales, de l'aide aux devoirs, des animations autour de la lecture, etc. Un service de domiciliation est également proposé.

La collectivité souhaite engager des réflexions afin de proposer une offre adaptée aux besoins :

- Repenser l'aire du Hérisson suite à des dégradations et proposer un mode d'accueil adapté.
- Engager une MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) afin d'affiner les besoins des ménages voyageurs pour mieux calibrer l'offre future (étudier les possibilités techniques, urbanistiques, les différents produits à proposer etc.).
- Agrandir l'aire de grand passage à 4 ha (la superficie de l'aire actuelle empêche la venue de groupes de taille conséquente).
- Anticiper les besoins en réhabilitation et transformation des aires permanentes, en lien avec les besoins et attentes des familles accueillies.



Extrait du SDAGV des Landes

Quelques chiffres clés :

Aires permanentes d'accueil :

- entre 170 et 200 personnes (dont 46% d'enfants),
- taux d'occupation élevé (94%),
- taux de rotation très faible (13%).

Aire de grand passage : 147 caravanes contre 307 en 2022.

RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

***« Le phénomène de sédentarisation tend à s'accentuer sur les aires d'accueil ces dernières années**. Certaines demandes sont refusées faute de places disponibles »*

« Les occupants des aires sont essentiellement des groupes familiaux ancrés, de nombreuses familles avec enfants, avec une forte proportion d'enfants scolarisés, de nombreux entrepreneurs, etc. »

« Des situations de stationnement illicites sont observées sur les aires d'accueil (3-4 familles) et pendant la saison estivale (16 grands groupes) ».

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

VI. SYNTHESE

CONSTATS

Dynamiques socio-démographiques

- Une croissance démographique soutenue liée à l'arrivée de nouveaux ménages **(+1.9% /an)**
- Des profils hétérogènes sur le territoire intercommunal :
  - Une dynamique globale de vieillissement de la population **(+3,49 %/an sur la période 2013-2019)**, mais néanmoins plus marquée sur la frange littorale
  - Les ménages des communes rétro-littorales et de l'arrière-pays au profil plus jeune et plus familial
- Une attractivité résidentielle légèrement plus marquée auprès des jeunes familles aisées, pré-retraités et retraités **(ces derniers représentant 25% des entrants sur le territoire)**

Marché immobilier / foncier

- Une dynamique de construction élevée mais en diminution depuis 2017 **(1 175 logements commencés en 2017 contre 534 en 2022)**
- Des objectifs quantitatifs de production du précédent PLH atteints
- Un marché de plus en plus tendu (une demande supérieure à l'offre malgré la sortie de nombreuses opérations, des prix de l'immobilier en hausse et tirés vers le haut par le marché très développé de la résidence secondaire) excluant une partie des ménages locaux
- Un parc de logements à vocation de villégiature **(43,4% de résidences secondaires, deux fois plus qu'à l'échelle départementale)**, héritage des politiques d'aménagement passées en matière touristique
- Un marché locatif à l'année en attrition au regard des territoires voisins, concurrencé par le développement de l'offre locative saisonnière

Parc existant / qualité du parc

- La grande maison individuelle en propriété occupante, offre prépondérante. Une répartition des formes urbaines plus équilibrée au sein des communes les plus structurantes et sur la frange littorale
- Un parc plutôt de bonne qualité, avec des situations de mal logement identifiées ponctuellement laissant présager des situations de précarité énergétique pour une partie des ménages (3 970 ménages en situation de précarité énergétique, soit environ 12% des ménages du territoire)
- Un territoire qui s'engage en faveur de la transition énergétique (actions menées sur le territoire pour favoriser l'amélioration du parc de logements)
- Des logements vacants anciens, de moindre qualité et composés de petites typologies

Parc social

- Un parc qui s'est développé de manière régulière **(en moyenne 104 logements mis en service/an entre 2013 et 2022)** mais des besoins qui restent encore prégnants
- Un parc social qui tend à se diversifier avec davantage de petites typologies produites
- Une demande locative sociale qui s'accroit **(6,5 demandes pour une attribution en 2016 contre 11,6 en 2022)** , avec de plus en plus de ménages qui se tournent vers le logement social, faute de pouvoir se loger dans le parc privé

Publics aux besoins spécifiques

- Une offre locale disponible mais insuffisante pour répondre aux besoins en logement, en logements accompagnés et en hébergement des différents publics – l'évolution dans le parcours résidentiel aujourd'hui bloquée
- Une offre en structure d'hébergement existante insuffisante pour répondre aux besoins en logement des ménages précarisés
- Un territoire qui dispose d'une offre en structures d'accueil pour répondre aux besoins des séniors en fin de parcours résidentiel / ménages en situation de fragilité. Des actions menées pour favoriser le maintien à domicile
- Une carence en matière de logements / structure d'hébergement pour les publics jeunes
- Un territoire en conformité avec le SDAGV. Des réflexions en cours pour réhabiliter / transformer les aires existantes

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Document d'orientations stratégiques

Septembre 2025

MERC/AT

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

SOMMAIRE

Table des matières

PARTIE 1 : PREAMBULE 3

PARTIE 2 : DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT 6

PARTIE 3 : PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU 11

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

1

Partie 1 : Préambule

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

I. PREAMBULE

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

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

2

Partie 2 : Définition des besoins en logement

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

II) DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

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

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

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

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

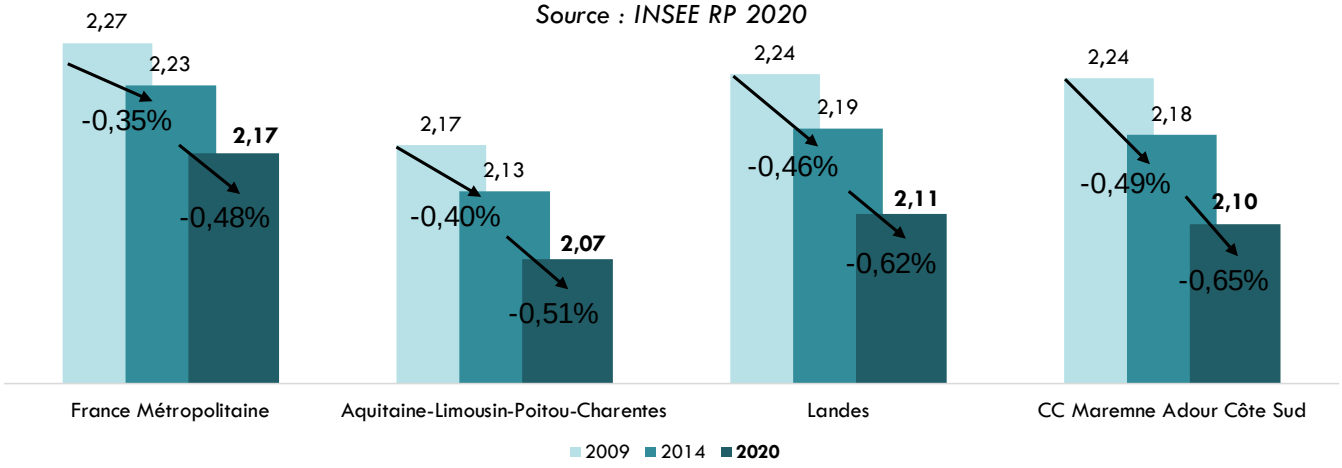
- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage.

Le desserrement des ménages

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

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2009 et 2020

Source : INSEE RP 2020



Reçu en préfecture le 29-09-2025

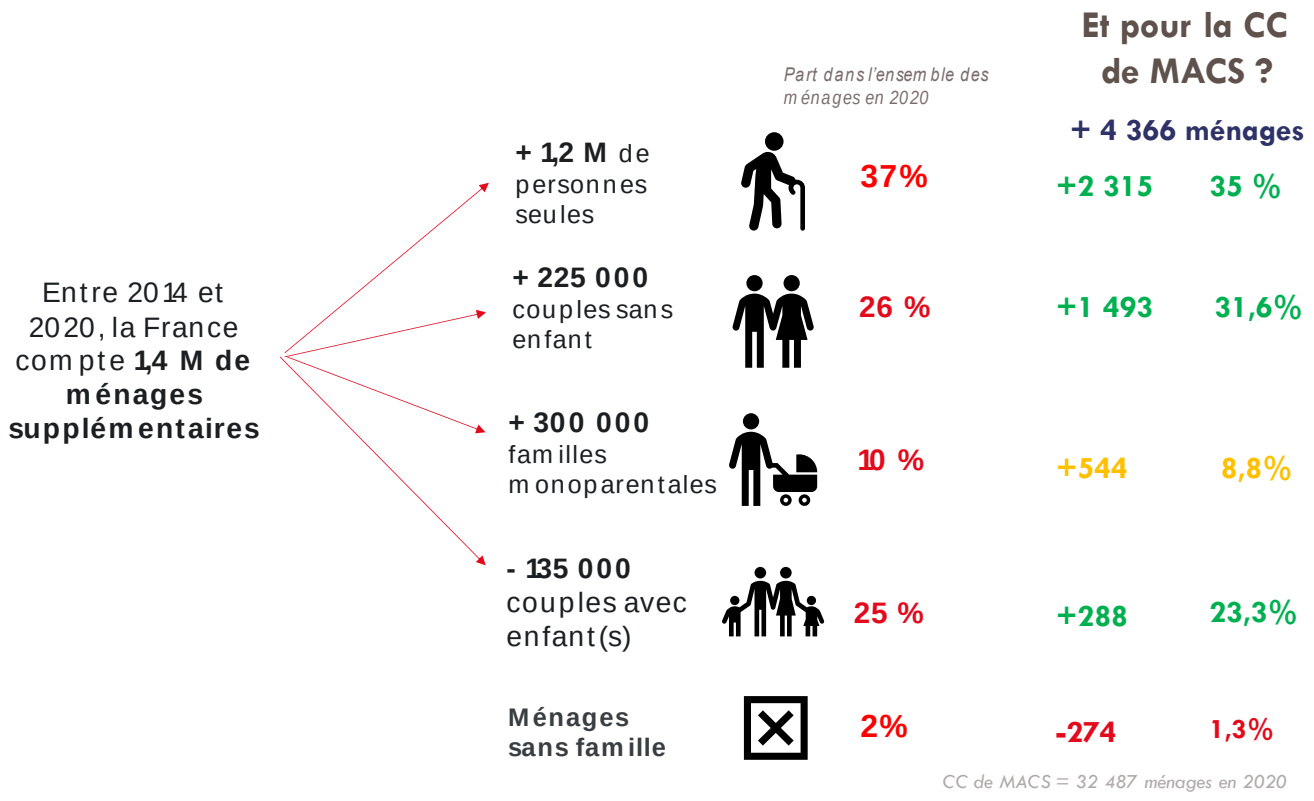
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

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

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

La variation du parc de résidences secondaires et du parc vacant

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

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

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

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

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

Comparatif des différentes sources sur la vacance

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Le renouvellement du parc de logements

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

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

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

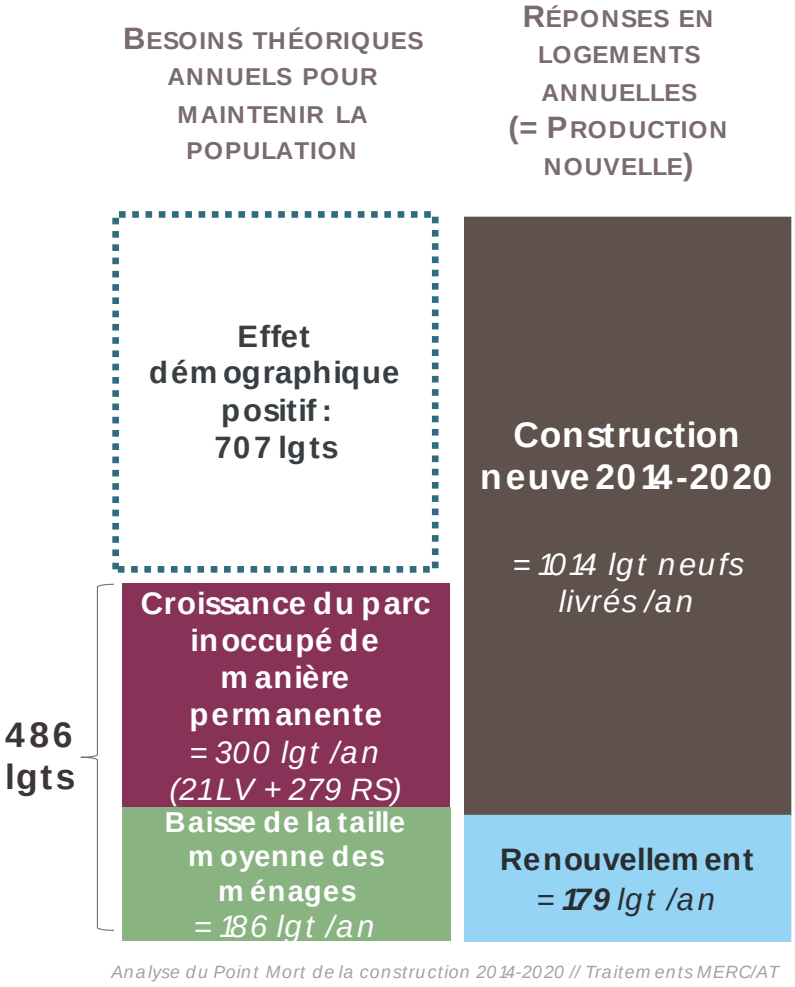
C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

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

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

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

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



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

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

3

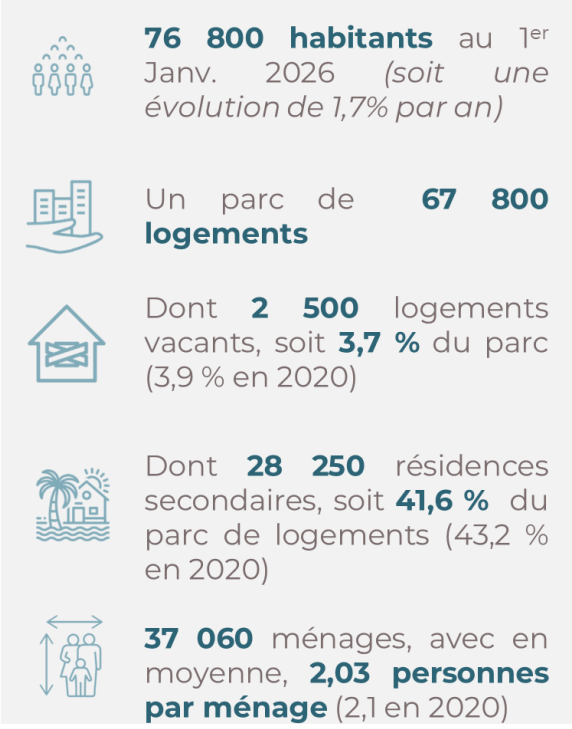
Partie 3 : Présentation du scénario de développement retenu

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

III) PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU PAR LES ELUS

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



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

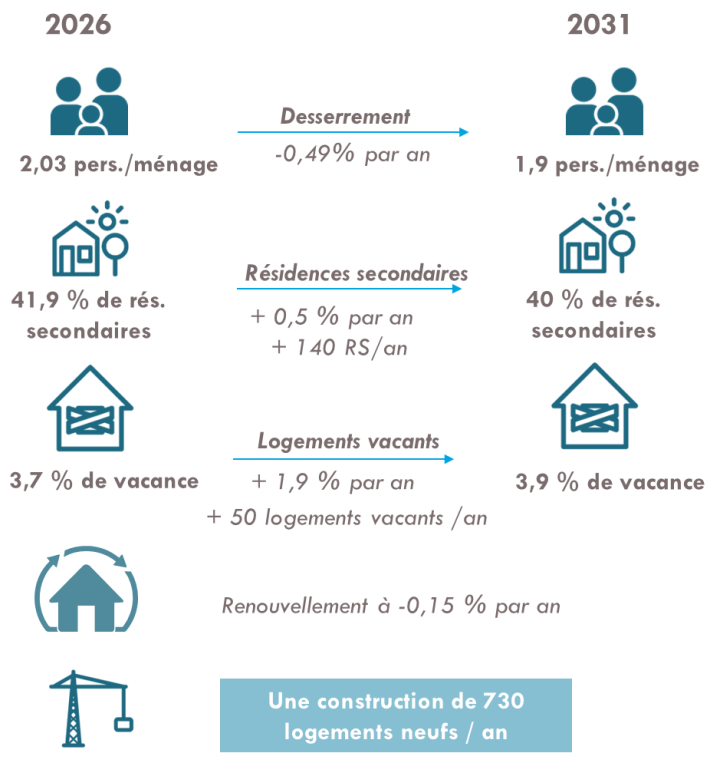
- Un desserrement des ménages à -0,6 % par an (légèrement ralenti par rapport à la période récente, plus en accord avec la tendance longue de la décennie 2009-2020) ;
- Une poursuite de l'augmentation du nombre de logements vacants en volume (environ 21 logements vacants supplémentaires par an entre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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

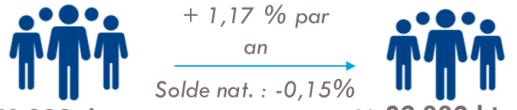


Les hypothèses retenues à horizon 2031

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

Quelles conséquences attendues ?

- Une hausse de population de 1070 habitants par an



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

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

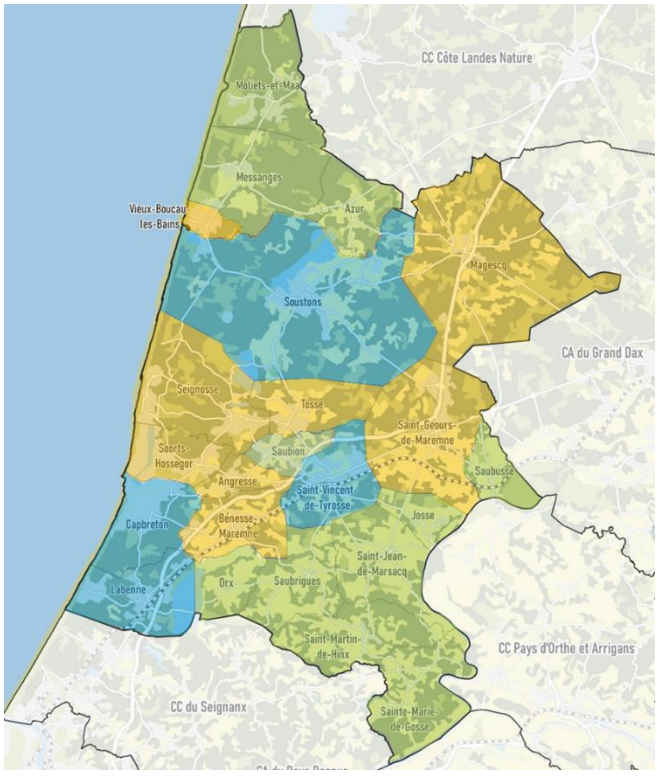
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

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

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

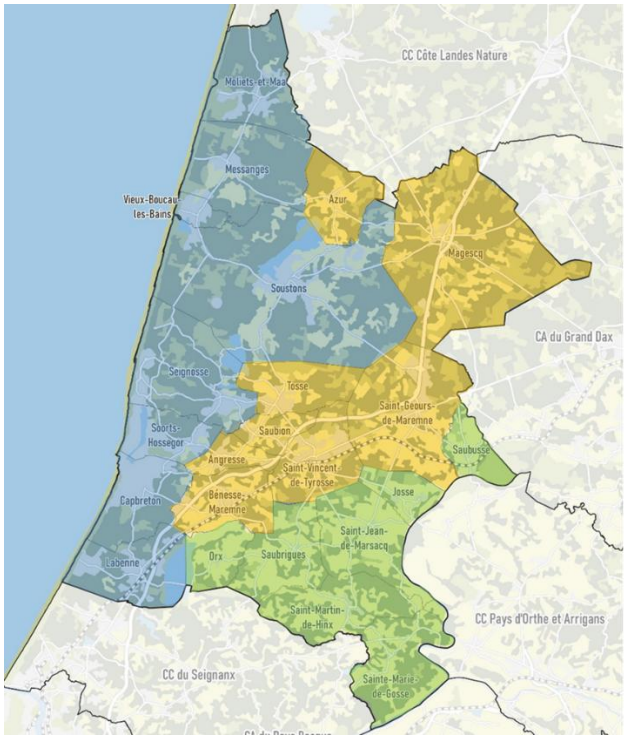
Communes de rang 3	Objectif annuel de construction neuve	Soit sur six ans
Azur	7	42
Josse	7	42
Messanges	35	210
Moliets-et-Maa	15	90
Orx	8	48
Sainte-Marie-de-Gosse	10	60
Saint-Jean-de-Marsacq	8	48
Saint-Martin-de-Hinx	12	72
Saubion	12	72
Saubrigues	11	66
Saubusse	11	66
	136	**816**
MACS	**737**	**4 422**

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

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

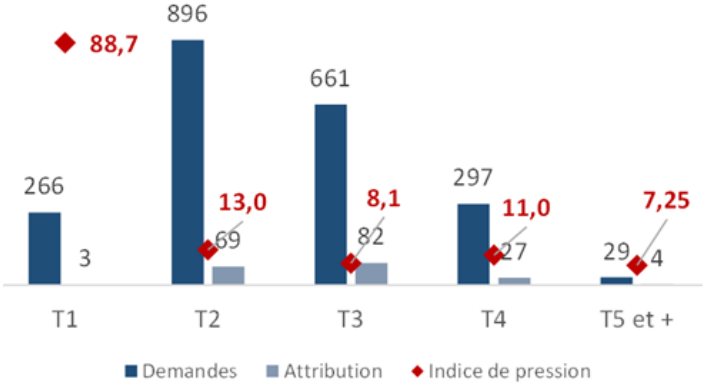
Répartition des objectifs de production de logement locatif social par financement.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

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



Demande locative sociale (SNE 2022)

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

4

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

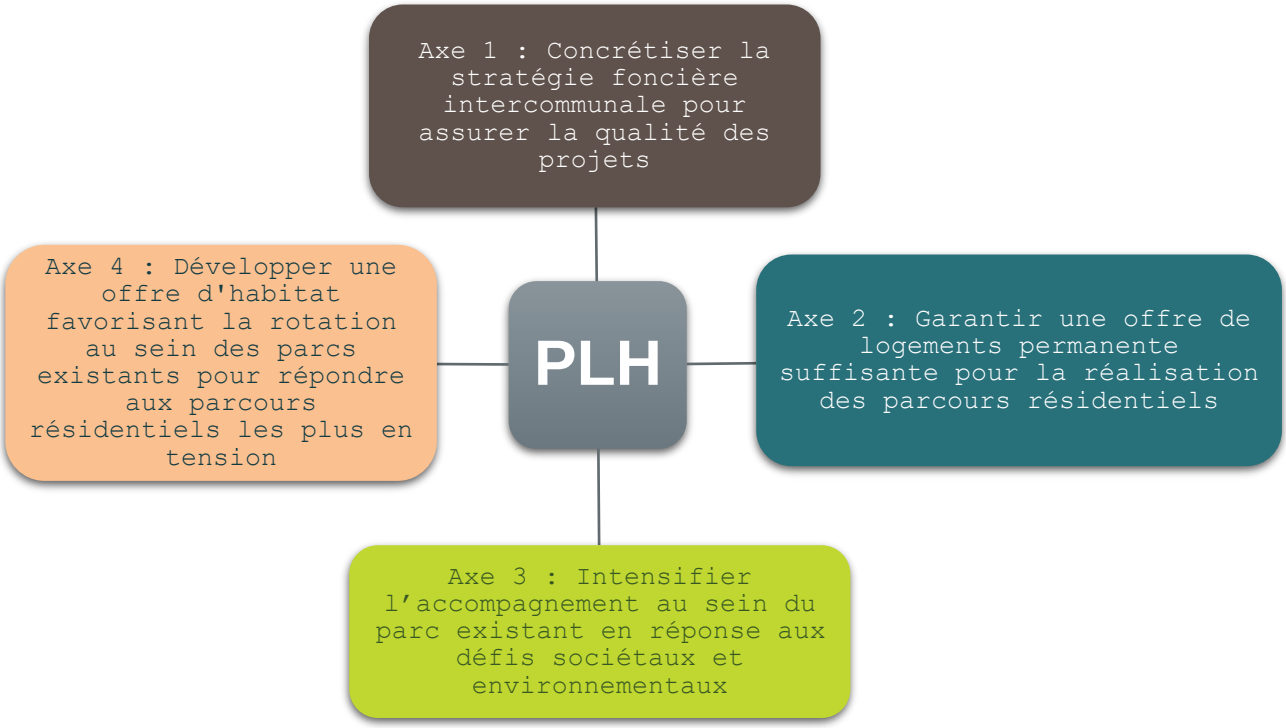
IV) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

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

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

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

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



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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

Préambule :

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

Constat issu du diagnostic territorial :

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

Enjeu :

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

Constat issu du diagnostic territorial :

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

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

Enjeu :

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

Crédit : https://www.cc-macs.org/

Constat issu du diagnostic territorial :

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

Enjeu :

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

Habitations à Labenne. Crédit photographique : MERC/AT

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

Constat issu du diagnostic territorial :

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

Source : SNE 2022

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

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

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

Enjeu :

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

Logement touristique à Capbreton : Crédit photographique Unsplash-mtsjrdl

Constat issu du diagnostic territorial :

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

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

Enjeu :

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

Crédit photographique : Milivoj kuhar-Unsplash

Constat issu du diagnostic territorial :

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

Enjeu :

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Intervenir au sein du parc le plus déqualifié

Labenne

Vieux-Boucau

Soorts-Hossegor

Saint-Vincent-de-Tyrosse

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

Constat issu du diagnostic territorial :

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

Enjeu :

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

Crédit photographique : passimage-Unsplash

Préambule :

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

Constat issu du diagnostic territorial :

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

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

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

Enjeu :

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Accompagner les saisonniers durant leur contrat

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

Constat issu du diagnostic territorial :

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

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

Enjeu :

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Initier une réponse au vieillissement de la population

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

Constat issu du diagnostic territorial :

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

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

Enjeu :

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

Maison Relai à Labenne // Source : SOLIHA Landes

Constat issu du diagnostic territorial :

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

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

Enjeu :

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

Crédit photographique : UnsplashJana Shnipelson

Constat issu du diagnostic territorial :

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

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

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

Enjeu :

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programme d'actions

Septembre 2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PREAMBULE 3

PARTIE 2 : LES ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2031 5

PARTIE 3 : SYNTHESE DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS MOBILISES 35

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

1

Partie 1 : Préambule

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Préambule : du cadre légal du programme d'actions

Le Code de la construction et de l'habitation (CCH) définit le contenu d'un programme d'actions.

L'article R. 302-1-2 précise :
« Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur le ou les documents d'urbanisme au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. ».

Ce programme d'actions a été pensé pour constituer une boite à outils souple, notamment à destination des communes, afin de couvrir le maximum de leurs besoins identifiés lors des phases de travail avec les élus. Il se veut synthétique afin d'être réaliste dans sa mise en œuvre opérationnelle durant les 6 années d'exécution.

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

2

Partie 2 : LES ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2031

MERC/AT

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Les actions du programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 : au sein de 5 axes sont réparties 16 actions opérationnelles

AXE 1 : CONCRÉTISER LA STRATÉGIE FONCIÈRE INTERCOMMUNALE POUR ASSURER LA QUALITÉ DES PROJETS

Action 1 : Renforcer la dynamique partenariale de la stratégie foncière

Action 2 : Être partie prenante dans la participation à la constitution d'une foncière départementale et garantir les emprunts auprès des opérateurs

Action 3 : Poursuivre les initiatives d'acquisition en renouvellement urbain

AXE 2 : GARANTIR UNE OFFRE DE LOGEMENTS PERMANENTE SUFFISANTE POUR LA RÉALISATION DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Action 4 : Accompagner le développement du parc social : coordination et subventions

Action 5 : Initier les démarches réglementaires en faveur de la programmation abordable et des équilibres de peuplement

Action 6 : Mettre en œuvre un règlement sur les meublés de tourisme en adéquation avec les choix politique de chaque commune

AXE 3 : INTENSIFIER L'INTERVENTION AU SEIN DU PARC EXISTANT EN RÉPONSE AUX DÉFIS SOCIÉTAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Action 7 : Poursuivre, accélérer, compléter les interventions de RENO MACS

Action 8 : Accentuer la réhabilitation de certaines structures d'hébergement collectives touristiques vieillissantes au profit d'une vocation habitat temporaire et / ou permanente

Action 9 : Renforcer le rôle de coordination de MACS entre le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et les élus

AXE 4 : DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT FAVORISANT LA ROTATION AU SEIN DES PARCS EXISTANTS POUR RÉPONDRE AUX PARCOURS RÉSIDENTIELS LES PLUS EN TENSION

Action 10 : Accompagner le développement et la gestion d'une offre à destination des jeunes et actifs en mobilité

Action 11 : Proposer une offre d'accueil dédiée au public saisonnier en réponse à la carence de l'offre et la forte saisonnalité de l'économie

Action 12 : Poursuivre la politique intercommunale dédiée à l'accompagnement des séniors et personnes en situation de handicap

Action 13 : Proposer une offre d'hébergement et de logement adaptée à un public en situation de précarité pour limiter le recours aux hôtels sociaux

Action 14 : Répondre aux obligations réglementaires d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage

AXE 5 : ORGANISER ET PILOTER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action 15 : Organisation de séquences de suivi et de bilan des objectifs du PLH et animation de la politique de l'habitat

Action 16 : Poursuivre l'animation de la politique de l'Habitat

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

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

Action 1 : Renforcer la dynamique partenariale de la stratégie foncière

Contexte	Depuis 2002, la Communauté de communes s'inscrit dans une perspective de réduction des consommations foncières liées à l'aménagement du territoire. Le PLUi approuvé en 2020 a proposé des premiers outils et des objectifs affirmés pour atteindre cet objectif. Selon les directives du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le territoire doit réduire de 55 % ses consommations foncières à l'horizon 2031. La mise en conformité du territoire avec les prescriptions de la loi Climat & Résilience nécessite de concrétiser une stratégie foncière intercommunale afin de continuer à produire du logement et assurer la qualité des projets livrés, en accord avec les objectifs du Projet de territoire de MACS.
Objectifs poursuivis	Coordonner la dynamique partenariale associant élus et opérateurs afin de créer les conditions d'acceptabilité de la sobriété foncière
Mise en œuvre	**1. Améliorer la conception des projets le plus en amont possible des opérations** Afin de garantir la réussite des projets, les services Habitat et Urbanisme de MACS renforceront leur soutien opérationnel aux communes durant les phases de négociation foncière, de programmation et d'études pré-opérationnelles. Cet accompagnement permettra de sécuriser les démarches d'acquisition et de définition des besoins en logement associés aux opérations, afin de limiter les risques juridiques, financiers ou opérationnels. **2. Consolider la connaissance et affiner la stratégie foncière à travers l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)** Les services de MACS piloteront l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et organiseront des rencontres annuelles avec les communes sur les bases des travaux de l'appel à manifestation d'intérêt zéro artificialisation nette, et du repérage foncier réalisé lors de l'élaboration du PLUi et du PLH. Cette veille foncière sur les projets doit permettre de faciliter le passage aux phases de mise en œuvre opérationnelles. L'OHF aura aussi pour objectif de renforcer la connaissance des marchés immobiliers locaux : il sera adossé à un observatoire local des loyers (OLL) et à l'observatoire immobilier du Sud-Ouest (OISO). **3. Diversifier les partenariats permettant de produire du logement pour tous** MACS coordonnera et accompagnera les communes vers la diversification des dispositifs permettant la production de logement abordable, en privilégiant notamment : - La délégation du droit de préemption urbain (DPU) à des acteurs tels que l'Etablissement Public Foncier ou les bailleurs sociaux locaux.

- La mise en œuvre de montages juridiques diversifiés comme les baux à construction ou les baux à réhabilitation.

Ces leviers permettent d'élargir les possibilités en matière de portage foncier et de montage opérationnel, lors de la réalisation de projets complexes en renouvellement urbain.

4. Organiser des actions pédagogiques auprès de la population, ainsi que des groupes de travail sur la qualité de l'offre associant les opérateurs

Pour favoriser l'acceptation des opérations, notamment en matière de densité et de diversification de l'offre, MACS pourra coordonner des actions pédagogiques à destination des habitants, à l'instar de visites d'opérations exemplaires. Cette démarche pourra être complétée par des groupes de travail associant opérateurs de la construction, élus et techniciens sur les sujets de la qualité de l'offre. Ces espaces de dialogue faciliteront la compréhension des enjeux et renforceront l'adhésion aux projets, notamment à l'issue de la période électorale de 2026.

5. Poursuivre le financement d'études capacitaires et d'ingénierie en conseil architectural

L'intercommunalité poursuivra son soutien opérationnel aux opérations en renouvellement urbain, par la mobilisation de missions d'ingénierie pour des études capacitaires et en conseil architectural pour des projets publics à vocation habitat.

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
X	Suivi avec les communes, études capacitaires et ingénierie				

Moyens dédiés

Moyens humains internes existants : Un équivalent temps plein au sein du service habitat

Détail des moyens financiers :

250 000 € dont :

- 100 000 € en fonctionnement pour l'Observatoire Local des Loyers du parc privé
- 90 000 € en fonctionnement pour les études capacitaires
- 30 000 € en fonctionnement pour le financement du conseil architectural
- 30 000 € en fonctionnement pour la participation à l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest

Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud	**Partenaires**	Communes, Etablissement Public Foncier, Bailleurs sociaux, Opérateurs de la construction, Bureaux d'études et d'ingénierie

Indicateurs de suivi

- Bilans annuels de la consommation foncière et des objectifs de construction neuve via l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier
- Organisation annuelle des rencontres d'accompagnement auprès des communes sur les sujets fonciers et programmatiques

- Nombre de conventions de délégation du DPU signées et du nombre de projets réalisés via des baux à construction ou à réhabilitation.
- Nombre d'actions pédagogiques et de groupes de travail organisés
- Nombre d'études capacitaires et architecturales chaque année et montants consommés

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Action 2 : Être partie prenante dans la participation à la constitution d'une foncière départementale et garantir les emprunts auprès des opérateurs

Contexte

Une « foncière » est un outil de maitrise et de portage d'actifs immobiliers ou fonciers au service d'une stratégie territoriale. Sa mise en œuvre nécessite :

- La définition stratégique du projet et de sa déclinaison opérationnelle
- La cohérence de son périmètre d'intervention avec les moyens humains et financiers déployés
- La gestion optimisée de ses actifs, et l'anticipation des options de cession

Le département des Landes porte un projet de foncière depuis 2024, en partenariat avec la Banque des Territoires. Des « fonciers cibles » qui pourraient bénéficier du projet de création de l'organisme ont notamment été identifiés sur les communes de Tosse et Labenne.

Objectifs poursuivis

Mobiliser le réseau partenarial landais pour faciliter l'intensification de la production de logements en renouvellement urbain

Mise en œuvre

1. **Participer au montage de la foncière du département**

L'implication de MACS dans la constitution de la foncière départementale permettra de garantir l'adéquation entre les priorités politique de l'intercommunalité en matière de logement et les modalités de fonctionnement et d'intervention de la foncière.

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
X	Participation à la création de la foncière	Mobilisation de la foncière			

Moyens dédiés

Moyens humains internes existants : Un équivalent temps plein au sein du service habitat

Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud	**Partenaires**	Département des Landes, XL Habitat, Banque des Territoires

Indicateurs de suivi

- Participation de MACS aux réunions relatives au montage de la foncière départementale et suivi des projets bénéficiant du dispositif

Action 3 : Poursuivre les initiatives d'acquisition en renouvellement urbain

Contexte	Sur le territoire de MACS, le coût du foncier constitue un investissement majeur pour les porteurs de projet. Dans un contexte de nécessaire sobriété foncière prescrite par le législateur, la réalisation des projets en renouvellement urbain est contrainte par les difficultés d'équilibre financier des opérations. Ces difficultés peuvent être liées à des coûts de dépollution ou de portage foncier élevés pour les élus et partenaires, qui diminuent les marges de négociation relatives au coût d'acquisition et à la qualité du projet.
Objectifs poursuivis	Soutenir financièrement la sortie d'opérations de logement renouvellement urbain
Mise en œuvre	**1. Poursuite du soutien de MACS aux opérations d'acquisition foncière** MACS poursuivra son soutien pour des opérations d'acquisition foncière afin de favoriser la création de logements. En privilégiant la mobilisation de terrains au sein de l'enveloppe urbaine existante, dans une logique de sobriété foncière, cette action permet de répondre à la tension sur les parcours résidentiels des ménages, tout en limitant l'artificialisation des sols.

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Poursuite du soutien à l'acquisition en renouvellement urbain					

Moyens dédiés	**Moyens humains internes existants :** Un équivalent temps plein au sein du service habitat **Détail des moyens financiers :** 5 000 000 € en investissement afin de soutenir les opérations en renouvellement urbain

Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud	**Partenaires**	Communes, Opérateurs de la construction

Indicateurs de suivi	• Nombre et caractéristiques des opérations financées chaque année par MACS (volume de logements, typologies et produits) • Montant des opérations d'acquisition foncière financées chaque année par MACS • Localisation des opérations financées

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

AXE 2 : GARANTIR UNE OFFRE DE LOGEMENTS PERMANENTE SUFFISANTE POUR LA RÉALISATION DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Action 4 : Accompagner le développement du parc social : coordination et subventions

Contexte	Malgré le développement du parc locatif social ces dernières années, la demande locative sociale ne se tarit pas sur le territoire. En 2024, le territoire enregistrait 16,5 demandes pour 1 attribution. La tension de la demande sociale s'est renforcée au cours des dernières années (6,5 demandes pour une attribution en 2016) et reste bien supérieure à celle observée à l'échelle du département (6,8).
Objectifs poursuivis	Renforcer la gouvernance auprès des partenaires afin de garantir l'adéquation entre la production neuve de logement abordable et les besoins des habitants
Mise en œuvre	**1. Renforcer la gouvernance avec les bailleurs sociaux** Afin d'affirmer ses priorités stratégiques en matière de développement et de territorialisation du logement abordable, la communauté de communes souhaite intégrer le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat Départemental. En parallèle, l'intercommunalité poursuivra l'octroi de garanties d'emprunt auprès des opérateurs de logement abordable du territoire (bailleurs sociaux et offices fonciers solidaires). **2. Poursuite des subventions de MACS à destination des bailleurs sociaux** L'intercommunalité poursuivra sa politique de subventions ciblée sur les opérations de logements locatifs sociaux PLAi et PLUS produits par des bailleurs sociaux. Ces subventions pourront évoluer en cas de souhait politique d'adaptation du règlement intercommunal des aides à la pierre, face au contexte de nécessaire sobriété foncière et de production en renouvellement urbain. Ce règlement intègre une ligne budgétaire spécifique dédiée à la rénovation des logements communaux, qui ne bénéficient pas d'un conventionnement social mais sont loués à des niveaux de loyers inférieurs à ceux du marché locatif privé.
Calendrier	**2026 / 2027 / 2028 / 2029 / 2030 / 2031** Gouvernance renforcée auprès des bailleurs sociaux et poursuite de l'application du règlement d'intervention communautaire
Moyens financiers	**Moyens humains internes existants :** Un équivalent temps plein au sein du service habitat **Détail des moyens financiers :** 3 900 000 € d'investissement pour les subventions au logement locatif social et aux logements communaux
Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Partenaires	Bailleurs sociaux, communes

Indicateurs de suivi	• Intégration effective d'un élu de MACS au sein du conseil d'administration de l'OPH départemental • Montant des subventions octroyées par année et caractéristiques des opérations concernées (volume, typologies et produits logements)

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Action 5 : Initier les démarches réglementaires en faveur de la programmation abordable et des équilibres de peuplement

Contexte	MACS traduit spatialement son Projet de territoire à travers différents documents cadres de planification, qui intègrent notamment les ambitions des élus en matière d'objectifs de production de logement abordable, et de mixité sociale. Le conseil communautaire de MACS, par une délibération du 16 mai 2024 a prescrit la révision générale du SCoT de MACS. Le PLH doit être compatible avec ce schéma de cohérence territoriale (SCoT). De plus, le territoire dispose d'un PLUi, approuvé en 2020 : la révision du document pourrait être réalisée durant les six années exécutoires du Programme Local de l'Habitat.
Objectifs poursuivis	Poursuivre le développement d'une offre pérenne à l'année sur MACS et inscrire cette trajectoire au sein des documents réglementaires
Mise en œuvre	**1. Inscrire des objectifs de programmation en logements abordables plus ambitieux dans les documents cadres** Afin de renforcer la production de logements abordable sur le territoire, l'intercommunalité a souhaité inscrire des objectifs de programmation plus ambitieux dans ses documents cadres : - 35 % de logement locatif social et 20 % d'accession sociale au sein des communes définies comme « littorales » - 30 % de logement locatif social et 15 % d'accession sociale au sein des communes définies comme « rétro-littorales » - 20 % de logement locatif social et 10 % d'accession sociale au sein des communes définies comme « intérieures » Le document d'orientations du PLH décline ces objectifs à l'échelle communale afin de favoriser la mixité sociale et répondre aux problématiques de blocage des parcours résidentiels sur le territoire. Ces objectifs seront traduits dans les documents de planification territoriale que sont le SCoT et le PLUi lors de sa révision, comme ils pourront intégrer des secteurs destinés aux résidences principales.

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Suivi des objectifs de logement abordable du PLH et traduction au sein du SCoT, et du PLUi					

Moyens financiers	**Moyens humains internes existants :** Un équivalent temps plein au sein du service habitat		
Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud	**Partenaires**	Communes
Indicateurs de suivi	• Suivi des objectifs fixés par le PLH • Traduction effective de ces objectifs dans le SCoT et le PLUi		

Action 6 : Mettre en œuvre un règlement sur les locations meublées de courte durée en adéquation avec les choix politique de chaque commune

Contexte	Le développement de l'offre en location meublée de courte durée est croissant durant la dernière décennie. Selon les données l'étude menée en partenariat avec l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP) depuis 2023, 12 000 locations actives étaient recensées sur le territoire en 2023. Ce volume a été multiplié par quatre depuis 2016. Cette dynamique a pour conséquence un recul de l'offre locative pérenne, un renchérissement des montants des loyers mais également des prix de vente des biens. Le phénomène accroît les difficultés de certains publics à trouver un logement : jeunes, saisonniers, actifs en mobilité, familles monoparentales, ménages paupérisés, etc.
Objectifs poursuivis	Limiter l'évolution de l'offre de logements en location meublée de courte durée de manière différenciée selon les secteurs
Mise en œuvre	**1. Concevoir un règlement de régulation du phénomène des locations meublées de courte durée** Les conclusions de l'étude de l'AUDAP permettront de définir la stratégie politique à adopter par les élus afin de garantir l'équilibre entre le développement économique du territoire et la préservation de la vie permanente pour ses habitants. Les modalités de mise en œuvre d'un règlement de régulation prévu au titre de la loi n°2024-1039 Lemeur-Echaniz devront être arbitrées politiquement. Des principes d'intervention différenciés pourront être définis entre les communes du territoire, au regard de la tension sur le marché immobilier local et du rythme de développement de l'offre meublée touristique. **2. Mettre en œuvre les mesures de régulation, de suivi et contrôle du dispositif** L'intercommunalité coordonnera le déploiement des mesures de régulation, de suivi et de contrôle afin d'assurer la bonne mise en place de la réglementation, en aidant à : - La structuration de l'intervention des communes pour l'organisation d'un service d'instruction des changements d'usage - Les modalités d'instruction et de suivi des demandes d'autorisation à la mise en location suite à la mise en œuvre du règlement - La vérification de la bonne application du règlement en lien avec les communes **3. Accompagner la transformation de résidences secondaires en résidences principales** MACS proposera un accompagnement technique et juridique aux communes volontaires pour proposer une aide financière dédiée à la conversion de résidences secondaires en résidences principales. Cette aide pourra être subventionnée à partir des recettes fiscales de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS). Le service Habitat aidera les communes à définir les conditions d'éligibilité à l'aide pour les propriétaires des biens concernés.

<table>
<tr><td rowspan="3">Calendrier</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td><td>2031</td></tr>
<tr><td>X</td><td>Arbitrages politiques de mise en œuvre du règlement</td><td colspan="4">Suivi et contrôle du règlement</td></tr>
<tr><td colspan="2">Appel à manifestation d’intérêt auprès des communes</td><td colspan="2">Finalisation de l’accompagnement juridique de la 1e vague de communes</td><td colspan="2">Nouvel appel à manifestation d’intérêt et évaluation des résultats</td></tr>
<tr><td>Moyens dédiés</td><td colspan="6">Moyens humains internes existants : Un équivalent temps plein au sein du service habitat

Détail des moyens financiers : 100 000 € en fonctionnement pour l’élaboration et le suivi du règlement sur les meublés de tourisme</td></tr>
<tr><td>Pilote</td><td colspan="2">Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud</td><td>Partenaires</td><td colspan="3">Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP), Communes, DDTM, professionnels de l’immobilier</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td colspan="6">• Adoption d’une réglementation de régulation et suivi de celle-ci
• Evolution du volume de meublés de tourisme à travers les données de la taxe de séjour
• Evaluation de l’impact de la politique de régulation des meublés sur le parc de logements : impact sur le parc locatif privé : locations saisonnières/locations à l’année et impact sur le parc immobilier (ventes de biens qui n’ont pu obtenir l’autorisation de changement d’usage)
• Nombre de communes ayant mis en œuvre une aide à la conversion des résidences secondaires en résidences principales, et des subventions allouées chaque année</td></tr>
</table>

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

AXE 3 : INTENSIFIER L'INTERVENTION AU SEIN DU PARC EXISTANT EN RÉPONSE AUX DÉFIS SOCIÉTAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Action 7 : Poursuivre, accélérer, compléter les interventions de RENO MACS

Contexte	Le parc immobilier de MACS, bien que majoritairement construit après les premières lois de réglementation thermiques, est caractérisé par une forte proportion de logements énergivores, notamment ceux chauffés à l'électricité (48% des résidences principales). Cette situation est exacerbée par la précarité énergétique et la sous-occupation de certains logements. D'après l'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE), près de 4 600 ménages seraient en situation de précarité énergétique face au logement (soit 14% des ménages du territoire). La résorption de ces situations nécessite la poursuite de l'engagement de la collectivité déjà initié sur le précédent PLH. Le service « RénoMACS » pilote le Pacte Territorial France Rénov' et permet aux ménages de bénéficier d'un accompagnement gratuit, de qualité et neutre sur des problématiques de rénovation (rendez-vous, visite de logements, choix des artisans, financements etc.). Selon les acteurs interrogés en phase de diagnostic, ces dernières années RénoMACS connait une forte hausse des demandes. Malgré une augmentation des moyens alloués à la démarche, il faut compter 2 à 3 mois d'attente entre la demande et la visite, un temps qui peut paraître long pour certains ménages qui souhaitent avancer rapidement dans leurs réflexions et qui pour certains ont déjà lancé leur projet (choix des artisans, devis, etc.).
Objectifs poursuivis	Massifier l'accompagnement des propriétaires vers la rénovation énergétique
Mise en œuvre	**1. Accentuer la dynamique « d'aller-vers »** L'intercommunalité souhaite renforcer les actions de conseil « d'aller-vers » en direction des ménages paupérisés, prévues au sein du Pacte Territorial . Cette approche vise à lever les freins à l'accès aux droits et à l'habitat et à diffuser l'existence RénoMACS auprès de tous les ménages. **2. Communiquer sur les évolutions législatives** L'intercommunalité veillera à accentuer la communication autour des évolutions législatives auprès des ménages et élus du territoire, notamment celles portées par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et de leurs incidences pour les ménages. **3. Former et sensibiliser les professionnels à la rénovation globale** Dans le contexte du lancement du dispositif Mon Accompagnateur Rénov', l'intercommunalité souhaite développer la formation et la sensibilisation des professionnels du bâtiment, en particulier les artisans. L'objectif est de les

accompagner dans la montée en compétence sur les enjeux de la rénovation globale, et de structurer un réseau local de partenaires à mobiliser.

4. Envisager la création d'un partenariat avec les Compagnons Bâtisseurs

Dans une logique d'accompagnement des ménages en situation de précarité, l'intercommunalité envisagera la création d'un partenariat avec les Compagnons Bâtisseurs. Cette association propose des séquences d'auto-réhabilitation accompagnée et du prêt de matériel aux habitants en situation de fragilité socio-économique.

Cet accompagnement de proximité des Compagnons Bâtisseurs participe également à un meilleur repérage des situations de mal logement sur le territoire.

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Fréquence annuelle durant le PLH					

Moyens dédiés

Détails des moyens financiers : 1 320 000 € dont :

- 1 020 000 € de fonctionnement de RénoMACS
- 300 000 € d'aides aux travaux en investissement.

Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud	**Partenaires**	Communes, ANAH, Compagnons bâtisseurs, Commission des Financeurs

Indicateurs de suivi

- Nombre d'accompagnements réalisés avec le dispositif RénoMACS
- Suivi des actions de communication et de formation
- Création d'un partenariat avec les Compagnons bâtisseurs

Action 8 : Accentuer la réhabilitation de certaines structures d'hébergement collectives touristiques vieillissantes au profit d'une vocation habitat temporaire et / ou permanente

Contexte	L'attractivité balnéaire de MACS constitue un levier de l'économie locale, et le territoire localise de nombreuses structures d'hébergement collectives à vocation touristique. Certaines de ces structures montrent quelques signes de fragilité, avec une offre vieillissante, qui n'est plus en adéquation avec les standards actuels et la demande des touristes. En 2024, une étude spécifique a été initiée par le service Développement territorial de MACS pour mener un diagnostic sur l'état de cette offre d'hébergement. L'objectif de l'étude est également d'élaborer une stratégie territoriale croisant besoins en rénovation et opportunités de réponse à des besoins en logement spécifiques, à l'instar du logement des saisonniers. Le document sera formalisé au sein d'un programme d'actions identifiant les partenariats, outils, et dispositifs nécessaires pour agir sur ces deux problématiques.
Objectifs poursuivis	Requalifier le parc de structures d'hébergement touristiques
Mise en œuvre	**1. Initier la reconversion des structures d'hébergement touristique vieillissante** L'intercommunalité effectuera un travail de veille et d'accompagnement de porteurs de projets volontaires sur la reconversion partielle de certaines structures d'hébergement touristique vieillissantes en logements. Ces bâtiments auront vocation à être considérés comme un gisement foncier pour le futur afin de répondre aux besoins en logement sans artificialiser de nouveaux sols. Compte-tenu de la localisation de ces gisements, la réflexion intègrera une priorisation des structures où une réponse aux besoins en logement des travailleurs saisonniers pourra être apportée, et celles où une vocation de villégiature devrait être maintenue. **2. Travailler en amont des projets sur les conditions de montage d'opération et le public accueilli** MACS travaillera en amont des projets, en étroite collaboration avec les communes, les employeurs et autres partenaires concernés pour identifier les leviers et freins nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle des projets, et le public à accueillir.
Calendrier	**2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** Veille et accompagnement selon opportunités
Moyens dédiés	**Moyens humains internes existants :** Un équivalent temps plein au sein du service habitat et développement territorial (tourisme)

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud	**Partenaires**	Gestionnaires de structures d'hébergement collectives touristiques, Communes
Indicateurs de suivi	• Evolution du nombre de structures rénovées ou reconvertis, nombre de logements créés		

Action 9 : Renforcer le rôle de coordination de MACS entre le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et les élus

Contexte	Le territoire de MACS est caractérisé par son parc de logements bien entretenu et assez fortement valorisé, néanmoins des situations de mal-logement ponctuelles y persistent. En 2017, 1 010 résidences principales du parc privé ont été identifiées comme potentiellement indignes, soit 3,3 % des résidences principales privées, une part inférieure à celle du département (5,3 %). Plus de 40% des logements identifiés comme potentiellement indignes sont concentrés sur quatre communes : Soustons (14 % - 137 unités), Seignosse (11 % - 107 unités), Capbreton (10 % - 98 unités), Saint-Vincent-de-Tyrosse (9 % - 90 unités). Deux communes de l'arrière-pays présentent néanmoins des taux plus importants, supérieurs à 7 % (Azur : 7,89 % - 27 unités / Magescq : 7 % - 66 unités).
Objectifs poursuivis	Intervenir au sein du parc le plus déqualifié
Le parc de Mise en œuvre	**1. Relai des signalements pour les élus de MACS vers le PDLHI** Afin d'améliorer la coordination entre les élus locaux et les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, MACS assurera le relai des signalements vers le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), notamment via la promotion de la plateforme gouvernementale « Signal-Logement ». Ce dispositif permettra aux élus de faire remonter plus efficacement les situations préoccupantes identifiées sur leur commune et de les aiguiller vers les procédures et / ou dispositifs adéquats.
Calendrier	**2026** / **2027** / **2028** / **2029** / **2030** / **2031** Relai annuel des signalements vers le PDLHI
Moyens dédiés	**Moyens humains internes existants :** Un équivalent temps plein au sein du service habitat
Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Partenaires	Communes, Département (PDLHI)
Indicateurs de suivi	• Nombre de signalements formulés vers le PDLHI • Nombre de procédures engagées grâce au signalement

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

AXE 4 : DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT FAVORISANT LA ROTATION AU SEIN DES PARCS EXISTANTS POUR RÉPONDRE AUX PARCOURS RÉSIDENTIELS LES PLUS EN TENSION

Action 10 : Accompagner le développement et la gestion d'une offre à destination des jeunes et actifs en mobilité

Contexte	Les niveaux de ressources des moins de 30 ans semblent permettre l'accès à un T2 dans le parc privé pour 70 % d'entre eux avec un loyer mensuel qui ne peut dépasser 580 €, mais cette offre se fait très rare sur le territoire. De plus, l'offre en petites typologies (T1 / T2) est insuffisante au regard des besoins exprimés (12 % des résidences principales correspondent à de petites typologies T1/T2, soit 3 940 unités). Actuellement, aucune structure d'hébergement dédiée aux jeunes n'a été réalisée sur le territoire même si plusieurs réflexions sont en cours. La pénurie de l'offre « meublée clef en main » contraint également l'installation d'actifs, en contrat court ou en mobilité sur le territoire et constitue un frein au développement de l'emploi.
Objectifs poursuivis	Développer une offre de logements à destination des jeunes et jeunes actifs
Mise en œuvre	**1. Réalisation d'un diagnostic des besoins en logement des jeunes sur le territoire** L'intercommunalité réalisera un diagnostic de qualification des besoins en logement des différents publics jeunes, dans le cadre d'une étude spécifique lancée en 2025. Ce travail visera à produire une analyse partagée entre les acteurs locaux, fondée sur des données quantitatives (typologie attendues, niveaux de revenus) et qualitatives (parcours résidentiels, freins à l'accès au logement, attentes). Le dialogue avec les employeurs du territoire devra être poursuivi afin de cibler les besoins exacts des actifs au regard de leurs contrats de travail et durée d'activité sur le territoire. **2. Définition des modalités de gestion de l'offre en externalisation** La Communauté de communes pourra envisager l'appui d'un organisme tiers afin de développer une solution de gestion locative. Cette action sera permise grâce à un démarchage des propriétaires bailleurs (captation, médiation, accompagnement social si nécessaire). **3. Validation politique d'un plan d'actions opérationnel et des subventions dédiées à la création de l'offre** L'intercommunalité formalisera, après validation politique, un plan d'action opérationnel dédié à la création d'une offre de logement adaptée aux jeunes. L'objectif sera de permettre le développement d'une offre en petites typologies meublées « clef en main », en logement de droit commun et / ou en structure d'hébergement afin de garantir l'accueil des jeunes en contrat court ou sur une plus

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">longue durée sur le territoire. Ce plan inclura la poursuite de l’attribution de subventions ciblées par MACS, déjà intégrée dans son règlement d’intervention intercommunal.</td></tr>
<tr><td>Calendrier</td><td colspan="3">
<table>
<tr><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><th>2031</th></tr>
<tr><td>Etude</td><td colspan="5">Subventions et accompagnement au développement de l’offre</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Moyens dédiés</td><td colspan="3">Moyens humains internes existants : Un équivalent temps plein au sein du service habitat

Détail des moyens financiers : 500 000 € de subventions sur six ans en investissement</td></tr>
<tr><td>Pilote</td><td>Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud</td><td>Partenaires</td><td>Communes, Bailleurs sociaux</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td colspan="3">• Evolution de l’offre à destination des jeunes
- Nombre de logements créés en structure d’hébergement
- Nombre de logements captés au sein du parc privé
• Evolution de l’indice de pression de la demande locative sociale pour le public jeune</td></tr>
</table>

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Action 11 : Proposer une offre d'accueil dédiée au public saisonnier en réponse à la carence de l'offre et la forte saisonnalité de l'économie

Contexte	MACS est une zone d'emplois soumise à la saisonnalité de différents secteurs d'activités : particulièrement le tourisme, et dans une moindre mesure liée à l'agriculture et à l'industrie agro-alimentaire. Concernant le tourisme, l'activité est principalement localisée sur les communes du littoral qui emploient de nombreux saisonniers locaux ou arrivant de territoires extérieurs, durant la période estivale. Près de 440 places sont dédiées aux travailleurs saisonniers, par les communes (saisonniers, gendarmes, Moniteurs et maîtres nageur etc.), principalement dans des campings, en collectif et en chambre, avec des prix allant de la gratuité à 300 € en moyenne par mois. En 2024, une étude spécifique a été initiée par le service Développement territorial de MACS pour définir une feuille de route de la réponse aux besoins de public.
Objectifs poursuivis	Poursuivre le développement de l'offre de logements à destination des saisonniers
Mise en œuvre	**1. Concevoir un mode gestion de l'offre dédiée aux saisonniers à l'échelle intercommunale** Dans le prolongement de l'étude lancée en 2024, les services de MACS poursuivront leur démarche de coordination de l'action des communes pour concourir à la création d'une offre d'hébergement nouvelle. Des réflexions pourront être menées pour évaluer les modalités de gestion, qu'elles soient pilotées en régie ou externalisées à une association agrémentée. Une attention particulière sera portée à l'évaluation du potentiel de reconversion de structures d'hébergement touristique vieillissantes pour proposer une solution au public (en lien avec l'action Action 8).
Calendrier	**2026** / **2027** / **2028** / **2029** / **2030** / **2031** Accompagnement au développement de l'offre
Moyens dédiés	**Moyens humains internes existants :** Un équivalent temps plein au sein du service habitat et développement territorial (tourisme)
Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Partenaires	Communes, Opérateurs de gestion
Indicateurs de suivi	• Evolution du nombre de places dédiées à l'hébergement du public saisonnier

Action 12 : Poursuivre la politique intercommunale dédiée à l'accompagnement des séniors et personnes en situation de handicap

Contexte	Près d'un tiers de la population de MACS est âgée de 60 ans et plus. Cette part de population sénior continue d'augmenter via le vieillissement de la population déjà en place et de l'attractivité résidentielle du territoire auprès des ménages séniors extérieurs. Ces besoins sont à prendre en compte à la fois à travers l'adaptation du parc existant (privé et social) mais également à travers le développement d'une offre neuve adaptée, permettant en plus de travailler sur la rotation des parcs existants et limiter la consommation foncière nouvelle.
Objectifs poursuivis	Accompagner les séniors et personnes en situation de handicap dans leur parcours résidentiel
Mise en œuvre	**1. Renouveler les aides pour les projets de Résidence Autonomie et de logement locatif social adapté aux séniors ou personnes en situation de handicap** Dans le cadre du règlement des aides pour l'accès au logement pour tous, MACS prévoit de renouveler son soutien financier aux projets de résidence autonomie et de logement locatif social adaptés aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap. Ces aides seront ciblées en cohérence avec les priorités définies par le Contrat Territorial Autonomie. **2. Accompagner l'adaptation du parc existant à la perte d'autonomie** Dans le cadre l'activité de RENO MACS, la CC accompagnera les ménages éligibles dans leur projet de rénovation en vue de travaux d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie. Enfin, MACS sensibilisera les bailleurs sociaux au sujet de rénovation des logements afin de les adapter à la perte d'autonomie de leurs occupants.
Calendrier	**2026 / 2027 / 2028 / 2029 / 2030 / 2031** Subventions et accompagnement au développement de l'offre
Moyens dédiés	**Moyens humains internes existants :** Des équivalent temps plein existants au sein du service habitat du Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) **Détail des moyens financiers :** 670 000 € au total en investissement
Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Partenaires	Conseil départemental, gestionnaires de structures d'hébergement, communes, bailleurs sociaux, associations,

Indicateurs de suivi	• Evolution du nombre de structures développées et leur localisation sur le territoire, nombre de logements adaptés créés • Connaissance des indicateurs des structures existantes et bilans d'activité (taux d'occupation, publics accueillis, évolution par an) • Nombre de logements accompagnés par RENO MACS pour la thématique adaptation • Montant des subventions attribuées par MACS chaque année pour soutenir le développement de l'offre à destination des séniors

Action 13 : Proposer une offre d'hébergement et de logement adaptée à un public en situation de précarité pour limiter le recours aux hôtels sociaux

Contexte	Des situations de précarité économique et sociale, avec des difficultés d'insertion dans un parcours logement / hébergement ponctuelles sont constatées sur le territoire. Selon les données FILOSOFI en 2020, 10,6 % de la population dispose de revenus inférieurs au seuil de pauvreté soit une part légèrement inférieure à la moyenne départementale (11,4 %). Le parc locatif privé, très largement majoritaire au sein de l'offre locative, joue un rôle social en accueillant une population paupérisée, ces derniers devant consacrer un taux d'effort important au paiement de leur loyer. En 2025, le CIAS gère 18 logements, soit 62 places, à destination du public en situation de rupture au sein de son parcours résidentiel, sans solution de logement ou d'hébergement pérenne.
Objectifs poursuivis	Répondre aux situations de rupture au sein des parcours résidentiels des ménages précarisés
Mise en œuvre	**1. Renforcer le lien avec les bailleurs sociaux dans le cadre des CALEOL** Afin d'améliorer l'accès au logement des ménages du territoire, MACS souhaite renforcer sa collaboration avec les bailleurs sociaux dans le cadre des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). L'objectif est d'optimiser l'accueil de ménages locaux identifiés par l'intercommunalité au sein du contingent préfectoral, en engageant une négociation avec la Préfecture. **2. Mutualiser des moyens avec le CIAS pour coordonner l'hébergement des ménages vers les hôtels sociaux** La Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud poursuivra la coordination avec le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) afin d'optimiser l'orientation des ménages en situation de précarité vers les solutions d'hébergement d'urgence, notamment les hôtels sociaux. Cette mutualisation des moyens permettra de fluidifier les parcours d'hébergement. Elle contribuera également à une meilleure articulation entre les ressources et acteurs intercommunaux. MACS souhaite aussi poursuivre le développement de ces places au sein des différentes communes du territoire, notamment au sein de celles qui ne disposent pas encore de cette offre. **3. Evaluer les opportunités de développement d'une offre en Intermédiation Locative Sociale (IML)** Une évaluation des opportunités de développement d'une offre IML sera mise en place afin de proposer des solutions au ménages reconnus prioritaires. Ce dispositif permet de sécuriser la relation locative au travers de l'intervention d'un tiers assurant une gestion locative adaptée et un accompagnement. Le développement de l'IML contribuerait aussi à désengorger les dispositifs d'hébergement d'urgence (notamment les hôtels sociaux).

4. Poursuivre le conseil en direction des ménages en partenariat avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

Le partenariat avec l'ADIL sera poursuivi afin d'améliorer l'information des ménages sur leurs droits d'accès et de maintien au sein du logement.

5. Poursuivre et développer l'expérimentation multi partenariale « Partageons un Toit »

Le CIAS de MACS pilote le dispositif expérimental « Partageons un Toit » depuis 2023, en partenariat avec le Conseil Départemental. Des grands logements sous-occupés sont proposés par leurs propriétaires pour accueillir temporairement des ménages en situation de fragilité socio-économique.

Le CD40 finance à hauteur de 10 000 € SOLIHA Landes qui fait l'intermédiaire entre le SIAO, les ménages accueillis et les hébergeurs. En 2025, dix propriétaires ont accepté d'intégrer le dispositif, et trois accueillent une personne au sein de leur logement. L'initiative pourrait être pérennisée sur le territoire et diffusée sur plusieurs communes.

Le CIAS peut participer entre 25 et 50% du montant de la redevance en fonction des ressources perçues, cette participation fluctue en fonction des mois. Au regard des besoins identifiés sur le territoire, ce dispositif a vocation à être pérennisé sur le territoire.

Calendrier

<table>
<tr><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><th>2031</th></tr>
<tr><td colspan="6">Présence et négociation en CALEOL, coordination de l'offre</td></tr>
<tr><td colspan="6">Poursuite et diffusion de l'expérimentation « Partageons un Toit »</td></tr>
<tr><td>X</td><td>Evaluation des besoins en IML</td><td colspan="4">Développement de l'offre en IML si opportunité</td></tr>
</table>

Moyens dédiés

Moyens humains internes existants : Un demi équivalent temps plein au sein du service habitat et demi équivalent temps plein au sein du Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS)

Détail des moyens financiers : 90 000 € au total en fonctionnement pour le partenariat avec l'ADIL ainsi qu'une enveloppe non estimable du CIAS pour la participation aux redevances de l'expérimentation « Partageons un Toit »

Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud	**Partenaires**	Communes, Préfecture, Structures d'hébergement d'urgence, Bailleurs sociaux, ADIL, Structure d'intermédiation locative, DDETSPP, SIAO, SOLIHA

Indicateurs de suivi	• Nombre d'attributions issues du contingent préfectoral • Bilan de la mutualisation avec le CIAS • Suivi du développement de l'offre IML • Bilan du partenariat avec l'ADIL • Nombre de personnes hébergées dans le cadre de l'expérimentation « Partageons un Toit » et évolution du nombre de places proposées au sein du dispositif

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Action 14 : Répondre aux obligations réglementaires d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage

Contexte	Le territoire de MACS est inclus dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Landes sur la durée 2018 à 2024 avec lequel il est en conformité. Aujourd'hui, l'intercommunalité compte trois aires d'accueil pour les voyageurs, une aire de grand passage et une aire de petit passage : • Aire d'accueil de 23 places à Saint-Vincent-de-Tyrosse, • Aire d'accueil de 35 places à Soustons, • Aire d'accueil de 26 places à Capbreton / Labenne, • Aire de grand passage de 75 places (+75 véhicules) / Tosse (dérogation car aire de moins de 4 ha) • Aire de petit passage de 10 places (+10 véhicules) à Tosse. Selon les acteurs locaux, le phénomène de sédentarisation tend à s'accentuer sur les aires d'accueil ces dernières années. Certaines demandes sont refusées faute de places disponibles. Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a été lancée en 2025 pour objectiver les besoins liés à ce phénomène.
Objectifs poursuivis	Répondre aux obligations réglementaires du Schéma départemental d'accueil et de l'habitat des gens du voyage (SDAHGDV)
Mise en œuvre	**1. Faire aboutir la maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)** Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) est un dispositif mis en place par la collectivité pour accompagner de manière globale les actions en faveur des gens du voyage. Elle vise à articuler les dimensions sociales, foncières, techniques et juridiques des projets liés à l'accueil, au logement ou à la sédentarisation de ces populations. Les conclusions de la MOUS permettront de mieux définir les besoins spécifiques des familles et d'identifier les solutions d'aménagement des aires de sédentarisation. **2. Réaliser des travaux bâtimentaires de mise en conformité des aires en 2028** La Communauté de communes est compétente en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Elle réalisera ainsi les travaux bâtimentaire de mise en conformité des aires à la réglementation à partir de 2028. **3. Envisager un partenariat sur le financement des travaux** Un partenariat avec un opérateur spécialisé dans la construction abordable pourra être identifié afin de financer les travaux nécessaires au sein des infrastructures d'accueil des ménages voyageurs existantes.

<table>
<tr><td>Calendrier</td><td colspan="3">
<table>
<tr><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><th>2031</th></tr>
<tr><td>Finalisation de la MOUS</td><td colspan="5">Réalisation des travaux (calendrier opérationnel à définir)</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Moyens dédiés</td><td colspan="3">Moyens humains internes existants : Equivalent temps plein existants au sein du Centre Intercommunal d’Action Sociale (CIAS)

Détail des moyens financiers : 2 000 000 € d’investissement au global pour les frais bâtimentaires</td></tr>
<tr><td>Pilote</td><td>Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud</td><td>Partenaires</td><td>Communes concernées par les aires, gestionnaire des aires, Département, Etat</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td colspan="3">• Bilans de la maîtrise d’œuvre urbaine et sociale (MOUS)
• Réalisation des travaux de mise en conformité pour les aires d’accueil</td></tr>
</table>

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

AXE 5 : ORGANISER ET PILOTER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action 15 : Organisation de séquences de suivi et de bilan des objectifs du PLH et animation de la politique de l'habitat

Contexte

Le PLH constitue la feuille de route stratégique et opérationnelle en matière de politique de l'habitat dont le contenu doit être mis en œuvre sur une durée de six ans. Ce constat nécessite un suivi de sa réalisation auprès des communes et des partenaires.

Objectifs poursuivis

Suivre la réalisation des prescriptions du programme local de l'habitat intercommunal

Mise en œuvre

1. Développement de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)

Obligation réglementaire du Code de la construction et de l'habitation (CCH), l'OHF est à la fois un outil d'observation des dynamiques locales et d'évaluation des effets de la politique de l'habitat notamment sur la consommation foncière, le développement de l'offre nouvelle. Il constituera également un outils d'aide à la décision pour les élus.

L'intercommunalité dispose d'ores et déjà d'une expérience dans le suivi et les bilans de sa politique habitat ainsi que d'un observatoire du Foncier au format « système d'information géographique ».

2. Réalisation des séquences de suivi et d'évaluation du PLH

Forte d'une compétence habitat et d'un travail en transversalité avec les différents services connexes aux sujets Habitat (CIAS, Urbanisme), l'intercommunalité réalisera des bilans annuels, à mi-parcours et le bilan final du document permettant d'évaluer le niveau d'atteinte des différents objectifs fixés, et de partager l'ensemble des résultats avec les communes et les partenaires autour de Comités de pilotage.

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan à mi-parcours	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel

Moyens dédiés

Moyens humains internes existants : Un équivalent temps plein au sein du service habitat

Détail des moyens financiers : Un équivalent temps plein supplémentaire soit 300 000€ sur six ans sur l'ensemble des sujets PLH

Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud	**Partenaires**	Communes, ensemble des partenaires intervenant sur le territoire sur la thématique de l'habitat : établissement public foncier, bailleurs

			sociaux, opérateurs de la construction, associations, services de l'Etat, Conseil départemental, etc.
Indicateurs de suivi	• Mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier • Réalisation des séquences de bilan		

Action 16 : Poursuivre l'animation de la politique de l'Habitat

Contexte	Le temps d'élaboration du Programme Local de l'Habité est rythmé par des rencontres régulières entre les différentes parties prenantes de la politique de l'habitat et met donc en marche une dynamique partenariale forte. Cette dynamique engagée doit se poursuivre au travers de temps de partage réguliers permettant de tirer les bénéfices de la politique engagée et les éventuelles corrections à apporter ou sujets complémentaires à traiter.
Objectifs poursuivis	Animer et piloter la politique de l'habitat, notamment en conseillant les élus dans leurs projets de logement
Mise en œuvre	**1. Poursuivre et renforcer l'exigence de co-construction du projet** MACS poursuivra et renforcera l'exigence de co-construction des projets entre élus et opérateurs lors de l'attribution de garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux et aux Offices Fonciers Solidaires (OFS). Cette action consistera à instaurer des temps d'échanges en amont des décisions, afin d'assurer la cohérence des projets avec les besoins du territoire. L'objectif sera de garantir une meilleure traduction des priorités intercommunales et communales, la coordination des acteurs et une utilisation optimale des ressources publiques. **2. Organisation de séquences de pédagogie et d'information auprès des nouvelles équipes municipales et suivi des évolutions législatives et des obligations réglementaires** A la suite des élections de 2026, seront organisées des séquences pédagogiques et d'information auprès des nouveaux élus afin de leur présenter les enjeux de la politique de l'habitat. Dans le même temps, le service habitat assurera un suivi des évolutions législatives et des obligations réglementaires, afin de conformer les pratiques et d'en informer les élus, techniciens des communes et partenaires.
Calendrier	**2026** / **2027** / **2028** / **2029** / **2030** / **2031** Fréquence annuelle
Moyens dédiés	**Moyens humains internes existants :** Equivalent temps plein existants au sein du service habitat
Pilote	Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Partenaires	Communes, bailleurs sociaux, Offices Fonciers Solidaires (OFS)
Indicateurs de suivi	• Réalisation de réunions d'échange et d'animation sur la politique du logement de MACS auprès des partenaires • Réalisation des séquences de pédagogie et d'information

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

3

Partie 3 : SYNTHESE DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS MOBILISES

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025

Axe d'intervention	Fonctionnement	Investissement	Montant total
Concrétiser la stratégie foncière intercommunale pour assurer la qualité des projets	250 000 €	5 000 000 €	5 250 000 €
Garantir une offre de logements permanente suffisante pour la réalisation des parcours résidentiels	100 000 €	3 900 000 €	4 000 000 €
Intensifier l'intervention au sein du parc existant en réponse aux défis sociétaux et environnementaux	1 020 000 €	300 000 €	1 320 000 €
Développer une offre d'habitat favorisant la rotation au sein des parcs existants pour répondre aux parcours résidentiels les plus en tension	90 000 €	3 170 000 €	3 260 000 €
Organiser et piloter la gouvernance de la politique de l'habitat	300 000 €	- €	300 000 €
TOTAL	**1 760 000 €**	**12 370 000 €**	**13 830 000 €**

Une action transversale qui associe différents budgets communautaires :

Habitat : 10 810 000 €
Réno MACS : 1 320 000 €
Gens du Voyage : 2 000 000 €

1 ETP supplémentaire pour le service Habitat

Tableau de synthèse budgétaire prévisionnelle de la politique de l'habitat pour le programme de l'habitat intercommunal 2026-2032 de MACS

L'ensemble des 16 actions, correspondent à **un budget communautaire total de 13 830 000€ sur les six années du programme local de l'habitat intercommunal (2026-2032)**, au sein duquel est compris le recrutement d'un équivalent temps plein supplémentaire**.**

Enfin, l'animation de la politique de l'habitat au sein de l'intercommunalité résulte d'un soutien transversal des équipes de différents services de la communauté de communes et du CIAS.