



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programme d'actions

Septembre 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 | 41 |



1

Partie 1 : Préambule

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 boîte 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.



2

Partie 2 : LES ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2031

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 seniors 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

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

Action 1 : Renforcer la dynamique partenariale de la stratégie foncière

| | |
|----------------------|---|
| Contexte | <p>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.</p> |
| Objectifs poursuivis | <p>Coordonner la dynamique partenariale associant élus et opérateurs afin de créer les conditions d'acceptabilité de la sobriété foncière</p> |
| Mise en œuvre | <p>1. Améliorer la conception des projets le plus en amont possible des opérations</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. Consolider la connaissance et affiner la stratégie foncière à travers l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)</p> <p>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.</p> <p>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).</p> |

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.

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|---------------|---|--|------|------|------|------|
| Calendrier | X | Suivi avec les communes, études capacitaires et ingénierie | | | | |
| Moyens dédiés | <p>Moyens humains internes existants : Un équivalent temps plein au sein du service habitat</p> <p>Détail des moyens financiers :</p> <p>250 000 € dont :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | | |

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 maîtrise et de portage d'actifs immobiliers ou fonciers au service d'une stratégie territoriale. Sa mise en œuvre nécessite : <ul style="list-style-type: none">- 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 <p>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.</p> | | | | | |
| 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 <p>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.</p> | | | | | |
| 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 | <ul style="list-style-type: none">• 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 | <p>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.</p> <p>Depuis 2022, MACS est lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt "ZAN" lancé par l'ADEME, et est engagée pour la gestion plus sobre du foncier. En ce sens, MACS souhaite sensibiliser tous les publics à l'habitat de demain, au cadre de vie durable et à la préservation des sols. Cet engagement qui s'est notamment formalisé lors des « Rencontres de la sobriété foncière » organisées du 24 au 26 octobre 2024 à Saint-Vincent-de-Tyrosse, ainsi que par de nombreuses réunions communautaires pour traduire cette sobriété lors du passage à l'opérationnel, via les règles de densité et les formes urbaines mobilisées pour la production de logements.</p> <p>Selon le rapport triennal d'artificialisation des sols 2021-2024, les éléments majeurs de compréhension de cet enjeu de sobriété foncière sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 715 hectares consommés entre 2011 et 2020 selon la méthodologie régionale données OCS produite par la région) après déduction du projet d'élargissement de l'A63 qui a comptabilisé 125 ha sur le territoire intercommunal - Entre 2021 et 2030, un objectif de réduction de 55 % de la consommation foncière par rapport à la décennie passée, soit une enveloppe d'environ 322 hectares - 178 hectares consommées entre 2021 et 2024, selon le travail d'analyse réalisé dans le cadre de l'AMI ZAN de l'ADEME et d'un suivi fin des autorisations d'urbanisme menés par MACS (après déduction d'Atlantisud, projet d'envergure régionale qui pourrait ne pas entrer dans le compte du territoire) et un reste « à consommer » identifié d'environ 144 hectares entre 2024 et 2031 |
| Objectifs poursuivis | <p>Soutenir financièrement la sortie d'opérations de logement renouvellement urbain</p> |

| | | | | | | |
|----------------------|---|------|-------------|------|---|------|
| 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 | <ul style="list-style-type: none">• 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 | | | | | |

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 | <p>1. Renforcer la gouvernance avec les bailleurs sociaux</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>2. Poursuite des subventions de MACS à destination des bailleurs sociaux et suivi de la programmation au regard des orientations politiques actées par les élus</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le pilotage des aides au logement abordable vise à accompagner les opérateurs de la construction vers les orientations de programmation prescrites par le PLH, rappelées ci-après.</p> |

Pour rappel, les objectifs ci-dessous ont été définis au sein du document d'orientations du PLH pour la programmation globale de logements abordables :

| 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 |
|--------------------------|--|---------------------------------------|------------------|--|--|
| 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 |
| Capbreton | Littoral | 50 | 300 | 105 | 60 |
| Labenne | Littoral | 80 | 480 | 168 | 96 |
| Messanges | Littoral | 35 | 210 | 74 | 42 |
| Moliets-et-Maa | Littoral | 15 | 90 | 32 | 18 |
| Seignosse | Littoral | 37 | 222 | 78 | 44 |
| Soorts-Hossegor | Littoral | 25 | 150 | 53 | 30 |
| Soustons | Littoral | 96 | 576 | 202 | 115 |
| Vieux-Boucau-les-Bains | Littoral | 20 | 120 | 42 | 24 |
| Angresse | Rétro-littoral | 31 | 186 | 56 | 28 |
| Azur | Rétro-littoral | 7 | 42 | 13 | 6 |
| Bénesse-Mareme | Rétro-littoral | 34 | 204 | 61 | 31 |
| Magescq | Rétro-littoral | 28 | 168 | 50 | 25 |
| Saint-Geours-de-Mareme | 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 |
| Total MACS | | 737 | 4 422 | 1 394 | 751 |

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

- 30 % de logements financés en Prêt Locatif Aidé d'intégration (destiné aux ménages en situation de grande précarité)
- 50 % de logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (destiné aux ménages éligibles au logement social aux ressources intermédiaires)
- 20 % de logements financés en Prêt Locatif Social (destiné aux ménages éligibles au logement social les plus aisés)

Aucun objectif n'est imposé en matière de production de Logement Locatif Intermédiaire (LLI), ce produit étant comptabilisé parmi l'offre privée.

| | | | | | | |
|--|--|------|-------------|------|-----------------------------|------|
| | <p>En matière de typologies, les objectifs de production locatifs sociaux précisés ci-dessous doivent permettre une diversification de l’offre de logements créées, vers de plus petits logements.</p> <ul style="list-style-type: none">- 5 % de T1- 35 % de T2- 45 % de T3- 15 % de T4 et plus <p>Ces objectifs doivent 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. Ils pourront être ajustés selon les besoins locaux à l’échelle des communes.</p> | | | | | |
| 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 | <p>Moyens humains internes existants : Un équivalent temps plein au sein du service habitat</p> <p>Détail des moyens financiers : 3 900 000 € d’investissement pour les subventions au logement locatif social et aux logements communaux</p> | | | | | |
| Pilote | Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud | | Partenaires | | Bailleurs sociaux, communes | |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none">• 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) | | | | | |

Action 5 : Initier les démarches réglementaires en faveur de la programmation abordable et des équilibres de peuplement

| | |
|----------------------|---|
| Contexte | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Objectifs poursuivis | <p>Poursuivre le développement d'une offre pérenne à l'année sur MACS et inscrire cette trajectoire au sein des documents réglementaires</p> |
| Mise en œuvre | <p>1. Inscrire des objectifs de programmation en logements abordables plus ambitieux dans les documents cadres</p> <p>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 (le détail des objectifs par commune est rappelé au sein de la fiche action 4 du programme d'actions) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 % de logement locatif social et 20 % d'accèsion sociale au sein des communes définies comme « littorales » - 30 % de logement locatif social et 15 % d'accèsion sociale au sein des communes définies comme « rétro-littorales » - 20 % de logement locatif social et 10 % d'accèsion sociale au sein des communes définies comme « intérieures » <p>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. Les communes pourront ainsi mobiliser les outils réglementaires à leur disposition afin de favoriser la mise en œuvre de ces objectifs, notamment ceux rappelés ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servitude de mixité sociale et servitude de résidence principale (telle que prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme) - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Déclaration d'Utilité Publique (DUP) - Zone d'Aménagement Différé (ZAD) |

| 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 Adour Côte-Sud | | de Maremne | Partenaires | Communes | |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none">• 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 politiques de chaque commune

| | |
|----------------------|--|
| Contexte | <p>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.</p> |
| Objectifs poursuivis | <p>Limitier l'évolution de l'offre de logements en location meublée de courte durée de manière différenciée selon les secteurs</p> |
| Mise en œuvre | <p>1. Concevoir un règlement de régulation du phénomène des locations meublées de courte durée</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. Mettre en œuvre les mesures de régulation, de suivi et contrôle du dispositif</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>3. Accompagner la transformation de résidences secondaires en résidences principales</p> <p>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.</p> |

| | | | | | | |
|----------------------|---|---|---|------|--|------|
| | 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. | | | | | |
| Calendrier | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
| | X | Arbitrages politiques de mise en œuvre du règlement | Suivi et contrôle du règlement | | | |
| | Appel à manifestation d’intérêt auprès des communes | | Finalisation de l’accompagnement juridique de la 1 ^e vague de communes | | Nouvel appel à manifestation d’intérêt et évaluation des résultats | |
| Moyens dédiés | 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 | | | | | |
| Pilote | Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud | | Partenaires | | Agence d’urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP), Communes, DDTM, professionnels de l’immobilier | |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none">Adoption d’une réglementation de régulation et suivi de celle-ciEvolution du volume de meublés de tourisme à travers les données de la taxe de séjourEvaluation 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 | | | | | |

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 | <p>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 Énergétique (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.</p> <p>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 connaît 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.).</p> |
| Objectifs poursuivis | <p>Massifier l'accompagnement des propriétaires vers la rénovation énergétique</p> |
| Mise en œuvre | <p>1. Accentuer la dynamique « d'aller-vers »</p> <p>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.</p> <p>2. Communiquer sur les évolutions législatives</p> <p>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.</p> |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--|-------------|------|--|-----------|--|------|------|------|------|------|------|----------------------------------|--|--|--|--|--|
| | 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 Bâisseurs Dans une logique d'accompagnement des ménages en situation de précarité, l'intercommunalité envisagera la création d'un partenariat avec les Compagnons Bâisseurs. 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 Bâisseurs participe également à un meilleur repérage des situations de mal logement sur le territoire. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Calendrier | <table><tr><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td><td>2031</td></tr><tr><td colspan="6">Fréquence annuelle durant le PLH</td></tr></table> | | | | | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Fréquence annuelle durant le PLH | | | | | |
| 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | | | | | | | | | | | | | |
| Fréquence annuelle durant le PLH | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Moyens dédiés | Détails des moyens financiers : 1 320 000 € dont : <ul style="list-style-type: none">- 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, Compagnons bâtisseurs, Commission des Financeurs | ANAH, des | | | | | | | | | | | | | |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none">• 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 | <p>L'attractivité balnéaire de MACS constitue un levier de l'économie locale, et le territoire localise de nombreuses résidences de tourisme, Centres de Vacances, Villages vacances, souvent dénommées par l'intitulé « Autres Hébergements Collectifs Touristiques » (AHCT). 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.</p> <p>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 est formalisé au sein d'un programme d'actions identifiant les partenariats, outils, et dispositifs nécessaires pour intervenir au sein du parc AHCT, et dépasser les quatre freins identifiés pour les hébergeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une méconnaissance des risques climatiques et de transition liés au changement climatique - Un blocage face à la question: «Par quoi commencer ?» - Des investissements qui peuvent paraître importants - Une «phobie administrative» même lorsque des subventions sont disponibles |
| Objectifs poursuivis | Requalifier le parc de structures d'hébergement touristiques |
| Mise en œuvre | <p>1. Moderniser/reconvertir les structures d'hébergement touristique vieillissante</p> <p>L'intercommunalité effectuera un travail de veille et de conseil auprès des porteurs de projets volontaires sur la reconversion partielle de certaines structures d'hébergement touristique vieillissantes en logements. Elle les accompagnera notamment vers la mobilisation des outils de diagnostic gratuits de l'ADEME relatifs à transition écologique et à la vulnérabilité face au changement climatique.</p> <p>De plus, 21 AHCT ont été identifiées comme potentiellement à prioriser dans le cadre de la mise en œuvre de dispositifs d'aide public de soutien à la réhabilitation de structures d'hébergements collectives touristiques vieillissantes.</p> <p>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 intégrera une priorisation des structures où une réponse aux besoins en</p> |

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

Au total, l'étude a permis d'identifier un objectif de réhabilitation de 7 AHCT, concourant à la création de 115 places « socle » d'ici 2032.

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 | <table><tr><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td><td>2031</td></tr><tr><td colspan="2">Phase préparatoire Configuration partenariale</td><td colspan="2">Phase expérimentale Application test</td><td colspan="2">Phase de déploiement Extension du dispositif</td></tr></table> | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Phase préparatoire Configuration partenariale | | Phase expérimentale Application test | | Phase de déploiement Extension du dispositif | |
| 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | | | | | | | | |
| Phase préparatoire Configuration partenariale | | Phase expérimentale Application test | | Phase de déploiement Extension du dispositif | | | | | | | | | |
| Moyens dédiés | Moyens humains internes existants : Un équivalent temps plein au sein du service habitat et développement territorial (tourisme) | | | | | | | | | | | | |
| Pilote | <table><tr><td>Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud</td><td>Partenaires</td><td>Gestionnaires de structures d'hébergement collectives touristiques, Communes</td></tr></table> | Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud | Partenaires | Gestionnaires de structures d'hébergement collectives touristiques, Communes | | | | | | | | | |
| Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud | Partenaires | Gestionnaires de structures d'hébergement collectives touristiques, Communes | | | | | | | | | | | |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none">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 | <p>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 %).</p> <p>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).</p> <p>Deux communes de l'arrière-pays présentent néanmoins des taux plus importants, supérieurs à 7 % (Azur : 7,89 % - 27 unités / Magescq : 7 % - 66 unités).</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|--|--|--|--|--|
| Objectifs poursuivis | Intervenir au sein du parc le plus déqualifié | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Le parc de Mise en œuvre | <p>1. Poursuivre la communication autour de la plateforme gouvernementale de signalement du mal-logement</p> <p>MACS poursuivra la communication et la sensibilisation autour de l'existence de la plateforme gouvernementale « Signal-Logement » auprès des habitants, techniciens et des élus du territoire.</p> <p>En parallèle, conformément aux objectifs actés au sein du Pacte Territorial France Rénov' 2025-2030, la plateforme RENOMACS favorisera un accompagnement et une communication renforcée à destination des « publics prioritaires » comprenant les ménages en situation de mal logement et/ou d'habitat très dégradé ou insalubre, qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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">Communication sur la plateforme gouvernementale et le réseau d'acteurs intervenant dans la lutte contre le mal-logement et animation du Pacte Territorial en favorisant les publics prioritaires</td></tr></table> | | | | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Communication sur la plateforme gouvernementale et le réseau d'acteurs intervenant dans la lutte contre le mal-logement et animation du Pacte Territorial en favorisant les publics prioritaires | | | | | |
| 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | | | | | | | | | | | | |
| Communication sur la plateforme gouvernementale et le réseau d'acteurs intervenant dans la lutte contre le mal-logement et animation du Pacte Territorial en favorisant les publics prioritaires | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Moyens dédiés | Moyens humains internes existants : Un équivalent temps plein au sein du service habitat et service RENOMACS | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pilote | Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud | Partenaires | Communes, Département (PDLHI) | | | | | | | | | | | | | | |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none">Nombre de signalements formulés vers le PDLHINombre de procédures engagées grâce au signalement | | | | | | | | | | | | | | | | |

Reçu en préfecture le 08-12-2025

Publié en ligne le 08/12/2025

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 | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Objectifs poursuivis | Développer une offre de logements à destination des jeunes et jeunes actifs |
| Mise en œuvre | <p>1. Réalisation d'un diagnostic des besoins en logement des jeunes sur le territoire</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>2. Définition des modalités de gestion de l'offre en externalisation</p> <p>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).</p> <p>En parallèle, les opportunités de mobilisation d'une offre au sein du parc locatif social pourront être évaluées. En effet, la Loi ELAN a</p> |

| | <p>rendu possible la réservation de tout ou partie d'un programme de logements locatifs sociaux à des jeunes de moins de 30 ans, pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an renouvelable dès lors que la personne continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.</p> <p>3. Validation politique d'un plan d'actions opérationnel et des subventions dédiées à la création de l'offre</p> <p>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 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.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--|------|-------------|------|-----------------------------|--|------|------|------|------|------|------|-------|---|--|--|--|--|
| Calendrier | <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> | | | | | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Etude | Subventions et accompagnement au développement de l'offre | | | | |
| 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | | | | | | | | | | | | | |
| Etude | Subventions et accompagnement au développement de l'offre | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Moyens dédiés | <p>Moyens humains internes existants : Un équivalent temps plein au sein du service habitat</p> <p>Détail des moyens financiers : 500 000 € de subventions sur six ans en investissement</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pilote | Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud | | Partenaires | | Communes, Bailleurs sociaux | | | | | | | | | | | | | |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none">Evolution de l'offre à destination des jeunes<ul style="list-style-type: none">Nombre de logements créés en structure d'hébergementNombre de logements captés au sein du parc privéEvolution de l'indice de pression de la demande locative sociale pour le public jeune | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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 | <p>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.</p> <p>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. Elle a permis d'identifier un besoin de création de 335 places « renfort » à destination du public (dont 140 en urgence), et de 460 places « d'appoint » (dont 200 en urgence).</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Objectifs poursuivis | Poursuivre le développement de l'offre de logements à destination des saisonniers | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mise en œuvre | <p>1. Concevoir un mode gestion de l'offre dédiée aux saisonniers à l'échelle intercommunale</p> <p>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 agréementée. Les premières conclusions de l'étude réalisée en 2024 identifient une opportunité pour proposer des solutions de déploiement de l'offre entre une « Maison-Mère » à proximité des services et équipements, et des « Résidences-Soleils » au dimensionnement moindre maillées sur le territoire.</p> <p>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).</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Calendrier | <table><tr><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td><td>2031</td></tr><tr><td colspan="6">Accompagnement au développement de l'offre</td></tr></table> | | | | | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Accompagnement au développement de l'offre | | | | | |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> Evolution du nombre de places dédiées à l'hébergement du public saisonnier | | |

Action 12 : Poursuivre la politique intercommunale dédiée à l'accompagnement des seniors et personnes en situation de handicap

| | |
|----------------------|--|
| Contexte | <p>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 seniors extérieurs.</p> <p>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.</p> |
| Objectifs poursuivis | Accompagner les seniors et personnes en situation de handicap dans leur parcours résidentiel |
| Mise en œuvre | <p>1. Renouveler les aides pour les projets de Résidence Autonomie et de logement locatif social adapté aux seniors ou personnes en situation de handicap</p> <p>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, actuellement défini à 10 000 € par logement ou place créé. Ces aides seront ciblées en cohérence avec les priorités définies par le Contrat Territorial Autonomie. L'enveloppe globale de 670 000 € définie pour les six années du PLH permet le soutien financier à plusieurs projets de résidences autonomies en cours de programmation et/ou de finalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Labenne, livrée en 2025 pour 25 places - A Tosse, en cours de finalisation pour 24 places - A Moliets-et-Mâa, en cours de montage du dossier pour 30 places - Un projet supplémentaire, non encore fléché durant ce PLH3, estimé à 25 places <p>2. Accompagner l'adaptation du parc existant à la perte d'autonomie</p> <p>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.</p> <p>Enfin, MACS sensibilisera les bailleurs sociaux au sujet de rénovation des logements afin de les adapter à la perte d'autonomie de leurs occupants.</p> |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------|-------------|------|--|------|------|------|------|------|------|------|---|--|--|--|--|--|
| Calendrier | <table><tr><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td><td>2031</td></tr><tr><td colspan="6">Subventions et accompagnement au développement de l'offre</td></tr></table> | | | | | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Subventions et accompagnement au développement de l'offre | | | | | |
| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | | | | | | | | | | | | |
| Subventions et accompagnement au développement de l'offre | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Moyens dédiés | <p>Moyens humains internes existants : Des équivalent temps plein existants au sein du service habitat du Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS)</p> <p>Détail des moyens financiers : 670 000 € au total en investissement</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pilote | Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud | | Partenaires | | Conseil départemental, gestionnaires de structures d'hébergement, communes, bailleurs sociaux, associations, | | | | | | | | | | | | | |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none">• 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 seniors | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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 | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Objectifs poursuivis | <p>Répondre aux situations de rupture au sein des parcours résidentiels des ménages précarisés</p> |
| Mise en œuvre | <p>1. Renforcer le lien avec les bailleurs sociaux dans le cadre des CALEOL</p> <p>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.</p> <p>2. Mutualiser des moyens avec le CIAS pour coordonner l'hébergement des ménages vers les hôtels sociaux</p> <p>La Communauté de Communes Marenne 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.</p> <p>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.</p> |

3. Evaluer les opportunités de développement d'une offre en Inter médiation Locative Sociale (IML)

Une évaluation des opportunités de développement d'une offre IML sera mise en place afin de proposer des solutions aux 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

| 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|--|-------------------------------|--|------|------|------|
| Présence et négociation en CALEOL, coordination de l'offre | | | | | |
| Poursuite et diffusion de l'expérimentation « Partageons un Toit » | | | | | |
| X | Evaluation des besoins en IML | Développement de l'offre en IML si opportunité | | | |

| | | | |
|-----------------------------|---|--------------------|---|
| Moyens dédiés | <p>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)</p> <p>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 »</p> | | |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | | |

Action 14 : Répondre aux obligations réglementaires d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage

| | |
|----------------------|---|
| Contexte | <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Selon les acteurs locaux, le phénomène de sédentarisation tend à s'accroître 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.</p> |
| Objectifs poursuivis | <p>Répondre aux obligations réglementaires du Schéma départemental d'accueil et de l'habitat des gens du voyage (SDAHGDV)</p> |
| Mise en œuvre | <p>1. Faire aboutir la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. Réaliser des travaux bâtimentaires de mise en conformité des aires en 2028</p> <p>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.</p> |

| | 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|-------------|------|--|------|--|------|------|------|------|------|------|-------------------------|---|--|--|--|--|
| Calendrier | <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> | | | | | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Finalisation de la MOUS | Réalisation des travaux (calendrier opérationnel à définir) | | | | |
| 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | | | | | | | | | | | | | |
| Finalisation de la MOUS | Réalisation des travaux (calendrier opérationnel à définir) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Moyens dédiés | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pilote | Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud | Partenaires | | Communes concernées par les aires, gestionnaire des aires, Département, Etat | | | | | | | | | | | | | | |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none">Bilans de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)Réalisation des travaux de mise en conformité pour les aires d'accueil | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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 | <p>1. Développement de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)</p> <p>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.</p> <p>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 ».</p> <p>2. Réalisation des séquences de suivi et d'évaluation du PLH</p> <p>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.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Calendrier | <table><tr><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><th>2031</th></tr><tr><td>Bilan annuel</td><td>Bilan annuel</td><td>Bilan à mi-parcours</td><td>Bilan annuel</td><td>Bilan annuel</td><td>Bilan annuel</td></tr></table> | | | | | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Bilan annuel | Bilan annuel | Bilan à mi-parcours | Bilan annuel | Bilan annuel | Bilan annuel |
| 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | | | | | | | | | | | | | |
| Bilan annuel | Bilan annuel | Bilan à mi-parcours | Bilan annuel | Bilan annuel | Bilan annuel | | | | | | | | | | | | | |
| Moyens dédiés | <p>Moyens humains internes existants : Un équivalent temps plein au sein du service habitat</p> <p>Détail des moyens financiers : Un équivalent temps plein supplémentaire soit 300 000€ sur six ans sur l'ensemble des sujets PLH</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------------|---|
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <div>1. Poursuivre et renforcer l'exigence de co-construction du projet</div> <p>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.</p> <div>2. Organisation de séquences de pédagogie et d'information auprès des nouvelles équipes municipales et suivi des évolutions législatives et des obligations réglementaires</div> <p>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.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Calendrier | <table><tr><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td><td>2031</td></tr><tr><td colspan="6">Fréquence annuelle</td></tr></table> | | | | | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Fréquence annuelle | | | | | |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | | |



3

Partie 3 : SYNTHESE DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS MOBILISES

Publié en ligne le 08/12/2025

| 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.