Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic territorial

Novembre 2025 – **Version d'adoption de juin 2026**

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 11

II.1 - Le Porter à Connaissance de l'Etat 11
II.2 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) 16
II.3 - Le projet de territoire 19
II.4 - Le PLUi de MACS 20

III. METHODOLOGIE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC 21

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 22

I. UN TERRITOIRE TRES ATTRACTIF, AU CADRE DE VIE PRIVILEGIE 23

I.1 - Une croissance démographique soutenue 23
I.2 - L'attractivité migratoire constitue le premier facteur de la croissance démographique 28
I.3 - Une population peu familiale et un vieillissement qui se poursuit 31
I.4 - Quel est le profil de la population résidente de MACS ? 32
I.5 - Un territoire attractif auprès des jeunes familles, actifs en fin de carrière et pré-retraités 36
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 39
I.1 - Quel est le profil socio-économique des résidents de MACS ? 40

II. UN PARC DE LOGEMENTS GLOBALEMENT DE BONNE QUALITÉ MAIS CONCERNÉ PAR DES ENJEUX DE RÉNOVATION 42

II.1 - Synthèse des caractéristiques du parc de logements 42
II.2 - Des situations de sous-occupation accentuée observées au sein du parc 48
II.3 - Un parc majoritairement développé à partir des années 1970 et en partie énergivore 49
II.4 - Des signes de fragilité identifiées ponctuellement au sein du parc privé 51
II.5 - Des enjeux de réhabilitation / mutations du parc de copropriétés à anticiper 55
II.6 - Des actions impulsées par la collectivité ayant permis d'intervenir sur le parc existant de moindre qualité 57

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 59

III.1 - Un rythme de construction élevé, à maîtriser dans les années à venir dans un contexte de sobriété foncière 59
III.2 - Un marché de l'accession valorisé et des prix à la hausse qui excluent une partie des ménages 61
a - Des prix de marché très élevés et en forte hausse 61
b - Un début de baisse des prix dans le neuf observé sur la fin 2022, une dynamique qui perdurera ? 64

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

c - Un marché immobilier sélectif, devenu inaccessible pour les primo-accédants..... 65

III.3 - Un marché de la résidence secondaire prégnant, reflet de la saisonnalité et des difficultés à capter des ménages à l'année..... 71

III.4 - Une faible vacance illustrant la pression immobilière sur l'ensemble du parc 73

III.5 - Un marché locatif privé sous tension, concurrencé par le développement de l'offre locative saisonnière 76

a - Une offre locative saisonnière de courte durée qui s'est développée, liée au fort potentiel touristique du territoire..... 76

b - Une pénurie de biens locatifs, des produits devenus inaccessibles pour une partie des locataires du parc privé..... 77

III.6 - Un foncier disponible qui tend à se raréfier sur la période récente 79

IV. UN PARC SOCIAL SOUMIS A UNE FORTE PRESSION 81

IV.1 - Une offre sociale qui se développe et se diversifie 81

IV.2 - Des besoins de diversification de l'offre de logements vers les petites typologies, en lien avec le profil des demandeurs 85

IV.3 - Une politique de l'habitat qui facilite l'accession à la propriété..... 88

V. LES BESOINS SPÉcifiques EN LOGEMENT ET HÉBERGEMENT DES diffÉrents PUBLICS 89

V.1 - Des parcours résidentiels bloqués, ne permettant pas aux jeunes de s'installer et se maintenir sur le territoire..... 89

V.2 - Des réflexions à mener pour répondre aux besoins des saisonniers..... 91

V.3 - Une offre saturée pour les ménages en situation de fragilité socio-économique..... 92

V.4 - Le public senior, en quête de nouveaux modes d'habiter 94

V.5 - L'accueil des ménages en situation de handicap..... 98

V.6 - Une offre à repenser pour les ménages souhaitant se sédentariser 99

VI. SYNTHESE 100

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

1

Partie 1 : CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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% ;
- 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,

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

- 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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

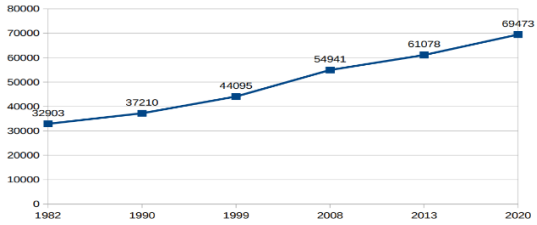
Publié en ligne le 30/06/2026

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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>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.</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).

		• **Zones classées B1** : Angresse, Bénesse-Maremne, Capbreton, Labenne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubion, Seignosse, Soorts-Hossegor • **Zones classées B2** : Orx, Soustons
	Zonage de la taxe sur les logements vacants (TLV)[2]	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 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 %.

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

[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.

	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).
	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).

<table>
<tr><td rowspan="3"></td><td></td><td>
Ancienneté du parc public social :
<table>
<tr><th>Date de construction</th><th>Nombre</th><th>%</th><th>% Départemental</th></tr>
<tr><td>Avant 1950</td><td>18</td><td>0,82</td><td>2,27 %</td></tr>
<tr><td>Entre 1950 et 1969</td><td>81</td><td>3,68</td><td>20,11 %</td></tr>
<tr><td>Entre 1970 et 1989</td><td>373</td><td>16,95 %</td><td>24,81 %</td></tr>
<tr><td>Entre 1990 et 1999</td><td>256</td><td>11,63 %</td><td>11,55 %</td></tr>
<tr><td>Entre 2000 et 2009</td><td>425</td><td>19,31 %</td><td>15,70 %</td></tr>
<tr><td>Depuis 2010</td><td>1048</td><td>47,61 %</td><td>25,56 %</td></tr>
</table>
Source RPLS 2021

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

La répartition du parc public social par typologie :
<table>
<tr><th>Typologie</th><th>Nombre</th><th>%</th><th>% Départemental</th></tr>
<tr><td>1 pièce</td><td>34</td><td>1,54</td><td>3,62 %</td></tr>
<tr><td>2 pièces</td><td>594</td><td>26,99 %</td><td>18,23 %</td></tr>
<tr><td>3 pièces</td><td>923</td><td>41,94 %</td><td>38,41 %</td></tr>
<tr><td>4 pièces</td><td>583</td><td>26,49 %</td><td>32,19 %</td></tr>
<tr><td>5 pièces et plus</td><td>67</td><td>3,04 %</td><td>7,55 %</td></tr>
</table>
Source RPLS 2021

Les T2-T3-T4 sont prédominants dans ce parc de logement.
</td></tr>
<tr><td>Evolution du financement du parc social public</td><td>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).</td></tr>
<tr><td>La demande locative</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>Les besoins spécifiques</td><td>Hébergement pour les personnes âgées</td><td>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).</td></tr>
<tr><td>Personnes handicapées</td><td>La CC comptabilise 140 places d'hébergement complet dans 4 structures d'hébergement à Soustons (2), Labenne et Magescq.</td></tr>
<tr><td>Les jeunes</td><td>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.</td></tr>
</table>

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

		- 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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

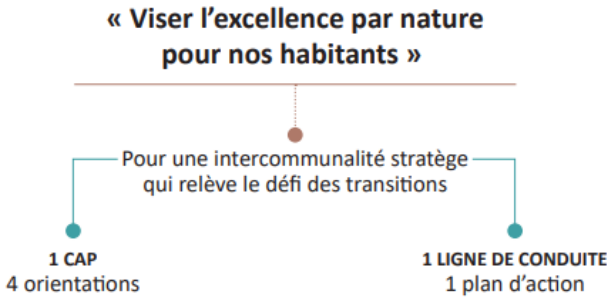
La communauté de commune s'est donc dotée d'orientations et d'un plan d'action pour relever le défi des transitions à engager.

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**



Extrait du Projet de territoire de MACS, p.27

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

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

2

Partie 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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.**

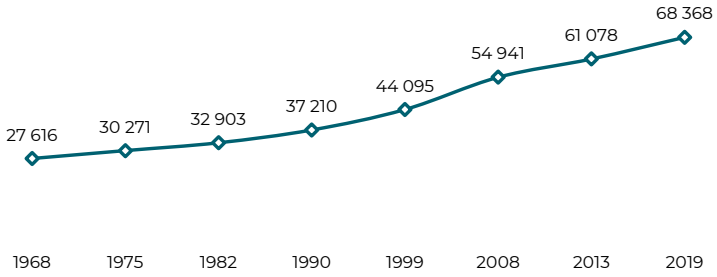
En 2019, selon le recensement de l'INSEE, la CC **compte 68 368 résidents permanents au sein de 23 communes au poids démographique et à la vocation distincte au sein de l'armature territoriale :**

- **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.

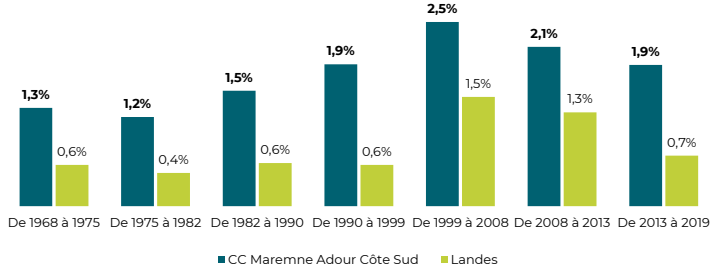
Ce découpage territorial s'inscrit dans la lignée de la déclinaison par secteur retenue lors de l'élaboration du précédent PLH. Les communes sont regroupées selon les critères suivants :

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

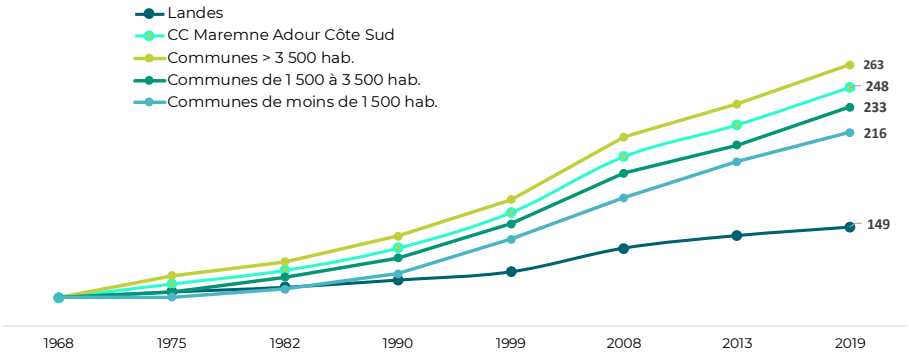


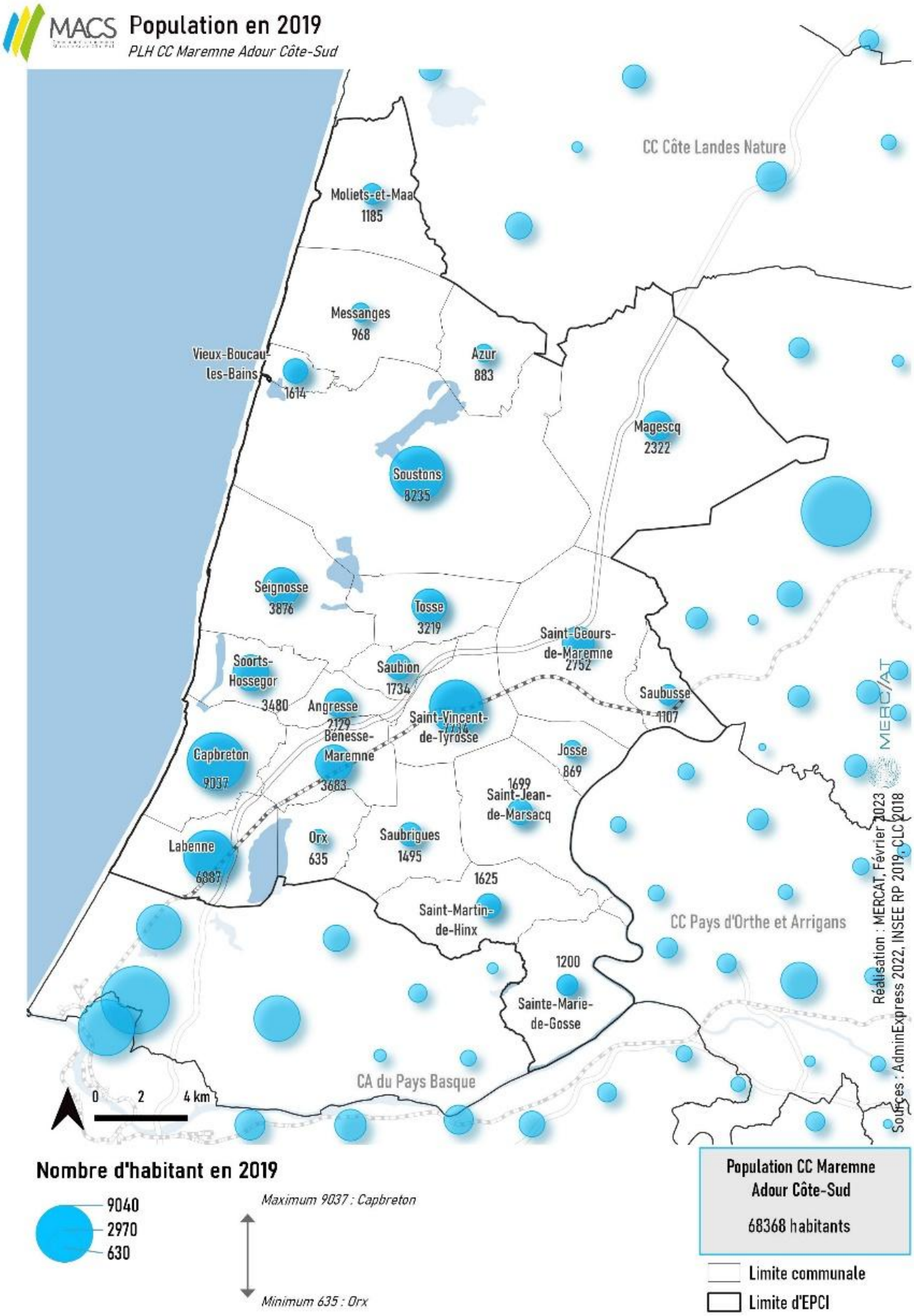
Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2019
Source : INSEE RP 2019




MACS
Population en 2019
PLH CC Maremne Adour Côte-Sud
CC Côte Landes Nature
Moliets-et-Maa
1185
Messanges
968
Vieux-Boucau-les-Bains
1614
Azur
883
Magescq
2322
Soustons
8235
Seignosse
3876
Tosse
3219
Saint-Geours-de-Maremne
2752
Soorts-Hossegor
3480
Saubion
1734
Angresse
2129
Saint-Vincent-de-Tyrosse
7734
Saubusse
1107
Bénesse-Maremne
3683
Capbreton
9037
Josse
869
1699
Saint-Jean-de-Marsacq
Labenne
6887
Orx
635
Saubrigues
1495
1625
Saint-Martin-de-Hinx
CC Pays d'Orthe et Arrigans
1200
Sainte-Marie-de-Gosse
CA du Pays Basque
0 2 4 km
Réalisation : MERCAT, Février 2023
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019, CLC 2018
Nombre d'habitant en 2019
9040
2970
630
Maximum 9037 : Capbreton
Minimum 635 : Orx
Population CC Maremne Adour Côte-Sud
68368 habitants
Limite communale
Limite d'EPCI

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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%

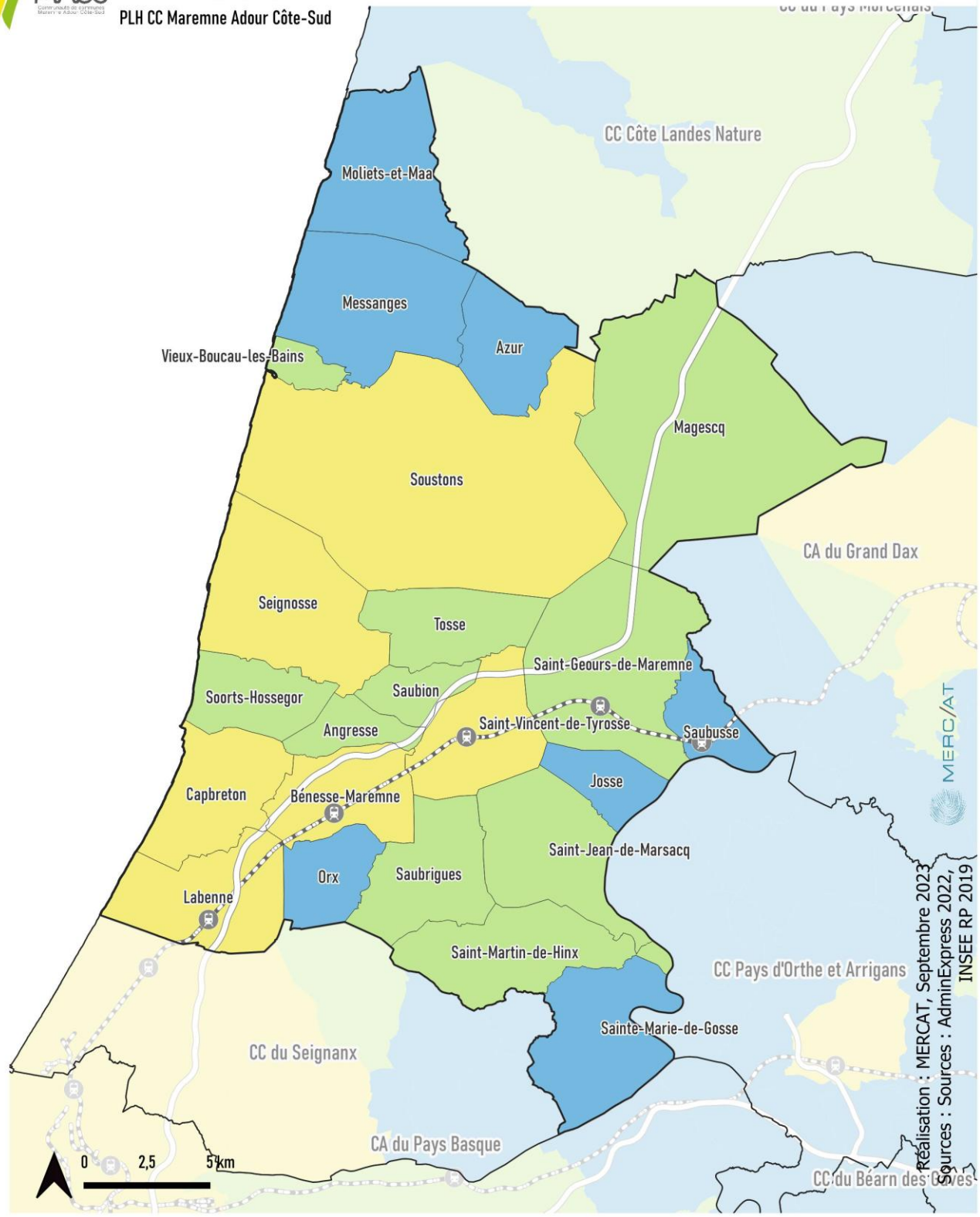
CC Maremne Adour Côte Sud	68368	100%

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

Poids démographique des communes en 2019

PLH CC Maremne Adour Côte-Sud



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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

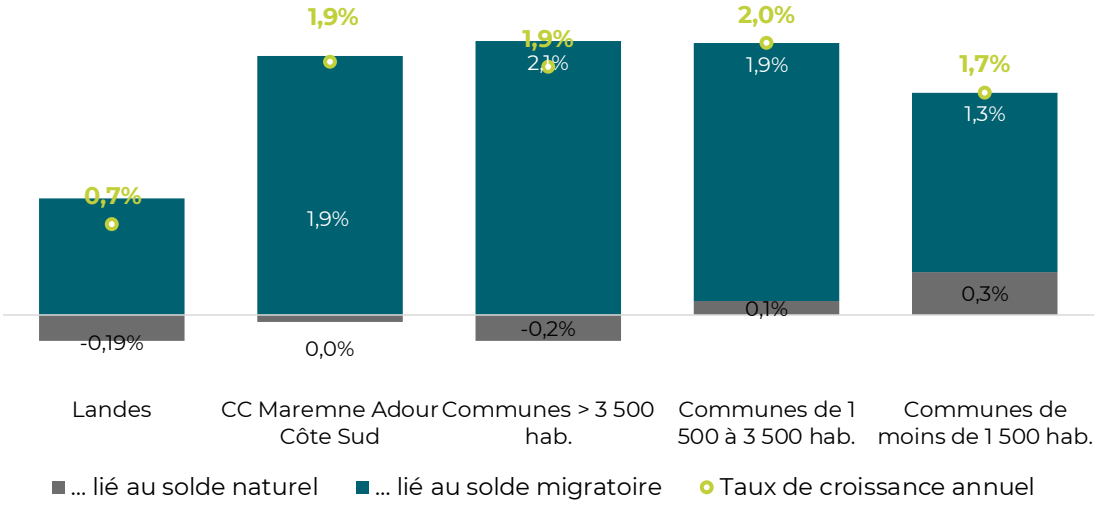
I.2 - L'attractivité migratoire constitue le premier facteur de la croissance démographique

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.*

Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2019
Source : INSEE RP 2019



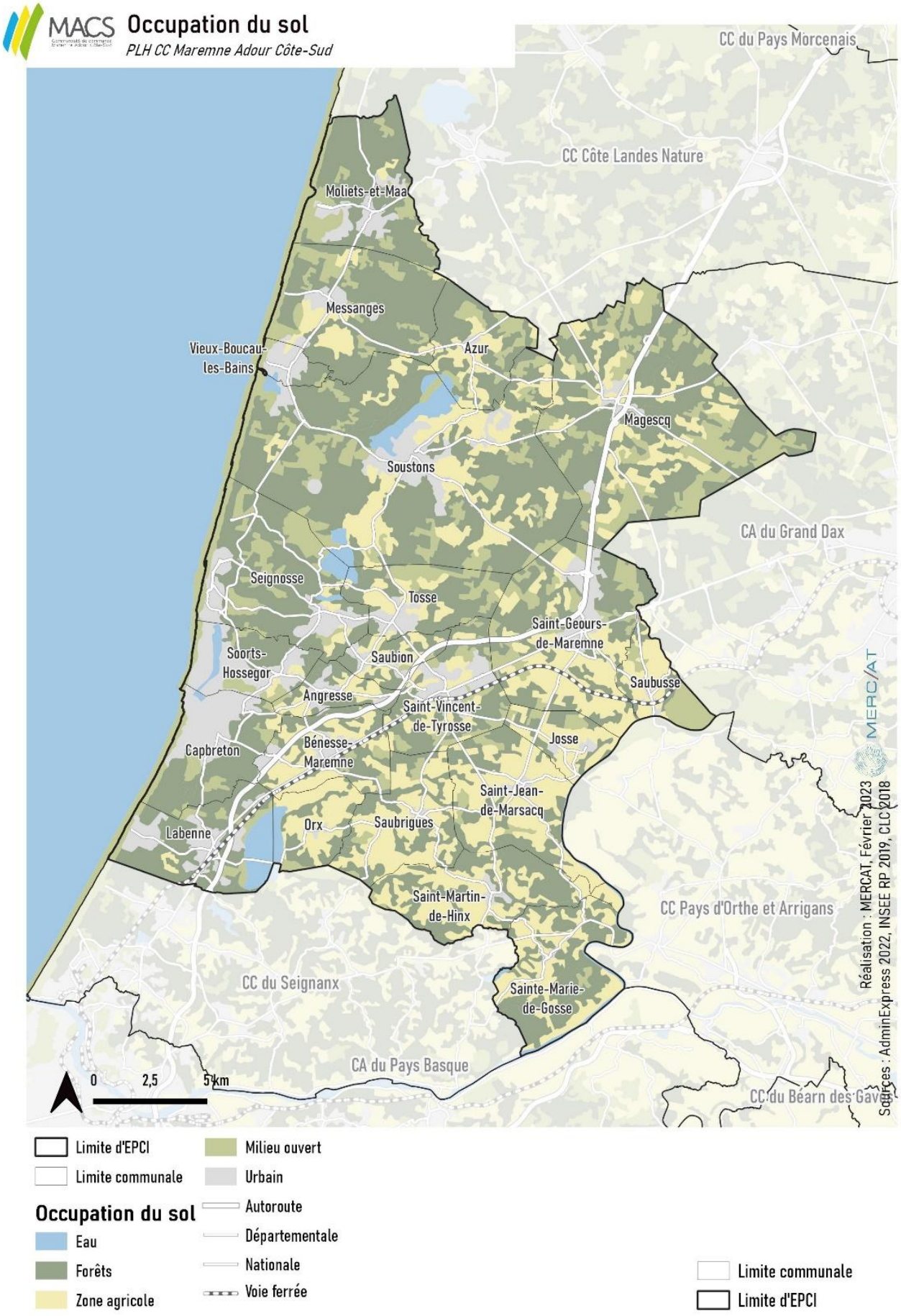
Lors du recensement 2019 de l'INSEE, **la conjoncture démographique du territoire demeure très dynamique, avec un taux de croissance annuel de +1,9 % entre et 2013 et 2019.** Le solde migratoire constitue le seul facteur de l'évolution excédentaire de la population (+1,9 % par an) face à un solde naturel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

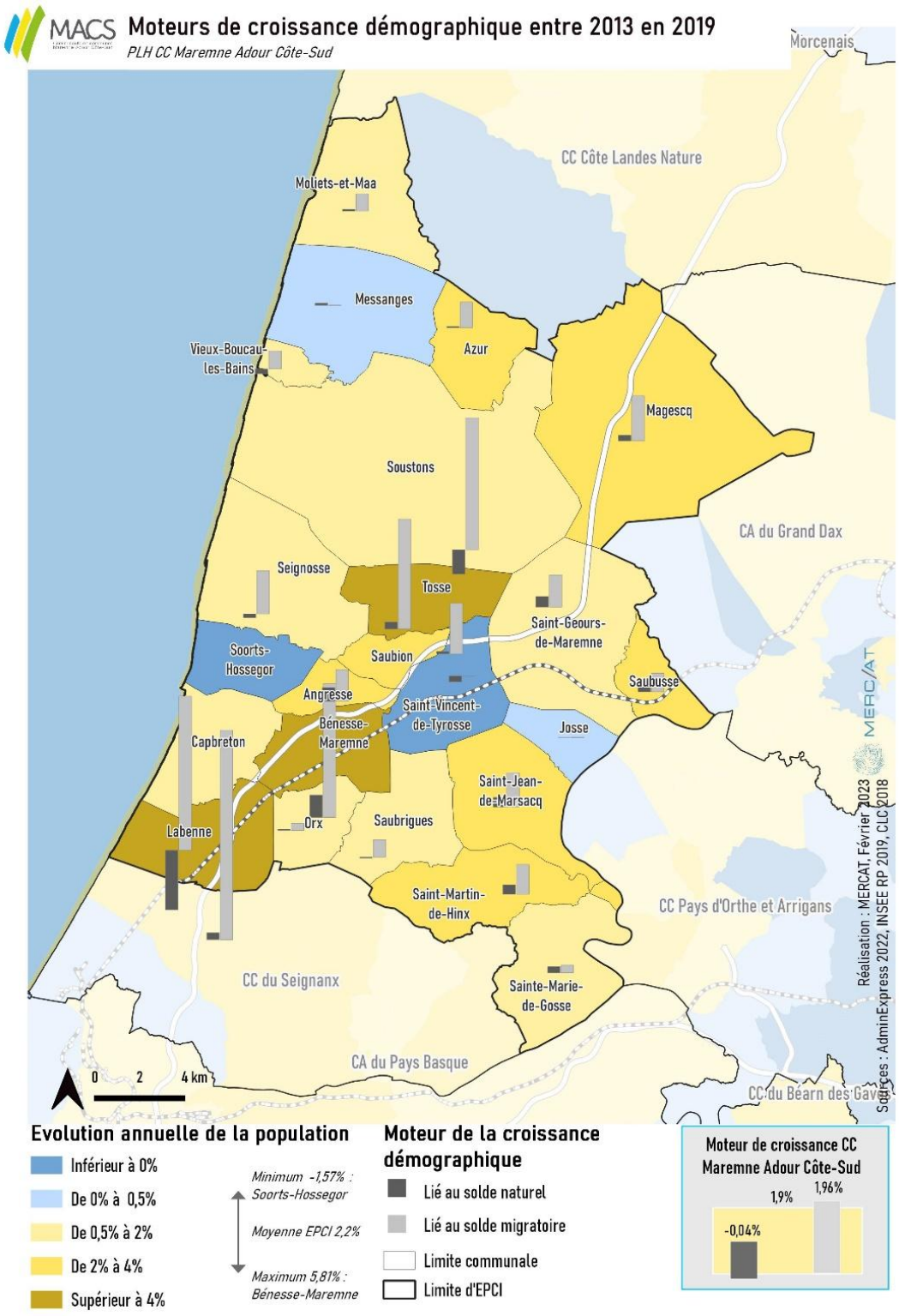
L'attractivité résidentielle du territoire est liée à sa diversité paysagère, son cadre naturel et balnéaire renommé pour ses superbes « spots » de surf à l'échelle nationale. De plus, le territoire intercommunal bénéficie d'une proximité avec les bassins d'emplois et de services des agglomérations de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

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026



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



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

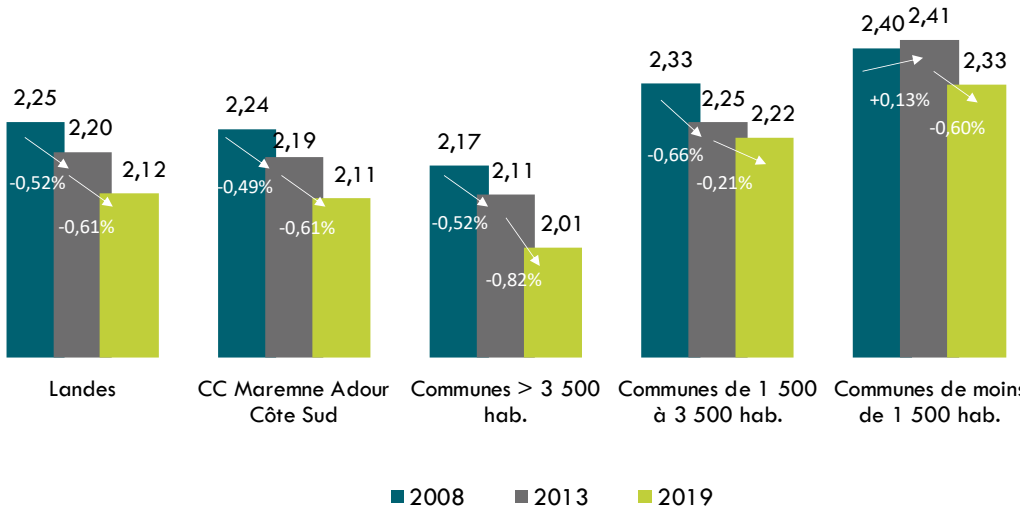
Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

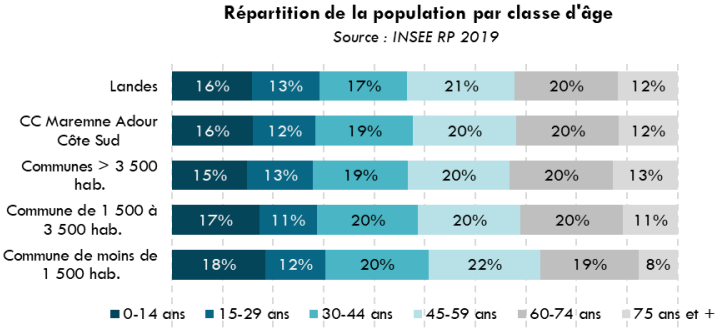
Publié en ligne le 30/06/2026

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.

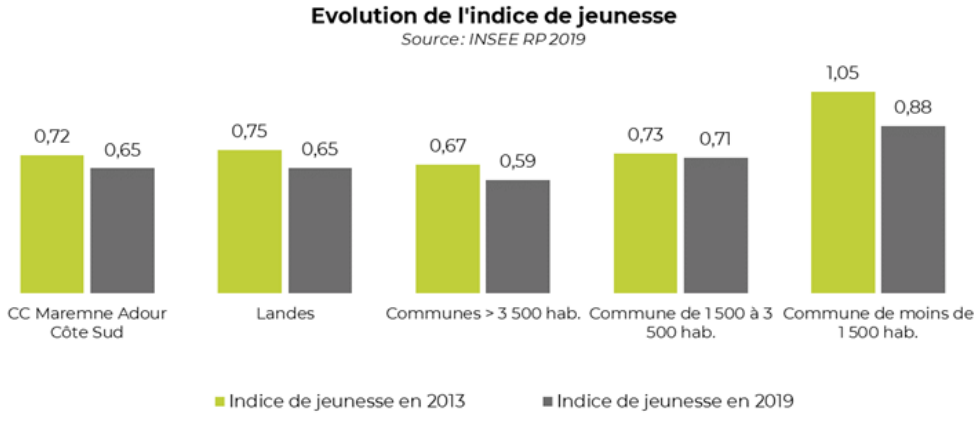
Le vieillissement de la population est attesté par un taux d'évolution annuel excédentaire et plus rapide pour les classes d'âges des séniors : supérieur à 2 % pour les 60 ans et plus.



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

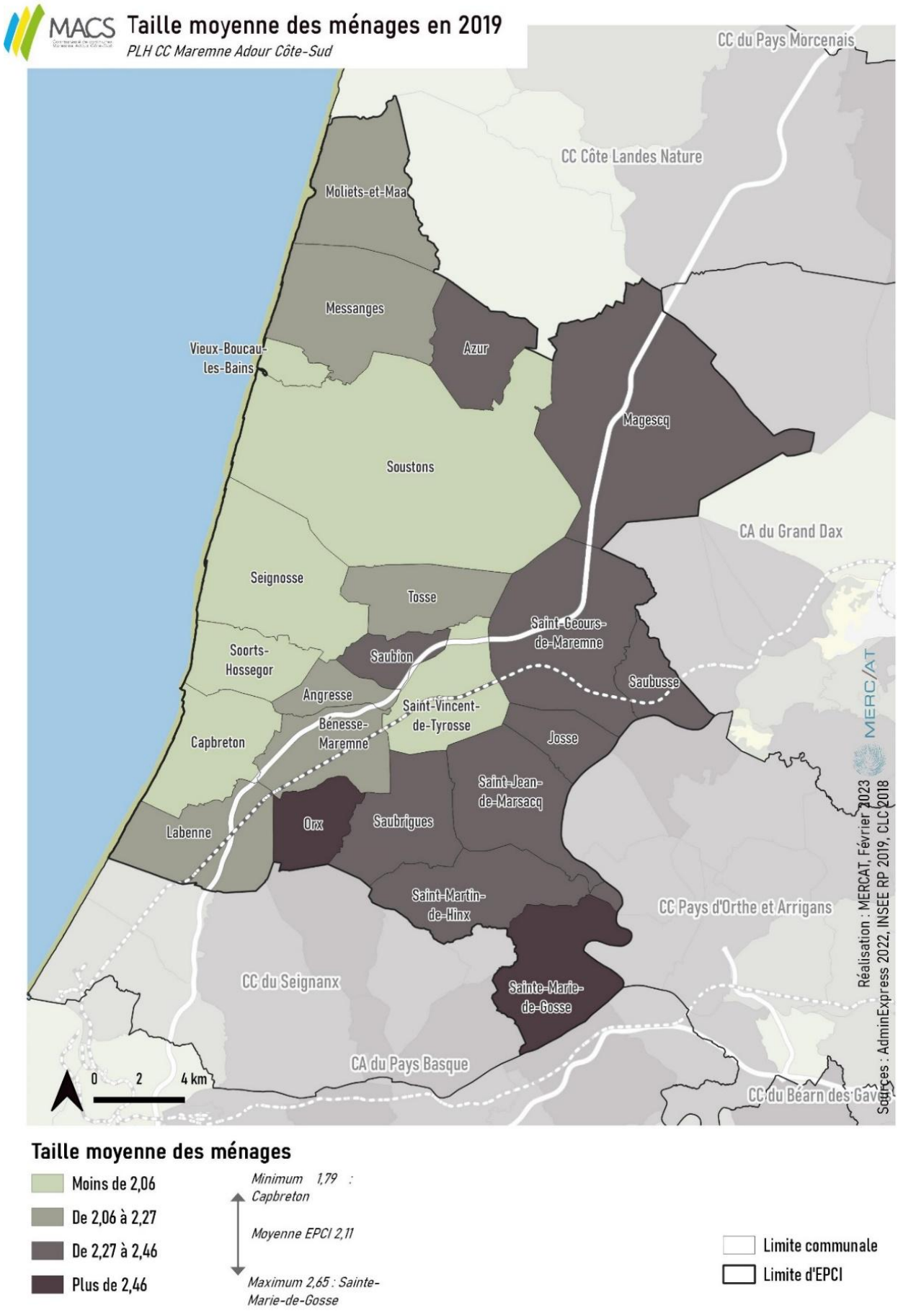
Le profil de la population des communes de moins de 1 500 habitants est plus familial



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.

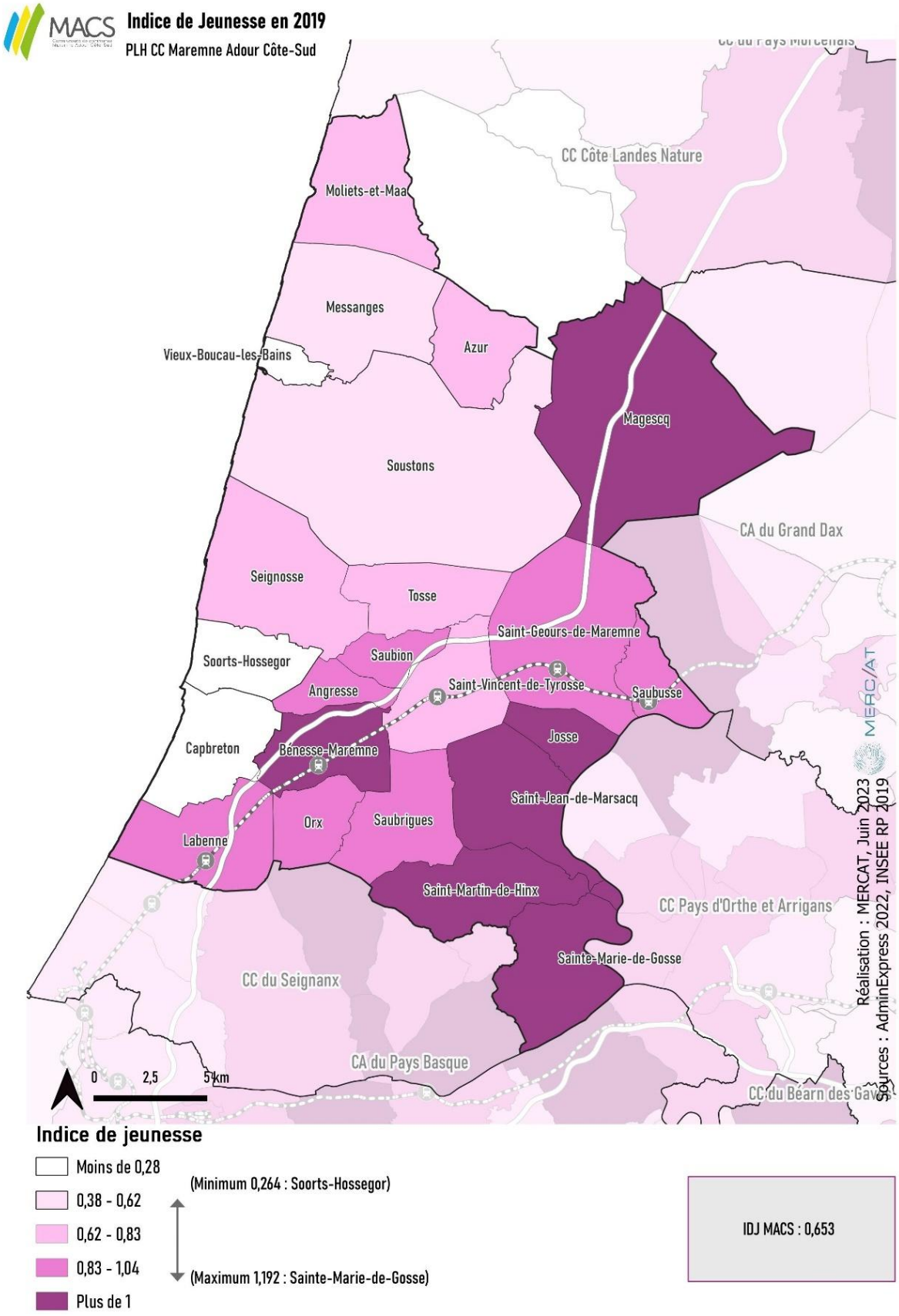
Ce phénomène correspond à une **tendance structurelle d'évolution de la population**, car ces communes accueillent historiquement une population plus familiale, avec des enfants devenus adultes qui décohabitent et quittent le territoire, tandis que les parents vieillissent.



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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026



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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

>> 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.

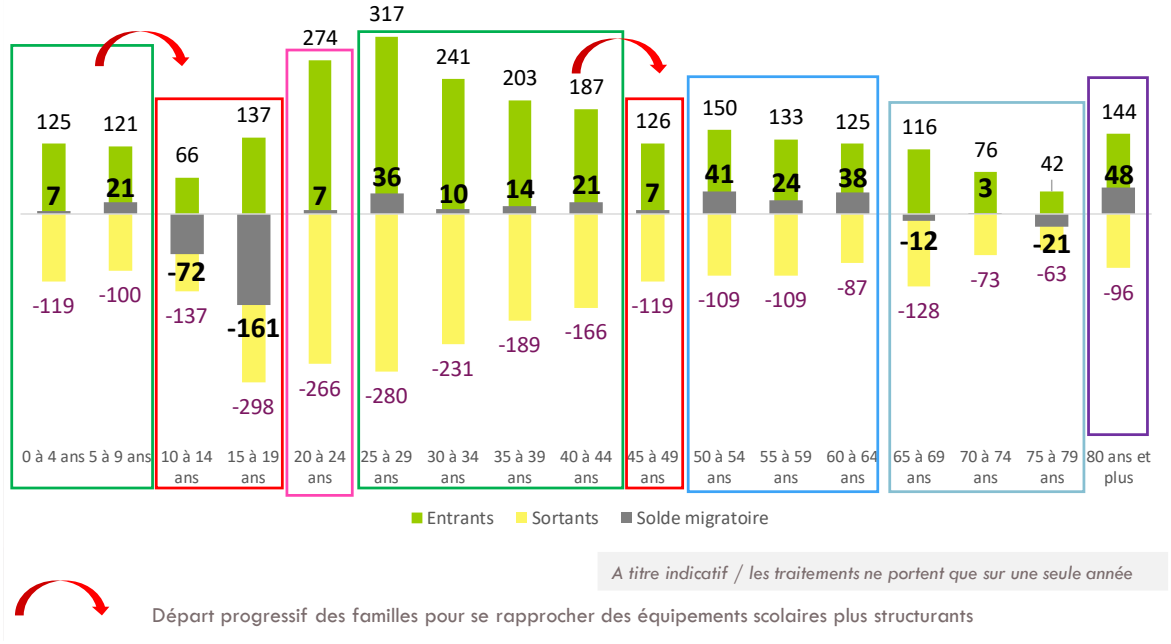
- **CA du Grand Dax :** Ce territoire est caractérisé par un déséquilibre générationnel en faveur des séniors au sein de la population. L'indicateur **taille moyenne des ménages** a atteint le seuil plancher de 2 personnes par ménage il y a une décennie, et est depuis relativement stabilisé : **1,94** 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**.

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

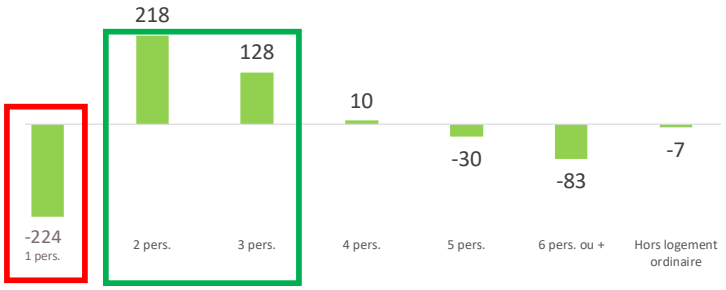
L'attractivité migratoire du territoire est confirmée par un solde excédentaire des entrées par rapport aux sorties sur l'année de référence : 2 582 entrants contre 2 570 sortants.



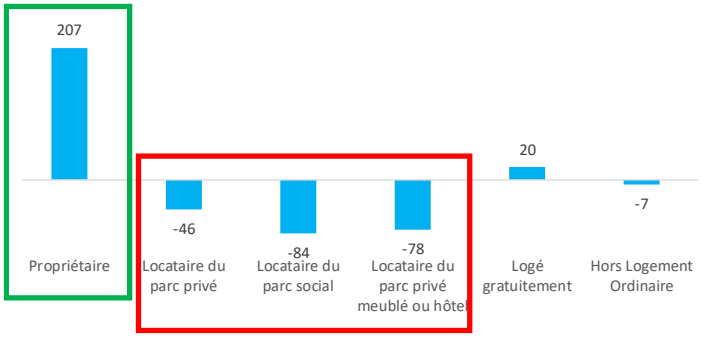
L'analyse des flux migatoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité (MIGCOM 2019) permet de mettre en évidence plusieurs phénoménes :

- 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 29-06-2026
Publié en ligne le 30/06/2026



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

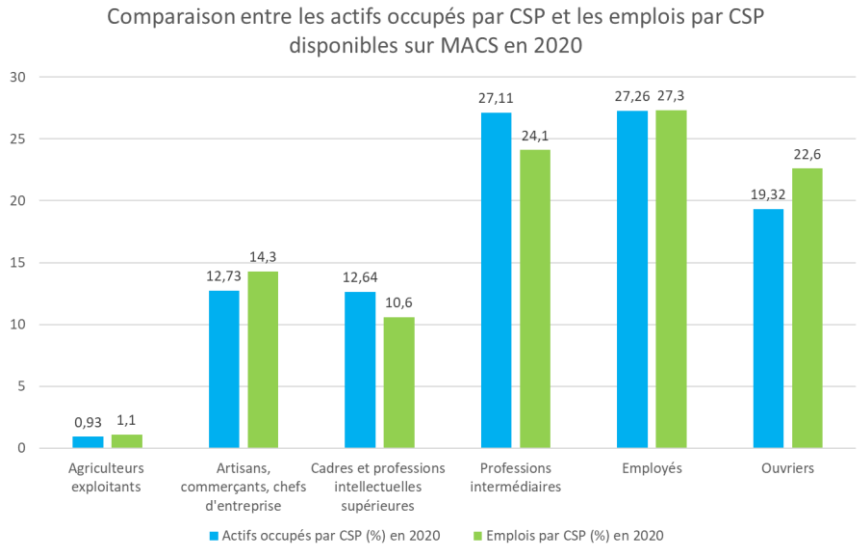
Le territoire est attractif :

- **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

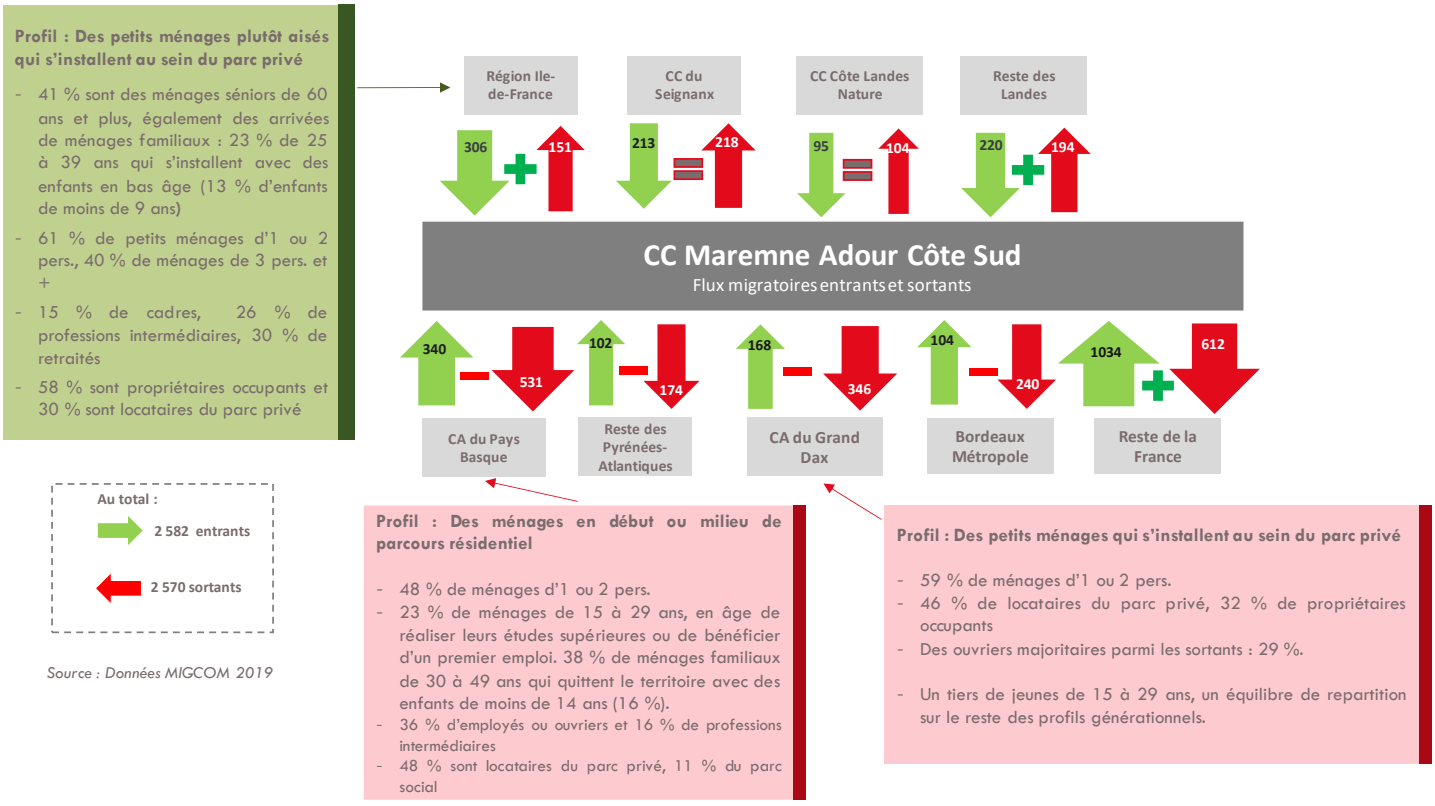
Reçu en préfecture le 29-06-2026
Publié en ligne le 30/06/2026



Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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



Source : Données MIGCOM 2019

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 29-06-2026

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

Publié en ligne le 30/06/2026

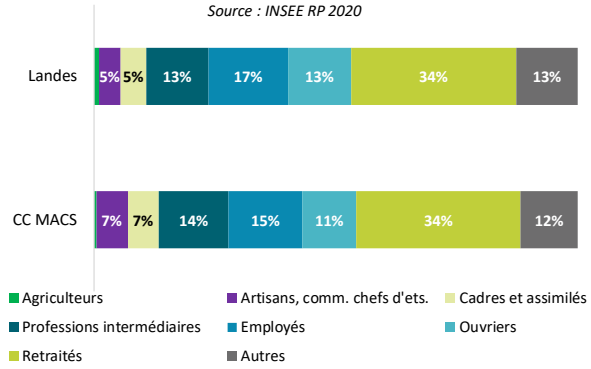
Une surreprésentation des retraités

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.**

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle
Source : INSEE RP 2020

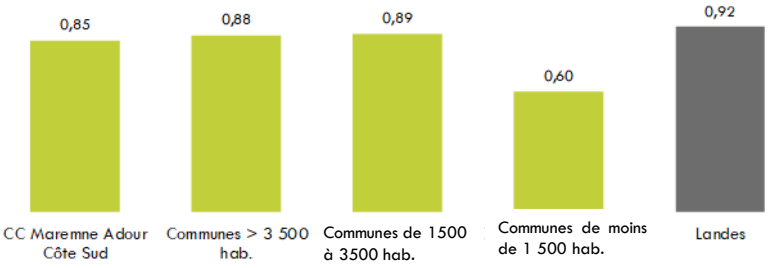


Un dynamisme économique

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.

Indice de concentration d'emploi
Nombre d'emplois pour 1 actif occupé
Source : INSEE RP 2019



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).

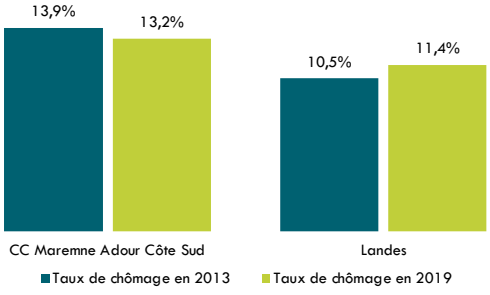
A l'échelle de l'armature territoriale, les emplois sont concentrés au sein des communes les plus importantes en matière de poids de population, tandis que les communes de moins de 1 500 habitants ont une vocation résidentielle plus marquée.

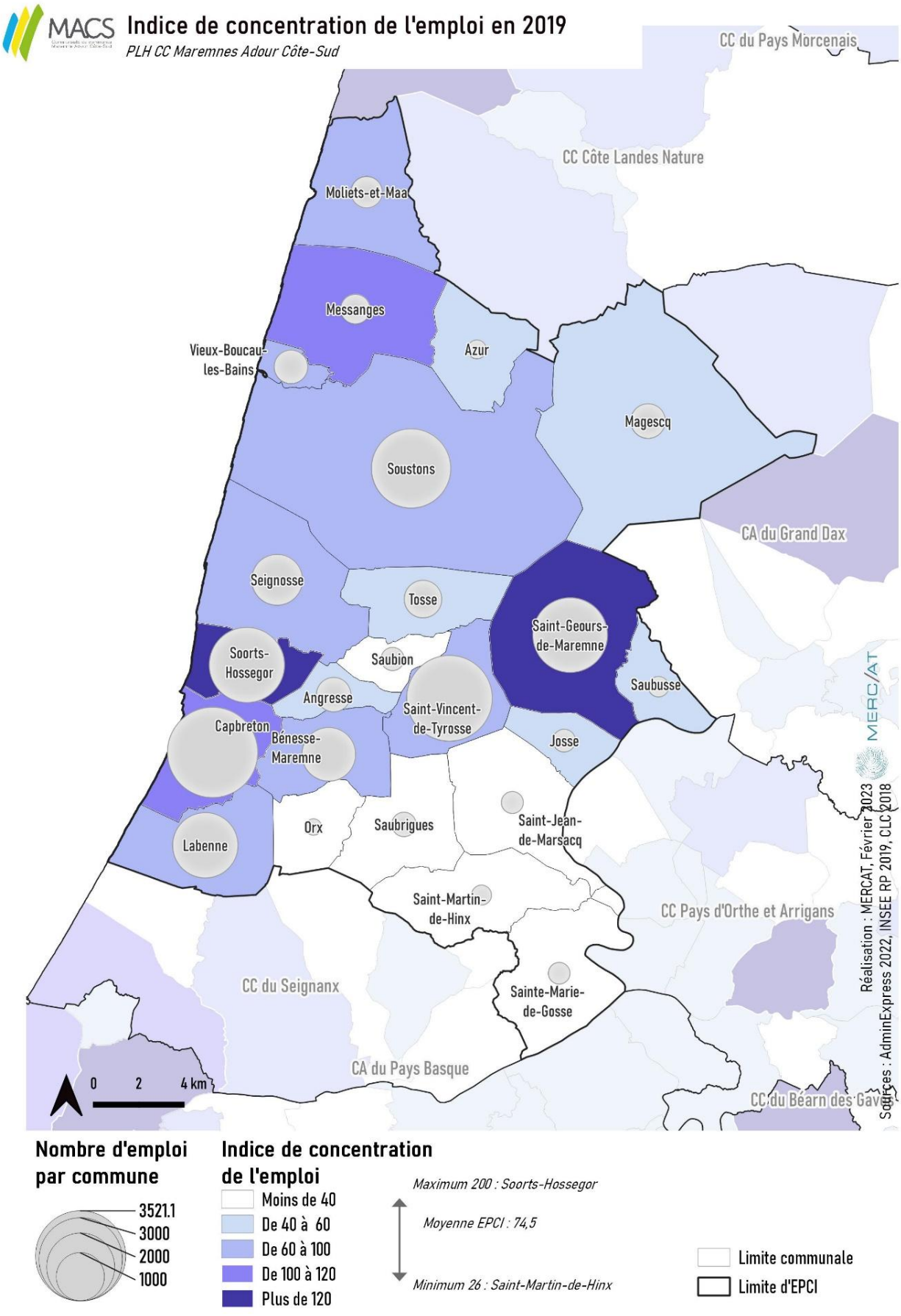
Taux de chômage supérieur à la moyenne départementale

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.

Taux de chômage parmi les actifs
Source : INSEE RP 2019





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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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

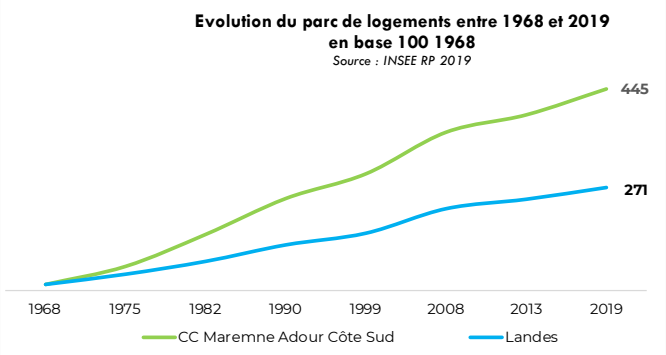
II.1 - Synthèse des caractéristiques du parc de logements

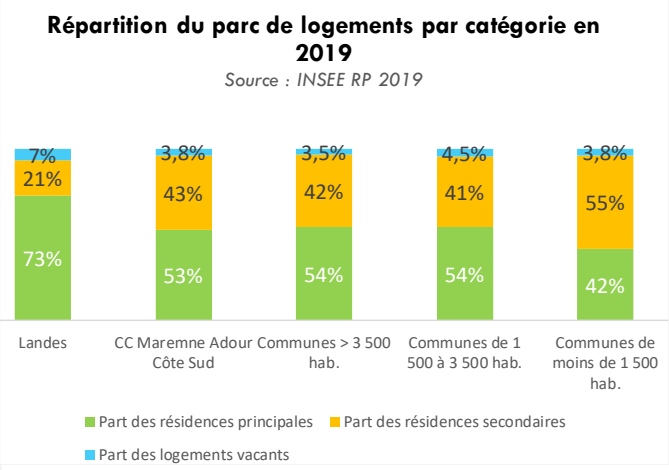
Le parc de logements de la CC Maremne Adour Côte Sud s'est développé de manière régulière depuis la fin des années 1960 avec 60 442 unités recensées en 2019. **Le parc intercommunal enregistre une plus forte croissance que celui du département** le nombre de logements a été multiplié par 4,4 depuis la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

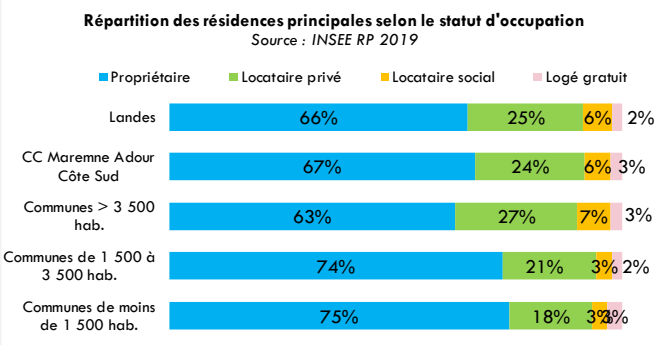
Le parc de logements de MACS est composé d'une forte part de résidences secondaires. Ces logements représentent plus de 43 % du parc en 2019 selon l'INSEE, avec une part d'autant plus importante au sein du groupe des petites communes de moins de 1 500 habitants (55 %) et plus particulièrement sur les 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**.

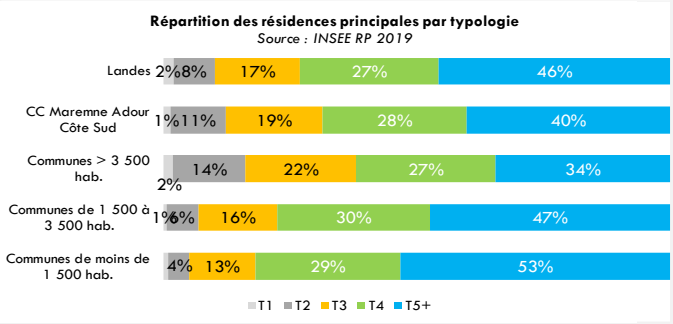
Le territoire est caractérisé par une prépondérance de maisons individuelles (63 %), occupées majoritairement par leur propriétaire (67 %). La répartition est plus équilibrée pour les communes de plus de 3 500 habitants (58 % de maisons) qui accueillent une part plus élevée de locataires (plus du tiers 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).

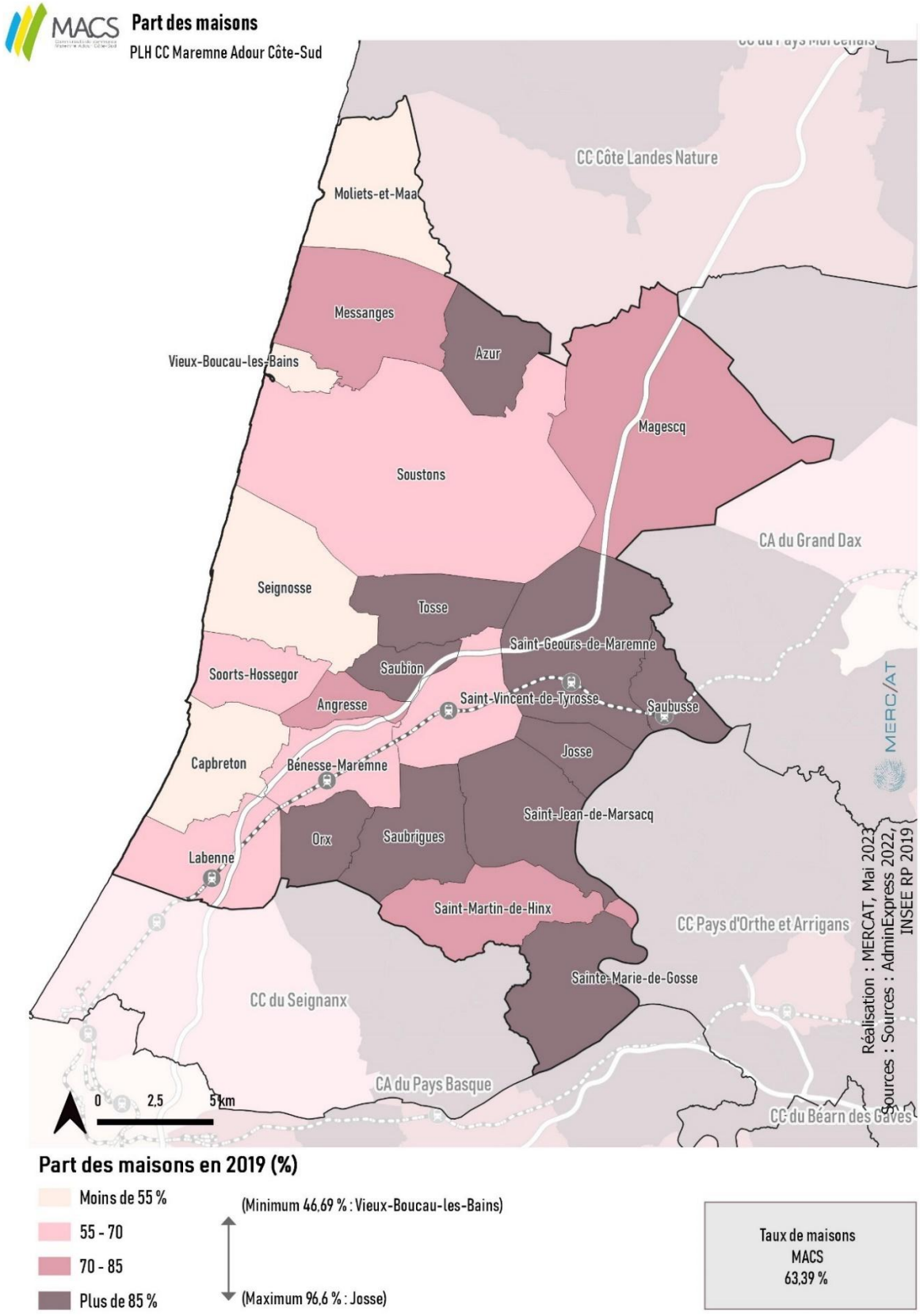
En lien avec les formes urbaines, le parc de logements est caractérisé par une forte proportion de T4 et plus (plus des deux tiers du parc). Cette part est d'autant plus forte pour les petites communes de moins de 1 500 habitants (82%) et, à l'inverse, moins marquée pour les communes les plus structurantes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











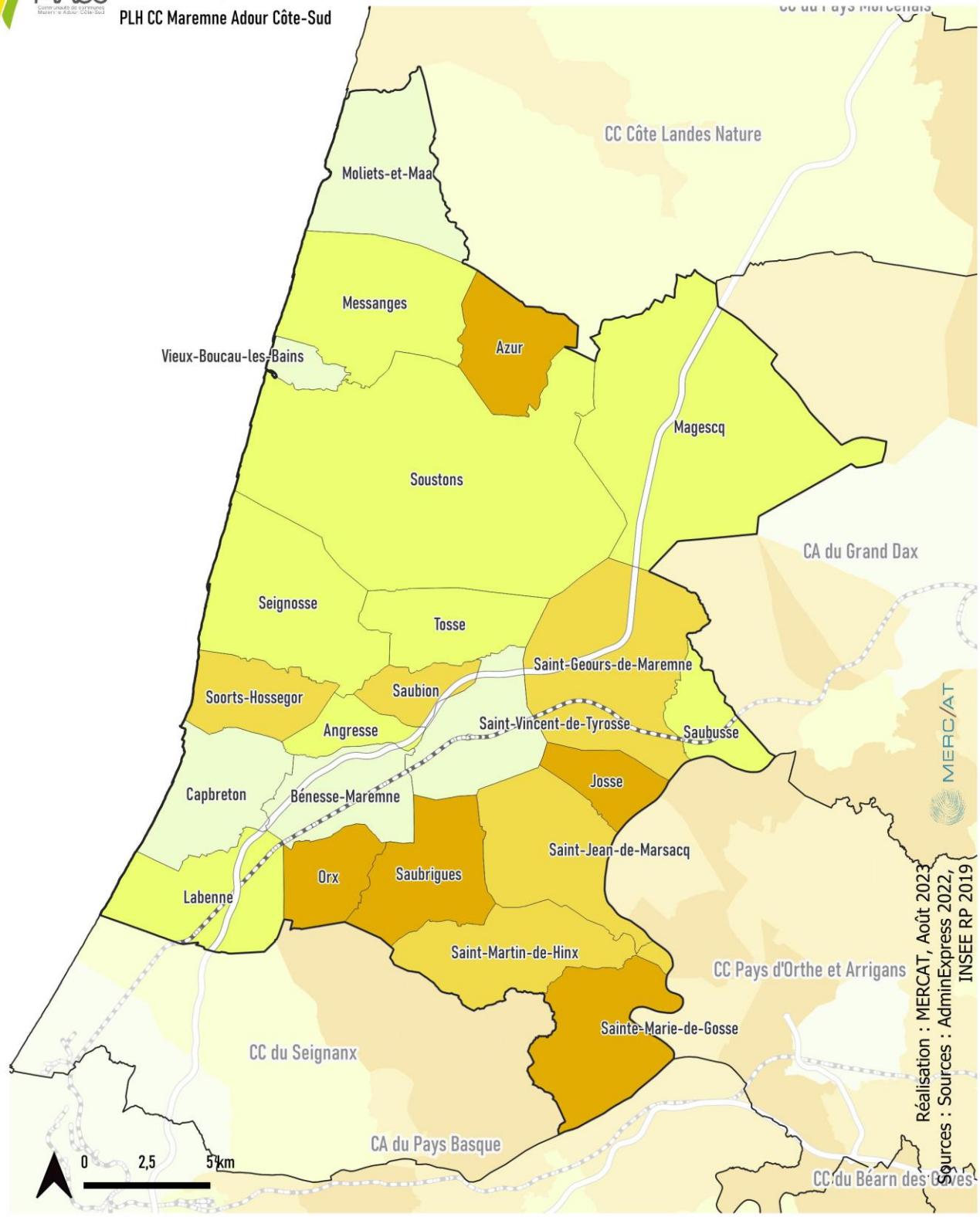
Les communes de l'arrière-pays sont caractérisées par une très forte prépondérance de grandes maisons individuelles, des logements majoritairement occupés par leur propriétaire : plus de 85 % en moyenne sur la partie Est du territoire. Les communes structurantes, ainsi que les communes du littoral présentent 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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

Part des propriétaires occupants

PLH CC Maremne Adour Côte-Sud



Part des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2019

- Moins de 65
- 60 - 75
- 75 - 80
- Plus de 80

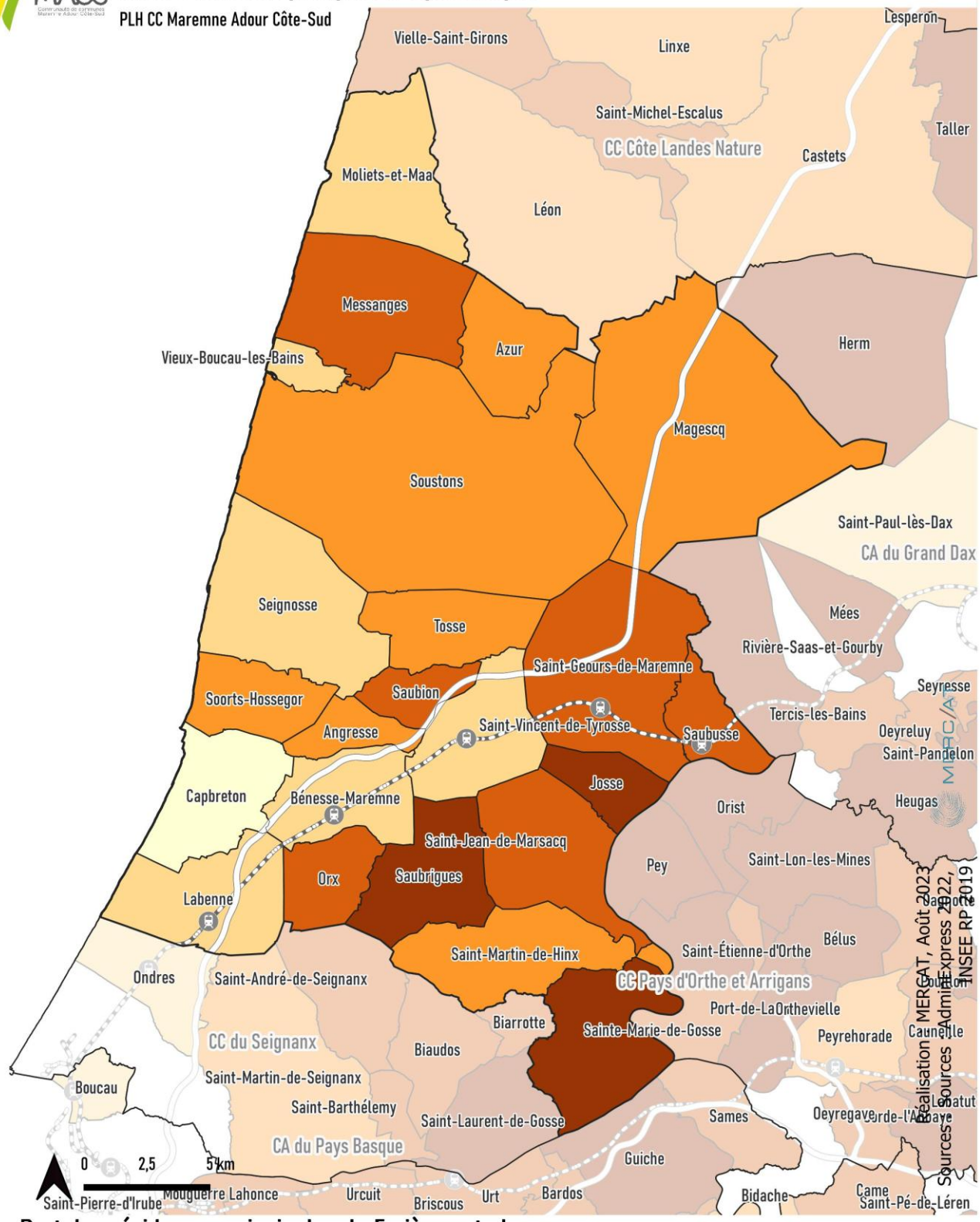
(Minimum 59,9% : Capbreton)

(Maximum 85,2 % : Sainte-Marie-de-Gosse)

Part des propriétaires MACS 67,46 %

Part des résidences principales de 5 pièces et plus

PLH CC Maremne Adour Côte-Sud



Part des résidences principales de 5 pièces et plus

- Moins de 30%
- 30 - 40
- 40 - 50
- 50 - 60
- Plus de 60%

(Minimum 28,2 % : Capbreton)

(Maximum 68,6% : Sainte-Marie-de-Gosse)

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

>> 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.

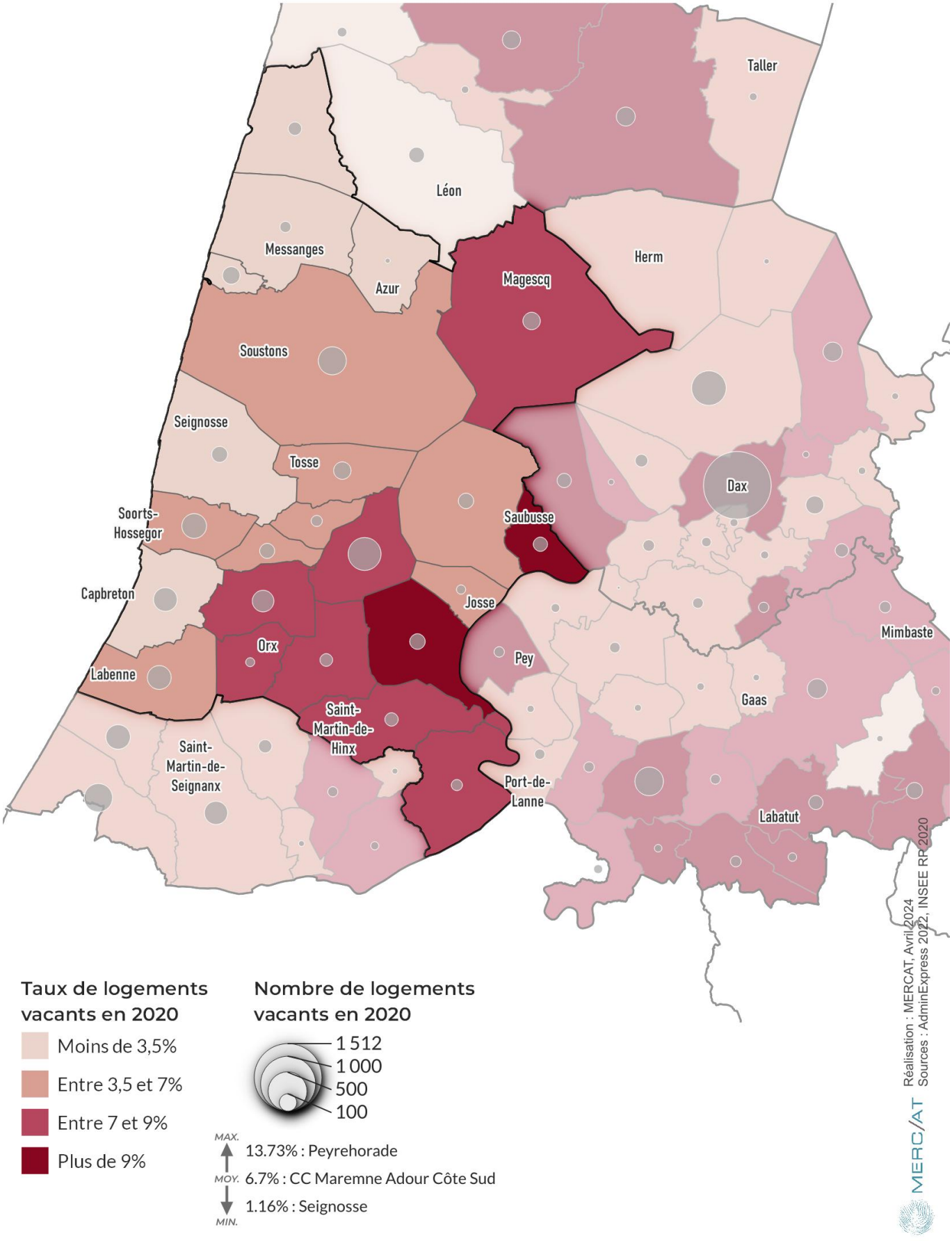
- **CC Côte Landes Nature** : **La CC CLN présente des caractéristiques d'un territoire tendu** avec un taux de vacance restreint de 5,5 % et un taux de résidences secondaires élevé de 41 %. Plus de 70 % des ménages sont propriétaires de leur logement. Les logements correspondent à de grandes typologies 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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

LOGEMENTS VACANTS EN 2020

CC Maremne Adour Côte Sud



Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 existan**t 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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 ».

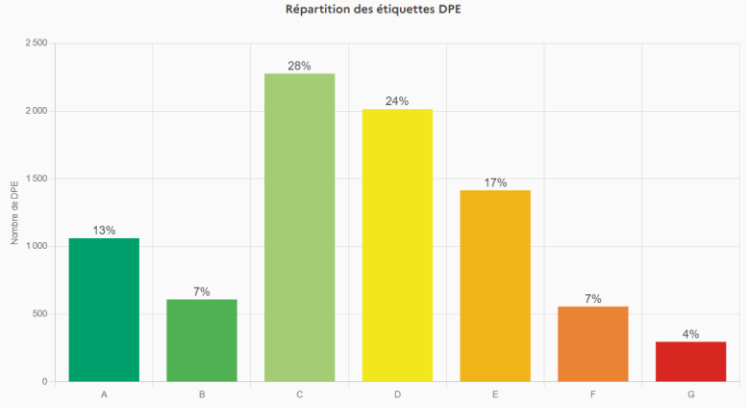
D'après l'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE), des situations de précarité énergétique sont observées sur MACS avec **3 970 ménages en situation de précarité énergétique logement** (15 %, à l'image des Landes – jusqu'à 25 % pour Vieux-Boucau).

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**.

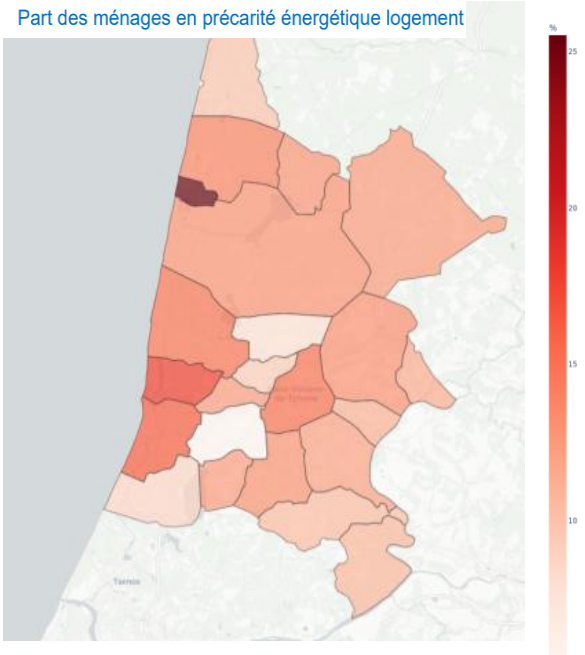
En parallèle, une partie des copropriétés du territoire, en particulier les résidences secondaires et locations touristiques, présentent quelques signes de fragilité et sont pour certaines énergivores *(cf. partie II.5. Des enjeux de réhabilitation / mutations du parc de copropriétés à anticiper).*

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



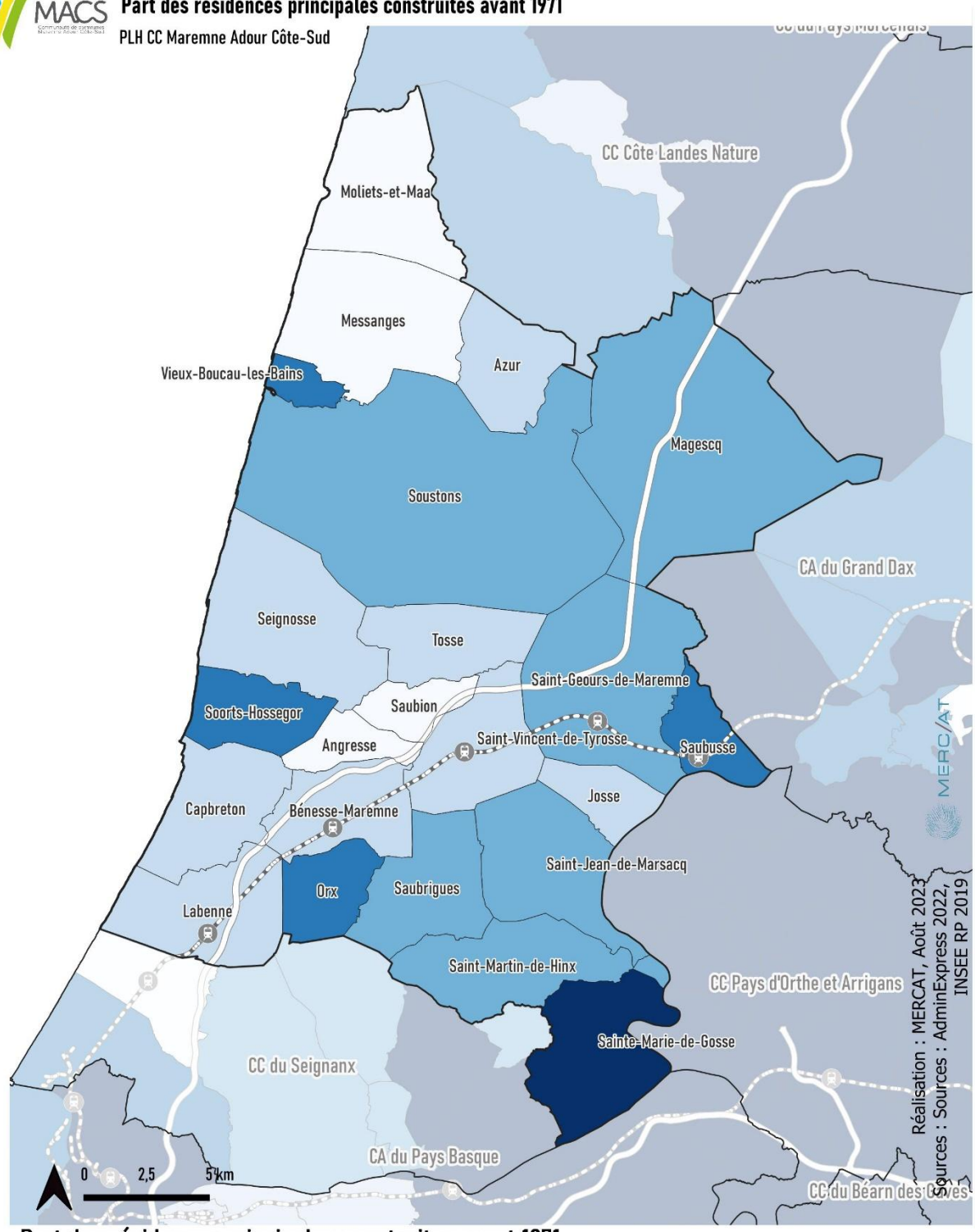
Part des ménages en précarité énergétique logement // Source : ON2022

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

Part des résidences principales construites avant 1971

PLH CC Maremne Adour Côte-Sud



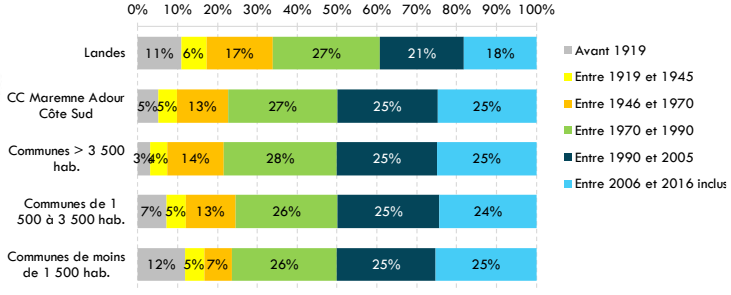
Part des résidences principales construites avant 1971

- 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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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

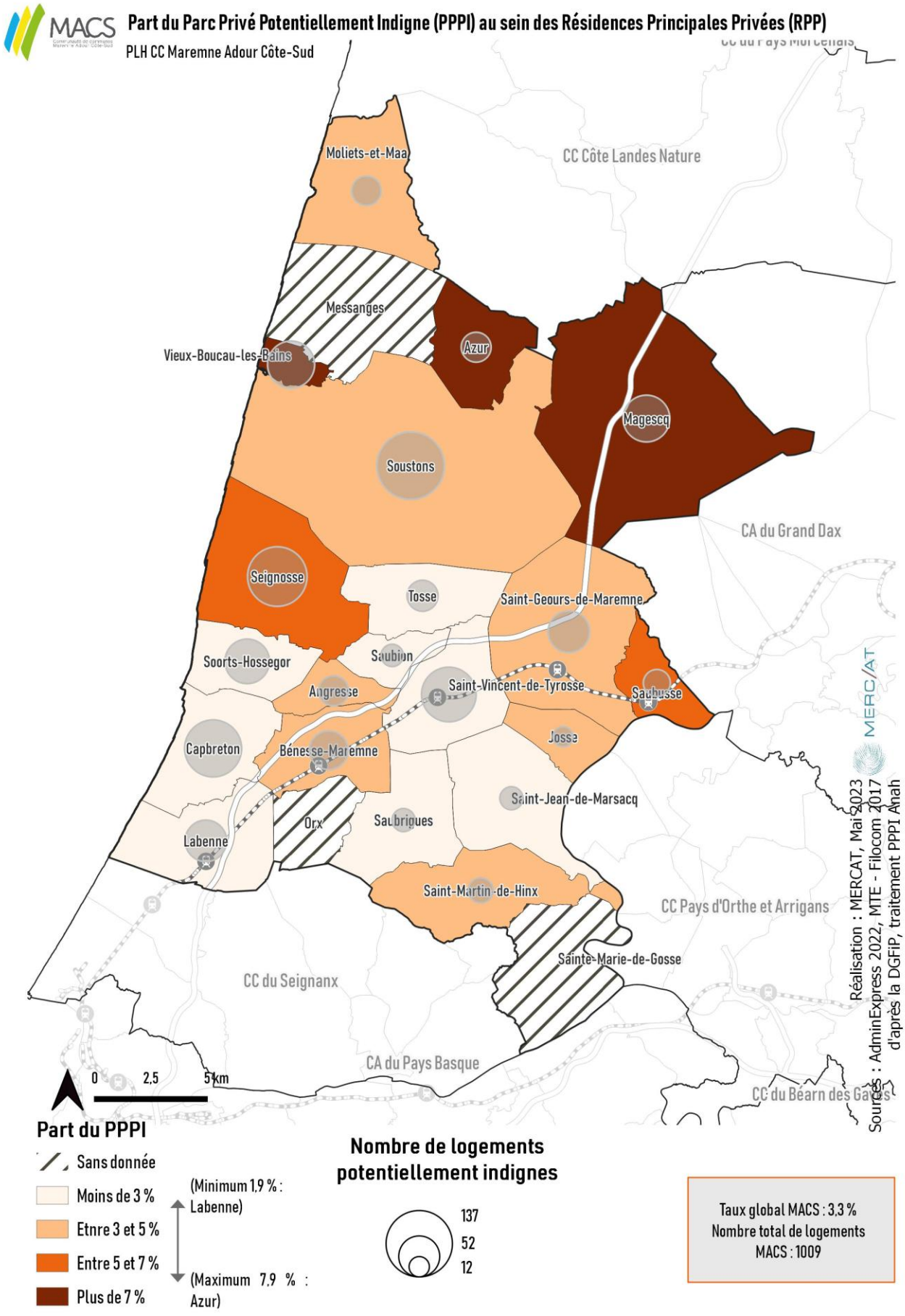




Logements non entretenus / en cours de réhabilitation – crédit photo MERC/AT

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026


Part du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) au sein des Résidences Principales Privées (RPP)
PLH CC Maremne Adour Côte-Sud
CC du Pays Morcenais
CC Côte Landes Nature
Moliets-et-Maa
Messanges
Vieux-Boucau-les-Bains
Azur
Magescq
Soustons
CA du Grand Dax
Seignosse
Tosse
Saint-Geours-de-Maremne
Soorts-Hossegor
Saubion
Angresse
Saint-Vincent-de-Tyrosse
Saubusse
Capbreton
Bénesse-Maremne
Josse
Saint-Jean-de-Marsacq
Orx
Saubrigues
Labenne
Saint-Martin-de-Hinx
CC Pays d'Orthe et Arrigans
Sainte-Marie-de-Gosse
CC du Seignanx
CA du Pays Basque
CC du Béarn des Gaves
0
2,5
5 km
MERCAT
Réalisation : MERCAT, Mai 2023
Sources : AdminExpress 2022, MTE - Filocom 2017 d'après la DGFiP, traitement PPPI Anah
Part du PPPI
Sans donnée
Moins de 3 %
Etnre 3 et 5 %
Entre 5 et 7 %
Plus de 7 %
(Minimum 1,9 % : Labenne)
(Maximum 7,9 % : Azur)
Nombre de logements potentiellement indignes
137
52
12
Taux global MACS : 3,3 %
Nombre total de logements MACS : 1009

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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).

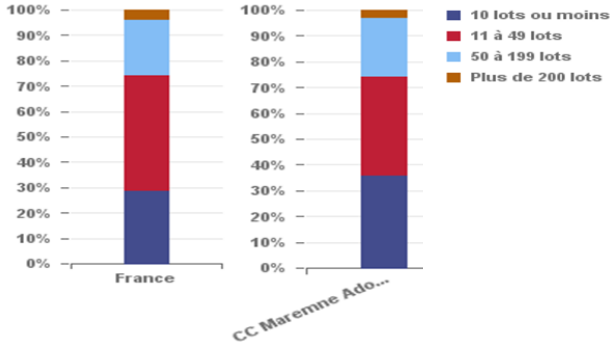
Au regard de la qualité du parc et impératifs de traitement des passoires thermiques imposés par la Loi Climat et Résilience, un enjeu de réhabilitation énergétique demeure. **Près de 84 % du parc en copropriétés du territoire est caractérisé par une absence d'étiquette énergétique pour l'ensemble des 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.

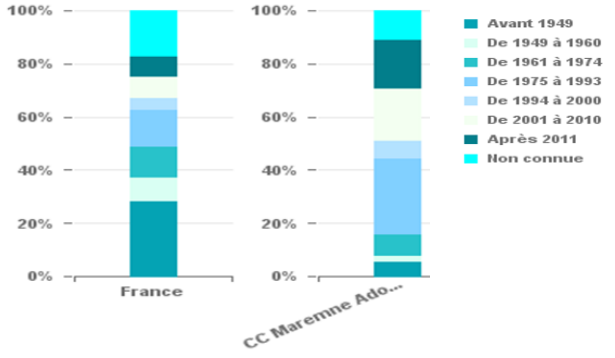
Il est à noter que 4 copropriétés font l'objet d'une procédure en cours :

- 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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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).

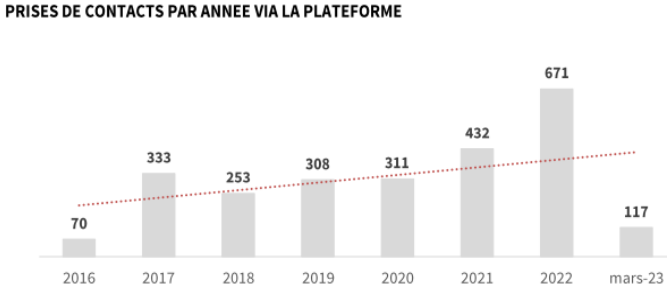
RETOURS DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

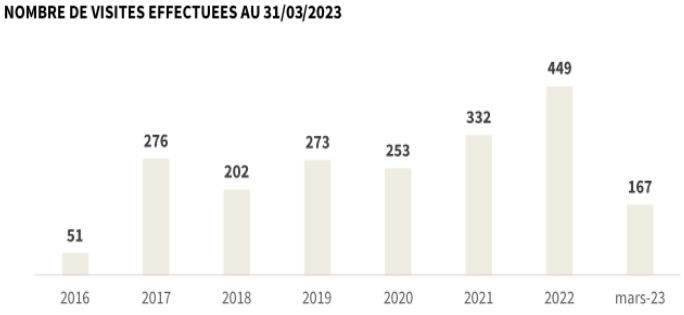
*« **Depuis la réglementation sur les rénovations énergétique, RénoMACS connait une forte hausse des demandes**. Malgré une augmentation des moyens alloués à la démarche, il faut compter 2 à 3 mois d'attente entre la demande et la visite, un temps qui peut paraître long pour certains ménages qui souhaitent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

Quelques chiffres clés de RénoMACS

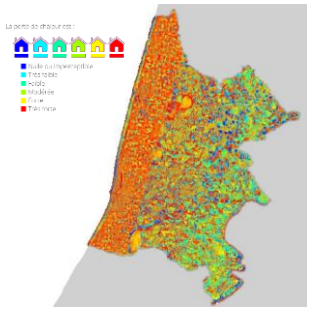
Une hausse du nombre de contacts et de visites via RénoMACS :

- 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





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

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

- **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


Landes : Macs récompense des familles à énergie positive

Accueil • Landes • Capbreton

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

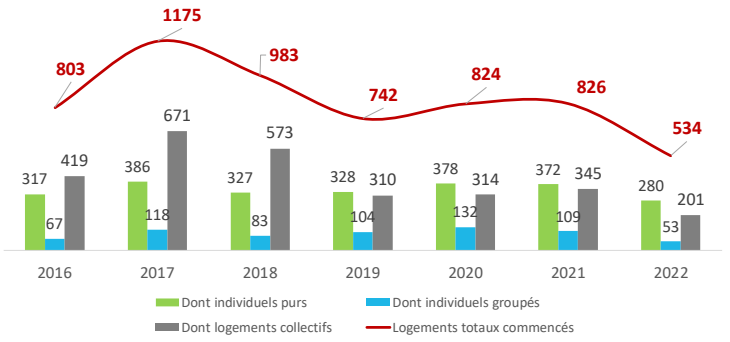
A l'échelle de l'intercommunalité, l'indice de construction s'élève à 12,3 logements / an /1 000 habitants entre 2016 et 2022, une valeur plus de 2 fois supérieure à la moyenne nationale, à titre de comparaison (entre 5 et 6 logements par an pour 1 000 habitants).

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.

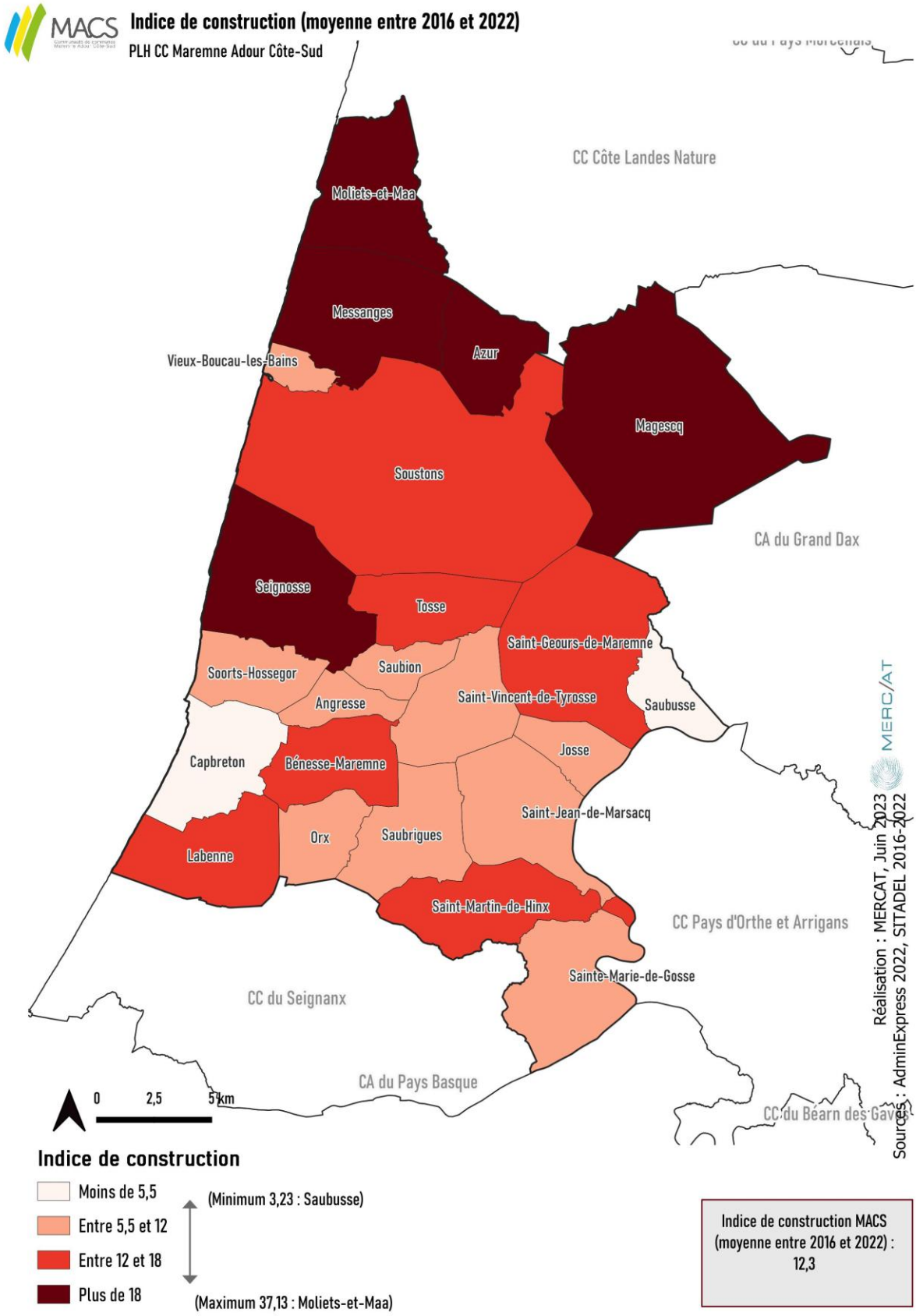
Evolution de la dynamique de construction sur MACS depuis 2016
Source : SITADEL



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.



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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 €).

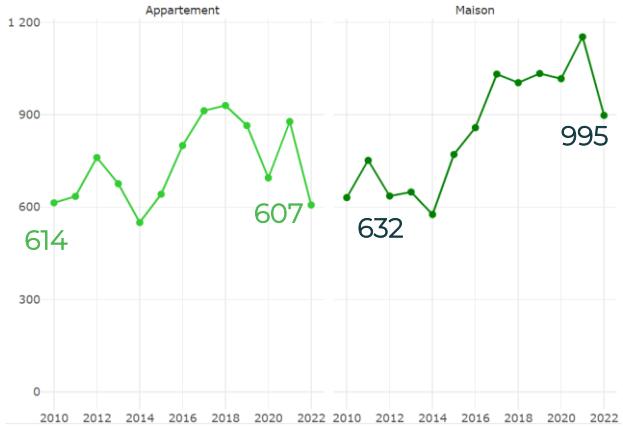
Marché du collectif :

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).

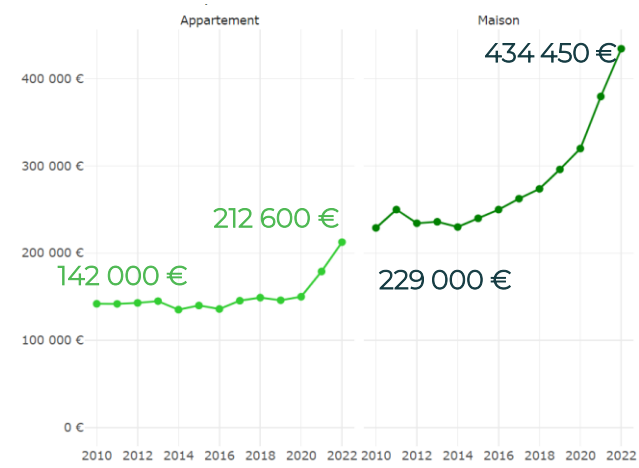
Un changement de dynamique est observé en 2022, avec un nombre de transactions qui a chuté, en lien avec le contexte économique actuel (durcissement des conditions d'emprunt, hausse du coût des matériaux, etc.).

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+

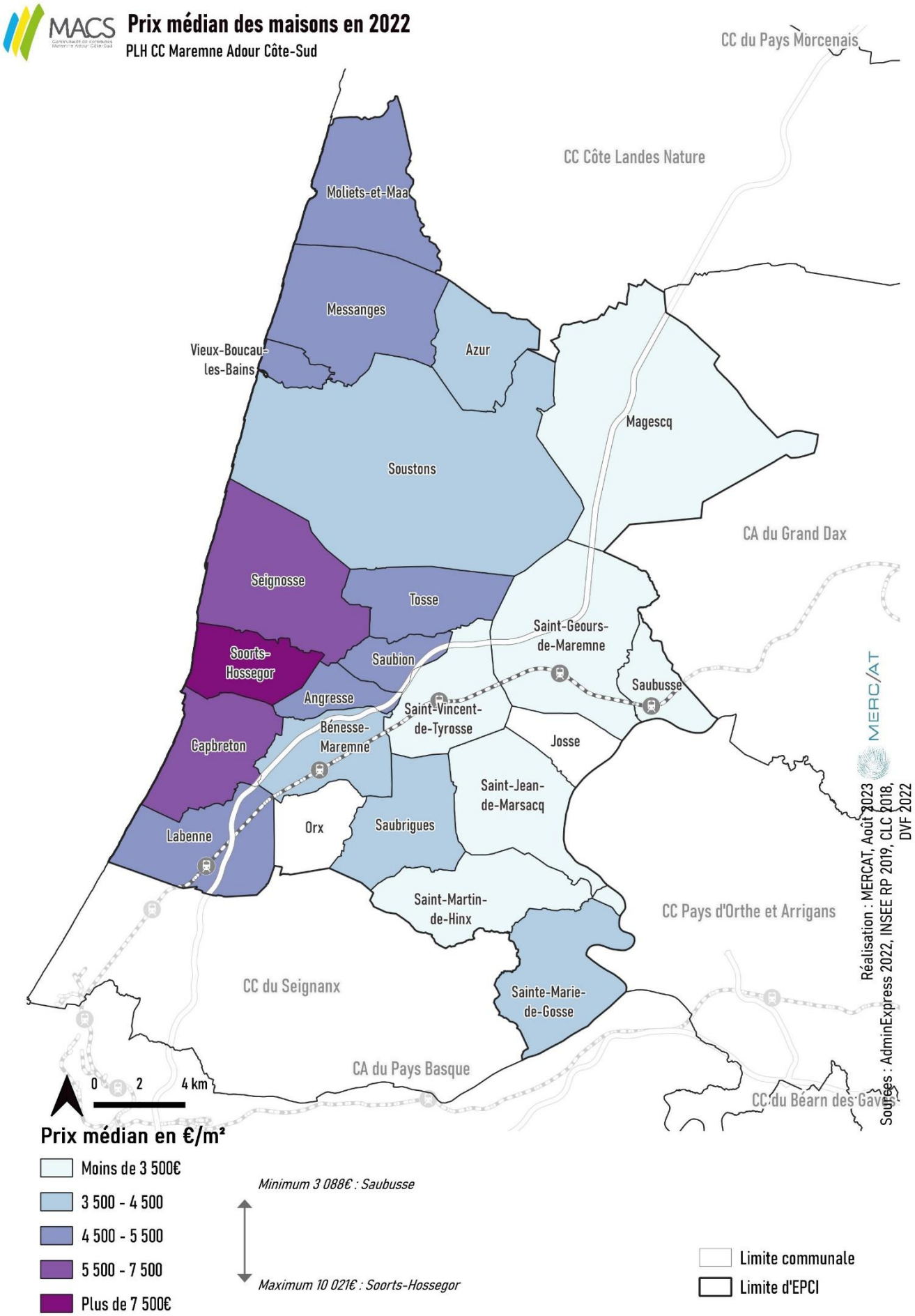


Prix de vente médian // Source : DVF+

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)


MACS
Prix médian des maisons en 2022
PLH CC Maremne Adour Côte-Sud
CC du Pays Morcenais
CC Côte Landes Nature
Moliets-et-Maa
Messanges
Vieux-Boucau-les-Bains
Azur
Magescq
Soustons
CA du Grand Dax
Seignosse
Tosse
Saint-Geours-de-Maremne
Soorts-Hossegor
Saubion
Saubusse
Angresse
Saint-Vincent-de-Tyrosse
Bénesse-Maremne
Capbreton
Josse
Saint-Jean-de-Marsacq
Labenne
Orx
Saubrigues
Saint-Martin-de-Hinx
CC Pays d'Orthe et Arrigans
CC du Seignanx
Sainte-Marie-de-Gosse
CA du Pays Basque
CC du Béarn des Gaves
0
2
4 km
Prix médian en €/m²
Moins de 3 500€
3 500 - 4 500
4 500 - 5 500
5 500 - 7 500
Plus de 7 500€
Minimum 3 088€ : Saubusse
Maximum 10 021€ : Soorts-Hossegor
Limite communale
Limite d'EPCI
MERCAT
Réalisation : MERCAT, Août 2023
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019, CLC 2018, DVF 2022

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

Dans le neuf

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

Marché de l'individuel :

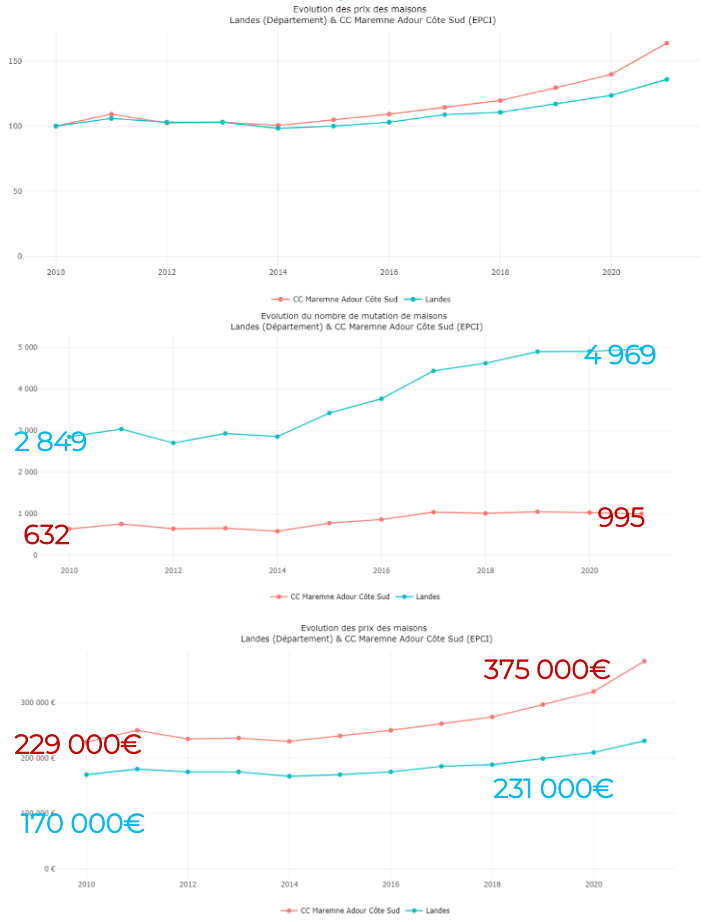
Le marché de l'individuel est également valorisé avec des prix qui décrochent de la moyenne départementale depuis 2018.

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).



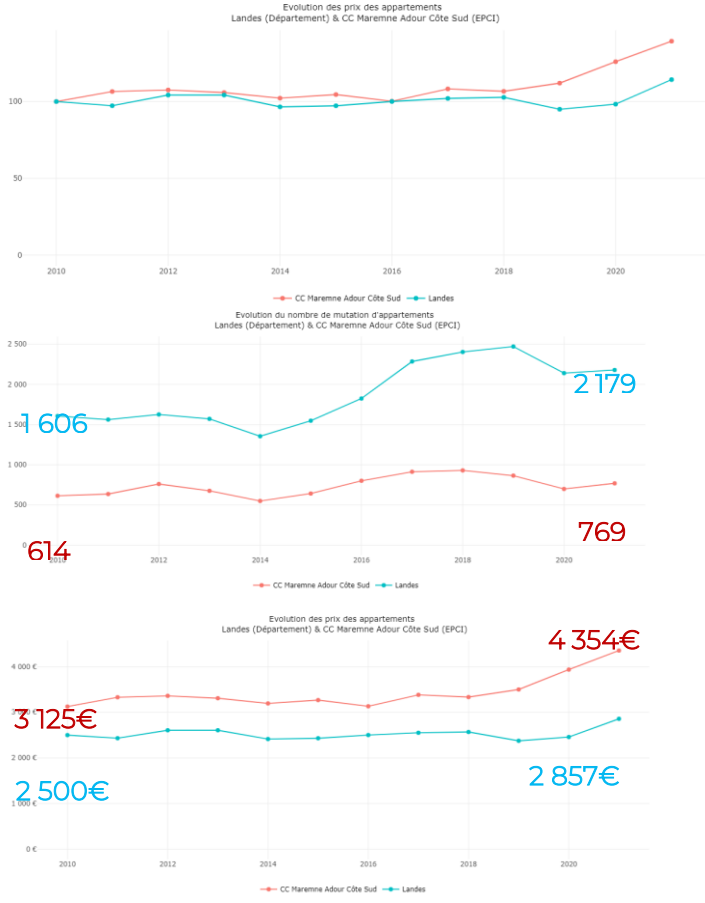
Marché de l'individuel // Source : Observatoire Immobilier du Sud-Ouest

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

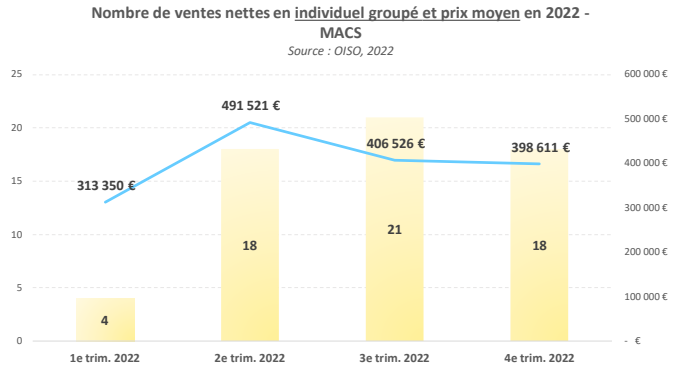
Domaine de l'Orangeraie - Saint-Vincent-de-Tyrosse

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

La Grand Borda – Saubusse

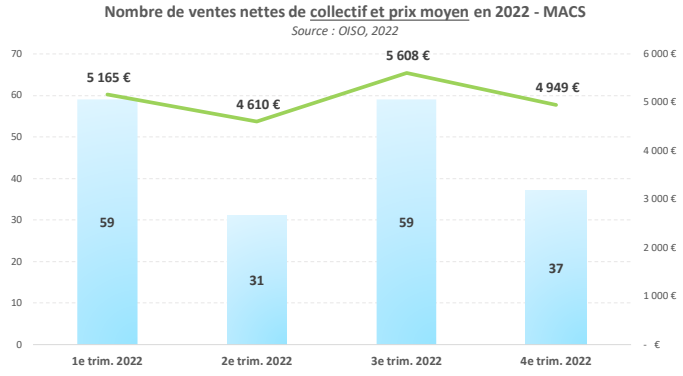
Appartement 3 pièces
203 000 €
59,76 m² soit 3 397 €/m²
1er étage, Exposition O, Balcon 8.23m², 2 Parkings
Demander le plan

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

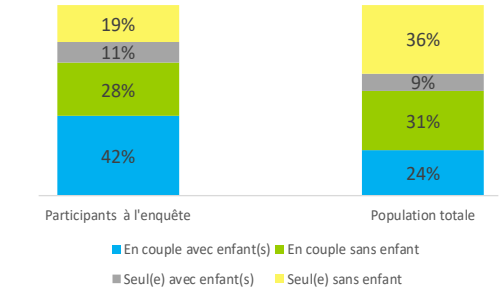
Publié en ligne le 30/06/2026

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

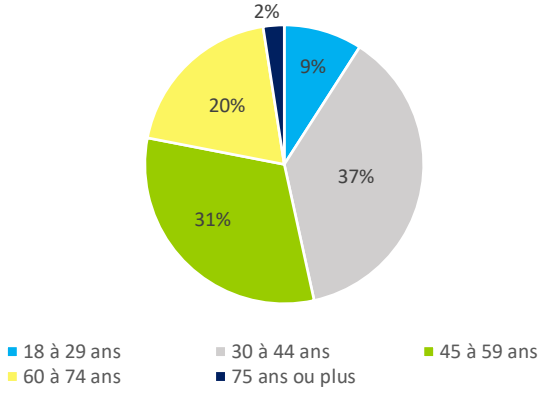
Une enquête a été réalisée par MERC/AT avec l'appui de la CC MACS, visant à connaître les difficultés, besoins et attentes de la population en termes d'habitat. Cette enquête, réalisée sur 2 mois, a comptabilisé 902 réponses, soit 1,3 % de la population intercommunale.



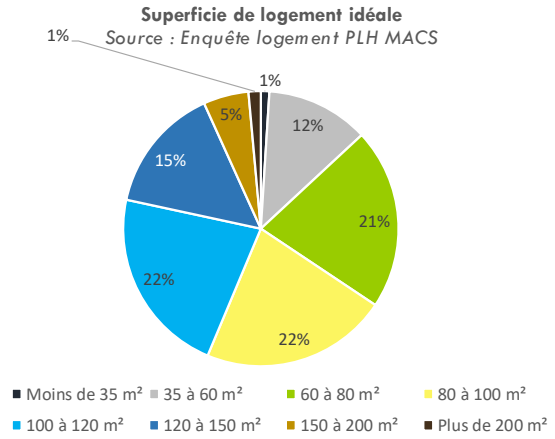
Composition familiale des participants à l'enquête
Source : Enquête logement PLH MACS



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)*

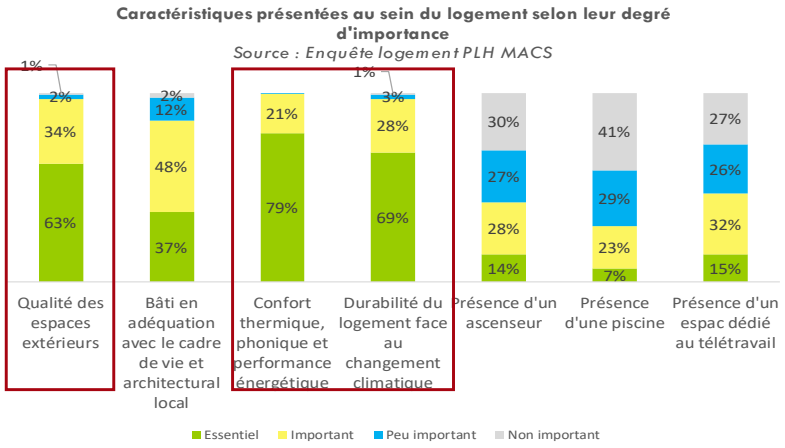
Quelles sont les caractéristiques du bien idéal selon les habitants ? Quelles sont leurs attentes ?

- **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

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

Reçu en préfecture le 29-06-2026

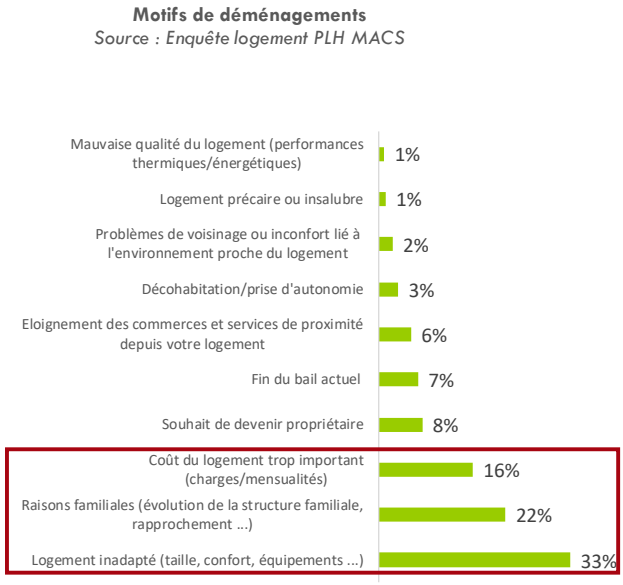
Publié en ligne le 30/06/2026

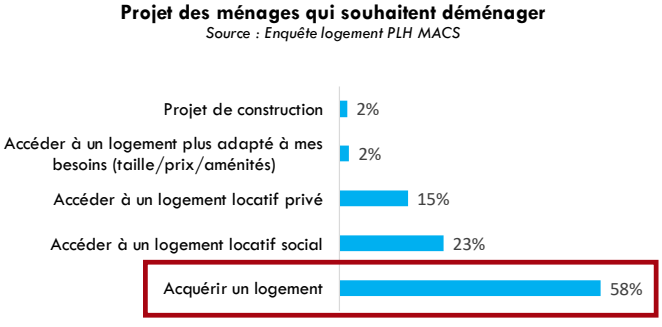


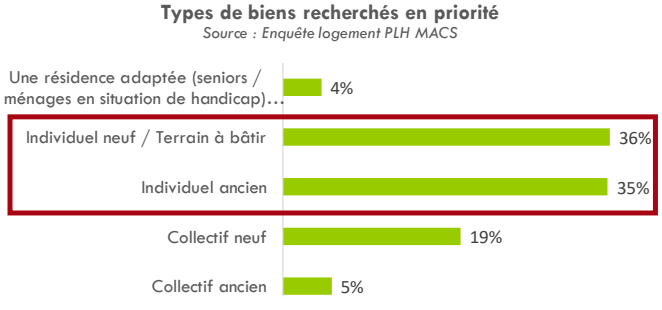
Pour quelles raisons une partie des habitants souhaitent changer de logement ? Quels freins identifiés ?

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







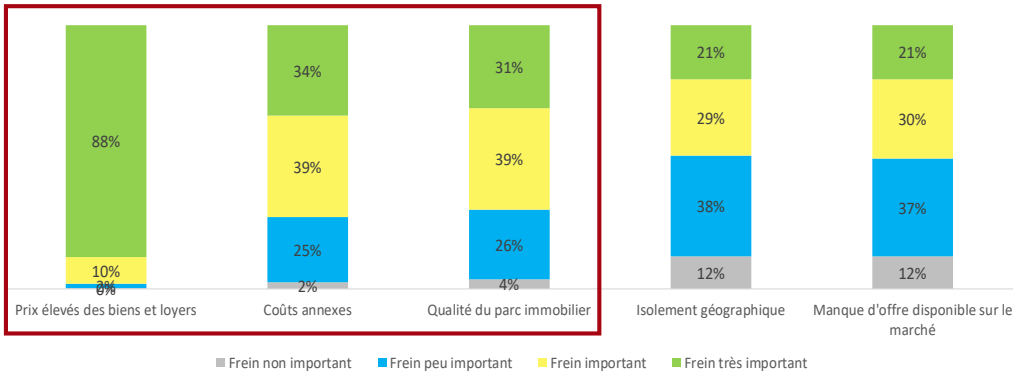
Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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

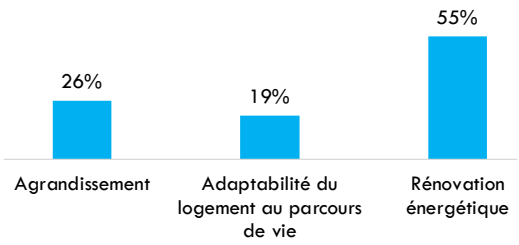
Freins identifiés dans la recherche de logements (selon leur degré d'importance)
Source : Enquête logement PLH MACS



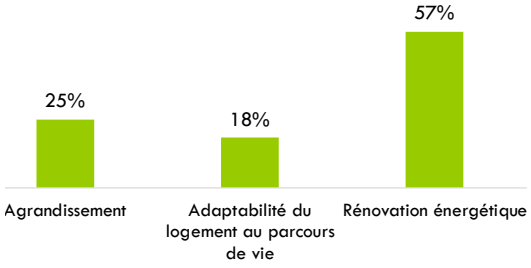
Quels projets de rénovation au sein du logement ?

- **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

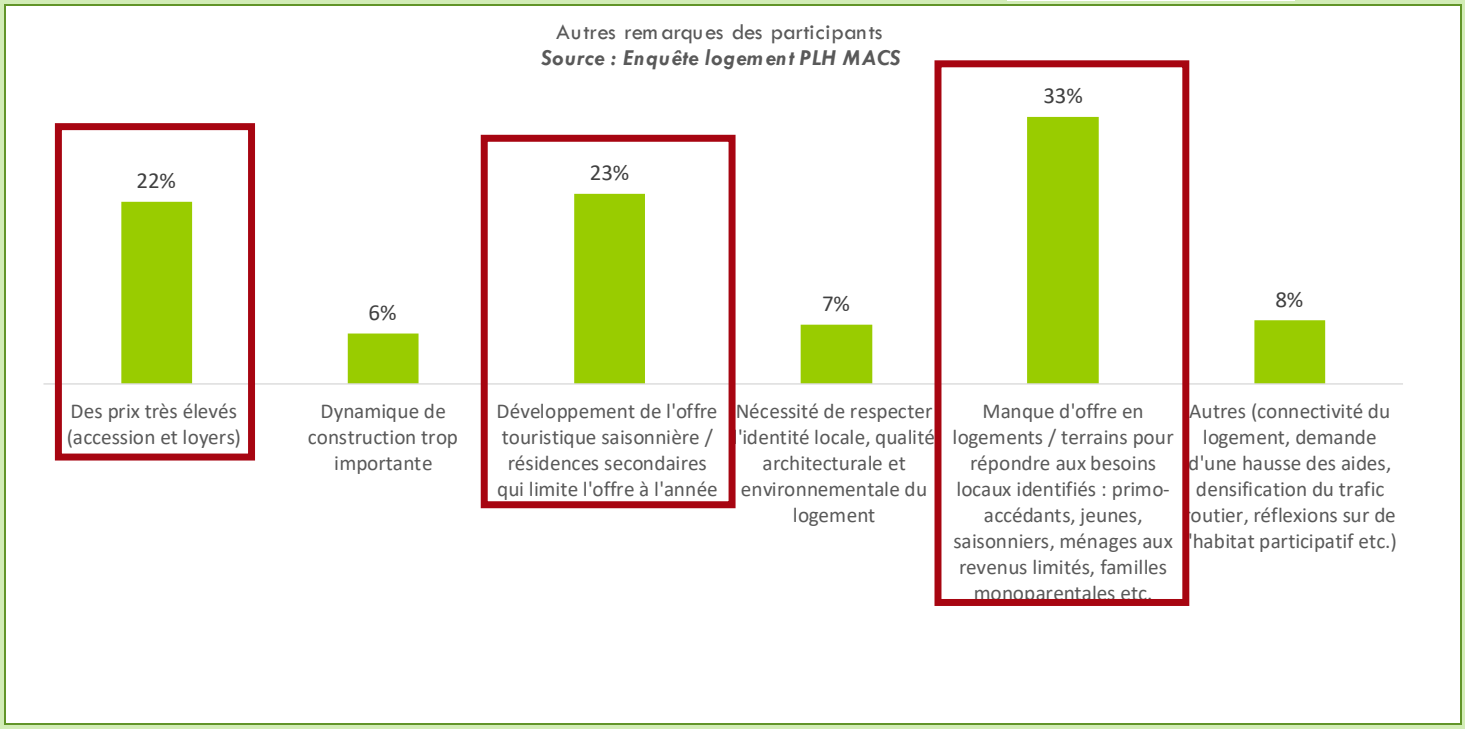


Une question ouverte pour permettre aux participants de s'exprimer librement avec les constats suivants :

- **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*

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026



Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

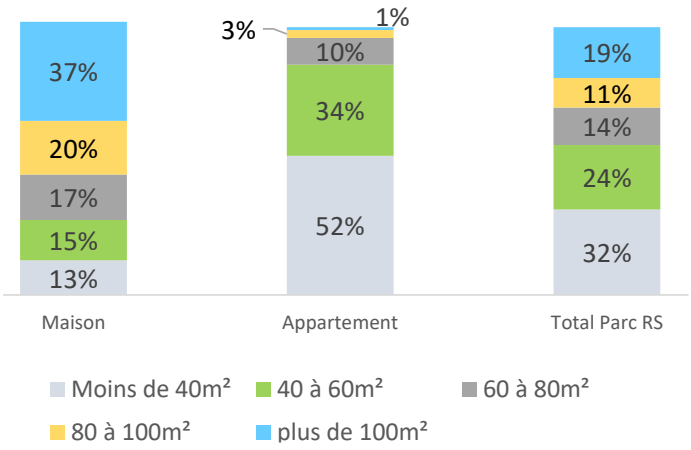
D'après les données FIDELI, les caractéristiques des résidences secondaires sont les suivantes :

- 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 %).

Superficie des résidences secondaires selon les formes urbaines
Source : Fidéli 2019

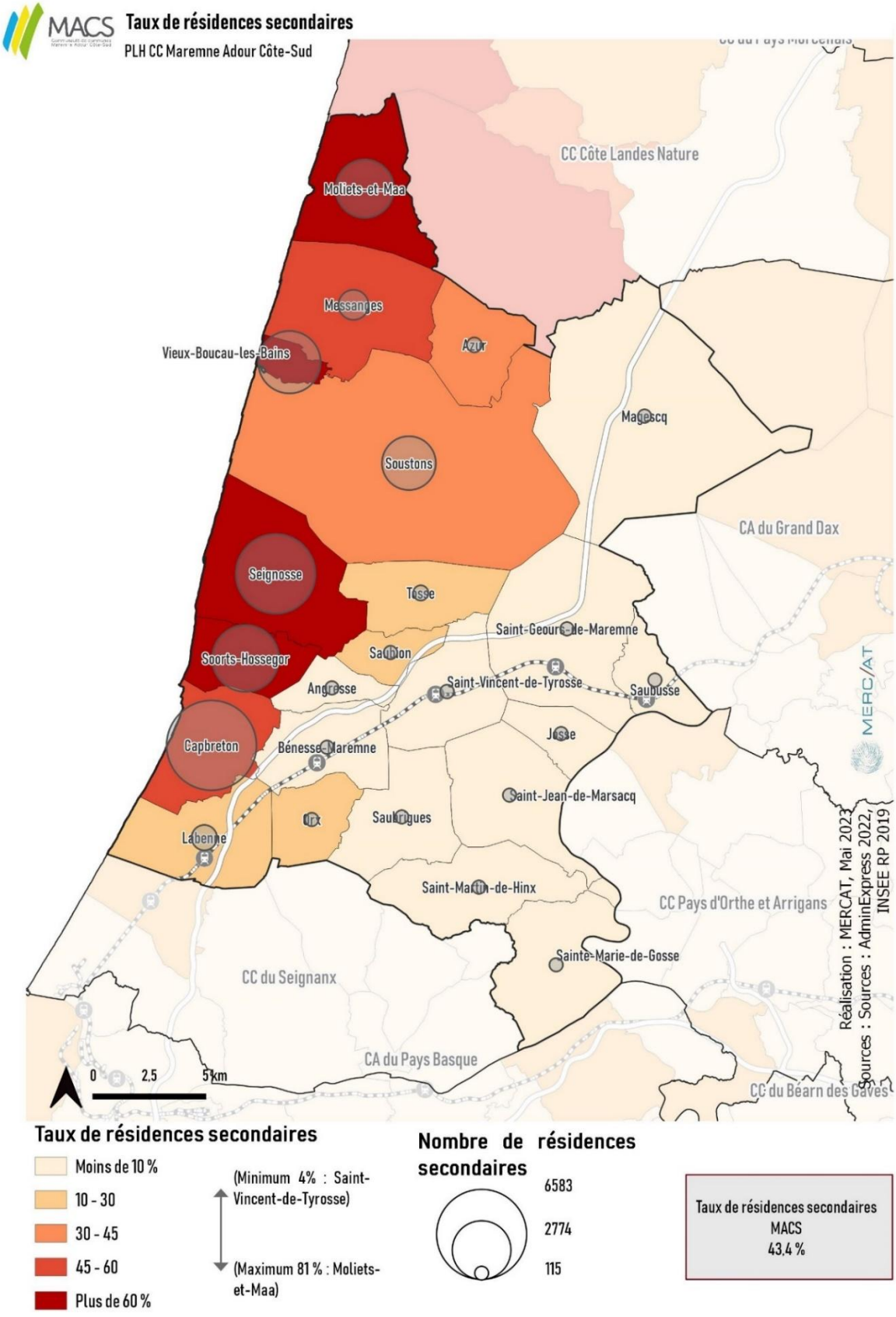


TEMOIGNAGE DES ELUS

« 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 29-06-2026

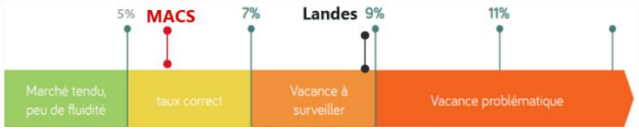
Publié en ligne le 30/06/2026

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%

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*

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

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

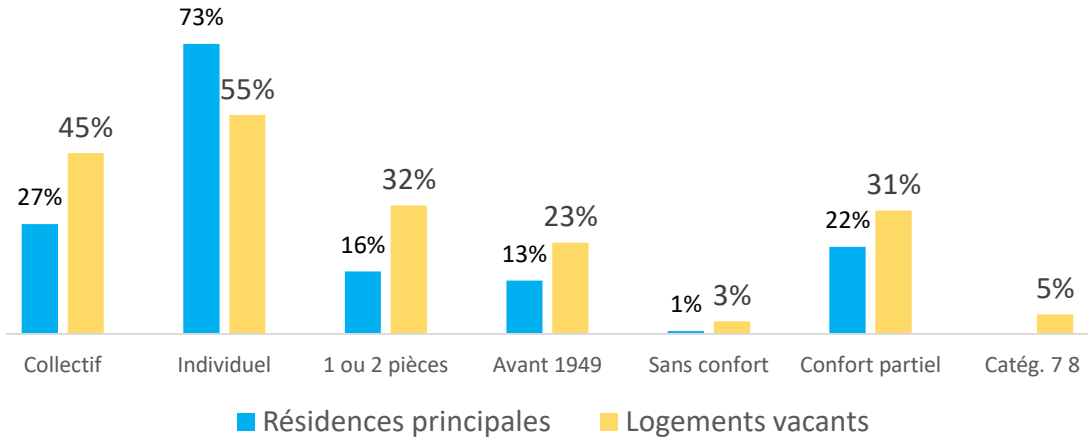
Selon les fichiers FILOCOM 2019, cette vacance touche davantage le parc ancien, de petite taille et de moindre qualité avec :

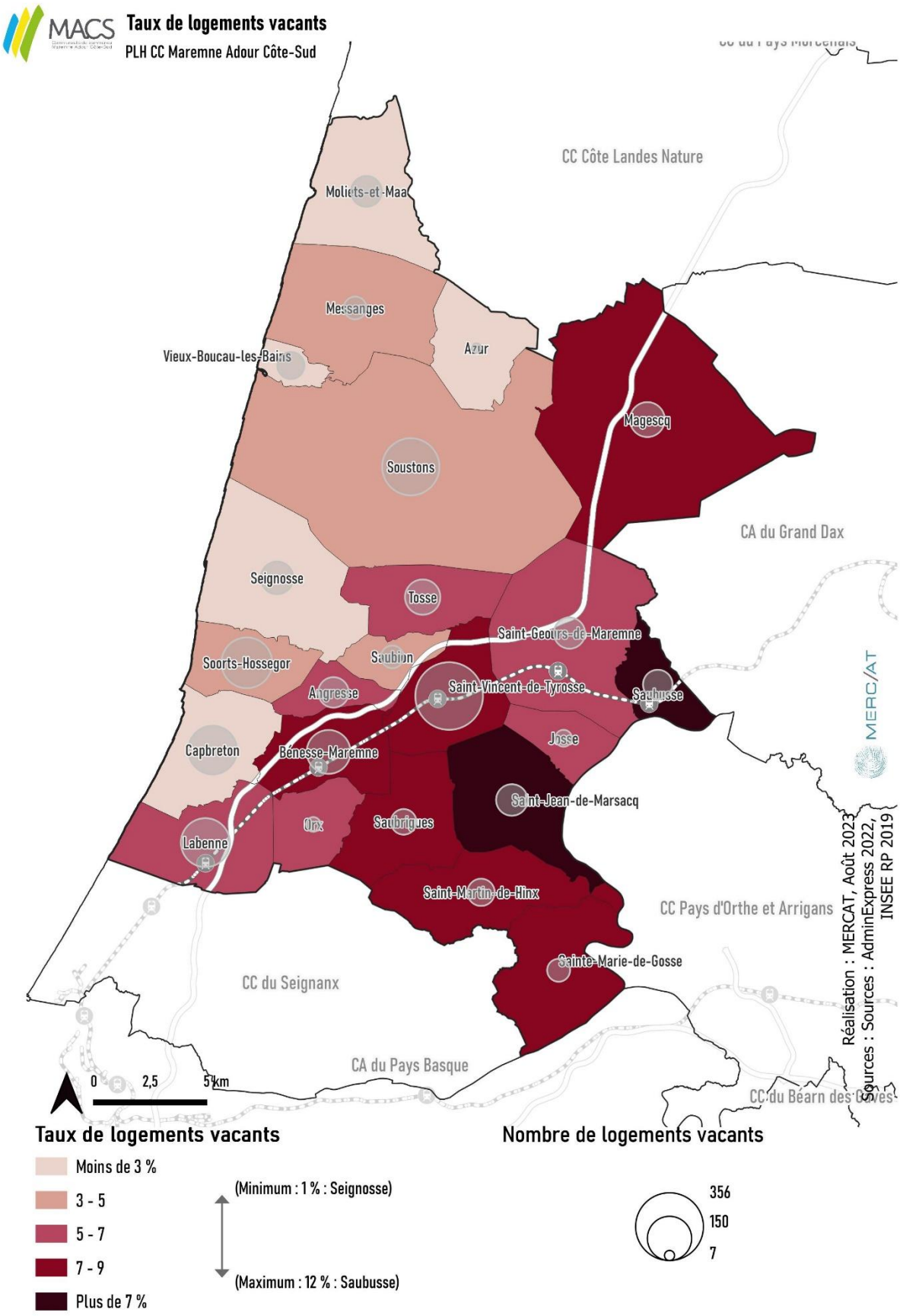
- **une surreprésentation d'appartements** (45 % - 1 580 unités, contre 27 % dans le parc de résidences principales),
- **une part deux fois plus élevée des petits logements** (32 % de T1 / T2 – 1 120 unités) par rapport au parc de résidences principales (16 %),
- **une surreprésentation de logements 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

Caractéristiques du parc de logements vacants sur MACS
Sources : FILOCOM 2019





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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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

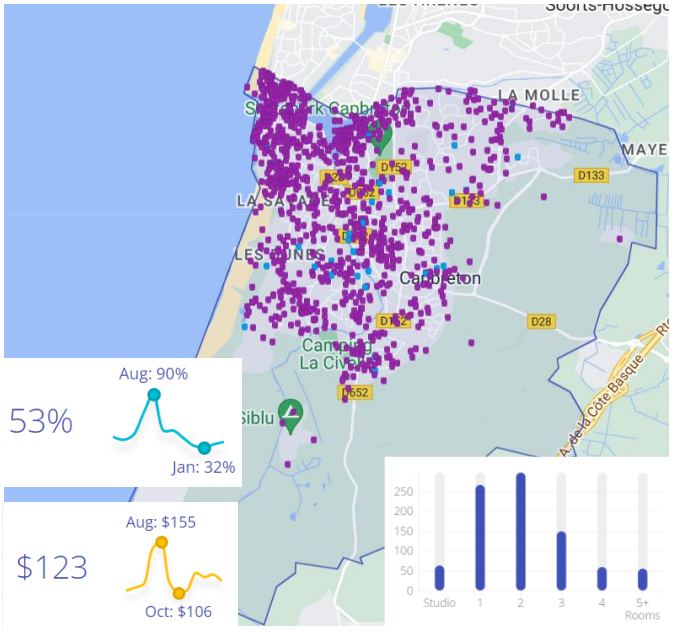
MACS est une destination emblématique du sud-ouest de la France, au cadre de vie privilégié (plages du littoral atlantique, paysages forestiers landais jusqu'à la vallée de l'Adour, etc.). Cette diversité paysagère remarquable participe à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire, renommé 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).

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 :

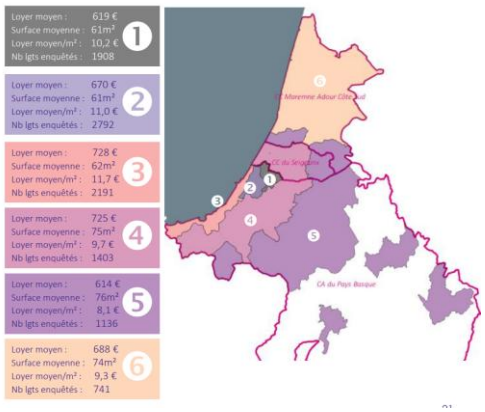
- **la très forte tension de l'offre locative sur le territoire** : seulement 11 biens identifiés lors de la pige immobilière en mai 2023,
- **les prix élevés pratiqués :** les locataires des 4 premiers déciles de revenus ont des ressources limitées ne leur permettant l'accès qu'à un T1 pour un loyer 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.

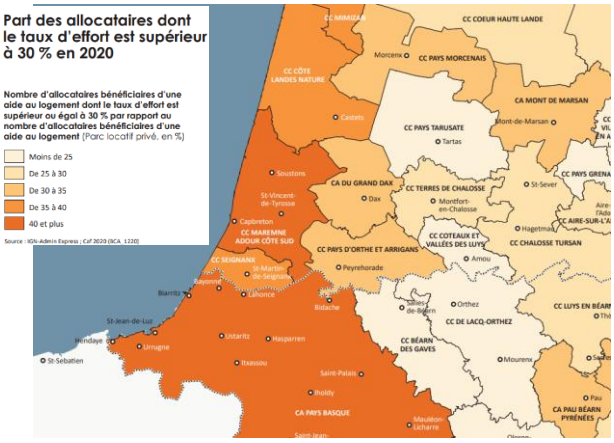


Découpage du territoire Pays Basque Sud Landes selon 6 zones et caractéristiques liées au loyer associées en 2023 // Source : OLL Pays Basque Sud Landes

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*



34,4 %
Part des allocataires dont le taux d'effort est supérieur ou égal à 30 % dans les Pyrénées-Atlantiques et les Landes
(+0,5 point entre 2016 et 2020)

C'est sur la partie littorale que ce taux est le plus fort (MACS 45 % ; PB 41 % ; Seignanx 39 %)
mais il ne progresse que faiblement sur ces zones déjà en tension (+0,2 points ; +0,2 ;-0,4).

Réalisation par l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées

	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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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

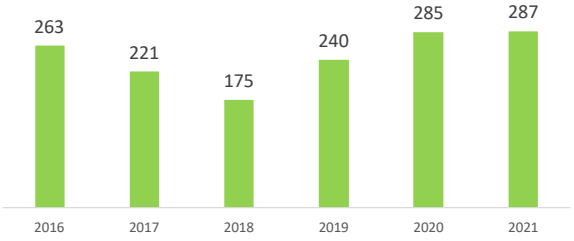
La demande pour des terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles fluctue selon les années. Près de 1 470 transactions ont été réalisées entre 2016 et 2021. Le volume des transactions tend à augmenter de manière régulière à partir de 2018 et ce, jusqu'en 2020. Sur les deux dernières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

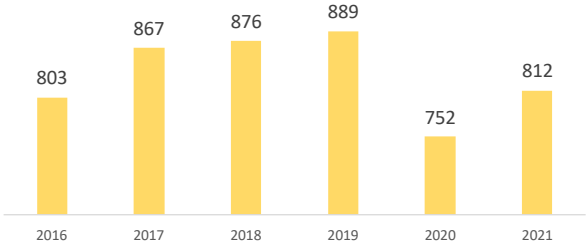
Evolution du nombre de terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle sur MACS

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



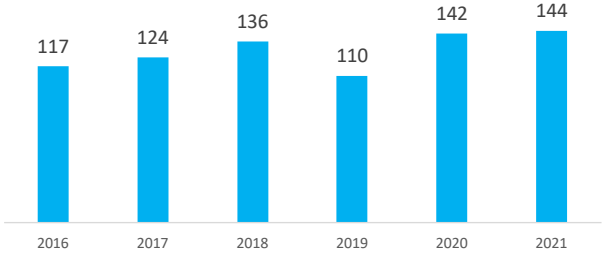
Evolution de la superficie moyenne d'un terrain acheté pour la construction d'une maison individuelle sur MACS en m²

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



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)*



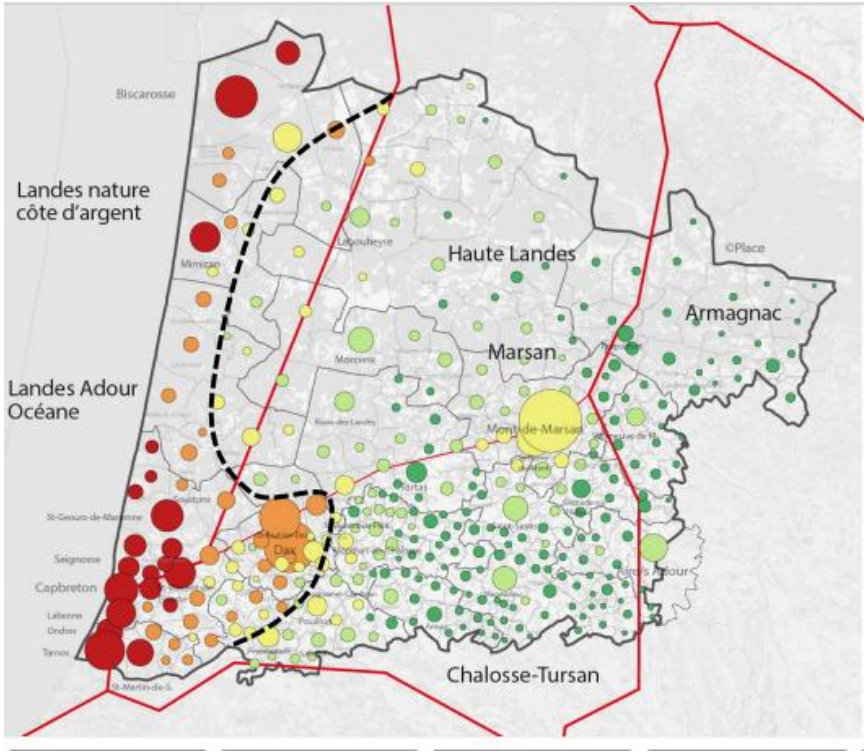
Exemple de terrains viabilisés à vendre // Source : seloger.com

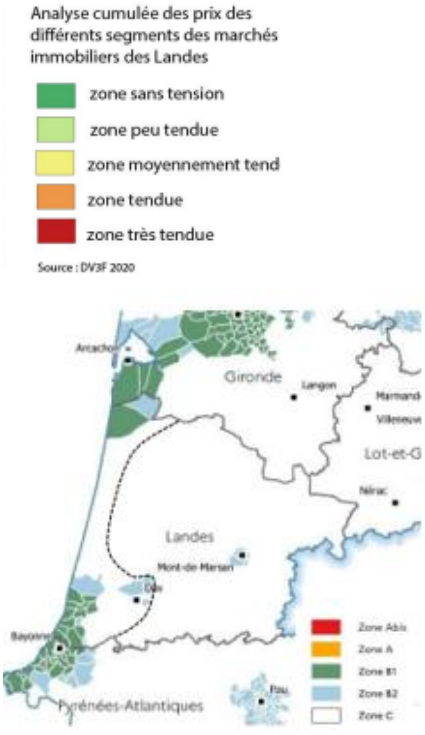
D'après les données de l'OISO, une quarantaine de terrains ont été vendus chaque année, entre 2020 et 2022, avec des prix moyens oscillant entre **46 300€ (433m²) et 350 000€ (952m²)** selon les communes.

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

Synthèse extraite de la Conférence Départementale de l'Habitat – janv. 2023

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

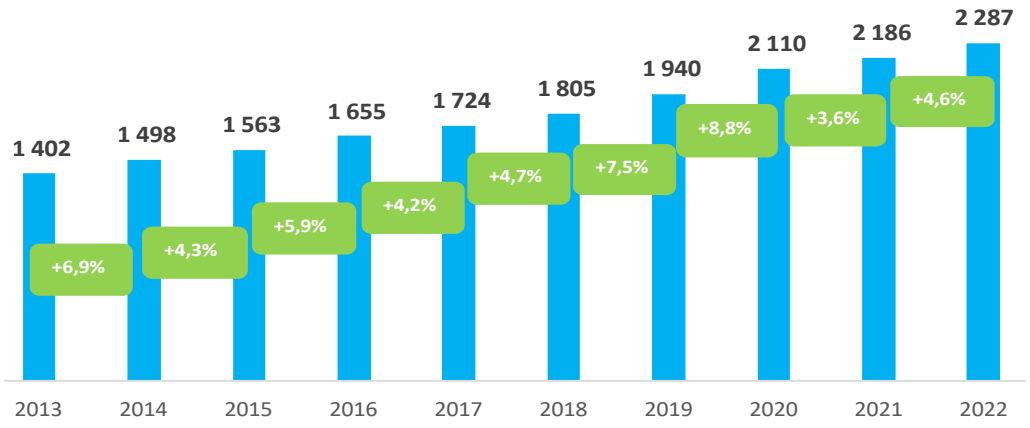
Depuis 2015, le parc social s'est développé de manière régulière avec une plus forte hausse entre 2019 et 2020 (+8,8 %).

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)

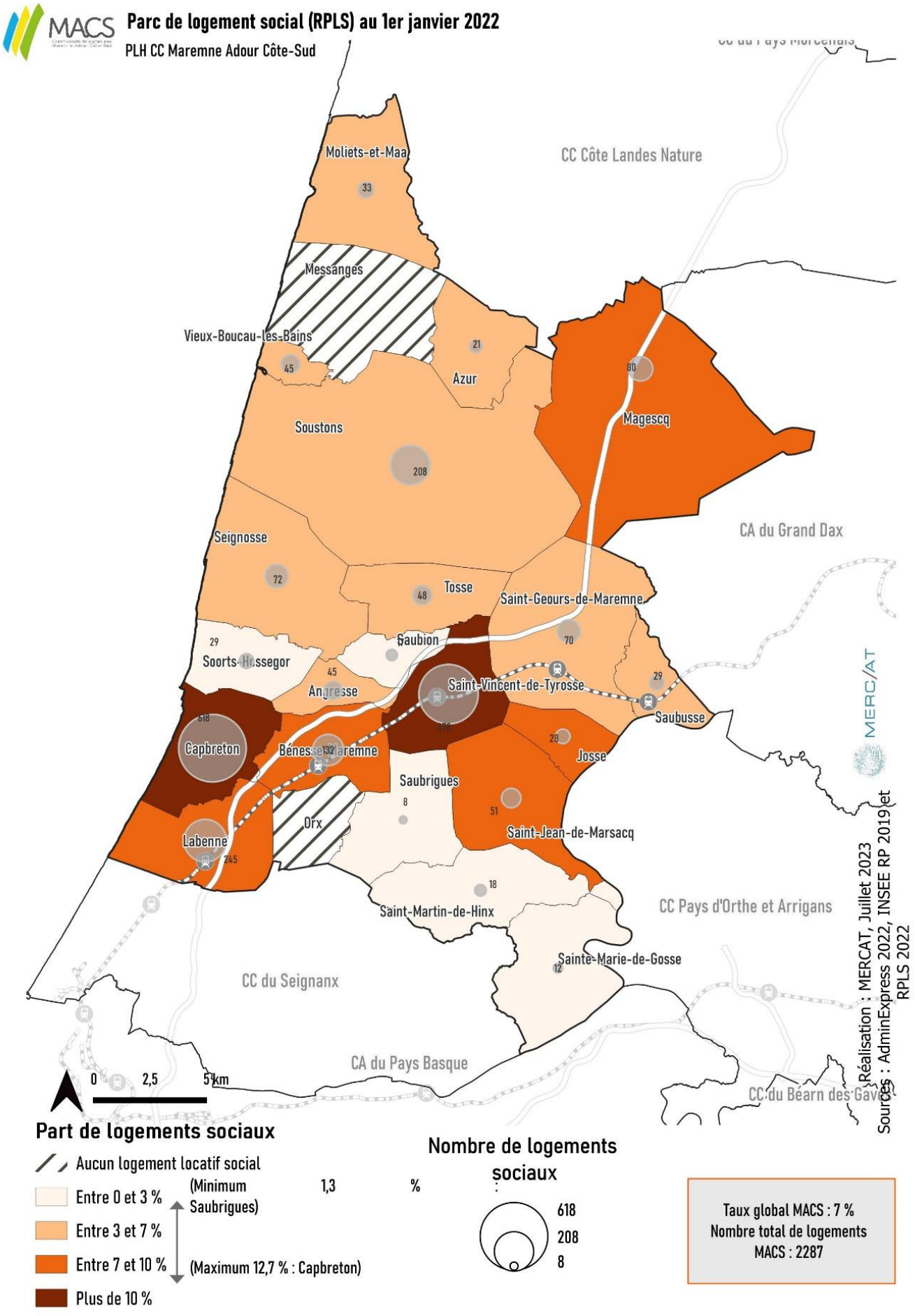
Evolution du parc de logements sociaux sur MACS entre 2013 et 2022
Source : RPLS 2022







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



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

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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.**

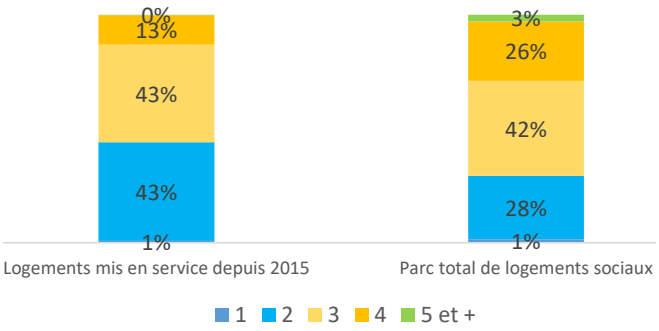
Le T3 est la typologie la plus représentée dans le parc social de MACS (42 % de T3, soit 950 unités). La part des T2 et T4 est également importante : respectivement 28 % (640 unités) et 26 % du parc (600 unités). **La dynamique de production récente confirme la part élevée de T3 dans la production totale**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

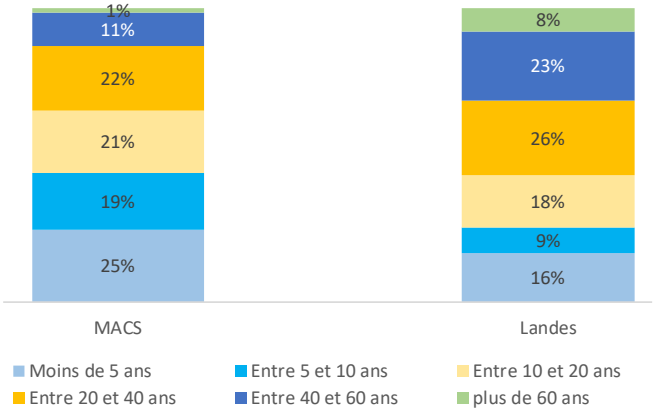
Les très grandes typologies T5 et plus sont peu nombreuses dans le stock (3 %, soit 70 unités, contre 6 % pour le département) mais également dans les mises en service (seulement 1 logement T5 a été réalisé sur la période récente).

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.

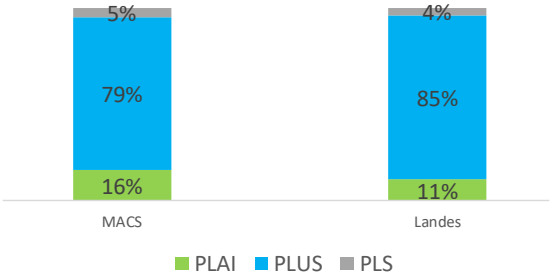
Typologie des logements sociaux sur MACS
Source : RPLS 2022



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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

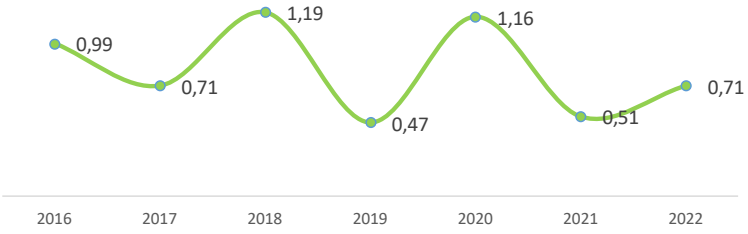
En 2022, le **loyer moyen** au sein du parc de logements aidés s'élève à **5,7 €/m² de surface habitable**, contre 5,4 €/m² à l'échelle des Landes, soit un loyer moyen légèrement inférieur au plafond PLUS.

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

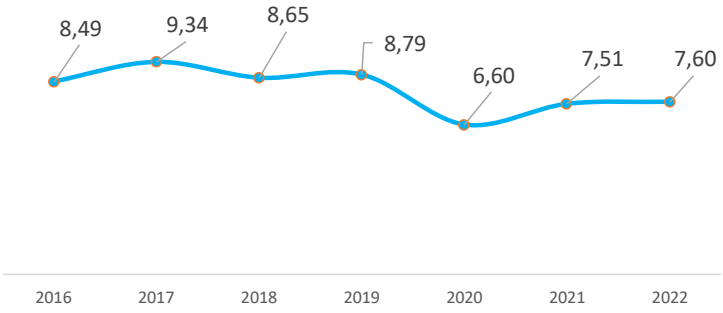
Source : RPLS 2022

Evolution du taux de vacance au sein du parc social intercommunal de MACS (en %)
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.

Evolution du taux de mobilité au sein du parc social intercommunal de MACS (en %)
Source : RPLS 2022



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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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).

Reçu en préfecture le 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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

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 29-06-2026

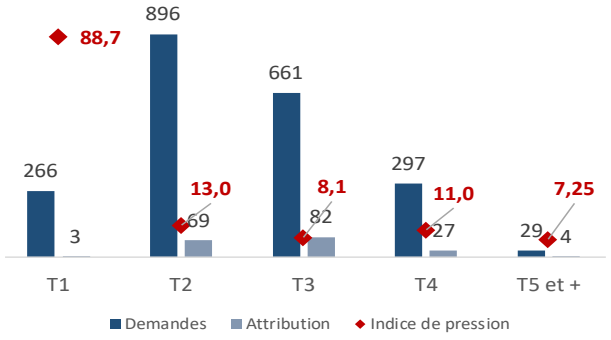
Publié en ligne le 30/06/2026

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).

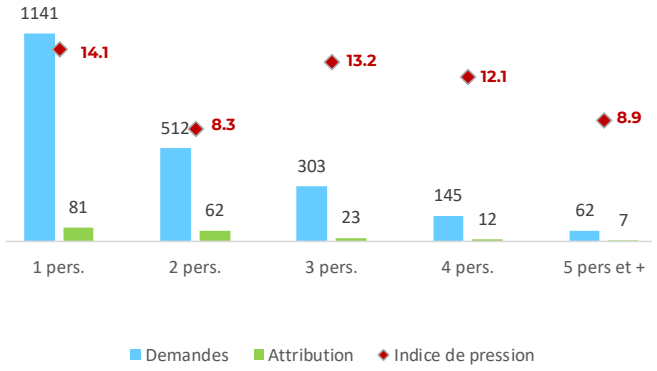
En matière de profil générationnel, la demande locative des ménages de 60 ans et plus est importante (387 demandes exprimées au 1er janvier 2022), avec un indice de pression similaire à la demande globale (11 demandes pour 1 attribution). **Pour les moins de 30 ans, 381 demandes sont exprimées au 1er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

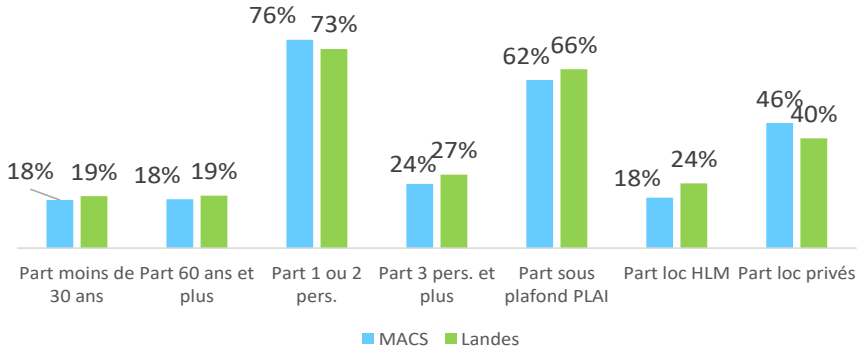
Indice de pression sur le parc social selon la typologie du logement
Source : SNE 2022



Indice de pression sur le parc social selon la taille du ménage
Source : SNE 2022



Profil des demandeurs d'un logement social
Source : SNE 2022



[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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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. ».*

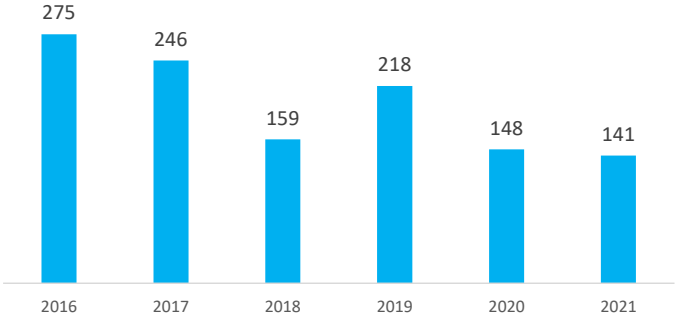
TEMOIGNAGE DES ELUS

« 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

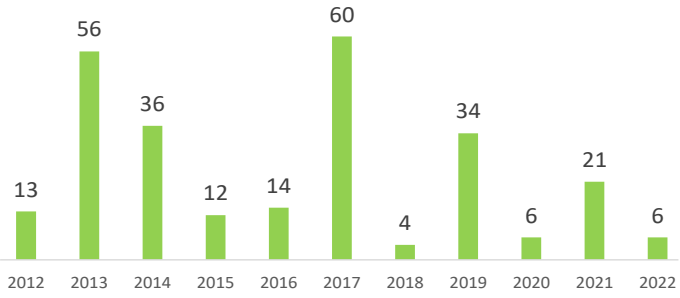
Evolution du nombre de PTZ accordés entre 2016 et 2021 sur MACS

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

	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. »*

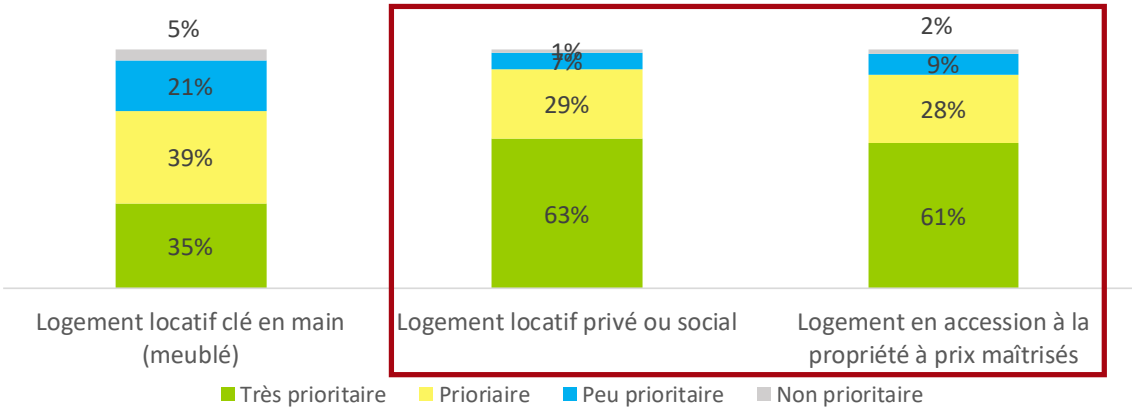
« Il pourrait être envisagé de réfléchir à une structure d'hébergement dans l'une des centralités et prévoir une offre en diffus »

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 »*

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026



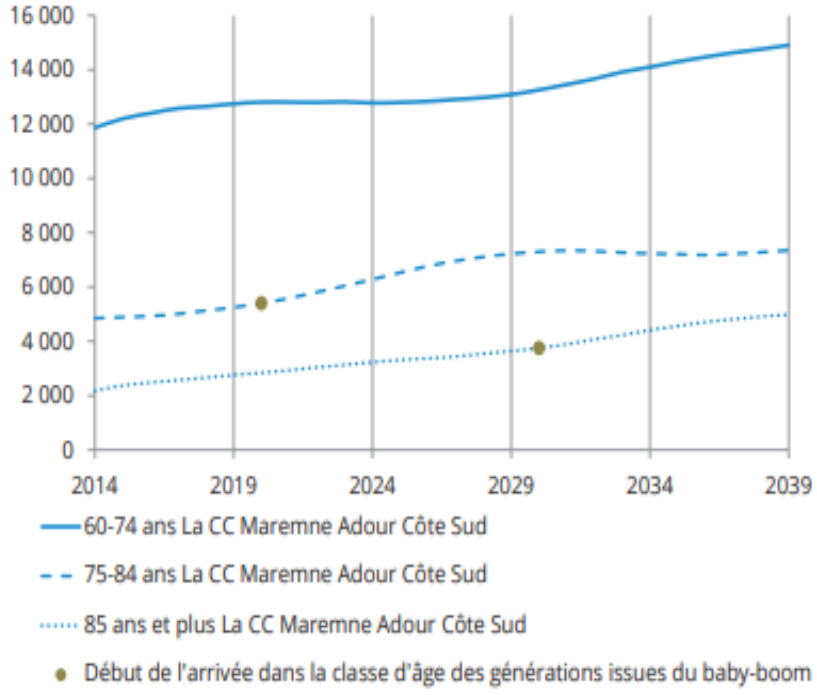
EHPAD les Magnolias à Soorts-Hossegor // Source : google image



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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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

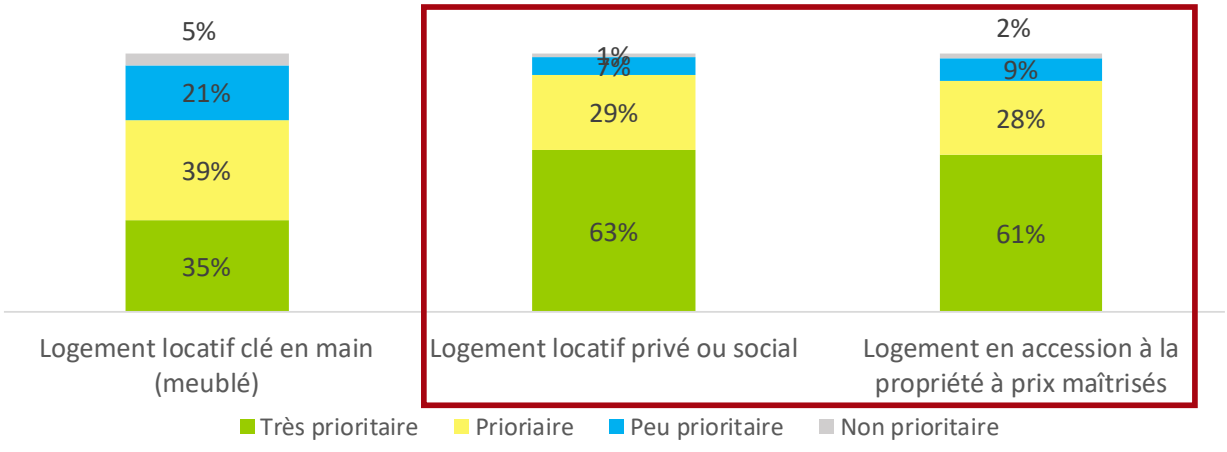
Sur la commune de LABENNE, un établissement de santé USLD (Unités de Soins Longue Durée) de 184 lits permet d'accueillir différents types de profils de personnes âgées (30 lits destinées aux Soins Médicaux et de Réadaptation -SMR et 150 lits USLD).

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

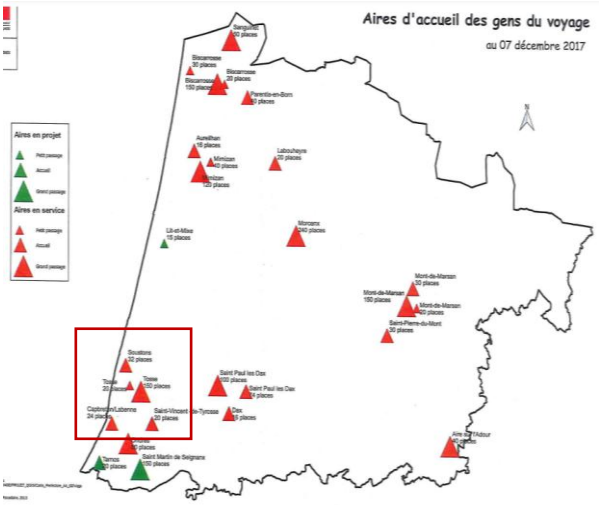
Aujourd'hui, l'intercommunalité compte trois aires d'accueil pour les voyageurs, une aire de grand passage et une aire de petit passage :

- 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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026

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 29-06-2026

Publié en ligne le 30/06/2026