

**direction
départementale
des Territoires
et de la Mer
des Landes**

Service
Aménagement et Habitat

23 Octobre 2014

Programme Local de l'Habitat de la CC de Maremne Côte Sud Adour (MACS)

Porter à Connaissance de l'Etat établi en application des articles L. 302-2 et R. 302-7 du CCH

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	23 mai 2014	projet_V1
2	24 juin 2014	projet_V2
3	21 juillet 2014	projet_V3
4	29 août 2014	projet_V4
5	29 septembre 2014	projet_V5
6	9 octobre 2014	version définitive_V6

Affaire suivie par

Yann BIVAUD Service Aménagement et Habitat

Tél. : 05.58.51.30.18 - Fax : 05.58.51.30.10

Courriel : yann.bivaud@landes.gouv.fr

Rédacteur

Yann BIVAUD – Adjoint Habitat avec le concours de la DDCSPP des Landes

Relecteur

François LEVISTE - Service Aménagement et Habitat

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE – L’OBJET DU PORTER A CONNAISSANCE	4
DEUXIEME PARTIE – LE PERIMETRE D’ETUDE DU PLH	7
TROISIEME PARTIE – LES ENJEUX DE L’ETAT	9
LES PRINCIPAUX ENJEUX DE L’ETAT EN MATIERE D’HABITAT	9
3.1) – La production de logements locatifs sociaux	10
3.1.1 - L’offre existante	10
3.1.2 - Les besoins en logements aidés restent réels mais doivent mieux être quantifiés et localisés	15
3.2) - L’accession à la propriété aidée	21

3.3) – La mutation urbaine de l'intercommunalité	24
3.4) – Les publics spécifiques	28
3.4.1 – Les personnes âgées	28
3.4.2 – Les jeunes	29
3.4.3 – Les gens du voyage	30
4) – L'accès au logement et l'hébergement des personnes les plus défavorisées	31
5) – PLH et développement durable	35
6) – La politique foncière et l'articulation PLH/PLU	36

Chacune de ces thématiques se décompose en deux parties :

Les éléments de contexte
Les pistes de réflexion et enjeux locaux

PREMIERE PARTIE – L’OBJET DU PORTER A CONNAISSANCE

Selon les dispositions de l'article L 302.2 du CCH :

« Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, nécessaires pour l'application du second alinéa du II de l'article L. 302-1.

L'établissement public de coopération intercommunale associé à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile.

Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme visés à l'alinéa précédent, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées ».

L'article R 302-7 précise, par ailleurs, que :

« Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération prévue à l'article R. 302-3, le préfet porte à la connaissance du président de l'établissement public de coopération intercommunale toute information utile concernant notamment l'évolution démographique, le développement économique local, les options d'aménagement ressortant des schémas de cohérence territoriale ou des schémas directeurs, ainsi que les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée et notamment les obligations résultant de l'application de l'article L. 302-5.

Il porte également à sa connaissance, le cas échéant, les objectifs spécifiques à certains quartiers notamment ceux qui font l'objet des conventions pluriannuelles avec l'Agence nationale de rénovation urbaine mentionnées aux articles 10 et 10-1 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Il communique au président de l'établissement public les objectifs et informations nouveaux au cours de l'élaboration du programme et de sa réalisation.

Le préfet ou son représentant est entendu, à tout moment, à sa demande, ou par l'organe délibérant, ou par le président de l'établissement public qui en rend compte à l'organe délibérant ».

Le présent « porter à la connaissance » s'inscrit dans ce cadre et rappelle que le PLH devra :

• respecter les principes fondateurs des lois suivantes :

1) la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain qui prend en compte :

- la mixité urbaine et sociale :

Le PLH devra rappeler les enjeux concernant la diversité de l'habitat notamment la nécessité d'une répartition équilibrée du logement social et d'une meilleure solidarité avec les publics fragiles (en particulier les plus démunis, les personnes sans domicile fixe, les réfugiés, les personnes âgées, les jeunes, les publics en formation, les gens du voyage)

- la lutte contre l'habitat indigne ;

- le renouvellement urbain ;

- le développement durable par la promotion d'un habitat économe en énergies et en déplacements, respectueux de l'environnement et sain pour l'homme.

2) la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement qui vise à :

- aider les collectivités à construire des logements ;

- augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés ;

- favoriser l'accès social à la propriété pour les ménages modestes ;

- renforcer l'accès de tous à un logement confortable (le diagnostic des PLH doit comporter un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées).

3) la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale et qui notamment :

- dans son article 2, fixe le nombre de places d'hébergement à réaliser par communes et établissements publics de coopération intercommunale ;

- dans son article 11, étend à l'ensemble des communes de plus de 3 500 habitants des établissements publics de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants et comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants les dispositions de l'article 55 de la loi dite SRU et relatif à l'obligation de disposer de plus de 20% de logements locatifs sociaux.

4) la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dont les objectifs sont les suivants :

- traiter la rénovation des quartiers anciens dégradés par la création d'un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ;

- développer une offre nouvelle en logements (en renforçant la capacité opérationnelle des PLH : le préfet est garant de la prise en compte des besoins en logements dans les PLH qui devront faire l'objet d'un programme d'actions détaillé par commune, en introduisant de nouvelles dispositions dans le code de l'urbanisme afin d'augmenter l'offre de logements dans les tissus urbains constitués, en recentrant le dispositif d'aide à l'investissement locatif sur des zonages dans lesquels le marché de l'habitat reste tendu, en développant l'accession sociale à la propriété) ;
- lutter contre l'exclusion en favorisant la création de places d'hébergement et l'accès au logement.

5) la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) dont les objectifs sont les suivants :

- favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable ;
- lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ;
- améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement ;
- moderniser les documents de planification et d'urbanisme.

Avec cette loi, le Programme Local de l'Habitat (cf. article 122 de la loi ALUR relatif à l'élargissement des délégations de compétence, en matière de politique du logement et qui modifie les articles L. 302-1 à L. 302-4 du CCH) :

- doit préciser les actions à destination des copropriétés en difficulté et notamment les actions de prévention et d'accompagnement mais aussi les opérations de requalification des copropriétés dégradées ;
- doit définir les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logement et en hébergement. Le PLH doit ainsi prendre en compte non seulement les principes de mixité sociale et de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement mais aussi le respect du droit au logement ;
- doit mettre en avant de façon plus nette les problématiques hébergement par la prise en compte du PDALPD (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées), devenu PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées).

• prendre en compte les dispositions et plans et schémas suivants :

- le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage du 18 mars 2002 révisé en 2010 ;
- le Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) des Landes de mai 2010 ;
- le dispositif de lutte contre l'habitat indigne applicable dans les Landes depuis mai 2012 ;
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du département des Landes (2012-2017) en date du 16 novembre 2012 ;
- le Schéma landais en faveur des personnes vulnérables 2014-2020, adopté par le Conseil Général des Landes en février 2014 ;
- les dispositions du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Marenne Adour Côte Sud arrêtées le 13 septembre 2012 et approuvées le 4 mars 2014.

• et s'imposer aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

En tenant compte des éléments ci-dessus, le PLH 2015-2020 devra s'inscrire en continuité du précédent PLH, profitant de l'expérience acquise en ce domaine et prolongeant, voire complétant les actions déjà entreprises.

Le PLH de MACS devra notamment respecter les orientations du SCoT approuvé le 4 mars dernier.

Le PADD du SCOT de MACS (document approuvé en date du 4 mars 2014) : rappels des objectifs et des principes de la politique de l'habitat (paragraphe 4.1) (cf. § 4,12 – les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation et logements sociaux => produire des logements en corrélation avec la croissance démographique, diversifier l'offre de logements, renforcer la mixité sociale).

Produire des logements en corrélation avec la croissance démographique : le PADD envisage l'apport d'environ 27 000 habitants sur les 20 prochaines années ce qui va nécessiter la création de 24 000 logements supplémentaires qu'il sera nécessaire de produire en 20 ans, sur la période 2010-2030.

Renforcer la mixité sociale : les trajectoires résidentielles des ménages, et en particulier des jeunes, doivent être facilitées par le développement voire le renforcement de l'habitat locatif social (en 2010, seulement 2,6% du parc total de logements étaient des LLS (soit environ 1300 logements). L'objectif fixé dans le cadre du SCOT est de développer l'offre en logements à vocation sociale ou à prix préférentiels pour que le parc de logements aidés atteigne 10% du parc de RP à l'horizon 2030 (cf. PADD partie 2,3,1). Même si ce pourcentage peut paraître faible, il engendre un effort de production important puisque ce sont 5150 logements sociaux qu'il faudra produire en 20 ans, ce qui équivaut globalement à environ 37% de la production totale des logements prévus sur MACS.

Développer l'offre de logements : le parc de résidences principales de la CCA de MACS est un parc relativement monotypé composé principalement de maisons individuelles (appartements = 35 % du total du parc de logements de MACS). La production d'une offre diversifiée semble aujourd'hui indispensable (cf. ER suivant art. L. 123-2 b ou art. L. 123-1-5 16 du Code de l'urbanisme, règlement des PLU, Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLMU...).

Pour atteindre les objectifs fixés par le SCoT, 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 est arrêtée. En outre, pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle des objectifs de production de logements sociaux, il est précisé que les PLU pourront utiliser les outils suivants (ER prévu par l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme ; servitudes de mixité sociale défini par l'article L. 123-1-5 al. 16 du Code de l'urbanisme).

TROISIEME PARTIE – LES ENJEUX DE L'ETAT

LES PRINCIPAUX ENJEUX DE L'ETAT EN MATIERE D'HABITAT

Ils portent sur une intervention prioritaire sur :

Le logement social

- Ces enjeux concernent l'offre locative sociale publique sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité (et notamment sur les communes de Labenne, de Benesse-Maremne, de Saint Vincent de Tyrosse, de Saint Geours de Maremne, de Capbreton, de Soorts-Hossegor, de Seignosse, d'Angresse, de Saubion, de Tosse et de Soustons.
- et doivent assurer la mixité sociale en favorisant l'offre locative sociale privée, notamment dans les secteurs où l'ensemble des services à la population est présent ou à proximité immédiate.

L'habitat indigne

- Ces enjeux visent le repérage et la mise en place de dispositifs visant à traiter les situations d'indignité dans le logement dans les centres anciens des villes ou des bourgs mais également dans les secteurs ruraux où le nombre de propriétaires occupants à revenus modestes est le plus important.

Le parc ancien

- Ces enjeux portent sur le confort du parc existant en le réhabilitant au travers d'opérations visant prioritairement à améliorer la performance énergétique des logements et à soutenir les propriétaires en matière de travaux liés aux économies d'énergie et à l'adaptation du logement à l'âge et au handicap.
- Ces enjeux concernent également le parc touristique, sur la nécessité d'une part d'un entretien obligatoire du parc de logements réservé au tourisme qui doit être en exigence avec les besoins d'une clientèle dite saisonnière (il existe, en effet, d'autre part un potentiel mutable en résidences principales, certains de ces logements n'étant pas forcément toujours adaptés à des résidences permanentes).

L'accueil des gens du voyage

- Ces enjeux concernent le respect des préconisations issues du schéma départemental des gens du voyage de 2002 révisée en 2010 pour proposer une offre adaptée aux réels besoins des familles.

3.1) – La production de logements locatifs sociaux

Les éléments de contexte :

Le précédent PLH prévoyait, pour la période 2006-2012, le financement de 988 Logements Locatifs Sociaux (LLS) publics, soit une production annuelle de 165 logements (production envisagée toutefois sur la période 2005-2010). Ce PLH envisageait, par ailleurs, des objectifs détaillés de production de LLS pour la période 2006-2012. Une répartition par commune a été également prévue (avec un pourcentage de LLS à réaliser par collectivité territoriale, qui s'échelonne de 6% à 10%). Cette répartition prévoit enfin divers types de produits à réaliser (cf. financements en matière de PLAI, de PLUS et de PLS). A ce sujet, le PLH propose plus précisément le financement de 120 PLUS, de 30 PLS et de 15 PLAI par an. Il conviendra également ici de dresser un bilan des réalisations intervenus, en matière de financement de LLS, sur la période du PLH 2006-2012.

3.1.1 - L'offre existante

- Une production récente soutenue n'ayant pas permis de répondre aux objectifs du PLH :

Sur la période 2006-2012, en dépit du nombre important de LLS financés (659, soit 94 par an en moyenne), les objectifs du PLH n'ont toutefois pas été tenus. En effet, **seulement 659 logements locatifs sociaux ont été financés**, au regard d'un objectif de 988 LLS à réaliser, soit un écart de 329 logements in fine. **Un tiers des LLS prévu n'a donc pas été réalisé.**

Type de Financements	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total 2006-2012	Moyenne annuelle 2006-2012	Objectifs annuels du PLH 2006-2012
PLUS	51	61	23	16	101	63	34	349	50	120
PLAI	7	6	2	6	48	27	32	128	18	15
PLS	16	109	2	24	11	19	1	182	26	30
Total MACS (PLUS + PLAI + PLS)	74	176	27	46	160	109	67	659	94	165
PSLA	0	0	7	25	13	0	13	58	8	NR
Total MACS (synthèse)	74	176	34	71	173	109	80	717	102	165

Source DDTM40 - 2014

(1) Glossaire :

PLUS (prêt locatif à usage social) : Il s'agit actuellement du dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale ; **PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)** : Il finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales ; **PLS (prêt locatif social)** : Il finance des logements locatifs situés en priorité dans des zones dont le marché immobilier est tendu ; **PSLA (prêt social de location-accession)** : Il finance des logements sous une forme innovante d'accèsion à la propriété locative dans le neuf, accessible sous condition de ressources. Il comporte une phase locative et une phase d'accèsion à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation (garanties de rachat en cas d'incident de la vie).

Sur la période 2006-2012, ce sont donc 659 logements locatifs sociaux qui ont été financés sur l'ensemble de l'intercommunalité, qui se décompose en 349 PLUS, 128 PLAI et 182 PLS. Ce bilan ne tient toutefois pas compte des 58 PSLA agréés sur la durée du PLH.

Dans le détail, on note, également sur cette période 2006-2012 le nombre élevé de LLS financé en 2007 et 2010 (plus de 150 sur chacune de ces années). On peut également souligner sur cette période 2006-2012, le poids important des financements PLAI (en 2010, 2011 et 2012). Signalons, enfin, que 128 PLAI ont été financés sur la durée du PLH, soit 18 PLAI par an (les PLAI représentent 19.5% des financements sur la durée du PLH alors que les objectifs sur la durée du PLH, pour ce type de produit, s'élevait à 9% par an).

Type de financements par commune	LLS financés sur la période 2006-2012 (PLUS - PLS - PLAI)	LLS financés sur la durée du PLH 2006-2012 (PSLA)	LLS financés sur la durée du PLH 2006-2012 (Total : PLAI - PLS - PLUS + PSLA)
Angresse	26	4	30
Azur	7	0	7
Benesse-Maremne	28	0	28
Capbreton	201	9	210
Josse	0	0	0
Labenne	81	0	81
Magescq	0	0	0
Sainte Marie de Gosse	8	0	8
Saint Geours de Maremne	33	0	33
Saint Jean de Marsacq	0	0	0
Saint Martin d'Hinx	0	7	7
Saint Vincent de Tyrosse	35	25	60
Saubion	4	6	10
Saubrigues	0	0	0
Saubusse	24	0	24
Seignosse	36	0	36
Soorts-Hossegor	83	7	90
Soustons	47	0	47
Tosse	0	0	0
Vieux-Boucau	46	0	46
Total MACS	659	58	717

Source DDTM40 - 2014

On peut, en outre, préciser ici que sur la période 2002-2013, 1 102 logements locatifs sociaux (parc HLM et logements en structures collectives) ont été financés sur l'ensemble de l'intercommunalité, soit une moyenne annuelle de 91 logements financés.

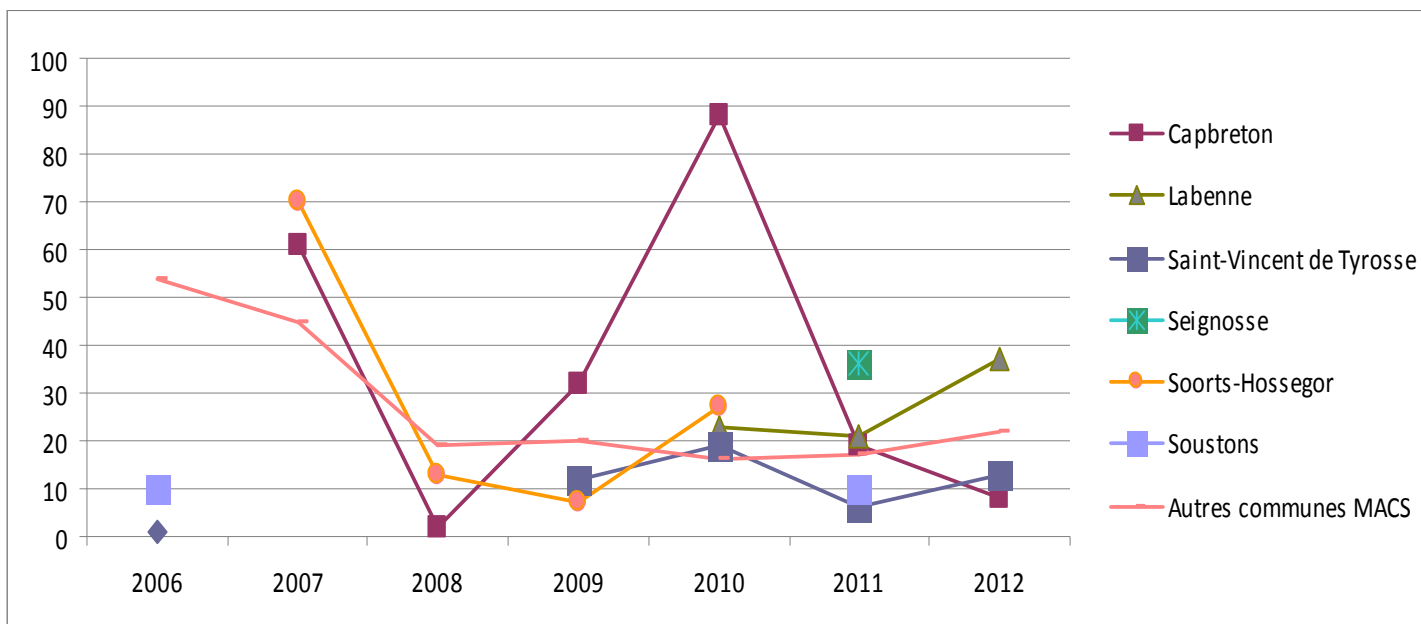
On constate également que les financements en HLM-LLS ont été concentrés pour l'essentiel sur les communes de Capbreton, de Labenne, de Soorts-Hossegor, de Soustons et de Vieux-Boucau.

Type de financements par commune	LLS financés sur la période 2006-2012 (PLUS-PLAI et PLS)	LLS financés sur la période 2006-2012 (PLUS-PLAI et PLS) en %
Capbreton	201	30.5%
Soustons	47	7.1%
Saint Vincent de Tyrosse	35	5.3%
Labenne	81	12.3%
Soorts-Hossegor	83	12.6%
Seignosse	36	5.5%
Autres communes	176	26.7%
Total MACS	659	100%

Source DDTM40 - 2014

Notons enfin que sur les 1 102 LLS financés sur la période 2002-2013, 896 l'ont été sur ces 6 communes, qui accueillent, par ailleurs, 78.7% du parc de logements HLM (le parc HLM sur la Communauté de communes de MACS en 2013 s'élève, pour mémoire, à 1 417 unités).

L'évolution des logements locatifs sociaux financés par communes entre 2006 et 2012 (durée du PLH), sur les principales communes de l'intercommunalité (source DDTM40 - Sisal)



Sur la période 2006-2012, on notera le nombre important de LLS financé sur les communes de Capbreton, Labenne, Saint Vincent de Tyrosse, de Seignosse, de Soorts-Hossegor et de Soustons.

Les 11 communes à enjeux en matière de production de LLS (logements locatifs sociaux)

De manière générale, onze communes appellent un examen particulier. Il s'agit des communes de **Labenne**, de Benesse-Maremne, de **Saint Vincent de Tyrosse**, de Saint Geours de Maremne, de **Capbreton**, de **Soorts-Hossegor**, de **Seignosse**, d'Angresse, de Saubion, de Tosse et de **Soustons**. **Ces communes que l'on peut qualifier de communes dites à enjeux** doivent accueillir prioritairement des logements locatifs sociaux.

- Un déséquilibre qui s'accroît sur le périmètre intercommunal entre les communes pourvues en LLS et le reste du territoire :

Le PLH 2006-2012 prévoyait non seulement le financement de 988 LLS sur 23 communes, mais il envisageait également un effort de construction neuve minimum par commune. Cet effort par commune allait de 6% à 10%. L'effort de chaque commune a été fixé à 10%, sauf pour les communes d'Angresse, de Saubion, de Saubrugues, de Saubusse, de Soorts-Hossegor et Vieux-Boucau (6%).

Le bilan du PLH indique que les LLS financés l'ont été principalement sur les communes de Capbreton, de Labenne, de Soorts-Hossegor, de Soustons et de Vieux-Boucau voire sur les communes de Saint Geours de Maremne, de Saint Vincent de Tyrosse et de Seignosse.

Le bilan de la répartition géographique des financements

La répartition territorialisée réalisée par secteur géographique n'a pas respecté globalement les engagements du PLH. Un déséquilibre géographique, en matière de financement de logements locatifs sociaux, est noté entre les principales communes de l'intercommunalité, à savoir Capbreton, Labenne, Soorts-Hossegor et Soustons voire sur les communes de Saint Geours de Maremne, de Saint Vincent de Tyrosse, de Seignosse et de Vieux-Boucau.

Répartition géographique des financements par commune (Objectifs du PLH – Bilan des réalisations)	Objectifs		Réalizations	
	Objectifs du PLH (effort de construction neuve en matière de LLS) entre 2006 et 2012	Objectifs de réalisation de LLS prévus par le PLH en %	Nombre de LLS réalisés sur la durée du PLH 2006-2012 (PLAI – PLS et PLUS)	LLS réalisés en %
Angresse	38	6%	26	4%
Azur	14	10%	7	1%
Benesse-Maremne	74	10%	28	4%
Capbreton	58	10%	201	31%
Josse	11	10%	0	0%)
Labenne	29	10%	81	12%
Magescq	38	10%	0	0%
Messanges	25	10%	0	0%
Moliets et Maa	1	10%	0	0%
Orx	7	10%	0	0%

Sainte Marie de Gosse	31	10%	8	1%
Saint Geours de Marenne	28	10%	33	5%
Saint Jean de Marsacq	13	10%	0	0%
Saint Martin d'Hinx	21	10%	0	0%
Saint Vincent de Tyrosse	111	10%	35	5%
Saubion	17	6%	4	1%
Saubrigues	27	6%	0	0%
Saubusse	6	6%	24	4%
Seignosse	100	6%	36	5%
Soorts-Hossegor	80	6%	83	13%
Soustons	178	10%	47	7%
Tosse	69	10%	0	0%
Vieux-Boucau	11	6%	46	7%
Total MACS	988	100%	659	100%

Source DREAL - Sisal 2014

En effet, on notera que sur les seules communes de **Capbreton (+ 153)**, de **Labenne (+52)**, de Saint Geours de Marenne (+5), de Soorts-Hossegor (+3), le bilan de LLS financé est supérieur aux prévisions fixées. En revanche, sur les communes d'Angresse (-12), de **Benesse-Marenne (-54)**, de **Saint Vincent de Tyrosse (-76)**, de **Saubion (-13)**, de **Seignosse (-64)**, de **Soustons (-131)** et de Tosse (-69), **le bilan des LLS financés demeure ainsi inférieur aux prévisions arrêtées.**

Les **besoins objectifs** en matière de production de LLS se trouvent aujourd'hui sur les communes de Benesse-Marenne, de Saint Vincent de Tyrosse, de Seignosse, de Soustons, et de Tosse.

- Des efforts à poursuivre au cours des prochaines années :

En 2010, seulement 2,77% du parc total des logements de l'intercommunalité étaient des LLS (1 417/ 51 111 logements, qui représentent le parc des Résidences Principales et des Résidences Secondaires). Le poids du parc de logements aidés (1 417 LLS), au regard d'un nombre de RP qui est de 25 256, s'élève ainsi à 5,61% et demeure faible. Des efforts restent, en conséquence, à faire sur le périmètre de cette intercommunalité.

3.1.2 - Les besoins en logements aidés restent réels mais doivent mieux être quantifiés et

localisés

- Une demande locative sociale stable selon les données du numéro unique :

Au 30 juin 2014, plus de 1 000 personnes ont en instance une demande pour un logement HLM. Ce chiffre est l'expression de la demande locative sociale. Fin décembre 2013, on notait déjà ce chiffre. Depuis 2012-2013, ce chiffre s'avère stable.

Demandeurs HLM (ensemble de MACS)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (6 mois)
Demande en instance	123	218	470	999	1172	998	1007
Demandes de l'année	36	67	207	504	629	613	329

Source DDTM40 - numéro unique au 30 juin 2014

Les chiffres de la demande locative pour l'année 2013 pour la Communauté de communes de MACS sont les suivants (*entre parenthèses figurent ceux du département des Landes et de la région Aquitaine*) :

Demandeurs des HLM (ensemble MACS) (période du 1^{er} janvier 2013 – 31 décembre 2013)	MACS	Landes	Aquitaine
Nombre de demandes actives	1057	6433	72141
Nombre de nouvelles demandes	399	4642	53943
Nombre de demandes radiées pour tout autre motif sauf attribution	284	3836	39870
Nombre de demandes radiées pour attribution	94	1310	16371
Evolution sur 12 mois du nombre de demandes actives	21	-504	- 2298
Ratio demandes actives/ attributions	11,24	4,91	4,41
Ratio des nouvelles demandes/attributions	4,24	3,54	3,3
Délai moyen d'attribution pour les demandes satisfaites dans l'année (en mois)	15,65	13,31	11,7

Source DDTM40 - numéro unique au 30 juin 2014

Les demandes actives notées sur MACS représentent 16% de la demande du département des Landes et les nouvelles demandes enregistrées en 2013, le chiffre de 8,5%. Les autres indicateurs de la demande locative sociale sont globalement conformes au taux noté au niveau du département des Landes voire de la région Aquitaine.

Il faut rappeler ici, par ailleurs, que depuis 2013, date à partir de laquelle les données de la demande locative sociale sont plus fiables. Par ailleurs, il apparaît que les demandes en instance, sur la Communauté de communes de MACS, sont stabilisées à environ 1 000 unités.

Demande HLM (numéro unique - situation 2013 : 1/1/2013 – 31/12/2013)	Demandes en instance	Demandes de l'année
Angresse	25	< 11 (secrétisées)
Azur	< 11 (secrétisées)	< 11 (secrétisées)
Bénesse-Maremne	32	< 11 (secrétisées)
Capbreton	316	108
Labenne	183	80
Magescq	< 11 (secrétisées)	< 11 (secrétisées)
Moliets et Maa	13	< 11 (secrétisées)
Sainte Marie de Gosse	< 11 (secrétisées)	< 11 (secrétisées)
Saint Geours de Maremne	23	< 11 (secrétisées)
Saint Jean de Marsacq	14	< 11 (secrétisées)
Saint Martin de Hinx		< 11 (secrétisées)
Saint Vincent de Tyrosse	152	63
Saubion	< 11 (secrétisées)	< 11 (secrétisées)
Saubrigues	< 11 (secrétisées)	< 11 (secrétisées)
Saubusse	< 11 (secrétisées)	< 11 (secrétisées)
Seignosse	56	20
Soorts-Hossegor	42	17
Soustons	100	30
Tosse	21	< 11 (secrétisées)
Vieux-Boucau	30	< 11 (secrétisées)
Somme des Valeurs non Secrétisées	1 007	329

Source DDTM40 - numéro unique au 30 juin 2014

La demande locative sociale (demandes en instance et demandes de l'année) est aujourd'hui principalement concentrée sur les communes de Capbreton, de Labenne, de Saint Vincent de Tyrosse et de Soustons (là où se trouve principalement le parc HLM), soit 751 demandes en instance sur 1 007 demandes répertoriées, 281 demandes notées à ce jour sur 329 demandes de l'année sont, en outre, comptabilisées.

- Analyse de la demande locative :

Suivant les données du numéro unique, il est possible d'appréhender et d'analyser la demande locative sociale, à partir des chiffres globaux, de la taille des ménages, de la composition des ménages, de la typologie du logement recherché, du motif de la demande, de la situation du demandeur au regard du logement au moment de sa demande, de la nationalité du demandeur, des ressources du foyer année n -1 rapportées aux plafonds de ressources, du revenu fiscal de référence du loyer année n – 2, de l'ancienneté de la demande, de l'âge du demandeur et du statut professionnel.

Sur la Communauté de communes de MACS, les données suivantes sont notées (situation au 10 juin 2014) :

Demande locative sociale sur MACS	Demandes en instance	Demande de l'année	Demandes satisfaites dans l'année	Observations
Chiffres globaux	1202	287		
Taille du ménage	1056	348	69	44% des demandes en instance concernent les ménages d'une personne, 43% des demandes de l'année concernent un ménage d'une personne et 45% des demandes satisfaites dans l'année concernent également les ménages d'une personne
Composition du ménage	1053	336	61	44% des demandes en instance concernent les ménages composés d'une personne isolée, 43% des demandes de l'année concernent un ménage isolé d'une personne et 45% des demandes satisfaites dans l'année concernent également les ménages isolés
Typologie du logement recherché	1064	346	54	39% des demandes en instance concernent un appartement de type 3, 37% des demandes de l'année concernent un appartement de type 3 et 49% des demandes satisfaites dans l'année portent sur un appartement de type 3
Motif de la demande	1066	244	31	23% des demandes en instance portent sur un appartement trop cher ou un logement impropre, 22% des demandes de l'année concernent un logement impropre et 32% des demandes satisfaites dans l'année portent sur un logement impropre
Situation du demandeur au regard du logement au moment de sa demande	1045	336	37	Dans 46% des cas, les demandeurs occupaient un logement dans le locatif privé lors de l'examen de la demande (demande en instance), dans 43% des cas, lors de la demande de l'année, le demandeur occupait un logement du parc privé et enfin, dans 35% des cas, lorsque la demande était satisfaite dans l'année, le demandeur occupait un logement du parc privé.
Nationalité du demandeur	1069	349	71	Dans 9 cas sur 10, les demandes en instance, les demande de l'année et les demandes satisfaites dans l'année proviennent de ressortissants français
Ressources du foyer année n – 1 rapportées aux plafonds de ressources	1059	347	64	Dans 6 cas sur 10, les demandes en instance, les demande de l'année et les demandes satisfaites dans l'année proviennent de demandeurs qui sont éligibles aux PLAI (= < PLAI)
Revenu fiscal de référence du foyer année n – 2	1056	338	56	Dans environ 2 cas sur 10, les demandes en instance, les demande de l'année et les demandes satisfaites dans l'année proviennent de demandeurs qui disposent d'un revenu fiscal de référence < 5000 €

Ancienneté de la demande	1061		59	Dans environ 6 cas sur 10, les demandes en instance et les demandes satisfaites dans l'année concernent une demande <1 an (l'ancienneté moyenne pour les demandes satisfaites dans l'année est de 16,67 mois) 14% des demandes en instance concernent un demandeur âgé de 40-44 ans, 17% des demandes de l'année concernent un demandeur âgé de 25-29 ans et 18% des demandes satisfaites dans l'année concernent un demandeur âgé de 40 à 44 ans 27% des demandes en instance concernent un demandeur en CDI (ou fonctionnaire), 26% des demandes de l'année concernent un demandeur au chômage et 22% des demandes satisfaites dans l'année concernent un demandeur au chômage
Age du demandeur	1064	340	35	
Statut professionnel	1067	354	67	

Source Numéro Unique (situation au 10 juin 2014)

- Les autres facteurs influant sur la demande :

Sur la Communauté de communes de MACS, près de 40% des locataires du parc privé sont éligibles au logement social. En effet, parmi les locataires du parc privé de la Communauté de communes de MACS, 39.6% d'entre eux disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM (plafonds PLUS) et pourraient bénéficier d'un logement social.

	Ménages locataires du parc privé	Revenus des locataires du parc privé (LP) : nombre de ménages éligibles au parc très social < 60% des plafonds HLM et part dans le total ménages LP	Revenus des locataires du parc privé (LP) : nombre de ménages éligibles au parc très social < 60% des plafonds HLM et part dans le total ménages LP (en %)	Revenus des locataires du parc privé (LP) : nombre de ménages éligibles au parc social < 100% des plafonds HLM et part dans le total ménages LP	Revenus des locataires du parc privé (LP) : nombre de ménages éligibles au parc social < 100% des plafonds HLM et part dans le total ménages LP (en %)
Capbreton	1485	610	41.1%	1115	75.1%
Soustons	1026			[780-790[
Saint Vincent de Tyrosse	1055	390	37%	829	78.6%
Labenne	402	142	34.7%	280	68.5%
Soorts-Hossegor	425	145	34.4%	278	65.9%
Seignosse	475	189	40.2%	357	76%
Total MACS	7095	2812	39.6%	5387	75.9%
Total Landes	44184	18844	42.6%	34280	77.6%

Source FILOCOM 2011

(*) Ménages modestes et pauvres = ménages disposant de revenus < 100% des plafonds HLM ; ménages pauvres = ménages disposant de revenus à 60% des plafonds HLM.

Dans le détail, la part des ménages modestes est fortement localisée sur les communes de Capbreton, de Soustons, de Saint Vincent de Tyrosse, de Labenne, de Soorts-Hossegor et de Seignosse.

Sur les 6 communes précitées, le nombre de ménages éligibles au parc très social (<60% des plafonds HLM) est de 1881 (/ 2812) (soit 66.9%) et le nombre de ménages éligibles au parc social (<100% des plafonds HLM) s'élève à 3 364 (/ 5387) (soit 62.4%). La part des ménages pauvres voire celle des ménages modestes et pauvres demeure conséquente au niveau de l'intercommunalité.

Un marché locatif privé tendu

Le parc locatif privé de la Communauté de communes de MACS se compose de 5 634 unités (13.6% du parc départemental), suivant les données Insee 2010.

Les chiffres du marché locatif privé sont les suivants :

Le marché des loyers sur MACS en 2013	Date d'entrée du locataire dans le bien (avant 2007 – entre 2007 et 2009 - entre 2010 et 2011 – en 2012)	Epoque de construction (avant 1946 jusqu'à après 2005)	Gestion (déléguée ou directe)	Individuel/Collectif (maisons – appartements)
Nombre de logements (requêtes effectuées)	5971 (de 950 à 1717)	5971 (de 519 à 2296)	5971 (2361/3620)	5971 (2942/3029)
Nombre d'enquêtes (réalisées)	403 (63 à 158)	403 (40 à 174)	403 (337/66)	403 (154/249)
Surface moyenne, en m2	74 (64 à 83)	74 (69 à 89)	74 (67/79)	74 (94/55)
Loyer mensuel moyen en €	611 (520 à 644)	611 (530 à 672)	611 (642/592)	611 (701/524)
Loyer au m2	8.24 (de 6.64 à 9.88)	8.24 (de 5.92 à 9.57)	8.24 (9.54/7.53)	8.24 (7.46/9.55)

Source Observatoire locaux des loyers – ADACL 40 – 2014 (données 2013 – Marensin - MACS)

(1) Données renseignées/données collectées sur le Marensin (31 communes renseignées) : elles concernent essentiellement les communes de l'intercommunalité de MACS.

Les données obtenues sur le Marensin (cf. données de MACS) sont les suivantes :

- 5 971 logements comptabilisés sur l'intercommunalité (entre parenthèse, suivant l'indicateur retenu, le nombre de données disponible ou exploitable varie. Il s'échelonne de 519 à 3620),
- 403 enquêtes effectuées ou données renseignées (les enquêtes réalisées (ou résultats disponibles) varient de 40 à 337 données disponibles),
- la surface moyenne sur l'intercommunalité est 74 m2 (sur ce territoire, les données obtenues s'échelonnent de 64 à 94 m2),
- le loyer mensuel moyen constaté sur l'intercommunalité s'élève à 611 € (sur ce territoire, les données obtenues s'échelonnent de 520 à 701 €)
- le loyer au m2 noté sur l'intercommunalité est en moyenne de 8.24 € (les données recueillis, sur ce territoire, vont de 5.92 €/m2 à 9.55 €/m2).

Le marché des loyers sur le département des Landes en 2013	Date d'entrée du locataire dans le bien (avant 2007 – entre 2007 à 2009 - en 2010 – en 2011 – en 2012)	Epoque de construction (avant 1946 jusqu'à après 2005)	Gestion (déléguée ou directe)	Individuel/Collectif (maisons – appartements)
--	--	--	-------------------------------	---

	2011 - en 2012)			appartements)
Nombre de logements (requêtes)	33355 (de 5814 à 10140)	33355 (de 5415 à 10662)	33355 (11016 /22339)	33355 (17026 /16329)
Nombre d'enquêtes (réalisées)	2382 (de 408 à 893)	2382 (de 415 à 554)	2382 (1890 /492)	2382 (1019 /1363)
Surface moyenne, en m2	78 (76 à 83)	78 (70 à 86)	78 (70/82)	78 (99/ 57)
Loyer mensuel moyen en €	523 (474 à 535)	523 (457 à 581)	523 (532/519)	523 (602/ 441)
Loyer au m2	6.68 (5.69 à 7.06)	6.68 (5.68 à 8.20)	6.68 (7.58/6.30)	6.68 (6.10/7.72)

Source Observatoire locaux des loyers – ADACL 40 – 2014 (données 2013 – Landes)

- (1) Données renseignées/données collectées sur les périmètres suivants (Pays de Born, Haute Lande et Armagnac, Pays de Maren-sin, Marsan, PACT, Pays de l'Adour et du Gave). Aucune donnée n'est toutefois disponible sur la région de Biscarrosse et sur le secteur du Seignanx.
- (2) Les explications relatives aux données retenues et renseignée (nombre de logements recensés et nombre de requête effectué ou disponible, enquêtes effectuées et résultats disponibles voire exploitables, c'est—à-dire renseignées, surface moyenne notée sur le département, loyer mensuel moyen constaté dans le département, loyer moyen au m2 noté au plan départemental) et qui concernent le département sont celles qui ont été fournies pour le Pays du Maren-sin (dans lequel se situe la CC de MACS) .

Les pistes de réflexion et les enjeux locaux :

- **concernant la production nouvelle de logements locatifs sociaux :**

Une mutualisation des objectifs à l'échelle de la Communauté de communes de MACS serait souhaitable : elle conduirait donc à répartir sur les 11 communes de MACS dites « à enjeux » la production de LLS à savoir Labenne, Benesse-Maremne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saint-Geours-de-Maremne, Capbreton, Hossegor, Seignosse, Angresse, Saubion, Soustons et Tosse. La Communauté de communes de MACS indiquera comment elle la mettra en œuvre au sein de son territoire tout en tenant compte des spécificités de chaque commune qui la compose.

- **concernant la répartition de l'offre locative sociale au sein de la Communauté de communes :**

Le PLH fera apparaître, par secteur géographique, les disparités de peuplement existantes (au sein du parc privé et public) et les évolutions récentes sur ces territoires. Ces disparités, si elles existent, sont elles en train de s'atténuer ou au contraire de se conforter au sein de certains quartiers ?

- **concernant les besoins exprimés en matière de demande locative sociale :**

Le PLH répondra aux interrogations notées sur le territoire, sur les résultats de la demande locative sociale (demandes en instance, demandes de l'année, demandes satisfaites dans l'année) : chiffres globaux, taille des ménages, composition des ménages, typologie du logement recherché, motif de la demande, situation du demandeur au regard du logement au moment de sa demande, de la nationalité du demandeur, des ressources du foyer année n –1 rapportées aux plafonds des ressources, du revenu fiscal de référence du loyer année n – 2, de l'ancienneté de la demande, de l'âge du demandeur et du statut professionnel.

- **concernant les résultats de l'enquête sur les loyers du parc privé :**

Le PLH devra indiquer si les loyers élevés sur certains produits ont une incidence sur le marché de l'habitat de la Communauté de communes de MACS (ex : vacance dans le parc privé, nombre de demandeurs dans le parc public et taux de mobilité dans ce parc).

Compte tenu des objectifs fixés par le PDALPD du département des Landes 2012-2017 mais surtout de la circulaire du 11 février 2014 (du Ministère de l'Égalité, des Territoires et du Logement) relatif aux aides à la pierre pour le logement locatif social qui fixe les grandes lignes de la programmation des logements locatifs sociaux (30% de PLAI à réaliser réglementairement), l'effort entrepris par la Communauté de communes de MACS pour financer des logements sociaux (voire très sociaux) devra être poursuivi lors du prochain PLH (rien ne figure cependant dans le PDALPD 2012-2017 des Landes sur la production de PLAI et sur le financement des logements très sociaux).

Le PLH rééquilibrera la production de logements locatifs sociaux et très sociaux au bénéfice des communes qui en comptent le moins et pour lesquelles l'écart déjà important entre Résidences Principales et LLS (logements locatifs sociaux) continue de croître. Pour autant, les efforts doivent être particulièrement poursuivis sur les communes d'Angresse, de Benesse-Maremne, de Saubion, de Seignosse, de Soorts-Hossegor et de Tosse qui comptent un faible nombre de LLS (LLS/RP).

Le PLH proposera, si nécessaire, des actions (localisation du logement social, aménagement, politiques de peuplement, offre en services et en transports collectifs.....) visant à corriger ou à atténuer les déséquilibres entre les communes et entre les quartiers, s'ils existent.

3.2) - L'accession à la propriété aidée

Les éléments de contexte :

Il est manifeste que les ménages de la Communauté de communes de MACS rencontrent des difficultés pour accéder à la propriété, compte tenu des prix pratiqués et de leurs revenus.

- Les prix dans l'immobilier restent élevés :

Les prix constatés, dans le marché de l'immobilier, restent élevés sur le périmètre intercommunal de MACS. Ils ne permettent pas à des ménages à revenus modestes à accéder à la propriété sur le territoire de MACS.

	Appartements (anciens)	Appartements (neufs)	Maisons anciennes	Terrains à bâtir
Benesse-Maremne	NR	De 2450 €/m2 à 2750€/m2	NR	De 78000 € à 96300 €
Capbreton	De 2920 €/m2 à 4930 €/m2	De 3640 €/m2 à 4330€/m2	NR	NR
Saint Vincent de	De 1990 €/m2 à 2420 €/m2	NR	De 187000 € à 262 000 €	De 187000 € à 262000 €

Tyrosse				
Labenne	De 2650 €/m2 à 3140 €/m2	De 2650 €/m2 à 3140 €/m2	De 230000 € à 290000 €	De 230000 € à 296000 €
Soorts-Hossegor	De 3760 €/m2 à 4630 €/m2	NR	NR	NR
Seignosse	De 2660 €/m2 à 3420 €/m2	NR	NR	NR
Département des Landes	2300 €/m2	2900 €/m2	175 000 €/m2	48 800 €/m2

Source Immoprix 2014

(1) NR ou Non Renseignée

Les prix notés des appartements (anciens), des appartements neufs, des maisons anciennes et des terrains à bâtir notés sur les communes de Benesse-Maremne, de Capbreton, sur celles de Saint Vincent de Tyrosse, d'Soorts-Hossegor et de Seignosse sont largement supérieurs à ceux notés sur le département des Landes.

Sur la période courant du 1/1/2013 au 31/12/2013 (source L'Express du 5 mars 2014), les prix enregistrés sur les communes de Benesse-Maremne (+7% sur les appartements neufs), de Capbreton (-0,5% sur les appartements anciens et + 3,6% sur les appartements neufs) et de Labenne (-15,38% sur les appartements neufs) illustrent la tension du marché sur l'intercommunalité de MACS.

Conséquence de cette tension du marché, les ménages à revenus modestes ont des difficultés pour devenir propriétaires sur cette intercommunalité.

- Les dispositifs existants :

Le **prêt à taux zéro (PTZ)**, ouvert aux primo-accédants et sous condition de ressources, et qui est destiné à favoriser l'accession sociale à la propriété. Aujourd'hui, seuls les logements neufs peuvent être financés grâce au PTZ (depuis 2012, les logements anciens sont, en effet, exclus du dispositif). L'obtention du PTZ ainsi que son montant et ses modalités de remboursement dépendent, du montant de l'opération, de la tension de la zone où se situe l'achat immobilier à financer, du nombre de personnes composant le ménage et des ressources du ménage.

Afin de favoriser les ménages les plus modestes, les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro (actuellement connus sous le nom de PTZ+) sont revues et corrigées à compter du 1^{er} octobre 2014. Le décret n° 2014-889 du 1^{er} août 2014 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété modifie les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro pour la primo-accession à la propriété. Ces modalités sont revues afin de rééquilibrer l'aide entre les différentes zones géographiques. Sont ainsi modifiés les plafonds de ressources, les quotités de prêt, les plafonds d'opération ainsi que les profils de remboursement, avec notamment pour effet de renforcer l'aide dans les zones B1, B2 et C et d'augmenter le nombre de bénéficiaires dans les zones B2 et C.

PTZ (prêt à taux zéro)	2007	2008	2009	2011	2012	2008-2012	1996-2012
Capbreton	12	17	28	28	37	122	353
Soustons	24	20	19	26	7	96	351
Saint Vincent de Tyrosse	41	49	42	44	7	183	560
Labenne	29	21	32	56	46	184	390

Soorts-Hossegor	20	12	13	14	37	1	97
Seignosse	2	2	10	17	12	2	45
Total MACS	211	269	300	421	191	1401	3663

Source DDTM40 – Géokit 2013

Sur la période 2008-2012, la part des PTZ représente 26,2% des logements autorisés sur la Communauté de communes de MACS (1401/ 5 348 logements sur le périmètre intercommunal). La réforme des PTZ en 2005 qui a permis à un plus grand nombre de ménages de recourir au prêt (du fait de l'élévation des plafonds) et qui a élargi les biens susceptibles d'en bénéficier (biens anciens sans travaux) a eu une forte incidence sur la part des PTZ accordés.

Glossaire : PTZ + et PSLA

PTZ + (prêt à taux zéro) : Il contribue, sous condition de ressources, au financement de projets de première accession à la propriété, essentiellement de logements neufs. La compensation de l'absence d'intérêts est prise en charge par l'Etat. Son barème est fonction de plusieurs paramètres, concernant le ménage (taille et revenus) et le logement (localisation géographique du logement notamment).

PSLA (prêt social de location-accession) : Il finance des logements sous une forme innovante d'accession à la propriété locative dans le neuf, accessible sous conditions de ressources. Il comporte une phase locative et une phase d'accession à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation (garanties de rachat en cas d'incident de la vie).

En complément des dispositifs d'accession aidée (prêts à taux zéro, prêts accession sociale) soumis à des conditions de ressources, l'accession sociale se décline également autour de l'accession sociale HLM qui prévoit notamment :

- l'accession réglementée de logements à des tarifs maîtrisés destinés aux ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLI (prêts locatifs intermédiaires) ;
- la **location accession (PSLA)**, mise en place en 2005 et permettant aux ménages d'acquérir le logement qu'ils occupent avec le statut de locataire. A ce jour, et depuis cette date, 110 PSLA (prêts sociaux de location-accession) ont été financés sur le périmètre intercommunal.

Récapitulatif du nombre de PSLA financés entre 2005 et 2013	Nombre de PSLA	%
Angresse	8	7,3
Capbreton	12	10,9
Labenne	8	7,3
Saint Vincent de Tyrosse	25	22,7
Saubion	6	5,5
Seignosse	36	32,7
Soorts-Hossegor	7	6,4
Soustons	8	7,3
Total MACS	110	100

Source DREAL Aquitaine - 2014

Le PSLA, qui demeure un prêt conventionné consenti à un opérateur pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat location, est un dispositif utilisé essentiellement sur les communes de Saint Vincent de Tyrosse et de Seignosse.

Les pistes de réflexion et les enjeux locaux :

Les études du PLH devront établir un état des lieux détaillé des opérations que l'on qualifie d'accession aidée dont celles financées avec des PTZ. Elles devront indiquer les secteurs les plus concernés par ces dispositifs, en les complétant par les données permettant de mieux connaître le profil des bénéficiaires (types de ménages, revenus) et la nature des opérations financées (coût de revient de l'opération, montant du PTZ, etc.....).

Afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages et répondre ainsi aux objectifs de mixité sociale et urbaine, le PLH présentera les mesures que la communauté de communes et/ou les communes souhaitent mettre en place sur leur territoire pour favoriser la mise en place de ces dispositifs.

3.3) – La mutation urbaine de l'intercommunalité

Les éléments de contexte :

- Une faible vacance qui reste concentrée sur les principales collectivités de l'intercommunalité

Plusieurs sources permettent d'identifier et de quantifier la notion de vacance (Insee, Filocom) mais des précautions doivent être prises quant à leur interprétation, les méthodes de recensement de la vacance provenant d'origines différentes.

Taux de vacance	INSEE 1999	INSEE 2010	FILOCOM 2011	Evolution annuelle du nombre de logements par catégorie entre 2003 et 2011 (Filocom 2011)
Capbreton	2.2	4.2	5.9	5.9
Soustons	4	4.1	6.7	4.9
Saint Vincent de Tyrosse	3.5	6.8	9.7	11.9
Labenne	2.2	4.6	4.9	4.6
Soorts-Hossegor	6.1	2.1	6.0	3.2
Seignosse	10	1.1	4.6	8.9
Total MACS	5.9	3.6	6.5	6.9
Département des Landes	5.6	6.4	9.7	5,8

Source Insee 2010 et Filocom 2011

En s'appuyant sur ces différentes sources, **et notamment sur les données Filocom 2011**, on constate, sur la Communauté de communes de MACS :

- un taux de vacance Insee et Filocom qui est très inférieur à la moyenne départementale (3.6% selon l'insee en 2010 et 6.5% selon filocom 2011). On considère généralement qu'un taux de 6% à 7% est nécessaire pour assurer la fluidité du marché de l'habitat ;
- une vacance, par commune, qui demeure globalement peu élevée. Selon les données Filocom 2011, hormis celle notée sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse (9.7%), elle n'est guère im-

portante sur les communes de Capbreton (5.9%), de Labenne (4.9%), de Soorts-Hossegor (6%) et surtout de Seignosse (4.6%).

- La lutte contre l'habitat indigne : une situation globalement satisfaisante mais des efforts à produire sur quelques secteurs plus dégradés

Selon les données Filocom 2011, l'habitat dégradé que l'on qualifie de potentiellement indigne (immeubles du parc privé classés en catégorie cadastrale 6, 7 et 8 et composés de ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% ou 60% des plafonds HLM) représente 4.34% du parc des résidences principales du parc privé sur l'ensemble de la Communauté de communes de MACS.

PPPI par commune (caractéristiques des logements en 2011)	Résidences principales du parc privé	PPPI 2011 (logements potentiellement indignes)	%
Angresse	671	25	3.73
Azur	273	21	7.69
Bénesse-Maremne	928	53	5.71
Capbreton	4280	169	3,95
Josse	322	20	6,21
Labenne	1095	59	3,1
Magescq	752	53	7,05
Messanges	433	14	3,23
Moliets et Maa	487	22	4,52
Orx	215	NR	NR
St Geours de Maremne	905	64	7,07
St Jean de Marsacq	502	22	4,38
St Martin d'Hinx	523	23	4,4
St Vincent de Tyrosse	3173	95	2,99
Ste Marie de Gosse	365	11	3,01
Saubion	529	15	2,84
Saubrigues	527	15	2,85
Saubusse	349	20	2,85
Seignosse	1740	96	5,52
Soorts-Hossegor	2065	79	3,83
Soustons	3353	150	4,47
Tosse	1041	37	3,55
Vieux-Boucau	869	69	7,94
MACS (total)	26204	1136	4.3
Département des Landes	160 737	9805	6.1

Dans le détail, le taux de logements potentiellement indignes enregistré au sein de l'intercommunalité (4.34%) est inférieur au taux noté au niveau départemental (6.11%).

PPPI par commune (caractéristiques des logements en 2011)	Résidences Principales du parc privé	PPPI 2011 (logements potentiellement indignes)	Logements (classe 6)	%	Logements (classe 7 et 8)	%
Angresse	671	25	-	-	-	-
Azur	273	21	-	-	-	-
Bénesse-Ma- remne	928	53	34	64,1%	19	35,9%
Capbreton	4280	169	-	-	-	-
Josse	322	20	-	-	-	-
Labenne	1095	59	-	-	-	-
Magescq	752	53	26	49,1%	27	50,9%
Messanges	433	14	-	-	-	-
Moliets et Maa	487	22	-	-	-	-
Orx	215	NR	-	-	-	-
St Geours de Marenne	905	64	33	51,6%	31	48,44%
St Jean de Mar- sacq	502	22	-	-	-	-
St Martin d'Hinx	523	23	-	-	-	-
St Vincent de Tyrosse	3173	95	74	77,9%	21	22,1%
Ste Marie de Gosse	365	11	-	-	-	-
Saubion	529	15	-	-	-	-
Saubrigues	527	15	-	-	-	-
Saubusse	349	20	-	-	-	-
Seignosse	1740	96	85	88,54%	11	11,46%
Soorts-Hossegor	2065	79	66	83,54%	13	16,46%
Soustons	3353	150	118	78,67	32	21,33
Tosse	1041	37	22	59,46	15	40,54
Vieux-Boucau	869	69	58	84,06	11	15,94
MACS (total)	26204	1136	868	76,4%	268	23,6%
Département des Landes	160 737	9805	7208	73,05%	2597	26,56%

Comparé au niveau départemental, le taux de PPPI de catégorie 6 noté sur la Communauté de communes de MACS est important (76.4% contre 73.5%) et celui de catégorie 7 et 8 est faible (23.6% contre 26.5%). On notera, également, que le taux de PPPI est élevé sur les communes d'Azur, de Magsecq, de Saint Geours de Maremne et de Vieux-Boucau. Sur ces communes, il demeure toutefois supérieur à la moyenne départementale. En revanche, sur les communes de Saubion, de Saubrigues et de Saubusse, ce taux demeure faible (il est inférieur à 3%).

En conclusion, il n'a pas ou il n'y a guère de problème de vacance et d'habitat indigne sur l'intercommunalité de MACS.

Ajoutons, enfin que d'après le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (LHI), 234 situations ont été examinées dont 16 sont situées sur le territoire de MACS (10 ont été dirigées vers le droit commun, 5 ont donné lieu à l'inscription à l'observatoire départemental de l'habitat indigne après relogement du locataire et 1 propriétaire occupant a mis son logement en viager). Les situations examinées par le Pôle LHI sont situées sur les communes d'Angresse (1), Capbreton (3), Labenne (2), Saint-Martin d'Hinx (2), de Saint-Jean de Marsacq (1), de Saint Vincent de Tyrosse (2), de Soustons (2), d'Hossegor (2) et de Vieux-Boucau (1).

Les pistes de réflexion et les enjeux locaux :

- **concernant les logements vacants :**

Le PLH pourra toutefois établir un diagnostic précis sur les caractéristiques de la vacance à partir des sources existantes, complétées par des enquêtes de terrain (rencontres avec des professionnels de l'immobilier, entretiens avec des propriétaires de logements vacants). Ce diagnostic pourrait porter sur :

- *le volume et l'évolution de la vacance ;*
- *la localisation de la vacance (à la commune et au quartier) ;*
- *la typologie et l'ancienneté des logements vacants ;*
- *la durée et les motifs de la vacance (état du logement, environnement, absence de services de proximité ou de transports collectifs,...) ;*
- *les caractéristiques des propriétaires de logements vacants (âge, revenus).*

- **concernant la lutte contre l'habitat dégradé :**

La lutte contre l'habitat indigne constitue un des enjeux majeurs du PLH. A ce titre, le PLH devra détailler, pour chacune des communes et à une échelle pertinente, les catégories de logements et de populations concernées par des situations d'habitat dégradé, à partir des données les plus récentes, ainsi que leur évolution.

L'étude devra faire apparaître en particulier les caractéristiques des logements concernés (date de construction, typologie des logements, superficie...), les caractéristiques des ménages et leur adresse. Ces données pourront être complétées par des informations détenues par les autres services amenés à traiter des problèmes d'habitat indigne.

En cohérence avec les dispositions prévues par le dispositif de lutte contre l'habitat indigne applicable, dans le département des Landes, l'étude devra faire des propositions pour préciser le rôle de chacun des intervenants dans le signalement des situations et l'alimentation du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne géré par la DDTM40.

Le PLH donnera de nouvelles orientations aux procédures entreprises pour en assurer la cohérence avec le dispositif de lutte départemental contre l'Habitat Indigne (LHI). Il agira, conformément, aux orientations du Pôle LHI.

3.4) – Les publics spécifiques

Les éléments de contexte :

3.4.1 – Les personnes âgées

Le territoire de la Communauté de communes de MACS est confronté à une problématique de vieillissement de la population. Le Schéma landais en faveur des personnes vulnérables 2014/2020 validé en février 2014 par le Conseil Général des Landes prévoit, dans son diagnostic, un accroissement du nombre de personnes âgées de + 75 ans.

Ce Schéma landais rappelle et indique notamment que le département des Landes comptait, en 2009, 41 340 personnes âgées de 75 ans ou plus, soit 10.9% de la population départementale (env. 6 000 personnes âgées de + 75 ans sur le territoire de MACS). Il établit, par ailleurs, des projections à l'horizon des années 2020 et 2040 (50 000 en 2020 et 90 000 à l'échéance 2040) et liste un nombre d'établissements par secteur géographique (avec détail chiffré pour la Communauté de communes de MACS du nombre des places en EHPAD et mention des interventions, sur ce secteur, de la Maison Landaise pour les Personnes Handicapées.....).

Les personnes âgées de + de 75 ans

Personnes âgées de + de 75 ans (%)	Recensement 1999	Recensement 1999 (en %)	Recensement 2011	Recensement 2011 (en %)
Capbreton	779/6642	11.7%	1200/ 8087	14.9%
Soustons	627/5751	10.9%	817/7318	11.6%
Saint Vincent de Tyrosse	551/5365	10.2 %	839/7743	10.8 %
Labenne	356/3340	10.6%	506/4954	10.2%(
Soorts-Hossegor	398/3296	12%	723/3758	19.2%
Seignosse	228/3423	6.7%	330/3313	9.9%
Total MACS	4296/44092	9.7 %	6383/58641	10.9 %
Département des Landes	30304/327443 hab	9.25 %	42813/ 387 929 hab	11.0%

Source INSEE : 2011

Le Schéma landais mis en place par le Conseil Général prévoit les besoins en place d'hébergement déclinés sur 12 zones géographiques (le territoire de MACS correspond à la zone de planification 3).

D'après ce Schéma, le département des Landes (au 31 décembre 2012) comptait 41 340 personnes âgées de plus de 75 ans et 4 781 places en EHPAD (soit un taux d'équipement de 11.5%). Sur le territoire 3 (secteur de Capbreton – Saint Vincent de Tyrosse et Soustons où sont recensées 7 165 personnes âgées de + de 75 ans), 805 places en EHPAD sont ainsi comptabilisés (soit un taux

d'équipement de 11.2%). Sur le plan quantitatif (avec des besoins estimés à 480 places au niveau du département des Landes), les besoins d'équipement à l'horizon 2020 s'établissent sur le périmètre intercommunal à 113 places (27 sur le secteur de Capbreton) et à 86 (dont 36 Alzheimer) sur celui de Soustons.

Dans le cadre du PLH, les partenaires concernés définiront les actions à conduire en matière d'habitat des personnes âgées, qu'il s'agisse d'adaptation des logements en lien avec le maintien à domicile, de financement de nouvelles structures d'accueil et de réhabilitation d'établissements existants en vue de favoriser notamment l'accueil de jour et l'hébergement temporaire.

3.4.2 – Les jeunes

Suivant les données Insee 2010, la Communauté de communes de MACS compte plus de 13 % de jeunes (13.18% ont entre 15 et 29 ans). Ce chiffre est légèrement inférieur à celui noté au niveau du département (14.28%).

Population des 15-29 ans	Recensement 2010	Recensement 2010
Capbreton	1143/7965	14.35%
Soustons	891/7294	12.22%
Saint-Vincent-de-Tyrosse	1162/7585	15.32%
Labenne	599/4803	12.47%
Soorts-Hossegor	372/3723	9.99%
Seignosse	413/3310	12.48%
Total MACS	7 596/57 596	13.18%
Département des Landes	54860/384320	14.28%
Région Aquitaine	548983/3232352	16.99%

Source Insee : 2010

On notera ici, en particulier, le faible pourcentage de jeunes (15-29 ans) à Soustons, à Labenne, à Seignosse mais surtout à Soorts-Hossegor. Dans cette dernière commune, seulement environ 1 personne sur 10 (9.99%) appartient à cette tranche des 15-29 ans.

Une Etude récente du Conseil Régional d'Aquitaine de 2013 a dressé un diagnostic sur le logement des jeunes. Cette Etude est intitulée « Etude, bilan des stratégies d'intervention et plan d'action sur le logement des jeunes en formation et en insertion professionnelle en Aquitaine ».

Elle indique, en particulier, que le département des Landes, en 2012, compte 55 352 jeunes (de 15 à 29 ans) (soit un ratio pop. jeunes/pop. totale de 14.16%), que la population des jeunes en formation est de 6 486, dont 1 899 étudiants, 1 864 apprentis, 1 006 en formation professionnelle (- de 26 ans), 745 en formations paramédicales et sociales et 972 lycéens en formation post-bac. Le nombre de logements réservés aux jeunes est de 1 158 dont 257 places de CROUS, 232 places en FJT, 5 places en Afpa et 664 en internat CFA.

Cette Etude ne donne toutefois pas d'informations détaillées au niveau des intercommunalités du département des Landes et notamment de celle de MACS. Il revient donc à la Communauté de communes de MACS de poser la question des besoins en logement en s'inspirant des préconisations

de cette Etude, pilotée par le Conseil Régional Aquitaine, et qui sont les suivantes :

- la mise en place d'une « plateforme régionale Habitat des jeunes »,
- la création d'une banque de données régionales sur l'Habitat des jeunes,
- la création et le financement de travaux « Habitat » jeunes sur le territoire,
- la coordination des interventions entre bailleurs privés et sociaux, afin d'agir sur l'offre,
- la mise en place d'un dispositif Caisse d'avance, l'accompagnement accès au logement,
- le développement du dispositif « Un, Deux, Toit », le recentrage et l'évaluation du dispositif « Clé Aquitaine », la ré-évaluation des aides à l'hébergement jeunes alternance.

In fine, on pourra ajouter et rappeler que la région, dans le cadre de ses interventions auprès des jeunes, octroie des aides à la construction et alloue des subventions aux associations pour la captation de logements diffus.

3.4.3 – Les gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été approuvé par le Préfet et le Président du Conseil Général des Landes le 18 mars 2002. Il a été complété et révisé en 2010 (version validée le 25 mars 2010).

Sur le territoire de la Communauté de communes de MACS, ce Schéma envisageait, ainsi la réalisation des équipements suivants : Soustons (aire d'accueil de 35 places), Tosse (aire de grand passage de 150 places), Saint-Vincent de Tyrosse (aire d'accueil de 23 places), Capbreton (aire d'accueil de 43 places). Les équipements à réaliser sur ces 4 communes l'ont été, à ce jour.

Actions à mettre en oeuvre	Aire de grand passage	Aire permanente d'accueil	Situation en 2014
Soustons		X	35 places réalisées
Tosse	x		150 places réalisées
Capbreton		X	43 places réalisées
Saint Vincent de Tyrosse		X	23 places réalisées

Source Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de 2010 (extrait)

A noter toutefois que la commune de Labenne (4 954 habitants au 1^{er} janvier 2014) risque, à terme, d'être soumise à ces dispositions. Cela devrait être le cas lors du prochain schéma (schéma de 2010 dont la révision doit intervenir prochainement), celui-ci devant offrir une réelle offre adaptée aux réels des familles.

Les pistes de réflexion et les enjeux locaux :

- **concernant les personnes âgées :**

Ce PLH devra :

- identifier les secteurs géographiques où cette tendance est la plus marquée, en particulier en faisant apparaître les services et commerces de proximité existants ou à développer ;
- quantifier les besoins en place d'hébergement à partir de 2014, à partir par exemple des listes d'attente, si elles existent, auprès des établissements hébergeant des personnes âgées situés sur le territoire de la Communauté de communes de MACS.

- **concernant les jeunes :**

Le PLH devra détailler plus précisément les besoins en logement ou en hébergement pour chacune des catégories identifiées dans l'étude du Conseil Régional Aquitaine de 2013.

- **concernant les gens du voyage :**

Aujourd'hui, sur le périmètre intercommunal, de nombreuses familles sont en demande d'habitat adapté, permettant de concilier construction d'un logement sur un terrain et le stationnement d'une caravane. Le PLH anticipera, le cas échéant, les objectifs du prochain Schéma.

Le PLH devra définir les actions à conduire en matière d'habitat des personnes âgées, qu'il s'agisse d'adaptation des logements en lien avec le maintien à domicile, de financement de nouvelles structures d'accueil et de réhabilitation d'établissements existants en vue de favoriser notamment l'accueil de jour et l'hébergement temporaire.

Le PLH indiquera notamment les actions que la communauté de communes compte engager et les partenariats qu'elle devra nouer avec les autres intervenants en matière de logement ou d'hébergement des jeunes.

Le PLH devra anticiper le futur Schéma qui risque d'imposer à terme à la commune de Labenne (4 954 habitants) la construction d'une aire d'accueil.

4) – L'accès au logement et l'hébergement des personnes les plus défavorisées

Les éléments de contexte :

– Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2012-2017 :

L'Etat et le Conseil Général des Landes co-animent ce Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes défavorisées dont l'objet est de proposer des solutions aux situations de mal logement, toujours plus nombreuses et aggravées par le développement de la précarité et par un marché de l'habitat de plus en plus fermé aux ménages à ressources modestes.

Bilan quantitatif du PDALPD (prévention des expulsions) :

Pour l'année 2012 : 68 ménages ont intégré le dispositif sur la Communauté de communes de MACS ;

ces ménages représentent 24,7% du total des dossiers à l'échelle des Landes en 2012 ; au sein de l'intercommunalité, les communes de Capbreton, de Soustons et de Saint Vincent de Tyrosse regroupent 60% des ménages concernés ; les bailleurs privés représentant, pour leur part, 85% des dossiers et les bailleurs publics 15%.

Pour l'année 2013 : 60 ménages ont intégré le dispositif sur la Communauté de communes de MACS ; ces ménages représentent 17,7% du total des dossiers à l'échelle des Landes en 2013 ; au sein de l'intercommunalité, les communes de Bénesse-Mareme, Capbreton, Soustons et Saint Vincent de Tyrosse regroupent 63% des ménages concernés ; les bailleurs privés représentent 80% des dossiers et les bailleurs publics 20%.

Enjeux et perspectives :

Ces éléments quantitatifs, concernant la prévention des expulsions sur la Communauté de communes de MACS, montrent que ce territoire est concerné par le développement de la précarité et par des difficultés accrues pour les ménages présentant des ressources modestes à se maintenir ou à accéder à un logement adapté.

Il convient également de souligner l'accroissement de la place des bailleurs sociaux dans la mobilisation de ce dispositif.

- Le DALO (Droit opposable au Logement) :

La loi instituant le droit au logement opposable date du 5 mars 2007 (le droit au logement décent et indépendant est ouvert aux personnes résidant sur le territoire français de façon régulière et permanente et qui ne sont pas en mesure d'y accéder par leurs propres moyens ou de s'y maintenir).

Dans le cadre de ce dispositif, les demandeurs devront en préalable être enregistrés au titre du numéro unique et avoir déposé un dossier permettant l'instruction de leur demande auprès d'un ou plusieurs bailleurs sociaux. A défaut d'offre de logement social par la commission d'attribution d'un organisme HLM, la loi offre la possibilité de faire valoir le droit au logement opposable devant une commission de médiation dans le cadre d'un recours gracieux, puis devant la juridiction administrative par un recours contentieux.

Bilan quantitatif du DALO :

Pour l'année 2012 : 45 ménages ont été reconnus prioritaires et urgents pour un relogement sur le territoire de MACS ; ces ménages représentent 68% du total des dossiers des Landes en 2012 ; 19 ménages ont été relogés sur le territoire de MACS, soit 42% du total des demandes enregistrées sur ce territoire.

Pour l'année 2013 : 42 ménages ont été reconnus prioritaires et urgents pour un relogement sur le territoire de MACS ; ces ménages représentent 47,7% du total des dossiers des Landes en 2013 ; 12 ménages ont été relogés sur le territoire de MACS, soit 28,5% du total des demandes enregistrées sur ce territoire.

Enjeux et perspectives :

Ces données chiffrées illustrent la tension existante sur le marché de l'habitat et dans le parc de logements sociaux sur ce territoire.

Les éléments concernant le bilan du DALO font également apparaître une extension des problématiques d'accès au logement de l'agglomération bayonnaise en direction de la Communauté

de communes de MACS via la Communauté de communes du Seignanx.

- Le contingent préfectoral :

Le contingent préfectoral, mis en place en 1994, est destiné aux personnes qui ont les difficultés les plus importantes parmi celles qui sollicitent l'attribution d'un logement social. Cette possibilité accordée au représentant de l'Etat constitue la contrepartie à la participation de l'Etat au financement de leur parc de logement.

Bilan quantitatif :

Pour l'année 2012 : le nombre de demandes de logement au titre du contingent préfectoral sur le territoire de MACS a été de 77 ; ce chiffre représente 14,3% des demandes globales sur le département des Landes en 2012 ; 14 relogements seulement ont pu être réalisés sur le territoire de MACS, soit 18% du total des demandes enregistrées sur cette intercommunalité.

Pour l'année 2013 : le nombre de demandes de logement a été de 88 ; ce chiffre représente 14,8% des demandes globales sur le département des Landes en 2013 ; 16 relogements seulement ont pu être réalisés sur le territoire de MACS, soit 18% du total des demandes enregistrées sur cette intercommunalité.

Enjeux et perspectives :

L'ensemble de ces données chiffrées concernant le contingent préfectoral souligne la tension existante sur ce territoire s'agissant du parc de logements sociaux. Ainsi, les demandes de mobilisation du contingent préfectoral sur ce territoire sont importantes et sont en augmentation. Il est par ailleurs particulièrement révélateur que 18% seulement des demandes enregistrées sur la CC de MACS aboutissent à un relogement sur ce territoire.

- L'hébergement

Sur la Communauté de communes de MACS, l'hébergement est assuré par l'intermédiaire de logements conventionnés ALT (aide au logement temporaire). Ces logements répondent à des situations d'urgence de ménages dépourvus de logement.

Ce dispositif se distingue de l'hébergement d'urgence dont la vocation première est la mise à l'abri en attente d'une orientation adaptée au référentiel national des prestations du dispositif d'accueil d'hébergement d'insertion (*circulaire DGCS/1A/2010/271 du 16 juillet 2010*). L'orientation vers des places d'hébergement d'urgence relève impérativement de l'échelon départemental à travers le Service intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), géré par l'Association ALP-LISA. L'offre diversifiée de places d'hébergement d'urgence permet ainsi de répondre à tous besoins exprimés sur le territoire landais.

Communes d'implantation	Logements mobilisés	Capacités	Publics	Gestionnaires
Capbreton	1 T1 et 3 T3	11	Tout public	Bail à construction entre le

				PACT et la CC de MACS
Labenne	2 T2	6	Tout public	Bail à construction entre le PACT et la CC de MACS
Soustons	1 T2 et 1 T3	7	Tout public	Bail à construction entre UES PACT Sud Ouest et mandat de gestion confié au SIRES 40
Saint Vincent de Tyrosse	2 T1 – 3 T2	13	Tout public	Bail à construction entre UES PACT Sud Ouest et mandat de gestion confié au SIRES 40
Total MACS	13	37	Tout public	

Source DDCSPP 40 – juillet 2014

(1) *ALT et décompte des places hébergement : cf. l'article L 312 – 5 – 3 du Code de l'Action Sociale et des Familles. Cet article caractérise notamment les places d'hébergement retenues pour l'application des obligations soumises aux EPCI. En sont donc juridiquement exclues celles qui relèvent de l'article L 851 - 1 du Code de la Sécurité Sociale (soit celles conventionnées à l'ALT).*

– La délégation du contingent réservataire :

L'article 70 de la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 offre la possibilité aux EPCI dotés d'un PLH de créer une commission de coordination présidée par le Président de l'EPCI qui, au nom de l'intercommunalité, émet des avis sur l'attribution de logements sociaux. La Communauté définit des axes prioritaires d'attribution de logements sociaux, au vu des besoins identifiés dans le PLH, validés dans le cadre d'un accord collectif intercommunal conclu avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire.

Le Préfet peut, par convention, déléguer au bénéfice du président d'un établissement public de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat adopté et ayant conclu un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1 du CCH tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie sur le territoire de l'EPCI.

Après agrément du représentant de l'État dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental.

Les pistes de réflexion et les enjeux locaux :

La tension en matière d'offre locative sur le parc public est avérée sur l'intercommunalité de MACS, ce constat est corroboré par l'importance de la demande DALO (68% des dossiers instruits en 2012, 47.7% en 2013 concernent des situations de personnes exclues dans le logement dans le département).

Une approche autant qualitative que quantitative doit donc être privilégiée afin de s'assurer que les attributions de logement sur le parc HLM de la CC de MACS favorisent la mixité sociale.

La possibilité de bénéficier du contingent réservataire pourrait permettre aux collectivités de favoriser les initiatives permettant un pilotage local de la politique de l'habitat. L'implication des EPCI dans les politiques d'attribution des logements HLM permettrait de trouver de nouvelles synergies, de disposer d'un levier supplémentaire en faveur du relogement des familles, en complément des outils techniques et financiers.

L'effort entrepris par le PLH devra être poursuivi dans le cadre du plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion de mai 2010 et du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du département des Landes de novembre 2012 (PDALPD 2012-2017).

5) – PLH et développement durable

Les éléments de contexte :

Les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable. A cet effet, elles concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social, selon l'article 6 de la charte de l'environnement intégrée à la Constitution Française.

Le programme local de l'habitat est un outil orienté vers des objectifs de développement durable : accès équitable au logement et mixité sociale. Pour lui donner cette dimension, le PLH doit porter un véritable projet urbain en cohérence avec une politique publique de déplacements et de transports en commun.

Le PLH est un outil qui permet :

- de limiter l'étalement urbain, économiser la ressource foncière en incitant à la densité là où c'est possible et selon des modalités étudiées selon les sites ;
- de lutter contre l'uniformisation du paysage du fait de la standardisation de l'habitat et diversifier les types de logements (maisons individuelles groupées, petits collectifs, habitat intermédiaire...) ;
- de programmer des opérations de constructions avec un objectif de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale ;
- d'inciter à la production de logements de haute qualité environnementale afin de réduire le coût des charges : orientation bioclimatique, récupération de l'eau de pluie, gestion des espaces verts, compostage des déchets....

Les pistes de réflexion et les enjeux locaux :

- **sur la construction neuve :**

La collectivité publique peut être moteur notamment en créant ou en développant des opérations exemplaires en matière environnementale (émergence du concept d'éco-quartiers) en agissant sur :

- *des choix sur la compacité, l'orientation, les densités de construction ;*
- *la qualité des matériaux : durabilité, coût de fabrication, transport, élimination ;*
- *la réflexion sur la taille des logements et leur modularité ;*
- *la prise en compte de la Haute Qualité Environnementale, au-delà des normes admises.*

- **sur l'habitat ancien :**

Les questions de réhabilitation durable des bâtiments existants et la lutte contre la précarité énergétique constituent un enjeu majeur des politiques de l'habitat, en intervenant par le biais :

- *d'actions incitatives dans le parc public et privé pour améliorer la qualité énergétique des bâtiments ;*
- *d'éco-prêts ouverts aux organismes HLM pour financer la rénovation de leur parc ;*
- *outre le crédit d'impôt, des aides spécifiques aux propriétaires occupants avec des objectifs sont également proposés par l'ANAH. Rappelons que depuis le 1er janvier 2009, la précarité énergétique doit obligatoirement être prise en compte dans les missions d'ingénierie des opérations programmées*

Glossaire : Eco-prêt (prêts en faveur des travaux d'amélioration énergétique)

L'éco-prêt à taux zéro : Il finance, sans condition de ressources, des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements existants, jusqu'à 30 000 €

L'éco-prêt logement social : Il s'agit d'un prêt bonifié qui permet aux organismes HLM de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur des logements les plus énergivores.

Le PLH doit, comme l'ensemble des procédures de planification sectorielle, renforcer sa cohérence et sa lisibilité (au regard des préconisations et des orientations en matière d'impact de l'habitat sur le développement local).

6) – La politique foncière et l'articulation PLH/PLU

Les éléments de contexte :

Le PLU est un outil de mise en œuvre de la politique de l'habitat déclinée dans le PLH. A ce titre il doit traduire les objectifs de production de logements définis par secteurs géographiques. Pour ce faire le législateur a renforcé la panoplie d'outils permettant de rendre opérationnels ces objectifs de production. Ces outils sont intégrés au Code de l'urbanisme (voir annexe).

Pour renforcer la compatibilité entre PLU et PLH, ce dernier est désormais inclus dans la liste des documents en cours dont les dispositions s'imposent au PLU : l'acte approuvant un PLU ne peut donc devenir exécutoire si ses dispositions sont de nature à compromettre la réalisation d'un PLH en cours d'élaboration.

Les pistes de réflexion et les enjeux locaux :

Parmi tous les outils existants, la mise en place d'emplacements réservés est la mesure la plus efficace pour engager une politique de création de logements sociaux dans les secteurs urbanisés.

Lorsqu'un PLH est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit si nécessaire être rendu compatible dans un délai de 3 ans (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme**).**

Article L. 123-1-9 (deux derniers alinéas) du Code de l'urbanisme : il prévoit une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les orientations du programme local de l'habitat (PLH) sous trois ans ou un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH.

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions (....) et du programme local de l'habitat (...). Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de 3 ans. **Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan** ».

L'article 29 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a ramené, en effet ce délai, à un an « pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan ».

Suite à la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014, le Code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« 1° Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« **Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.** » ;

2° Au d de l'article L. 123-12, après les mots : « d'aménagement, », sont insérés les mots : « d'un programme local de l'habitat, » ;

3° Le dernier alinéa de l'article L. 123-14 est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le préfet met également en œuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque :

« — à l'issue du délai de trois ans mentionné à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat ;

« — à l'issue du délai d'un an mentionné à la seconde phrase du dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification dudit plan »