



Nombre de membres		
Afférent au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	26

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de la convocation :
19 novembre 2025

Date d'affichage :
19 novembre 2025

Objet

N° 25.11.25 – 070
Avis de la commune sur le PLH
2026 - 2032

L'an deux mille vingt-cinq, le 25 novembre à 19h30, le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Frédérique CHARPENEL (Maire).

Présents : Frédérique CHARPENEL, Alain CAUNEGRE, Isabelle LABEYRIE, Serge VIAROUGE, Patrick BEDAT, Corinne MANCIDOR, Sébastien FAISSOLLE, Aurélie BERNEDE, Jean BOUHAIN, Elisabeth DA SILVA, Michel CASTETS, Sandra TOLLIS, Michel DESTENAVE, Florence CATUS, Marion GATEAU, Jihane THELU, Pascal SCHWINDOWSKY, Rose-Marie BEGUERIE, Olivier PEANNE, Philippe SAINT MARTIN, Sébastien TEULE.

Absents : Isabelle MAINPIN, Delphine ALLEGRE, Dominique PERRON, Michel LABOILLE MORESMAU, Hélène GUIRLE, Aurélie SOUBESTE, Florian DEYGAS, Elodie MONTERO.

Procuration : Isabelle MAINPIN donne procuration à Isabelle LABEYRIE – Delphine ALLEGRE donne procuration à Elisabeth DA SILVA – Hélène GUIRLE donne procuration à Pascal SCHWINDOWSKY - Aurélie SOUBESTE donne procuration à Olivier PEANNE – Florian DEYGAS donne procuration à Philippe SAINT MARTIN

Secrétaire de séance : Marion GATEAU

Afin de poursuivre son engagement, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a souhaité renouveler sa stratégie et son action en faveur du logement pour tous, par l'élaboration de son troisième Programme Local de l'Habitat (PLH). Marqué par les fortes tensions du marché immobilier, l'accès au logement pour les habitants du territoire s'avère de plus en plus difficile.

Ce document cadre, régi par le code de la construction et de l'habitation, définit pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Dans cette perspective, le document s'est construit autour d'une large concertation. Enquête auprès des habitants, mobilisation d'un panel citoyen, consultations spécifiques avec les partenaires de l'habitat, et travail approfondi avec les élus, ont permis de dégager les grandes orientations de la politique locale de l'habitat. Forts de l'ensemble des contributions et décisions, plusieurs enjeux se distinguent :

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

A ces enjeux, il est nécessaire de prendre en compte les volumes conséquents de logements produits. En effet, le territoire communautaire a connu une production soutenue et l'arrivée sur le marché de cette offre abondante n'a pas pesé sur les prix.

En outre, ce contexte est complété par la réduction des consommations foncières, conformément à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience », qui renouvelle le regard sur la façon de concevoir le logement.

Au regard de ces éléments, l'ambition retenue dans ce troisième PLH repose sur la combinaison de deux logiques territoriales, en termes d'armature urbaine tout d'abord et de réalité des marchés immobiliers locaux ensuite.

Ainsi, la production totale de logements est estimée à 4 422 sur les six années du PLH (soit environ 737 logements à l'année), avec un effort supplémentaire en matière de mixité sociale :

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

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

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

Pour atteindre ces objectifs de production de logements, mais aussi d'accompagnement de tous les ménages de MACS, le PLH propose un plan d'actions destiné à associer les acteurs et partenaires et à mobiliser des financements communautaires dédiés. Ce plan d'actions propose ainsi de :

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



La procédure d'élaboration prévoit que chaque commune puisse rendre un avis sur le document deux mois suivant son arrêt par le Conseil communautaire. Le document, éventuellement amendé, et à nouveau visé par le Conseil communautaire et devra ensuite recueillir l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Sous réserve d'un avis favorable de l'Etat, une dernière délibération communautaire viendra enfin approuver et adopter définitivement le PLH et clore ainsi la procédure.

Conformément à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2025, le projet de PLH a été transmis aux communes afin que leurs conseils municipaux émettent un avis favorable avant le 25 novembre 2025.

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;

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

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

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

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

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-1 à L. 302-3 relatifs au programme local de l'habitat ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

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

VU la délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2025 de la communauté de communes arrêtant le projet de son troisième Programme Local de l'Habitat ;

VU le courrier de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud du 25 septembre 2025, sollicitant l'avis de chaque commune sur le projet de PLH arrêté ;

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

CONSIDERANT que le projet de PLH va dans le sens d'un projet de développement territorial pour la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud et pour la commune, par ses objectifs ambitieux mais raisonnables, et défend la mixité sociale au service de l'habitat pour tous.

CONSIDERANT que le document d'orientation stratégique du projet de PLH fixe à 20% la part de production de logements dédiée à l'accession sociale

CONSIDERANT que ce même document traduit cette part dédiée à l'accession sociale en un objectif de 144 logements pour la commune, chiffre qui résulte manifestement d'une erreur matérielle, l'objectif réel correspondant à 115 logements

CONSIDERANT qu'il convient de rectifier cette donnée

Commune de SOUSTONS (Landes)
Séance du conseil municipal du 25 novembre 2025

Envoyé en préfecture le 01/12/2025

Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le **Vu, Mme le Maire**

ID : 040-214003105-20251201-DELIB25_070-DE



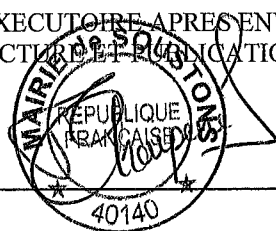
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, avec 25 voix « pour », et 1 « abstention » (Sébastien TEULE), décide :

- D'émettre un avis favorable au projet de troisième Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud applicable sur le territoire sous réserve de rectification de l'erreur de calcul relative à l'objectif d'accès social pour la commune de Soustons
- D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le présent acte est susceptible d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

ACTE RENDU EXECUTOIRE APRES ENVOI
EN SOUS PREFECTURE ET PUBLICATION
LE 12.12.25

Mme Le Maire,



Soustons, le 27 novembre 2025,
Madame le Maire,

Frédérique CHARPENEL.

