

LOGEMENT : LA QUÊTE D'UN AVENIR PLUS DÉTENDU

“Nous sommes actuellement confrontés à un marché immobilier devenu tendu sur l’ensemble du littoral du sud des Landes, et à une offre saisonnière qui accentue la tension sur le marché locatif à l’année. Mon équipe et moi-même gardons la forte conviction que l’action publique, même si elle ne peut pas tout, peut infléchir la tendance pour assurer à chacun l’opportunité de vivre à Soustons.” *(Frédérique Charpenel, Maire de Soustons)*



SOUSTONS, AU CŒUR D'UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TENDU

Sur le littoral du Sud des Landes, le **marché de l'immobilier offre peu d'opportunités à la population qui souhaite se loger.**

Le prix moyen d'une maison individuelle neuve a flambé en l'espace de 10 ans (passant de 229.000 € en 2010 à 375.000 € en 2020) et le prix du m2 en appartement a doublé (passant de 2.130 € le m2 en 2010 à 4.350 € le m2 en 2020 – **source DGFIP/DVF**).

Le marché libre est devenu **quasi inaccessible pour les couples primo-accédants**. Ils sont aujourd'hui **moins de 10%** à pouvoir devenir propriétaires.

En ce qui concerne le locatif, où l'offre est **quasi inexistante**, le constat est le même. **Le taux de logements vacants est très bas** (3,9% en 2020), alors que dans le même temps, 36% des logements ne sont pas occupés à l'année. Sur la dernière saison estivale, **le phénomène « AirBnb » a référencé près de 8.000 logements sur MACS**, phénomène qui met inexorablement à mal l'offre du locatif à l'année.

Aussi, parce qu'il est **de plus en plus rare**, ce dernier voit son prix s'envoler.

Entre pénurie de logements locatifs et flambée des prix, **le contexte économique rend la situation encore plus complexe pour les classes moyennes comme pour les plus démunis** qui peinent aujourd'hui à se loger au prix du marché.

Pour enrayer ces phénomènes, pour pallier le manque crucial de logements accessibles tant à l'achat qu'en locatif, et pour permettre à tout un chacun, quelques soient ses revenus, de construire sa vie à Soustons, l'équipe municipale mobilise l'ensemble des outils mis à sa disposition.

Avec **MACS**, Soustons détient la compétence du logement sur le territoire. Dans son PLUi et son PLH qui définissent les règles de l'habitat local, **elle met en place des « mécanismes de régulation » qui contrôlent les constructions et imposent une offre croissante de logements sociaux.**

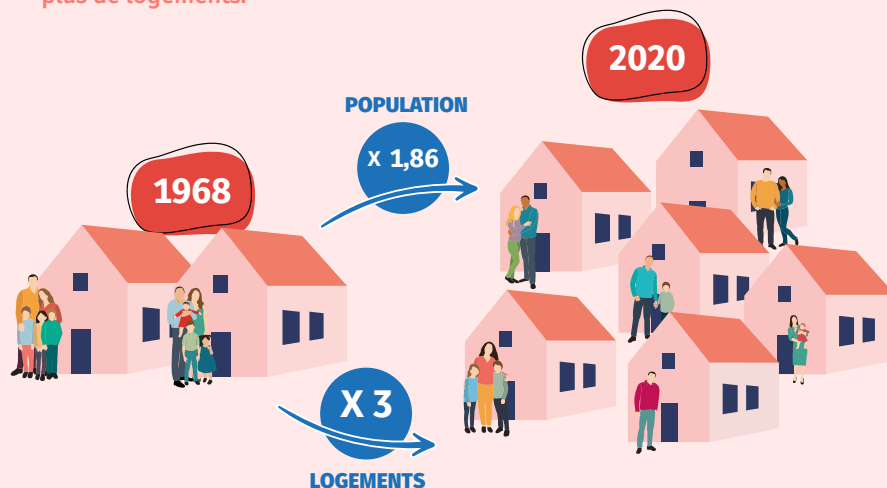
Sur le terrain, **elle négocie avec les bailleurs, sur le marché du locatif social et de l'accession sociale à la propriété**, tout en guidant, conseillant et accompagnant les Soustonnais dans leur volonté de continuer à vivre à Soustons.

Le marché immobilier libre est devenu quasi inaccessible pour les couples primo-accédants. Ils sont aujourd'hui moins de 10% à pouvoir devenir propriétaires sur le littoral.

L'ÉVOLUTION DU LOGEMENT EN FONCTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES (1968 - 2020)

À Soustons, comme dans bon nombre de communes, l'augmentation de la construction n'est pas uniquement liée à l'évolution démographique. Deux mutations sociales ont eu un impact sur la construction de nouveaux logements : l'augmentation du nombre de familles monoparentales et la décohabitation (fin de la cohabitation entre les parents et les enfants devenus majeurs).

Entre 1968 et 2020, pour loger 1,86 fois plus de population, il a fallu 3 fois plus de logements.



Source INSEE (2020)

PAROLES D'ÉLUS



MICHEL CASTETS

Adjoint
délégué
à l'Urbanisme



ISABELLE LABEYRIE

Adjointe
déléguée
aux Affaires sociales

Aujourd'hui le marché de l'immobilier et du logement est très tendu sur Soustons. Comment pouvez-vous, en tant qu'élus, impacter ce marché pour permettre aux plus jeunes de se loger dans la commune ?



"Le premier levier est réglementaire et s'inscrit dans le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) et le PLH (Plan Logement Habitat). Ces documents définissent les règles locales en termes d'urbanisme, d'aménagement mais aussi de logement. Dans l'élaboration de ceux-ci, nous avons pu établir les règles sur notre commune, par exemple exiger un minimum de 40% de logements sociaux, sur tout projet immobilier dépassant 16 logements. Il nous est possible au fil du temps d'adapter ces règles suivant l'évolution de la situation, pour se donner encore plus de marges de manœuvre. C'est ce qui pourrait être fait très prochainement dans le PLH, que nous sommes en train de réviser au sein de MACS."



"Au-delà de l'aspect réglementaire, notre volonté est d'être au cœur du processus, d'être informés des projets et d'identifier en amont les besoins de notre population afin d'assurer le lien entre l'offre et la demande. Pour pouvoir loger les Soustonnaises et les Soustonnais qui sont dans des situations précaires ou qui souhaitent avoir la chance de trouver un logement sur la commune, la voie de la négociation est indispensable."

C'est celle qui nous incombe, auprès des bailleurs, afin de les sensibiliser aux difficultés que nos administrés ont de se loger dans notre commune, et de finir par leur imposer des minimas de logements sociaux sur les projets."

Quelles sont les opportunités que vous offre l'État pour détendre le marché ?



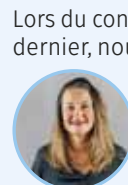
A la demande de Mme le Maire, notre commune classée en zone B2 depuis 2014 s'est vue reclassée en ce début d'année 2024 en zone B1. Ce reclassement aux termes un peu barbares va permettre à notre commune d'accueillir du logement locatif intermédiaire.

Ces logements, destinés aux classes moyennes, présentent des loyers inférieurs de 10% à 15% au marché locatif local.

Ce reclassement va également permettre aux ménages qui souhaitent acquérir

des logements dans notre commune de bénéficier du nouveau prêt à taux zéro, amélioré et recentré sur le collectif neuf en zone tendue. Aussi, le bail réel solidaire, qui consiste à être propriétaire de sa maison tout en n'achetant pas le terrain, sera accessible à davantage de personnes chez nous, avec des plafonds de prix qui seront ajustés.

En quoi les décisions du conseil municipal peuvent-elles impacter le marché ?



Lors du conseil municipal du 27 septembre dernier, nous avons voté une délibération qui, nous l'espérons, va remettre des logements existants sur le marché locatif à l'année. Cette délibération majeure de 60% la part communale de la cotisation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à la résidence principale. Comme l'a dit Mme le Maire le soir du vote, si cette mesure peut permettre de réinjecter ne





Le reclassement en zone B1 va permettre aux ménages qui souhaitent acquérir des logements dans notre commune de bénéficier du nouveau prêt à taux zéro



serait-ce que 5% de ces logements sur le marché du locatif annuel, cela représentera 100 logements en plus sur ce marché, sans avoir à en bâtir de nouveaux. Dans le contexte immobilier actuel, cet apport serait non négligeable.

Concernant cette taxe, les logements vacants seront imposés à hauteur de 17 % de leur valeur locative la première année puis 34 % les suivantes.



Quel est le rôle de la commune en termes de logement locatif social ?



Le CCAS est la porte d'entrée du logement locatif social sur la commune. Son rôle est primordial.

Je m'appuie sur une formidable mécanique collective qui s'est mise en place avec les agents du CCAS, autour de tous les travailleurs sociaux départementaux et locaux. Il y a un vrai travail social en amont. Nous devons être crédibles et pointus sur les dossiers que nous présentons en commissions d'attribution. Pour cela, nous identifions les familles ou les personnes dans le besoin, nous les rencontrons pour monter les dossiers, et nous allons au bout avec eux. Il est important de maîtriser l'ensemble des demandes pour trouver un équilibre juste et homogène suivant les cas, les besoins et les urgences quand il s'agit d'attribuer les logements.



Le CCAS est la porte d'entrée du logement locatif social sur la commune...



LE PLAN LOGEMENT HABITAT, LEVIER POUR ACCROÎTRE LE NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le Plan Logement Habitat (PLH) est un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. A partir d'un diagnostic, il définit les besoins de chacune des communes concernées en termes d'habitat et programme les actions à mener sur le terrain. Ces actions sont décidées par les élus suivant les besoins.

Dans le PLH actuel, la ville de Soustons impose sur chaque projet immobilier qui s'installe dans sa zone urbaine :

- 20% de logements en accession sociale à la propriété sur les projets de 12 à 15 logements.
- 15% de logements en accession sociale à la propriété et 25% de logements locatifs sociaux sur les projets à partir de 16 logements.

Sur chacun des chantiers des projets lancés sur la commune, la ville de Soustons communique le nombre de logements en locatif social et en accession à la propriété à prix maîtrisé qu'elle a imposé au bailleur.

Suivant le contexte, cette règle peut évoluer. Le prochain PLH est en cours de réactualisation. Il définira de nouvelles actions en juin 2025.



LE LOGEMENT SOCIAL UNE SOLUTION DE LOGEMENT EN ZONE TENDUE

Un logement social est **un logement financé avec l'aide de l'État, de la communauté de communes et de la commune**, qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

C'est une solution de logement destinée à une population dont les niveaux de revenus sont faibles, modestes ou moyens.

Il existe deux sortes de logements sociaux : **les logements locatifs et les logements en accession à la propriété à prix modéré**.

À Soustons, pour offrir plus d'opportunités à sa population de pouvoir se loger sur Soustons, **la commune impose aux opérateurs, maîtres d'ouvrage des opérations immobilières**, en collaboration avec les **bailleurs sociaux** présents sur la commune (Le Col – Clairsienne – Patrimoine Languedocienne – XL Habitat), **un quota de logements sociaux sur tous les projets immobiliers dépassant 11 logements (voir encadré p.13)**.

Il existe deux
sortes de logements
sociaux : les
logements locatifs
et les logements
en accession
à la propriété
à prix modéré.

TÉMOIGNAGE



Anaïs, 35 ans,
a pu bénéficier d'un logement en locatif social sur le projet
« L'étang blanc » à Soustons.

« En 2022, suite à un changement de vie, je me suis retrouvée à vivre avec ma fille de 8 ans chez mes parents à Soustons. On m'a conseillé d'aller sur le site internet de XL Habitat pour me positionner sur un logement locatif social sur Soustons.

J'ai effectué la demande en ligne. Ce n'est rien de compliqué. Le plus chronophage c'est de monter le dossier, de rassembler tous les documents demandés. En même temps, je prends contact avec Dominique Lhomme du CCAS pour lui faire part de ma situation personnelle du moment. J'ai été bien accompagnée dans mes démarches. Entre temps, j'ai trouvé une solution ponctuelle en emménageant dans un T3 en location via une agence immobilière.

Il s'est passé presque un an, entre ma 1^{ère} demande chez XL Habitat et le jour où je reçois un mail de « Patrimoine Languedocienne » qui m'annonce que mon dossier a été retenu pour un T3 à la résidence de l'étang blanc. En trois semaines, ma situation a changé. J'ai visité un appartement témoin, j'avais le plan de mon futur appartement. Je n'ai pas hésité. J'ai tout de suite dit oui.

Quelques jours après, j'ai eu un 2^{ème} rendez-vous pour l'état des lieux et le week-end suivant j'emménageais. Aujourd'hui, je vis avec ma fille dans un appartement T3 tout neuf à loyer modéré. En tant que soustonnaise, et travaillant ici, je suis très heureuse d'avoir obtenu ce logement. »



L'enjeu important de continuer à développer les commerces et services de proximité au cœur des projets immobiliers.

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL, COMMENT ÇA MARCHE ?

Les loyers de ces logements tout comme la désignation des locataires sont soumis à des règles fixées par l'État.

Ainsi, le montant du loyer au m2 est limité et le futur locataire doit passer par une **commission d'attribution** pour obtenir un logement.

Cette commission examine les demandes des candidats selon des critères précis, notamment **le plafond de revenus**. L'accès au logement social est en effet conditionné à des ressources maximales. **C'est le CCAS de Soustons qui présente votre dossier** lors de ces commissions pour tout logement social sur la commune.

Depuis 2020, **84 familles ont pu accéder à un logement locatif social**. Aussi d'ici **trois ans, 68 nouveaux logements** sont attendus sur le marché des logements locatifs sociaux.

Pour savoir si vos revenus ou votre situation correspondent aux critères requis pour se positionner sur l'obtention d'un logement social sur Soustons, **vous pouvez directement déposer votre candidature en ligne sur le site du gestionnaire départemental XL Habitat ou prendre contact avec le Centre Communal d'Action Sociale de Soustons.** (coordonnées p.16).

“
D'ici 3 ans,
68 nouveaux
logements
locatifs sociaux
sont prévus.”



LOGEMENTS SOCIAUX CRÉÉS DEPUIS 2020

84

LOGEMENTS
EN LOCATIF SOCIAL

50

LOGEMENTS
EN ACCESSION
À LA PROPRIÉTÉ
MAÎTRISÉE

TÉMOIGNAGE



Baha, 43 ans,

a pu bénéficier d'un logement en accession à la propriété à prix modéré sur le projet du « Grand Barrat » à Soustons.

«La 1^{ère} fois que je suis venu à Soustons, en 2012, je me suis juré qu'un jour je viendrais vivre ici. C'était un objectif de vie.

Durant l'été 2019, en rentrant de la plage, je passe par la route de Magescq et je tombe sur le panneau du projet du « Grand Barrat ». Je note le numéro inscrit sur le panneau et en rentrant chez moi à Castets où j'habitais à l'époque, j'appelle ce numéro. J'ai eu de la chance, la commercialisation des logements venait de débiter. Nous avons eu très rapidement un rendez-vous avec un agent de « La Claircienne ». On était les 1^{ers}, on a eu le choix. On n'a pas hésité une seconde. Nos revenus correspondaient aux critères requis, il fallait environ 40.000 € de revenus annuels pour pouvoir se positionner.

Depuis septembre dernier, je vis en couple dans ce logement clé en main de 86m2, avec 3 chambres, 2 salles de bain, un jardin et un garage. Nous sommes pour l'instant en location, à 760€/mois mais nous allons pouvoir très bientôt acquérir ce logement dont le prix d'achat est de 230.000 €.

Nous sommes ravis et nous mesurons combien nous avons de la chance de vivre ici ! »





LES PROCHAINS LOGEMENTS SOCIAUX EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET LOCATIFS À SOUSTONS

RÉSIDENCE « OPALE »

rue du Collège,
gérée par « Le Col »
8 locatifs et 4 en accession

> Contact

Mme Claveau
c.claveau@le-col.com
Logement en Opération BRS

« LE CLOS SEUVIA »,

route de Magescq,
gérée par « Clairsienne »
24 locatifs et 18 en accession

> Contact

Mme Clarac au 05 56 29 28 15
Logement en Opération PS�A

L'ÎLOT VERT,

rue du lavoir, géré par
« Patrimoine Languedocienne »
12 locatifs et 7 en accession

> Contact

Mme Gadafi au 05 58 43 38 31
ou 06 64 83 64 39
Logement en Opération BRS

LO CORSIER,

route de l'étang d'Hardy, géré par
« Patrimoine Languedocienne »
24 locatifs et 6 en accession

PLUS D'INFOS

> Contacter le CCAS

05 58 41 44 76
ccas@mairie-soustons.fr

> Devenir locataire ou propriétaire sur le marché du logement social :

 xlhabitat.org

LES DISPOSITIFS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ À PRIX MAÎTRISÉ QUI S'OFFRENT À VOUS

Face à l'augmentation des prix de l'immobilier, et pour faciliter l'accès à la propriété pour les ménages aux revenus moyens, deux dispositifs ont émergé. Ils permettent de sortir de la spéculation du marché classique en encadrant les prix.

Il s'agit du **Prêt Social Location Accession (PSLA)** et du **Bail Réel Solidaire (BRS)** qui proposent des garanties qui favorisent l'accès à la propriété à frais réduits.

Le **PSLA** se situe entre la location et l'accession et permet de différer la décision d'accéder à la propriété. Ainsi, l'achat se déroule en deux étapes. D'abord la **phase locative qui consiste en une période d'occupation du logement d'au moins 6 mois**, sous le statut de locataire. L'occupant du logement paie alors une mensualité comprenant une part locative et une part acquisitive. **Puis une phase d'acquisition qui offre au locataire une option d'achat du logement qu'il occupe.** S'il décide d'acquérir le logement, la part acquisitive jusqu'ici versée est alors déduite du prix d'achat. S'il décide de ne pas acheter le bien, la part acquisitive lui est restituée.

Ce dispositif présente certains avantages notamment une TVA à 5,5%, une exonération de la taxe foncière pendant 10 ans.

Le **Bail Réel Solidaire ou BRS** fonctionne quant à lui sur un principe de **dissociation du foncier et du bâti**. L'acquéreur devient propriétaire de la construction mais reste locataire du sol. Il rembourse son prêt immobilier et **verse en plus une redevance auprès du bailleur.**

La durée du BRS peut varier de 18 à 99 ans et se "recharger" à chaque vente, ce qui garantit la conservation de la valeur initiale du bien. Le BRS permet d'obtenir une baisse importante du prix des logements qui ont tendance à flamber dans certaines zones géographiques. **Ce type de bail est accessible sous conditions de ressources, et s'applique à un logement occupé à titre de résidence principale.**

Depuis 2020, **50 familles ont pu devenir propriétaire sur notre commune avec l'accession sociale à la propriété** à prix maîtrisé.

Aussi, d'ici trois ans, et sur les quatre prochains projets immobiliers, **35 nouveaux logements** en accession à la propriété à prix maîtrisé seront mis sur le marché (voir encadré ci-contre à gauche).

Pour prendre contact avec les bailleurs gestionnaires des projets sur Soustons, **vous pouvez contacter le Centre Communal d'Action Sociale** qui fera le lien ou directement les contacter via les coordonnées indiquées ci-contre.



UN PANEL CITOYEN SUR L'HABITAT DE DEMAIN

La construction du Plan Logement Habitat a débuté il y a un an, avec la mise en place d'une grande enquête autour du logement. Aujourd'hui, MACS lance la constitution d'un panel citoyen pour associer les premiers concernés, les habitants, à la définition des enjeux et des objectifs pour l'habitat de demain. Ce panel regroupera une quarantaine de personnes représentatives de la population du territoire. Deux temps d'ateliers sont prévus en soirées, le premier d'ici l'été et l'autre en fin d'année.

Comment faire partie du panel citoyen ?

C'est très simple, il suffit de remplir, d'ici fin février 2024, le formulaire en ligne sur <https://www.cc-macs.org/> ou de scanner ce QR Code :

