



NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	28	23
Date de la convocation		
08/10/2025		
Date d'affichage		
08/10/2025		

Séance du 14 Octobre 2025

L'an deux mil vingt-cinq et le 14 octobre à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune de Labenne, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie de Labenne, sous la présidence de Mme Stéphanie CHESSOUX, Maire.

Présents : tous les membres à l'exception de MAÏS Jean-Michel, AURIOL René et ETCHEVERRY Anne qui ont donné respectivement pouvoir à LE COADIC Bruno, DELPUECH Jean-Luc et CHESSOUX Stéphanie.

Absent(s) excusé(s) : LAPENU Marie-José, BREVET Véronique, PELLETIER Mathieu, CHAVES Jonathan et BELLOCQ Aurélien.

Secrétaire de séance : PETITJEAN Jérôme

2025-10-14-15/80 Approbation du projet de PLH 2026-2032

Afin de poursuivre son engagement, la Communauté de communes Maremne 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'avèrent de plus en plus difficiles.

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 logements 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 la 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 destinés 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.

Le conseil municipal,

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 ;

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture le 29/10/2025

Et publication et/ou notification le 29/10/2025



VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;
VU la délibération du conseil communautaire en date du 26 janvier 2023 d'
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 Maremne Adour Côte Sud du 12.09.2025, 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 Maremne 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.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **EMET** un avis favorable au projet de troisième Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud applicable sur le territoire ;
- **AUTORISE** Madame la Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

A Labenne, le 15 Octobre 2025
Le Secrétaire de séance

Jérôme PETITJEAN



La Maire,

Stéphanie CHESSOUX



La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Pau à compter de sa publication ou de son affichage et de sa notification au représentant de l'Etat dans le Département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.