

Envoyé en préfecture le 25/02/2020

Reçu en préfecture le 25/02/2020

ID : 040-24400659-20200219-2020\_0236-DE



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020 - 2025

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SEIGNANX



Envoyé en préfecture le 25/02/2020

Reçu en préfecture le 25/02/2020



ID : 040-244000659-20200219-2020\_0236-DE



*L'AUDAP est une association partenariale qui a pour objet d'accompagner les collectivités locales dans leurs réflexions et leurs stratégies en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement du territoire. Elle a été constituée en 1998.*

--

*Crédits photos : Balloide-photo.com, CC du Seignanx, AUDAP*

*Comité de rédaction : CC du Seignanx / AUDAP*

*Conception / Réalisation graphique : AUDAP*

*Août 2019*

# ÉDITO

## Le Seignanx, un territoire attractif, solidaire, pilote

En proposant un 4<sup>e</sup> PLH, le Seignanx illustre son expérience et son volontarisme en matière de politique locale de l'habitat. Ce 4<sup>e</sup> PLH, élaboré dans une démarche collaborative lancée en septembre 2018, s'inscrit dans la continuité des trois précédents. Exigeant, équilibré et solidaire, il servira de cadre à la période 2020-2025.

Fruit d'un travail partenarial conduit par Alain Dicharry, Vice-Président en charge de l'habitat, avec le soutien technique de l'AUDAP, des services, et en lien étroit avec les communes mais aussi avec les acteurs de l'habitat, il permet de concilier obligations réglementaires et aménagement harmonieux du territoire. Nous souhaitons accentuer le rôle pilote de la Communauté de communes par une gouvernance plus participative, adossée à un observatoire local de l'habitat structuré et garant de l'évaluation de notre politique.

Afin de mieux répondre aux enjeux de croissance démographique et d'attractivité territoriale, nous renforçons nos objectifs. 2 000 résidences principales devraient être produites à l'échéance 2025. Pour favoriser une réelle mixité, plus de 50 % de cette offre nouvelle sera consacrée à la production de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété et produits dédiés répondant à des besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes dépourvues de logement). La répartition de ces nouveaux logements est déterminante. Elle doit consolider notre armature territoriale autour des communes proposant une offre élevée de services et d'équipements (Tarnos, Ondres, Saint-Martin-de-Seignanx) tout en garantissant le développement raisonné des autres communes du Seignanx.

Ce 4<sup>e</sup> PLH met l'accent sur les modalités de production d'une offre de logements toujours plus accessible et qualitative. La question du renouvellement urbain et de la préservation des terres naturelles et agricoles y est centrale. La mutation des secteurs pavillonnaires devient un enjeu fort. Notre programme d'actions poursuit ainsi les efforts déjà engagés et dresse des pistes nouvelles à investir : élaboration d'un guide partagé de bonnes pratiques, anticipation de l'émergence de certains phénomènes (sédentarisation des gens du voyage, copropriétés en voie de fragilisation...).

Avec ce 4<sup>e</sup> Programme Local de l'Habitat, le Seignanx réaffirme une politique innovante, ambitieuse et solidaire visant à concrétiser son projet de territoire dans le respect d'un cadre de vie remarquable. ■

## Éric GUILLOTEAU

Président de la Communauté de communes du Seignanx



*Nous souhaitons accentuer le rôle pilote de la Communauté de communes par une gouvernance plus participative, adossée à un observatoire local de l'habitat structuré et garant de l'évaluation de notre politique.*



# SOMMAIRE

<b>ÉDITO</b> .....	<b>3</b>
<b>VOLET 1. INTRODUCTION GÉNÉRALE</b> .....	<b>7</b>
<b>VOLET 2. DIAGNOSTIC</b> .....	<b>17</b>
▪ LE SEIGNANX, UN TERRITOIRE « CHARNIÈRE ».....	18
▪ LE SEIGNANX, ENTRE NOUVEAUX ARRIVANTS ET HABITANTS EN PLACE, DES BESOINS D'ACCÈS ET DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT .....	28
▪ LE SEIGNANX, UN PARC DE LOGEMENTS QUI SE RENOUVELLE FORTEMENT .....	58
▪ LE SEIGNANX, UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT EN COURS DE TRANSITION .....	70
▪ S'APPUYER SUR LE PLH EN COURS POUR BÂTIR LE PROCHAIN.....	82
<b>VOLET 3. ORIENTATIONS STRATÉGIQUES</b> .....	<b>97</b>
▪ PRINCIPES GÉNÉRAUX.....	100
▪ STRATÉGIE ET ORIENTATIONS .....	102
▪ SCÉNARIO D'ÉVOLUTION RETENU ET DÉCLINAISON DES OBJECTIFS .....	104
<b>VOLET 4. PROGRAMME D'ACTIONS</b> .....	<b>113</b>
▪ <b>DÉFI 1 : ORGANISER LE PILOTAGE, LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH</b> .....	<b>116</b>
▪ ACTION 1 : METTRE EN ŒUVRE UN PILOTAGE ET UNE CONDUITE DE PROJET EFFICACES .....	116
▪ ACTION 2 : STRUCTURER ET ANIMER L'OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT .....	118
▪ <b>DÉFI 2 : PENSER DE NOUVELLES MODALITÉS DE PRODUCTION</b> .....	<b>120</b>
▪ ACTION 3 : ENGAGER UNE POLITIQUE FONCIÈRE AU SERVICE DE L'HABITAT .....	120
▪ ACTION 4 : GARANTIR LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE .....	122



▪ <b>DÉFI 3 : PERMETTRE LA FLUIDITÉ DES PARCOURS RÉSIDENTIELS</b> .....	<b>124</b>
▪ ACTION 5 : FAVORISER UN LARGE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE .....	124
▪ ACTION 6 : DÉVELOPPER DE NOUVEAUX PROGRAMMES EN ACCESSION SOCIALE ET EN ACCESSION ABORDABLE .....	126
▪ <b>DÉFI 4 : GARANTIR L'ATTRACTIVITÉ DU PARC EXISTANT</b> .....	<b>128</b>
▪ ACTION 7 : ASSURER LA BONNE GESTION DU PARC LOCATIF SOCIAL ET GARANTIR SON ATTRACTIVITÉ .....	128
▪ ACTION 8 : ASSEOIR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LA FONCTION SOCIALE DU PARC EXISTANT .....	130
▪ <b>DÉFI 5 : APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES</b> .....	<b>132</b>
▪ ACTION 9 : POURSUIVRE LA POLITIQUE EN DIRECTION DU LOGEMENT DES JEUNES .....	132
▪ ACTION 10 : ANTICIPER L'INTENSIFICATION DES BESOINS LIÉS À L'ALLONGEMENT DE LA VIE ET AU HANDICAP .....	134
▪ ACTION 11 : ORGANISER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DE MANIÈRE OPTIMALE .....	136
▪ ACTION 12 : AMÉLIORER LES RÉPONSES APPORTÉES AUX BESOINS DES MÉNAGES ÉLOIGNÉS DU LOGEMENT AUTONOME .....	138
▪ <b>LE BUDGET DU PLH 2020 - 2025</b> .....	<b>140</b>
<b>VOLET 5. FICHES TERRITORIALES</b> .....	<b>143</b>
▪ TARNOS .....	144
▪ ONDRES .....	154
▪ SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX .....	162
▪ BIARROTTE .....	172
▪ BIAUDOS .....	180
▪ SAINT-ANDRÉ-DE-SEIGNANX .....	188
▪ SAINT-BARTHÉLEMY .....	196
▪ SAINT-LAURENT-DE-GOSSE .....	204

Envoyé en préfecture le 25/02/2020

Reçu en préfecture le 25/02/2020



ID : 040-244000659-20200219-2020\_0236-DE



# VOLET 1

## INTRODUCTION GÉNÉRALE



EXTRAIT DU CODE  
DE LA CONSTRUCTION  
ET DE L'HABITATION  
**ARTICLE L.302-1**



Le programme local de l'habitat 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,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte :

- de l'évolution démographique et économique,
- de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs,
- de la desserte en transports,
- des équipements publics,
- de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain
- des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.



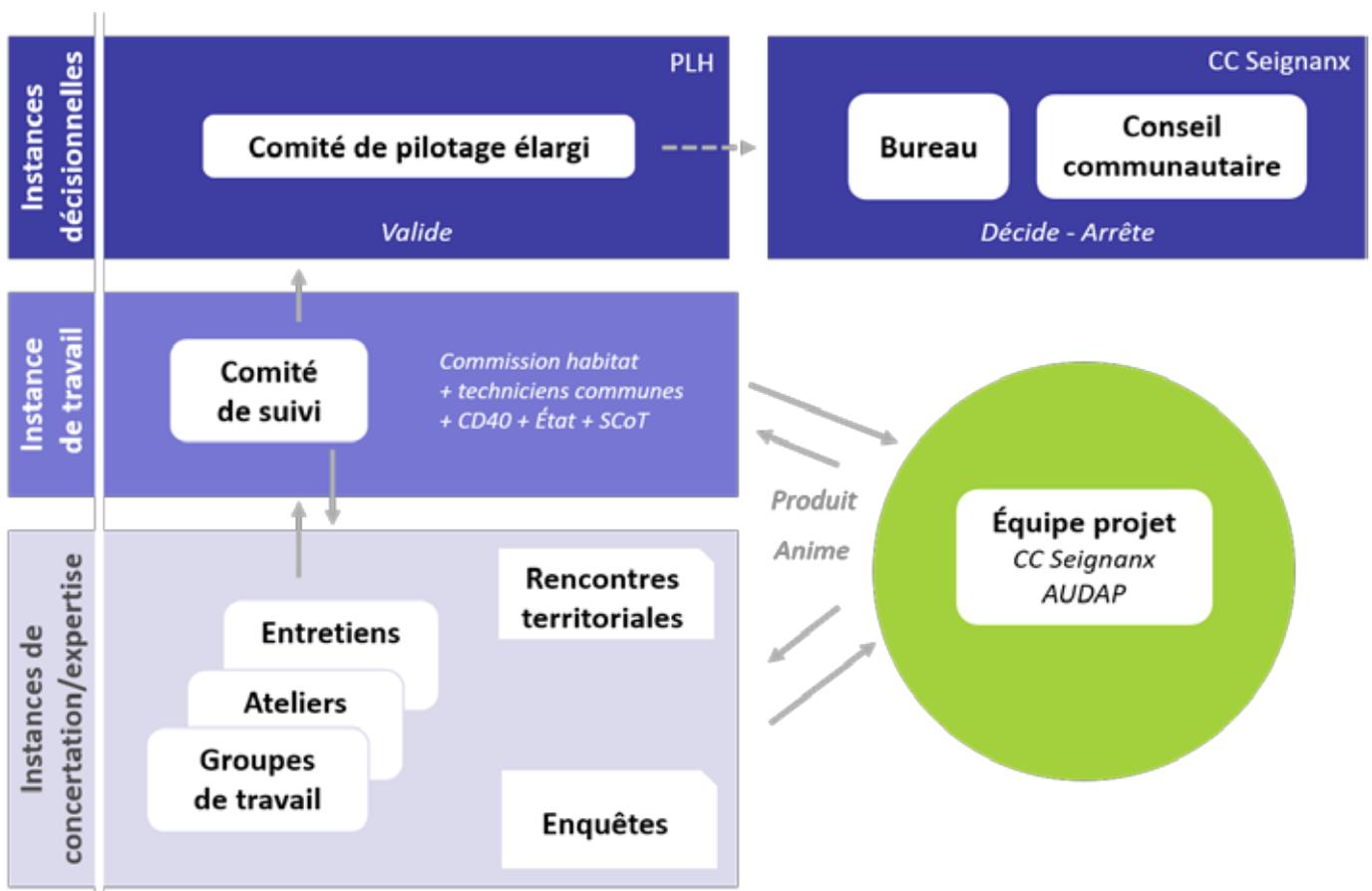
## LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SEIGNANX

Pour ce 4<sup>e</sup> PLH, la Communauté de communes du Seignanx s'est appuyée sur son expérience en matière de politique locale de l'habitat et sur un réseau d'acteurs très impliqués sur le territoire.

La démarche d'élaboration, comme le schéma ci-dessous l'illustre, s'est voulue « associative ». Ainsi, de nombreux temps d'échanges et de contribution ont jalonné la construction de ce PLH.

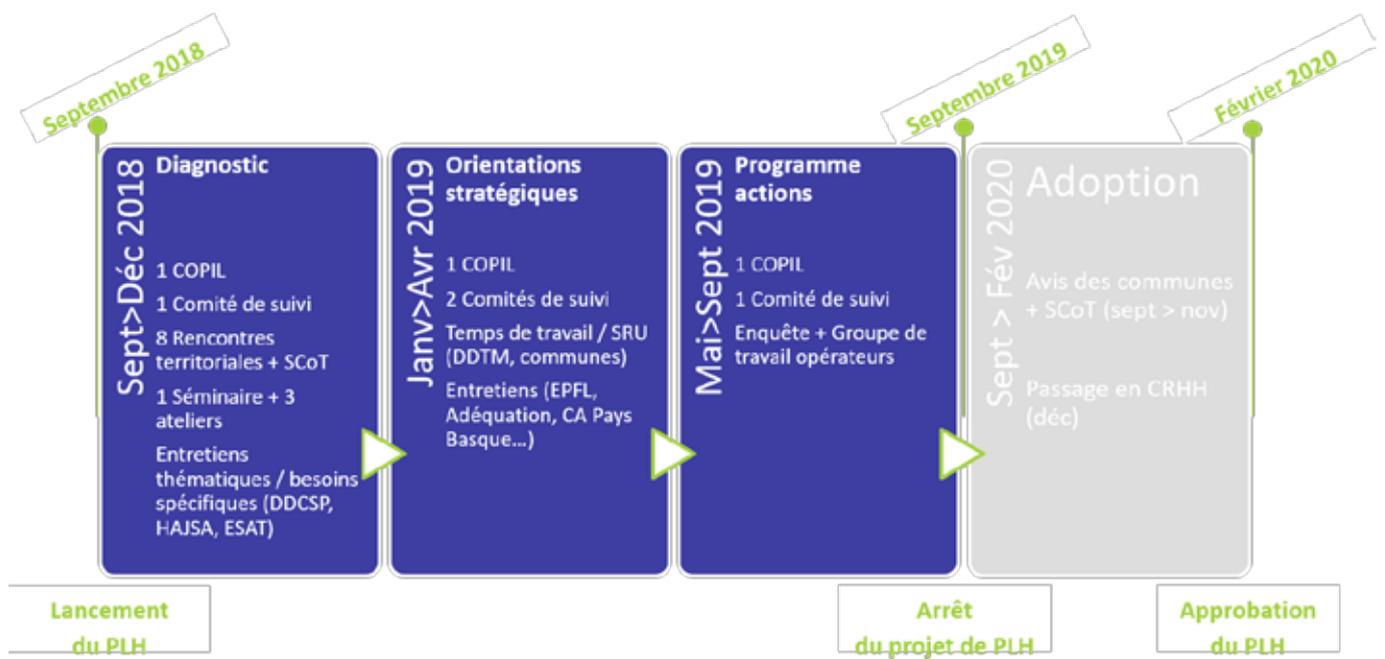
Cette démarche d'élaboration a été l'occasion de tester de nouvelles façons de travailler en proposant des enquêtes en ligne, des ateliers de travail avec des modes participatifs d'animation, ainsi que des groupes d'experts qui ont permis à tous les acteurs de s'emparer des enjeux du territoire et de proposer des actions concertées et réalistes.

### La gouvernance du projet





### Le calendrier du projet



## LES GRANDS PRINCIPES DE COMPATIBILITÉ DANS UN CONTEXTE LOCAL EN PLEINE ÉVOLUTION

### Le SRADDET, amicalement NOTRe

Les documents d'urbanisme devront désormais être «compatibles» avec les règles générales du SRADDET. Ce qui signifie qu'ils devront en respecter l'esprit et ne pas être contraires à ses règles. Ils devront également «prendre en compte» les objectifs de moyen et long termes du schéma. Cette obligation est moins contraignante que la précédente : ces documents devront être compatibles avec les objectifs mais pourront s'en écarter pour motifs justifiés, sous le contrôle du juge. C'est le SCoT qui devra faire l'interface avec le PLH.

### Un SCoT en vigueur, un SCoT à venir

Les grandes ambitions auxquelles le PLH devra répondre pour être dans l'esprit du SCoT (en vigueur... et vraisemblablement à venir) :

- Privilégier une approche différenciée en fonction des spécificités de chaque commune : dans le réseau des villes du bassin de vie (lien SCoT), dans l'armature urbaine du Seignanx (lien PLUi), et en fonction des objectifs SRU mais également des besoins exprimés,
- Articuler la politique sectorielle de l'habitat et les enjeux d'aménagement du territoire : maîtriser les énergies et contribuer à la gestion économe des ressources, intensifier le développement urbain et la production de logements sociaux à proximité des axes de TC, lutter contre l'étalement urbain, en valorisant l'habitat existant, en réinvestissant le bâti ancien déqualifié, en privilégiant le renouvellement urbain, et faciliter la place de la nature et de l'eau dans les opérations,
- Penser une stratégie foncière pivot, à l'interface de l'ensemble des politiques d'aménagement de la collectivité,
- Co-produire la réflexion avec les territoires voisins, partie prenante du même marché de l'habitat (dialogue inter-PLH).

### PLUi/PLH : deux démarches en résonnance

Le PLUi est un document au service d'un projet de territoire partagé qui fixe en conséquence les règles d'utilisation du sol. Les deux démarches ont des enjeux communs et des temporalités qui se rejoignent puisque l'arrêt du projet de PLH est prévu pour la rentrée 2019 et celle du PLUi pour décembre 2019.

### Le PCAET 2020-2025, la concertation entre en scène

Le Seignanx a initié un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en juillet 2017. Après la première étape du diagnostic, un temps de concertation avec les habitants s'est tenu autour des orientations. Le programme d'actions en cours d'élaboration sera mis en œuvre à compter de 2020. Les enjeux de développement durable et d'économie d'énergie animent à la fois le PCAET et le PLH.

### Les Schémas Départementaux

Les trois Schémas que doit prendre en compte le PLH sont en cours de mise en œuvre. Il s'agit du Schéma landais en faveur des personnes vulnérables (2014/2020), du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées des Landes (2017/2023) et du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage des Landes (2018/2024).

Ces schémas apportent des éléments intéressants de connaissance sur des problématiques spécifiques et identifient des enjeux à relever pour les territoires. Le PLH s'appuie sur les orientations et les actions de chacun d'entre eux.

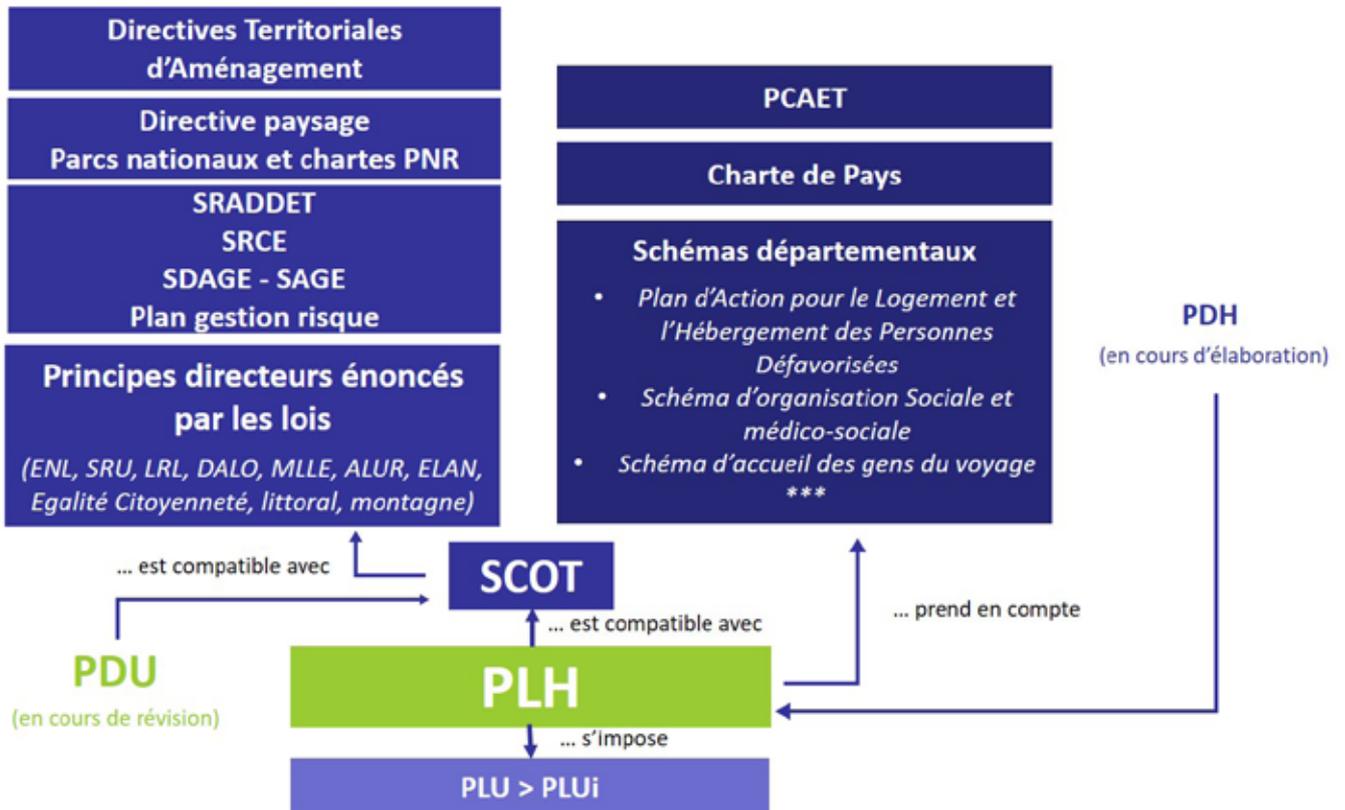
### Le porter à connaissance

Transmis par les services de l'Etat en octobre 2018, le porter à connaissance identifie pour ce nouveau PLH, 3 enjeux principaux. Il s'agit :

- Enjeu n°1 : Produire une offre de logements locatifs sociaux suffisante sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité en veillant à assurer une mixité sociale. En outre, les communes de Tarnos et de Saint-Martin-de-Seignanx doivent respecter les obligations de l'article 55 de la loi SRU,
- Enjeu n°2 : Réhabiliter le parc de logements privés en vue d'améliorer sa performance énergétique, son adaptation à l'âge et au handicap et traiter des situations d'indignité (centre-anciens des villes ou des bourgs et secteurs ruraux),
- Enjeu n°3 : Répondre aux exigences d'accueil des gens du voyage en réalisant une aire d'accueil à Tarnos (20 places) et une Aire de Grand Passage à Saint-Martin-de-Seignanx (150 places). ■



### Compatibilité et relations entre les différents schémas et documents d'urbanisme



## L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE LÉGISLATIF

*Depuis 2013, des évolutions réglementaires ont renforcé l'envergure des PLH et de la politique locale de l'habitat en étoffant ou en créant de nouveaux outils et dispositifs.*

### Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement - Janvier 2013

#### Objectifs :

- Résorber le déficit de logements neufs,
- Favoriser la construction de logements sociaux.

#### Nouveautés :

- Mise en place d'une décote sur la vente des terrains appartenant à l'Etat et ses établissements publics destinés à la réalisation de programmes de logements dont une partie au moins est composée de logements sociaux,
- Renforcement des obligations de production de logement social issues de la loi SRU (de 20 % à 25 % de LLS/RP) pour les communes de plus de 3 500 habitants. Les pénalités dont sont passibles les communes en cas de non-respect de ces dispositions sont quintuplées. Limitation de la part de PLS à 30 % des LLS et part minimale de 30 % en PLAI.

### Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) - Mars 2014

#### Objectifs :

- Faciliter la régulation des marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives pour favoriser l'accès au logement des ménages tout en développant l'innovation et favoriser la transparence notamment dans le domaine des copropriétés,
- Prévenir les expulsions et faciliter les parcours d'hébergement vers le logement,
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux,
- Moderniser les documents de planification et d'urbanisme.

#### Nouveautés :

- Renforcement de l'encadrement des loyers dans les zones dites «tendues». Ces dernières correspondent aux 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements et soumises à ce titre à la taxe sur les logements vacants. Chacune de ces zones est dotée d'un observatoire local des loyers,
- Instauration d'une garantie universelle des loyers (GUL). Gratuite, publique et non obligatoire, elle a vocation à

protéger les propriétaires de l'ensemble du parc privé. Elle peut remplacer la caution,

- Modification des rapports locatifs et professions immobilières (frais d'agence, modèles types d'état des lieux et de bail, délais de préavis de 1 mois en zone tendue au lieu de 3, ...),
- Lutte contre les copropriétés dégradées : obligation d'immatriculation des copropriétés dans le registre national, création d'un fonds de travaux sur un compte bancaire séparé, amélioration de l'information des acquéreurs sur le bien,
- Stratégie spécifique formalisée au sein du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur + Mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) (initialement pour les EPCI disposant d'un PLH en vigueur),
- Elaboration généralisée de PLUI et règles permettant l'intensification de la construction (suppression taille minimale de terrains + COS, renforcement du Droit de Préemption Urbain).

### Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) - Août 2015

#### Objectif :

- Mieux construire et mieux rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer des emplois.

#### Nouveautés :

- Entrée en vigueur anticipée de la réglementation thermique 2018,
- Réaffirmation du rôle des plateformes territoriales de la rénovation énergétique (mission d'accueil, d'information - technique, financière, fiscale et réglementaire et de conseil du consommateur),
- Intégration d'un nouveau critère de décence des logements : la performance énergétique,
- Obligation de rénovation thermique pour les logements privés classés en étiquette F ou G d'ici 2025. Dérogation aux règles d'urbanisme pour l'isolation extérieure,
- Travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés facilités (vote à la majorité des voix exprimées et non plus à la majorité des voix de tous les copropriétaires),
- Obligation de mise à l'ordre du jour par le syndic la question de l'individualisation des frais de chauffage,
- Création d'un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement,

- Encadrement et organisation des sociétés de tiers-financement pour permettre les avances travaux. Création de fond de garantie pour la rénovation énergétique,
- Harmonisation des dates de trêve hivernale locative et de la trêve énergétique. Mise à disposition des bénéficiaires des tarifs sociaux de l'énergie de leurs données de consommation,
- Dispositifs expérimentaux de « Territoires à Energie Positive » (TEPOS).

### Loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) - Août 2015

#### Objectif :

- Redéfinir les compétences départementales, en confier de nouvelles aux régions, et renforcer le rôle des intercommunalités.

#### Nouveautés :

- Elaboration des schémas régionaux d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) dans lequel des orientations stratégiques, en matière d'aménagement du territoire, de mobilité, de lutte contre la pollution de l'air, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de logement et de gestion des déchets, sont données. Aujourd'hui, le SRADDT a fondu dans le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires),
- Renforcement des intercommunalités (seuil de 5 000 à 15 000 habitants) organisées autour de bassins de vie.

### Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté - Janvier 2017

#### Objectif :

- Favoriser la mixité sociale, le vivre ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale notamment dans le secteur du logement social.

#### Nouveautés :

- Règles d'attribution des logements sociaux : les publics prioritaires d'un logement social sont redéfinis et élargis. Pour essayer de partager l'effort de relogement de ces ménages prioritaires, les collectivités et Action logement doivent attribuer 25 % de leurs logements à ces ménages. Les critères d'attribution doivent être rendus publics,
- Nouvelle politique des loyers voit le jour : possibilité offerte aux bailleurs de répartir, à masse constante, les types de loyers et les mixer au sein de leurs ensembles immobiliers quelque soit le financement d'origine. Cette règle, déjà mise en œuvre dans les opérations nouvelles depuis quelques années est, depuis cette loi, applicable aux logements déjà construits.

### Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) - Novembre 2018

#### Objectifs :

- « Construire plus, mieux et moins cher »,
- Poursuivre la réforme du secteur du logement social,
- Favoriser la mixité sociale et à répondre aux besoins de chacun,
- Améliorer le cadre de vie (revitalisation des centre-villes, aménagement numérique des territoires).

#### Nouveautés :

- Création de procédures d'aménagement : les contrats de projet partenarial d'aménagement (PPA) notamment,
- Simplification et évolution des procédures d'urbanisme : annexes au contrat de location dans le parc privé, recours abusifs limités.
- 4<sup>e</sup> objectif attribué au PLH : amélioration de la performance énergétique de l'habitat afin d'anticiper les compétences des EPCI en matière de rénovation de l'habitat,
- Transformation de bureaux en logements : Bonus de constructibilité de 30 % (sauf communes carencées au titre de la loi SRU) et dérogation aux obligations de mixité sociale prévues dans les zones U ou AU des PLU,
- 20 % des logements neufs accessibles, les autres devant être évolutifs de façon à pouvoir s'adapter par des travaux simples aux occupants,
- Obligation au regroupement des bailleurs sociaux en dessous d'un seuil de 12 000 logements au 1er janvier 2021,
- Encouragement à la vente de logements sociaux (sauf dans communes déficitaires carencés SRU) : avis simple et non plus conforme du Maire,
- Intégration du PSLA dans l'inventaire SRU pour une durée de 5 ans ainsi que les BRS,
- Nouveau bail « bail mobilité » d'une durée de 1 à 10 mois pour les logements meublés du secteur privé,
- Evolution des procédures d'attribution des logements sociaux,
- Contrôle périodique de la situation des locataires du parc social envisagé pour s'adapter à leurs besoins,
- Renforcement des sanctions pour les locations touristiques,
- Mise en place d'un système de cotations obligatoire dans le cadre des plans partenariaux de gestion de la demande pour les territoires concernés par la loi Egalité Citoyenneté,
- Création d'un régime de la cohabitation intergénérationnelle solidaire, amélioration de la définition de l'habitat inclusif,
- Création des Opérations de Revitalisation du Territoire,
- Déploiement du très haut débit sur tout le territoire d'ici 2022. ■

Envoyé en préfecture le 25/02/2020

Reçu en préfecture le 25/02/2020



ID : 040-244000659-20200219-2020\_0236-DE



# VOLET 2

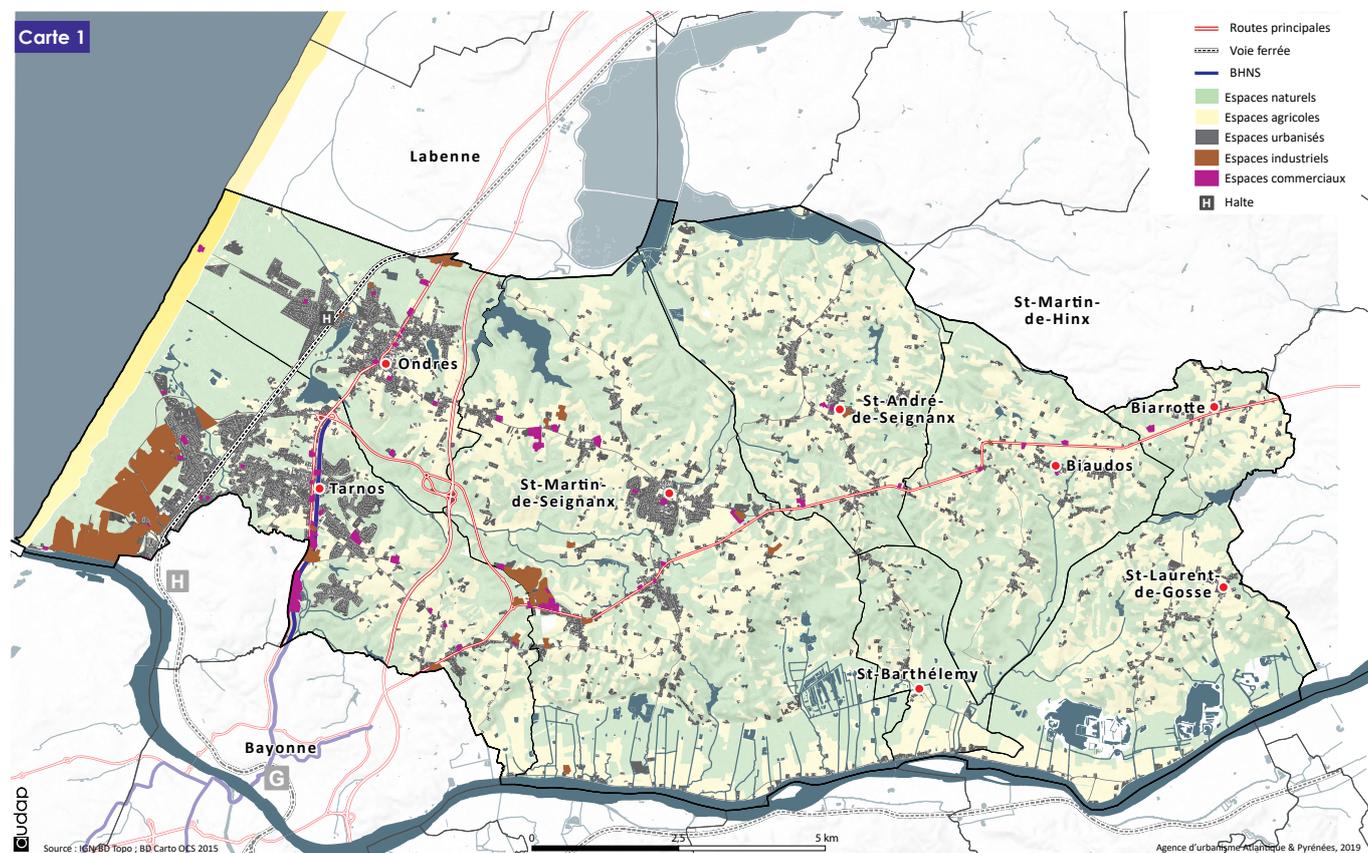
## DIAGNOSTIC



# 1

## LE SEIGNANX, UN TERRITOIRE « CHARNIÈRE »

## LE SEIGNANX, UN TERRITOIRE AU SEIN D'UN BASSIN DE VIE BASCO-LANDAIS



### Un territoire singulier aux portes du Pays basque

La Communauté de communes du Seignanx a été créée en 1993. Composée de huit communes (Tarnos, Ondres, Saint-Martin-de-Seignanx, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Barthélemy, Biaudos, Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse), le territoire est bordé à l'Ouest par l'Océan atlantique, au Sud par l'Adour, et pour partie, au Nord par le marais d'Orx. Il est donc particulièrement marqué par la présence de l'eau tant en ses franges qu'en son sein avec ses Barthes, ses étangs et ses marais. C'est également un territoire où l'agriculture et les espaces naturels occupent une place prépondérante.

Le territoire s'étend sur environ 152 km<sup>2</sup> où vivent, selon l'INSEE, près de 27 000 personnes. Il bénéficie d'infrastructures routières qui structurent le territoire du nord au sud (A64 et RD810) et d'est en ouest (RD117), et d'une infrastructure ferroviaire (Hendaye / Dax / Bordeaux) avec une halte à Ondres.

Le Seignanx est à la confluence de territoires aux identités fortes. L'eau, l'agriculture et les espaces naturels y sont des marqueurs importants.

## Un territoire sous influence urbaine et économique de Bayonne

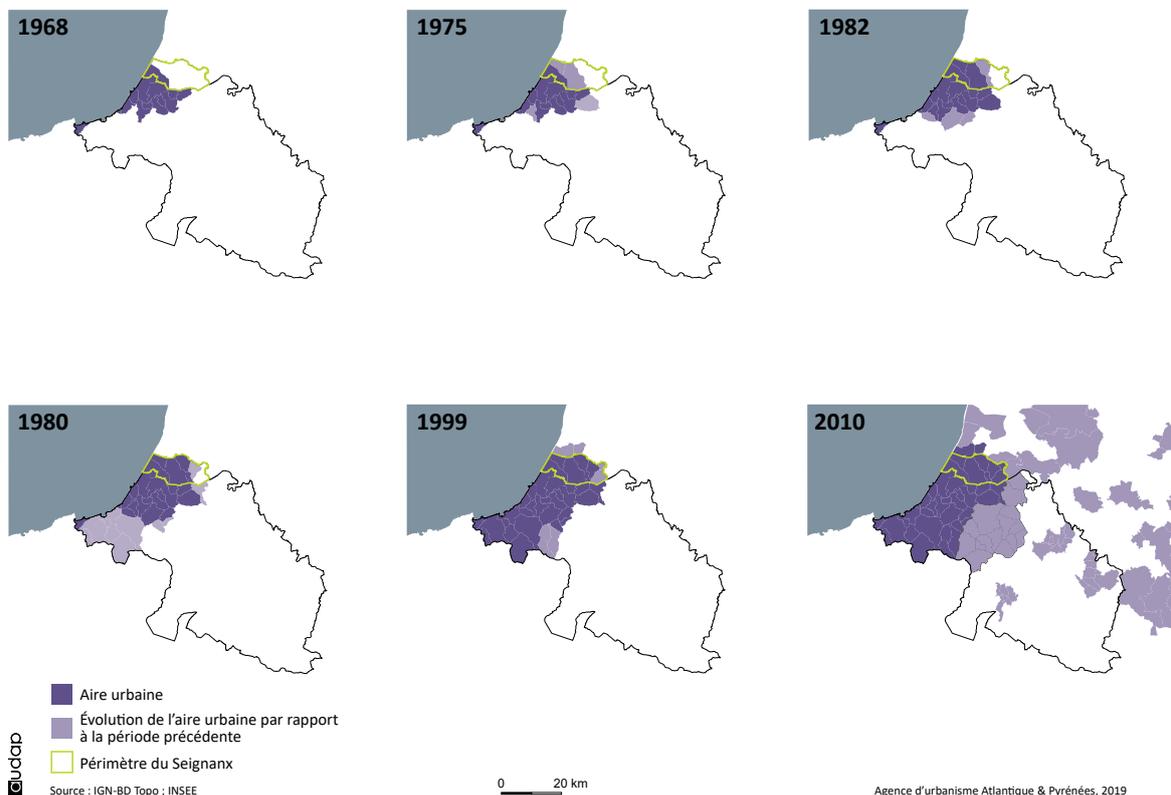
Depuis près de 50 ans, l'influence de Bayonne n'a eu de cesse de croître au sein du Seignanx (carte 2), au point qu'aujourd'hui l'ensemble des communes du territoire appartient à l'aire urbaine de Bayonne. Ce processus a pu traduire une périurbanisation et plus récemment illustre une mise en réseau des territoires.

En effet, à une échelle plus large, le Seignanx fait partie d'un espace littoral allant du Sud Pays basque jusqu'à Dax qui se structure autour de villes principales qui avec leur aire d'influence entrent en réseau.

Une aire urbaine est, selon la définition de l'INSEE, « un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ».

Le Seignanx est sous l'influence principale de l'aire urbaine de Bayonne. Son développement est intimement lié à cet espace. Les enjeux en matière d'accueil de nouveaux habitants, d'organisation des déplacements et de production de logements y sont donc particulièrement renforcés.

Carte 2 - Évolution des aires urbaines depuis 1968



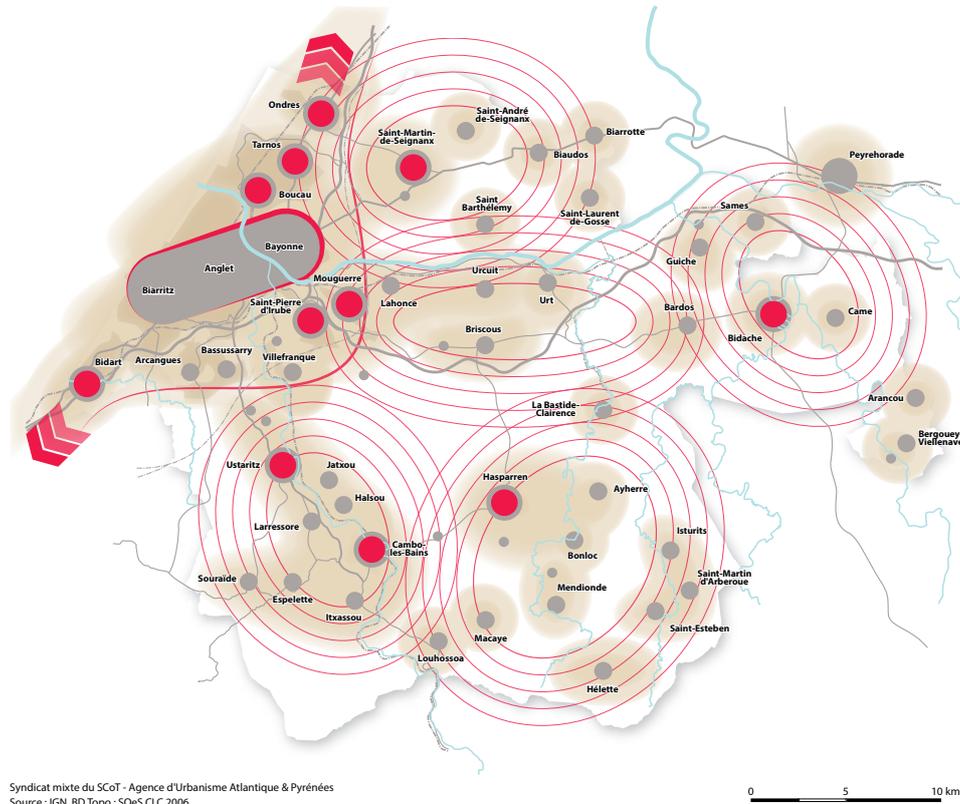
### Un territoire engagé dans plusieurs démarches de projet

Le Seignanx, conscient d'appartenir à un bassin de vie élargi, s'est engagé dans une démarche de projet territorial dans le cadre du SCoT de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes (aux côtés de l'Agglomération Côte Basque Adour, d'Errobi, du Pays d'Hasparren, de Nive-Adour et de Bidache). Ce territoire de projet compte plus de 210 000 habitants et plus de 90 000 emplois.

Le PLH 2020 - 2025 s'inscrit dans plusieurs démarches en cours comme le SCoT Pays Basque Seignanx prescrit en mars 2019 et le PLUi du Seignanx qui doit être arrêté en décembre 2019.

Approuvé en 2014, le SCoT a notamment permis de définir une armature urbaine (carte 3) qui est un support à l'organisation du développement du territoire. Ainsi, en fonction du niveau d'équipements et de services et du rôle au sein de l'armature, le développement d'une commune peut être plus ou moins intense. Cette organisation et ces orientations sont un cadre de référence pour le PLH. ■

Carte 3 - L'armature urbaine, cadre de référence



Syndicat mixte du SCoT - Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées  
Source : IGN, BD Topo ; SOeS CLC 2006

#### 1. Organiser le développement au sein de chaque espace de vie

- Structurer les espaces de vie de l'intérieur autour des petites villes
- Espaces de vie du coeur d'agglomération
- Guider le développement dans les petites villes et le pôle urbain
- Maîtriser les formes du développement de toutes les centralités

#### 2. Rechercher les complémentarités et organiser les coopérations...

- ... à l'échelle du SCoT
- ... à l'échelle des espaces de vie
- ... à l'échelle de la conurbation littorale et transfrontalière

## LE SEIGNANX, UN TERRITOIRE À L'ATTRACTIVITÉ MARQUÉE

### Une attractivité touristique principalement littorale

Le Seignanx est une destination touristique prisée par une clientèle familiale en quête d'authenticité avec une offre d'hébergements en hôtellerie principalement de plein-air. Cette attractivité repose à la fois sur le littoral et les paysages plus vallonnés de l'arrière-pays du Seignanx. Les fêtes de villages attirent également de nombreux visiteurs. Par ailleurs, l'offre Airbnb, avec 350 logements (entier ou pièce) en 2018, se développe sur le territoire. Il est à noter qu'Ondres, en tant que commune touristique, doit signer une convention avec l'Etat sur le logement des travailleurs saisonniers dans la durée de ce PLH.

Le Seignanx gagne, entre 2010 et 2015, des professions de type employé et ouvrier. L'augmentation de la part des retraités confirme que les salariés restent dans le territoire au moment de leur retraite, notamment les cadres et professions intellectuelles ou intermédiaires.

### Une attractivité économique

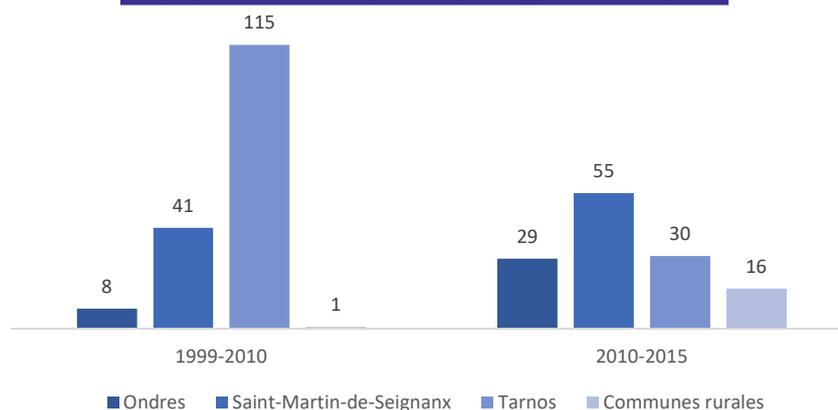
Le Seignanx comptabilise près de 8 500 emplois, dont plus d'1/3 est occupé par des actifs issus du Pays Basque. Si Tarnos concentre les 2/3 des emplois, en raison de la présence d'entreprises d'envergure internationale et pourvoyeuses de plusieurs milliers d'emplois, il est à constater une « forme de rééquilibrage » avec les autres communes et notamment avec Ondres et Saint-Martin-de-Seignanx (graph 1). L'emploi y évolue significativement depuis 2010 comparativement à Tarnos. Ce rééquilibrage se traduit en matière de foncier économique avec notamment l'aménagement des zones d'activités économiques de Souspesse-Hermitage et de Northon à Saint-Martin-de-Seignanx.

Entre 2010 et 2015, en termes de catégories socio-professionnelles (CSP), le Seignanx a gagné 500 employés, et 659 ouvriers (tableau 1). En revanche, il a perdu des cadres et des professions intellectuelles (- 276) et des professions intermédiaires (- 103). Ces dynamiques traduisent pour une part un vieillissement en place (+ 701 retraités). Ainsi, la baisse des cadres et des professions intermédiaires peut s'expliquer par des départs en retraite, mais aussi par des changements structurels dans les activités économiques du Seignanx.



## JEUX DE DONNÉES

Graphique 1 - Nombre moyen d'emplois supplémentaires par an



Source : INSEE - RP (1999, 2010 et 2015)

Tableau 1 - CSP des personnes référentes des ménages

	2010		2015	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	277	1,14	278	1,06
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1 775	7,29	1 738	6,66
Cadres et professions intellectuelles	2 527	10,37	2 251	8,62
Professions intermédiaires	4 518	18,54	4 415	16,91
Employés	3 161	12,97	3 661	14,02
Ouvriers	5 055	20,75	5 714	21,89
Retraités	6 678	27,41	7 379	28,27

Source : RP 1999, 2010 et 2015, INSEE

## Une attractivité résidentielle

Le Seignanx compte plus d'actifs qui y résident que d'emplois. En d'autres termes, plus de personnes habitent le territoire et en sortent pour aller travailler à l'extérieur que l'inverse (graph 2). On note cependant que ce ratio a tendance à diminuer dans le temps (1 actif résident pour 0,73 emploi en 2010 contre 1 actif pour 0,76 emploi en 2015), ce qui traduit le développement économique du territoire.

Un actif sur deux du Seignanx travaille au Pays Basque. Cette part varie entre 37 % pour Saint-Laurent-de-Gosse à 59 % pour Biarrotte. Seul 1 actif sur 4 du Seignanx habite et travaille sur sa commune et 1 actif sur 3 du Seignanx travaille sur le territoire de l'intercommunalité.

Le Seignanx voit sa population augmenter depuis près de 50 ans (graph 3). L'une des raisons est que le Sud Landes (Seignanx et Maremne-Adour-Côte-Sud) bénéficie de la croissance de Bayonne. Sur un temps plus court, le territoire a créé une dynamique en propre. Cette dynamique se traduit dans le tissu économique, où la sphère résidentielle en termes d'emplois a pris le pas sur la sphère productive.

Cette attractivité résidentielle est renforcée par :

- la diversité des commerces et des services présents sur le territoire, même si certains notamment dans la partie la plus rurale peuvent être fragiles. On peut noter que ces services et équipements sont surtout localisés dans la partie la plus urbaine du territoire, c'est-à-dire Tarnos, Ondres et Saint-Martin-de-Seignanx. En revanche, on constate que le tissu associatif et culturel est très développé sur l'ensemble du territoire.
- l'offre de transports est assez développée malgré une dépendance à la voiture qui reste forte puisque près de 90 % des actifs utilisent une voiture ou assimilé pour se rendre sur leur lieu de travail. Et pourtant, les alternatives à la voiture « en solo » sont assez nombreuses avec des offres de stop organisé, ou bien des aires de covoiturage. Des réflexions sont également menées sur l'extension et les performances des transports en commun, tout comme sur les aménagements favorisant les mobilités douces. ■

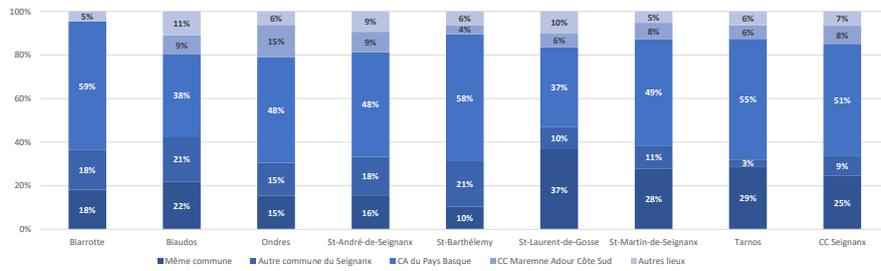
Le Seignanx reste à ce jour un territoire résidentiel sous dépendance du bassin économique de Bayonne. Une dynamique de développement économique est en cours dans le territoire. Le Seignanx fait partie d'un bassin économique-résidentiel plus large que son propre territoire et doit prendre en compte l'articulation entre la production de logements et la mobilité domicile-travail.

Le Seignanx est un territoire attractif en soi, il dispose de ses propres atouts. Il bénéficie également de l'attractivité du système littoral basco-landais. Il attire ainsi à lui des touristes, des entrepreneurs/entreprises, des ménages et des investisseurs. On note que sur la période 2010/2015, l'emploi évolue plus rapidement que la population (respectivement 1.6 % contre 1.4 %). La nécessité d'organiser ce développement en liant la question du logement à la mobilité est essentielle.



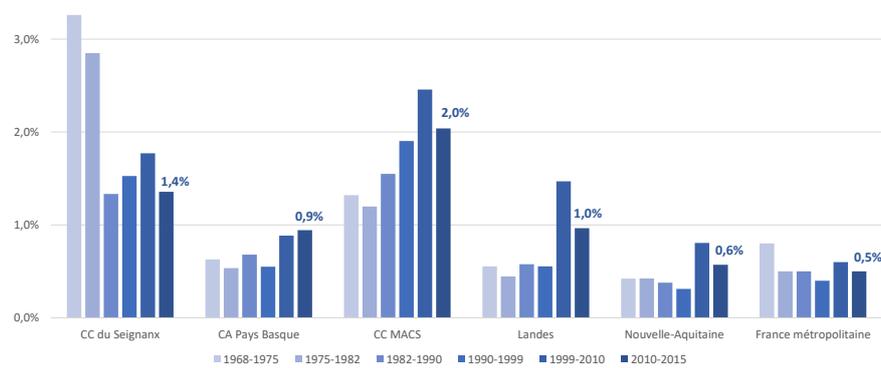
## JEUX DE DONNÉES

Graphique 2 - Lieu de travail des actifs du Seignax



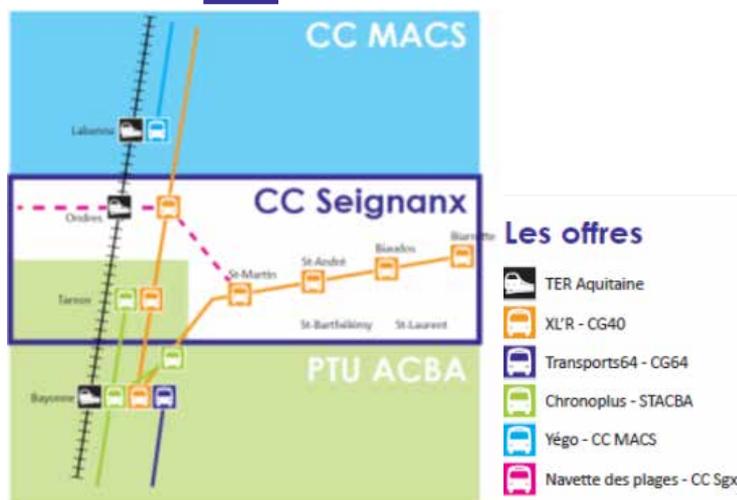
Source : RP 2015, INSEE

Graphique 3 - Évolution annuelle moyenne de la population (%)



Source : RP, INSEE

Carte 4





# LE SEIGNANX, UN TERRITOIRE « CHARNIÈRE » **LES ENJEUX**

- ✓ Développer la mobilité en lien avec les zones d'emploi grâce à l'extension/la structuration du réseau actuel et à une meilleure complémentarité des offres de transports afin de réduire la dépendance à la voiture dans les trajets domicile-travail mais aussi dans ceux du quotidien
  
- ✓ Renforcer le niveau d'équipements et de services afin de répondre en premier lieu aux besoins des ménages actuels tout en conservant l'attractivité du territoire (maison des services, promotion des initiatives télétravail / espaces de travail partagés)
  
- ✓ Asseoir une stratégie « habitat » intercommunale en lien avec les autres politiques sectorielles, en s'appuyant sur l'armature territoriale portée par le SCoT et sur le PLUi.



# 2

## **LE SEIGNANX, ENTRE NOUVEAUX ARRIVANTS ET HABITANTS EN PLACE, DES BESOINS D'ACCÈS ET DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT**



# 1 750 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES DANS LE SEIGNANX ENTRE 2010 ET 2015

## Une croissance démographique soutenue depuis 1999

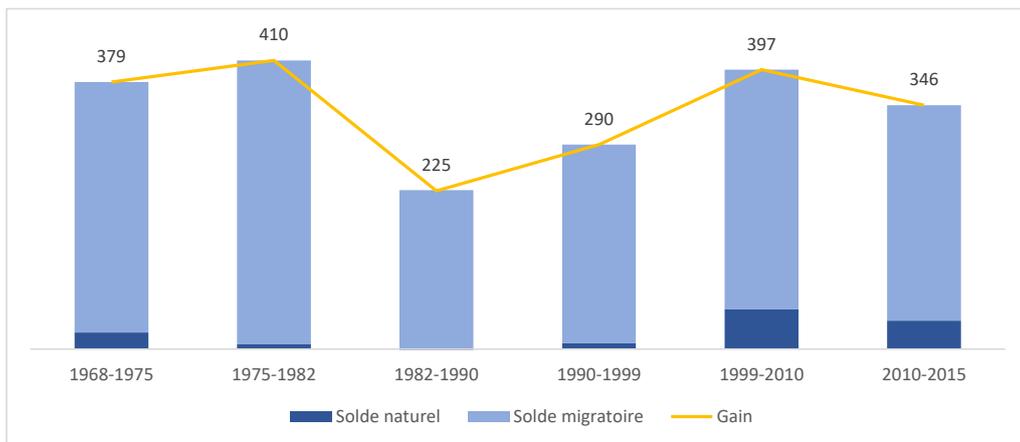
Depuis les années 80, le gain annuel moyen de population est passé de 225 habitants à environ 350 habitants entre 2010 et 2015 (graph 4). Un palier a été atteint entre 1999 et 2010 où le Seignanx a accueilli près de 400 nouveaux habitants, soit le même rythme que celui des années 70. Entre 2010 et 2015, le gain de population s’est légèrement tassé.

La croissance démographique concerne toutes les communes du Seignanx même si les taux d’évolution les plus importants se trouvent sur Saint-Martin-de-Seignanx, Ondres, et Tarnos (graph 5). En 5 ans, le Seignanx a vu sa population augmenter de l’équivalent de la population de Saint-André-de-Seignanx.

En 5 ans, le Seignanx a vu sa population augmenter de l’équivalent de celle de Saint-André-de-Seignanx

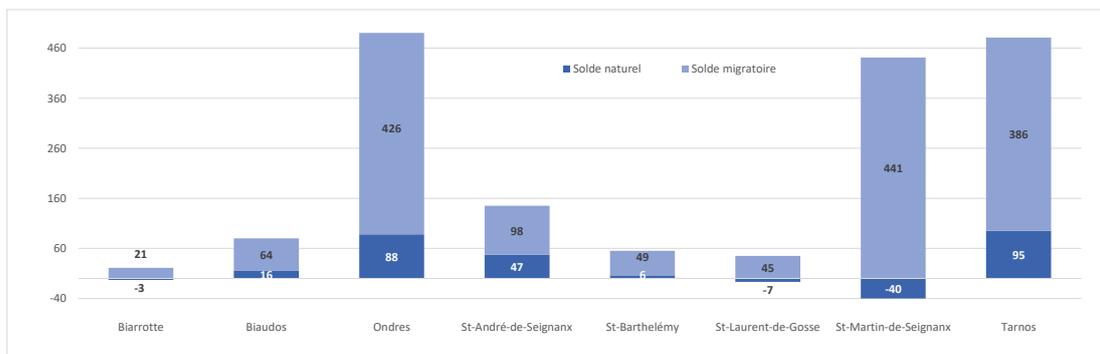
[...]

**Graphique 4 - Caractérisation du gain annuel moyen de population sur le Seignanx par périodes intercensitaires**



Source : INSEE - RP

**Graphique 5 - Gain démographique annuel moyen entre 2010 et 2015**



Source : INSEE - RP

[...]

### Une croissance démographique portée par l'arrivée de nouveaux habitants

A l'échelle du territoire, c'est l'arrivée de nouveaux habitants qui explique largement la croissance démographique, même si le solde naturel peut également y contribuer (graph 5). Il est toutefois à noter que sur les huit communes du Seignanx, trois d'entre-elles, Biarrotte, Saint-Laurent-de-Gosse et Saint-Martin-de-Seignanx connaissent un solde naturel annuel moyen négatif entre 2010 et 2015 (les décès sur la période sont supérieurs aux naissances) et que c'est donc exclusivement le solde migratoire qui vient expliquer la hausse de la population.

### Une arrivée importante de jeunes ménages

Les types de ménages qui arrivent dans le Seignanx orientent les besoins en matière de logements. Leurs dynamiques sont donc importantes à suivre, notamment quand en termes d'entrées et de sorties dans le territoire, les premières sont supérieures aux secondes. La majorité des individus entrants dans le territoire est âgée de 14 à 39 ans (graph 6). Il s'agit principalement d'actifs composés d'employés, de professions intermédiaires et d'ouvriers (graph 7). Si plus de 40 % des ménages entrants (graph 8) sont des couples avec enfant(s), la part des personnes seules augmente de manière continue depuis 1990 (graph 10) et représente aujourd'hui près de 30 % des ménages. Au-delà de ces jeunes ménages, environ 10 % des individus entrants sont composés de retraités et de personnes de 60 ans et plus (graph 9).

### Des nouveaux habitants issus notamment du Pays Basque

La moitié des nouveaux habitants du Seignanx viennent du Pays Basque et plus de 30 % arrivent d'au-delà des Pyrénées-Atlantiques et des Landes. De même, la moitié des habitants qui ont quitté le Seignanx ont tendance à migrer vers le Pays Basque, en revanche les autres s'installent soit hors du département, soit dans la Communauté de communes de Marenne-Adour-Côte Sud. ■

Le Seignanx est un territoire particulièrement attractif en termes résidentiels. Cette attractivité peut mettre en tension le marché du logement. Il faut veiller à accompagner et encadrer cette dynamique.

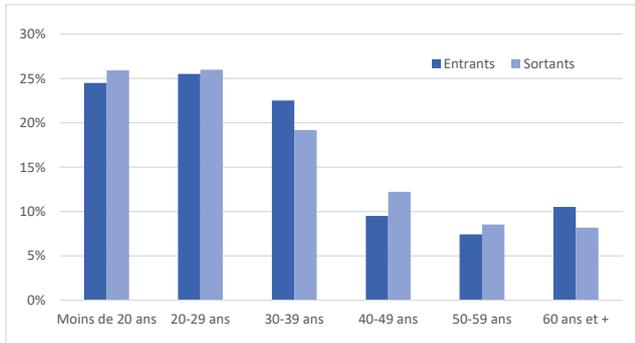
Le Seignanx accueille de jeunes ménages avec enfant(s). L'offre en logements doit être adaptée aux différents profils socio-démographiques qu'ils recouvrent. Pour autant, elle doit aussi être cohérente avec des besoins plus spécifiques comme ceux des retraités, des jeunes adultes, ...

Le Seignanx est au cœur d'un bassin de vie basco-landais dans lequel s'effectue un grand nombre de parcours résidentiels. C'est pour cette raison que les migrations se font principalement en lien avec les territoires voisins. Le Seignanx doit veiller à ce que ces trajectoires soient recherchées et non subies.



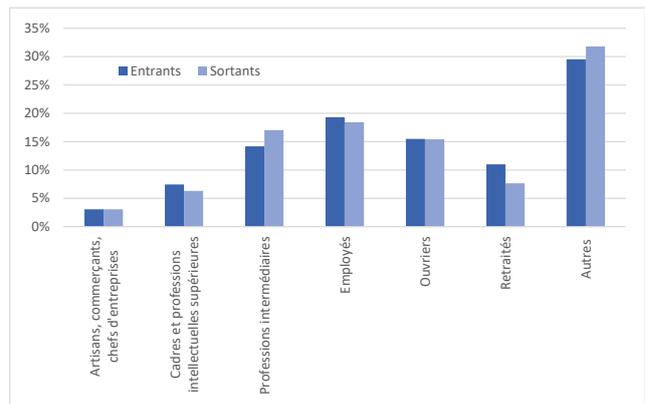
## JEUX DE DONNÉES

**Graphique 6 - Classes d'âge**



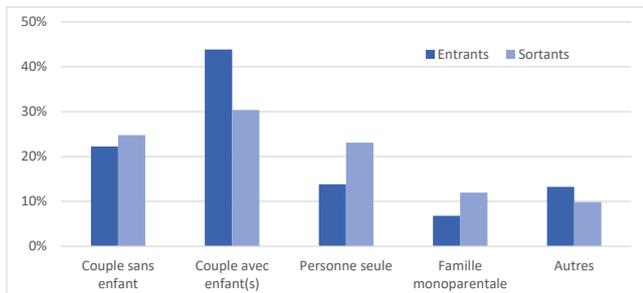
Source : RP 2015, INSEE

**Graphique 7 - Catégories socio-professionnelles**



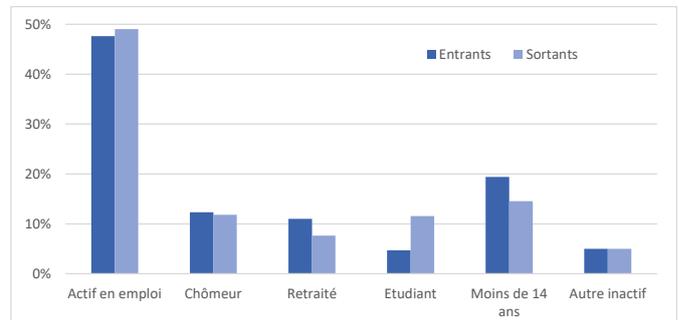
Source : RP 2015, INSEE

**Graphique 8 - Profils des ménages**



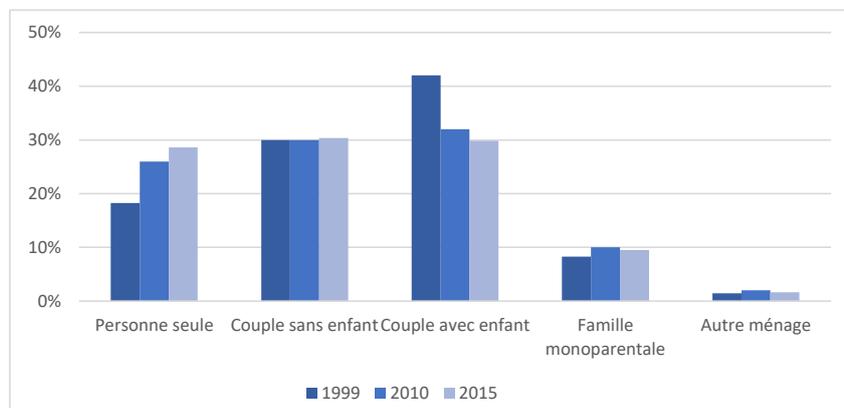
Source : RP 2015, INSEE

**Graphique 9 - Types d'activité**



Source : RP 2015, INSEE

**Graphique 10 - Profil comparé des ménages entre 1999, 2010 et 2015**



Source : RP, INSEE

## LE SEIGNANX, UN TERRITOIRE ENCORE FAMILIAL MAIS POUR COMBIEN DE TEMPS ?

### Près d'un habitant sur deux fait partie d'une famille avec enfant(s)

Dans le Seignanx, en 2015, les couples avec enfants (graph 11) représentent un peu moins de 30 % des ménages mais près de 50 % de la population.

Le Seignanx a une structure de ménages diversifiée qui nécessite de réfléchir à tous les types de besoins en matière de logement afin de fluidifier les parcours résidentiels potentiels.

### Vers des ménages plus âgés et plus petits ?

Le Seignanx a vu la taille moyenne des ménages passer de 3,6 personnes en 1968 à 2,3 personnes en 2015 (graph 12). Cette évolution traduit un phénomène de desserrement des ménages issu de la décohabitation (divorce, séparation, départ des enfants du foyer familial, ...) mais aussi plus récemment du vieillissement de la population et des conséquences qui y sont liées (décès du/de la conjoint/e).

Entre 2010 et 2015, on observe une poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages de l'ordre de 0,1 point. Dans les communes du Seignanx, il existe des différences notables entre les communes littorales comme Ondres, dont la taille moyenne des ménages est de 2,2 personnes, et les communes les plus rurales, où la taille moyenne des ménages peut atteindre 2,6 personnes.

La baisse de la taille moyenne des ménages interroge les besoins en logements et soulève l'enjeu des personnes âgées occupant de grands logements peu adaptés à leur condition (qu'ils soient propriétaires ou locataires du parc social).

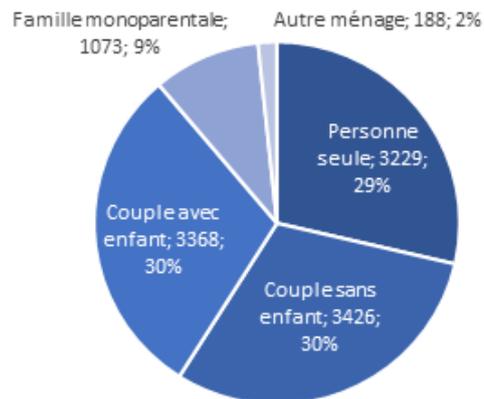
### L'ancienneté dans le logement, une donnée clef pour aborder les parcours résidentiels

Les ménages changent de logement pour de nombreuses raisons : événement de leur vie familiale (formation d'un couple, arrivée d'un enfant, séparation...) ou professionnel (mutation, perte d'emploi...). Il peut s'agir d'un choix ou d'une situation subie. Selon le statut d'occupation, l'ancienneté d'occupation varie de 2 ans pour les locataires du parc privé à 10 ans pour les propriétaires occupants (graph 13). De manière générale, les ménages du Seignanx restent plus longtemps dans leur logement que les territoires de comparaison présentés, sauf dans le secteur locatif privé où la même tendance est observée quel que soit le territoire. ■



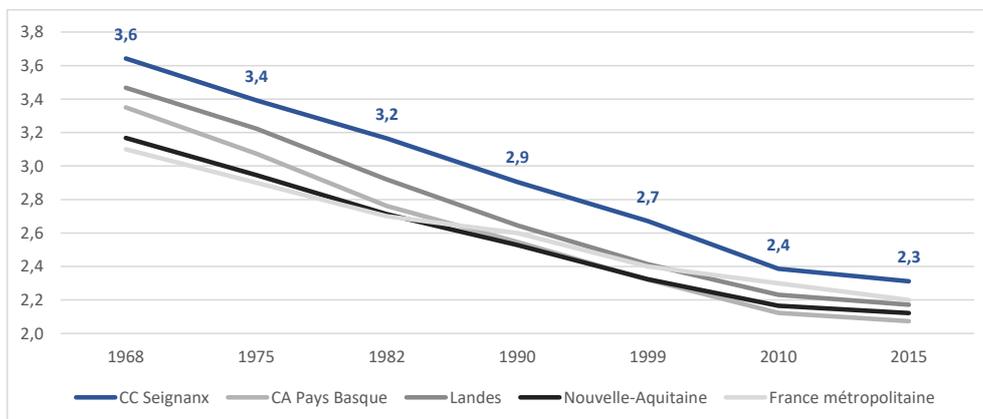
## JEUX DE DONNÉES

**Graphique 11 - Répartition des ménages selon leur profil**



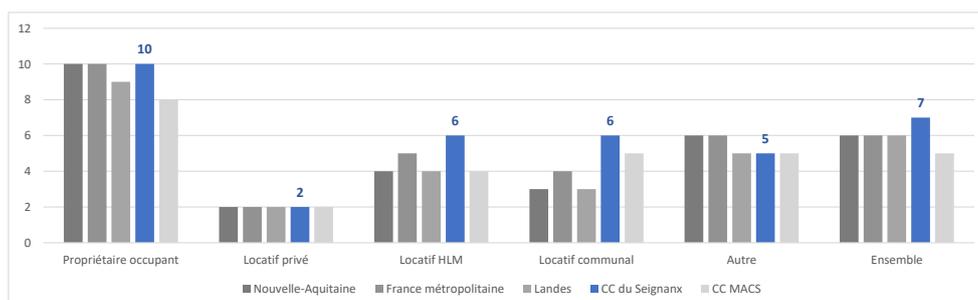
Source : RP2015, INSEE

**Graphique 12 - Évolution comparée de la taille des ménages**



Source : RP, INSEE

**Graphique 13 - Durée médiane d'occupation des logements**



Source : Filocom 2015

## DES REVENUS ET DES CONDITIONS DE VIE DIFFÉRENTS ENTRE LES COMMUNES DU SEIGNANX

### Un niveau de vie plus élevé que la moyenne dans le Seignanx

Comparé aux autres territoires (graph 14), ou bien aux échelles départementale et régionale, le Seignanx se place comme un territoire avec un niveau de vie relativement élevé. Il existe toutefois des différences notables entre les communes (graph 15) avec des niveaux de vie médians allant de 1 821 euros pour Saint-Laurent-de-Gosse, jusqu'à 2 066 euros pour Ondres. Saint-Martin-de-Seignanx et Biaudos se situent comme Ondres au-dessus du niveau de vie médian du Seignanx alors que Saint-André-de-Seignanx, Tarnos, Saint-Barthélemy, Biarrotte et Saint Laurent sont en-dessous.

Le Seignanx, même s'il apparaît comme un territoire où les habitants ont un niveau de vie relativement élevé, est concerné par la précarité et doit trouver des réponses adaptées en matière de logement pour les ménages concernés.

### Au moins 8 % des ménages du Seignanx sous le seuil de pauvreté

Dans le Seignanx, le taux de pauvreté concerne 8,4 % des ménages (graph 16). Il reste très contenu comparativement à d'autres territoires. Au niveau des communes, ce taux de pauvreté varie de 6,1 % pour Ondres, 7,6 % pour Saint-Martin-de-Seignanx à 10,1 % pour Tarnos. Les jeunes ménages sont les principaux concernés.

### Une précarité qui concerne 1 ménage sur 3 dans le parc locatif social

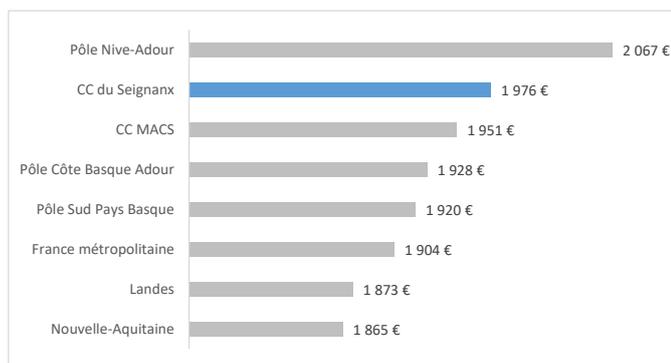
Dans le Seignanx comme ailleurs (graph 17), les populations les plus touchées par la précarité sont les ménages locataires des logements sociaux (1 ménage sur 3 des locataires de ce parc) et les ménages locataires du parc privé (1 ménage sur 5).

[...]

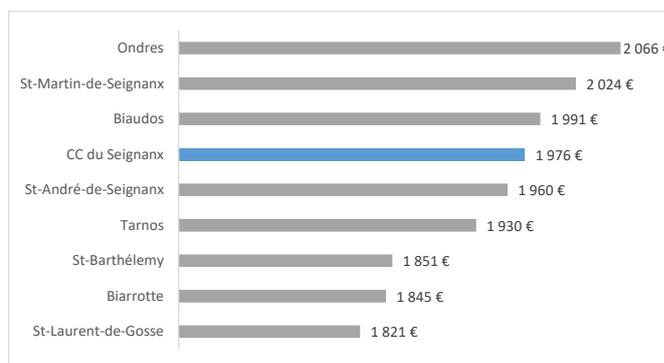


## JEUX DE DONNÉES

**Graphique 14 et 15- Niveaux de vie médians mensuels par UCs**

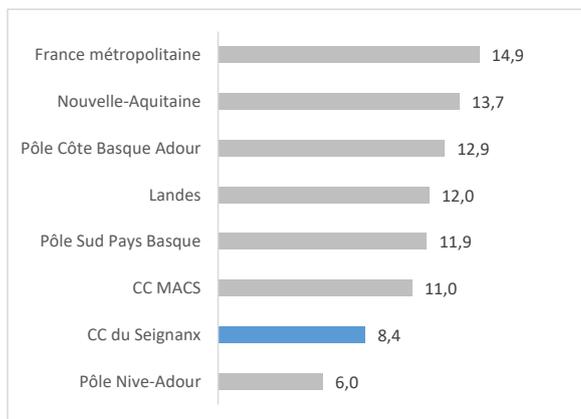


Source : Filosofi 2015



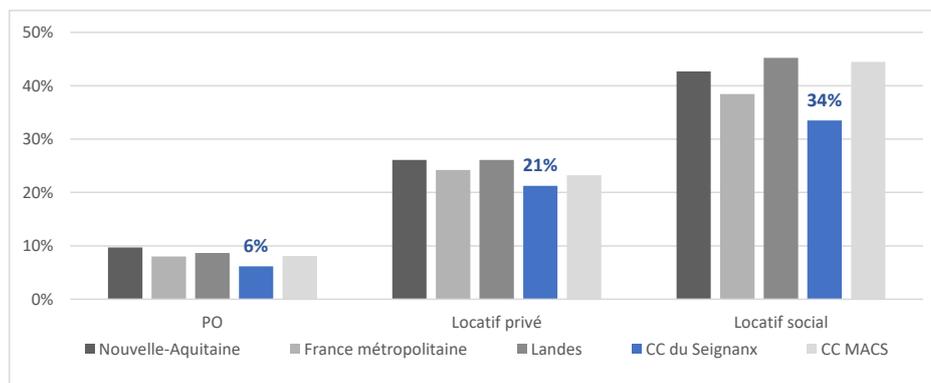
Source : Filosofi 2015

**Graphique 16 - Part des ménages sous le seuil de pauvreté (60 % du revenu médian soit**



Source : Filosofi 2015

**Graphique 17 - Part des ménages sous le seuil de pauvreté selon leur statut d'occupation (50 % du revenu médian soit 855 €)**



Source : Filocom 2015

[...]

### **Des aides qui permettent de lutter contre la précarité des ménages les plus fragiles**

Les aides au logement de la CAF des Landes sont un levier extrêmement fort pour la solvabilité des ménages (tableau 2) : quel que soit leur statut, les aides permettent de baisser substantiellement les taux d'effort des ménages du Seignanx même si cela se produit dans une moindre mesure qu'à l'échelle départementale du fait d'un marché immobilier tendu.

### **Les ménages sous les plafonds de revenus HLM**

Même si la part des ménages potentiellement éligibles à un logement social ne se traduit pas systématiquement par une demande (graph 18), elle n'en reste pas moins un indicateur pertinent pour illustrer la paupérisation des locataires HLM (près de 50 % des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources du PLA).

La question se pose dans le parc locatif où comme vu précédemment à la lumière des taux d'effort dans le parc privé, les locataires peuvent se trouver en difficulté pour assumer les charges liées à leur logement et pouvoir s'y maintenir dans de bonnes conditions.

De la même manière, les ménages propriétaires occupants aux revenus modestes sont également plus facilement confrontés à des situations de précarité énergétique liées à des logements trop grands et difficiles d'entretien.

[...]



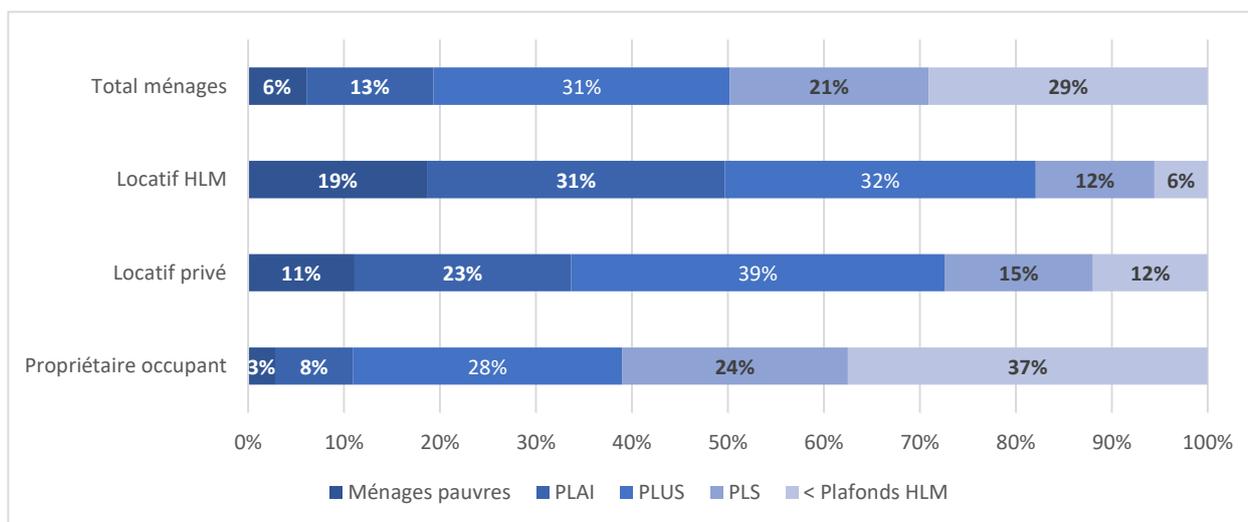
## JEUX DE DONNÉES

**Tableau 2 - Taux d'effort médian selon le statut d'occupation des ménages allocataires logement CAF**

	Parc privé		Parc social		Accession	
	Avant aide <sup>1</sup>	Après aide <sup>2</sup>	Avant aide	Après aide	Avant aide	Après aide
CC du Seignaux	43,1 %	26,0 %	34,7 %	16,2 %	33,7 %	27,2 %
CC MACS	45,2 %	28,2 %	36,4 %	14,8 %	34,4 %	27,6 %
Landes	43,6 %	23,7 %	36,4 %	12,8 %	32,3 %	25,3 %

Source : CAF des Landes

**Graphique 18 - Répartition des revenus/plafond HLM sur le Seignaux**



Source : FILOCOM 2015

<sup>1</sup> Le taux d'effort avant aide rapporte le montant du loyer et des charges aux revenus comprenant les prestations familiales hors aides au logement.

<sup>2</sup> Le taux d'effort après aide est appréhendé par le ratio entre le coût du logement, déduction faite des aides au logement, et les revenus (comprenant les prestations familiales hors aides au logement).

[...]

### Une demande de logements HLM extrêmement forte dans le Seignanx et des profils ciblés

En 2017, 1 675 demandes de logement social sont actives dans le Seignanx. En moyenne, c'est 1 logement HLM attribué pour 15 demandes. 22 % des demandeurs attendent deux ans ou plus avant de pouvoir accéder à un logement social. Ces indicateurs illustrent la forte tension relative au logement locatif HLM. L'offre n'est pas en adéquation avec le niveau de demande.

Les personnes de moins de 40 ans (graph 19) sont surreprésentées dans l'attribution de logement social et notamment la classe d'âge 30-39 ans (les moins de 30 ans étant plus mobiles que leurs aînés, les durées d'attente sont difficilement compatibles avec leur problématique). Ce résultat (graph 21) est induit par une surreprésentation des familles monoparentales avec enfants(s) dans les attributions (42 % des attributions totales).

60 % des attributions concernent des ménages avec enfant(s) (ménages monoparentaux ou encore des couples). Les personnes seules représentent quant à elles 30 % des attributions (alors qu'elles pèsent pour 50 % des demandes).

Il est à constater (graph 20) que plus de 60 % des demandes concernent les logements HLM les plus abordables (à savoir ceux financés en PLAI) et traduisent encore une fois la précarisation des demandeurs<sup>1</sup>.

### Des demandes pour des petits logements sociaux

Au-delà de l'inadéquation entre la demande et l'offre en matière de logement social, on constate une inadéquation entre la structure du parc en matière de typologie de logement et la typologie demandée des logements (graph 22). Avec près de 50 % des demandes qui émanent de personnes seules, et sans doute pour des logements de type T1 ou T2, le parc actuel est très peu développé sur ce type de logements (22 %). Ainsi, en termes relatifs, il y a 3 fois plus de demandes en T1, qu'il n'y a d'attributions dans cette typologie. Ce ratio est de 2 en ce qui concerne les T2. ■

La confrontation des caractéristiques des logements qui composent le parc avec les demandes et les attributions permet d'interroger la programmation des prochaines années.

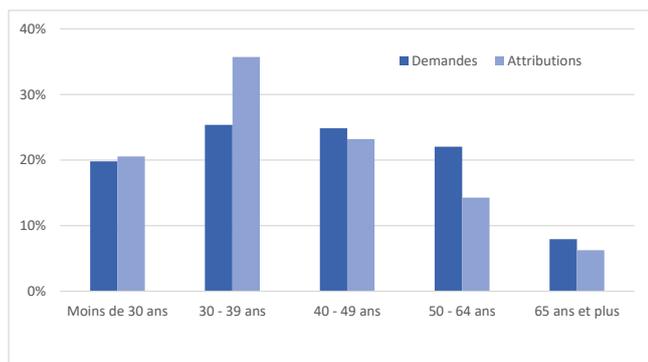
La part de logements très sociaux à produire est un enjeu important mais elle n'est qu'une entrée pour répondre à la précarisation des demandeurs. La superficie des logements (plus que la typologie) et tous les éléments ayant un impact sur le loyer ou sur les modes de vie doivent aussi être pris en considération.

<sup>1</sup> Il s'agit de données fondées sur des informations déclaratives de revenus.



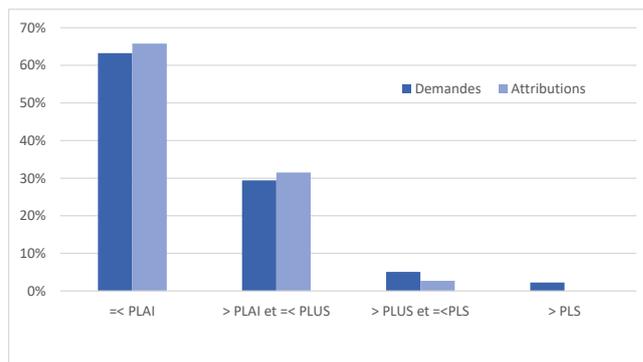
## JEUX DE DONNÉES

**Graphique 19 - Demandes/Attributions selon les classes d'âges**



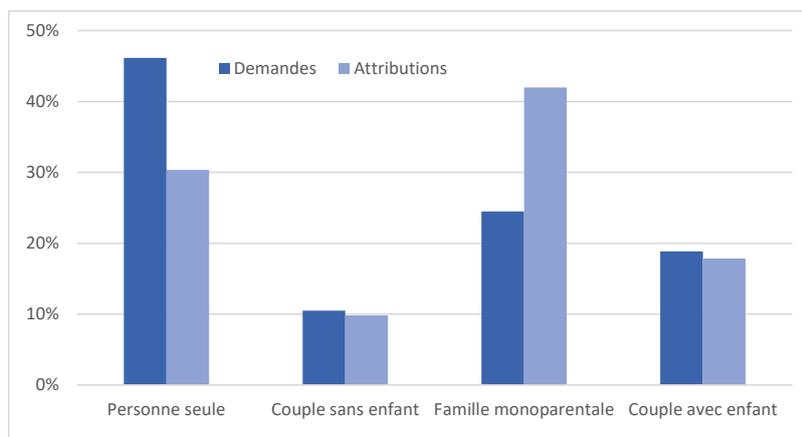
Source : SNE 2017

**Graphique 20 - Demandes/Attributions selon les plafonds de revenu**



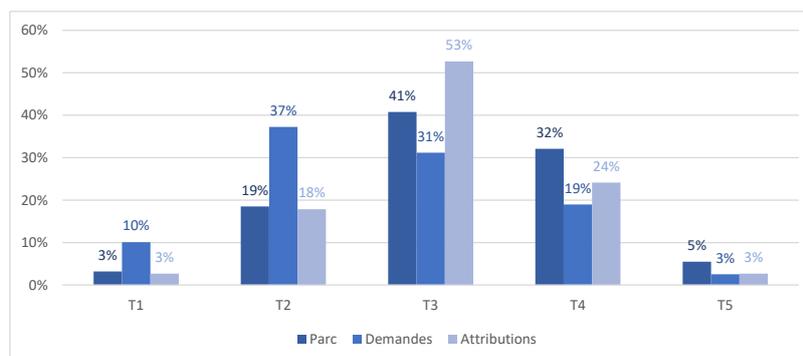
Source : SNE 2017

**Graphique 21 - Demandes/Attributions selon le profil familial**



Source : SNE 2017

**Graphique 22 - Répartition des logements par typologie**



Source : SNE 2017 - RPLS 2017



LE SEIGNANX,  
ENTRE NOUVEAUX ARRIVANTS  
ET HABITANTS EN PLACE,  
DES BESOINS D'ACCÈS  
ET DE MAINTIEN  
DANS LE LOGEMENT  
**LES ENJEUX**



- ✓ Produire et structurer la connaissance : de la demande à l'occupation du parc pour illustrer la diversité des besoins liés à des parcours résidentiels de moins en moins linéaires
  
- ✓ Poursuivre les efforts de diversification de l'offre permettant de répondre à l'ensemble des ménages dans un souci de mixité sociale
  
- ✓ Innover et expérimenter autour du logement abordable, adaptable, modulable



## FOCUS

### LE LOGEMENT DES JEUNES DE MOINS DE 30 ANS

*La Communauté de communes du Seignanx œuvre déjà depuis plusieurs années à trouver des solutions adaptées aux besoins en logements des jeunes de moins de 30 ans. Pour ce faire elle s'appuie sur un acteur local incontournable, l'association Habitat Jeunes Sud Aquitaine (HAJSA). En complément d'une offre dédiée en structure collective totalement renouvelée, une convention de partenariat avec les opérateurs sociaux existe depuis 2009 pour capter des logements supplémentaires dans le parc HLM. Un service logement d'intermédiation a également été mis en place en 2004 pour faciliter l'accès au logement des jeunes.*

#### Qui sont les moins de 30 ans qui cherchent à se loger sur le Seignanx ?

Pour essayer de répondre à cette question, quelques chiffres clefs mais également des retours terrains de l'Association HAJSA sont présentés dans ce focus. L'Association HAJSA dispose d'un système d'information et de gestion des demandes permettant d'améliorer la connaissance des jeunes qui cherchent à se loger.

- Sur les 3 850 jeunes âgés de 15 à 30 ans, la moitié habite Tarnos. On constate ainsi une surreprésentation des jeunes sur cette commune du fait notamment d'une offre dédiée bien présente.
- Sur cette tranche d'âge, ils sont légèrement plus nombreux à entrer sur le territoire qu'à le quitter (555 contre 524).
- 15 % des allocataires des minima sociaux ont moins de 30 ans soit une centaine de jeunes (contre 13 % sur la Communauté de communes MACS et 17 % sur les Landes).

En outre, certains facteurs renforcent l'attrait pour le territoire auprès des publics de moins de 30 ans. Il s'agit par exemple d'une offre d'hébergement de qualité qui peut être victime de son succès ou de l'ouverture de nouvelles formations. La structure collective implantée sur la commune de Tarnos a accueilli 326 jeunes en 2018 mais ne peut répondre à toutes les demandes.

#### L'association Habitat Jeunes Sud Aquitaine

La Communauté de communes du Seignanx a conclu depuis plusieurs années une convention de partenariat avec la RHJSA qui décrit les missions de l'association HAJSA et les actions à mettre en œuvre notamment par le biais du service logement. La Communauté de communes du Seignanx accorde annuellement une subvention en lien avec ce service logement. Ce dernier s'adresse à tous les jeunes de moins de 30 ans du territoire qui sont à la recherche d'un logement.

#### Une organisation repensée pour répondre à la gestion d'une offre renouvelée et étendue

Un accompagnement social global est proposé aux jeunes hébergés aussi bien en structure collective que dans le parc diffus. Afin de mieux répondre aux nouveaux besoins en accompagnement des jeunes accueillis, l'équipe éducative de l'association s'est étoffée. Elle est composée désormais d'éducateurs spécialisés, d'une assistante sociale et d'un animateur. Les nouvelles problématiques qui se font jour sont hors du cadre d'intervention de l'association sans que d'autres dispositifs puissent prendre le relais en direction des jeunes en grandes difficultés.

#### Des partenariats qui se nouent

En contrepartie d'un prêt accordé pour le financement de la reconstruction de la résidence Habitat Jeunes, Action logement demande à l'association de les informer régulièrement sur la liste des jeunes qui cotisent au 1 % patronal.

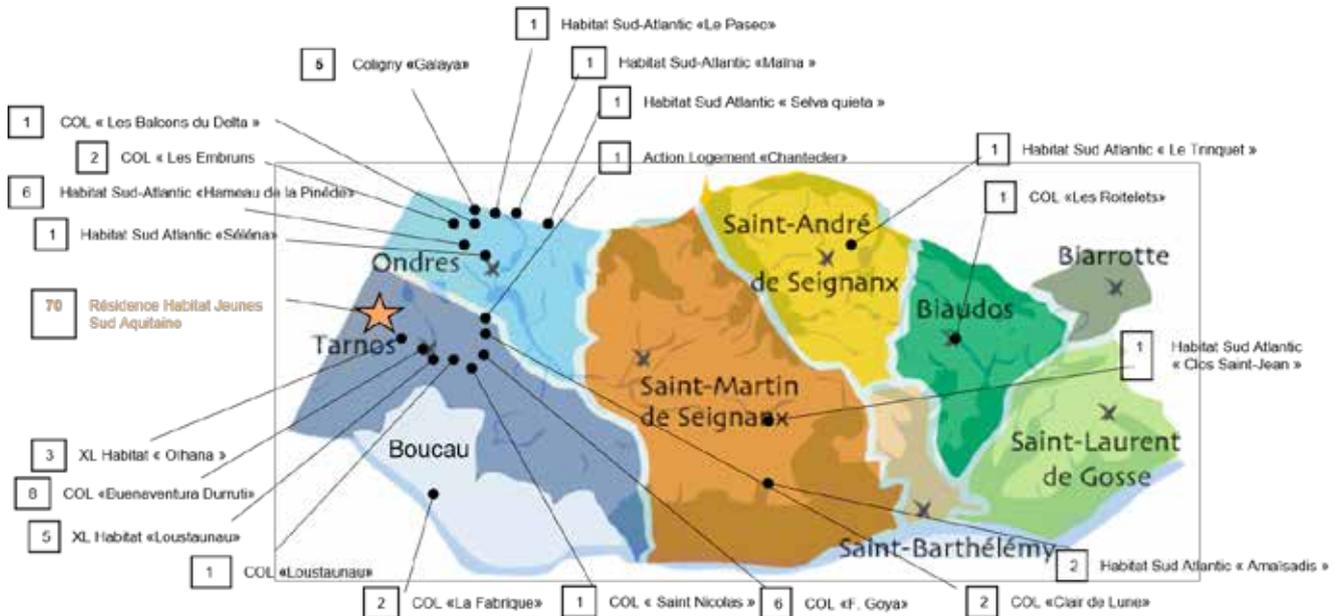
#### Des solutions complémentaires de logements en réflexion

L'association se questionne par exemple sur la possibilité d'une double occupation des chambres dédiées aux alternants durant la période estivale qui pourrait répondre aux besoins des saisonniers qui trouvaient jusque-là une réponse dans l'ancienne structure.

#### La structure collective

Le FJT anciennement situé rue de la Grande Baye a été reconstruit en 2017 au 34 ter avenue du 1<sup>er</sup> Mai à Tarnos. Son implantation à proximité du Pôle Territorial de Coopération Economique Environnemental et des acteurs majeurs en termes de formation et d'insertion professionnelle se révèle très pratique et efficace pour les jeunes (création du CFAI en 2018). La nouvelle résidence dispose d'une quinzaine de logements

**Carte 5 - Localisation des logements gérés par l'association HAJSA en 2018**



Source : Association HAJSA

supplémentaires soit 55 logements pour 70 places. Elle est située à proximité immédiate des commerces et est desservie par le réseau de Chronoplus (P7 et P16)

Accessibles sur demande après entretien et en fonction des places disponibles, les logements sont attribués pour des séjours continus et de plus en plus fractionnés (alternance) et sur des durées moyennes plus longues (6 mois). Plusieurs types d'aides sont mobilisables : APL, Locapass... dès l'entrée dans le logement.

La résidence offre 40 logements individuels T1 de 25m<sup>2</sup> dont 3 en rez-de-chaussée pour les personnes à mobilité réduite et 15 logements doubles de 28m<sup>2</sup>. Ces derniers sont principalement mobilisés pour l'accueil des jeunes en alternance (apprentis, jeunes en contrat de professionnalisation) sur des séjours fractionnés mais également pour l'accueil des jeunes migrants placés par le Conseil Départemental des Landes dans le cadre d'une mise à l'abri. En 2018, 122 alternants ont été accueillis, soit 36 % des résidents.

Tous les logements sont meublés et dotés d'une kitchenette comprenant un réfrigérateur, un plaque induction, un four micro-onde. La vaisselle et le linge sont également fournis.

Des services collectifs sont mis à disposition des résidents : une laverie en libre-accès, une cuisine collective par-

tagée, une salle multimédia avec un espace TV connecté, un service de prêt de vélo gratuit, la WIFI, un jardin partagé... L'association a également passé une convention avec la banque alimentaire et a ainsi pu mettre en place une épicerie solidaire. De nombreuses animations sportives et culturelles sont également proposées.

### Le Foyer « soleil »

Grâce à une convention signée en 2009 entre la Communauté de communes et 4 opérateurs sociaux (Le COL, HSA, XL Habitat et COLIGNY), l'association dispose de 52 logements supplémentaires (dont 2 sur Boucau) captés dans le parc HLM.

Il s'agit le plus souvent d'un ou 2 logements dans des opérations neuves réalisées ces dernières années sur Ondres et Tarnos qui peuvent aller jusqu'à 5 à 6 logements par programmes comme dans les opérations Galaya et Hameau de la Pinède à Ondres. Quelques petites résidences dédiées ont également vu le jour - Goya et Durruti à Tarnos (6 à 8 logements chacune).

Les occupants de ces logements bénéficient du statut de résidents au même titre que les jeunes hébergés au sein de la résidence collective. Ils bénéficient des mêmes services et sont soumis au même règlement de fonctionnement de l'association.

La typologie des logements va du T1 au T3. Cela permet d'accueillir des jeunes ayant des situations familiales différentes (jeunes couples, parents isolés...). Tous les logements sont conventionnés à l'APL. Les montants de redevance (inclus loyer, fluides, assurance) s'échelonnent de 336 € en moyenne pour un T1 à 530 € pour un T3. La durée en logement diffus est souvent supérieure à 1,5 an.

L'entretien des logements gérés par l'association fait partie de ses prérogatives. Plus de la moitié d'entre eux ont été « rafraîchis » en 2017 et environ 10 de plus en 2018 (peinture, menuiserie, sols).

Un projet de réhabilitation à Tarnos (Maison Belin Garcia dont la Commune est propriétaire) a démarré début 2019. Les travaux de réhabilitation vont permettre de créer 3 logements supplémentaires qui seront gérés par l'association HAJSA.

Cette offre en diffus couvre assez bien les besoins des jeunes du territoire selon l'association. La plupart de ces logements sont situés à Tarnos (27) et Ondres (18). Seulement 3 logements sont en gestion sur la Commune de Saint-Martin-de-Seignanx, alors qu'il existe des demandes de jeunes sur cette commune. A contrario dans les plus petites communes (Biaudos, Saint-André-de-Seignanx), les logements réservés aux « jeunes » dans le cadre de la convention avec les bailleurs sociaux ont été remis à disposition du bailleur faute de candidats.

L'association HAJSA souhaite améliorer la fluidité de sortie du dispositif en renforçant le travail partenarial notamment avec les bailleurs sociaux et en accompagnant les jeunes dans leur projet de relogement pour éviter les éventuels refus de proposition de logements (parc social ou parc privé).

A la sortie de la structure ou des logements diffus, 41 % des jeunes ont trouvé un logement autonome / 30 % sont retournés chez leurs parents / 21 % autre FJT ou résidence sociale. 58 % s'installent dans les Landes dont 36 % dans le Seignanx à l'issue de leur séjour.

## Le Service Logement Jeunes du Seignanx

Le Service Logement et d'intermédiation locative a été mis en place depuis 2004. Ce dispositif est financé par la Communauté de communes du Seignanx et animé par l'association Habitat Jeunes (26 000 €). Il permet d'accompagner les jeunes en recherche de logement dans le Sud Landes. Il consiste en une action éducative personnalisée favorisant l'accès mais également le maintien dans le logement en vue d'un parcours résidentiel facilité et sécurisé. Des rendez-vous peuvent être pris avec une Conseillère lors des 3 permanences hebdomadaires sur le site de la résidence, au pôle Bertin ou dans les locaux de la Communauté de communes. En 2018, 45 % des personnes accompagnées ont trouvé un logement (soit 36 personnes), 75 % des solutions concernaient des logements gérés par l'association.

En 2018, plusieurs actions spécifiques ont été menées : le travail de coopération avec les municipalités et le service logement de la Communauté de communes a permis de fluidifier l'accès au logement social des jeunes. Des temps collectifs ont été organisés en lien avec des partenaires : Garantie Jeunes en lien avec la mission locale, Atelier logement dans le cadre du PLIE). ■

## CHIFFRES CLEFS

- Structure collective : 55 logements soit 70 places (dont 15 en alternance)
- 50 logements dédiés aux jeunes en diffus dans le parc social
- Une durée moyenne d'hébergement en diffus supérieur à 18 mois

## VERBATIM

Le constat d'une paupérisation de la situation des jeunes de moins de 30 ans

## EN BREF

- Forte attractivité de la nouvelle résidence Habitat Jeunes Sud Aquitaine (localisation proche du pôle ESS et transports collectifs).
- Une offre de logements en diffus qui couvre les besoins des jeunes du territoire (fin de convention en 2016).
- Un besoin en accompagnement social des jeunes qui se renforce selon les situations.
- Des situations de jeunes en grandes difficultés (jeunes en errance, problème psychiatriques, addictions...).
- De nouvelles situations à accompagner :
  1. Mineurs non accompagnés (mise à l'abri /CD 40) ;
  2. Jeunes en alternance ;
  3. Quelques demandes de travailleurs saisonniers.

## ENJEUX

- Mettre en place une veille sur les besoins en logements diffus dédiés aux jeunes et voir la pertinence d'une diffusion dans le parc conventionné privé.
- Améliorer la coordination partenariale autour de l'accompagnement des jeunes dans leur parcours résidentiel
- Penser une offre abordable et flexible facilitant la prise d'autonomie et la mobilité professionnelle de jeunes souvent peu solvables.



## FOCUS

### LES SOLUTIONS D'HÉBERGEMENT POUR LES PERSONNES VULNÉRABLES

Les évolutions démographiques et sociétales que nous connaissons transforment profondément l'appréhension de la vulnérabilité<sup>1</sup>. L'allongement de la vie engendre des mutations importantes dans la prise en charge des personnes vieillissantes et dans leurs parcours résidentiels. Les phénomènes de précarisation économique interrogent également sur les réponses proposées. Le Schéma départemental 2014 - 2020 donne des préconisations sur ces sujets. Ce défi est toujours plus grand pour accompagner les personnes vulnérables qu'elles soient âgées et/ou handicapées dans leur parcours résidentiel.

#### Un territoire qui vieillit : les seniors et leurs parcours résidentiels

Alors que la comparaison entre 1999 et 2007, montrait une stabilité concernant un indice de jeunesse légèrement supérieur à 1, on assiste aujourd'hui à un basculement. En 2015, les plus de 60 ans sont désormais plus nombreux (6 990) que les moins de 20 ans (6 390), l'indice est donc passé sous la barre des 1 (0,9).

Suivant leurs âges les attentes et les besoins des personnes ne sont pas de même nature. Ainsi, on peut de manière schématique regrouper les enjeux qui se posent selon 3 classes d'âges :

Une étude a été réalisée par la Communauté de communes du Seignanx en 2016 auprès d'un échantillon représentatif des bénéficiaires du CIAS. Il s'agissait de mieux appréhender et connaître les besoins des personnes âgées sur le territoire du Seignanx et ainsi, permettre de mieux définir les aides à apporter à cette population notamment en termes de services et de logement adapté.

Profils des seniors du Seignanx		Caractéristiques	Attentes	Besoins
Retraités « actifs »	60 à 74 ans 17 % (4 575 pers.)	Activités / pouvoir d'achat	Convivialité / cadre de vie	Sous-occupation logement et mobilité
Personnes âgées	75 à 84 ans 6 % (1 665 pers.)	Entrée en dépendance : protection / affection	Convivialité / cadre de vie / services Proximité / accessibilité	Inadaptation logement (type, confort) Offre de logement intermédiaire et soins à domicile
Grand âge	85 ans et + 3 % (750 pers.)	Handicap / Dépendance / Risques	Convivialité / cadre de vie / services Proximité / accessibilité / Aides	Inadaptation logement / soins à domicile Surveillance et soins médicaux

<sup>1</sup> La notion de vulnérabilité s'applique à un ensemble de personnes menacées dans leur autonomie, leur dignité ou leur intégrité physique ou psychique (Schéma départemental)



Thématique	Constats
Autonomie et services	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des <b>difficultés</b> au quotidien principalement <b>pour l'habillement et la toilette</b></li> <li>- D'autres <b>difficultés d'accès à d'autres services</b> du quotidien : jardinage, coiffeur, kiné, pédicure, pharmacie ...</li> </ul>
Mobilité et transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Difficultés dans les déplacements avec recours à une aide matérielle pour les ¾ des personnes âgées</b> (entourage ou domicile)</li> <li>- Insatisfaction quant aux modes de déplacements et sentiment d'isolement que cela peut engendrer</li> </ul>
Vie sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Peu de participation à des activités et souhait de ne pas y participer pour la plupart des personnes âgées</b></li> <li>- <b>Pour autant sentiment d'isolement prégnant</b> (ennui temporaire pour 43 % des personnes interrogées)</li> <li>- La moitié des bénéficiaires déclarent avoir peu de contact avec l'extérieur</li> </ul>
Santé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>75 % des bénéficiaires ont été hospitalisés</b> dont 50 % en urgence suite à une chute ou autre cause et plus de la moitié ont fait l'objet d'une convalescence ;</li> <li>- ¼ des bénéficiaires jugent leur logement inadapté après leur sortie d'hospitalisation (marches, étages, salle de bain et sanitaire)</li> <li>- Le recours à des services ou prestations relatifs au suivi médical de la personne est plus marqué après une hospitalisation</li> </ul>
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2/3 des bénéficiaires ont réalisé des travaux d'adaptation de leur logement actuel (aménagement de la salle de bain et sanitaires). Les travaux d'amélioration énergétique sont le deuxième motif de réalisation de travaux.</li> <li>- Parmi les bénéficiaires interrogés ayant effectué des travaux, très peu ont bénéficié d'un accompagnement financier (subventions publiques)</li> <li>- Blocage relatif aux nombreuses démarches administratives pour réaliser les travaux</li> <li>- Une forte volonté de rester dans le logement actuel (80 % des bénéficiaires) avec une forte représentation identitaire du logement</li> <li>- En cas de changement, souhait d'intégrer un logement adapté de type T2-T3 dans la même commune avec des services communs qui pourraient être proposés.</li> <li>- 12 % de personnes dont le logement ne convient pas en raison de son inadaptation et de la pénibilité liée à son entretien (principales causes d'un éventuel départ).</li> <li>- Le manque d'accessibilité du logement et le manque de fonctionnalité sont les deux principaux critères qui obligerait la personne à quitter son logement.</li> </ul>

Source : CC Seignanx - Etude 2016

### • Le Seignanx, un lieu d'emploi et donc de vie pour les personnes en situation de handicap

Concernant les personnes handicapées, l'Analyse des Besoins Sociaux (ABS) de 2013 pointait les difficultés qui pouvaient se poser lors du départ à la retraite des personnes handicapées tant au niveau du logement que de la vie sociale : problématique liée à l'isolement de la personne lorsqu'elle est à la retraite.

Les problématiques suivantes, également relayées par les professionnels des ESAT du territoire du Seignanx, ont été en particulier relevées :

- **Vieillesse des aidants** (parents par exemple lorsque la personne handicapée travaille en ESAT et est logée chez ses parents),
- **Éloignement des services et des commerces qui ne facilitent pas l'autonomie des personnes handicapées concernées.** Pour exemple, une personne handicapée mentale stabilisée qui vit sur Tarnos et se déplace en scooter et qui travaille sur Saint-Martin-de-Seignanx (ESAT).

**En outre, la problématique liée à l'accueil des personnes handicapées vieillissantes en EHPAD est posée** en termes d'accompagnement des personnes handicapées dans ces établissements et formation des professionnels de santé et accompagnants.

### • Le CD40, principal acteur dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie des personnes âgées

Le CD40 est fortement impliqué pour soutenir les investissements afin de conforter l'habitat et le cadre de vie des personnes âgées résidant en établissement.

Bien que son intervention financière ait été réduite, le CD40 participe à :

- Une amélioration de l'accueil et de la prise en charge des résidents (augmentation nombre de places, adaptation et diversification des prises en charge, avec la création de places d'accueil spécifiques Alzheimer, de place d'accueil de jour et d'hébergement temporaire),
- Un soutien financier pour l'équipement mobilier
- Une modération des prix de journée et donc du coût du financement restant à charge pour les personnes âgées et leurs familles.

D'autres acteurs sont également mobilisés autour de ces questions : le CIAS – l'ARS - l'UDAF – CODERPA et une dizaine d'association représentatives des personnes handicapées et des professionnels.

En outre, la Maison Landaise pour les Personnes Handicapées dispose d'une antenne à Tarnos et d'un relais du CIAS sur le reste du territoire.

### • L'offre dédiée

*Les EHPAD*

L'EHPAD Léon Lafourcade a répondu en 2017 à un appel à projet publié par l'Agence Régionale de Santé (ARS) visant à expérimenter un pôle de ressources de proximité permettant d'apporter une évolution dans ses prestations (APA, Art thérapie, Groupe de parole, Rencontre piano-plaisir). A ce projet sont associés deux autres établissements de la commune et le CIAS. Ce programme financé pour une durée de 1 an et demi s'adresse aux résidents des établissements, aux accueils de jour mais également à l'ensemble des personnes âgées du Seignanx.

Deux des objectifs du pôle :

- Faciliter le parcours de la personne âgée en perte d'autonomie en renforçant le lien EHPAD / domicile,
- Mutualiser les moyens mis en œuvre pour les 3 EHPAD.

Il n'existe pas de résidence autonomie sur le territoire du Seignanx. Les résidences autonomie sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs, souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré.

*La mobilisation du parc locatif social, aujourd'hui possible*

Une convention a été signée le 14 juin 2017 sur le modèle de celle dédiée à la réservation de logements pour les jeunes dans des programmes neufs développés par les bailleurs sociaux sur le territoire. Cette convention fixe un objectif de réservation de 24 logements adaptés à l'échéance 2021. Le développement de cette offre s'adresse aux personnes âgées et/ou handicapées de plus de 60 ans vivant dans un logement inadapté ou isolé des principaux lieux de vie de proximité et qui souhaitent s'en rapprocher et bénéficier d'un logement répondant à leurs besoins. Depuis sa signature, cette convention a permis de réserver 10 logements adaptés dans des opérations de logements locatifs sociaux récemment livrées ou en cours de construction.

*Les établissements et services d'hébergement pour adultes handicapés.*

La seule offre proposée est celle de la résidence Tarnos Océan permettant l'accueil d'une soixantaine de résidents.

L'établissement et service d'aide par le travail de l'Espérance – EMMAUS (Saint-Martin-de-Seignanx) accueille 36 compagnons. ■



## Les EHPAD

	Léon Fourcade (Saint-Martin-de-Seignanx)	La Martinière / Saint-Martin-de-Seignanx	Lou Coq Hardit / Saint-Martin-de-Seignanx	Lucienne Montot Ponsolle / Tarnos
Capacité totale (places)	66	76	22	73
Tarif chambre simple GIR 5/6	1 850€	2 055€	2 260 €	1 872 €
Tarif chambre simple GIR 1/2	2 290 €	2 520 €	2 750 €	2 355 €
Prise en charge				
EHPAD	46			65
Accueil Alzheimer permanent	10	7		10
Accueil Alzheimer temporaire	1			
Accueil temporaire	1		x	1
Accueil de jour	Dont 2 Alzheimer	Dont 1 Alzheimer		2



## LES PRINCIPALES ORIENTATIONS ET LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL EN FAVEUR DES PERSONNES VULNÉRABLES EN LIEN AVEC L'HABITAT

### Axe 2 : Assurer un soutien à domicile de qualité

- Objectif 1 : Mieux observer pour mieux agir.
- Objectif 3 : Mener un pilotage de proximité.

### Axe 3 : Diversifier l'offre d'accueil et éviter les ruptures de parcours

- Objectif 2 : Réfléchir à d'autres formes d'accueil.
- Objectif 3 : Développer une charte de l'accueil d'urgence pour personnes âgées et personnes handicapées.

### Axe 4 : Rechercher une meilleure articulation entre les partenaires

- Objectif 1 : Avancer dans la connaissance partagée des besoins.

### Axe 5 : Mettre en œuvre une démarche qualité

- Objectif 1 : Utiliser l'évaluation des établissements pour levier d'amélioration du service rendu.
- Objectif 2 : Construire un référentiel qualité pour les établissements d'hébergement.
- Objectif 3 : Conclure une charte qualité des établissements et services d'accompagnement des personnes vulnérables à domicile.

### Axe 6 : réaffirmer les besoins non couverts de prise en charge des personnes âgées

- Objectif 1 : Réaffirmer les besoin 480 places d'ici 2020.
- Objectif 4 : Poursuivre une politique volontariste d'investissement.
- Objectif 5 : Renforcer la maîtrise des prix de journée pour accueillir toutes les personnes âgées.

### Axe 8 : engager une nouvelle étape pour la politique du handicap

- Objectif 3 : Promouvoir la domotique.

## CHIFFRES CLEFS

- 1 000 ménages dont le référent à 80 ans ou plus et vivant dans un logement ordinaire
- 8 dossiers « adaptation » en moyenne par an traités par SOLIHA Landes depuis 2013

## VERBATIM

Les jeunes seniors (65-75 ans) ont désormais conscience que déménager est parfois une meilleure solution que d'adapter un logement isolé mais dans la pratique cela reste compliqué

## EN BREF

- Des besoins en termes de rapprochement des services, de mobilité pour un meilleur accès à l'offre de services (localisation de l'offre adaptée)
- Des besoins en termes d'adaptation du logement (équipements sanitaires, mise en sécurité du logement etc.) / conseil et accompagnement de ces personnes (cf. OPAH)
- Mieux anticiper le repérage des effets liés au vieillissement : en particulier pour les personnes handicapées vieillissantes stabilisées (exemple des travailleurs en ESAT)
- Renforcer l'accompagnement quotidien et adapté de la personne et la coordination des intervenants (notamment vigilance particulière sur les sorties d'hospitalisation)

## ENJEUX

- S'appuyer sur la connaissance des besoins afin de développer une offre d'habitat intermédiaire en vue de retarder l'entrée en établissement spécialisé.
- Anticiper le vieillissement des travailleurs handicapés (offre dédiée, adaptation des EHPAD pour répondre à leurs besoins)



## FOCUS

### L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

*La gestion des aires des Gens du Voyage fait partie des compétences obligatoires de la Communauté de communes du Seignanx depuis 2015 (loi NOTRe). Elle doit donc se mettre en conformité avec les objectifs de création d'aires d'accueil imposés par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage 2018 - 2024 (SDAHGDV). Les actions à caractère social indiquées dans ce Schéma (scolarisation, santé, insertion professionnelle) viennent compléter les interventions en faveur d'un meilleur accueil auxquelles la collectivité doit se conformer.*

#### Une loi de référence, celle du 5 juillet 2000

Le double objectif poursuivi est bien de permettre d'une part aux gens du voyage dont les résidences mobiles constituent le mode d'habitat permanent de séjourner dans des lieux d'accueil adaptés, et d'autre part de répondre au souci légitime des élus locaux d'éviter les installations illicites pouvant occasionner des difficultés de coexistence avec leurs administrés.

#### Un Schéma départemental révisé en 2016

La prise en compte du Schéma dans le PLH outre son caractère obligatoire est très éclairante sur le contexte territorial plus large que celui de la CC du Seignanx. Les éléments de diagnostic et les enjeux ainsi posés en 2016 par les services de la Préfecture et du Conseil Départemental ont été actualisés par le retour terrain des agents des collectivités et des associatifs locaux.

Les enjeux et priorités du Schéma départemental concernant l'accueil et l'habitat :

- Achever la mise en place du dispositif d'accueil notamment de grands passages,
- Optimiser le dispositif d'accueil existant notamment par une harmonisation des pratiques,
- Accompagner les familles sédentaires vers l'habitat adapté.

#### Le contexte actuel

##### • Niveau d'équipements dans les Landes et la CC du Seignanx

Fin 2016, le taux de réalisation du schéma à l'échelle du Département était exemplaire et témoignait de la mobilisation et de l'implication des collectivités locales, de tous les services concernés et de l'ensemble des partenaires. Seules 3 aires sur 26 manquaient dont 2 sur le territoire du Seignanx. L'une à Tarnos (AA de 20 places, réalisation en cours) et l'autre à Saint-Martin-de-Seignanx (AGP de 150 places, projet en cours d'élaboration).

##### • Relation entre territoires

Deux aires supplémentaires étaient en projet sur le Grand Dax. Pour autant les difficultés persistent. Les causes sont multiples. L'une d'entre elles fréquemment évoquée lors de cette démarche de PLH est l'absence ou l'insuffisance d'offres sur le département voisin des Pyrénées-Atlantiques et notamment sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Un groupe de travail piloté par la sous-préfecture de Dax et celle de Bayonne a, à ce titre, été constitué afin d'accompagner et d'aider les collectivités concernées pour leur permettre de trouver le foncier nécessaire et favoriser la réalisation des projets inscrits aux schémas départementaux. Il n'a pas été réuni depuis. Avec l'adoption du SDAHGDV 64, l'occasion est donnée pour relancer le groupe de travail constitué.

##### • Gestion des aires

D'autres complications sont relatives à la gestion des aires. Selon le Schéma celles-ci peuvent être liées à la topographie des lieux, aux pratiques de gestion ou au fonctionnement des groupes de passage. Sur le Seignanx, l'aire d'Ondres, du fait de sa faible superficie par rapport aux autres AGP des Landes, ne fonctionne pas de la même manière que les autres sites. Les périodes d'ouverture sont les mêmes mais le site accueille plusieurs petits groupes qui stationnent sur des périodes plus longues et qui ont parfois du mal à cohabiter, ce qui peut générer des crispations. Les modalités de gestion ne sont pas harmonisées sur le territoire départemental notamment en termes de tarifs d'accès, de méthodes de facturation, de règlements intérieurs, de documents administratifs, de décompte de caravanes, de période d'ouverture, d'astreintes. Les groupes adaptent ainsi leurs comportements aux pratiques de chacun. Le niveau de négociation des groupes accueillis est de ce fait d'autant plus important. Chaque groupe met en avant la règle la plus avantageuse pour lui et qui s'applique ailleurs.

Concernant l'AGP d'Ondres :

- Ouverture : du 2 mai au 30 septembre
- Montant de la redevance : 30 € / sem. pour une caravane double essieu et 20 € / sem. pour une caravane simple essieu.

Les agents des services gestionnaires font souvent l'objet d'une usure professionnelle et se sentent démunis dans les procédures liées à la protection fonctionnelle (dépôt de plainte, droit de retrait). Pour prévenir ce phénomène, une convention avec la Police Municipale a été mise en place sur la commune d'Ondres. Pour autant, des difficultés persistent du fait du fonctionnement atypique de l'AGP. Il est constaté des impayés et un manque de respect des règles imposées dans le règlement intérieur de l'aire d'accueil sans pouvoir amener de réponse efficace.

Le manque de financement utile à la gestion des sites d'accueil est prégnant à l'échelle départementale. Les charges de fonctionnement ainsi que le coût des dégradations commises rendent ces services largement déficitaires notamment concernant les AGP avec une absence totale de financement contrairement aux aires d'accueil comme celle de Tarnos pour laquelle une subvention Etat (ALT 2) peut être versée en fonction du taux d'occupation de l'aire.

L'externalisation de la gestion des aires est à terme la solution vers laquelle tendent les collectivités malgré un coût important.

- **Connaissance de la communauté des Gens du Voyage et de leurs besoins**

#### *Aire de Grand Passage*

Les groupes de passage identifiés sur le Département sont de plus en plus petits (30 caravanes) ou à l'inverse très importants (300 caravanes). Les groupes refusent de se mélanger ou de côtoyer un groupe sur une même zone d'accueil. Il est fréquent que le responsable ou le référent du groupe ne soit pas identifié. Et les voyageurs refusent d'assumer le comportement et/ou les agissements d'un autre membre du même groupe.

Le passage en revue des pratiques sur d'autres territoires amène à soulever des pistes. Ainsi, afin de mieux répondre aux besoins identifiés, certaines collectivités ont scindé les AGP (ex. création APP). Un même site peut alors à la fois ac-

cueillir un petit groupe et un grand groupe. Cette piste a été étudiée sur Saint-Martin-de-Seignanx.

#### *Aire d'Accueil*

Encore inexistante sur le Seignanx, les aires d'accueil à l'échelle départementale sont saturées par des familles en voie de sédentarisation. Elles ont de plus en plus de difficultés à remplir leur rôle d'accueil pour les familles nomades. La création de petits passages supplémentaires pour les petits groupes mais surtout celle des terrains familiaux sont considérées par le Schéma comme la solution permettant de redonner aux aires d'accueil leur fonction initiale.

Après l'ouverture de l'aire sur Tarnos, il sera intéressant de dresser un bilan régulier de son occupation et des impacts que cela aura généré sur les aires de passage du territoire.

#### *Stationnements illicites*

Lors de la saison estivale (principalement) des groupes occupent de manière illicite des lieux qui ne sont pas destinés à leur accueil alors même que certaines aires peuvent être disponibles dans le département. Ces groupes choisissent en général la zone littorale et peuvent être constitués d'un très grand nombre de personnes (+ 300). Les zones choisies sont planes et dégagées, pourvus d'eau et d'électricité, non loin d'une localité (et de la mer). Les parkings et terrains de sports sont les cibles principales. En 2018, la Gendarmerie a constaté une dizaine d'installations illicites sur :

- Saint-Martin-de-Seignanx : Zone de Souspesse, stade Goni
- Tarnos : le stade, le parking du CGR
- Saint-André-de-Seignanx : la salle Mosaïque
- Ondres : terrain Dufau et d'autres terrains privés.

Les raisons mises en avant par les représentants des groupes sont de plusieurs ordres : le manque d'aire sur Saint-Martin-de-Seignanx, des emplacements déjà réservés, l'insalubrité de certaines aires.

En moyenne 40 % des stationnements illicites connus font l'objet de simples négociations entre propriétaires et groupes, 60 % donnent lieu à un dépôt de plainte dont 50 % débouchent sur un arrêté de mise en demeure de quitter les lieux. En outre, les durées d'occupation illicites sont variables de quelques jours à plus de 10 jours.

L'identification du public de la communauté des « gens du voyage » revêt parfois une certaine complexité. Il convient ainsi de préciser la typologie du public pouvant prétendre à accéder aux aires afin d'éviter des dérives et ne pas accueillir d'autres personnes avec des habitations mobiles (habitants de camping-car ou de bus, commerçants, forains).

#### *Habitat adapté*

La sédentarisation est un phénomène aussi bien voulu que subi mais dont l'importance ne peut être niée. L'occupation des aires d'accueil permanentes en est l'illustration. Les voyageurs ont pris l'habitude de s'y arrêter de plus en plus longtemps et y ont développé des attaches.

Le Schéma promeut les opérations d'habitat adapté pour des familles ou des groupes familiaux identifiés.

L'habitat adapté reste à terme un enjeu à prendre en compte, c'est-à-dire lorsque le territoire disposera des aires nécessaires et que la bonne gestion de ces dernières ne sera pas remise en cause et qu'ainsi la question des stationnements illicites pourra être remise.

L'évolution des aires d'accueil permanentes en terrain familial est à prendre en compte du fait de l'évolution des modes de vie des voyageurs.

#### **Suivi et la mise en œuvre du Schéma**

La commission départementale consultative correspond à une instance décisionnelle. Elle a élaboré le projet de Schéma et est associée à sa mise en œuvre. Elle examine chaque année le bilan d'application et procède s'il y a lieu aux réajustements nécessaires. Ainsi suite à la commission du 4/12/2017 à laquelle était invitée la Communauté de communes du Seignanx, l'objectif de réaliser 20 places d'aire d'accueil sur Tarnos au lieu des 40 prévues initialement a été entériné.

D'autres instances viennent en appui. Il s'agit notamment du Comité technique. Quant au Comité de pilotage, il a pour vocation d'assurer la mise en œuvre du Schéma, d'identifier les points de blocages et d'émettre des solutions notamment sur les thématiques suivantes : l'observatoire des grands passages et des passages, la situation de sédentarisation et la gestion des aires d'accueil.

Un groupe des référents de gestionnaires des différents sites se réunit 3 fois / an avant la saison, pendant et après.

Pour compléter le Schéma, certaines propositions ont été formulées sans être vraiment arrêtées et définies : la mise en place d'un système d'astreinte ; la création d'un groupe de régulation à destination des agents en charge de la gestion des aires ; détails de la fonction des Aires de Petit Passage, règlement intérieur type etc.

L'intercommunalité par son implication à la mise en œuvre du Schéma sur son territoire doit pouvoir être partie prenante du dispositif de suivi de ce dernier. ■



## CHIFFRES CLEFS

- 1 AGP de 80 places à Ondres réalisée en 2005 soit 40 emplacements<sup>5</sup>
- 1 AA de 20 places à Tarnos (en cours)
- 1 AGP de 150 places à Saint-Martin-de-Seignanx (projet en cours d'élaboration)

## VERBATIM

Un rôle est à jouer dans l'accueil de ce public par l'ensemble des territoires. Cela passe par le développement d'une offre dédiée suffisante dans les Pyrénées-Atlantiques.

## EN BREF

- Des schémas départementaux récemment révisés SDAHGDV / PDALHPD
- Une dynamique engagée pour répondre aux besoins des gens du voyage sur le Seignanx (obligations du Schéma respectées en 2020).
- Un phénomène de sédentarisation des gens du voyage observé
- Une observation des « besoins d'ancrage » qui pourraient être identifiés sur le Seignanx à initier.

## ENJEUX

- Assurer la bonne gestion des aires réalisées
- Travailler à une échelle inter-territoriale départementale et extra-départementale.
- Observer et anticiper le phénomène de sédentarisation des gens du voyage afin d'évaluer les besoins en habitat adapté.

<sup>5</sup> emplacement = 1 famille soit 2 caravanes



## FOCUS

### PUBLICS ÉLOIGNÉS DU LOGEMENT AUTONOME

La loi MOLLE du 25 mars 2009 impose aux communes de Tarnos et de Saint-Martin-de-Seignanx de créer des places d'hébergement à hauteur d'une place par tranche de 1 000 habitants soit 17 places minimum à réaliser sur le Seignanx (article L 312-5-3 du Code de l'action sociale et des familles).

Ces obligations ont été reprises dans le cadre du Programme Local de l'Habitat en vigueur qui prévoit de développer cette offre d'hébergement prioritairement sur les communes les plus urbaines et les mieux équipées du territoire afin d'apporter des réponses aux ménages du territoire en difficultés sociales et économiques.

Depuis l'ouverture du premier dispositif d'hébergement à Saint-Martin-de-Seignanx en 2012, le service Habitat-Logement a enregistré et examiné 150 demandes sur le territoire.

#### Etat des lieux de l'offre d'hébergements d'urgence et temporaires sur le Seignanx

Commune	Nom structure / Type de structure	Période d'ouverture	Nombre de places	Typologie des hébergements
HEBERGEMENTS TEMPORAIRES				
Saint-Martin-de-Seignanx	Hôtel social Monaco / Hébergement temporaire (ALT)	Toute l'année	3 hébergements Soit 9 places	1 studio / 1 T2 / 1 T3
Ondres	Maison du Garde Barrière / Hébergement temporaire (intermédiation locative)	Toute l'année	2 hébergements Soit 5 places	1 studio / 1 T2
HEBERGEMENT D'URGENCE				
Ondres	Larrendart / Hébergement d'urgence (ALT)	Période hivernale	1 hébergement Soit 4 places	1 T3

Le Seignanx comptabilise à ce jour 14 places d'hébergements temporaires et 4 places d'hébergement d'urgence.

#### • Des projets en cours ou à l'étude

- **Commune de Tarnos** : Deux autres projets sont en cours de réflexion sur la commune dont un projet qui prévoit la création de 3 hébergements temporaires supplémentaires représentant 9 places (rue Gérard Philippe) et un autre dont le projet n'a pas débuté sur un foncier acquis par la Communauté de communes (rue des Lièges).
- **Commune de Saint-André-de-Seignanx** : Un projet de création d'un hébergement temporaire dans le cadre d'une opération de logements locatifs sociaux.

## CHIFFRES CLEFS

- 14 places en insertion (ALT et intermédiation locative)
- 4 places d'urgence en période hivernale

## VERBATIM

La solution d'hébergement seule ne suffit pas, elle doit être couplée à un accompagnement social adapté

## EN BREF

- Des indicateurs de précarité économique relativement modérés
- DALO : 18 recours en moyenne par an depuis 2013 par des ménages résidant sur le Seignanx mais un très net repli depuis 3 ans (4 en 2017). Plus de la moitié reconnus comme prioritaires
- Réserve préfectorale : une nette baisse des dossiers déposés depuis 2014 / une réflexion en cours pour réorganiser la gestion du contingent préfectoral dans les Landes en lien avec le dispositif SYPLO
- L'intégration du volet « hébergement » depuis le précédent PLH : enjeux relatifs à la création d'hébergement sur le territoire

## ENJEUX

- Poursuivre l'effort de développement de l'offre en logement et hébergement dans le respect du droit au logement et en lien avec les orientations du PDALHPD



# 3

## **LE SEIGNANX, UN PARC DE LOGEMENTS QUI SE RENOUVELLE FORTEMENT**

# UN PARC DE LOGEMENTS PLUTÔT RÉCENT AVEC PEU DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

## Un parc de logements qui a triplé depuis les années 1970

La population du Seignanx a été multipliée par 2,5 depuis les années 1970. Le nombre de ménages et donc celui des résidences principales a quant à lui été multiplié par quatre en raison de l'évolution des modes de vie (individualisation, décohabitation, desserrement...).

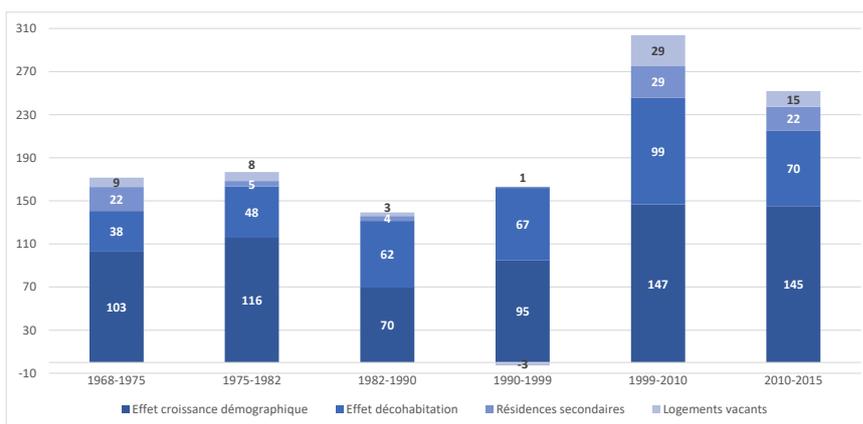
La décomposition de l'évolution du parc (graph 23) illustre ces dynamiques. Ainsi sur la période 2010/2015 près de 150 logements ont été produits pour répondre à la croissance démographique, 70 pour les besoins en décohabitation et 22 pour les résidences secondaires.

La production de logements dans le Seignanx, sur la période de 2010 à 2015, a largement répondu aux besoins issus de l'arrivée de nouveaux habitants et dans une moindre part aux besoins issus de la décohabitation des ménages en place.



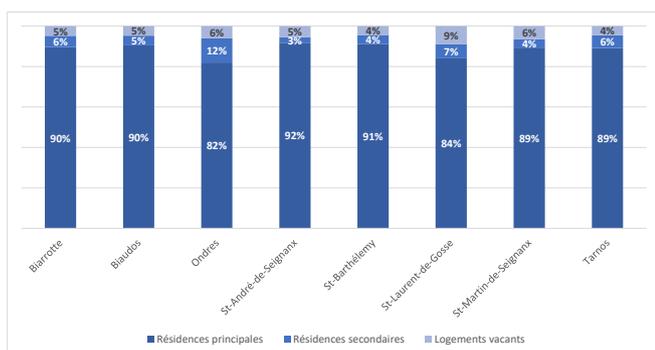
### JEUX DE DONNÉES

**Graphique 23 - Décomposition de l'évolution du parc (en nombre de logements/ an)**



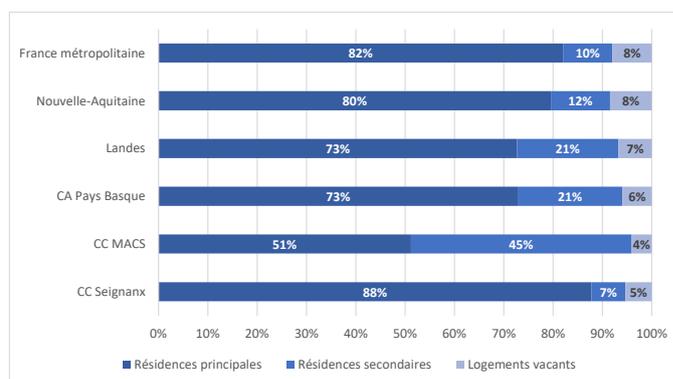
Source : RP, INSEE

**Graphique 25 - Répartition du parc selon les communes**



Source : RP 2015, INSEE

**Graphique 24 - Répartition comparée du parc selon le statut d'occupation**



Source : RP 2015, INSEE

## DES RÉSIDENCES PRINCIPALES OCCUPÉES PAR LEURS PROPRIÉTAIRES, MAIS AVEC UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE QUI S'INTENSIFIE

### Une majorité de propriétaires occupants mais des spécificités selon les communes

68 % des résidences principales du Seignanx sont occupées par des propriétaires (graph 27), 20 % par des locataires et seulement 10 % par des locataires HLM. Le taux de propriétaires est plus élevé que les moyennes des autres territoires voisins.

Au sein du Seignanx, les taux les plus bas de propriétaires des résidences principales se retrouvent de manière assez classique dans les communes les plus urbaines à Tarnos (62 %), Ondres (66 %), et Saint-Martin-de-Seignanx (75 %). En revanche, les autres communes ont toutes des taux supérieurs à 80 %.

La très grande majorité des propriétaires occupants vivent dans une maison (88 %) et/ou un grand logement de 4 pièces et plus (80 %).

### Un parc locatif privé encore peu développé mais qui progresse fortement

Le parc locatif privé est en hausse ces dernières années (graph 28). 38 % de la production récente du Seignanx concerne des logements locatifs privés. C'est un taux légèrement supérieur au territoire voisin de MACS et plus appuyé par rapport aux références supra-territoriales. 75 % des logements locatifs produits relèvent des petites typologies : T2 et T3. Parmi les propriétaires de ces logements, 28 % seraient des personnes morales, ce qui est supérieur aux autres moyennes locales et nationales (graph 29).

### Le développement récent du parc locatif social qui permet une diversité du parc locatif

En 2018, la Communauté de communes du Seignanx compte 1 400 logements locatifs sociaux (tableau 3). Bien que la commune de Tarnos accueille encore les 2/3 de ce parc, on assiste à une nouvelle répartition au profit d'Ondres mais également dans une moindre mesure des communes de l'est du territoire.

Le Seignanx est un territoire avec un taux très important de propriétaires contrairement aux territoires voisins. La part de propriétaires est moins marquée dans les communes les plus urbaines du territoire où l'on trouve une plus grande diversité des statuts d'occupation (Tarnos, Ondres et Saint-Martin-de-Seignanx).

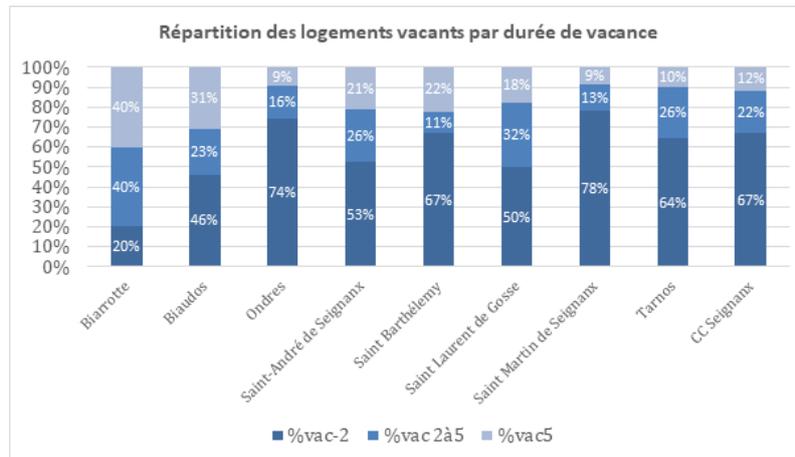
Le Seignanx connaît une production de logements locatifs privés qui relève d'une logique « investisseur » assez marquée.

Dans le Seignanx, 2 communes sont soumises à la SRU. Pour autant la production de logements sociaux est réfléchie et adaptée à l'échelle du territoire en tenant compte du niveau de centralité de chacune des communes.



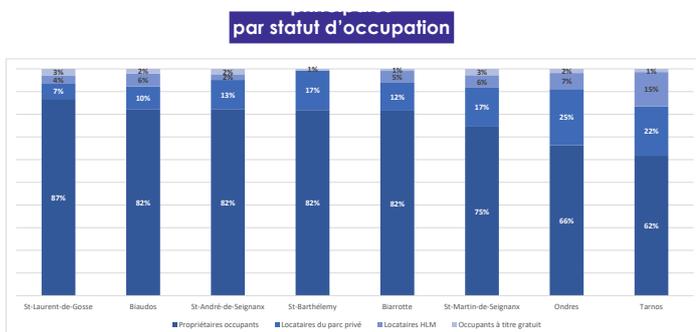
## JEUX DE DONNÉES

**Graphique 26 - Répartition des logements vacants par durée de vacance**



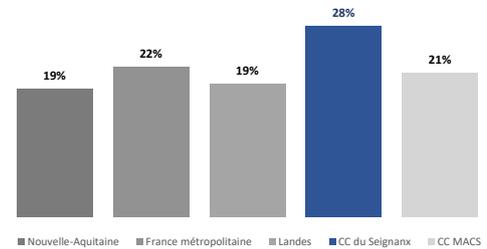
Source : FF 2016

**Graphique 27 - Répartition comparée des résidences par statut d'occupation**



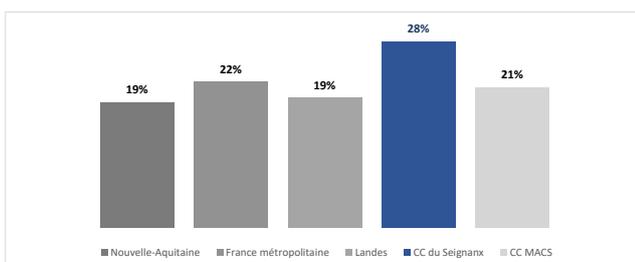
Source : INSEE 2015

**Graphique 28 - Poids du locatif privé dans la production récente**



Source : FILOCOM 2015

**Graphique 29 - Part des personnes morales parmi les propriétaires du parc locatif privé**



Source : FILOCOM 2015

**Tableau 3 - Évolution du parc locatif social à l'échelle communale**

Communes	2012	2018	Évolution
Biarrotte	9	17	+8
Biaudos	21	21	+0
Ondres	108	202	+94
Saint-André-de-Seignaux	23	50	+27
Saint-Barthélemy		7	+7
Saint-Laurent-de-Gosse	3	19	+16
Saint-Martin-de-Seignaux	142	161	+19
Tarnos	845	925	+80
CC Seignaux	1 151	1 402	+ 251

Source : RPLS, 2018

[...]

[...]

### Un développement du parc social et une plus grande diversité des opérateurs

Près de la moitié du parc social est détenu par l'organisme départemental XL Habitat (graph 31). D'autres organismes sont présents et développent des logements comme le COL avec 22 % du parc global, soit 297 logements, et HSA avec 9 % du parc, soit 120 logements. Les autres organismes sont présents de manière plus limitée (Soliha, SCI Foncière, SNI, et ICF Atlantique une vingtaine chacun et Domofrance moins de 10).

Depuis 2010, les mises en services par le COL dépassent celles d'XL Habitat, qui lui-même est suivi par HSA.

### Un parc de logements HLM plutôt récent...

Près de la moitié des logements HLM du Seignanx a été produite après les années 2000 (graph 32). Exception faite de Tarnos, où une part non négligeable a été construite de longue date (18 % avant 1975).

### ... et de taille moyenne

En général, les logements sociaux dans le Seignanx comportent entre 3 et 4 pièces (graphe 33). C'est à Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx que se situent les logements avec le plus de pièces, alors qu'à Ondres et dans la partie rurale, ce sont plutôt des logements de taille moyenne.

70 % à 80 % des logements sociaux du Seignanx sont des appartements. Ondres se démarque avec un taux de 93 % de collectif avec seulement 7 % d'individuel. C'est dans la partie rurale du Seignanx que le taux de logements sociaux individuels est le plus élevé avec 31 % du parc.

[...]

Dans le Seignanx, l'augmentation du parc de logements sociaux va de pair avec l'augmentation du nombre de bailleurs sociaux impliqués sur le territoire. Il y a un mouvement vers une plus grande diversité d'opérateurs mais les opérateurs locaux restent très impliqués.

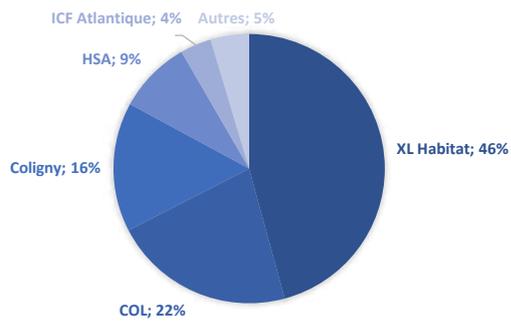
La construction des logements sociaux s'est accélérée dans les années 2000 sur le Seignanx hormis sur la commune de Tarnos où l'on retrouve un patrimoine plus ancien.

La typologie de la commune et ses fonctions de centralité joue pour beaucoup dans les caractéristiques des logements produits.



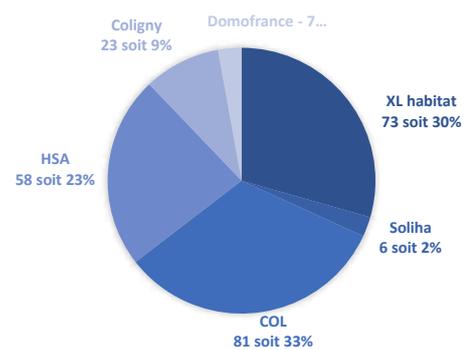
## JEUX DE DONNÉES

**Graphique 30 - Répartition du parc locatif social par bailleur**



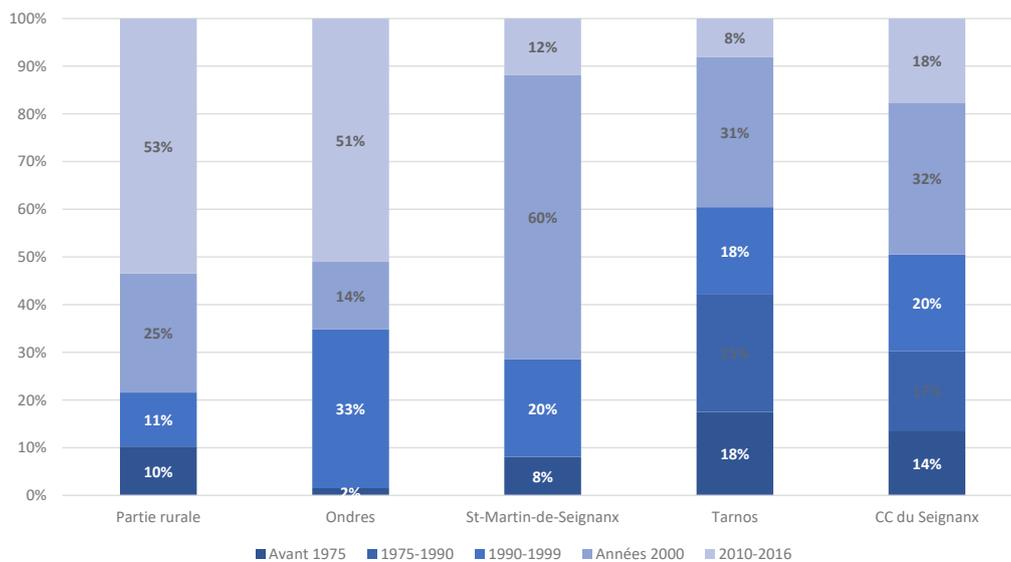
Source : RPLS

**Graphique 31 - Parc mis en service depuis 2010**



Source : RPLS

**Graphique 32 - Répartition du parc par époque de construction**



Source : RPLS

[...]

### Des prix plus abordables dans le parc ancien

L'offre qui prédomine dans le parc locatif social est celle associée au financement PLUS actuel (graphique 34) et pour lequel on note des loyers légèrement supérieurs à 6 €/m<sup>2</sup> (graphique 35). Pour autant, l'offre « très sociale » qu'elle soit rattachée à des logements anciens financés en HLM/O ou plus récent en PLAI n'est pas négligeable et se rapproche des 30 %, avec des loyers sous la barre des 4 €/m<sup>2</sup> pour 20 % d'entre eux. Il s'agit de loyers hors charges qui ne prennent pas en considération les charges auxquelles les locataires sont redevables et qui peuvent représenter dans les logements anciens un budget non neutre.

### Des réhabilitations régulières

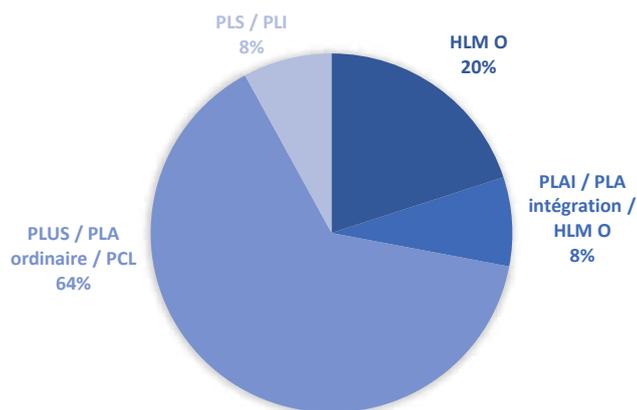
Certains logements sociaux nécessitent des réhabilitations ou rénovations. Le bailleur XL Habitat a, par exemple, déjà procédé à un certain nombre de réhabilitations de résidences : Pissot (année construction 1971/rénovation en 2009), Castillon, Sylvaflor, ou La Croix plus récemment. Cette dernière opération a permis de réhabiliter 113 logements en site occupé en associant les habitants grâce à des ateliers participatifs. Ces rénovations passent notamment par des travaux liés aux économies d'énergie (isolation, mode de chauffage) et la création d'espaces extérieurs (création de balcons ou résidentialisation des rez-de-chaussée). ■

Le parc social ancien du Seignanx a nécessité des rénovations. Les bailleurs sociaux ont joué un rôle majeur dans ces améliorations notamment en termes d'association des habitants et de prise en compte de leurs besoins.



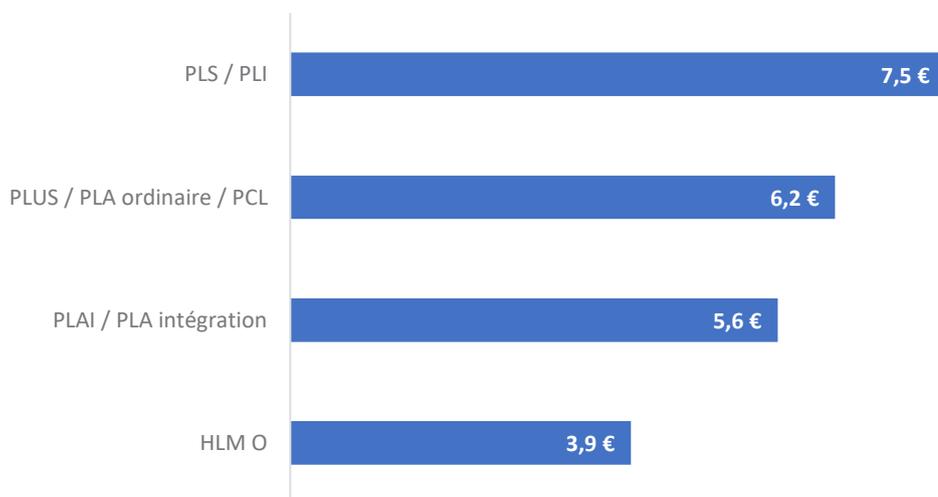
## JEUX DE DONNÉES

Graphique 33 - Type de financement



Source : RPLS 2017

Graphique 34 - Loyers moyens / m<sup>2</sup> selon le type de financement



Source : RPLS 2018

## DES BESOINS DE RÉHABILITATION DANS LE PARC ANCIEN PRIVÉ

### Des copropriétés en besoin de réhabilitation

Plus d'un quart du parc de logements est en copropriété ce qui représente environ 390 copropriétés soit 3 500 logements dans le Seignanx. Les communes les plus littorales comme Ondres, Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx sont celles où se situe le plus grand taux de copropriétés : 94 % du total des copropriétés et 98 % des logements. Ces copropriétés sont pour plus de la moitié (60 %) des constructions datant de moins de 15 ans. Toutefois, 34 copropriétés sur les 390 sont considérées comme potentiellement fragiles selon l'ANAH.

Le Seignanx doit porter un regard sur les copropriétés les plus fragiles et notamment les 34 identifiées par l'ANAH pour intervenir le cas échéant. L'enjeu sera de pouvoir mettre en place des actions de prévention face à l'augmentation récente du nombre de copropriétés. L'OPAH sera pour ce faire une ressource précieuse.

### Les secteurs pavillonnaires comme levier de renouvellement urbain

Dans les années 70, le Seignanx a connu un pic de construction qui correspond aux besoins de la première génération issue du baby-boom. Les logements construits sont alors des maisons de T3, T4, et T5 ou plus. Ils représentent un quart du parc total en 2015.

Ces logements font partie aujourd'hui du parc ancien et nécessitent d'être adaptés pour leurs propriétaires occupants voire pour de nouveaux ménages.

Dans leur ensemble, ces logements peuvent se situer dans des lotissements des années 60/70/80 qui vont pouvoir constituer des sites potentiellement très intéressants dans les années à venir pour du renouvellement urbain.

Le potentiel généré par le parc ancien peut constituer un levier stratégique pour le développement du territoire dans les décennies à venir. Il convient de l'anticiper.

### Une précarité énergétique relative mais existante

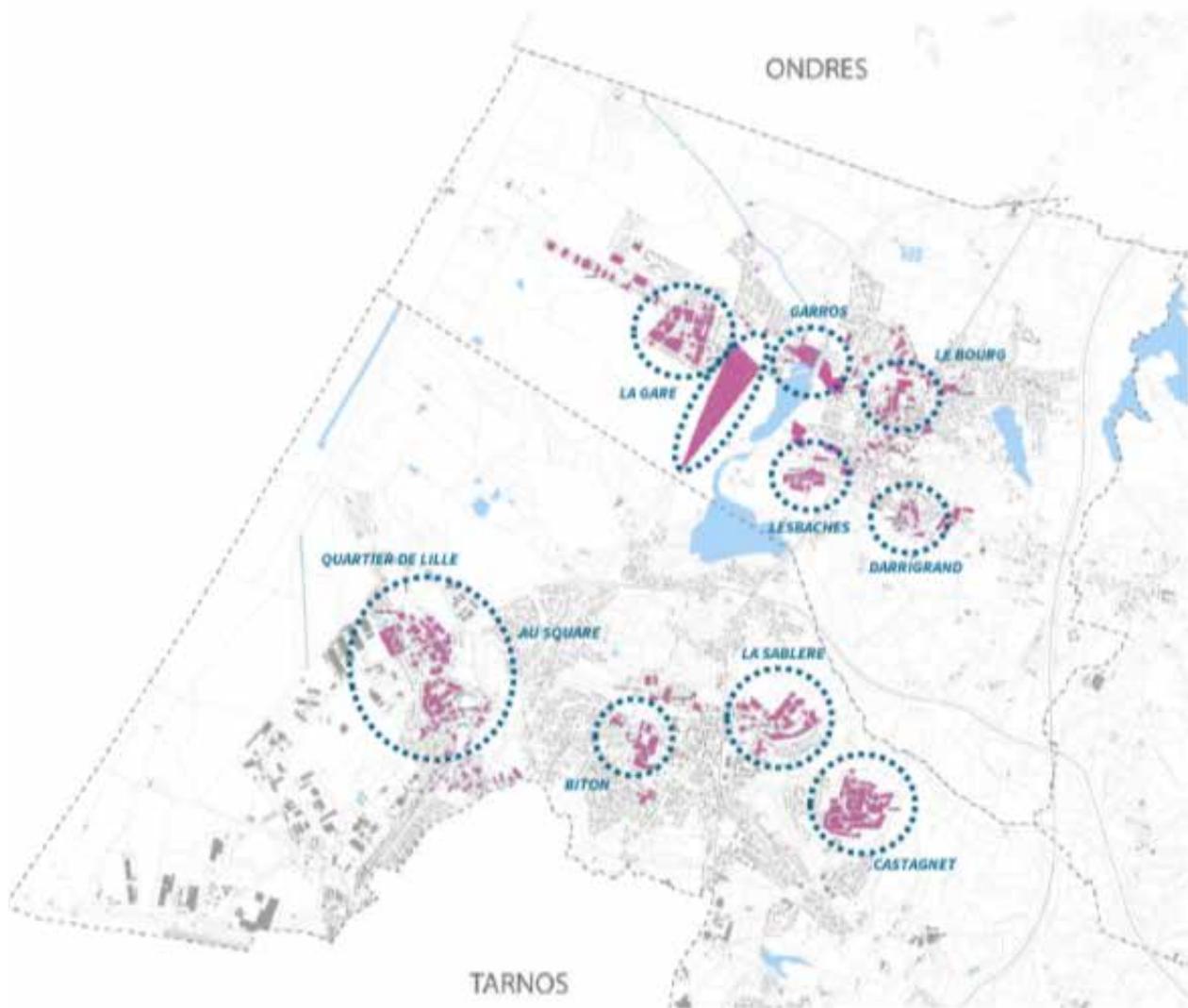
La précarité énergétique n'est pas un enjeu prégnant sur le Seignanx du fait de son parc récent. Pour autant 300 logements ont été identifiés comme potentiellement concernés du fait de leur période de construction ainsi que des revenus modestes de leurs occupants. 150 logements indignes ont été repérés par les services de l'Etat à Tarnos, Saint-André-de-Seignanx et Saint-Martin-de-Seignanx.

La performance énergétique des bâtiments est un enjeu partagé par les habitants. En effet, en 2017 sur le Seignanx, plus de 40 demandes d'informations ont été enregistrées au point Espace Info Energie. ■



## JEUX DE DONNÉES

Carte 6 - Copropriétés potentiellement fragiles



Source : Fichiers Fonciers Cadastraux, SOLIHA Landes



LE SEIGNANX,  
UN PARC DE LOGEMENTS  
QUI SE RENOUVELLE FORTEMENT  
**LES ENJEUX**

- ✓ Anticiper la mutation de certains secteurs à enjeux notamment les tissus pavillonnaires des années 60 à 80, et évaluer leur potentiel de réinvestissement urbain
  
- ✓ Réhabiliter/valoriser le parc existant tout en renforçant sa fonction sociale et sa performance énergétique
  
- ✓ Mettre en place une veille concernant le suivi des copropriétés, notamment celles considérées comme les plus fragiles afin de prévenir les situations de dégradation
  
- ✓ Participer à la coordination des acteurs autour des situations d'indignité et à la mise en place de dispositifs permettant de traiter ces situations tout en garantissant leur repérage de manière continue



# 4

## LE SEIGNANX, UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT EN COURS DE TRANSITION

## DES MARCHÉS FONCIER ET IMMOBILIER DYNAMIQUES TOUJOURS SÉLECTIFS ?

### Une production de logements élevée depuis 2012

La production de logements s'est relancée dès le début du PLH 2013/2018 et s'est intensifiée tout au long des 6 ans avec en moyenne 350 logements nouveaux construits par an. Environ 1 résidence principale sur 5 a moins de 6 ans dans le Seignaux et 2 résidences principales sur 5 ont moins de 12 ans.

### Une territorialisation de la production qui interroge

Tarnos et Ondres retenues dans l'armature territoriale du SCoT comme appartenant au cœur d'agglomération ne concentrent que 50 % des opérations nouvelles. L'assise de leur fonction de centralités principales pose question. La place de Saint-Martin-de-Seignaux est aussi au cœur de la réflexion. L'intensité de la construction sur cette commune interpelle. Deux explications peuvent être envisagées : soit la dynamique de développement de Saint-Martin-de-Seignaux avait été mal appréciée, soit la production de logements s'est faite par opportunité foncière. La réalité du phénomène est sans doute entre les deux.

On constate par ailleurs des tendances similaires qu'il s'agisse des acquisitions de maisons ou d'appartements. En revanche, il n'en va pas de même pour les terrains à bâtir ou les VEFA qui s'adosent plus à la dynamique de construction (plus fluctuante en fonction de l'avancée des programmes sur le territoire).

[...]

Les 350 logements construits, en moyenne sur les 6 dernières années, témoignent de l'attractivité résidentielle du territoire et de l'intérêt des acteurs (promoteurs, investisseurs) pour le Seignaux. Il est nécessaire de veiller à canaliser cette dynamique pour qu'elle soit durable et cohérente pour le territoire.

Dans le cadre de la territorialisation de ses objectifs, le Seignaux doit mieux anticiper le lien avec le foncier pour être en capacité d'atteindre ses ambitions en matière de répartition mais également pour orienter son développement.

[...]

### Un marché de nouveau sélectif

Après une baisse entre 2013 et 2016 (tableau 4), les prix affichés en 2017 retrouvent leur niveau de 2012 pour les petits logements (148 000 € en moyenne). Les logements de 3 pièces connaissent des fluctuations autour de 3 100 €/m<sup>2</sup> mais avec des prix médians oscillants entre 185 000 € et 198 000 € selon les années.

Entre 2016 et 2018, la moyenne des prix d'achat d'une maison dans le Seignanx est de 259 394 €, et c'est à Tarnos que les prix sont les plus élevés (289 560 €). Les prix des maisons ont augmenté dans tout le Seignanx entre les deux périodes.

Enfin, pour les terrains à bâtir, le prix moyen dans le Seignanx est de 163 €/m<sup>2</sup>, avec des prix plus élevés pour les communes littorales (Ondres, 222 €/m<sup>2</sup>, et Tarnos 201 €/m<sup>2</sup>). Les prix se réduisent à mesure qu'on s'éloigne du littoral (Saint-Martin-de-Seignanx, 134 €/m<sup>2</sup>). L'augmentation des prix a été générale dans le Seignanx entre les deux périodes.

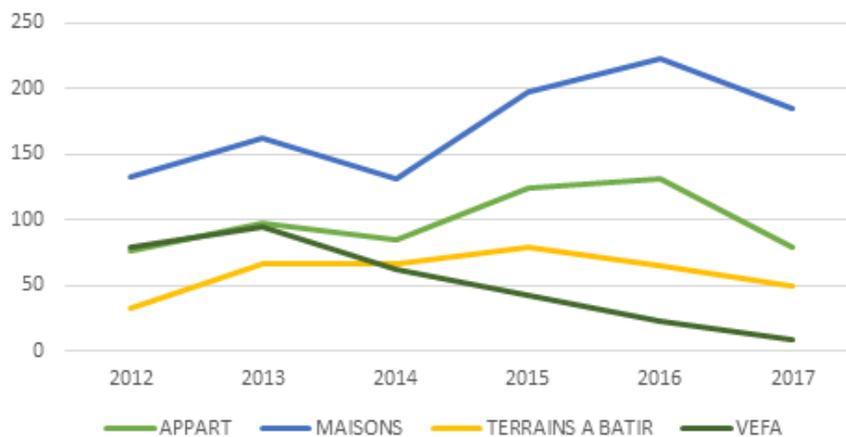
Avec un budget de 150 000 euros, un ménage pouvait acheter un appartement de 62,5 m<sup>2</sup> en 2012. Aujourd'hui, il ne peut seulement acquérir que 58 m<sup>2</sup>. Cette augmentation peut être liée à plusieurs facteurs : le développement de la demande, une tension des marchés, des exigences architecturales et environnementales dans la production de logement plus fortes. Cette augmentation des prix est à prendre en compte et à mettre en relation avec la capacité financière des ménages qui s'installent dans le Seignanx afin d'anticiper la demande et d'adapter au mieux l'offre.

[...]



## JEUX DE DONNÉES

Graphique 35 - Évolution des transactions entre 2012 et 2017



Source : DVF 2017

Tableau 4 - Prix médian au m2 des appartements en VEFA / Prix des appartements neufs

Nbre de pièces	2012	2013	2014	2015	2016	2017
2	3 432 €/m <sup>2</sup> (149 k€)	3 113 €/m <sup>2</sup> (139 k€)	3 246 € (142 k€)	3 318 € (135 k€)	3 471 € (139 k€)	3 524 € (148 k€)
3	3 168 € (198 k€)	3 015 € (188 k€)	2 787 € (168 k€)	3 109 € (193 k€)	3 118 € (191 k€)	3 103 € (185 k€)
4	3 080 € (249 k€)	2 529 € (221 k€)				2 707 € (233 k€)

Source : DVF 2017

Tableau 5 - Prix médian des maisons par année de construction

	Prix médian	Prix m <sup>2</sup> médian	Surface terrain	Surface bâti
Avant 1945	239 417 €	2 333 €	972	104
1946-1975	250 100 €	2 748 €	795	91
1975-2000	276 500 €	2 764 €	776	102
Depuis 2000	270 000 €	2 598 €	630	104

Source : DVF 2017

[...]

### Une demande forte en logements abordables comme corollaire

Faute d'une offre abordable conséquente, les logements à prix raisonnables sont très prisés par les ménages. Notamment pour ceux qui ont une capacité financière limitée au regard des niveaux de prix, et qui trouvent dans cette solution une manière de se loger dans le Seignanx. La collectivité doit veiller à ce que ces logements soient localisés de manière optimale au regard des transports et des services notamment.

D'après l'enquête menée en 2014 par le service Habitat de la Communauté de communes du Seignanx :

- Prix moyens des lots portés par des opérateurs sociaux : 144 €/m<sup>2</sup> sur Ondres, 135 €/m<sup>2</sup> sur Biarrotte, 103 €/m<sup>2</sup> sur Saint-Laurent-de-Gosse, 76 € sur Saint-Barthélemy.
- Profils des demandeurs enregistrés :
  - Revenu Fiscal de Référence moyen entre 20 500 € à 25 000 €,
  - Profils des ménages : 1/3 de couples avec enfants, 26 % de familles monoparentales, 25 % de personnes seules,
  - Origine géographique : 42 % originaire de l'ACBA, 26 % du Seignanx,
  - Statuts d'occupation : 50 % de locataires parc privé, 26 % de locataires HLM, 7 % déjà propriétaires,
  - 40 % T4-T5+ recherché
- Prix achat entre 1 750 et 2050 €/m<sup>2</sup> en moyenne (redevance 9€/m<sup>2</sup>).

### Le marché locatif

Quand on rapproche les données de marché du parc locatif privé et les données d'occupation du parc locatif social on constate que des écarts significatifs viennent renforcer le rôle social de l'offre proposée par les bailleurs sociaux aux habitants du territoire comme une alternative très intéressante. Se pose la question de la place de produits « intermédiaires » notamment pour les petites typologies de logements. Si des opérations ont été réalisées sur ces segments beaucoup de réticences se font sentir du côté des élus face à des logements qui restent vacants après le départ des locataires et ne trouvent pas preneurs faute de candidats aux garanties suffisamment solides. ■



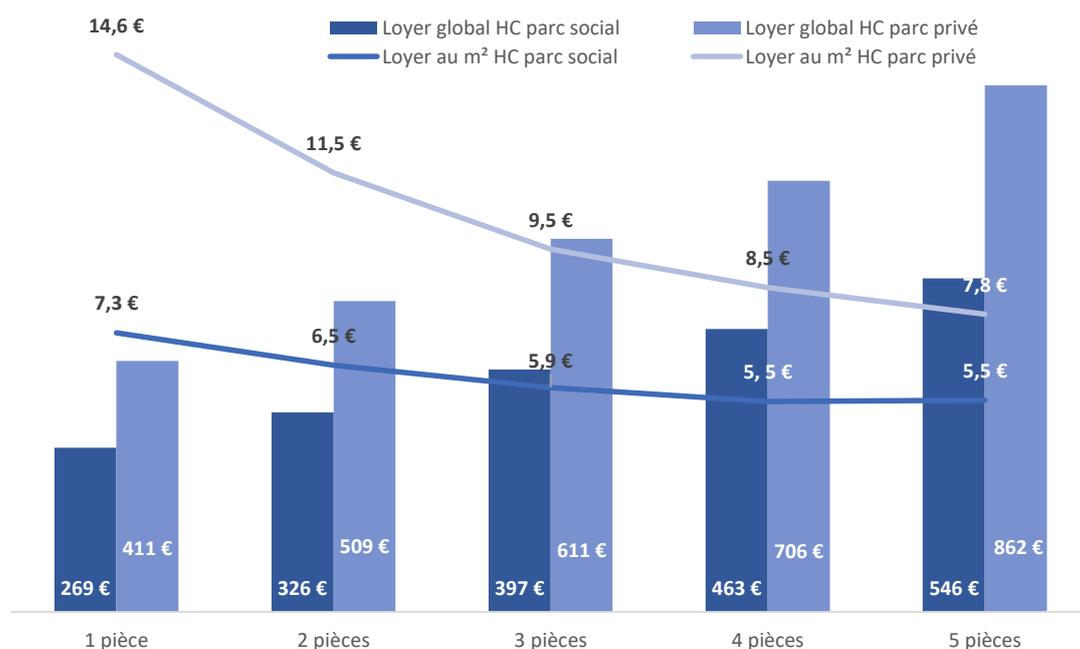
## JEUX DE DONNÉES

**Tableau 6 - Plan de financement - Focus : Confrontation capacités financières ménages / Marchés (simulations) ;  
Achat d'une maison ancienne = 260 000 € (acquisition) + 20 000 € (frais de notaire)**

	Simulation 1	Simulation 2	Surface terrain	Surface bâti
Apport personnel	20 000 €	50 000 €	972	104
Montant de l'emprunt*	260 000 €	230 000 €	795	91
Mensualités	1 350 €	1 200 €	776	102
Revenus mensuels nécessaires	4 500 € soit 4 SMIC	4 000 € soit 3,5 SMIC	630	104
Revenus médians disponibles selon la composition des ménages				
Couple sans enfant		2 790 €		
Couple avec enfant (moins de 14 ans)		3 350 €		
Couple avec 2 enfants (moins de 14 ans)		3 750 €		

Cette simulation montre que l'achat d'une maison ancienne demande une capacité financière conséquente qui concerne relativement peu de ménages. En effet, les mensualités demandées, fonction de l'apport personnel et des revenus mensuels, sont totalement impossible à payer pour plus de 50 % des ménages du Seignanx selon leur profil familial.

**Graphique 36 - Loyers comparés entre le parc locatif social et privé**



Source : Observatoire des loyers, RPLS

## UNE ADAPTATION DE LA PRODUCTION À LA DEMANDE MAIS DES EFFORTS À AMPLIFIER

### Le collectif devant l'individuel en termes de construction

Avec une part de 66 %, la construction de logements en collectif a pris le pas sur l'individuel. Ce changement de paradigme génère une consommation foncière moindre même si à ce stade elle reste supérieure à l'objectif initial avec 15 hectares en moyenne par an. La densité moyenne se situe aujourd'hui pour les nouvelles opérations entre 21 et 26 logements à l'hectare.

La notion de densité et le nombre de logements/hectare ne permet pas à elle seule d'évaluer la qualité d'une opération et la réussite de son intégration urbaine. Il serait intéressant de dépasser cette seule entrée.

### Une localisation de l'offre mieux pensée pour limiter la consommation d'espaces et le mitage

La définition retenue par le SCoT pour approcher les objectifs de réduction de consommation foncière et le développement urbain s'adosse aux directives nationales de préservation des terres agricoles et naturelles. Il s'agit de limiter l'artificialisation et de privilégier le renouvellement urbain c'est-à-dire contenir le développement dans les tissus urbains constitués. Un travail a été engagé dans le cadre des travaux du PLUi afin de dresser un bilan de la consommation foncière récente et calibrer les objectifs de sa réduction.

Cet objectif passe d'abord par des obligations chiffrées fixées à moins de 10 hectares consommés par an dans le PLH en cours. Entre 2008 et 2018, ce sont 15 hectares par an qui ont été artificialisés pour permettre la production de logements, soit entre 21 et 26 logements à l'hectare. Cette consommation s'est opérée dans le cadre de documents d'urbanisme relativement ouverts. Dans le cadre du PLUi, cette possibilité sera plus limitée.

La limitation de la consommation d'espace est un objectif national. Le Seignanx articule l'ensemble de ses démarches afin de s'inscrire pleinement dans cet objectif. Les perspectives prises doivent permettre de concrétiser cet enjeu notamment par le choix d'un « bouquet » d'indicateurs venant illustrer plusieurs aspects de la réduction de la consommation foncière et de ce que cela produit sur le territoire en termes de modèle de développement.

### Une production de logements à améliorer en termes de qualité

Un certain nombre d'opérations récentes réalisées sur le Seignanx sont jugées peu qualitatives. Souvent, ce sont les règles d'urbanisme qui sont ou :

- trop contraignantes pour pouvoir innover en matière de forme urbaine, de matériaux et d'architecture (règles d'imperméabilisation des sols, sur la qualité d'usage et sur l'insertion urbaine),
- trop légères et qui n'incitent pas assez à améliorer la qualité des logements produits.

Dans le cadre de son PLUi, le Seignanx doit aborder l'enjeu de la qualité des logements à travers des règles adaptées et incitatives pour préserver son attractivité et sa qualité de vie.

A titre d'exemple : Le parc de logements aujourd'hui labellisé BBC<sup>1</sup> s'étoffe avec plus de 550 logements concernés. Il représente 5 % du parc environ. Les labellisations BBC rénovation sont quasi inexistantes seulement 2 maisons individuelles en ont fait l'objet.

<sup>1</sup> Observatoire Effinergie

### Une adaptation de la production à l'évolution des ménages

Les jeunes ménages recherchent des parcelles de plus petite taille pour des raisons de prix (au regard du prix au m2 elles sont moins chères à l'achat) et d'entretien (les nouvelles générations sont moins enclines que leurs aînés à passer du temps à entretenir leurs jardins). Si cette baisse de la superficie moyenne des parcelles vendues est une bonne chose en matière de sobriété foncière, elle peut, lorsqu'elle n'est pas maîtrisée, être source de problème de relations de voisinage. Dans le cas d'opérations récentes, la promiscuité comme résultante des tailles réduites de parcelles couplées à des formes peu ou mal adaptées à ces tailles, entraînent des relations de voisinage complexes et mal gérées.

Les impacts de la diminution de la taille des parcelles sont différents mais toujours liés à la forme du bâti. Le Seignanx doit réfléchir à des formes qui permettent une bonne insertion paysagère, mais aussi une meilleure acceptation du logement par les ménages.

### Une diversification de la production tant en milieu urbain que rural

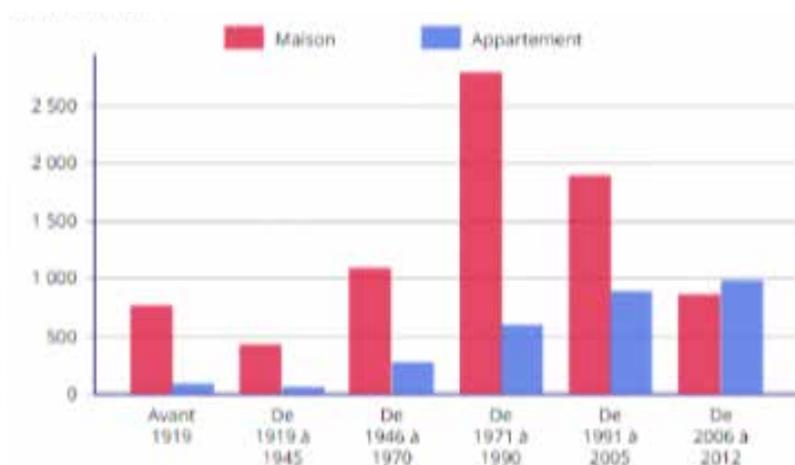
Les projets de lotissements sont de plus en plus diversifiés. Les produits proposés vont du lot libre, en passant par le macro lot pour du LLS, jusqu'aux lots pour de l'accession sociale (quasi exclusivement sous la forme de PSLA). Dans les communes rurales des efforts sont également faits en matière de diversification de la production. En effet, outre la maison individuelle, sont désormais intégrés à l'offre, des petits collectifs ou des maisons mitoyennes.

La diversification de l'offre va dans le sens de l'adaptation à la demande des ménages. Le Seignanx doit mener une réflexion pour ajuster cette diversification dans le prochain PLH.



## JEUX DE DONNÉES

Graphique 37 - Résidences principales en 2015 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2013.  
Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

[...]

### L'enjeu de l'offre abordable, un sujet à relancer sur le Seignanx

Le PLH précédent a souhaité définir les contours de l'accès abordable : « tout projet accompagné par les collectivités (foncier ou programme) avec des prix inférieurs à 20 % du prix du marché (référence à fixer par la CC sur la base des DIA de l'année précédente) ». Aucune étude ne s'est attachée à en dresser le bilan.

Il apparaît pourtant complexe de s'appuyer sur la seule année antérieure. L'analyse des données DVF ayant trait aux transactions d'appartements en VEFA sur la période 2012-2018 montre des écarts pouvant aller jusqu'à 250 € : 3 267 €/m<sup>2</sup> observé en 2012 sur le territoire contre 3 018 €/m<sup>2</sup> l'année suivante quand le prix médian sur l'ensemble de la période avoisinait les 3 130 €/m<sup>2</sup>. Cette référence permet de calculer un prix abordable a posteriori de 2 500 €/m<sup>2</sup>. Mais selon la commune concernée ou la typologie des biens la donnée peut également changer 3 600 €/m<sup>2</sup> pour un T1 quand un T4 avoisinera les 2 635 €/m<sup>2</sup>. C'est sur la commune d'Ondres que l'on trouve les prix médians les plus élevés.

### Des ambitions en matière de production de logements sociaux

Le Seignanx est un territoire où des efforts notables en matière d'offre abordable ont été réalisés. Les opérations de logements sont de plus en plus orientées vers les populations les moins aisées. Ainsi, 30 % de l'offre locative sociale nouvelle correspond à du PLAI alors qu'elle n'était que de 5 % par le passé. Depuis 2013, 177 agréments ont été accordés en moyenne chaque année. Sur ces agréments, 20 % sont destinés à du PSLA soit près d'un quart des décisions d'agrément.

[...]

La question de l'accès abordable reste un sujet majeur pour le territoire. Les premières pistes partagées avec les opérateurs permettent d'envisager une autre manière d'appréhender ce segment de marché en s'adossant non plus au marché libre mais sur celui de l'accès social (majoration des prix, profils des ménages ciblés pour ce marché).

Deux des huit communes du Seignanx sont aujourd'hui soumises à la SRU. Pour autant, la réflexion et l'action sur les logements sociaux sont plus larges et concernent, au regard du rôle de chacun, toutes les communes du territoire.



[...]

### Une offre sociale parfois déconnectée des besoins et des réalités sociales locales ?

En milieu rural, les opérateurs sociaux peinent à trouver des locataires. Ainsi, certaines opérations destinées à l'origine à la location se sont transformées en accession à la propriété. Dans d'autres cas, certaines communes marquent une pause dans la production de logements sociaux. En effet, les opérations d'une dizaine de LLS réalisés ces dernières années semblent répondre aux besoins sur ces communes. ■

Dans les communes les plus rurales du Seignanx, les demandes en matière de logements locatifs sociaux sont ponctuelles ou étroites. Il s'agit d'adapter les produits aux besoins.



# LE SEIGNANX, UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT EN COURS DE TRANSITION **LES ENJEUX**

- ✓ Réduire l'impact environnemental de la construction tout en accentuant l'exigence de qualité en mobilisant l'ensemble des acteurs
  
- ✓ Développer la connaissance du marché local de l'habitat afin de redéfinir la notion de logement abordable et l'échelle de la mixité
  
- ✓ Engager une réflexion sur la qualité d'usage des logements (ex. typologie / surface, les annexes, espaces extérieurs et/ou communs...)
  
- ✓ Maîtriser et mobiliser un plus large panel d'outils de maîtrise foncière (existants ou en réflexion) pour continuer de produire des opérations de qualité et du logement abordable



# 5

## **S'APPUYER SUR LE PLH EN COURS POUR BÂTIR LE PROCHAIN**

## BILAN SYNTHÉTIQUE DU PLH EN COURS

Axes du PLH 2013/2018	Actions	État de réalisation
<b>Axe 1 - Le développement de l'offre de logements</b>	Renforcer progressivement la dynamique de production de logement	Orange
	Favoriser le développement de l'offre de logement social	Orange
	Développer les programmes en accession sociale à la propriété	Orange
	Renforcer la politique de planification, d'aménagement et de mobilisation foncière	Orange
	Définir de nouvelles modalités de travail entre les opérateurs et la CC Seignanx	Rouge
<b>Axe 2 - L'amélioration du parc existant</b>	Appuyer les dispositifs locaux en faveur de l'amélioration du parc existant et de lutte contre l'habitat indigne	Orange
	Mettre en place une veille sur les qualités du bâti du parc social et enjeux d'intervention	Rouge
<b>Axe 3 - La réponse aux besoins spécifiques</b>	Améliorer le dispositif de réponses aux besoins des ménages défavorisés	Vert
	Poursuivre le développement de l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion	Vert
	Poursuivre la politique conduite en direction du logement des jeunes	Vert
	Développer l'offre adaptée aux besoins des personnes âgées et handicapées	Orange
	Améliorer l'accueil des gens du voyage	Vert
<b>Axe 4 - La mise en relation de l'offre et de la demande</b>	Améliorer la connaissance de la demande de logement social et des attributions	Vert
	Créer un service logement à la CC du Seignanx	Vert
<b>Axe 5 - Le pilotage et le suivi du PLH</b>	Structurer l'observatoire du PLH	Orange
	Définir et mettre en œuvre le dispositif de pilotage et de conduite du PLH	Orange

Vert : Des efforts et les résultats sont là

Orange : Marges de progrès ou résultats non maîtrisés ou efforts à poursuivre

Rouge : Actions non enclenchées

## AXE 1 : DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

### Renforcer progressivement la dynamique de production de logement

Le territoire a dépassé les objectifs initiaux qu'il s'était fixés. En effet, la production de logements a été beaucoup plus intense que prévue : environ 2 130 logements ont été produits entre 2013 et 2018 quand il en était attendu 1 500.

Pour autant, les modalités de mise en œuvre n'ont pas été respectées, et notamment la montée en puissance de la production souhaitée durant les 2 périodes triennales du PLH. Cette progressivité avait été envisagée pour permettre aux collectivités de structurer en conséquence leur offre de services et d'équipements publics. Pour les 3 premières années de mise en œuvre, l'objectif était de produire 200 logements par an. Ce sont finalement 355 logements qui ont été construits. La deuxième période affichait un objectif de 300 logements. C'est en réalité 390 logements par an qui ont été produits.

Par ailleurs, il était envisagé un dispositif de suivi tout au long de l'élaboration des projets. Celui-ci n'a pas vraiment été structuré ni systématisé ne permettant pas toujours à la Communauté de communes d'émettre des préconisations en amont des projets tant sur le plan quantitatif que qualitatif sur la nature des opérations.

### Favoriser le développement de l'offre sociale

Si le volume de logements locatifs sociaux a été plus important que prévu - près de 450 logements, la production en part relative n'a pas été respectée. En effet, l'effort réalisé n'a pas permis de suivre la dynamique de production globale particulièrement forte. L'objectif du PLH 2013-2018 était de créer 26 % de logements sociaux en PLAI/PLUS, soit un volume d'environ 391 logements. Seuls 21 % de logements sociaux ont été identifiés dans les constructions neuves. Cela n'a pas permis aux 2 communes soumises aux obligations SRU de diminuer leur nombre de logements manquants.

En outre, la diversification n'a pas vraiment eu lieu. Elle traduit la difficulté de procéder à des transformations structurelles du parc et ouvre le débat sur le lien superficie / surface / espaces partagés.

Le règlement d'intervention adopté initialement par la Communauté de communes du Seignanx en 2013 a permis d'afficher clairement les modalités de financement de la collectivité pour soutenir la production de logements locatifs sociaux. Il a été revu en 2017 en vue d'intégrer notamment les réservations de logements dédiés aux personnes âgées et/ou handicapées vieillissantes (convention de réservation

Ce dépassement traduit une attractivité particulièrement forte et non prévue/maîtrisée sur le territoire. La production des logements n'a pas été cohérente avec l'organisation territoriale telle que pensée dans le cadre du SCOT Bayonne Sud Landes. Saint-Martin-de-Seignanx a connu une croissance très forte en raison de la facilité d'accès au foncier contrairement à Tarnos et Ondres.

Si construire des logements sociaux apparaît nécessaire pour répondre à une forte demande, il faut être vigilant à ce que l'objectif de mixité sociale ne vienne pas freiner la production mais bien la soutenir. Cela questionne les échelles auxquelles il faut la penser ainsi que les outils à mobiliser selon les contextes urbains. Il apparaît nécessaire que la CC puisse être partie prenante de l'exercice de programmation annuelle réalisé entre les opérateurs et les services de l'Etat.

du 14 juin 2017 signée avec les bailleurs sociaux). Souhaitant privilégier la maîtrise d'ouvrage directe des opérateurs HLM au sein des opérations de logements, la Communauté de communes a exclu dès 2013 le financement des logements locatifs sociaux réalisés en VEFA, à l'exception des VEFA réalisées entre opérateurs sociaux eux-mêmes. Un suivi régulier de la production est réalisé par le service habitat de la Communauté de communes.

L'évolution de l'ensemble des documents d'urbanisme visant à prendre en compte les objectifs de mixité sociale a permis d'amorcer un changement de pratique et développer des partenariats entre la promotion privée et les opérateurs sociaux. L'usage des règles et des outils fonciers doit encore pouvoir être manié avec plus d'agilité.

### Développer les programmes en accession sociale à la propriété

Tout comme la production locative HLM, l'atteinte des objectifs se fait en demi-teinte côté accession sociale. En effet, l'objectif était de produire 15 % de logements abordables en accession (sociale ou maîtrisée) dont 6 % en PSLA. La production n'a finalement atteint que 10,5 %, correspondant tout de même à 223 logements pour un objectif de 225, et 7,5 % de logements en PSLA, soit 159 logements. L'aide au financement mise en place par la collectivité est une réelle avancée ainsi que les prescriptions de mixité sociale dans les PLU qui ont permis ce développement.

La définition trop floue de l'accession abordable ne résout pas le problème de l'observation et du suivi réel. Cela pose la question du choix des valeurs de référence en minoration des prix de marché. De manière générale, le suivi reste complexe pour capitaliser les données sur les équilibres d'opération et le profil des accédants. Cela n'a pas permis de rentrer en négociation avec les opérateurs pour les programmations futures.

[...]

Un réel effort a été fait en matière de développement de programmes en accession sociale à la propriété. La demande sur ces produits notamment pour le PSLA a été au rendez-vous. Il est important de continuer sur cette voie tout en ouvrant la possibilité d'expérimenter d'autres types de produit (BRS, SCIAPP)

[...]

### Renforcer la politique de planification, d'aménagement, et de mobilisation foncière à l'échelle du Seignanx

Comme évoqué précédemment, la mise en cohérence des documents d'urbanisme a largement été amorcée mais elle n'a cependant pas totalement garanti la qualité des opérations (localisation, traitement des espaces extérieurs, intégration du stationnement...). Ainsi sur certaines communes leur permissivité n'a pas permis le recentrage de la production ne contribuant ainsi pas à la consolidation de l'armature territoriale.

Il est important de noter également que toutes les communes ont lancé des études afin de planifier le développement de leur centralité.

Le renforcement de la planification, d'aménagement et de mobilisation foncières reste un enjeu de taille. Le lien avec l'EPFL doit être renforcé et le Seignanx doit pouvoir se structurer autour d'un pôle planification (urbanisme, habitat, foncier) afin d'être l'acteur de référence sur ces questions aux côtés des communes.

### Définir de nouvelles modalités de travail entre les opérateurs et le Seignanx

La principale modalité de travail entre les opérateurs et le Seignanx permettant de réaliser les objectifs à la fois quantitatifs mais surtout qualitatifs devait se traduire par l'élaboration et la validation d'une charte de qualité des opérations neuves de logements ; ensuite annexée au PLUi. Seule la première étape de ce processus a pu aboutir. Il s'agit du travail mené en collaboration avec les techniciens des communes et ceux de la Communauté de communes. Un premier document a été réalisé par l'AUDAP « Cahier de recommandations urbaines ». En complément, un autre document produit par le CAUE est quant à lui plus orienté sur la construction individuelle. L'objectif était de clarifier les attentes de la collectivité en matière de qualité urbaine, de qualité environnementale, de qualité d'usage. ■

Il semble intéressant de relancer les démarches engagées pour les faire aboutir. Elles doivent pouvoir constituer une référence commune sur des exigences de qualité partagées dans un contexte d'attrait d'intervenants dans le secteur de l'aménagement et de la construction toujours plus nombreux.

## AXE 2 : L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

### Appuyer les dispositifs locaux en faveur de l'amélioration du parc existant et de lutte contre l'habitat indigne

Le nombre de dossiers montés pour aider les propriétaires privés à financer la rénovation de leurs logements est resté très modeste. En effet, sur la durée du PLH aucun dispositif de type PIG ou OPAH n'a été porté sur le territoire. Ces derniers génèrent des effets leviers grâce à la bonification des aides de l'ANAH et une équipe d'animation dédiée. Depuis 2013, 61 dossiers Habiter Mieux pour des travaux d'économie d'énergie ont été traités et déposés par SOLiHA ainsi que 42 dossiers adaptation ont été déposés.

Depuis 2015, 8 visites Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) ont été réalisées par SOLiHA Landes sur le Seignanx dans le cadre du PIG départemental.

La collectivité s'est donnée les moyens d'investir cette question en commençant par demander à l'AUDAP une étude d'opportunité permettant d'évaluer le potentiel de logements éligibles selon les critères établis par l'ANAH. Elle a ensuite souhaité lancer une étude pré-opérationnelle réalisée par SOLiHA Landes.

Dans le porter à connaissance de l'Etat, il est mentionné que le pôle de lutte contre l'habitat indigne a enregistré 12 saisines sur les communes du Seignanx. (Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx).

### Mettre en place une veille sur les qualités du bâti du parc social et enjeux d'intervention

Aucune démarche n'a été engagée en ce sens. Le Seignanx reste très en retrait sur ces questions. La collectivité n'a pas, par exemple, connaissance des Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs sociaux. Pour autant, la qualité du parc social n'est pas apparue comme prioritaire aux participants des ateliers du PLH. Les élus sont eux plus nuancés. Leur crainte est, au regard du nombre de refus croissants suite aux commissions d'attribution, qu'un décrochage ait lieu entre le parc ancien et les logements sociaux produits récemment et en nombre sur le territoire. ■

S'appuyer sur la nouvelle OPAH lancée en mai 2019 pour réinvestir en profondeur la réhabilitation du parc existant ancien en lien avec les dispositifs départementaux multi-partenariaux. Elle doit aussi permettre de faire émerger des opérations d'Acquisition-Amélioration, de recyclage foncier ou de prévention de la dégradation des copropriétés. La maîtrise des loyers dans le parc privé reste une préoccupation au vue des prix constatés dans le cadre de l'Observatoire des loyers que porte l'AUDAP. Le conventionnement sera au cœur du dispositif avec un effort accru sur les 2 communes soumises aux obligations SRU.

Même s'il n'apparaît pas nécessaire aux opérateurs d'envisager de nouvelles rénovations d'ampleur de leur parc, une vigilance est de mise afin que le parc ancien reste concurrentiel face aux opérations récemment produites sur le territoire. Une veille sur le sujet réunissant les acteurs et le Seignanx serait souhaitable.

## AXE 3 : LA RÉPONSE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

### Poursuivre le développement de l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion

Grâce à l'inauguration de la Maison du Garde Barrière à Ondres en mai 2019, l'objectif minimal de doublement de l'offre d'hébergement est atteint. La réalisation de ces 2 nouveaux logements gérés par le CIAS ne permet cependant pas d'atteindre totalement l'objectif final de 17 logements sur le Seignanx. Elle s'ajoute à l'offre existante à Saint-Martin-de-Seignanx (Hôtel social Monaco de 9 places / gestion SOLIHA). Un autre projet est en réflexion sur la commune de Tarnos (création de 9 places supplémentaires d'hébergement d'insertion en 2020) ce qui permettra au territoire de disposer d'une offre d'hébergement d'urgence et d'insertion de 23 places.

La commission Hôtel Social se réunit très régulièrement. Elle examine pour l'heure les demandes enregistrées par le SIAO des Landes géré par ALP Lisa 40 pour un hébergement au sein de l'Hôtel Social Monaco et dès à présent en vue de l'intégration des nouvelles places à Ondres. La gestion de ces dispositifs permet d'améliorer la connaissance des besoins (évolution du nombre de demandeurs, origine géographique, âge, orientation, composition familiale). Les ménages hébergés dans ces dispositifs temporaires sont majoritairement relogés dans le parc locatif social (en priorité grâce au contingent Etat/réserve préfectorale mais également grâce au contingent Communauté de communes/Communes et parfois contingent bailleur) grâce à un partenariat efficace construit avec les bailleurs sociaux et les communes.

Cette offre d'hébergements temporaires est complétée durant la période hivernale (octobre à mai) par un dispositif d'hébergement d'urgence « Larrendart » situé sur la Commune d'Ondres et géré par le CIAS.

La révision des statuts de la Communauté de communes pour la révision de l'objectif de développement de l'offre d'hébergement a bien eu lieu.

Une offre qui se développe et qui se diversifie sur le Seignanx (urgence, hébergements temporaires, intermédiation locative...) permettant d'apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages dépourvus de logement.

## Poursuivre la politique de conduite en direction du logement des jeunes

Les objectifs fixés dans la convention signée en 2009 avec les bailleurs sociaux ont été respectés. En 2014, un bilan quantitatif et qualitatif a été réalisé mettant fin à cette convention, l'offre créée étant jugée suffisante pour répondre aux besoins en logements des jeunes. En effet, l'association HAJSA a aujourd'hui atteint une masse critique de logements « foyer soleil » en gestion pour assurer l'accompagnement des jeunes dans de bonnes conditions. Au total ce sont plus d'une cinquantaine de logements captés dans la production locative HLM grâce à la règle des 10 %. Le partenariat mis en place par HAJSA notamment avec les bailleurs sociaux du territoire permet également de proposer des solutions de relogement pérenne aux jeunes accueillis dans le cadre du foyer soleil.

La reconstruction de la nouvelle structure FJT est une réussite. La Communauté de communes du Seignanx a accompagné financièrement cette reconstruction à hauteur de 165 000 €.

L'aide accordée annuelle (environ 26 000 €) par la Collectivité a permis le renforcement du service logement jeunes avec la mise en place de permanences hebdomadaires dont une délocalisée à Saint-Martin-de-Seignanx.

[...]

La politique du logement en direction des jeunes est très active. Elle s'appuie sur un acteur moteur tant du point de vue de la connaissance des besoins que sur l'articulation avec les autres partenaires notamment les communes et les bailleurs sociaux en vue de faciliter le parcours résidentiel des moins de 30 ans.

[...]

## Développer l'offre adaptée aux besoins des personnes âgées et handicapées

Dans la droite ligne de la convention « jeunes », la Communauté de communes du Seignanx a conclu en juin 2017 avec le CIAS du Seignanx et les bailleurs sociaux du territoire une convention de partenariat pour réserver des logements locatifs sociaux à des personnes âgées et/ou handicapées vieillissantes.

Dans le cadre de cette convention, un objectif de 24 logements a été fixé sur la période 2017/2021, soit 6 logements/an. Pour l'instant, 10 logements sociaux ont été réservés sur 6 opérations neuves de logements sociaux qui seront livrés entre 2019 et 2020.

De plus, la concrétisation d'un projet de logements pour les personnes âgées à Saint-André-de-Seignanx permettra d'accueillir très prochainement au cœur de son centre-bourg, 8 logements dédiés aux personnes âgées en location mais également 1 hébergement temporaire (T3). L'arrivée de 3 professionnels de santé est aussi prévue.

L'accompagnement des ménages pour l'adaptation dans le parc privé s'est heurté à une difficulté d'information et de communication en l'absence de dispositif d'aide actif depuis la fin du dernier PIG en 2008. Pourtant en 2017, 11 contacts ont été pris pour le montage de dossiers d'adaptation par des propriétaires occupants aux ressources modestes afin d'améliorer leurs conditions de vie et surtout de trouver des solutions au quotidien pour mieux prendre en compte leur perte d'autonomie et de mobilité. Depuis 2013, 85 contacts ont été pris par SOLIHA Landes pour des dossiers adaptation dont 42 ont été déposés effectivement auprès des services de l'Anah. (Source : étude pré-opérationnelle OPAH réalisée en septembre 2018 par SOLIHA Landes).

Il y a peu de visibilité quant à la mise en relation de l'offre et de la demande adaptée (prioritairement dans le parc social). Seul XL Habitat renseignerait les logements adaptés sur la plateforme Adalogis.

Le PLH a permis d'élargir l'offre dédiée aux personnes âgées grâce à la concrétisation d'un projet sur la commune de Saint-André-de-Seignanx et à travers une convention de réservation dans le parc HLM. Pour autant l'enjeu principal se situe dans l'adaptation du parc privé. La communication et l'accompagnement des personnes en perte d'autonomie à la recherche d'une solution de logement adaptée est plus que jamais nécessaire.

Une réflexion d'opportunité et de faisabilité est en cours avec SOLIHA sur la réhabilitation du château rouge à Saint-Martin de-Seignanx afin de créer une structure spécifique pour les personnes vieillissantes avec un handicap mental (ex. pension de famille). Ce projet n'en est qu'à ses prémises.

### Améliorer l'accueil des gens du voyage

Plusieurs services de la Communauté de communes du Seignanx ont été mobilisés pour aboutir à l'identification de sites et à leur aménagement (services foncier, urbanisme, techniques, habitat-logement) et ce, en accord avec les communes concernées par les obligations légales de réalisation d'aires à destination des gens du voyage.

- Réalisation de l'aire de grand passage à Saint-Martin-de-Seignanx : un site de plus de 4 hectares acquis par la Communauté de communes du Seignanx est en cours d'aménagement. Ce site d'une capacité de 150 places ouvrira ses portes à l'été 2020.
- Réalisation de l'aire d'accueil à Tarnos : un site de 20 places (10 emplacements) est en cours de construction. Les familles accueillies bénéficieront d'un accompagnement social adapté à leur situation. Il sera apporté par une conseillère en économie sociale et familiale de la Communauté de communes du Seignanx.

La gestion de ces nouveaux sites sera réalisée par le service Habitat-logement de la Communauté de communes du Seignanx et le suivi technique de ces équipements par les services techniques.

Une gestion qui se poursuit sur l'AGP d'Ondres : en 2018, le site a accueilli en moyenne 23 foyers (minimum de 10 foyers jusqu'à 33 foyers maximum) par semaine. Le site a été occupé durant 23 semaines. Soit une fréquentation légèrement supérieure à celle de 2012 sur une période légèrement plus resserrée (23 semaines contre 27 en 2012). ■

## AXE 4 : LA MISE EN RELATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

### Améliorer la connaissance de la demande de logement social et des attributions

La montée en gamme sur la question des demandes et des attributions de logements sociaux est bien réelle. Mais sa diffusion et son partage restent limités ne permettant pas suffisamment d'orienter la production de logement social. En outre, l'analyse de l'occupation du parc social et des nouveaux entrants n'a pas fait partie des échanges entre la Collectivité et l'ensemble des opérateurs. A l'occasion du bilan triennal du PLH, une enquête attributions a été réalisée auprès des bailleurs sociaux par le service Habitat-logement qui a seulement fait l'objet d'une analyse quantitative des attributions réalisées sur le territoire.

Une première réflexion sur la gestion de la demande sociale a été mise en place en 2016 sous l'impulsion de la Communauté de communes, pour se mettre en ordre de marche par rapport à la loi et à la nécessité pour le territoire d'élaborer un plan partenarial de gestion de la demande sociale (obligation revue pour le territoire avec la loi Egalité Citoyenneté). Ce travail partenarial a permis d'établir un premier état des lieux des pratiques.

### Créer un service logement à la CC du Seignanx

L'amélioration du service aux habitants s'est concrétisée par la mise en place du service enregistreur au sein du Seignanx. Le service Habitat-logement de la Communauté de communes du Seignanx enregistre environ 200 demandes de logements sociaux par an. Il accueille et renseigne les demandeurs sur les démarches à entreprendre pour obtenir un logement social et fait le lien avec les travailleurs sociaux de secteur sur les situations plus complexes.

Un travail partenarial est réalisé en amont des commissions d'attribution HLM en lien avec les communes et les bailleurs sociaux en vue de proposer des candidats. La Communauté de communes du Seignanx participe également aux commissions d'attribution HLM et représente, le cas échéant, les communes.

Le suivi des attributions réalisées sur le contingent de réservations en lien notamment avec les différentes conventions signées avec les opérateurs sociaux reste encore à formaliser. ■

De la capitalisation des données à leur lecture stratégique : un besoin de connaissance partagée qui doit être au cœur du dispositif d'observation à créer avec l'ensemble des partenaires concernés. Une analyse spécifique sur les logements très sociaux serait un plus.

Le service logement de la CC du Seignanx s'est structuré et la reconnaissance de son service d'enregistrement de la demande de logement social en est un exemple marquant. La feuille de route dans ce domaine est désormais établie. Les modalités de suivi et de gestion des attributions sont quant à elles encore à parfaire (cf. articulation des différents contingents et conventions de réservation).

## AXE 5 : LE PILOTAGE ET LE SUIVI DU PLH

### Structurer l'observatoire du PLH

- Développer la connaissance du marché local de l'habitat et des dynamiques à l'œuvre dans le territoire en enrichissant le dispositif d'observation de l'habitat du Seignaux.** Les thématiques prioritaires de l'observatoire n'ont pas été déterminées en amont et la liste des indicateurs envisagée dans les fiches actions n'a pas servi à la réalisation de tableaux de bord. L'articulation entre les différents acteurs ressources n'est pas encore efficiente (différents services de la Collectivité, EPFL, AUDAP, ADACL, ADIL...). L'absence de suivi régulier de la dynamique de construction au travers de l'analyse des permis de construire est un exemple symptomatique.
- Améliorer le suivi/évaluation du PLH.** Le bilan triennal réalisé en collaboration avec l'AUDAP a certes fait l'objet d'une présentation en Conseil communautaires et d'un envoi aux services de l'Etat qui ont émis des remarques à son sujet mais n'a pas été partagé avec les acteurs de l'habitat. De la même manière, un certain nombre d'études ou de travaux sur des thématiques précises n'a pas été porté à la connaissance des élus ou d'un plus large panel d'acteurs, ce qui aurait pu permettre de croiser les regards et surtout d'envisager des pistes d'actions concrètes à mettre en place.
- Développer la concertation autour des enjeux locaux et des modalités d'intervention en s'appuyant sur l'observatoire.** Cette concertation fait très largement défaut et ne permet pas à la Collectivité de jouer son rôle de chef de file. Le rendez-vous « raté » autour des modalités de production et de suivi de l'accession maîtrisée en est un bon exemple. La seule définition, somme toute trop vague concernant « une » référence au prix « du » marché n'a pas permis de réelle concertation autour de ce sujet laissant à chaque acteur une libre interprétation.

La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier est un impératif pour plusieurs raisons : légales d'une part, mais plus concrètement pour que le Seignaux puisse maintenir une dynamique partenariale capable de mettre en œuvre le PLH de manière opérationnelle. Cela passe par des temps réguliers d'animation permettant un partage de connaissance et une meilleure évaluation de l'action publique.

### Définir et mettre en œuvre le dispositif de pilotage et de conduite du PLH

Le pilotage et la conduite du 3e PLH se sont fait dans le prolongement des précédents et ont été ponctués par la réalisation du bilan à mi-parcours. La commission habitat se réunit régulièrement sur des sujets divers. Pour autant, la lisibilité des différentes démarches de planification et de programmation est encore à conforter et les attentes vis-à-vis du PLH sont peu formalisées. Le COPIL élargi aux partenaires n'a pas été mis en place. ■

La gouvernance du PLH doit être dynamisée. La commission habitat doit être un relais fort pour aller au contact des acteurs de l'habitat. Il peut être intéressant d'envisager clairement des chantiers à mener et d'identifier des élus référents pour une réelle appropriation des enjeux.



S'APPUYER SUR LE PLH  
EN COURS POUR BÂTIR LE PROCHAIN  
**LES ENJEUX**

- ✓ Consolider le pilotage et l'animation du PLH
  
- ✓ Structurer un observatoire de l'habitat et du foncier « stratégique » permettant un meilleur suivi des objectifs mais surtout une meilleure évaluation de la politique publique
  
- ✓ Concerner autour des enjeux locaux et des modalités d'intervention en s'appuyant sur l'observatoire et en renforçant des passerelles entre les services
  
- ✓ Faciliter la réalisation des objectifs du PLH par la coordination des acteurs locaux et la lisibilité du système d'acteurs publics et privés (rôle de chef de file)
  
- ✓ Poursuivre les actions engagées qui ont montré leurs fruits, réorienter celles dont les effets non pas été ceux escomptés et penser à de nouvelles pour répondre aux enjeux aujourd'hui révélés par le diagnostic

Envoyé en préfecture le 25/02/2020

Reçu en préfecture le 25/02/2020



ID : 040-244000659-20200219-2020\_0236-DE



# VOLET 3

## ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



EXTRAIT DU CODE  
DE LA CONSTRUCTION  
ET DE L'HABITATION  
**ARTICLE L.302-1**



Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins des logements et en place d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle,
- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (...),
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

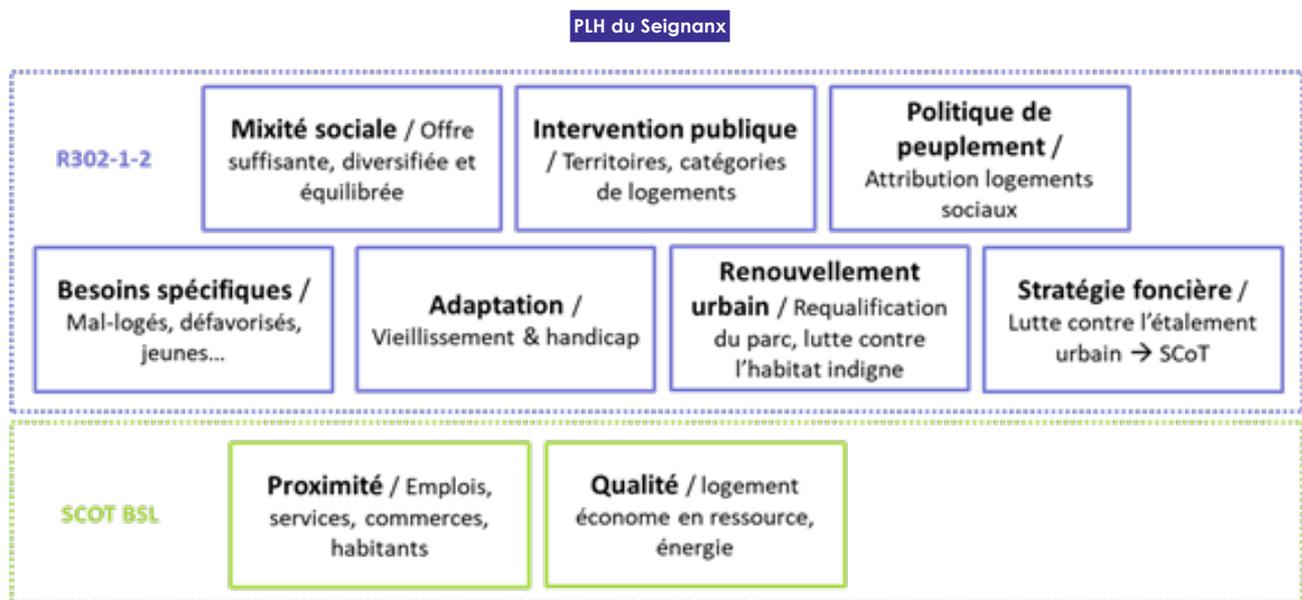




## PRINCIPES GÉNÉRAUX

### Des invariants à traduire dans le PLH

Au-delà des aspects réglementaires imposés par les textes de loi et dans un contexte d'attractivité soutenue, les orientations expriment le souhait des élus d'apporter des réponses adaptées aux habitants actuels et futurs en matière de logement. Le logement est en effet un des principaux éléments de qualité de vie mais peut parfois être facteur d'inégalités quant à son accès ou à la possibilité de s'y maintenir dans de bonnes conditions.



## Une démarche de projet en 4 étapes

Avant d'évoquer les orientations, il est intéressant d'énoncer plusieurs principes qui participent de la démarche d'élaboration de ce 4<sup>e</sup> PLH « opérationnel » et « réaliste ». Le sens du prochain programme local de l'habitat du Seignanx est bien de porter les efforts là où l'initiative privée ne permet pas d'offrir des réponses satisfaisantes aux habitants en termes de logement et/ou de cadre de vie.

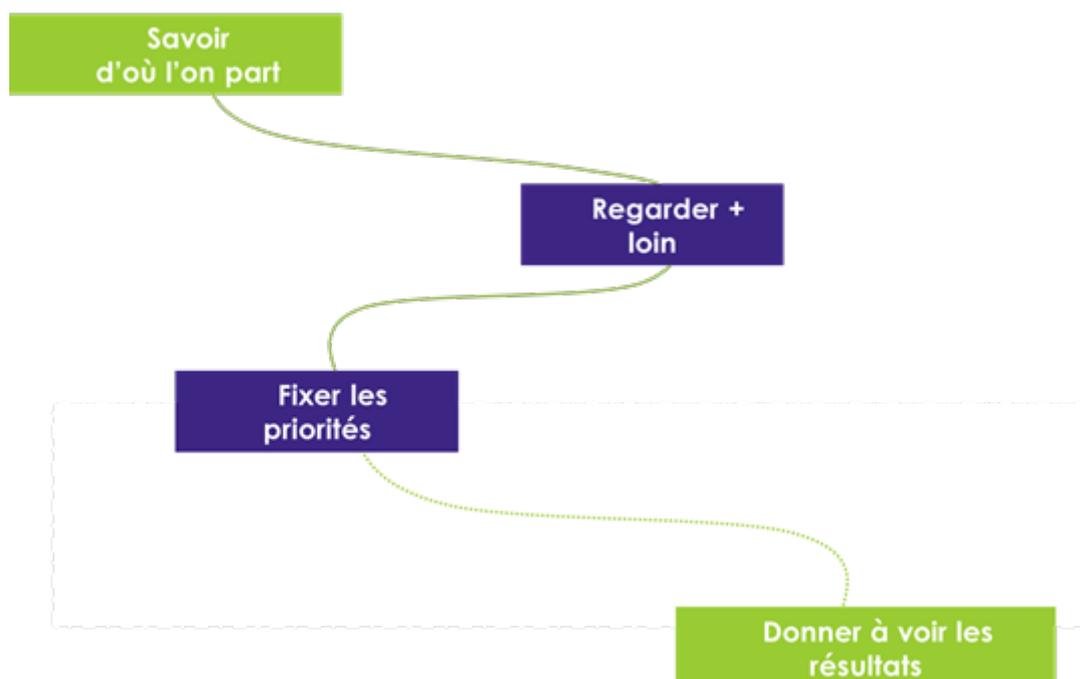
**Savoir d'où l'on part** : La notion de transition est importante. Elle permet de ne pas se fixer des objectifs inatteignables et déconnectés des capacités du territoire à amorcer le changement. Ainsi, le bilan de la politique menée jusque-là est essentiel.

**Regarder plus loin** : Le PLH engage ses partenaires dans le cadre d'un programme d'actions portant sur 6 ans. Ce programme s'intègre toutefois dans une vision prospective à plus long terme (de l'ordre de 10 à 15 ans), car les transformations significatives de l'habitat s'inscrivent dans la durée. Aussi, les actions définies à court et moyen termes dans le cadre de la programmation du PLH sont envisagées comme porteuses d'effets sur le long terme. Certaines d'entre-elles visent à constituer un cadre durable pour la poursuite de

la stratégie engagée (politique de maîtrise foncière, révision des documents d'urbanisme...), d'autres auront encore un effet déclencheur, ne faisant qu'amorcer une dynamique à prolonger dans la durée (mobilisation des opérateurs, opérations de greffe urbaine visant le resserrement urbain, structuration d'une économie de l'éco-construction...).

**Fixer des priorités** : Le diagnostic a mis en évidence les principaux enjeux du PLH. Si tous ont leur importance, tous n'ont pas vocation à être traités à la même échéance, à la même échelle et avec les mêmes moyens. Il s'agit donc de les relativiser en tenant compte de l'articulation à établir entre chacun d'eux, du degré de priorité avancé par les acteurs du PLH.

**Donner à voir des résultats** : Si elle s'inscrit dans la durée, la politique de l'habitat doit toutefois, au cours des 6 années de PLH, donner à voir des résultats tangibles, sous peine d'inefficacité et d'étiollement. Cela suppose, la mise en œuvre d'actions volontaristes, ciblées et exemplaires, à organiser dans un cadre pluriannuel et contractuel avec les partenaires concernés et qui devront répondre aux préoccupations les plus immédiates de la Communauté de communes du Seignanx. ■



## STRATÉGIE ET ORIENTATIONS

### Les 3 piliers de la stratégie de l'habitat du Seignanx

La stratégie territoriale en matière d'habitat portée par ce nouveau PLH repose sur 3 piliers. Leur mise en résonance doit permettre d'accompagner l'attractivité du territoire tout en préservant le cadre de vie avec une ambition de mixité sociale.

L'attractivité résidentielle est très liée à l'attractivité territoriale prise dans sa globalité. Les facteurs qui concourent à l'attractivité du territoire sont nombreux comme évoqué dans le diagnostic. Ainsi on s'aperçoit que les profils se fondent et se confondent dans certains cas entre habitants, salariés/ entrepreneurs, touristes, investisseurs. Quand on parle d'attractivité c'est la combinaison de l'attraction et l'attrait qui prévaut et non le seul gain de nouveaux habitants. Ainsi, ce n'est pas seulement une question de flux drainés mais surtout la fixation durable des personnes aussi bien que des activités grâce à la capacité à se rendre « désirable ».

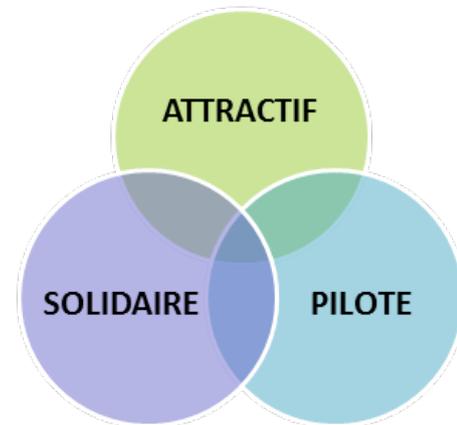
#### Le Seignanx souhaite accompagner et mieux maîtriser son attractivité dans le cadre du futur PLH.

Le Seignanx incarne cette double définition quant à sa politique locale de l'habitat. La responsabilité visant à permettre l'accès de tous à un logement de qualité et en relation avec les besoins de ses occupants fait partie depuis longtemps du sens donné aux PLH. Le concours de l'ensemble des communes du territoire à ce projet en est un signal fort.

#### Le Seignanx souhaite être un territoire de solidarités et de mixités.

Ce 4<sup>e</sup> PLH doit permettre de poursuivre la dynamique positive engagée tout en se donnant les moyens d'engager une transition vers de nouveaux modes de production du logement encore plus vertueux et la prise en compte de l'évolution des modes de vie. Il doit pouvoir permettre d'anticiper certains phénomènes connus : l'allongement de la vie ; ou en orienter d'autres : la mutation des tissus pavillonnaires par exemple. La loi ESSOC de 2018 porte le « permis d'expérimenter », le 4<sup>e</sup> PLH du Seignanx promet ainsi le « droit d'expérimenter » pour répondre à ses enjeux forts.

#### Le Seignanx souhaite intensifier son rôle en matière d'habitat aux côtés de tous les acteurs (communes, département, opérateurs ...).



#### ATTRACTIF

« Territoire choisi pour y habiter, y travailler, y investir par un ménage, un entrepreneur, un investisseur, un touriste... »

--



#### SOLIDAIRE

« Se dit d'un territoire dont les membres se sentent liés par une responsabilité et des intérêts communs. Se dit également de choses, de mécanisme qui dépendent l'un de l'autre, qui fonctionnent ensemble »

--



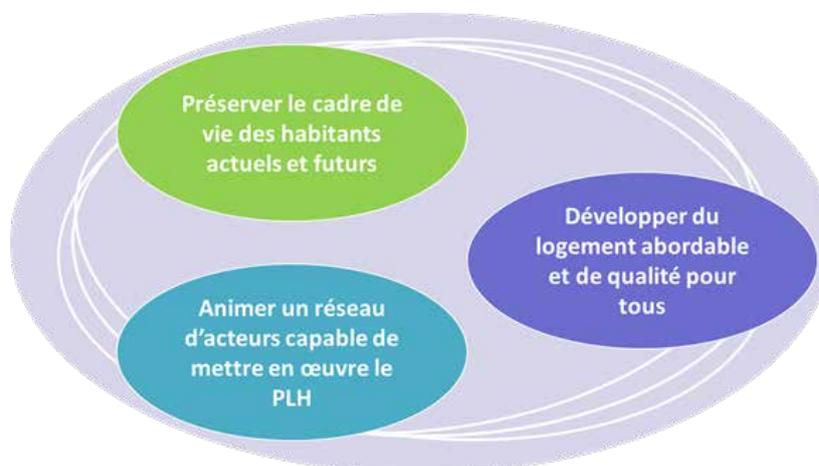
#### PILOTE

« Qui ouvre la voie, utilise de nouvelles méthodes »

## Les orientations stratégiques

La déclinaison de la stratégie territoriale en matière d'habitat portée par ce nouveau PLH repose sur la mise en synergie/cohérence des 3 piliers précédents. Les élus ont souhaité avoir une approche inclusive et systémique des orientations stratégiques qui n'est pas une simple traduction des 3 piliers stratégiques.

Trois orientations stratégiques ont été retenues, chacune d'entre elles se définissant autour de défis pouvant être repris dans une autre orientation. Ces défis sont déclinés dans le programme d'actions. ■



- 
- Défi 1 : Organiser le pilotage, le suivi et l'animation du PLH
  - Défi 2 : Penser de nouvelles modalités de production
  - Défi 3 : Permettre la fluidité des parcours résidentiels
  - Défi 4 : Garantir l'attractivité du parc existant
  - Défi 5 : Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

## SCÉNARIO D'ÉVOLUTION RETENU ET DÉCLINAISON DES DÉFIS

### Scénario du projet

Le scénario de projet retenu par les élus pour leur territoire s'inscrit dans la continuité du précédent PLH. Pour autant, il s'attache à relever les nouveaux défis/enjeux qui se présentent. Il intègre les dynamiques passées, les projets d'ores et déjà identifiés et les stratégies de développement portées par les communes prenant en compte autant que faire se peut un certain nombre d'invariants comme la SRU (8<sup>e</sup> et dernière période de rattrapage triennale,) le SCoT et le PLUi (dans le cadre de leur mise œuvre).

#### ↻ 1,5 % de croissance démographique chaque année : plus de 30 000 habitants en 2025

Deux éléments ont été pris en compte par les élus :

- Le précédent PLH tablait sur un taux de croissance annuel moyen soutenu (en comparaison de la période précédente) de 1,25 % et visait une population de 26 500 habitants à la fin du PLH. Or, d'après les données de l'INSEE<sup>1</sup> cet objectif était déjà dépassé à mi-parcours,
- Les derniers travaux du GIP Littoral indiquent que le Seignanx devrait connaître un taux de croissance annuel moyen de 1 % jusqu'à l'horizon 2040.

Le taux d'évolution retenu pour les prochaines années est de 1,5 %. Ce chiffre, s'il paraît ambitieux, est réaliste eu égard à l'attractivité du territoire. Il devrait ainsi dépasser les 30 000 habitants durant le prochain PLH.

Outre l'évolution du nombre d'habitants du territoire, la taille des ménages est également une composante importante pour estimer le nombre de logements nécessaires à l'accueil de population tout en prenant en compte la diminution du nombre de personnes dans chaque ménage. Il est retenu que celle-ci sera de 2,2 à l'horizon 2025.

#### ↻ 2 000 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2025

Compte tenu du scénario démographique (prévision démographique et taille moyenne des ménages), l'objectif est de produire 2 000 résidences principales sur la période du PLH 2020-2025.

Ce PLH se fixe un objectif en termes de résidences principales car, comme évoqué dans le diagnostic, l'évolution des résidences secondaires a très peu d'impact dans la production de logements et la part de logements vacants est faible.

Cet objectif ambitieux repose sur la connaissance d'opérations sur la période à venir, la prise en compte de la mutation des

# 1,5 %

de croissance démographique chaque année : plus de 30 000 habitants en 2025

# 2 000

résidences principales supplémentaires à l'horizon 2025

tissus pavillonnaires et l'appréciation des constructions en individuel dans les communes de l'Est.

### Déclinaison de la stratégie en objectifs

#### ↻ Clef de répartition territoriale

La clef de répartition définie par les élus est adaptée au contexte et aux évolutions récentes. Notamment, elle s'inscrit dans les orientations et objectifs du SCoT (Tarnos et Ondres dans le cœur d'agglomération) et reconnaît une place singulière à Saint-Martin-de-Seignanx. Ces trois communes composent le secteur 1. Elle permet aux petites communes de continuer à se développer de manière cohérente avec leur niveau d'équipements et de services (secteur 2).

Si cet objectif global de 2 000 résidences principales venait à être dépassé, il faudrait pouvoir justifier de la bonne prise en compte de :

- la clef de répartition territoriale,
- l'intégration urbaine et environnementale,
- l'effort de mixité sociale présentés ci-après.

#### ↻ + de 50 % d'offre abordable ou dédiée

Afin de répondre à l'ambition du Seignanx en matière de mixité, les élus ont défini un équilibre entre l'offre abordable et le marché « libre ».

Une approche différenciée de la programmation a été retenue suivant les contextes pour permettre de tenir compte de la place de chacune des communes dans l'armature territoriale et de répondre aux obligations légales de rattrapage SRU.

[...]

<sup>1</sup> INSEE – RP 2015



## Estimation du nombre de logements par commune et par secteur

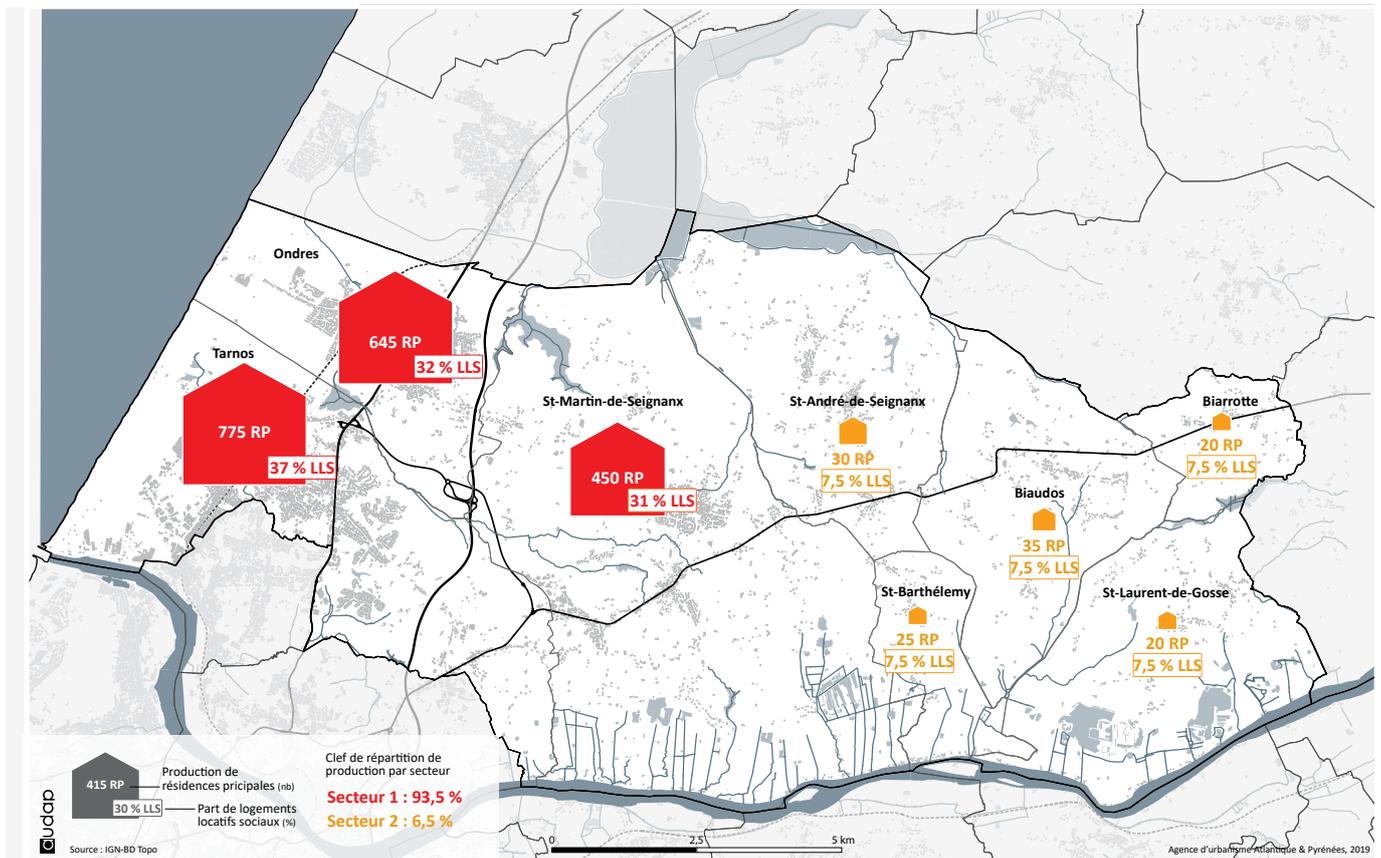
	Commune	Secteur	Estimation nb de lgts
Secteur 1	<b>Tarnos</b> 745 logements	SERPA - Phase 1 SERPA - Phase 2 Venus - Grangette Secteur Sescou Site ancien FJT Secteur Avenir/Garros Laborde/ Grand Jean La Grande Baye Secteur Julian Grimau Quartier Fringon Quartier les Platanes Salvador Allende	150 logements 150 logements 100 logements 140 logements 80 logements 60 logements 40 logements 5 logements 5 logements 5 logements 5 logements 5 logements
	<b>Ondres</b> 585 logements	Ecoquartier 3 fontaines – Phase 2 Site camping du Lac Centre-ville Secteur La Laguibe (Choy/ Paloumet) Secteur Darrigrand Secteur La Gare Secteur Maisonnabe	250 logements 165 logements 50 logements 20 logements 20 logements 40 logements 40 logements
	<b>Saint-Martin-de-Seignanx</b> 375 logements	Cœur de ville Secteur Niorthé Secteur Mahos/petiton Gassané Secteur L'Alma Secteur Stade Goni Mutations secteurs pavillonnaires	100 logements 100 logements 50 logements 50 logements 50 logements 25 logements
Secteur 2	<b>Saint-André-de-Seignanx</b>	Zone AUhf à proximité du centre-bourg	Engagement d'une réflexion sur période du 4 <sup>e</sup> PLH
	<b>Biaudos</b>	Lotissement privé /Samanos Bourg Quartier du Peu	25 logements 5/6 logements 7 logements
	<b>Saint-Laurent-de-Gosse</b>	Centre Bourg Zone AU (partie)	3 logements Engagement d'une réflexion sur période du 4 <sup>e</sup> PLH
	<b>Saint-Barthélemy</b>	Zone AU (partie)	20-25 logements
	<b>Biarrotte</b>	Zone AU (partie)	Engagement d'une réflexion sur période du 4 <sup>e</sup> PLH



[...]

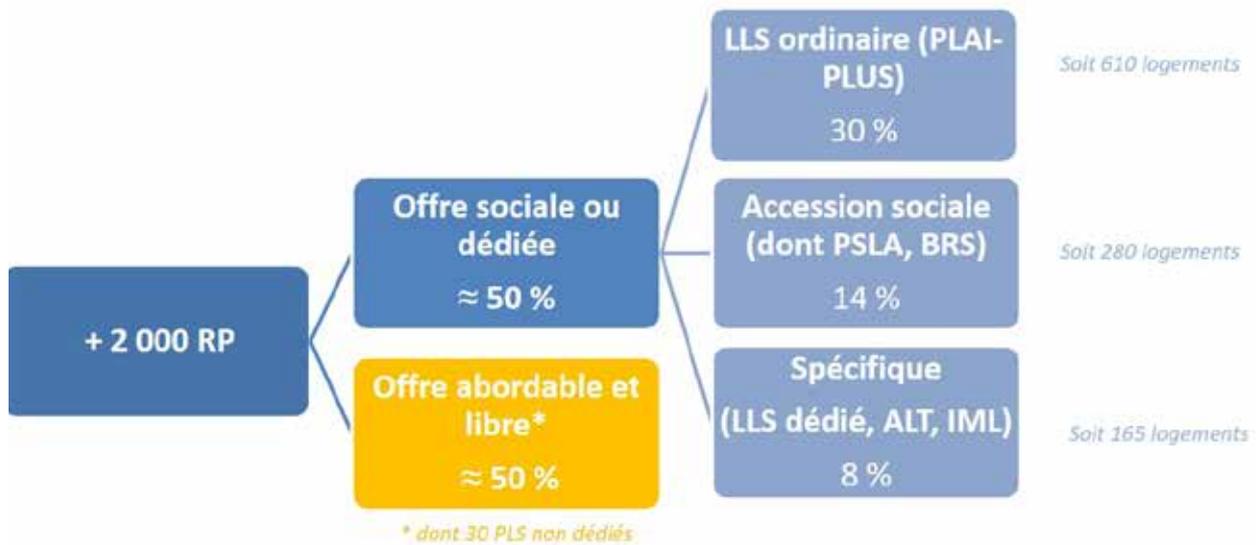
PLH 2020 - 2025

Objectifs de production de résidences principales et part de logements locatifs sociaux

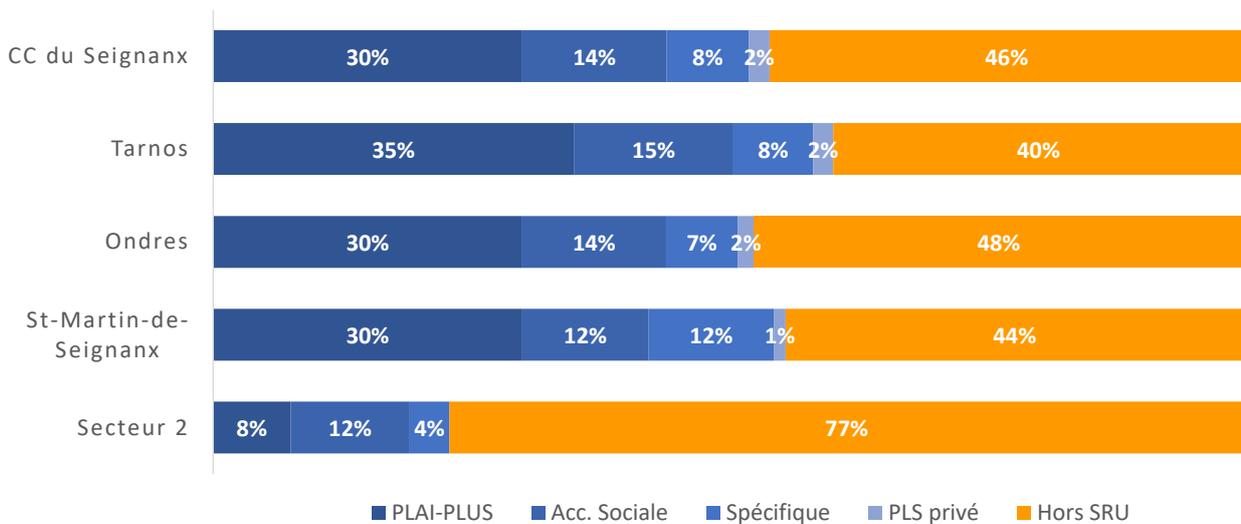




PLH 2020 - 2025  
Répartition des objectifs de production par produit



PLH 2020 - 2025  
Répartition des objectifs de production neuve par commune ou secteur

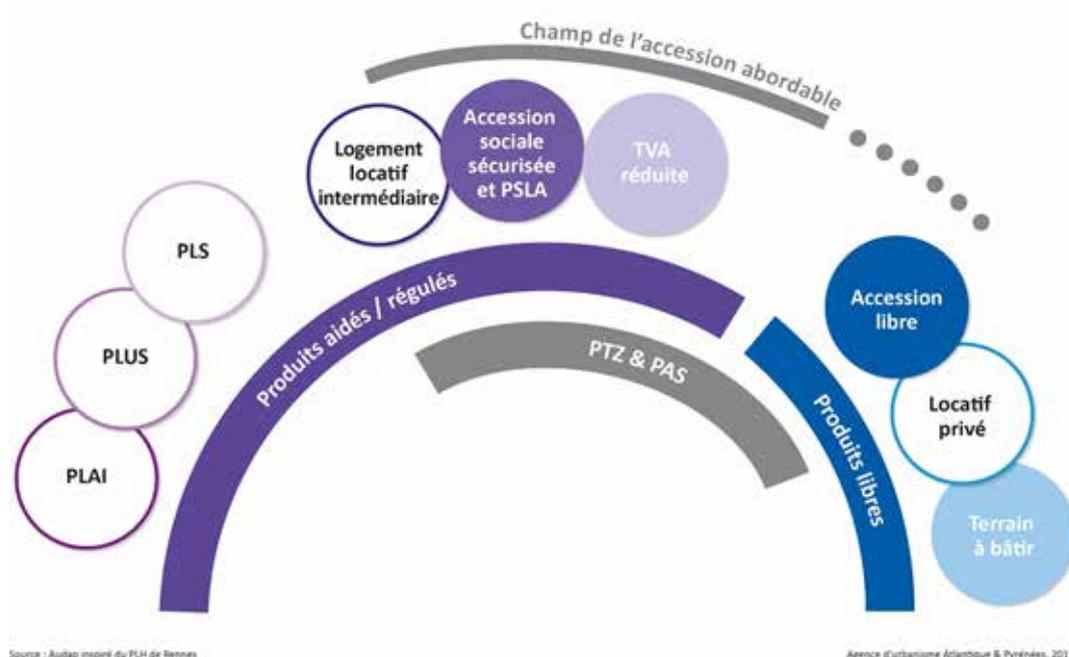




## ZOOM SUR ...

### LES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS « LOGEMENT »

La palette des dispositifs locaux



Plafonds de revenu Locatif	Revenu de référence dans le Seignanx pour 2 personnes selon plusieurs profils de ménages			Plafonds de revenu Accession
	Ensemble des ménages de 2 personnes	Locataires	Personne de référence âgée de 30 à 39 ans	
PLAI < 1 530 € /mois	Moins de 10 % concerné	13 % concerné	Moins de 10 % concerné	SCIAPP < 1 530 € /mois
PLUS < 2 550 € / mois	28 %	57 %	37 %	PSLA / BRS < 3 036 € / mois
	47 %	75 %	57 %	
PLS < 3 315 € / mois	58 %	82 %	69 %	PLS accession < 3679 € / mois
	70 %	90 %	80 %	
PLI / PINEL < 3 854 € / mois - attente publication	74 %	Plus de 90 %	82 % à 83 %	PTZ / PAS < 3 888€
	81 %		89 %	LI accession < 4 277 €

Source : Action logement + HLMCoop + FILOSOFI 2015

Note de lecture : plafonds de revenus selon le type de produits sur le territoire pour les ménages de 2 personnes qui représentent plus d'un 1/3 des ménages. Les plafonds de revenus sont ceux de 2019 pour la zone B1 (c'est-à-dire qu'ils prennent en compte les revenus fiscaux de références 2017). Ils sont comparés aux revenus des ménages du Seignanx de 2015. 75 % des locataires du Seignanx ont des revenus inférieurs aux plafonds PSLA/BRS.



## FOCUS

### LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS SRU

#### Deux communes du Seignanx concernées. Rappel de la définition des territoires assujettis aux obligations.

*« Le taux de 25 % de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre<sup>2</sup> de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. »*

Des efforts très importants pour orienter la production à venir dans ce nouveau PLH. Entre 55 % pour la commune de Tarnos et 70 % pour celle de Saint-Martin-de-Seignanx devront se faire à travers des produits « SRU ». Notons que pour l'une d'entre elle le rattrapage est considérable puisqu'il s'effectue sur une période plus courte (4 exercices triennaux contre 8 pour les communes entrées en amont dans le dispositif depuis sa mise en œuvre).

*« L'article L.302-5 du CCH a été modifié par la loi Duflot du 13 janvier 2013 et le taux de 20 % remplacé par 25 % »*

Aussi, une attention particulière a été portée sur la programmation et la diversité des produits et des nouvelles possibilités offertes par la loi ELAN. Ils sont explicités dans chacune des 2 fiches territoriales concernées.

*« La loi du 23 novembre 2018 prévoit l'intégration de nouvelles catégories de logements à l'inventaire SRU, et notamment : les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat postérieurement à la publication de la loi, et ce pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option ; les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire »*

Le Seignanx est non (encore ?) concerné par les nouvelles dispositions de transfert des obligations des communes à l'EPCI. Et ce malgré des efforts menés depuis plusieurs années sur l'ensemble des communes du territoire pour développer une offre sociale. Pour l'heure cela concerne exclusivement les Métropoles.

*« À titre expérimental, les obligations qui découlent de la section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du CCH pour les communes mentionnées aux I et II de l'article L. 302-5 du même code peuvent être transférées à l'EPCI à fiscalité propre dont ces communes sont membres [...]. »*

Si la commune d'Ondres n'est pas soumise aux obligations SRU, elle contribue pleinement au développement d'une offre abordable garante d'une réelle mixité sociale. Elle assure ainsi sa place dans l'armature territoriale du SCoT. Les objectifs qui sont assignés à la commune dans ce PLH sont très volontaristes.

Il est à noter par ailleurs :

- La prise en compte déjà ancienne des questions de mixité sociale dans les documents d'urbanisme (une part de logements sociaux obligatoire dans toutes les opérations de plus de 4 logements),
- La capacité de production grevée des opérateurs suite aux profondes mutations des dernières années concernant le financement du logement social.

<sup>2</sup> Au sens l'INSEE soit l'unité urbaine en l'occurrence ici celle de Bayonne qui comprend au total 27 communes réparties sur le Seignanx et le Pays Basque

## PLH 2020 - 2025

Objectifs de réhabilitation et de conventionnement  
du parc existant**Un effort renforcé de rénovation et de réhabilitation du parc existant**

Même si la problématique du renouvellement urbain a été peu investie (bilan PLH 2013/2018), elle n'en demeure pas moins une préoccupation majeure pour un territoire qui a fondé son développement quasi-exclusivement sur des productions de logements *ex-nihilo*.

La mobilisation du parc existant doit également contribuer à élargir le parc locatif social grâce aux conventionnements ANAH ou à la promotion d'opérations d'acquisition-amélioration. Aujourd'hui avec le lancement d'une nouvelle OPAH sur le Seignanx, la donne peut changer.

La politique menée en direction du parc existant ancien doit permettre de :

- lui conférer toutes les qualités garantes de sa concurrence avec le parc récent. L'accompagnement des propriétaires occupants mais aussi des bailleurs qu'ils soient privés (OPAH) ou sociaux (déclinaison des Plans Stratégiques Patrimoniaux) est alors indispensable ;
- régler des situations de mal-logement et/ou travaux permettant un maintien dans le logement adapté au besoin.

**55 ha d'artificialisation dédiés à l'habitat**

Sur la durée du prochain PLH 2020/2025, la collectivité devra maîtriser son artificialisation en dessous de 55 hectares. Il s'agit d'un changement de cap important par rapport aux préconisations du précédent PLH. L'analyse engagée de définition du potentiel foncier dans le cadre du PLUi permet de valider cet objectif de réduction de la consommation foncière des terres agricoles et naturelles.

Le PLH se fixe un objectif de consommation foncière maximum de 9 ha / an.

Même si la densité moyenne n'est pas en soi un gage de qualité, elle permet d'illustrer des comparaisons en matière de densification et/ou de renouvellement urbain. Ainsi dans le PLH 2013/2018 la densité moyenne était de 36 logements à l'hectare alors que dans le PLH 2020/2025, ce sont près de 44 logements à l'hectare qui sont préconisés. Bien évidemment selon les contextes urbains ces ratios sont amenés à être minorés ou à l'inverse majorés.

Le PLH se dotera de nouveaux indicateurs pour mieux appréhender la qualité des opérations et du renouvellement urbain. Il pourra notamment valoriser le « Guide de préconisations architecturales » enrichi par un travail autour du bon usage de la densité. ■

**EN DIRECTION DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS :**

**6**  
situations d'indignité ou de dégradations traitées,

**100**  
dossiers énergie (Habiter Mieux Sérénité)

**20**  
dossiers énergie (Habiter Mieux Agilité),

**80**  
logements adaptés pour l'autonomie de la personne et le maintien à domicile.

**EN DIRECTION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS :**

**25**  
logements conventionnés (dont 10 devront être réalisés sur la commune de Tarnos et 10 autres sur la commune de Saint-Martin-de-Seignanx afin de contribuer au rattrapage SRU. Les 5 autres à répartir entre Ondres et Saint-André-de-Seignanx conformément aux orientations de l'OPAH 2019-2021).

**55**

hectares supplémentaires maximum de  
terres artificialisées d'ici 2025 en lien avec  
le développement de l'habitat



**PLH 2020 - 2025**  
**Objectifs de production neuve**

	Besoins en RP 4e PLH	Répartition territoriale des RP	PLAI-PLUS	Accession sociale	Spécifique/dédié	PLS privé	Accession maîtrisée	Libre
<b>Secteur 1</b>	<b>1 870</b>	<b>93,5 %</b>	<b>600</b>	<b>265</b>	<b>160</b>	<b>30</b>	<b>130</b>	<b>686</b>
Ondres	645	32,3 %	194	90	45	10	50	257
Saint-Martin-de-Seignanx	450	22,5 %	135	55	55	5	30	170
Tarnos	775	38,8 %	271	120	60	15	50	259
<b>Secteur 2</b>	<b>130</b>	<b>6,5 %</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100</b>
Biarrotte	20	1,0 %	2	3	-	-	-	-
Biaudos	35	1,8 %	3	3	-	-	-	-
Saint-André-de-Seignanx	30	1,5 %	3	4	-	-	-	-
Saint-Barthélemy	25	1,3 %	2	3	-	-	-	-
Saint-Laurent-de-Gosse	20	1,0 %	2	2	-	-	-	-
<b>CC Seignanx</b>	<b>2 000</b>	<b>100 %</b>	<b>611</b>	<b>280</b>	<b>165</b>	<b>30</b>	<b>130</b>	<b>786</b>

Envoyé en préfecture le 25/02/2020

Reçu en préfecture le 25/02/2020



ID : 040-244000659-20200219-2020\_0236-DE



# VOLET 4

## PROGRAMME D' ACTIONS



EXTRAIT DU CODE  
DE LA CONSTRUCTION  
ET DE L'HABITATION  
**ARTICLE L.302-1**



Le programme d'actions indique :

- a)** Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;
- b)** Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les EPCI comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L.302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;
- c)** La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d)** La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e)** Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.



## DÉFI 1 : ORGANISER LE PILOTAGE, LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

### ACTION 1 : METTRE EN ŒUVRE UN PILOTAGE ET UNE CONDUITE DE PROJET EFFICACES



#### CONTEXTE ET ENJEUX

Des instances de gouvernance préexistent (la commission habitat, logement et cadre de vie, le Bureau et le Conseil communautaire) mais il manque un lieu d'interface entre les élus intercommunaux, les techniciens, les communes et les acteurs de l'habitat.

Le service Habitat, logement et cadre de vie s'est structuré autour des compétences habitat de la Communauté de communes et du programme d'actions du PLH 2013/2018 (accueil des gens du voyage, service enregistreur, Hôtel social...). ■



#### OBJECTIFS

- Incarner le rôle de chef de file en matière de politique de l'habitat sur le territoire intercommunal.
- Mettre les acteurs au cœur du dispositif et rendre lisible le réseau d'acteurs.
- Permettre la réalisation des objectifs du PLH (opérationnels). ■



#### MISE EN ŒUVRE

- Conserver le rôle de décision du Bureau et du Conseil Communautaire concernant la politique locale de l'habitat qui valide les budgets et délibère chaque année sur le bilan du PLH.
- Alimenter les travaux de la **Commission habitat** grâce à **des élus référents sur quelques chantiers à mener**.
- **Renforcer la transversalité** de la politique de l'habitat **avec les autres compétences** (urbanisme, mobilité, économie, environnement...).
- Programmer des **rencontres territoriales** annuelles avec les 8 communes : projets en cours, envisagés...
- Mettre en place les **Rencontres des acteurs de l'habitat** (lien entre élus et acteurs de l'habitat).
- Promouvoir de **nouvelles modalités d'animation et temps d'échanges partenariaux** (enquêtes, visites terrain...). ■



#### PILOTES & PARTENAIRES

- Pilotes : Communauté de communes du Seignanx.
- Partenaires : Communes, AUDAP, experts thématiques. ■



**MOYENS À MOBILISER**

- ETP : Responsable de service Habitat, logement et cadre de vie.
- 25 000 € / an (Action 1 et Action 2) ■



**SUIVI ÉVALUATION**

- Délibérations Conseil communautaire, Compte-rendus commission habitat, Rencontres acteurs de l'habitat (participants, ODJ, pistes de réflexions), réunions partenariales. ■



**PLANNING**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Edition d'un document de communication autour du lancement du PLH						
Commissions habitat	x3 à 4					
Rencontres des acteurs de l'habitat	x1	x1	x1	x1	x1	x1
Bilans PLH (mi-parcours, final)						



**LIENS**

- Ensemble des actions. ■

## DÉFI 1 : ORGANISER LE PILOTAGE, LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

### ACTION 2 : STRUCTURER ET ANIMER L'OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT



L'observatoire local de l'habitat n'est pas encore structuré et il doit être un objectif prioritaire de ce quatrième PLH. Même si un suivi de la programmation et des études thématiques existent, le partage de la connaissance reste un enjeu.

Au-delà de l'outil de connaissance et de compréhension partagé de la situation de l'habitat sur le territoire intercommunal, il doit assurer une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision publique et à la conduite stratégique du PLH.

Compte tenu des compétences de la Communauté de communes et des orientations définies dans le PLH, de nouveaux chantiers d'observation sont aujourd'hui à mener (foncier, loyers, copropriétés, emménagés récents...) en lien avec les dynamiques territoriales.

L'observatoire de l'habitat nécessite d'être refondu pour être amélioré et complété, notamment à travers des évaluations à la fois quantitative et qualitative. ■



- Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat notamment pour les champs d'observation suivants :
  - *Marchés fonciers et immobiliers,*
  - *Production de logements,*
  - *Demande de logement locatif social et gestion des attributions,*
  - *Évolution des parcs de logements existants,*
  - *Besoins spécifiques.*
- Valoriser les observatoires existants ou à créer et assurer une bonne articulation entre eux.
- Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH et en évaluer les effets.
- Faire de l'observatoire un outil d'animation et de réflexion collective du partenariat et de pilotage stratégique de la mise en œuvre du PLH. ■



#### **Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat :**

- Organiser la collecte, le traitement et l'analyse des données en formalisant les partenariats nécessaires et en vue de faciliter leur cartographie.
- Faire évoluer si besoin les indicateurs.
- Améliorer la mise à jour de suivi des projets de logements, en lien avec les ADS, depuis le gisement foncier jusqu'à la livraison des logements voire leur occupation.

**Valoriser les observatoires existants ou à créer et assurer une bonne articulation entre eux :** Observatoire du foncier / Observatoire 64 / Observatoire local des loyers / Observatoire des espaces NAFU / PIGMA / ADACL / Observatoire de la promotion immobilière (OISO).

#### **Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH**

- Organiser le suivi des actions du PLH pour établir les bilans annuels et triennaux.
- S'appuyer sur les rencontres territoriales annuelles pour suivre la réalisation des fiches territoriales.
- S'appuyer sur les instances de travail du PLH (élus référents/commission habitat, groupe d'experts / groupes ressources ad hoc) pour alimenter le bilan et l'évaluation du PLH.
- Développer les évaluations qualitatives pour suivre les aspects sociologiques, les pra-

tiques, les usages (emménagés récents, parcours résidentiels, nouveaux modes d’habiter...).

**Faire de l’observatoire un outil d’animation**

- Créer de nouvelles instances (COTECH/COPIL) dédiées à l’Observatoire Local de l’Habitat
- Penser les modalités de diffusion des résultats de l’Observatoire pour une meilleure appropriation par les élus et les acteurs locaux de l’habitat (Commission habitat, Bureau/Conseil communautaire, Rencontres des acteurs de l’habitat...).



- Pilotes : Communauté de communes du Seignanx.
- Partenaires : Communes, SCoT, AUDAP, prestataire [à définir].
- Fournisseurs de données : CAF, CD40, MLPH, DDTM40-ANAH, DDCSPP, HAJSA, Opérateurs sociaux, AROSHA, DREAL, CEREMA, SGFGAS, OISO, SOLiha40, EPFL (observatoire foncier), Autres services de la Communauté de communes, Communes.



- ETP : Responsable Service habitat, logement et cadre de vie + Chargée de mission logement.
- 25 000 € / an (Action 1 et 2)



- Outils de suivi, Lettres, temps partenariaux, compte-rendus.



	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Actualisation des indicateurs de suivi et identification des sources de données						
Priorisation et conclusion des conventions de partenariat						
Amélioration de la collecte des données de la base habitat						
Organisation de temps d’échange au sein de la Communauté de communes						
Collecte de données, réalisation des bilans ou d’études spécifiques						
Production et diffusion de lettres thématiques/conjoncture		x1	x1	x1	x1	x1



- Ensemble des actions.

## DÉFI 2 : PENSER DE NOUVELLES MODALITÉS DE PRODUCTION

### ACTION 3 : ENGAGER UNE POLITIQUE FONCIÈRE AU SERVICE DE L'HABITAT



#### CONTEXTE ET ENJEUX

Aujourd'hui c'est moins l'absence de foncier ou d'accès au foncier qui est mis en cause que les conditions de sa mobilisation ainsi que sa localisation. Il s'agit de mobiliser le foncier en organisant sa libération et sa transformation afin d'en maîtriser la destination, le programme et le coût. Il convient donc de définir une politique foncière en adéquation avec les orientations et les objectifs du PLH mais également de l'ensemble des champs de compétences de la CC du Seignanx en s'appuyant en particulier sur l'EPFL Landes Foncier. ■



#### OBJECTIFS

- Mobiliser du foncier, à un coût adapté pour permettre en priorité la production de logements sociaux dans les communes en rattrapage vis-à-vis de la loi SRU, en favorisant au maximum la maîtrise d'ouvrage HLM directe. Il s'agit ainsi d'optimiser le foncier stratégique mais également d'être garant de la répartition territoriale de la production grâce à la mobilisation d'outils adaptés.
- Anticiper les mutations des tissus pavillonnaires. ■



#### MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre et actualiser le travail de définition du potentiel foncier.
- Amorcer la structuration l'observatoire du foncier.
- Mettre en place l'ingénierie foncière prospective et opérationnelle (simulation de potentiels fonciers sur des opportunités de préemption ou d'achat amiable).
- Disposer d'une veille et d'un référentiel foncier.
- Constituer des réserves foncières stratégiques (Communauté de communes et communes).
- Accompagner les opérateurs sociaux dans la production de logement abordable en soutenant l'accès à un foncier à coût minoré.

#### *Outil, ressources, compétences*

- Développer la participation existante avec l'EPFL pour la mise en place du programme pluriannuel d'investissements et la gestion du stock relatifs aux portages (acquisition, cession, prolongation...).
- Aménagement opérationnel : ZAC, lotissement, programmation urbaine.
- Acquisition foncière : négociation amiable, ZAD, expropriation et droit de préemption (simplifié, renforcé).
- Mobilisation foncière : VEFA, baux dont BRS, AFU.
- Fiscaux et financiers : Participation Voirie et Réseaux (PVR), taxe d'aménagement, Taxe Locale d'Équipement (TLE), Projet Urbain Partenarial (PUP), fonds de minoration foncière.
- Prise de compétence « réserves foncières » (loi MAPTAM). ■



- Pilotes : Communauté de communes du Seignanx , EPFL, Communes.
- Partenaires : ADACL, Opérateurs sociaux, Promoteurs, Aménageurs, AUDAP, équipe animation OPAH. ■



- ETP : Services habitat / foncier / urbanisme / direction générale.
- Enveloppe 350 000 € / an (dédiée à l'effort réalisé par la Communauté de communes du Seignanx sur le foncier (cf. minoration à la revente) en fonction des opportunités. ■



- Tableau de bord du stock EPFL.
- Suivi des modes de mobilisation foncière.
- Nombre de baux et de préemptions.
- Bilan des acquisitions foncières de la Communauté de communes du Seignanx. ■



	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Actualisation du potentiel foncier						
Structuration de l'observatoire du foncier						



- Actions 1, 2, 4, 5, 6, 8. ■

## DÉFI 2 : PENSER DE NOUVELLES MODALITÉS DE PRODUCTION

### ACTION 4 : GARANTIR LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

#### CONTEXTE ET ENJEUX



Le questionnement croisé sur la qualité urbaine & architecturale des opérations et l'usage des logements doit permettre une réflexion globale sur les projets de la conception, en lien avec l'espace public, à la prise en compte de l'environnement. Sur ce sujet, la démarche TEPOS engagée et le travail autour de l'élaboration du PCAET sont de précieux appuis. Des travaux ont également été menés avec l'AUDAP et le CAUE pour dresser un état des lieux de la diversité et de la qualité des constructions sur le territoire qui n'ont pas été diffusés. La mutation des tissus ou des bâtis existants devient un enjeu fort pour le territoire du fait du vieillissement de leurs propriétaires. ■

#### OBJECTIFS



- Améliorer la qualité des logements produits pour répondre au mieux aux besoins et usages des habitants et mettre en valeur le cadre de vie.
- Développer des approches bio-climatiques dans le logement (de la conception même des bâtiments, l'utilisation de matériaux bio-sourcés...).
- Partager un référentiel commun des éléments à prendre en compte dans la conception des logements avec les acteurs de la construction (opérateurs sociaux, promoteurs privés, SEM).
- Accompagner le renouvellement urbain de qualité y compris dans les secteurs pavillonnaires.
- Contribuer à la production de logements abordables et adaptés aux moyens des habitants. ■

#### MISE EN ŒUVRE



- Valoriser le travail engagé autour des guides sur les préconisations architecturales et d'intégration urbaine. Cela constituera une base de travail pour aller plus loin avec les professionnels et les élus (du bon usage de la densité, typologie vs superficie l'enjeu de la modularité/l'évolutivité).
- Etablir un processus de la chaîne des acteurs de la construction de logements (de la programmation urbaine au financement de l'opération) pour expliciter les enjeux et intentions sur les projets avant le dépôt du permis de construire.
- Veiller au respect des préconisations et animer des temps de partage autour des retours d'expérience voire des visites de terrain.
- Lancer une démarche expérimentale afin d'étudier les opportunités de densification des tissus pavillonnaires (3 secteurs tests). ■

#### PILOTES PARTENAIRES



- Pilote : Communauté de communes du Seignanx.
- Partenaires : CAUE, AUDAP, CPIE, Communes, SEM, Opérateurs sociaux, AROSHA, promoteurs privés, architectes, entreprises. ■



**MOYENS À MOBILISER**

- ETP : Responsable Service Habitat
- 25 000 € / an (Action 1 et 2) ■



**SUIVI ÉVALUATION**

- Bilan Effinergie, HQSE, grilles d'analyse des projets, suivi des démarches d'urbanisme collaboratif. ■



**PLANNING**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Reprise puis diffusion des guides de recommandations						
Utilisation des grilles d'analyse des projets de construction						
Démarche d'urbanisme collaboratif						



**LIENS**

- Actions 1, 2, 3, 5, 6, 7. ■

## DÉFI 3 : PERMETTRE LA FLUIDITÉ DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

### ACTION 5 : FAVORISER UN LARGE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

#### CONTEXTE ET ENJEUX



La demande de logement locatif social reste toujours élevée sur le territoire et ce malgré des efforts de production sur le Seignanx.

Les 2 communes soumises aux obligations SRU restent déficitaires. Les objectifs fixés dans les orientations stratégiques tiennent compte à la fois des objectifs de rattrapage mais également composent avec le souci d'une réelle mixité sociale. Ainsi il importe de s'attarder d'une part sur l'offre la plus sociale qui permet de répondre à plusieurs problématiques et d'autre part à l'offre PLS dédiée ou non. La vente HLM est à ce stade mal appréhendée et suscite quelques interrogations.

Aujourd'hui la Communauté de communes du Seignanx apporte son soutien de 2 manières : portage foncier + subventions pour favoriser le développement d'opérations neuves mais également en acquisition-amélioration. ■

#### OBJECTIFS



- Produire **610 logements PLAI-PLUS (et/ou 30 % de la production)** concentrés fortement sur les 3 communes les plus urbaines permettant ainsi le rattrapage SRU.
- Répondre à des besoins spécifiques grâce à **165 logements dédiés** (PLAI adapté ou PLS).
- Orienter une partie de la production vers PLS privé pour contribuer aux efforts SRU - soit une trentaine de logements sur 6 ans représentant moins de 2 % de la production.
- Devenir un interlocuteur privilégié de la programmation du logement social.
- Promouvoir différentes formes de mixités selon les secteurs, en incitant, le cas échéant, des opérations 100 % sociales (mixité des produits : locatif/accession sociale). ■

#### MISE EN ŒUVRE



- Travailler la programmation annuelle avec l'ensemble des acteurs concernés notamment pour l'ajustement des typologies tous les 2 ans au regard de l'analyse de l'OPS et pouvoir en dresser un bilan global.
- Envisager les dispositifs de soutien de la production et de portage foncier de manière différenciés selon les communes, les opérateurs, la nature du projet (ex. neuf/acquisition amélioration) et les produits.
- Définir le règlement d'intervention de la collectivité pour permettre la mise en œuvre du PLH en complémentarité de celui du CD40 (garantie d'emprunt, VEFA).
- Amorcer une réflexion avec les opérateurs sur la vente HLM. ■

#### PILOTES PARTENAIRES



- Pilotes : Communauté de communes du Seignanx, Communes, Opérateurs sociaux, DDTM40/DREAL Aquitaine.
- Partenaires : EPFL, AROSHA, CD40, Action logement, Banques des Territoires. ■



**MOYENS À MOBILISER**

- ETP : Responsable service Habitat, logement et cadre de vie.
- Subventions de la Communauté de communes différenciées selon les modalités de production des logements (neuf/acquisition-amélioration) + garanties d'emprunt CD 40. ■



**SUIVI ÉVALUATION**

- Suivi de la programmation & bilan d'opérations focus particuliers sur les PLS et les PLAI adaptés et avec un suivi spécifique des acquisition-améliorations, inventaires SRU, évolution de tension offre/demande - OPS. ■



**PLANNING**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Programmation annuelle (définition et suivi)						
Réflexion et adoption du règlement d'intervention						
Groupes de travail thématiques (vente HLM...)						



**LIENS**

- Actions 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12. ■

## DÉFI 3 : PERMETTRE LA FLUIDITÉ DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

### ACTION 6 : DÉVELOPPER DE NOUVEAUX PROGRAMMES EN ACCESSION SOCIALE ET EN ACCESSION ABORDABLE



#### CONTEXTE ET ENJEUX

Les marchés fonciers et immobiliers alimentés par l'arrivée de nouveaux ménages sont toujours aussi sélectifs. L'accession abordable à la propriété est un sujet majeur pour les ménages du Seignanx. Son cadre doit évoluer et tenir de compte : des efforts de rattrapage SRU à mener sur Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx, de la concurrence avec certains produits locatifs, des difficultés de montage d'opération complexes en secteur rural, des nouvelles possibilités offertes localement grâce à l'OFS, de la capacité limitée des plus petites communes à se développer autour de lotissements. ■



#### OBJECTIFS

- Développer l'accession sociale sous toutes ses formes - progressive et/ou très sociale - et renforcer sa pérennité (**14 % de l'offre nouvelle en RP soit entre 45 et 50 logements / an**).
- Définir les contours et les règles (prix, profils des ménages...) d'une offre complémentaire en accession abordable (**6,5 % de l'offre nouvelle en RP soit une vingtaine de logements /an**).
- Mener une réflexion autour du marché des lots à bâtir dans une logique de construction durable. ■



#### MISE EN ŒUVRE

- Envisager les dispositifs de soutien de la production en accession sociale et de portage foncier de l'accession sociale de manière différenciés selon les communes, les opérateurs, la nature du projet (exemple : neuf/acquisition amélioration) et les produits (de la SCI APP au BRS en passant par le PSLA).
- Observer finement les marchés immobiliers en lien avec les capacités financières des ménages pour aider à la définition de l'offre abordable.
- Animer des ateliers avec les opérateurs sociaux et privés sur l'accession abordable (éta-lonnage des prix par rapport à l'accession sociale, surface de référence, profils des ménages ciblés).
- Penser la programmation dans un souci de mixité sociale grâce à des appels à projet dans les secteurs stratégiques de développement.
- Articuler lots à bâtir / document d'urbanisme (taille des parcelles et règles de construction).
- Permettre la mise en place de permanences du CAUE sur le territoire (conseils aux particuliers, aux collectivités). ■



#### PILOTES PARTENAIRES

- Pilotes : Communauté de communes du Seignanx, Communes.
- Partenaires : Opérateurs (sociaux, privés, OFS), Technique (EPFL, OISO) Financiers (CAF, MSA, PROCIVIS). ■



**MOYENS À MOBILISER**

- Soutien production sur les communes de l'Est (65 000€ soit en moyenne 4 000 € / logement) + Fonds de minoration. ■



**SUIVI ÉVALUATION**

- Bilans opérateurs (profils des accédants, équilibres d'opération, choix des produits, mixité des opérations), Observatoire de local de l'habitat. ■



**PLANNING**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Définition de l'offre abordable						
Observatoire local de l'habitat : Suivi programmation PSLA + SCIAPP + BRS						
Observatoire local de l'habitat : Evaluation des critères et suivi offre abordable						
Observatoire local de l'habitat : Lettre accession abordable						



**LIENS**

- Action 1, 2, 3, 4, 5. ■

## DÉFI 4 : GARANTIR L'ATTRACTIVITÉ DU PARC EXISTANT

### ACTION 7 : ASSURER LA BONNE GESTION DU PARC LOCATIF SOCIAL ET GARANTIR SON ATTRACTIVITÉ



Depuis 2012, la Communauté de communes du Seignanx ainsi que la Commune de Tarnos sont devenus services enregistreurs de la demande de logement locatif social permettant de disposer d'une meilleure connaissance de la demande qui s'exprime sur le territoire. Aujourd'hui, la visibilité sur l'occupation et les mouvements au sein du parc locatif social devient un préalable nécessaire afin de mieux orienter les politiques d'attribution mais également veiller à une programmation adaptée aux besoins des ménages. En effet, le logement locatif social doit répondre à une diversité de situations et de parcours résidentiels : des publics prioritaires au sens du PDALHPD aux ménages exclus du marché libre en passant par les personnes vieillissantes au sein du parc locatif social. Au-delà de ces enjeux, d'autres se font jour et des changements sont à prévoir : PPGDLSID/CIL obligatoires du fait du seuil des 30 000 habitants dépassé d'ici 2025 ; évolution des modes de gestion des contingents réservataires (stock > flux). L'intensification de la production récente et à venir ne doit pas reléguer les besoins de réhabilitation du parc plus ancien. En effet, la problématique des refus d'attribution émerge et questionne à la fois la localisation des logements mais également leur qualité. ■



- Disposer d'outils partagés de connaissance, d'objectivation et de suivi de l'occupation du parc, des demandes et des attributions, mais également des contingents réservataires.
- Maintenir l'attractivité de l'ensemble du parc locatif social ou communal.
- Anticiper la nécessaire mise en place du PPGDLSID et de la CIL. ■



- Disposer d'éléments permettant de mieux orienter la programmation de logements et les politiques d'attribution grâce à la valorisation régulière des données OPS et au suivi de l'expérimentation menée par l'AROSHA sur la cotation des demandes.
- Créer des espaces de partage autour des pratiques de gestion des réservataires visant à faciliter le travail préparatoire des commissions d'attribution et accompagner l'évolution de la gestion des contingents.
- Mener un travail avec l'ensemble des opérateurs sociaux pour étendre certaines pratiques permettant de limiter les refus comme par exemple la location choisie/active en lien avec les analyses des données du SNE.
- Suivre les projets de réhabilitation envisagés par les opérateurs sociaux en lien avec leur plan stratégique de patrimoine (cf. convention d'utilité sociale). ■



- Pilotes : Communauté de communes du Seignanx, réservataires (Etat, Communes, Action Logement...), opérateurs sociaux.
- Partenaires : ADIL, association locataires, associations œuvrant à l’insertion des ménages les plus défavorisés, CD40. ■



- ETP : Responsable Service Habitat + Etude, analyses données - animation ■



- Observatoire local de l’habitat (analyses OPS/SNE, commissions d’attribution, PSP...). ■



	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réflexion location choisie/active - expérimentation AROSHA/cotation						
Études OPS						
Temps partenarial / état du parc						
Travaux préparatoires PPGDLSID/CIL						



- Actions 1, 2, 4, 5, 9, 10 et 12. ■

## DÉFI 4 : GARANTIR L'ATTRACTIVITÉ DU PARC EXISTANT

### ACTION 8 : ASSEOIR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LA FONCTION SOCIALE DU PARC EXISTANT

#### CONTEXTE ET ENJEUX



L'étude pré-opérationnelle préalable à la mise en place de l'OPAH (2020/2022) a permis d'améliorer la connaissance des difficultés qui se font jour dans le parc privé existant du territoire. Les champs d'action de ce nouveau dispositif (le précédent datait de plus de 10 ans) sont variés et permettent de traiter les problématiques révélées. Cela va de la performance énergétique et de son corolaire la lutte contre la précarité énergétique à l'éradication des situations d'indécence ou d'habitat indigne en passant par l'accompagnement des copropriétés ou l'adaptation des logements aux handicap ou à la perte d'autonomie. Cette démarche s'appuie sur de nombreux partenariats techniques et financiers qu'il convient de rendre lisibles pour avoir un réel effet levier dans le laps de temps imparti (seulement 3 ans). Le PCAET fixe également des ambitions en matière de réhabilitation du parc privé existant. ■

#### OBJECTIFS



- Maintenir l'attractivité du parc privé ancien en termes de performance énergétique mais aussi en lui préservant une fonction sociale.
- Proposer des solutions de recyclage foncier.
- Initier une réflexion sur la création d'un guichet unique de l'efficacité énergétique (lien avec le PCAET et démarche TEPOS). ■

#### MISE EN ŒUVRE



- Cartographier les acteurs en présence et s'appuyer sur l'ensemble des partenaires pour repérer, accompagner les propriétaires dans leur projet de rénovation, d'adaptation (à la perte d'autonomie, au handicap, au changement climatique) et de mise en location (conventionnement, dispositifs de gestion ou garantie locative).
- Envisager l'intervention des opérateurs sociaux en acquisition-amélioration de manière exceptionnelle au vu de certaines situations ou caractéristiques des bâtis grâce à l'ingénierie de l'OPAH et en s'appuyant sur différents outils (baux à réhabilitation, acquisition/amélioration, procédure d'état d'abandon manifeste). Ex. opération de ce type déjà réalisée à Tarnos.
- Recueillir des retours d'expériences existants concernant des plateformes de rénovation énergétique (ex. Précoréno).
- Anticiper une éventuelle reconduction du dispositif d'OPAH ou tout autre dispositif d'aide. ■

#### PILOTES PARTENAIRES



- Pilotes : Communauté de communes du Seignanx, Equipe animation OPAH (Soliha 40), ANAH.
- Partenaires : Communes (repérage, mise en œuvre pouvoir de police du Maire), CIAS, CD40 (services sociaux, FSL), La Poste (repérage), CAF/MSA, Caisse de retraite, PROCLIVIS, Artisans et fédérations du bâtiment, ADEME, Conseil régional, autres services intercommunaux, DDTM 40 (pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne), Habitat & Humanisme, SIRES. ■



### MOYENS À MOBILISER

- ETP : Responsable service Habitat, logement et cadre de vie.
- 105 000 €/ an (missions ingénierie + subventions). ■



### SUIVI ÉVALUATION

Bilan de l'OPAH (nombre de demandes/repérage, dossiers traités, délais, fonciers repérés), Procédures de police) Suivi FSL, travaux de l'Observatoire Local de l'Habitat. ■



### PLANNING

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
OPAH Suivi et bilans						
OPAH Evaluation / anticipation reconduction possible dis- postif						



### LIENS

Actions 1,2, 3, 4, 9, 10 et 12. ■

## DÉFI 5 : APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

### ACTION 9 : POURSUIVRE LA POLITIQUE EN DIRECTION DU LOGEMENT DES JEUNES

#### CONTEXTE ET ENJEUX



La Communauté de communes du Seignanx œuvre déjà depuis plusieurs années à trouver des solutions adaptées aux besoins en logements des jeunes de moins de 30 ans. Pour ce faire elle s'appuie sur un acteur local incontournable, l'association HAJSA. En complément d'une offre dédiée en structure collective totalement renouvelée (70 places), une convention de partenariat avec les opérateurs a permis de capter une cinquantaine de logements supplémentaires dans le parc HLM. Un service logement et d'intermédiation locative spécifique a également été mis en place en 2004 pour faciliter l'accès au logement des jeunes. L'offre présente sur le territoire apparaît suffisante et permet globalement de répondre à la demande mis à part pour les jeunes rencontrant des difficultés particulières (errance, maladie psychiatriques, addictions...). ■

#### OBJECTIFS



- Améliorer la coordination partenariale autour de l'accompagnement des jeunes dans leur parcours résidentiel y compris pour les situations les plus complexes (errance, maladies psychiatriques, addictions...).
- Approfondir la connaissance des besoins et des parcours résidentiels des moins de 30 ans
- Envisager l'action intercommunale de manière complémentaire avec celle des territoires voisins et celle menée à l'échelle régionale.
- Penser une offre de logements abordable et flexible correspondant aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie. ■

#### MISE EN ŒUVRE



- Poursuivre le travail engagé d'accompagnement des jeunes dans le cadre d'un parcours résidentiel grâce au service dédié à l'accompagnement des jeunes.
- S'appuyer sur des structures comme l'association Caminante ([www.asso-caminante.fr](http://www.asso-caminante.fr)) afin de trouver des pistes pour prendre en considération le besoin de plus en plus prégnant d'accompagnement social et de traitement des situations d'urgence (jeunes en errance, maladies psychiatriques addictions...).
- Formaliser le partenariat avec la Région en vue du développement de solutions de logement proposées dans le parc privé (colocation intergénérationnelle, bail mobilité) notamment dans le cadre d'un urbanisme collaboratif et de l'OPAH / mutation tissu.
- Diffuser les initiatives comme celle de la commune Tarnos, afin de créer des logements dans des bâtis existants et gérés ensuite par l'association HAJSA.
- Créer les conditions d'un temps de bilan partagé entre la Communauté de communes et l'association HAJSA (notamment après les premières années d'exploitation de la résidence de Tarnos et les pistes de réflexion à mener sur la double occupation des logements jeunes en formation/saisonniers).
- Saisir l'opportunité de la mise en place des nouvelles modalités de réservation (flux), afin d'envisager si besoin la relocalisation de l'offre en logements soleil.
- Accompagner les jeunes pour anticiper les refus éventuels de proposition de logements locatifs sociaux (location active).
- Penser une offre nouvelle innovante ex. habitat intergénérationnel inclusif. ■



**PILOTES  
PARTENAIRES**

- Pilotes : CC Seignanx, Association HAJSA.
- Partenaires : Région Nouvelle-Aquitaine, Communes, Opérateurs sociaux, équipe animation OPAH (SOLIHA), associations spécifiques (Cami Nante), CA Pays Basque, CC MACS, Mission Locale, CIAS, Action logement, CFAI. ■



**MOYENS À MOBILISER**

- ETP : Responsable service Habitat, logement et cadre de vie + Chargée de mission logement.
- 30 000 € / an : Subvention de fonctionnement du service accompagnement jeunes + Appel à projet régional + étude d'opportunité/faisabilité offre innovante (Actions 1 et 2) ■



**SUIVI ÉVALUATION**

- Rapport d'activité de l'association HAJSA (demandes, et plus spécifiquement bilan du service logement jeunes), bilan politique régionale, travaux de l'observatoire local de l'habitat. ■



**PLANNING**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Service logement jeunes						
Partenariat Région						
Étude d'opportunité/faisabilité offre innovante						
Observatoire local de l'habitat / Lettre thématique						



**LIENS**

- Action 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 10. ■

## DÉFI 5 : APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

### ACTION 10 : ANTICIPER L'INTENSIFICATION DES BESOINS LIÉS À L'ALLONGEMENT DE LA VIE ET AU HANDICAP

#### CONTEXTE ET ENJEUX



Malgré des ménages relativement jeunes en comparaison avec d'autres territoires, le Seignanx connaît un vieillissement de sa population. La Communauté de communes doit anticiper les phénomènes liés à l'allongement de la vie et au handicap en proposant des réponses adéquates : localisation de l'offre de logements à proximité des services et des transports, adaptation des logements en vue d'un maintien à domicile, meilleur repérage des effets du vieillissement (notamment problématique des personnes handicapées vieillissantes en lien avec les salariés de l'ESAT). Pour diversifier l'offre et proposer des réponses face à la vulnérabilité économique des ménages vieillissant, la Communauté de communes du Seignanx a tissé un partenariat avec les bailleurs sociaux pour proposer des logements sociaux adaptés à la location (cf. convention signée en 2017 pour réserver des logements adaptés). ■

#### OBJECTIFS



- Améliorer la connaissance des besoins en logements adaptés.
- Offrir une diversité de logements aux personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.
- Veiller à l'adaptation du parc existant (privé et public) dans un objectif de maintien à domicile.
- Améliorer la coordination des partenaires pour une meilleure prise en compte de la problématique du vieillissement et/ou celle du handicap. ■

#### MISE EN ŒUVRE



- Mettre à jour, compléter et diffuser l'étude réalisée en 2016 sur les besoins en logements adaptés (état des lieux de l'offre et perspectives notamment concernant les résidences seniors à définir) ;
- Accompagner la production d'une offre nouvelle adaptée sociale ou privée en centre-ville, en centre-bourg et en cœur de village à destination des personnes en situation de perte d'autonomie ;
- Poursuivre l'accompagnement financier pour l'adaptation du parc privé existant en lien avec la démarche d'OPAH 2019-2022 et la convention signée avec les opérateurs sociaux.
- Initier une réflexion en lien avec les opérateurs sociaux sur le parc public : meilleure connaissance des besoins, adaptation des logements.
- Soutenir l'expérimentation et accompagner de nouvelles formes d'habitat social permettant de mutualiser les moyens et de proposer une offre de transition entre le logement autonome et l'hébergement en structure (ex : habitat groupé...) ou encore l'habitat inter-générationnel inclusif.
- Mettre en place une instance de travail spécifique (élus/acteurs) dans le cadre des Rencontres des acteurs de l'habitat en vue d'améliorer la connaissance des besoins, la prise en charge des problématiques. ■

#### PILOTES PARTENAIRES



- Pilotes : CC Seignanx, CIAS du Seignanx
- Partenaires : Communes, opérateurs sociaux et privés, SOLIHA Landes, Anah, Etat (DDCSPP, ARS), CD40, MLPH, ESAT, Associations liées au handicap, CAF, MSA, Caisses de retraite. ■



**MOYENS À MOBILISER**

- ETP : Service Habitat-logement / CIAS
- 2 000 € / an pour la gestion des logements réservés et l'accompagnement social.
- 25 000 € / an (Actions 1 et 2). ■



**SUIVI ÉVALUATION**

- Suivi des opérations de logements (sociaux ou privés dédiés à ce public) Evaluation OPAH (caractéristiques des demandes, ménages aidés pour de l'adaptation), Suivi des réservations dans le parc HLM (cf. convention). ■



**PLANNING**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
- Etude						
- Lettre thématique						
- Production de logements						
- OPAH						



**LIENS**

- Actions 1, 2, 3, 4, 7, 8 et 9. ■

## DÉFI 5 : APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

### ACTION 11 : ORGANISER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DE MANIÈRE OPTIMALE



#### CONTEXTE ET ENJEUX

Grâce à deux projets qui voient le jour sur Saint-Martin-de-Seignanx et sur Tarnos, les objectifs définis dans le cadre du SDAHGDV en matière d'accueil des gens du voyage devraient être atteints avant la mise en œuvre du présent PLH : 80 places sur l'AGP d'Ondres, 20 places sur l'aire d'accueil de Tarnos et 150 places sur l'Aire de Grand Passage de Saint-Martin-de-Seignanx.

L'évolution des modes de vie nécessite des adaptations en matière de gestion. ■



#### OBJECTIFS

- Assurer la bonne gestion des nouvelles aires d'accueil de Tarnos et de grand passage de Saint-Martin-de-Seignanx.
- Anticiper les besoins de sédentarisation. ■



#### MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre la proximité communes / Communauté de communes et service de police.
- Veiller à l'harmonisation des pratiques de gestion sur le territoire avec l'ensemble des autres EPCI du département afin de garantir des conditions d'accueil similaires au public des grands passages.
- Garantir la bonne information sur les capacités d'accueil du territoire au travers du site internet de la Communauté de communes.
- Participer aux groupes de travail organisés par l'État (notamment ceux en présence du Département des Pyrénées-Atlantiques).
- Participer aux temps d'échanges inter-territoriaux (notamment 40/64) sur la réponse aux besoins d'accueil des gens du voyage : modalités d'accueil, retour d'expériences...
- Réaliser une étude sur le phénomène de la sédentarisation. ■



#### PILOTES PARTENAIRES

- Pilotes : Communauté de communes du Seignanx, Communes, Sous-Préfecture de Dax/DDTM40, CD40
- Partenaires : Association Gadjé voyageurs, Opérateurs sociaux, Sous-Préfecture de Bayonne, Gendarmerie, Police municipale, Éducation Nationale, EPCI voisins (CAPB, MACS). ■



**MOYENS À MOBILISER**

- ETP : Gestionnaire en charge de la gestion des aires en lien étroit avec les communes et les forces de l'ordre + Chargée de mission logement/CESF en charge de l'accompagnement social des GDV + Services techniques (entretien courant, maintenance et exploitations des terrains) /
- 40 000 € de fonctionnement (net). ■



**SUIVI ÉVALUATION**

- Bilan de gestion des aires (occupation, financier) ■



**PLANNING**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Communication internet						
Gestion des aires Ondres et Tarnos						
Gestion des aires Saint-Martin-de-Seignanx						
Etude / formes de sédentarisation et les offres possibles sur le territoire						



**LIENS**

- Actions 1, 2 et 3 ■

## DÉFI 5 : APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

### ACTION 12 : AMÉLIORER LES RÉPONSES APPORTÉES AUX BESOINS DES MÉNAGES ÉLOIGNÉS DU LOGEMENT AUTONOME



#### CONTEXTE ET ENJEUX

Le territoire est doté en propositions d'hébergement d'urgence et d'insertion, et cette offre tend à se structurer avec des projets récemment réalisés (14 places en insertion et 4 places en urgence) ou en réflexion. Ainsi, plusieurs dispositifs existent : l'Hôtel social Monaco à Saint-Martin-de-Seignanx (ALT), la Maison du Garde Barrière à Ondres (Intermédiation locative), les places d'urgence Larrendart en période hivernale à Ondres (ALT). Pour autant cela ne permet pas de répondre aux obligations de la loi MOLLE de 2009. Cette dernière impose aux communes de Tarnos et de Saint-Martin-de-Seignanx de disposer respectivement de 12 et 5 places d'hébergement. Le PDALHPD 2017-2023 appuie sur la nécessité que l'offre d'hébergement soit subsidiaire au logement autonome ainsi que sur l'évaluation des besoins en accompagnement selon les difficultés des personnes. ■



#### OBJECTIFS

- Poursuivre le développement de l'offre d'hébergement sur le territoire du Seignanx, notamment sur la commune de Tarnos (ALT, intermédiation locative) et en assurer la bonne gestion.
- Assurer une fluidité dans les différents dispositifs d'hébergement pour le relogement des publics.
- Veiller à proposer un accompagnement social adapté aux publics accueillis au sein des hébergements du territoire. ■



#### MISE EN ŒUVRE

- Finaliser les projets de création de places d'hébergement en cours : rue Gérard Philippe (9 places en hébergement d'insertion) et rue des Lièges à Tarnos, projet Pommarès-Duboscq à St André de Seignanx autour du pôle de santé et des logements sociaux dédiés seniors (4 places d'urgence).
- Mobiliser les différents contingents réservataires (Etat, Communes/EPCI, Action logement) pour réduire les délais d'attente d'un relogement pour les publics prioritaires (cf. CCH et PDALHPD).
- S'appuyer sur les partenaires identifiés dans le cadre PDALHPD (ex. association Caminante) afin de trouver des pistes pour prendre en considération le besoin de plus en plus prégnant d'accompagnement social et de traitement des situations d'urgence notamment dans des communes plus isolées. ■



#### PILOTES PARTENAIRES

- Pilotes : Communauté de communes du Seignanx, CIAS du Seignanx, DDCSPP, CD40.
- Partenaires : Communes, SIAO 40, SOLIHA Landes, opérateurs sociaux, association Caminante, EPCI voisins (ex. MACS / Maison relais Clairbois ouverte en 2016). ■



**MOYENS À MOBILISER**

- Service Habitat : 0,1 ETP (montage juridique et financier des projets) et 0,4 ETP profil CESF (coordination des dispositifs existants sur le Seignanx) ; budget investissement minimum de 300 000€ (à actualiser en fonction du projet rue des Lièges) ; budget fonctionnement de la Communauté de communes et du CIAS du Seignanx. ■



**SUIVI ÉVALUATION**

- Nombre d'hébergements créés, types de financement mobilisés, bilan d'occupation des dispositifs existants. ■



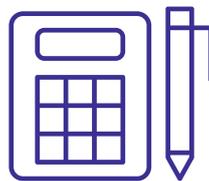
**PLANNING**

	2020	2021	2022	2023	2024
- Mise en service des 9 places Rue Gérard Philippe à Tarnos					
- Mise en service des 4 places à Saint-André-de-Seignanx					
- Réflexion à relancer sur le projet rue des Lièges à Tarnos					



**LIENS**

- Actions 1, 2, 3, 5 et 9. ■



# PROGRAMME D' ACTIONS **LE BUDGET DU PLH 2020-2025**



## COÛT TOTAL SUR 6 ANS POUR LA CC DU SEIGNANX : 7 992 000 €

Investissement	
<b>Production neuve / Acquisition-amélioration :</b>	
- Foncier	350 000 € / an
- Locatif Social	350 000 € / an
- Accession (secteur 2)	65 000 € / an
<b>Besoins spécifiques :</b>	
- Hébergement insertion & urgence	300 000 € / an
<b>Réhabilitation parc existant :</b>	
- Adaptation des logements communaux (selon RI)	50 000 € / an
<b>TOTAL</b>	<b>1 115 000 € / an</b>
Fonctionnement	
<b>Besoins spécifiques :</b>	
- GDV (gestion des aires d'accueil)	40 000 € / an
- Jeunes (service intermédiation locative)	30 000 € / an
- Hébergement insertion & urgence (gestion)	15 000 € / an
- Personnes âgées (gestion logements réservés et accompagnement social)	2 000 € / an
<b>Réhabilitation parc existant :</b>	
- Subventions aux propriétaires (OPAH)	75 000 € / an
- Ingénierie / Animation (OPAH)	30 000 € / an
Pilotage / Observatoire*	25 000 € / an
<b>TOTAL</b>	<b>217 000 € / an</b>
* Hors frais de personnel	

Envoyé en préfecture le 25/02/2020

Reçu en préfecture le 25/02/2020



ID : 040-244000659-20200219-2020\_0236-DE



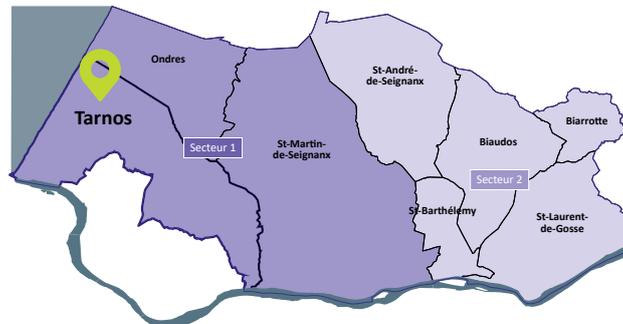
# VOLET 5

## FICHES TERRITORIALES



# FICHE COMMUNALE

# TARNOS





## DÉMOGRAPHIE

	Population en 2015	Évolution annuelle moyenne 2010-2015	Nombre de ménages en 2015	Taille des ménages
Tarnos	12 387	0,8 %	5 375	2,3
Secteur 1 <sup>1</sup>	22 720	1,3 %	9 785	2,3
CC Seignanx	26 580	1,4 %	11 272	2,3

Source : INSEE RP 2015

## PARC DE LOGEMENTS

	Nombre de logements 2015	% Résidences principales	% Résidences secondaires	% Logements vacants
Tarnos	6023	89 %	6 %	4 %
Secteur 1	11 193	87 %	7 %	5 %
CC Seignanx	12 845	88 %	7 %	5 %

Source : INSEE RP 2015

## STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% Propriétaires occupants	% Locataires parc privé	% Locataires HLM	Commune SRU
Tarnos	62 %	22 %	15 %	OUI*
Secteur 1	66 %	22 %	11 %	
CC Seignanx	68 %	20 %	10 %	

Source : INSEE RP 2015

\*Détails SRU en focus de la fiche Tarnos

## NOMBRE DE PIÈCES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	T1	T2	T3	T4	T5
Tarnos	0,7 %	12,2 %	21,3 %	37,7 %	28,1 %
Secteur 1	0,8 %	11,9 %	19,6 %	32,7 %	34,9 %
CC Seignanx	0,7 %	10,8 %	18,4 %	31,9 %	38,2 %

Source : INSEE RP 2015

## CONSTRUCTION & ARTIFICIALISATION

	Construction annuelle moyenne (2013-2018)		Artificialisation 2009-2015
Tarnos	570	27 %	22,8 ha
Secteur 1	1 809	85 %	
CC Seignanx	2 132	100 %	116,5 ha

Source : Service Urbanisme - OCS / Traitement AUDAP à partir des DOC

<sup>1</sup>Secteur 1 : Tarnos – Ondres – Saint-Martin-de-Seignanx

## CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

### ↳ Caractéristiques

Commune littorale située à l'extrême sud-ouest du Seignanx, à l'embouchure de l'Adour, Tarnos est, la ville la plus peuplée de la Communauté de communes. Accueillant une partie du port de Bayonne, la commune a conservé sa tradition industriel-portuaire tout en diversifiant son économie locale. Tarnos s'illustre ainsi dans un tissu économique porteur : la plateforme technologique Jean Bertin, le pôle d'Economie Sociale et Solidaire et des entreprises liées à l'aéronautique fortement pourvoyeuses d'emplois. Organisée par les infrastructures nord/sud (voie ferrée, RD810, A63), elle est structurée principalement autour de 3 noyaux urbains (la cité des Forges, le centre-ville, le quartier des Barthes) et des extensions pavillonnaires. Elle fait partie du Syndicat des Mobilités

Pays Basque-Adour avec 4 lignes de bus dont une structurante (Femmes d'un Siècle/Technocité).

### ↳ Enjeux

Assurer son rôle de centralité / Accompagner l'arrivée du Tram'bus / Coordonner et phaser les projets d'envergure en lien avec le plan de référence communal / Enclencher une montée en puissance de la production de logements, notamment abordables / Penser le renouvellement urbain sous toutes ses formes (démolitions-reconstructions, densifications...) / Garantir une mixité sociale et intergénérationnelle, notamment afin de maintenir les effectifs scolaires des écoles de quartiers et de répondre aux obligations SRU.

## OBJECTIFS DU PLH 2020 - 2025

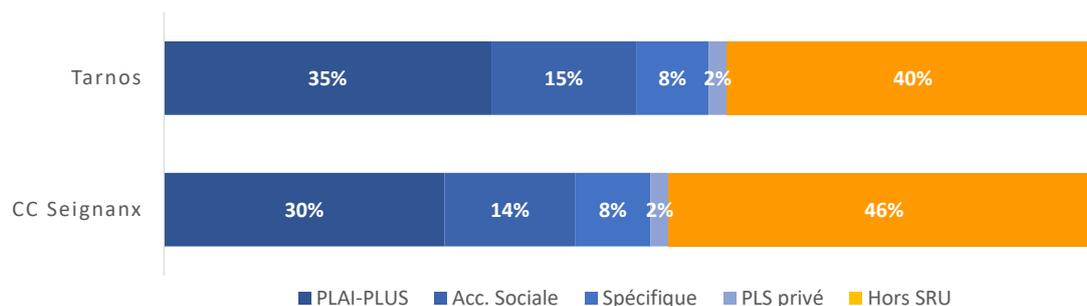
### Production de résidences principales

	Objectifs 4 <sup>e</sup> PLH	Répartition Territoriale	Objectifs annuels
Tarnos	775	39 %	129
Secteur 1	1 870	93,5 %	312
CC Seignanx	2 000	100 %	333

### Déclinaison par type de produits

	PLAI-PLUS		Spécifique *		PLS privé		Accession sociale		Abordable et libre	
Tarnos	271	44 %	60	36 %	15	50 %	120	43 %	309	34 %
Secteur 1	600	98 %	160	97 %	30	100 %	265	95 %	815	89 %
CC Seignanx	610	100 %	165	100 %	30	100 %	280	100 %	916	100 %

\*PLAI adapté, PLS dédié



## DÉCLINAISON TERRITORIALE DU PROGRAMME D'ACTIONS

### Défi 1 : Organiser le pilotage, le suivi et l'animation du PLH

La **commission habitat intercommunale** est composée d'élus de l'ensemble des communes du Seignanx. A ce titre les élus de Tarnos sont représentés. Ils pourront dans le cadre de ce nouveau PLH, se porter **volontaires pour engager l'un des chantiers d'avenir** (accession abordable, mutation des tissus pavillonnaires...) au côté du vice-président en charge de la politique de l'habitat afin d'alimenter les réflexions de la commission.

Les **Rencontres des acteurs de l'habitat** qui seront organisées chaque année seront un temps privilégié d'échanges et de partages autour du PLH où se rencontreront l'ensemble des acteurs concernés qu'ils soient élus, techniciens, professionnels ou associatifs.

Une **rencontre territoriale** annuelle entre les élus référents de la commune ainsi que leurs services et ceux de la communauté de communes accompagné du vice-président en charge de l'habitat donnera lieu à un regard croisé sur la mise en œuvre du PLH à l'échelle communale mais également intercommunale.

L'**observatoire local de l'habitat**, lieu ressource, permettra d'améliorer et de partager la connaissance de situation de l'habitat et des besoins des ménages sur le territoire. L'objectif est double : pouvoir adapter l'offre à produire afin de permettre des parcours résidentiels moins subis, dresser le bilan des politiques menées et évaluer leurs impacts.

### Défi 2 : Penser de nouvelles modalités de production

La politique d'acquisition foncière menée ces 20 dernières années permet à la commune de disposer aujourd'hui de réserves qui lui permettent notamment d'impulser des projets structurants en cohérence avec son **plan de référence de centre-ville**. Il faut cependant pouvoir garantir la suite de cette **politique foncière** qui face à des prix toujours élevés doit pouvoir s'appuyer sur un plus grand nombre d'outils. L'usage majoritaire de la DUP doit pouvoir être substitué dans certains cas par de nouveaux dispositifs comme la dissociation de la propriété foncière et bâtie. A l'échelle intercommunale, un rapprochement entre l'observatoire de l'habitat et celui du foncier sera nécessaire pour disposer à terme d'une réelle stratégie foncière.

La qualité urbaine et architecturale doit accompagner le renforcement de la production de logements envisagée sur le Seignanx. La Communauté de Communes souhaite travailler à l'élaboration d'un **guide des bonnes pratiques** à l'usage des professionnels de la construction et de l'aménagement : modularités des logements (ex. Programme Héphaistos 2019), lien espaces privés/communs/publics, du bon usage de la densité (de l'intervention en secteur pavillonnaire à des fonciers stratégiques hyper-centraux et connectés à des réseaux de transports en communs performants). Ce travail pourra être alimenté (et/ou alimenter) par les **cahiers des charges de concours** lancés par la commune ou encore faire évoluer les **règlements des lotissements**.

Le potentiel de renouvellement urbain sur la commune est fort et revêt différentes formes. Les tissus pavillonnaires mutent « naturellement » au gré des initiatives privées. L'urbanisme collaboratif pourrait être une piste intéressante à expérimenter sur un secteur test de la commune. Les appels à projets lancés par la Région Nouvelle-Aquitaine sur ces sujets peuvent également impulser des projets innovants.

### Défi 3 : Permettre la fluidité des parcours résidentiels

Renforcer de manière appuyée la production de logements sociaux en location ou en accession. Il s'agit d'un cap important pour la commune. La diversité des logements produits doit à la fois permettre de garantir une réelle mixité sociale tout en répondant aux obligations de rattrapage SRU. L'ampleur de certains projets à venir devrait faciliter la réalisation de cet objectif croisé. Un effort supplémentaire sera supporté dans le « bas » de Tarnos (site ancien FJT) avec le souhait de développer une offre sociale (locatif et accession) dans ce secteur. Avec ce nouveau PLH, les PLS privés contribuent dorénavant au développement de l'offre locative. Pour ce faire, une attention particulière sera portée à la localisation et à la qualité des logements ainsi mis sur le marché.

Suivre les programmes de manière partagée entre la commune, la Communauté de communes et les opérateurs : de leur élaboration (avant le dépôt du permis de construire) à leur réalisation (profils des occupants).

Poursuivre l'effort en direction des petites typologies de logements en faisant varier les superficies de logements pour répondre à des publics plus large. Par exemple, grâce à des T2 plus grands il est possible de répondre à la problématique

du relogement des personnes âgées en situation de sous-occupation.

#### **Défi 4 : Garantir l'attractivité du parc existant**

Permettre grâce à l'OPAH 2019-2022 (ou tout autre dispositif) d'accompagner de manière plus appuyée la réhabilitation et l'adaptation du parc ancien de la commune. Ces dispositifs ont également vocation à développer le conventionnement du parc privé, qui dans le cas de Tarnos est un enjeu lié au rattrapage SRU (objectifs de 10 logements sur la durée du PLH). Une veille particulière devra être apportée sur le quartier des forges en complément du dispositif de ravalement de façade déjà réalisé par la commune de Tarnos sur ce quartier. Le repérage des situations à accompagner pour la réhabilitation des logements est un travail de proximité délicat mais nécessaire pour ne pas laisser les ménages isolés dans des situations d'inconfort ou d'insécurité notamment.

Veiller à garantir la qualité des réhabilitations dans le parc privé comme public grâce notamment à des partenariats avec les fédérations et les artisans locaux.

S'appuyer sur les appels à projets régionaux pour engager des actions innovantes ex. « Expérimentation d'opérations groupées de rénovation énergétique d'habitats individuels privés ».

Renforcer la coordination du guichet enregistreur de la commune avec celui de la Communauté de Communes. La Ville étant la seule commune du Seignanx répertoriée « guichet enregistreur », elle restera en charge des présentations et proposition d'attribution pour les logements locatifs sur son territoire. Contribuer aux travaux préalables à la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) à l'issue de ce 4<sup>e</sup> PLH.

Dans le cadre de sa compétence, la Communauté de Communes du Seignanx assure une vigilance sur l'évolution du parc locatif social (rachat, vente...); l'avis du Maire restant obligatoire.

#### **Défi 5 : Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques**

Face au manque de solutions de relogements des jeunes sortant de la résidence Habitat Jeunes, les projets du type de celui

mené dans le secteur Belin Garcia sont à promouvoir (Projet porté par un opérateur social/par la collectivité en acquisition-amélioration à destination de l'Association HAJSJA) mais également la promotion de la colocation intergénérationnelle dans le parc privé ou dans des opérations innovantes.

Prendre en compte l'allongement de la vie dans toutes ses différences. Veille à mener concernant les réponses apportées en EHPAD mais également par rapport aux réservations de logements sociaux dédiés aux seniors. Engager des réflexions autour de la mixité générationnelle.

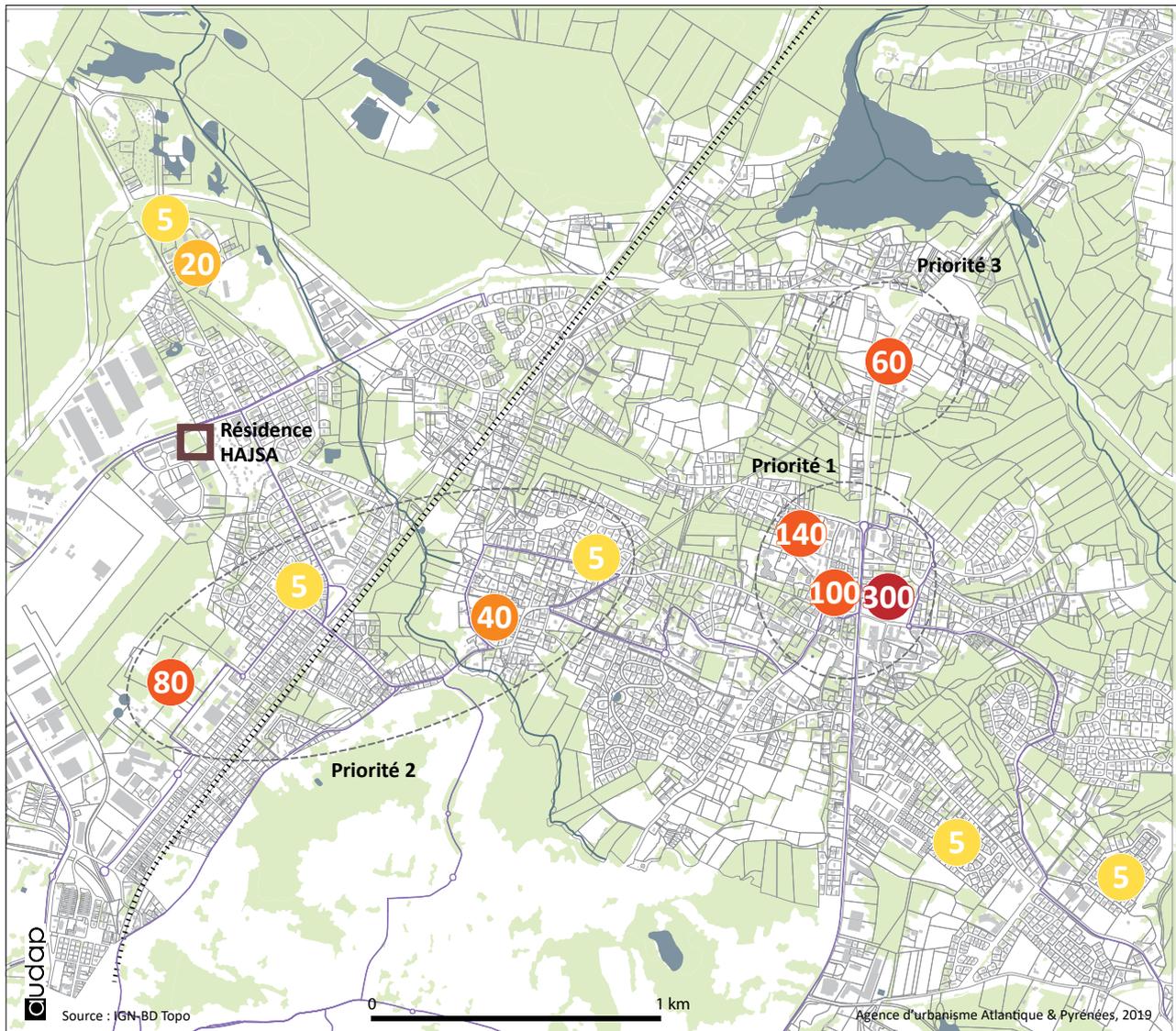
Finaliser la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage et assurer une bonne coordination des différents acteurs (service scolaire communal, police municipale, gendarmerie, services sociaux, etc.) pour sa bonne gestion.

Développer des projets d'hébergement d'urgence et d'insertion pour répondre aux obligations fixées par la loi MOLLE de 2009. Pour Tarnos obligation de réaliser 12 places d'hébergement. ■



## LOCALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT 2020-2025

### Commune de Tarnos



## ENJEUX PAR SECTEUR

**300**

### Secteur Serpa

Projet d'ampleur - marqueur de la transformation en cours du centre-ville - connexion Tram'bus- 2 phases. Mixité fonctionnelle et sociale - Portages fonciers pour partie via l'EPFL - Travail sur la densité - Appels à projets (ou cessions avec charges).

**140**

### Secteur Sescou (rue de Conseillé)

Projet situé à proximité du futur Tram'bus - Mixité fonctionnelle et sociale - Travail sur la densité

**100**

### Foncier VENUS/GRANGETTE

Propriété Ville de Tarnos en bordure de la RD810 et du Tram'bus - Mixité fonctionnelle et sociale

**80**

### Quartier de la Baye

Secteur de l'ancien site du FJT - Proposer une offre sociale (mixité des produits locatifs et accession) sur ce secteur peu pourvu en logements sociaux - Contraintes du site à prendre en compte.

**60**

### Secteur la Yayi

Le terminus du Tram'bus offre une opportunité de structuration urbaine intéressante qu'il convient d'optimiser. Une réflexion plus globale est à engager sur ce secteur à l'issue de la livraison du Tram'bus 2 et après une période d'observation et d'analyse du comportement des flux routiers.

**40**

### Secteur Laborde-Grand-Jean

Construction à organiser sur terrain constructible constituant une «dent creuse» d'urbanisation. Petits collectifs (10 à 35 logements) - 2 projets identifiés.

**20**

Petit collectif

**5**

### Autres tissus pavillonnaires :

Penser et accompagner leur mutation. Privilégier de l'individuel ou de l'individuel groupé .



## FOCUS

# LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU)

## 1/ Rappels réglementaires

Les communes concernées :

- communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants (1 500 habitants en Ile-de-France) ;
- et communes comprises, dans une agglomération au sens de l'INSEE (i.e. unité urbaine) et/ou au sein d'un EPCI à fiscalité propre, de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une ville de plus de 15 000 habitants.

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

L'article 11 de la loi du 5 mars 2007, instituant le droit au logement opposable, étend à compter du 1er janvier 2008 les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux (prévues aux articles L. 302-5 et suivants de CCH) aux communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Ces communes disposent d'un délai de 6 ans avant d'être soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales, si elles ne disposent pas de 20 % de logements locatifs sociaux.

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, renforce les dispositions introduites par l'article 55 de la loi «SRU» avec relèvement de l'objectif de 20 à 25 % de logement social par commune et possibilité de quintuplement des pénalités.

## 2/ Concernant la Communauté de communes du Seignanx

Deux communes du Seignanx sont soumises aux obligations de production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la Loi Solidarité Renouvellement Urbain, Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx (depuis 2013). La commune d'Ondres n'appartenant pas à l'Agglomération de Bayonne au sens de l'INSEE (i.e. unité urbaine 2010), n'est pas soumise aux obligations de production de logements locatifs sociaux.

La présente annexe a pour objectif d'établir, pour Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx, la part de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025. Pour cela, elle s'appuie sur :

- L'inventaire SRU 2018,
- L'identification des logements locatifs sociaux en cours de production ou livrés et qui seront occupés au 1er janvier 2020, date de mise en œuvre du 4<sup>e</sup> PLH du Seignanx
- La proposition de production de logements locatifs sociaux dans le cadre du 4<sup>e</sup> PLH du Seignanx 2020/2025.

## 3/ Commune de Tarnos

### a/ L'inventaire SRU au 1er janvier 2018

Logements Locatifs Sociaux* (LLS)	1 136
Résidences Principales 2018 (RP)	5 783
Part des LLS	19,6 %
LLS manquants pour atteindre 25 %	310

\* Logements en PSLA non comptabilisés

### b/ Part des LLS au 1er janvier 2020

LLS +PSLA*	1 280
RP estimées en 2020**	6 015
Part des LS	21,3 %
LS manquants pour atteindre 25 %	224

\* Estimation réalisée à partir du tableau page suivante : « Inventaire SRU » identifié au 1er janvier 2020

\*\* RP 2020 = RP 2018 (5 783) + simulations production 2018 (103 logements) et 2019 (129)

### c/ Objectifs de production de LLS dans le PLH 2020/2025

LLS + PSLA + BRS*	1 690
RP estimées en 2025	6 791
Part des LS	24,9 %
LS manquants pour atteindre 25 %	8

\* Estimation réalisée à partir du tableau page suivante : « Inventaire SRU » identifié au 1er janvier 2025

\*\* RP 2025 = RP 2020 (6 015) + simulations production 2020/2025 (129 logements par an soit 645)



### « Inventaire SRU » identifié au 1er janvier 2020

Typologie	Inventaire SRU 2018	MISE EN LOCATION 2018/2019	Inventaire SRU 2020
<b>ANAH</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>9</b>
<b>Spécifiques (FJT, ...)</b>	<b>218</b>	<b>37</b>	<b>255</b>
<b>LLS ordinaires</b>	<b>911</b>	<b>43</b>	<b>954</b>
<i>XL Habitat</i>	552	19	571
<i>Coligny</i>	118	-	118
<i>COL</i>	116	21	137
<i>Clairsienne</i>	73	-	73
<i>ICF</i>	51	-	51
<i>SOLIHA</i>	1	-	1
<i>Commune*</i>	-	3	3
<b>PSLA &amp; BRS</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>62</b>
<i>COL</i>	-	62	62

\* Tarnos, Maison Belin Garcia

### « Inventaire SRU » identifié au 1er janvier 2025

Typologie	Inventaire SRU 2020	MISE EN LOCATION 2020/2024	Inventaire SRU 2025
<b>ANAH</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>17</b>
<b>Spécifiques (FJT, ...)</b>	<b>255</b>	<b>40</b>	<b>295</b>
<b>LLS ordinaires</b>	<b>954</b>	<b>261</b>	<b>1215</b>
<b>PSLA &amp; BRS</b>	<b>62</b>	<b>101</b>	<b>163</b>



# FICHE COMMUNALE

# ONDRES





## DÉMOGRAPHIE

	Population en 2015	Évolution annuelle moyenne 2010-2015	Nombre de ménages en 2015	Taille des ménages
Ondres	5 069	2,2 %	2 344	2,2
Secteur 1 <sup>1</sup>	22 720	1,3 %	9 785	2,3
CC Seignanx	26 580	1,4 %	11 272	2,3

Source : INSEE RP 2015

## PARC DE LOGEMENTS

	Nombre de logements 2015	% Résidences principales	% Résidences secondaires	% Logements vacants
Ondres	2 859	82 %	12 %	6 %
Secteur 1	11 193	87 %	7 %	5 %
CC Seignanx	12 845	88 %	7 %	5 %

Source : INSEE RP 2015

## STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% Propriétaires occupants	% Locataires parc privé	% Locataires HLM	Commune SRU
Ondres	66 %	25 %	7 %	NON
Secteur 1	66 %	22 %	11 %	
CC Seignanx	68 %	20 %	10 %	

Source : INSEE RP 2015

## TYPLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	T1	T2	T3	T4	T5
Ondres	1 %	15,4 %	21,4 %	26,7 %	35,4 %
Secteur 1	0,8 %	11,9 %	19,6 %	32,7 %	34,9 %
CC Seignanx	0,7 %	10,8 %	18,4 %	31,9 %	38,2 %

Source : INSEE RP 2015

## CONSTRUCTION & ARTIFICIALISATION

	Construction annuelle moyenne (2013-2018)		Artificialisation 2009-2015
Ondres	475	22 %	20,3 ha
Secteur 1	1 809	85 %	
CC Seignanx	2 132	100 %	116,5 ha

Source : Service Urbanisme - OCS / Traitement AUDAP à partir des DOC

<sup>1</sup>Secteur 1 : Tarnos – Ondres – Saint-Martin-de-Seignanx

## CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

### Caractéristiques

Troisième commune la plus peuplée du Seignanx, le cadre de vie d'Ondres est recherché et contribue à la forte évolution de population depuis 20 ans (+3,7 % chaque année). La commune bénéficie également d'un attrait touristique certain avec ses 2 kms de plages. La commune est structurée autour de son centre-ville (ancien bourg rural), d'une dizaine de quartiers historiques et de nouveaux lotissements. La desserte routière est assurée par la RD810 et l'échangeur A63. La halte ferroviaire et le réseau de bus départemental n'ont pas d'impact sur la structuration urbaine. L'arrivée du Tram'bus sur la commune voisine de Tarnos pourrait changer la donne.

### Enjeux

Asseoir son rôle dans l'armature / Garantir la mixité sociale / Anticiper les obligations SRU / Penser la liaison des nouveaux quartiers ex. ZAC 3 Fontaines (douces notamment) / Renouvellement et intensité urbaine.

## OBJECTIFS DU PLH 2020 - 2025

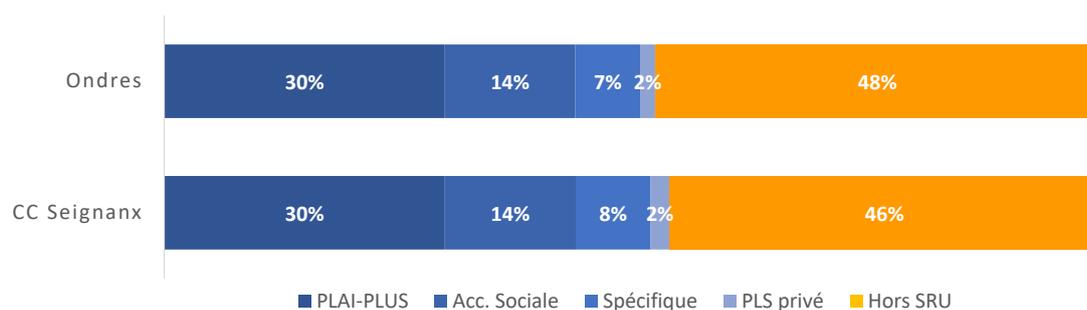
### Production de résidences principales

	Objectifs 4 <sup>e</sup> PLH	Répartition Territoriale	Objectifs annuels
Ondres	645	32 %	108
Secteur 1	1 870	93,5 %	312
CC Seignanx	2 000	100 %	333

### Déclinaison par type de produits

	PLAI-PLUS		Spécifique *		PLS privé		Accession sociale		Abordable et libre	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ondres	194	32 %	45	27 %	10	33 %	90	32 %	307	34 %
Secteur 1	600	98 %	160	97 %	30	100 %	265	95 %	815	89 %
CC Seignanx	610	100 %	165	100 %	30	100 %	280	100 %	916	100 %

\*PLAI adapté, PLS dédié



## DÉCLINAISON TERRITORIALE DU PROGRAMME D'ACTIONS

### Défi 1 : Organiser le pilotage, le suivi et l'animation du PLH

La **commission habitat intercommunale** est composée d'élus de l'ensemble des communes du Seignanx. A ce titre les élus d'Ondres sont représentés. Ils pourront dans le cadre de ce nouveau PLH, se porter **volontaires pour engager l'un des chantiers d'avenir** (accession abordable, mutation des tissus pavillonnaires...) au côté du vice-président en charge de la politique de l'habitat afin d'alimenter les réflexions de la commission.

Les **Rencontres des acteurs de l'habitat** qui seront organisées chaque année seront un temps privilégié d'échanges et de partages autour du PLH où se rencontreront l'ensemble des acteurs concernés qu'ils soient élus, techniciens, professionnels ou associatifs.

Une **rencontre territoriale** annuelle entre les élus référents de la commune ainsi que leurs services et ceux de la communauté de communes accompagné du vice-président en charge de l'habitat donnera lieu à un regard croisé sur la mise en œuvre du PLH à l'échelle communale mais également intercommunale.

L'**observatoire local de l'habitat**, lieu ressource, permettra d'améliorer et de partager la connaissance de situation de l'habitat, des besoins des ménages sur le territoire et de leurs modes de vie (enquêtes « emménagés récents »). L'objectif est double : pouvoir adapter l'offre à produire afin de permettre des parcours résidentiels moins subis, dresser le bilan des politiques menées et pour évaluer leurs impacts.

### Défi 2 : Penser de nouvelles modalités de production

Recentrer la production et densifier du centre-ville grâce à la poursuite d'une politique d'anticipation foncière prenant en compte certaines contraintes comme le schéma directeur des eaux pluviales.

A l'échelle intercommunale, un rapprochement entre l'observatoire de l'habitat et celui du foncier sera nécessaire pour disposer à terme d'une réelle stratégie foncière.

La **qualité urbaine et architecturale** doit accompagner le renforcement de la production de logements envisagée sur le Seignanx. La Communauté de Communes souhaite travailler à l'élaboration d'un **guide des bonnes pratiques** à l'usage des

professionnels de la construction et de l'aménagement : lien espaces privés/communs/publics, du bon usage de la densité (des nouveaux **lotissements** à des fonciers stratégiques centraux). Ce travail pourra servir à faire évoluer les règlements des lotissements. S'appuyer sur les expériences locales réussies ou visites terrain.

Le potentiel de renouvellement urbain bien que complexe sur la commune n'en est pas moins intéressant. Les tissus pavillonnaires mutent « naturellement » au gré des initiatives privées. L'urbanisme collaboratif pourrait être une piste intéressante à expérimenter sur un secteur test de la commune. Les appels à projets lancés par la Région Nouvelle-Aquitaine sur ces sujets peuvent également impulser des projets innovants.

### Défi 3 : Permettre la fluidité des parcours résidentiels

Intensifier la production de logements pour conforter l'armature territoriale. La diversité des logements produits doit à la fois permettre de garantir une réelle mixité sociale tout en essayant d'anticiper les obligations SRU qui pourraient d'ici la fin du PLH incomber à la commune. Pour ce faire, l'accession sociale désormais inventoriée (PSLA, BRS) doit être renforcée. Avec ce nouveau PLH, les PLS contribuent dorénavant à la fois au développement de l'offre locative (privé ou dédié au logement des personnes âgées). Pour ce faire, une attention particulière sera portée à la localisation et à la qualité des logements ainsi mis sur le marché.

Ouvrir la possibilité de réaliser de petites opérations 100 % sociales (20 logements maximum).

Suivre les programmes de manière partagée entre la commune, la Communauté de Communes et les opérateurs : de leur élaboration (avant le dépôt du permis de construire) à leur réalisation (profils des occupants).

Poursuivre l'effort en direction des petites typologies en faisant varier les superficies de logements pour répondre à des publics plus large. Par exemple, grâce à des T2 plus grands il est possible de répondre à la problématique du relogement des personnes âgées en situation de sous-occupation.

### Défi 4 : Garantir l'attractivité du parc existant

Permettre grâce à l'OPAH 2019-2022 (ou tout autre dispositif) d'accompagner de manière plus appuyée la réhabilitation et



l'adaptation du parc ancien de la commune. Le repérage et l'accompagnement un travail de proximité délicat mais nécessaire pour ne pas laisser les ménages isolés dans des situations d'inconfort ou d'insécurité.

Veiller à garantir la qualité des réhabilitations dans le parc privé comme public grâce notamment à des partenariats avec les fédérations et les artisans locaux.

S'appuyer sur les appels à projets régionaux pour engager des actions innovantes ex. « Expérimentation d'opérations groupées de rénovation énergétique d'habitats individuels privés »

Poursuivre l'orientation des demandeurs de logements locatifs sociaux vers le guichet enregistreur de la Communauté de communes et contribuer aux travaux préalables à la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) à l'issue de ce 4<sup>e</sup> PLH.

### **Défi 5 : Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques**

19 logements soleil accueillent des jeunes de moins de 30 ans sur la commune. Mesurer l'impact du changement de fonctionnement de la résidence habitat jeunes sur l'hébergement des saisonniers et rapprocher des solutions apportées dans le quartier touristique.

Il n'existe pas de structure médicalisée sur la commune. Les offres nouvelles à destination des seniors portées soit par la promotion privée (ex. nom opération ancien Camping du Lac projet intergénérationnel) ou sociale (dédiés nom opération COL au cœur d'un nouveau quartier qui affiche des ambitions de mixité sociale important) sont une partie des réponses qui pourront être trouvées sur la durée du PLH ex. habitat groupé d'initiative collective et privée.

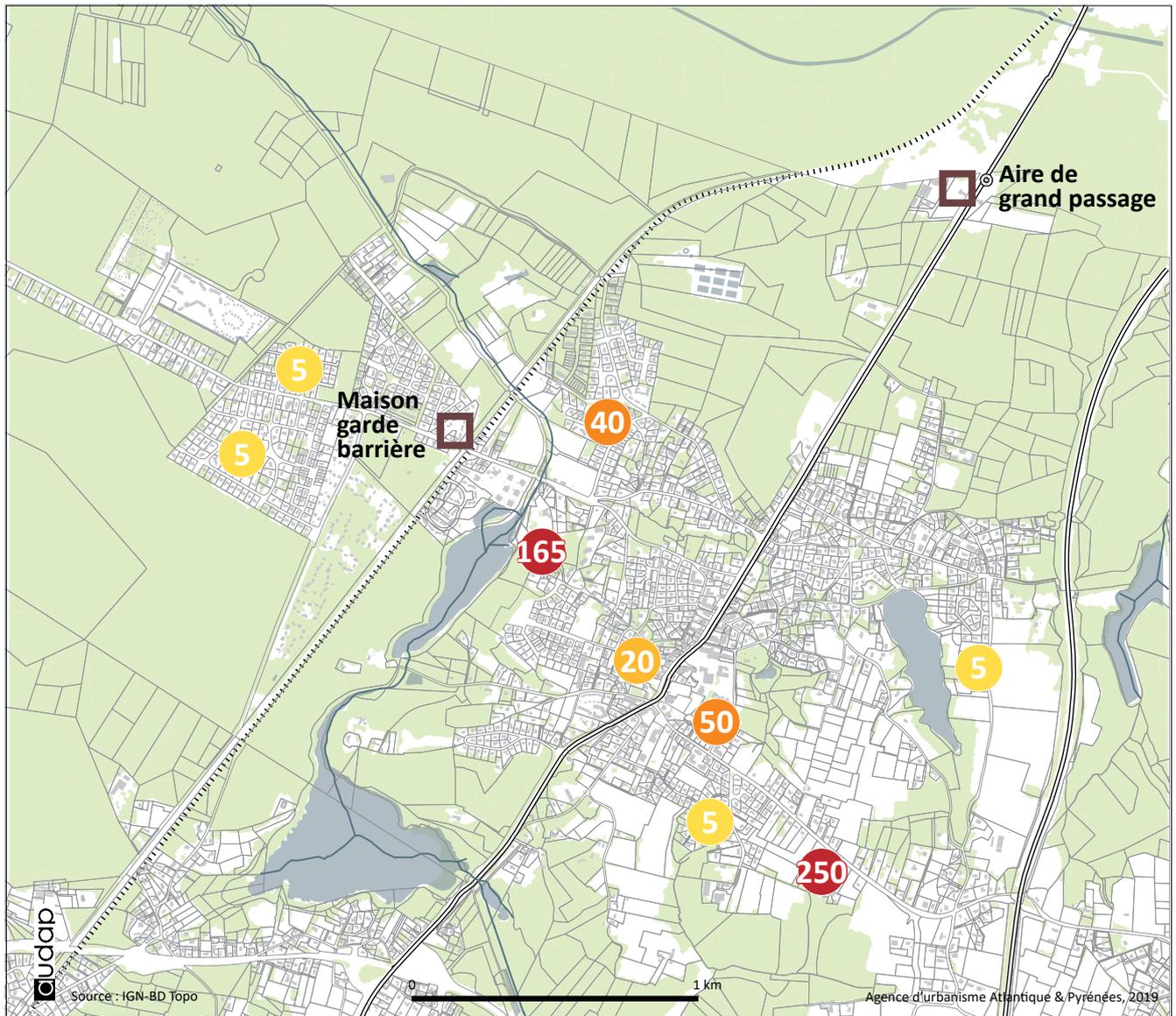
Continuer la bonne gestion de l'Aire de Grand Passage et les partenariats afférents. Réflexion à mener sur les évolutions d'aménagements de cette aire liées à la création de nouvelles dans des communes environnantes.

Pouvoir dresser le bilan des premières années de la réhabilitation de la maison du Garde Barrière (2 logements 1T1 - 1T2). Travailler si besoin avec des associations comme Caminante basée à Saint-André-de-Seignanx afin de faire face aux nouvelles problématiques liées à l'hébergement (publics jeunes, malades chroniques...). ■



## LOCALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT 2020-2025

### Commune de Ondres



## ENJEUX PAR SECTEUR

**250**

### ZAC des 3 Fontaines

Il s'agit de la phase 2. Aboutissement d'ici 2025. Un dernier programme social (Projet locatif social participatif dédié senior + accession sociale participative) + 2 projets privés (dont accession abordable). Aménagement des espaces partagés/publics/communes.

**165**

### Ancien Camping du Lac

Projet intergénérationnel et mixité de produits avec une résidence privée seniors, une résidence sociale dédiée aux seniors, des logements locatifs sociaux et du libre. Lien avec équipements publics sur le site du projet (maisons des associations).

**50**

### Centre-ville

Renouvellement urbain et densification qualitative / projet 100 % social / mixité sociale et fonctionnelle. Étudier de nouvelles formes de montage foncier sur ce secteur. Réflexion à mener en lien avec les espaces publics et les espaces verts existants.

**50**

### Secteur de la Gare

Renouvellement urbain / réhabilitation ou démolition-reconstruction / Mixité sociale à préserver.

**20**

2 000 m<sup>2</sup> : Petit collectif / densification à proximité de l'axe de la RD 810 .

**5**

### Tissus pavillonnaires

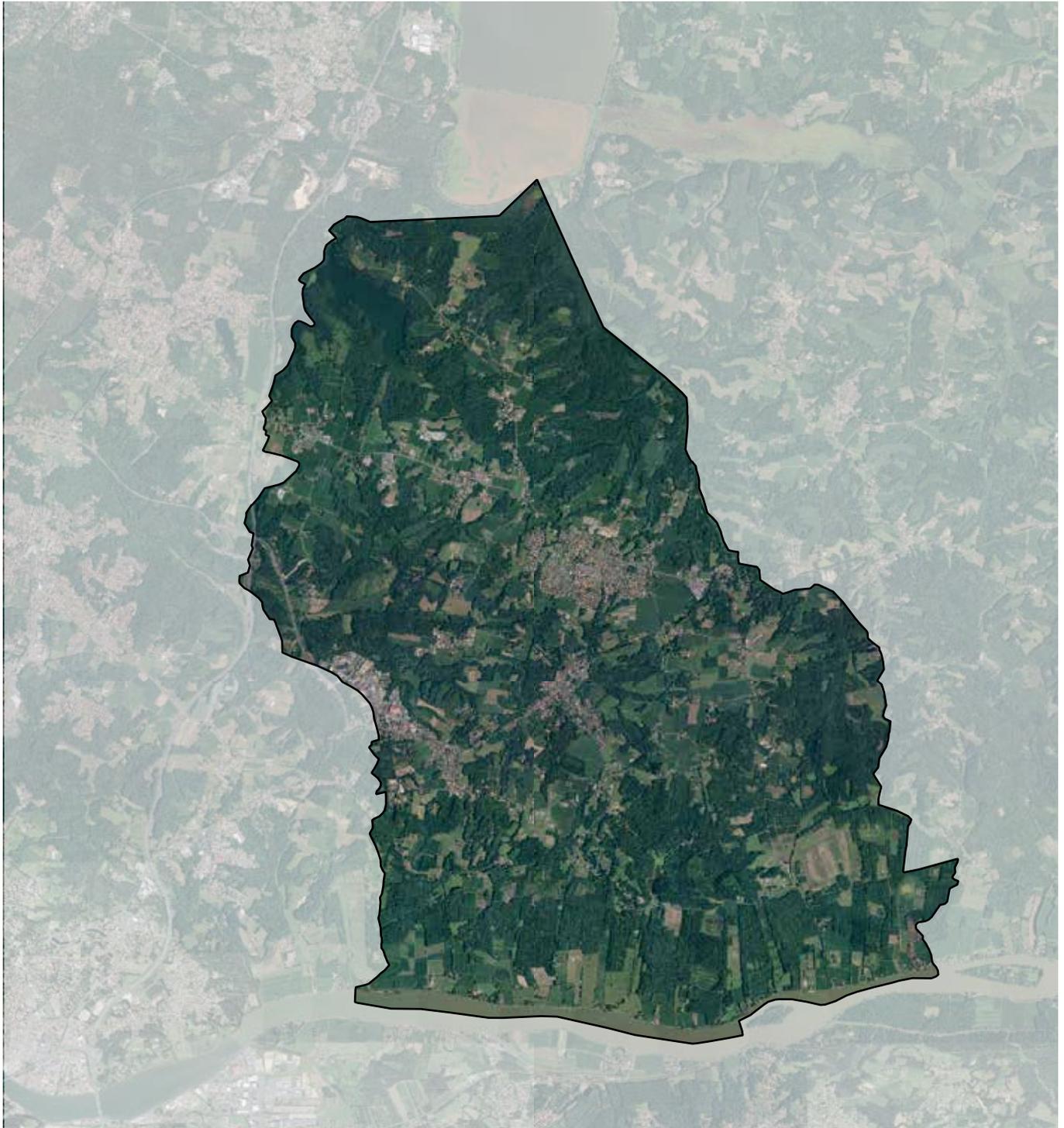
Penser et accompagner leur mutation. Choisir un secteur test pour engager une réflexion autour de l'urbanisme collaboratif, secteur d'intervention intéressant dans le cadre de l'OPAH pouvant mêler plusieurs problématiques (conventionnement de grands logements, adaptation à la perte d'autonomie en RDC et création d'un logement locatif dans les étages).



# FICHE COMMUNALE

# SAINT-MARTIN- DE-SEIGNANX





## DÉMOGRAPHIE

	Population en 2015	Évolution annuelle moyenne 2010-2015	Nombre de ménages en 2015	Taille des ménages
Saint-Martin-de-Seignanx	5 264	1,6 %	2 065	2,5
Secteur 1 <sup>1</sup>	22 720	1,3 %	9 785	2,3
CC Seignanx	26 580	1,4 %	11 272	2,3

Source : INSEE RP 2015

## PARC DE LOGEMENTS

	Nombre de logements 2015	% Résidences principales	% Résidences secondaires	% Logements vacants
Saint-Martin-de-Seignanx	2 311	89 %	4 %	6 %
Secteur 1	11 193	87 %	7 %	5 %
CC Seignanx	12 845	88 %	7 %	5 %

Source : INSEE RP 2015

## STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% Propriétaires occupants	% Locataires parc privé	% Locataires HLM	Commune SRU
Saint-Martin-de-Seignanx	75 %	17 %	6 %	OUI*
Secteur 1	66 %	22 %	11 %	
CC Seignanx	68 %	20 %	10 %	

Source : INSEE RP 2015

\*Détails SRU en annexe

## TYPLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	T1	T2	T3	T4	T5
Saint-Martin-de-Seignanx	0,7 %	7,2 %	13,2 %	26,8 %	52,1 %
Secteur 1	0,8 %	11,9 %	19,6 %	32,7 %	34,9 %
CC Seignanx	0,7 %	10,8 %	18,4 %	31,9 %	38,2 %

Source : INSEE RP 2015

## CONSTRUCTION & ARTIFICIALISATION

	Construction annuelle moyenne (2013-2018)	Part du collectif	Artificialisation 2009-2015
Saint-Martin-de-Seignanx	764	36 %	32 ha
Secteur 1	1 809	85 %	
CC Seignanx	2 132	100 %	116,5 ha

Source : Service Urbanisme - OCS / Traitement AUDAP à partir des DOC

<sup>1</sup>Secteur 1 : Tarnos – Ondres – Saint-Martin-de-Seignanx

## CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

### ↪ Caractéristiques

Deuxième commune la plus peuplée du territoire après Tarnos et située au cœur du Seignanx, Saint-Martin-de-Seignanx est considérée comme une « petite ville structurante » au sens du SCoT BSL. Son développement soutenu depuis les années 1980 s'est fortement accéléré dernièrement et questionne son rôle dans l'armature territoriale. Deux zones d'activités économiques se sont implantées sur la commune (Souspesse, Saubeyres), une troisième en cours de réalisation (Northon). La structuration urbaine de la commune s'est faite autour de deux zones distinctes : Les Barthes et le Séqué. Saint-Martin-de-Seignanx dispose ainsi de deux pôles urbains : le bourg composé d'un centre ancien et d'extensions récentes (ZAC) et le quartier neuf à l'articulation de la RD 817 et de la RD54. La desserte du réseau de bus des Landes est aujourd'hui peu structurante en matière d'habitat. Une extension future du réseau urbain du SMTC Pays Basque Adour pourrait changer la donne.

### ↪ Enjeux

Poursuivre le développement de la commune en veillant à ménager les équilibres territoriaux entre nouveaux logements et adaptations des équipements existants voire la création de nouveaux mais également sous couvert de desserte en transports en commun efficiente / Prendre en considération le développement des communes voisines (ex. impact ZAC 3 Fontaines sur la commune d'Ondres) / Investir la question du renouvellement urbain et être dans l'anticipation / Promouvoir la mixité sociale et générationnelle tout en créant les conditions de rattrapage des objectifs SRU. ■

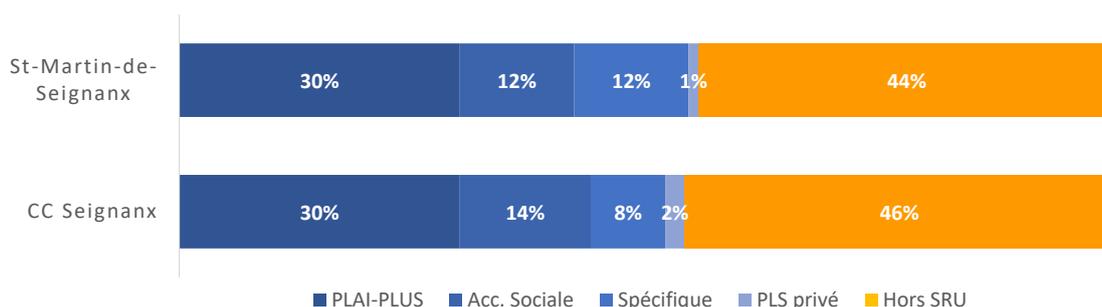
## OBJECTIFS DU PLH 2020 - 2025

### Production de résidences principales

	Objectifs 4 <sup>e</sup> PLH	Répartition Territoriale	Objectifs annuels
Saint-Martin-de-Seignanx	450	22,5 %	75
Secteur 1	1 870	93.5 %	312
CC Seignanx	2 000	100 %	333

### Déclinaison par type de produits

	PLAI-PLUS		Spécifique *		PSL privé		Accession sociale		Abordable et libre	
Saint-Martin-de-Seignanx	135	22 %	55	33 %	5	17 %	55	20 %	200	22 %
Secteur 1	600	98 %	160	97 %	30	100 %	265	95 %	815	89 %
CC Seignanx	610	100 %	165	100 %	30	100 %	280	100 %	916	100 %



## DÉCLINAISON TERRITORIALE DU PROGRAMME D'ACTIONS

### Défi 1 : Organiser le pilotage, le suivi et l'animation du PLH

La **commission habitat intercommunale** est composée d'élus de l'ensemble des communes du Seignanx. A ce titre les élus de Saint-Martin-de-Seignanx sont représentés. Ils pourront dans le cadre de ce nouveau PLH, se porter **volontaires pour engager l'un des chantiers d'avenir** (accession abordable, mutation des tissus pavillonnaires...) au côté du vice-président en charge de la politique de l'habitat afin d'alimenter les réflexions de la commission.

Les **Rencontres des acteurs de l'habitat** qui seront organisées chaque année seront un temps privilégié d'échanges et de partages autour du PLH où se rencontreront l'ensemble des acteurs concernés qu'ils soient élus, techniciens, professionnels ou associatifs.

Une **rencontre territoriale** annuelle entre les élus référents de la commune ainsi que leurs services et ceux de la communauté de communes accompagné du vice-président en charge de l'habitat donnera lieu à un regard croisé sur la mise en œuvre du PLH à l'échelle communale mais également intercommunale.

L'**observatoire local de l'habitat**, lieu ressource, permettra d'améliorer et de partager la connaissance de situation de l'habitat, des besoins des ménages sur le territoire et de leurs modes de vie (enquêtes « emménagés récents »). L'objectif est double : pouvoir adapter l'offre à produire afin de permettre des parcours résidentiels moins subis, dresser le bilan des politiques menées et pour évaluer leurs impacts.

### Défi 2 : Penser de nouvelles modalités de production

La Communauté de communes pourra accompagner la commune à mettre en place une politique d'**anticipation foncière** en lien avec l'étude « cœur de ville ». A l'échelle intercommunale, un rapprochement entre l'observatoire de l'habitat et celui du foncier sera nécessaire pour disposer à terme d'une réelle stratégie foncière.

La **qualité urbaine et architecturale** doit accompagner le renforcement de la production de logements envisagée sur le Seignanx. La Communauté de Communes souhaite travailler à l'élaboration d'un **guide des bonnes pratiques** à l'usage des professionnels de la construction et de l'aménagement : lien espaces privés/communs/publics, du bon usage de la densité

(de l'intervention en secteur pavillonnaire à des fonciers stratégiques centraux). Ce travail pourra servir à faire évoluer les **règlements des lotissements**.

Le potentiel de renouvellement urbain bien que complexe sur la commune n'en est pas moins intéressant. Les tissus pavillonnaires mutent « naturellement » au gré des initiatives privées. L'urbanisme collaboratif pourrait être une piste intéressante à expérimenter sur un secteur test de la commune. Les appels à projets lancés par la Région Nouvelle-Aquitaine sur ces sujets peuvent également impulser des projets innovants. Lien avec le vieillissement des occupants de ses quartiers (anticipation du besoin et des réponses à apporter à ces besoins)

### Défi 3 : Permettre la fluidité des parcours résidentiels

Modérer la production de logements pour permettre de prendre en compte l'évolution importante du parc de logements sur la commune. La diversité des logements produits doit à la fois permettre de garantir une réelle mixité sociale tout en répondant aux obligations de rattrapage SRU. Pour ce faire, l'accession sociale désormais inventoriée (PSLA, BRS) doit être renforcée. Avec ce nouveau PLH, les PLS contribuent dorénavant au développement de l'offre locative (privé ou dédié au logement des personnes âgées). Une attention particulière sera portée à la localisation et à la qualité des logements ainsi mis sur le marché.

Suivre les programmes de manière partagée entre la commune, la Communauté de Communes et les opérateurs : de leur élaboration (avant le dépôt du permis de construire) à leur réalisation (profils des occupants).

Poursuivre l'effort en direction des petites typologies de logements en faisant varier les superficies de logements pour répondre à des publics plus larges. Par exemple, grâce à des T2 plus grands il est possible de répondre à la problématique du relogement des personnes âgées en situation de sous-occupation.

### Défi 4 : Garantir l'attractivité du parc existant

Permettre grâce à l'OPAH 2019-2022 (ou tout autre dispositif) d'accompagner de manière plus appuyée la réhabilitation et l'adaptation du parc ancien de la commune et de développer le conventionnement du parc privé, qui dans le cas de Saint-Martin-de-Seignanx est un enjeu lié au rattrapage SRU. Le



repérage et l'accompagnement un travail de proximité délicat mais nécessaire pour ne pas laisser les ménages isolés dans des situations d'inconfort ou d'insécurité.

Veiller à garantir la qualité des réhabilitations dans le parc privé comme public grâce notamment à des partenariats avec les fédérations et les artisans locaux.

S'appuyer sur les appels à projets régionaux pour engager des actions innovantes ex. « Expérimentation d'opérations groupées de rénovation énergétique d'habitats individuels privés » / « Rénovation énergétique des logements sociaux communaux ».

Poursuivre l'orientation des demandeurs de logements locatifs sociaux vers le guichet enregistreur de la Communauté de Communes et contribuer aux travaux préalables à la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) à l'issue de ce 4<sup>e</sup> PLH.

Vigilance à avoir sur l'évolution du parc locatif social de la commune (rachat, vente...), l'avis du Maire reste obligatoire.

### **Défi 5 : Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques**

3 logements soleil seulement accueillent des jeunes de moins de 30 ans sur la commune. Veiller au suivi de la demande pour recalibrer l'offre si besoin.

Compléter l'offre à destination des personnes en perte d'autonomie afin de mieux prendre en compte la diversité des besoins liés à l'allongement de la vie [de l'habitat groupés aux unités Alzheimer en EHPAD] ou au handicap (notamment travailleurs handicapés).

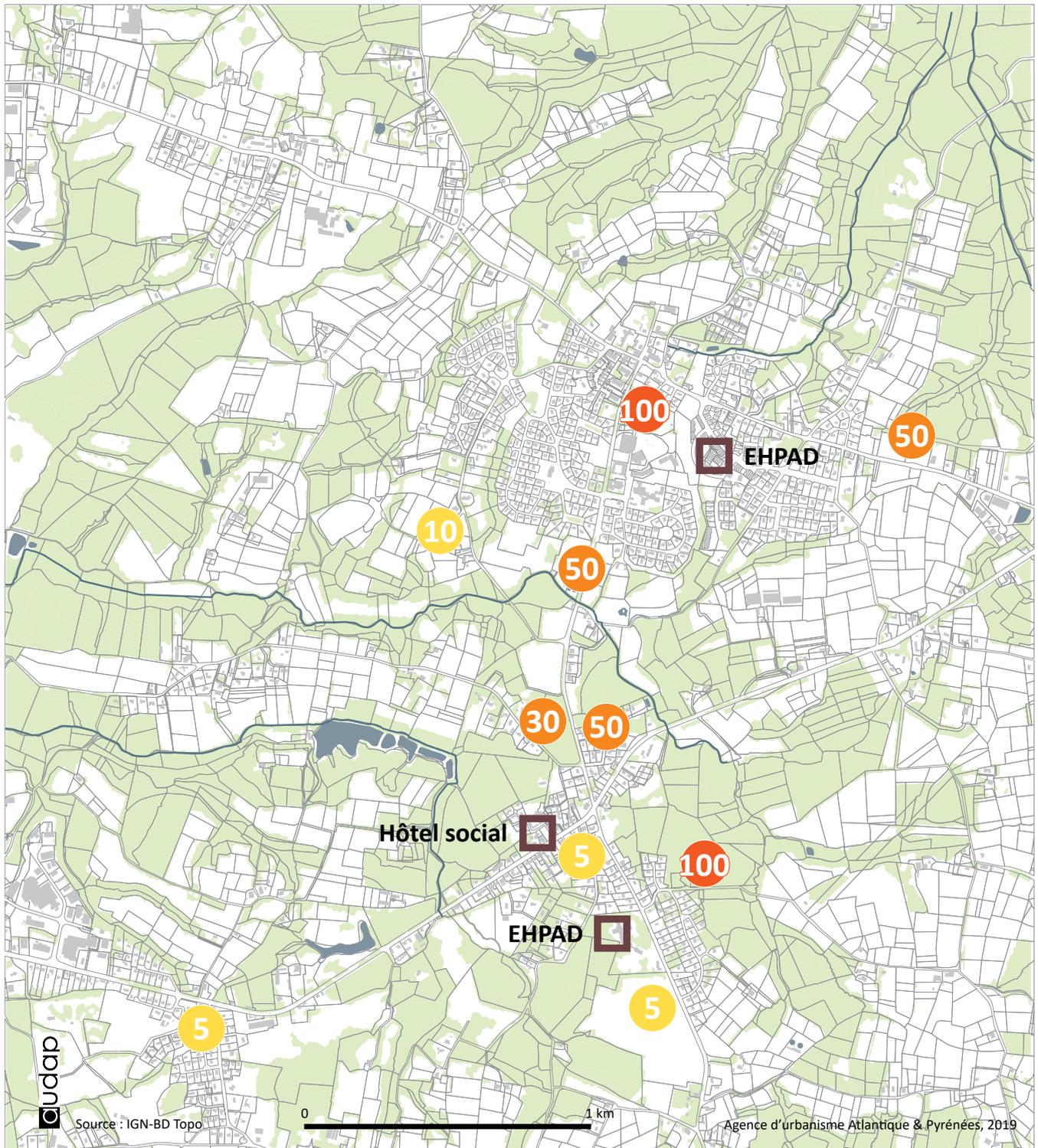
Assurer une bonne coordination des acteurs (Communauté de communes du Seignanx, commune, forces de l'ordre...) pour permettre la bonne gestion de l'Aire de Grand Passage qui doit entrer en activité en 2020.

Poursuivre la gestion de l'hôtel social selon les modalités actuelles et veiller au bon état du bâtiment en lien avec le gestionnaire (SOLIHA Landes). Travailler avec des associations comme Caminante basée à Saint-André-de-Seignanx afin de faire face aux nouvelles problématiques liées à l'hébergement (publics jeunes, malades chroniques...). ■



## LOCALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT 2020-2025

### Commune de St-Martin-de-Seignanx



*Les cheminements doux seront privilégiés pour faire le lien entre les quartiers et préserver les coupures d'urbanisation naturelles.*

## ENJEUX PAR SECTEUR

**100**

### Centre-ville

Voire plus de logements en repensant la question de la densité de manière innovante et qualitative (concours ?). Ouvrir la réflexion au sujet d'opération 100 % séniors avec un fort taux de PLS.

### Secteur Niorthe

En lien avec le développement du quartier neuf.

**50**

### Secteur Mahos/Petiton Gassané

### Secteur l'Alma

Continuité urbaine avec le Quartier neuf / Mixité sociale / Mixité des produits .

### Secteur Stade Goni

**30**

### Secteur Lannes

Continuité urbaine avec le Quartier neuf / Mixité sociale / Mixité des produits.

**10**

### Secteur Guitard

Transformation des zones pavillonnaires (possible divisions parcellaires). Privilégier des petits collectifs par rapport au tissu urbain existant.

**5**

### Autres tissus pavillonnaires

Penser et accompagner leur mutation. Choisir un secteur test pour engager une réflexion autour de l'urbanisme collaboratif, secteur d'intervention intéressant dans le cadre de l'OPAH pouvant mêler plusieurs problématiques.



## FOCUS

# LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU)

## 1/ Rappels réglementaires

Les communes concernées :

- communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants (1 500 habitants en Ile-de-France) ;
- et communes comprises, dans une agglomération au sens de l'INSEE (i.e. unité urbaine) et/ou au sein d'un EPCI à fiscalité propre, de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une ville de plus de 15 000 habitants.

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

L'article 11 de la loi du 5 mars 2007, instituant le droit au logement opposable, étend à compter du 1er janvier 2008 les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux (prévues aux articles L. 302-5 et suivants de CCH) aux communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Ces communes disposent d'un délai de 6 ans avant d'être soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales, si elles ne disposent pas de 20 % de logements locatifs sociaux.

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, renforce les dispositions introduites par l'article 55 de la loi «SRU» avec relèvement de l'objectif de 20 à 25 % de logement social par commune et possibilité de quintuplement des pénalités.

## 2/ Concernant la Communauté de communes du Seignanx

Deux communes du Seignanx sont soumises aux obligations de production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la Loi Solidarité Renouvellement Urbain, Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx (depuis 2013). La commune d'Ondres n'appartenant pas à l'Agglomération de Bayonne au sens de l'INSEE (i.e. unité urbaine 2010), n'est pas soumise aux obligations de production de logements locatifs sociaux.

La présente annexe a pour objectif d'établir, pour Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx, la part de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025. Pour cela, elle s'appuie sur :

- l'inventaire SRU 2018,
- l'identification des logements locatifs sociaux en cours de production ou livrés et qui seront occupés au 1er janvier 2020, date de mise en œuvre du 4<sup>e</sup> PLH du Seignanx
- la proposition de production de logements locatifs sociaux dans le cadre du 4<sup>e</sup> PLH du Seignanx 2020/2025.

## 3/ Commune de Saint-Martin-de-Seignanx

### a/ L'inventaire SRU au 1er janvier 2018

Logements Locatifs Sociaux* (LLS)	258
Résidences Principales 2018 (RP)	2 222
Part des LLS	11,6 %
LLS manquants pour atteindre 25 %	298

\* Logements en PSLA non comptabilisés

### b/ Part des LLS au 1er janvier 2020

LLS + PSLA*	456
RP estimées en 2020 **	2 402
Part des LLS	19,0 %
LLS manquants pour atteindre 25 %	145

\* Estimation réalisée à partir du tableau page suivante : « Inventaire SRU » identifié au 1er janvier 2020

\*\* RP 2020 = RP 2018 (2 222) + simulations production 2018 (95 logements) et 2019 (85)

### c/ Objectifs de production de LLS dans le PLH 2020/2025

LLS + PSLA + BRS *	634
RP estimées en 2025**	2 777
Part des LLS	22,8 %
LLS manquants pour atteindre 25 %	60

\* Estimation réalisée à partir du tableau page suivante : « Inventaire SRU » identifié au 1er janvier 2025

\*\* RP 2025 = RP 2020 (2 402) + simulations production 2020/2025 (75 logements par an, soit 375)



### « Inventaire SRU » identifié au 1er janvier 2020

Typologie	Inventaire SRU 2018	MISE EN LOCATION 2018/2019	Inventaire SRU 2020
<b>ANAH</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>Spécifiques (FJT, ...)</b>	<b>96</b>	<b>0</b>	<b>96</b>
<b>LLS ordinaires</b>	<b>158</b>	<b>182</b>	<b>340</b>
<i>XL Habitat</i>	113	63	176
<i>Coligny</i>	-	15	15
<i>COL</i>	5	20	25
<i>HSA</i>	-	84	84
<i>SCI Foncière</i>	22	-	22
<i>SNI</i>	18	-	18
<b>PSLA &amp; BRS</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<i>HSA</i>	-	15	15

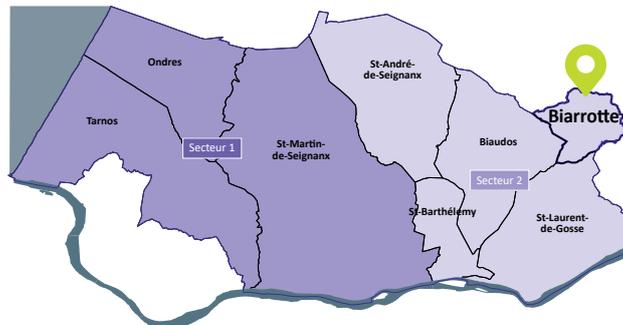
### « Inventaire SRU » identifié au 1er janvier 2025

Typologie	Inventaire SRU 2020	MISE EN LOCATION 2020/2024	Inventaire SRU 2025
<b>ANAH</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>12</b>
<b>Spécifiques (FJT, ...)</b>	<b>96</b>	<b>50</b>	<b>146</b>
<b>LLS ordinaires</b>	<b>340</b>	<b>101</b>	<b>441</b>
<b>PSLA &amp; BRS</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>35</b>



# FICHE COMMUNALE

# BIARROTTE







## DÉMOGRAPHIE

	Population en 2015	Évolution annuelle moyenne 2010-2015	Nombre de ménages en 2015	Taille des ménages
Biarrotte	267	1,4 %	113	2,4
Secteur 2 <sup>1</sup>	3 860	1,8 %	1 487	2,6
CC Seignanx	26 580	1,4 %	11 272	2,3

Source : INSEE RP 2015

## PARC DE LOGEMENTS

	Nombre de logements 2015	% Résidences principales	% Résidences secondaires	% Logements vacants
Biarrotte	126	90 %	6 %	5 %
Secteur 2	1 652	90 %	4 %	6 %
CC Seignanx	12 845	88 %	7 %	5 %

Source : INSEE RP 2015

## STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% Propriétaires occupants	% Locataires parc privé	% Locataires HLM	Commune SRU
Biarrotte	82 %	12 %	5 %	NON
Secteur 2	83 %	12 %	3 %	
CC Seignanx	68 %	20 %	10 %	

Source : INSEE RP 2015

## TYPLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	T1	T2	T3	T4	T5
Biarrotte	0,0 %	7,0 %	7,9 %	26,3 %	58,8 %
Secteur 2	0,2 %	3,5 %	9,9 %	26,5 %	59,9 %
CC Seignanx	0,7 %	10,8 %	18,4 %	31,9 %	38,2 %

Source : INSEE RP 2015

## CONSTRUCTION & ARTIFICIALISATION

	Construction annuelle moyenne (2013-2018)		Artificialisation 2009-2015
Biarrotte	30	1,5 %	3,0 ha
Secteur 2	323	15 %	
CC Seignanx	2 132	100 %	116,5 ha

Source : Service Urbanisme - OCS / Traitement AUDAP à partir des DOC

<sup>1</sup>Secteur 2 : Biarrotte – Biaudos – Saint-André-de-Seignanx – Saint-Barthélemy – Saint-Laurent-de-Gosse

## CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

### Caractéristiques

Commune rurale, Biarrotte dispose d'une situation privilégiée à l'Est de la Communauté de communes. La commune est structurée autour de son centre-bourg composé de 2 entités séparées par la RD817 et de 4 quartiers. La commune est desservie par un arrêt du réseau de bus départemental (terminus). La commune continue d'accueillir de la population notamment du fait de la création récente d'un lotissement et d'un petit programme en collectif. Des projets économiques se développent également (Lac de Bédorède) aux côtés des commerces de proximité existants.

### Enjeux

Poursuivre le développement de la commune de manière modérée / Prolonger la structuration du centre-bourg / Proposer des logements abordables / Garantir la qualité des constructions à venir (qualité architecturale et environnementale). ■

## OBJECTIFS DU PLH 2020 - 2025

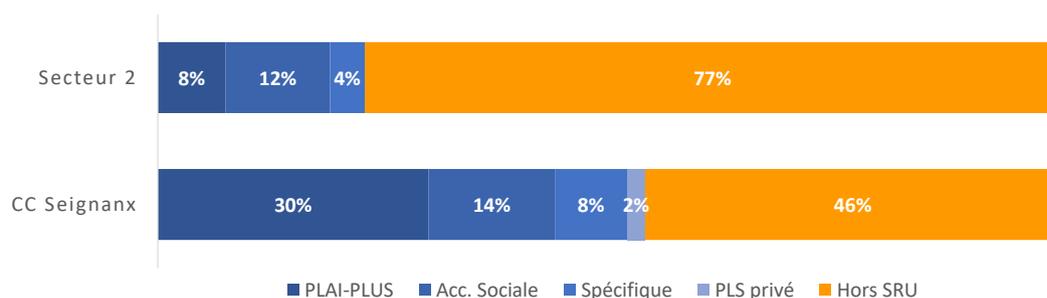
### Production de résidences principales

	Objectifs 4° PLH	Répartition Territoriale	Objectifs annuels
Biarrotte	20	1 %	***
Secteur 2	130	6,5 %	22
CC Seignanx	2 000	100 %	333

### Déclinaison par type de produits

	PLAI-PLUS		Spécifique *		PLS privé		Accession sociale		Abordable et libre	
Biarrotte	2	0,3 %	**	**	0 %	0 %	3	1 %	16	2 %
Secteur 2	10	2 %	5	3 %	0 %	0 %	15	5 %	100	11 %
CC Seignanx	610	100 %	165	100 %	30	100 %	280	100 %	916	100 %

\*PLAI adapté, PLS dédié



## DÉCLINAISON TERRITORIALE DU PROGRAMME D'ACTIONS

### Défi 1 : Organiser le pilotage, le suivi et l'animation du PLH

La **commission habitat intercommunale** est composée d'élus de l'ensemble des communes du Seignanx. À ce titre les élus de Biarrotte sont représentés. Ils pourront dans le cadre de ce nouveau PLH, se porter **volontaires pour engager l'un des chantiers d'avenir** (accession abordable, mutation des tissus pavillonnaires...) au côté du vice-président en charge de la politique de l'habitat afin d'alimenter les réflexions de la commission.

Les **Rencontres des acteurs de l'habitat** organisées chaque année seront un temps privilégié d'échanges et de partages autour du PLH où se rencontreront l'ensemble des acteurs concernés qu'ils soient élus, techniciens, professionnels ou associatifs.

Une **rencontre territoriale** annuelle entre les élus référents de la commune ainsi que leurs services et ceux de la communauté de communes accompagné du vice-président en charge de l'habitat donnera lieu à un regard croisé sur la mise en œuvre du PLH à l'échelle communale mais également intercommunale.

L'**observatoire local de l'habitat**, lieu ressource, permettra d'améliorer et de partager la connaissance de situation de l'habitat et des besoins des ménages sur le territoire. L'objectif est double : pouvoir adapter l'offre à produire afin de permettre des parcours résidentiels moins subis, dresser le bilan des politiques menées et pour évaluer leurs impacts.

### Défi 2 : Penser de nouvelles modalités de production

Les **orientations d'aménagement du bourg** validées en 2010 suite à une étude réalisée par l'AUDAP ainsi que les documents d'urbanisme actuels et à venir posent un cadre d'intervention et permettent d'impulser des projets cohérents avec les ambitions de la commune. Pour autant, à défaut de maîtrise foncière communale, la **négociation amiable** avec les propriétaires fonciers reste un moyen intéressant de maîtriser et de phaser l'urbanisation de Biarrotte (Travail avec EPFL et/ou SAFER possible).

La qualité urbaine et architecturale doit accompagner le renforcement de la production de logements envisagée sur le Seignanx. La Communauté de communes souhaite travailler à l'élaboration d'un **guide des bonnes pratiques** à l'usage des professionnels de la construction et de l'aménagement.

### Défi 3 : Permettre la fluidité des parcours résidentiels

Poursuivre la diversification du parc de logements en produisant des logements abordables en accession mais également dans une moindre mesure en locatif au regard de la demande exprimée mais également de la capacité des opérateurs à intervenir sur la commune.

Suivre les programmes de manière partagée entre la commune, la Communauté de communes et les opérateurs : de leur élaboration (avant le dépôt du permis de construire) à leur réalisation (profils des occupants).

Poursuivre l'effort en direction des petites typologies de logements en faisant varier les superficies de logements pour répondre à des publics plus larges. Par exemple, grâce à des T2 plus grands il est possible de répondre à la problématique du relogement des personnes âgées en situation de sous-occupation.

### Défi 4 : Garantir l'attractivité du parc existant

Permettre grâce à l'OPAH 2019-2022 (ou tout autre dispositif) d'accompagner de manière plus appuyée la réhabilitation et l'adaptation du parc ancien de la commune. Le repérage des situations à accompagner pour la réhabilitation des logements est un travail de proximité délicat mais nécessaire pour ne pas laisser les ménages isolés dans des situations d'inconfort ou d'insécurité notamment.

Veiller à garantir la qualité des réhabilitations dans le parc privé comme public grâce notamment à des partenariats avec les fédérations et les artisans locaux.

S'appuyer sur les appels à projets régionaux pour engager des actions innovantes par exemple concernant la rénovation énergétique des logements sociaux communaux.

Poursuivre l'orientation des demandeurs de logements locatifs sociaux vers le guichet enregistreur de la Communauté de communes et contribuer aux travaux préalables à la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) à l'issue de ce 4<sup>e</sup> PLH.

Vigilance à avoir sur l'évolution du parc locatif social de la commune en lien avec celle de la demande



### **Défi 5 : Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques**

Concernant l'accueil des jeunes de moins 30 ans sur la commune, il n'existe pas encore de solution dans le cadre des réservations de logements locatifs sociaux. Étudier cette possibilité par la suite avec l'association HAJSA selon les besoins identifiés.

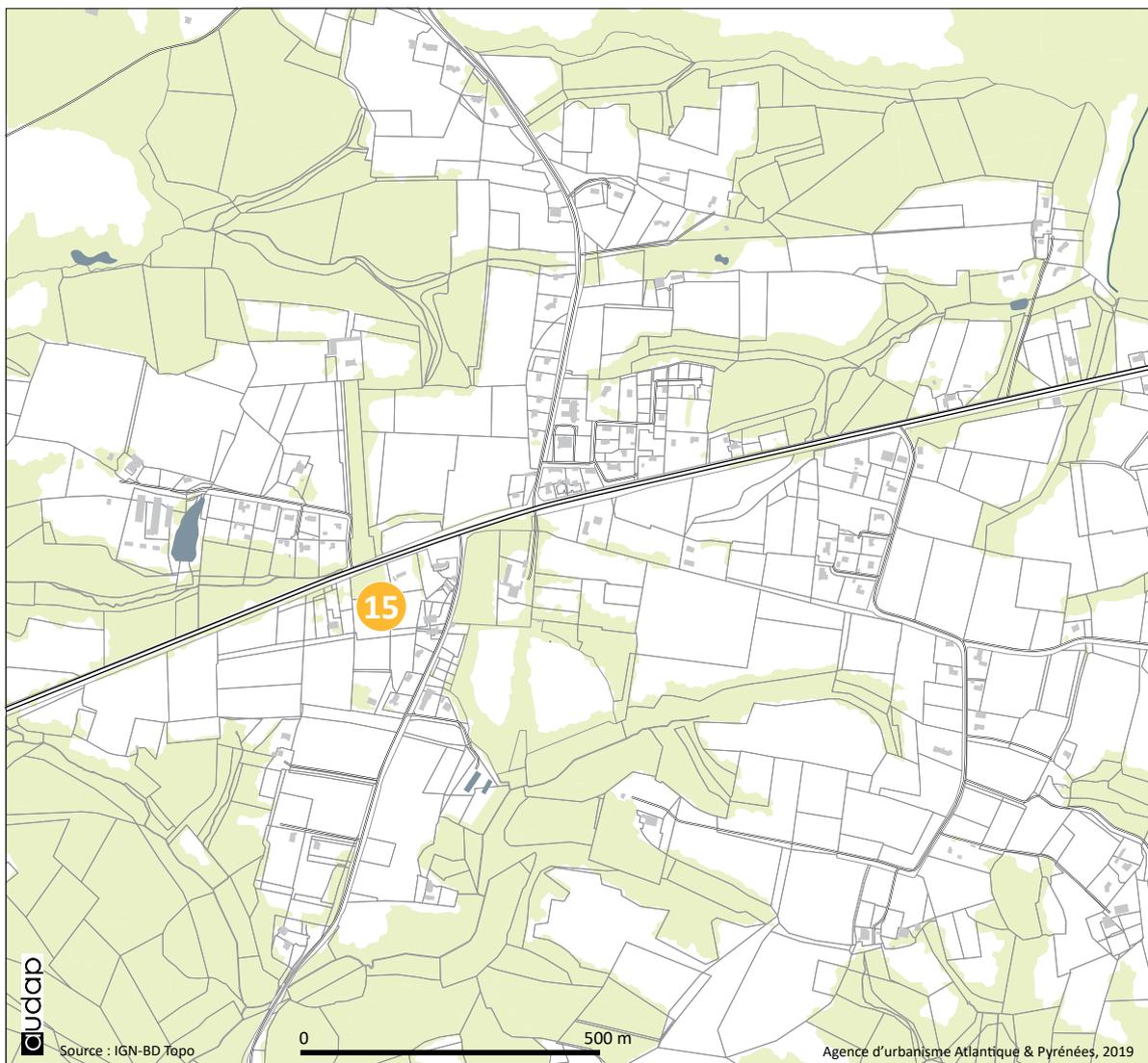
Prendre en compte l'allongement de la vie dans toutes ses différences par l'adaptation du parc existant (défi 4) mais également étudier la possibilité de réserver un logement dans le futur programme de logements selon les besoins identifiés sur la commune.

Suivre les travaux menés par la Communauté de communes afin de mieux approcher les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage.

Rester en veille sur les réponses apportées aux ménages éloignés du logement sur l'ensemble du territoire. La question du logement d'urgence ou temporaire reste complexe dans les communes les plus rurales, moins bien desservies en transports en commun et ne disposant pas de services à la population très étendus. ■

## LOCALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT 2020-2025

### Commune de Biarrotte





## ENJEUX PAR SECTEUR

**15** Le lotissement privé qui doit voir le jour pourra disposer d'un macro lot dédié à des logements sociaux et abordables. Au total, une quinzaine de lots pourrait être envisagée.

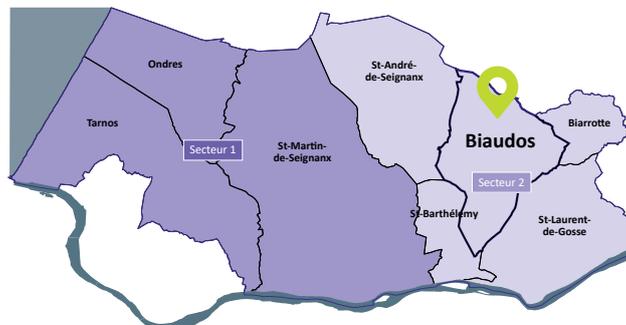
Attention particulière : densité, taille des parcelles, implantation des bâtis afin d'éviter au maximum les conflits de voisinage liés à une promiscuité. Intrégration d'une réflexion pour un cheminement possible vers l'école.

En dehors de ce programme, la majeure partie de la production de logements se fera par des initiatives privées en constructions individuelles dans l'enveloppe bâtie du centre-bourg (cf. travaux PLUi).



# FICHE COMMUNALE

# BIAUDOS







## DÉMOGRAPHIE

	Population en 2015	Évolution annuelle moyenne 2010-2015	Nombre de ménages en 2015	Taille des ménages
Biaudos	883	1,9 %	350	2,5
Secteur 2 <sup>1</sup>	3 860	1,8 %	1 487	2,6
CC Seignanx	26 580	1,4 %	11 272	2,3

Source : INSEE RP 2015

## PARC DE LOGEMENTS

	Nombre de logements 2015	% Résidences principales	% Résidences secondaires	% Logements vacants
Biaudos	386	90 %	5 %	5 %
Secteur 2	1 652	90 %	4 %	6 %
CC Seignanx	12 845	88 %	7 %	5 %

Source : INSEE RP 2015

## STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% Propriétaires occupants	% Locataires parc privé	% Locataires HLM	Commune SRU
Biaudos	82 %	10 %	6 %	NON
Secteur 2	83 %	12 %	3 %	
CC Seignanx	68 %	20 %	10 %	

Source : INSEE RP 2015

## TYPLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	T1	T2	T3	T4	T5
Biaudos	0,3 %	2,3 %	12,3 %	26,3 %	58,9 %
Secteur 2	0,2 %	3,5 %	9,9 %	26,5 %	59,9 %
CC Seignanx	0,7 %	10,8 %	18,4 %	31,9 %	38,2 %

Source : INSEE RP 2015

## CONSTRUCTION & ARTIFICIALISATION

	Construction annuelle moyenne (2013-2018)		Artificialisation 2009-2015
Biaudos	67	3 %	
Secteur 2	323	15 %	
CC Seignanx	2 132	100 %	116,5 ha

Source : Service Urbanisme - OCS / Traitement AUDAP à partir des DOC

<sup>1</sup>Secteur 2 : Biarrotte – Biaudos – Saint-André-de-Seignanx – Saint-Barthélemy – Saint-Laurent-de-Gosse

## CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

### Caractéristiques

Commune rurale, l'urbanisation de Biaudos est organisée en 8 quartiers. Le centre-bourg contraint a été récemment réaménagé. Son extension s'est faite principalement avec la réalisation du lotissement pavillonnaire du Fronton mais également grâce à quelques réalisations en collectifs. Le marché locatif est atone et la commune a fait le choix d'affecter certains logements communaux en locaux pour accueillir des professions libérales. La commune est desservie par la RD817. Il existe un arrêt de bus du réseau départemental à proximité du bourg. Les effectifs scolaires sont en hausse et témoignent de l'attrait des familles pour la commune.

### Enjeux

Poursuivre le développement de la commune de manière modérée afin de ne pas en faire une cité dortoir / Proposer des logements abordables en accession à la propriété / Garantir la qualité des constructions à venir (qualité architecturale et environnementale) / Permettre le maintien des commerces de proximité / Animer la vie locale et le bien vivre ensemble. ■

## OBJECTIFS DU PLH 2020 - 2025

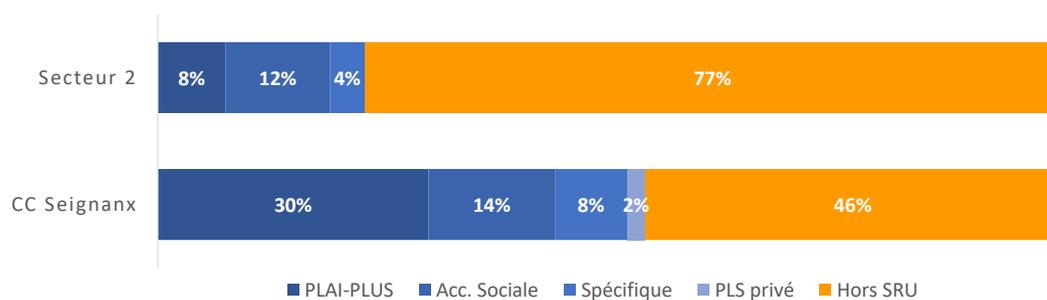
### Production de résidences principales

	Objectifs 4 <sup>e</sup> PLH	Répartition Territoriale	Objectifs annuels
Biaudos	35	2 %	6
Secteur 2	130	6,5 %	22
CC Seignanx	2 000	100 %	333

### Déclinaison par type de produits

	PLAI-PLUS		Spécifique *		PLS privé		Accession sociale		Abordable et libre	
Biaudos	3	0,5 %	**	**	0	0 %	3	1 %	29	3 %
Secteur 2	10	2 %	5	3 %	0	0 %	15	5 %	100	11 %
CC Seignanx	610	100 %	165	100 %	30	100 %	280	100 %	916	100 %

\*PLAI adapté, PLS dédié



## DÉCLINAISON TERRITORIALE DU PROGRAMME D'ACTIONS

### Défi 1 : Organiser le pilotage, le suivi et l'animation du PLH

La **commission habitat intercommunale** est composée d'élus de l'ensemble des communes du Seignanx. À ce titre les élus de Biaudos sont représentés. Ils pourront dans le cadre de ce nouveau PLH, se porter **volontaires pour engager l'un des chantiers d'avenir** (accession abordable, mutation des tissus pavillonnaires...) au côté du vice-président en charge de la politique de l'habitat afin d'alimenter les réflexions de la commission.

Les **Rencontres des acteurs de l'habitat** organisées chaque année seront un temps privilégié d'échanges et de partages autour du PLH où se rencontreront l'ensemble des acteurs concernés qu'ils soient élus, techniciens, professionnels ou associatifs.

Une **rencontre territoriale** annuelle entre les élus référents de la commune ainsi que leurs services et ceux de la communauté de communes accompagné du vice-président en charge de l'habitat donnera lieu à un regard croisé sur la mise en œuvre du PLH à l'échelle communale mais également intercommunale.

L'**observatoire local de l'habitat**, lieu ressource, permettra d'améliorer et de partager la connaissance de situation de l'habitat et des besoins des ménages sur le territoire. L'objectif est double : pouvoir adapter l'offre à produire afin de permettre des parcours résidentiels moins subis, dresser le bilan des politiques menées et pour évaluer leurs impacts.

### Défi 2 : Penser de nouvelles modalités de production

Les **orientations de développement du bourg** validées en 2011 suite à une étude réalisée par l'AUDAP ainsi que les documents d'urbanisme actuels et à venir posent un cadre d'intervention et permettent d'impulser des projets cohérents avec les ambitions de la commune. Pour autant, à défaut de maîtrise foncière communale, la **négociation amiable** avec les propriétaires fonciers reste un moyen intéressant de maîtriser et de phaser l'urbanisation de Biaudos.

La qualité urbaine et architecturale doit accompagner le renforcement de la production de logements envisagée sur le Seignanx. La Communauté de communes souhaite travailler à l'élaboration d'un **guide des bonnes pratiques** à l'usage des professionnels de la construction et de l'aménagement.

### Défi 3 : Permettre la fluidité des parcours résidentiels

Produire davantage de logements en accession sociale que de logements locatifs sociaux pour lesquels la demande semble satisfaite sur la commune.

Suivre les programmes de manière partagée entre la commune, la Communauté de communes et les opérateurs : de leur élaboration (avant le dépôt du permis de construire) à leur réalisation (profils des occupants).

Poursuivre l'effort en direction des petites typologies de logements en faisant varier les superficies de logements pour répondre à des publics plus larges. Par exemple, grâce à des T2 plus grands il est possible de répondre à la problématique du relogement des personnes âgées en situation de sous-occupation.

### Défi 4 : Garantir l'attractivité du parc existant

Permettre grâce à l'OPAH 2019-2022 (ou tout autre dispositif) d'accompagner de manière plus appuyée la réhabilitation et l'adaptation du parc ancien de la commune. Le repérage des situations à accompagner pour la réhabilitation des logements est un travail de proximité délicat mais nécessaire pour ne pas laisser les ménages isolés dans des situations d'inconfort ou d'insécurité notamment.

Veiller à garantir la qualité des réhabilitations dans le parc privé comme public grâce notamment à des partenariats avec les fédérations et les artisans locaux.

S'appuyer sur les appels à projets régionaux pour engager des actions innovantes par exemple concernant la rénovation énergétique des logements sociaux communaux.

Poursuivre l'orientation des demandeurs de logements locatifs sociaux vers le guichet enregistreur de la Communauté de Communes et contribuer aux travaux préalables à la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) à l'issue de ce 4<sup>e</sup> PLH.

Vigilance à avoir sur l'évolution du parc locatif social de la commune en lien avec celle de la demande.



### Défi 5 : Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

Avec l'association HAJSA, dresser le bilan et des perspectives concernant l'accueil des jeunes de moins 30 ans sur la commune notamment l'occupation du logement réservé dans le programme du Roitelet.

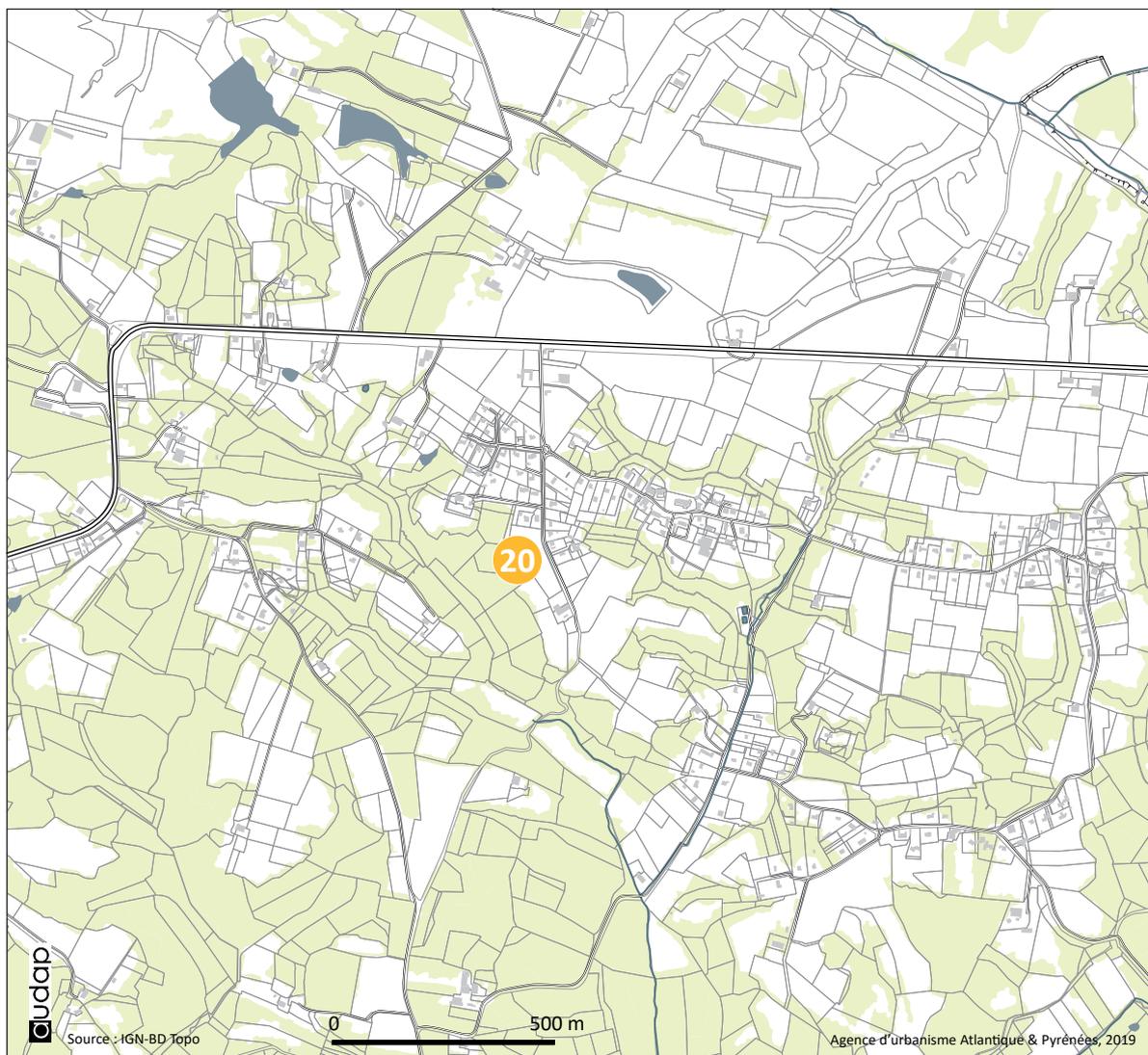
Prendre en compte l'allongement de la vie dans toutes ses différences par l'adaptation du parc existant (défi 4). Étudier la possibilité d'adapter un logement communal pour répondre à la demande de personnes âgées cherchant un logement plus petit en centre-bourg. Veiller aux solutions d'hébergement des travailleurs handicapés de l'ESAT Le Colombier.

Suivre les travaux menés par la Communauté de communes afin de mieux approcher les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage.

La question du logement d'urgence ou temporaire reste complexe dans les communes les plus rurales, moins bien desservies en transports en commun et ne disposant pas de services à la population très étendus. Rester en veille sur les réponses apportées sur l'ensemble du territoire. ■

## LOCALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT 2020-2025

### Commune de Biaudos





## ENJEUX PAR SECTEUR

**20** Le lotissement privé qui doit voir le jour dispose d'un macro lot dédié à des logements en accession sociale (4 à 6 logements) au total une vingtaine de lots prévus.

Attention particulière : taille des parcelles, implantation des bâtis afin d'éviter au maximum les conflits de voisinage liés à une promiscuité. Possibilité d'intégrer une liaison douce à travers le bois.

En dehors de ce programme, un autre pourra peut-être voir le jour sinon la majeure partie de la production de logements se fera par des initiatives privées en constructions individuelles dans le bourg mais aussi dans 2 autres quartiers de la commune (cf. travaux PLUI /enveloppes bâties et potentiel foncier).



# FICHE COMMUNALE

# SAINT-ANDRÉ- DE-SEIGNANX





## DÉMOGRAPHIE

	Population en 2015	Évolution annuelle moyenne 2010-2015	Nombre de ménages en 2015	Taille des ménages
St André de Seignanx	1 687	1,8 %	637	2,6
Secteur 2 <sup>1</sup>	3 860	1,8 %	1 487	2,6
CC Seignanx	26 580	1,4 %	11 272	2,3

Source INSEE

## PARC DE LOGEMENTS

	Nombre de logements 2015	% Résidences principales	% Résidences secondaires	% Logements vacants
St André de Seignanx	694	92 %	3 %	5 %
Secteur 2	1 652	90 %	4 %	6 %
CC Seignanx	12 845	88 %	7 %	5 %

Source INSEE

## STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% Propriétaires occupants	% Locataires parc privé	% Locataires HLM	Commune SRU
St André de Seignanx	82 %	13 %	2 %	NON
Secteur 2	83 %	12 %	3 %	
CC Seignanx	68 %	20 %	10 %	

Source INSEE

## TYPLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	T1	T2	T3	T4	T5
St André de Seignanx	0,0 %	3,4 %	9,1 %	29,2 %	58,3 %
Secteur 2	0,2 %	3,5 %	9,9 %	26,5 %	59,9 %
CC Seignanx	0,7 %	10,8 %	18,4 %	31,9 %	38,2 %

Source INSEE

## CONSTRUCTION & ARTIFICIALISATION

	Construction annuelle moyenne (2013-2018)		Artificialisation 2009-2015
St André de Seignanx	159	7 %	20,4 +
Secteur 2	323	15 %	
CC Seignanx	2 132	100 %	116,5 ha

Source : Service urbanisme – OCS / Traitement AUDAP

<sup>1</sup>Secteur 2 : Biarrotte – Biaudos – Saint-André-de-Seignanx – Saint-Barthélemy – Saint-Laurent-de-Gosse

## CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

### Caractéristiques

Considérée comme un petit bourg dans le cadre du SCoT BSL, Saint-André-de-Seignanx a gardé un caractère de village. Son centre-bourg dispose de quelques services et commerces ainsi qu'un restaurant. Son développement s'est fait sous forme de quartiers traditionnels en hameau et différentes générations de lotissements. La consolidation du bourg s'est réalisée par des projets récents ou en cours. La dernière opération sortie de terre sur la commune en continuité du centre-bourg, «le Casaou» permet d'élargir l'offre de logements avec 2 petits collectifs et des maisons jumelées. Le pôle de santé doit également venir conforter le cœur de la commune. La desserte routière se fait par le RD817 puis RD154. Aucun réseau de transports en commun ne dessert la commune.

### Enjeux

Poursuivre le développement de la commune / Proposer des logements abordables / Garantir la qualité des constructions à venir (qualité architecturale et environnementale) / Permettre le maintien des commerces de proximité / Animer la vie locale et le bien vivre ensemble. ■

## OBJECTIFS DU PLH 2020 - 2025

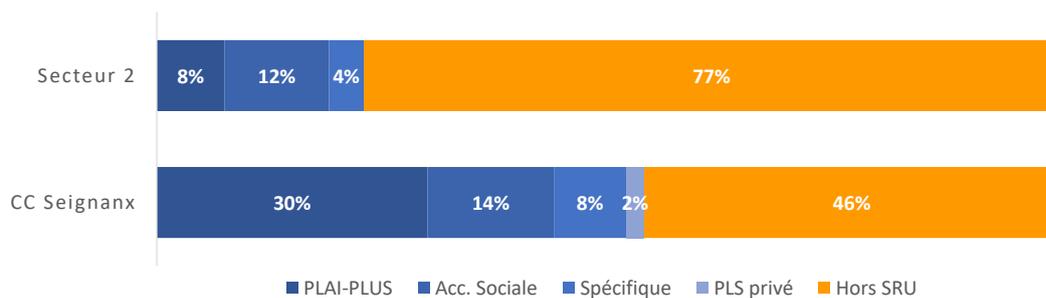
### Production de résidences principales

	Objectifs 4 <sup>e</sup> PLH	Répartition Territoriale	Objectifs annuels
St André de Seignanx	30	2 %	5
Secteur 2	130	6,5 %	22
CC Seignanx	2 000	100 %	333

### Déclinaison par type de produits

	PLAI-PLUS		Spécifique *		PLS privé		Accession sociale		Abordable et libre	
St André de Seignanx	2	0,3 %	**	**	0	0 %	4	1,5 %	24	2 %
Secteur 1	10	2 %	5	3 %	0	0 %	15	5 %	100	11 %
CC Seignanx	610	100 %	165	100 %	30	100 %	280	100 %	916	100 %

\*PLAI adapté, PLS dédié



## DÉCLINAISON TERRITORIALE DU PROGRAMME D' ACTIONS

### Défi 1 : Organiser le pilotage, le suivi et l'animation du PLH

La **commission habitat intercommunale** est composée d'élus de l'ensemble des communes du Seignanx. A ce titre les élus de Saint-André-de-Seignanx sont représentés. Ils pourront dans le cadre de ce nouveau PLH, se porter **volontaires pour engager l'un des chantiers d'avenir** (accession abordable, mutation des tissus pavillonnaires...) au côté du vice-président en charge de la politique de l'habitat afin d'alimenter les réflexions de la commission.

Les **Rencontres des acteurs de l'habitat** organisées chaque année seront un temps privilégié d'échanges et de partages autour du PLH où se rencontreront l'ensemble des acteurs concernés qu'ils soient élus, techniciens, professionnels ou associatifs.

Une **rencontre territoriale** annuelle entre les élus référents de la commune ainsi que leurs services et ceux de la communauté de communes accompagné du vice-président en charge de l'habitat donnera lieu à un regard croisé sur la mise en œuvre du PLH à l'échelle communale mais également intercommunale.

L'**observatoire local de l'habitat**, lieu ressource, permettra d'améliorer et de partager la connaissance de situation de l'habitat et des besoins des ménages sur le territoire. L'objectif est double : pouvoir adapter l'offre à produire afin de permettre des parcours résidentiels moins subis, dresser le bilan des politiques menées et pour évaluer leurs impacts.

### Défi 2 : Penser de nouvelles modalités de production

Les **orientations d'aménagement du bourg** validées en 2010 suite à une étude réalisée par l'AUDAP ainsi que les documents d'urbanisme actuels et à venir posent un cadre d'intervention et permettent d'impulser des projets cohérents avec les ambitions de la commune. Pour autant, à défaut de maîtrise foncière communale, la **négociation amiable** avec les propriétaires fonciers reste un moyen intéressant de maîtriser et de phaser l'urbanisation de Saint-André-de-Seignanx (Travail avec EPFL et/ou SAFER possible).

La qualité urbaine et architecturale doit accompagner le renforcement de la production de logements envisagée sur le Seignanx. La Communauté de communes souhaite travailler

à l'élaboration d'un **guide des bonnes pratiques** à l'usage des professionnels de la construction et de l'aménagement. Ce travail pourra alimenter ou encore faire évoluer les **règlements des lotissements** dans le but de mutations plus qualitatives.

Le potentiel de renouvellement urbain sur la commune n'est pas à négliger et peut revêtir différentes formes (ex. démolition reconstruction en centre-bourg dans le cadre du pôle santé) mais également les tissus pavillonnaires qui mutent « naturellement » au gré des initiatives privées selon la taille et la configuration des parcelles et pourraient être mieux accompagnés.

### Défi 3 : Permettre la fluidité des parcours résidentiels

Continuer la diversification du parc de logements en produisant des logements abordables en accession mais également en location au regard de la demande exprimée et de la capacité des opérateurs à intervenir sur la commune.

Suivre les programmes de manière partagée entre la commune, la Communauté de Communes et les opérateurs : de leur élaboration (avant dépôt du permis de construire) à leur réalisation (profils des occupants).

Poursuivre l'effort en direction des petites typologies de logements en faisant varier les superficies de logements pour répondre à des publics plus large. Par exemple, grâce à des T2 plus grands il est possible de répondre à la problématique du relogement des personnes âgées en situation de sous-occupation.

### Défi 4 : Garantir l'attractivité du parc existant

Permettre grâce à l'OPAH 2019-2022 (ou tout autre dispositif) d'accompagner de manière plus appuyée la réhabilitation et l'adaptation du parc ancien de la commune. Le repérage des situations à accompagner pour la réhabilitation des logements est un travail de proximité délicat mais nécessaire pour ne pas laisser les ménages isolés dans des situations d'inconfort ou d'insécurité notamment.

Veiller à garantir la qualité des réhabilitations dans le parc privé comme public grâce notamment à des partenariats avec les fédérations et les artisans locaux.



S'appuyer sur les appels à projets régionaux pour engager des actions innovantes par exemple concernant la rénovation énergétique des logements sociaux communaux.

Poursuivre l'orientation des demandeurs de logements locatifs sociaux vers le guichet enregistreur de la Communauté de communes et contribuer aux travaux préalables à la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) à l'issue de ce 4<sup>e</sup> PLH.

Vigilance à avoir sur l'évolution du parc locatif social de la commune en lien avec celle de la demande.

#### **Défi 5 : Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques**

Avec l'association HAJSA, dresser le bilan et des perspectives concernant l'accueil des jeunes de moins 30 ans sur la commune notamment l'occupation du logement réservé dans le programme Le Trinquet.

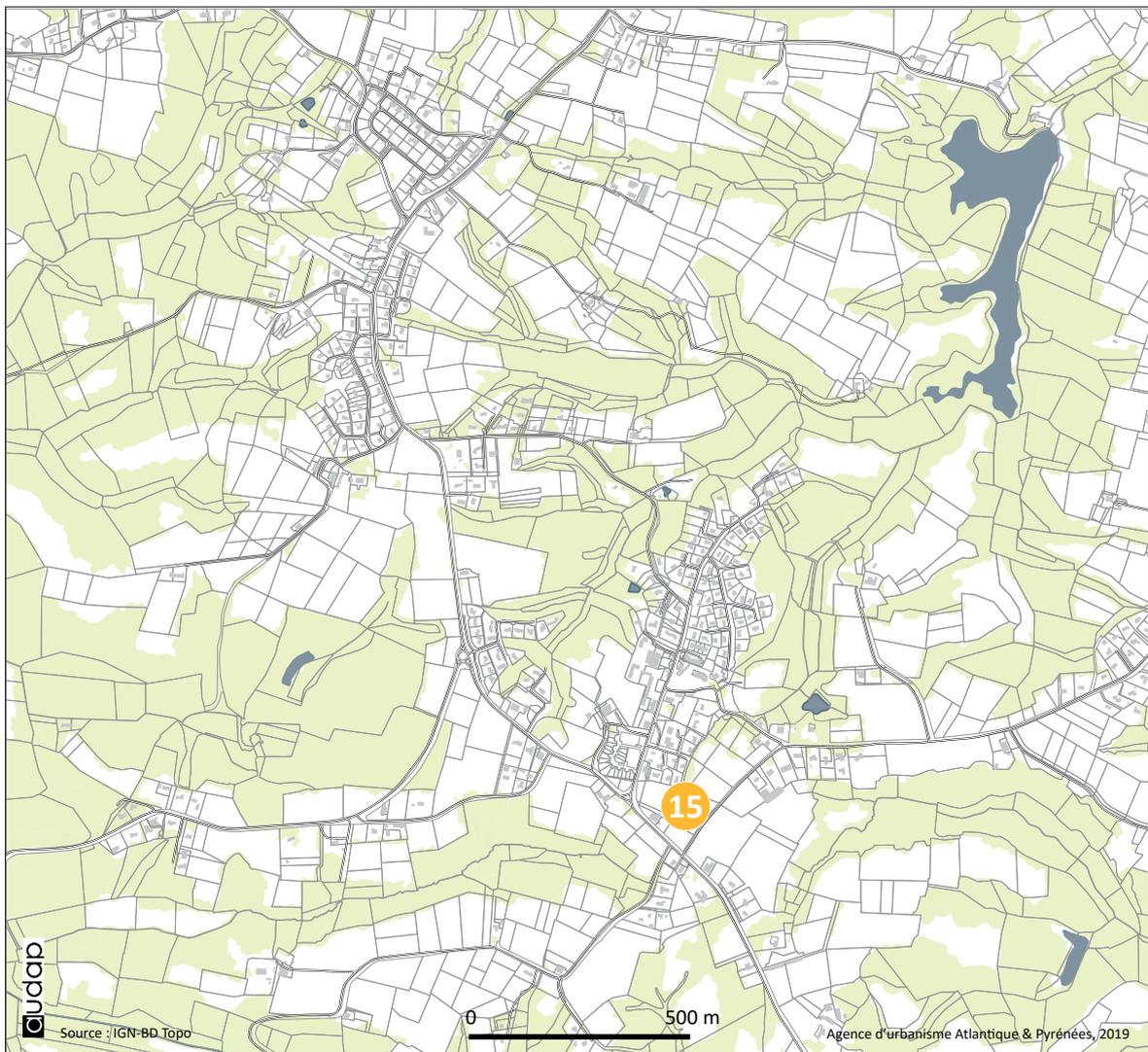
Prendre en compte l'allongement de la vie dans toutes ses différences par l'adaptation du parc existant (défi 4). Suivre l'évolution des logements seniors intégrés au pôle de santé.

Suivre les travaux menés par la Communauté de Communes afin de mieux approcher les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage.

Rester en veille sur les réponses apportées aux ménages éloignés du logement sur l'ensemble du territoire. La question du logement d'urgence ou temporaire reste complexe dans les communes les plus rurales, moins bien desservies en transports en commun et ne disposant pas de services à la population très étendus. ■

## LOCALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT 2020-2025

### Commune de Saint-André-de-Seignanx





## ENJEUX PAR SECTEUR

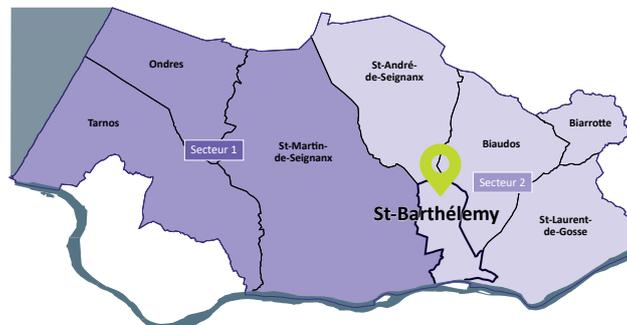
**15** 4 ha classés en AU en entrée de bourg sur une partie desquels pourraient être envisagés un projet d'ensemble.

En dehors de ce programme, peu de possibilités. Quelques logements se feront par des initiatives privées en constructions individuelles en priorité dans les enveloppes bâties. (cf. travaux PLUI).



# FICHE COMMUNALE

# SAINT-BARTHÉLEMY







## DÉMOGRAPHIE

	Population en 2015	Évolution annuelle moyenne 2010-2015	Nombre de ménages en 2015	Taille des ménages
Saint-Barthélemy	425	2,8 %	160	2,6
Secteur 2 <sup>1</sup>	3 860	1,8 %	1 487	2,6
CC Seignanx	26 580	1,4 %	11 272	2,3

## PARC DE LOGEMENTS

	Nombre de logements 2015	% Résidences principales	% Résidences secondaires	% Logements vacants
Saint-Barthélemy	176	91 %	4 %	4 %
Secteur 2	1 652	90 %	4 %	6 %
CC Seignanx	12 845	88 %	7 %	5 %

## STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% Propriétaires occupants	% Locataires parc privé	% Locataires HLM	Commune SRU
Saint-Barthélemy	82 %	17 %	0 %	NON
Secteur 2	83 %	12 %	3 %	
CC Seignanx	68 %	20 %	10 %	

## TYPLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	T1	T2	T3	T4	T5
Saint-Barthélemy	1,3 %	4,7 %	8,1 %	21,5 %	64,4 %
Secteur 2	0,2 %	3,5 %	9,9 %	26,5 %	59,9 %
CC Seignanx	0,7 %	10,8 %	18,4 %	31,9 %	38,2 %

## CONSTRUCTION & ARTIFICIALISATION

	Construction annuelle moyenne (2013-2018)		Artificialisation 2009-2015
Saint-Barthélemy	13	0,6 %	3,3 ha
Secteur 2	323	15 %	
CC Seignanx	2 132	100 %	116,5 ha

Source : Service urbanisme – OCS / Traitement AUDAP

<sup>1</sup>Secteur 2 : Biarrotte – Biaudos – Saint-André-de-Seignanx – Saint-Barthélemy – Saint-Laurent-de-Gosse

## CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

### ↳ Caractéristiques

Saint-Barthélemy est une petite commune rurale longeant l'Adour. Son centre-bourg est juché sur un vallon qui offre une vue panoramique sur les Barthes, le Pays Basque et les Pyrénées. La commune est ainsi assez contrainte dans son développement. Jusqu'alors, celui-ci s'est réalisé dans les hameaux et non dans le bourg. Assez éloignée de la RD817, la commune n'est desservie par aucun réseau de transports en commun. D'autres accès sont cependant possibles pour rejoindre l'Agglomération Pays Basque, notamment via la route des Barthes puis la RD261. Une salle multi-activités vient d'être réalisée à proximité de la Mairie, la définition du projet a été accompagnée par le CAUE.

### ↳ Enjeux

Poursuivre le développement de la commune de manière modérée / Valoriser le centre-bourg / Structurer les liaisons inter-quartiers / Proposer des logements abordables et diversifiés / Garantir la qualité des constructions à venir (qualité architecturale et environnementale). ■

## OBJECTIFS DU PLH 2020 - 2025

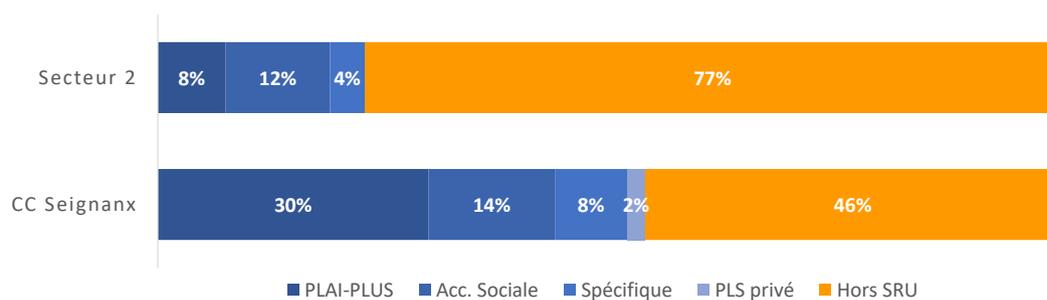
### Production de résidences principales

	Objectifs 4 <sup>e</sup> PLH	Répartition Territoriale	Objectifs annuels
Saint-Barthélemy	25	1 %	***
Secteur 2	130	6,5 %	22
CC Seignanx	2 000	100 %	333

### Déclinaison par type de produits

	PLAI-PLUS		Spécifique *		PLS privé		Accession sociale		Abordable et libre	
Saint-Barthélemy	2	0,3 %	**	**	0	0 %	3	1 %	20	2 %
Secteur 2	10	2 %	5	3 %	0	0 %	15	5 %	100	11 %
CC Seignanx	610	100 %	165	100 %	30	100 %	280	100 %	916	100 %

\*PLAI adapté, PLS dédié



## DÉCLINAISON TERRITORIALE DU PROGRAMME D'ACTIONS

### Défi 1 : Organiser le pilotage, le suivi et l'animation du PLH

La **commission habitat intercommunale** est composée d'élus de l'ensemble des communes du Seignanx. A ce titre les élus de Saint-Barthélemy sont représentés. Ils pourront dans le cadre de ce nouveau PLH, se porter **volontaires pour engager l'un des chantiers d'avenir** (accession abordable, mutation des tissus pavillonnaires...) au côté du vice-président en charge de la politique de l'habitat afin d'alimenter les réflexions de la commission.

Les **Rencontres des acteurs de l'habitat** organisées chaque année seront un temps privilégié d'échanges et de partages autour du PLH où se rencontreront l'ensemble des acteurs concernés qu'ils soient élus, techniciens, professionnels ou associatifs.

Une **rencontre territoriale** annuelle entre les élus référents de la commune ainsi que leurs services et ceux de la communauté de communes accompagné du vice-président en charge de l'habitat donnera lieu à un regard croisé sur la mise en œuvre du PLH à l'échelle communale mais également intercommunale.

L'**observatoire local de l'habitat**, lieu ressource, permettra d'améliorer et de partager la connaissance de situation de l'habitat et des besoins des ménages sur le territoire. L'objectif est double : pouvoir adapter l'offre à produire afin de permettre des parcours résidentiels moins subis, dresser le bilan des politiques menées et pour évaluer leurs impacts.

### Défi 2 : Penser de nouvelles modalités de production

Les **orientations d'aménagement du bourg** validées en 2009 suite à une étude réalisée par l'AUDAP ainsi que les documents d'urbanisme actuels et à venir posent un cadre d'intervention et permettent d'impulser des projets cohérents avec les ambitions de la commune. Un travail pourra venir actualiser et préciser ces orientations. Pour autant, à défaut de maîtrise foncière communale, la **négociation amiable** avec les propriétaires fonciers reste un moyen intéressant de maîtriser et de phaser l'urbanisation de Saint-Barthélemy (Travail avec EPFL et/ou SAFER possible).

La qualité urbaine et architecturale doit accompagner le renforcement de la production de logements envisagée sur le Seignanx. La Communauté de Communes souhaite travailler à l'élaboration d'un **guide des bonnes pratiques** à l'usage des professionnels de la construction et de l'aménagement.

### Défi 3 : Permettre la fluidité des parcours résidentiels

Continuer la diversification du parc de logements en produisant des logements abordables en accession mais également en location au regard de la demande exprimée et de la capacité des opérateurs à intervenir sur la commune.

Suivre les programmes de manière partagée entre la commune, la Communauté de Communes et les opérateurs : de leur élaboration (avant le dépôt du permis de construire) à leur réalisation (profils des occupants).

Poursuivre l'effort en direction des petites typologies de logements en faisant varier les superficies de logements pour répondre à des publics plus large. Par exemple, grâce à des T2 plus grands il est possible de répondre à la problématique du relogement des personnes âgées en situation de sous-occupation.

### Défi 4 : Garantir l'attractivité du parc existant

Permettre grâce à l'OPAH 2019-2022 (ou tout autre dispositif) d'accompagner de manière plus appuyée la réhabilitation et l'adaptation du parc ancien de la commune. Le repérage des situations à accompagner pour la réhabilitation des logements est un travail de proximité délicat mais nécessaire pour ne pas laisser les ménages isolés dans des situations d'inconfort ou d'insécurité notamment.

Veiller à garantir la qualité des réhabilitations dans le parc privé comme public grâce notamment à des partenariats avec les fédérations et les artisans locaux.

S'appuyer sur les appels à projets régionaux pour engager des actions innovantes par exemple concernant la rénovation énergétique des logements sociaux communaux (exemple : presbytère)

Poursuivre l'orientation des demandeurs de logements locatifs sociaux vers le guichet enregistreur de la Communauté de Communes et contribuer aux travaux préalables à la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) à l'issue de ce 4<sup>e</sup> PLH.

Vigilance à avoir sur l'évolution du parc locatif social de la commune en lien avec celle de la demande.



### **Défi 5 : Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques**

Concernant l'accueil des jeunes de moins 30 ans sur la commune, il n'existe pas encore de solution dans le cadre des réservations de logements locatifs sociaux. Étudier cette possibilité par la suite avec l'association HAJSA selon les besoins identifiés.

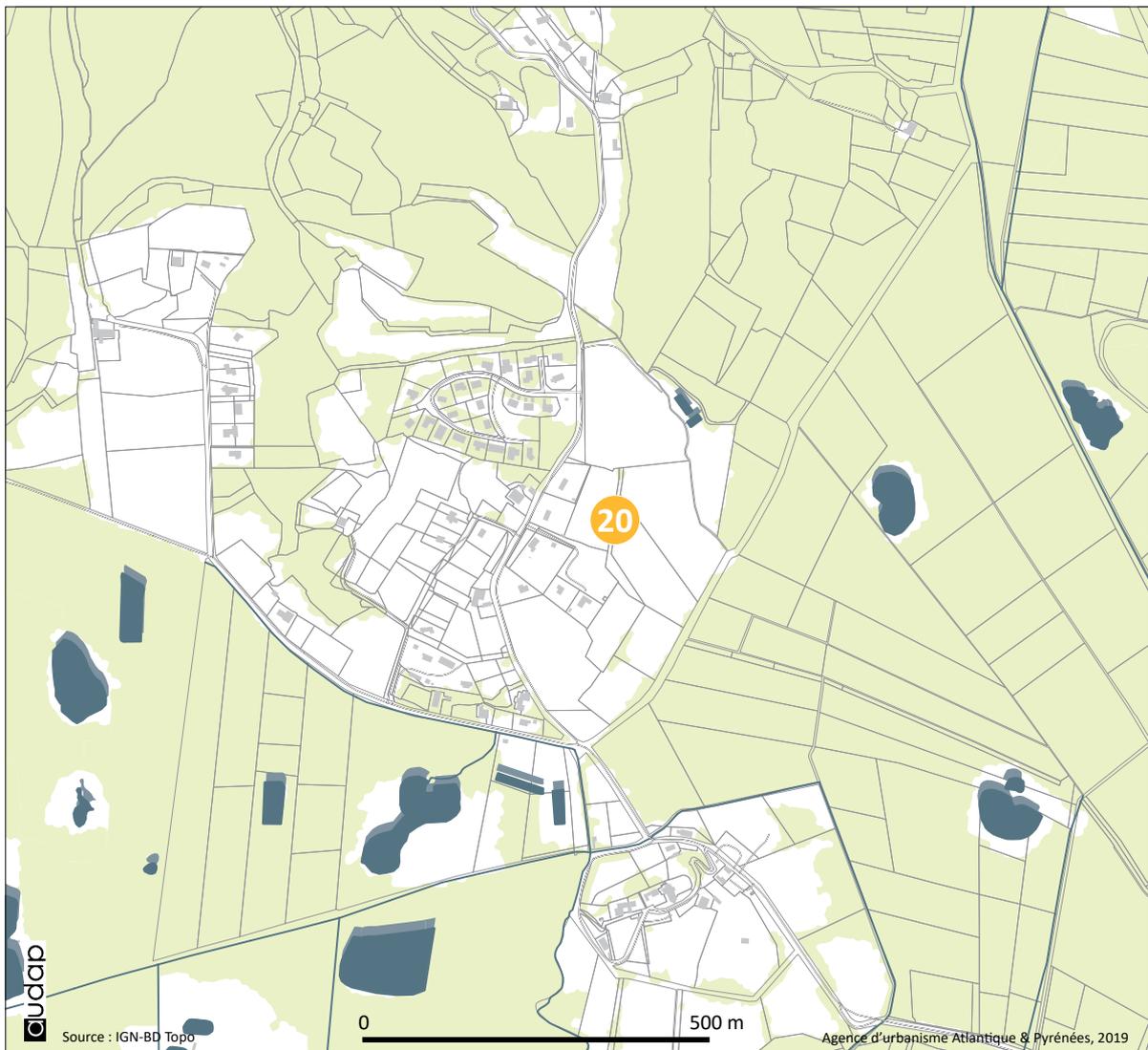
Prendre en compte l'allongement de la vie dans toutes ses différences par l'adaptation du parc existant (défi 4) mais également étudier la possibilité de réserver un logement dans le futur programme de logements selon les besoins identifiés sur la commune.

Suivre les travaux menés par la Communauté de Communes afin de mieux approcher les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage.

Rester en veille sur les réponses apportées aux ménages éloignés du logement sur l'ensemble du territoire. La question du logement d'urgence ou temporaire reste complexe dans les communes les plus rurales, moins bien desservies en transports en commun et ne disposant pas de services à la population très étendus. ■

## LOCALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT 2020-2025

### Commune de Saint Barthélemy





## ENJEUX PAR SECTEUR

20

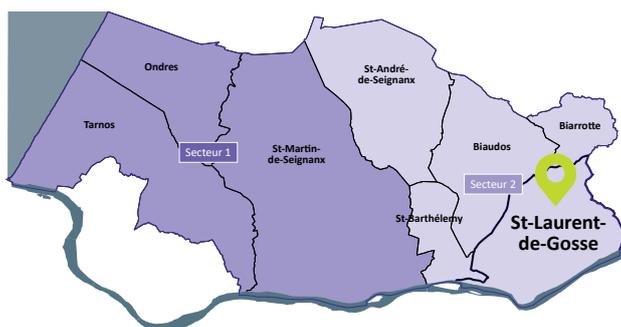
Créer / Structurer un nouveau quartier entre le Coum et le centre-bourg (cf. étude AUDAP 2010) avec une diversité de formes urbaines (maisons individuelles, maisons jumelées, petit collectif) et l'intégration d'espaces publics/communs/partagés.

En dehors de ce programme, peu de possibilités. Quelques logements se feront par des initiatives privées en constructions individuelles en priorité dans les enveloppes bâties. (cf. travaux PLUI).



# FICHE COMMUNALE

# SAINT-LAURENT- DE-GOSSE







## DÉMOGRAPHIE

	Population en 2015	Évolution annuelle moyenne 2010-2015	Nombre de ménages en 2015	Taille des ménages
Saint-Laurent-de-Gosse	598	1,3 %	227	2,6
Secteur 2 <sup>1</sup>	3 860	1,8 %	1 487	2,6
CC Seignanx	26 580	1,4 %	11 272	2,3

## PARC DE LOGEMENTS

	Nombre de logements 2015	% Résidences principales	% Résidences secondaires	% Logements vacants
Saint-Laurent-de-Gosse	270	84 %	7 %	9 %
Secteur 2	1 652	90 %	4 %	6 %
CC Seignanx	12 845	88 %	7 %	5 %

## STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% Propriétaires occupants	% Locataires parc privé	% Locataires HLM	Commune SRU
Saint-Laurent-de-Gosse	87 %	7 %	4 %	NON
Secteur 2	83 %	12 %	3 %	
CC Seignanx	68 %	20 %	10 %	

## TYPLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	T1	T2	T3	T4	T5
Saint-Laurent-de-Gosse	0 %	2,6 %	11 %	22,9 %	63,4 %
Secteur 2	0,2 %	3,5 %	9,9 %	26,5 %	59,9 %
CC Seignanx	0,7 %	10,8 %	18,4 %	31,9 %	38,2 %

## CONSTRUCTION & ARTIFICIALISATION

	Construction annuelle moyenne (2013-2018)		Artificialisation 2009-2015
Saint-Laurent-de-Gosse	13	0,6 %	3,3 ha
Secteur 2	323	15 %	
CC Seignanx	2 132	100 %	116,5 ha

Source : Service urbanisme – OCS / Traitement AUDAP

<sup>1</sup>Secteur 2 : Biarrotte – Biaudos – Saint-André-de-Seignanx – Saint-Barthélemy – Saint-Laurent-de-Gosse

## CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

### ↳ Caractéristiques

Saint-Laurent-de-Gosse est une commune rurale structurée autour d'un centre-bourg et de 6 quartiers. Elle se situe sur les berges de l'Adour, à hauteur du pont d'Urt. Trois axes routiers départementaux desservent la commune en direction des communes voisines (RD12, RD74, RD393). La commune est divisée en deux par sa configuration géographique : les Barthes (terres inondables le long de l'Adour) en bas et le Séqué («les pieds au sec» en gascon) constitué par les coteaux de Saint-Laurent où se situe le bourg, dans la partie haute. Fermeture récente d'un commerce de proximité faute de fréquentation (boulangerie). Le dernier lotissement (Les Chênes) sorti de terre propose une offre de logements sociaux locatifs et en accession (une trentaine de logements). Il est situé en plein centre-bourg.

### ↳ Enjeux

Poursuivre le développement de la commune de manière modérée / Continuer la structuration du centre-bourg / Proposer des logements abordables en accession à la propriété mais également en locatif social (PLUS) / Garantir la qualité des constructions à venir (qualité architecturale et environnementale). ■

## OBJECTIFS DU PLH 2020 - 2025

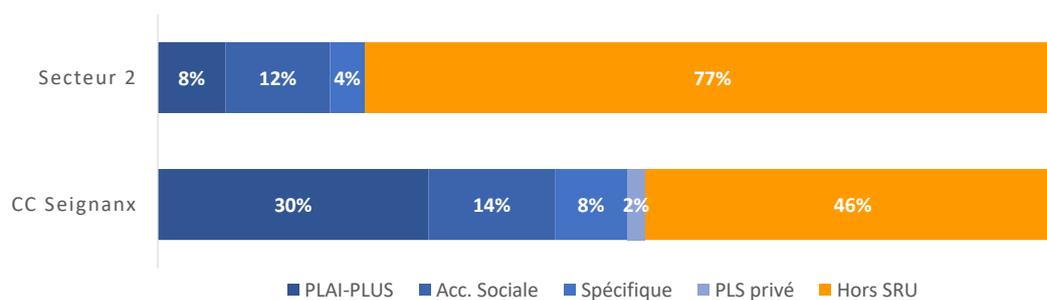
### Production de résidences principales

	Objectifs 4 <sup>e</sup> PLH	Répartition Territoriale	Objectifs annuels
Saint-Laurent-de-Gosse	20	1 %	***
Secteur 2	130	6,5 %	22
CC Seignanx	2 000	100 %	333

### Déclinaison par type de produits

	PLAI-PLUS		Spécifique *		PLS privé		Accession sociale		Abordable et libre	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Saint-Laurent-de-Gosse	2	0,3 %	**	**	0	0 %	2	0,7 %	17	2 %
Secteur 2	10	2 %	5	3 %	0	0 %	15	5 %	100	11 %
CC Seignanx	610	100 %	165	100 %	30	100 %	280	100 %	916	100 %

\*PLAI adapté, PLS dédié



## DÉCLINAISON TERRITORIALE DU PROGRAMME D'ACTIONS

### Défi 1 : Organiser le pilotage, le suivi et l'animation du PLH

La **commission habitat intercommunale** est composée d'élus de l'ensemble des communes du Seignaux. A ce titre les élus de Saint-Laurent-de-Gosse sont représentés. Ils pourront dans le cadre de ce nouveau PLH, se porter **volontaires pour engager l'un des chantiers d'avenir** (accession abordable, mutation des tissus pavillonnaires...) au côté du vice-président en charge de la politique de l'habitat afin d'alimenter les réflexions de la commission.

Les **Rencontres des acteurs de l'habitat** organisées chaque année seront un temps privilégié d'échanges et de partages autour du PLH où se rencontreront l'ensemble des acteurs concernés, qu'ils soient élus, techniciens, professionnels ou associatifs.

Une **rencontre territoriale** annuelle entre les élus référents de la commune ainsi que leurs services et ceux de la communauté de communes accompagné du vice-président en charge de l'habitat donnera lieu à un regard croisé sur la mise en œuvre du PLH à l'échelle communale mais également intercommunale.

L'**observatoire local de l'habitat**, lieu ressource, permettra d'améliorer et de partager la connaissance de situation de l'habitat et des besoins des ménages sur le territoire. L'objectif est double : pouvoir adapter l'offre à produire afin de permettre des parcours résidentiels moins subis et dresser le bilan des politiques menées pour évaluer leurs impacts.

### Défi 2 : Penser de nouvelles modalités de production

Les **orientations d'aménagement du bourg** validées en 2010 suite à une étude réalisée par l'AUDAP ainsi que les documents d'urbanisme actuels et à venir posent un cadre d'intervention et permettent d'impulser des projets cohérents avec les ambitions de la commune. Un travail pourra venir actualiser et préciser ces orientations. Pour autant, à défaut de maîtrise foncière communale, la **négociation amiable** avec les propriétaires fonciers reste un moyen intéressant de maîtriser et de phaser l'urbanisation de Saint-Laurent-de-Gosse (Travail avec EPFL et/ou SAFER possible).

La qualité urbaine et architecturale doit accompagner le renforcement de la production de logements envisagée sur le

Seignaux. La Communauté de communes souhaite travailler à l'élaboration d'un **guide des bonnes pratiques** à l'usage des professionnels de la construction et de l'aménagement.

### Défi 3 : Permettre la fluidité des parcours résidentiels

Produire des logements en accession sociale et des logements locatifs sociaux en PLUS au regard de la demande exprimée mais également de la capacité des opérateurs à intervenir sur la commune.

Suivre les programmes de manière partagée entre la commune, la Communauté de Communes et les opérateurs : de leur élaboration (avant dépôt du permis de construire) à leur réalisation (profils des occupants).

Poursuivre l'effort en direction des petites typologies de logements en faisant varier les superficies de logements pour répondre à des publics plus larges. Par exemple, grâce à des T2 plus grands il est possible de répondre à la problématique du relogement des personnes âgées en situation de sous-occupation.

### Défi 4 : Garantir l'attractivité du parc existant

Permettre grâce à l'OPAH 2019-2022 (ou tout autre dispositif) d'accompagner de manière plus appuyée la réhabilitation et l'adaptation du parc ancien de la commune. Le repérage des situations à accompagner pour la réhabilitation des logements est un travail de proximité délicat mais nécessaire pour ne pas laisser les ménages isolés dans des situations d'inconfort ou d'insécurité notamment. Une attention particulière pourra être menée en direction des logements vacants.

Veiller à garantir la qualité des réhabilitations dans le parc privé comme public grâce notamment à des partenariats avec les fédérations et les artisans locaux.

S'appuyer sur les appels à projets régionaux pour engager des actions innovantes par exemple concernant la rénovation énergétique des logements sociaux communaux.

Poursuivre l'orientation des demandeurs de logements locatifs sociaux vers le guichet enregistreur de la Communauté de Communes et contribuer aux travaux préalables à la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de

logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) à l'issue de ce 4<sup>e</sup> PLH.

Vigilance à avoir sur l'évolution du parc locatif social de la commune en lien avec celle de la demande.

### **Défi 5 : Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques**

Concernant l'accueil des jeunes de moins 30 ans sur la commune, il n'existe pas encore de solution dans le cadre des réservations de logements locatifs sociaux. Étudier cette possibilité par la suite avec l'association HAJSA selon les besoins identifiés.

Prendre en compte l'allongement de la vie dans toutes ses différences par l'adaptation du parc existant (défi 4). Étudier la possibilité d'adapter un logement communal pour répondre à la demande de personnes âgées cherchant un logement plus petit en centre-bourg.

Suivre les travaux menés par la Communauté de Communes afin de mieux approcher les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage.

Rester en veille sur les réponses apportées aux ménages éloignés du logement sur l'ensemble du territoire. La question du logement d'urgence ou temporaire reste complexe dans les communes les plus rurales, moins bien desservies en transports en commun et ne disposant pas de services à la population très étendus. ■

## LOCALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT 2020-2025

### Commune de Saint-Laurent-de-Gosse





## ENJEUX PAR SECTEUR

15

1 ha classé en AU en centre-bourg.

En dehors de ce programme, peu de possibilités. Quelques logements se feront par des initiatives privées en constructions individuelles en priorité dans les enveloppes bâties. (cf. travaux PLUI).

Envoyé en préfecture le 25/02/2020

Reçu en préfecture le 25/02/2020



ID : 040-244000659-20200219-2020\_0236-DE



Petite caserne  
2 allée des platanes - BP 628  
64106 Bayonne Cedex  
Tél. 05 59 46 50 10

4 rue Henri IV - Porte J  
64000 Pau  
Tél. 05 33 64 00 30

[www.audap.org](http://www.audap.org)



1526 Avenue de Barrère,  
40390 Saint-Martin-de-Seignanx  
Tél. 05 59 56 61 61  
[www.cc-seignanx.fr](http://www.cc-seignanx.fr)