

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX**

---

**PROGRAMME LOCAL DE  
L'HABITAT**

**EVALUATION - PROGRAMME**

**AVRIL 2005**



**CESA 40**

Centre d'Études et de Suivi pour l'Aménagement et l'Habitat  
**Mouvement PACT ARIM pour l'Amélioration de l'Habitat**

e-mail : [cesah40@wanadoo.fr](mailto:cesah40@wanadoo.fr) - [www.pactdeslandes.org/cesah.htm](http://www.pactdeslandes.org/cesah.htm)  
46 Rue Baffert - 40100 Dax - 05 58 90 17 87 - 05 58 90 90 50

# SOMMAIRE

|   |             |
|---|-------------|
| <b>Introduction</b> .....   | <b>p.4</b>  |
| <b>Diagnostic</b> .....   | <b>p.7</b>  |
| <b><u>Fiche synoptique</u> : Démographie</b> .....  | <b>p. 8</b> |
| <b><u>Fiche synoptique</u> : Evaluation arrêtée au 15/07/2004 du PLH contractualisé le 2 février 2001</b><br>.....      | <b>p.12</b> |
| <b><u>Fiche synoptique</u> : Logement</b> .....   | <b>p.16</b> |
| <b><u>Fiche synoptique</u> : Navettes domicile-travail</b> .....  | <b>p.33</b> |
| <b><u>Fiche synoptique</u> : Objectif habitat et production de logements</b> .....                                      | <b>p.38</b> |
| <b><u>Fiche synoptique</u> : Liste des personnes rencontrées</b> .....  | <b>p.43</b> |
| <br>  |             |
| <b>Concertation</b> .....   | <b>p.45</b> |
| <b><u>Réunion de concertation n°1</u> : Politique foncière</b> .....  | <b>p.46</b> |
| <b><u>Réunion de concertation n°2</u> : Production de logements</b> .....   | <b>p.49</b> |
| <b><u>Réunion de concertation n°3</u> : Accession à la propriété</b> .....  | <b>p.52</b> |
| <b><u>Bilan de la concertation</u></b> .....  | <b>p.55</b> |
| <br>  |             |
| <b>Programme</b> .....  | <b>p.57</b> |
| <br>  |             |
| <b><u>Action 1</u> : Satisfaire les besoins en logements locatifs en systématisant l'adaptation des logements</b> ..... | <b>p.58</b> |
| Outil 1 : La programmation de logements locatifs à loyer modéré .....   | p.61        |
| Outil 2 : La réhabilitation du parc privé .....   | p.68        |
| <br>  |             |
| <b><u>Action 2</u> : Rendre possible l'accession à la propriété pour les ménages locaux aux revenus moyens</b> .....    | <b>p.72</b> |
| Outil 1 : Le lotissement communal .....   | p.76        |
| Outil 2 : L'intervention des opérateurs HLM.....  | p.78        |
| <br>  |             |
| <b><u>Action 3</u> : Poursuivre et développer les actions de politique foncière</b> .....                               | <b>p.81</b> |
| Outil 1 : Le Fonds de Solidarité Logement et la programmation d'acquisition de foncier .....                            | p.81        |
| Outil 2 : La mise en œuvre du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) à l'échelle communautaire....                         | p.83        |
| Outil 3 : La mise en œuvre de la procédure d'expropriation.....   | p.87        |
| Outil 4 : Les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).....  | p.91        |
| Outil 5 : Les Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.) .....  | p.92        |
| Outil 6 : La Participation pour Voirie et Réseaux (P.V.R.).....   | p.93        |
| Outil 7 : L'adhésion à un Etablissement Public Foncier Local (E.P.F.L.) .....   | p.94        |

**Action 4 : Mettre en place des dispositifs d'analyse, de prospection foncière et d'analyse sur la base des observatoires existants ..... p.98**

Outil 1 : Etoffer l'activité de l'observatoire du logement par la saisie des Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A.)..... p.99

Outil 2 : Systématiser les relations avec les dispositifs d'urbanisme en place (PLU, SIG, DPU, ADS) ..... p.99

Outil 3 : Mettre en place un Référentiel Foncier ..... p.100

Outil 4 : La nécessité d'une évaluation annuelle des actions du PLH..... p.101

**Action 5 : Travailler sur la densité urbaine, rationaliser la consommation du foncier ..... p.102**

Outil 1 : Veiller au respect des préconisations des P.L.U. .... p.102

Outil 2 : Créer un groupe de travail « Renouvellement Urbain »..... p.103

**Action 6 : Organiser les déplacements..... p.104**

Outil de référence : Schéma de Cohérence Territoriale de Bayonne et du Sud des Landes (SCOT Nord) ..... p.104

**Action 7 : L'accueil des gens du voyage, répondre aux obligations du SDAGV ..... p.106**

Outil 1 : La réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage à Tarnos ..... p.106

Outil 2 : La réalisation d'une aire de grand passage des gens du voyage à Ondres ..... p.107

**Liste des abréviations couramment utilisées ..... p.110**

# ***Introduction***

## **Définition**

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont des outils de programmation qui présentent un caractère opérationnel direct et définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

## **Rappels sur la législation**

La Loi d'orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991 a mis en place un dispositif particulier visant à la réalisation de logements sociaux dans certaines communes où ces logements n'atteignaient pas 20% des résidences principales. Ce dispositif a été modifié à plusieurs reprises soit sur des conditions d'application, soit pour en reporter l'entrée en vigueur, avant d'être entièrement réformé par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. La loi SRU a réduit les catégories de logements sociaux prises en compte pour le calcul des 20% des résidences principales et mis en place une procédure contradictoire pour en faire l'inventaire. Les communes urbaines ne satisfaisant pas à l'objectif des 20% sont soumises, depuis le 1er janvier 2002, à un prélèvement sur leurs ressources fiscales. Elles doivent, par ailleurs, s'engager dans un plan de rattrapage en vue de combler le déficit dans les 20 années à venir. Le législateur a prévu l'établissement de ce plan en priorité dans le cadre d'un programme local de l'habitat.

## **Genèse du PLH du Seignanx**

La Communauté de Communes du Seignanx ainsi que Labenne ont été associées, dès 1992, à la procédure d'élaboration du PLH du district du BAB. En 1997, à l'issue de la phase de concertation, un programme d'actions ainsi que des objectifs de production de logements sociaux sont arrêtés.

La Communauté de Communes du Seignanx sollicite alors la Préfecture des Landes pour une validation de la démarche en tant que PLH du Seignanx, ce qui est accepté en cours d'année 1998 par le représentant de l'Etat.

De ce fait, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale accompagné dans sa démarche par le CESA 40, a formalisé dans un document général, ses choix d'interventions spécifiques, en élaborant un programme d'actions sur le territoire, partagé par l'ensemble des acteurs.

Ce Programme Local de l'Habitat du Seignanx a été validé par les services de l'Etat et a fait l'objet d'une convention signée le 2 février 2001.

## **Un travail concerté pour l'élaboration d'un nouveau programme**

Après 3 ans d'application, la Communauté de Communes a souhaité procéder à l'évaluation de la convention d'application du PLH. Suite à un travail de diagnostic, destiné à mesurer les changements intervenus sur le marché immobilier, une large concertation a été lancée à partir de rencontres, entretiens et ateliers thématiques (politique foncière, production

de logements et accession à la propriété) et a permis de formaliser un nouveau programme pour le territoire.

## **Les orientations majeures du PLH**

Le territoire s'est engagé, dans le cadre du PLH, dans :

- ❖ Une démarche de production quantifiée et répartie géographiquement de logements locatifs à loyer modéré afin de remédier au problème du logement des personnes aux revenus modestes et promouvoir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.
- ❖ Une action forte, nouvelle et ambitieuse pour le territoire, destinée à rendre possible l'accession à la propriété pour des ménages locaux aux revenus moyens.
- ❖ La poursuite et le développement des actions de politique foncière, thème transversal de la réflexion.
- ❖ La mise en place de dispositifs d'analyse, de prospection foncière et d'analyse sur la base des observatoires existants.
- ❖ La rationalisation de la consommation de l'espace par souci environnemental et paysager afin d'optimiser la ressource foncière.
- ❖ Une organisation des déplacements, action relayée par le Schéma de Cohérence Territoriale de Bayonne et du Sud Landes
- ❖ Une réponse aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

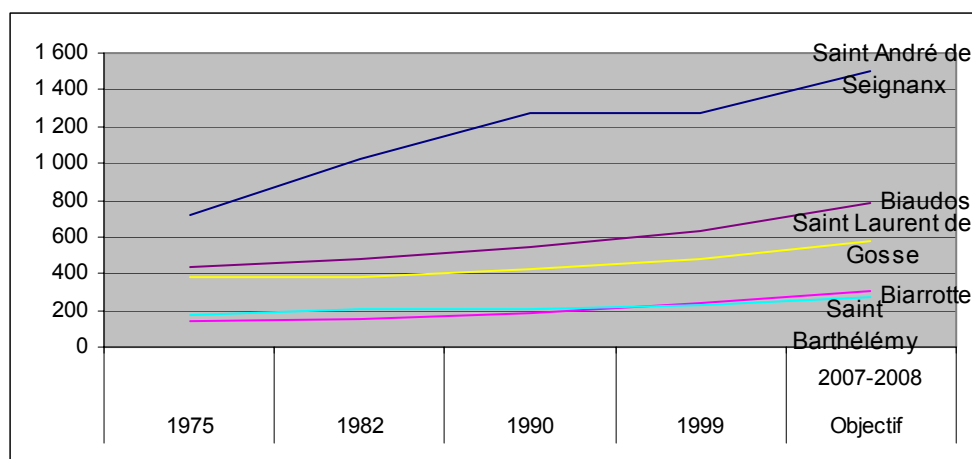
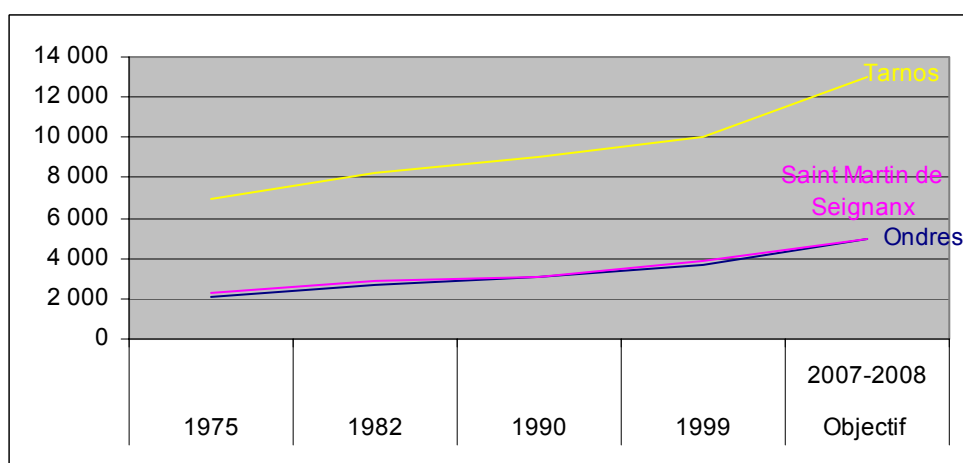
**Ces orientations sont traduites dans le document sous forme d'un programme d'actions.**

# ***Diagnostic***

### Un fort dynamisme démographique

- 20 483 habitants en 1999 (INSEE 1999)
- environ 24 000 habitants en 2004 (estimation réalisée sur la base du rythme de la construction).
- 26 441 habitants en 2008 (estimation réalisée à partir des entretiens et des documents d'urbanisme actuels ou en cours de réalisation)

| Evolution de la population entre 1962 et 2008 (estimation) |               |               |               |               |               |               |                 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Communes   | 1962          | 1968          | 1975          | 1982          | 1990          | 1999          | Estimation 2008 |
| Biarrotte  | 161           | 163           | 179           | 211           | 206           | 226           | 275             |
| Biaudos  | 530           | 457           | 430           | 474           | 544           | 636           | 786             |
| Ondres   | 1 419         | 1 523         | 2 068         | 2 704         | 3 110         | 3 650         | 5 000           |
| Saint André de Seignanx                                    | 772           | 732           | 720           | 1 020         | 1 271         | 1 275         | 1 500           |
| Saint Barthélémy   | 138           | 151           | 139           | 156           | 183           | 236           | 300             |
| Saint Laurent de Gosse                                     | 421           | 414           | 384           | 384           | 420           | 481           | 580             |
| Saint Martin de Seignanx                                   | 2 003         | 2 053         | 2 315         | 2 902         | 3 048         | 3 903         | 5 000           |
| Tarnos   | 4 813         | 5 054         | 6 954         | 8 217         | 9 083         | 10 076        | 13 000          |
| <b>Total</b>   | <b>10 257</b> | <b>10 547</b> | <b>13 189</b> | <b>16 068</b> | <b>17 865</b> | <b>20 483</b> | <b>26 441</b>   |



| Evolution annuelle de la population entre 1975 et 2008 (estimation) |                      |                      |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Communes  | évolution<br>75 / 82 | évolution<br>82 / 90 | évolution<br>90 / 99 | évolution<br>99 / 08 |
| Biarrotte   | 2,38%                | -0,30%               | 1,03%                | 2,20%                |
| Biaudos   | 1,40%                | 1,74%                | 1,73%                | 2,40%                |
| Ondres  | 3,91%                | 1,76%                | 1,78%                | 3,57%                |
| Saint André de Seignanx   | 5,10%                | 2,79%                | 0,03%                | 1,83%                |
| Saint Barthélémy  | 1,66%                | 2,02%                | 2,87%                | 2,70%                |
| Saint Laurent de Gosse  | 0,00%                | 1,13%                | 1,54%                | 2,08%                |
| Saint Martin de Seignanx  | 3,28%                | 0,62%                | 2,79%                | 2,79%                |
| Tarnos  | 2,41%                | 1,26%                | 1,16%                | NC                   |
| <b>Total</b>  | <b>2,86%</b>         | <b>1,33%</b>         | <b>1,53%</b>         | <b>2,88%</b>         |

## Les territoires voisins

Estimation population pour l'année 2004

| Territoires | Pop 1990 | Pop1999 | Pop 2004<br>(estimation) | Rythme annuel<br>de<br>progression1990-<br>1999 |
|-------------|----------|---------|--------------------------|---|
| Seignanx    | 17 865   | 20 483  | 23 609                   | 1,53%   |
| MACS        | 37 255   | 44 095  | 48 446                   | 1,90%   |
| Orthe       | 9 526    | 9 564   | 9 585                    | 0,04%   |
| BAB         | 101 834  | 105 396 | 107 428                  | 0,38%   |
| 64 hors BAB | 476 682  | 494 622 | 504 879                  | 0,41%   |
| 40          | 311 461  | 327 334 | 334 595                  | 0,55%   |

## L'évolution de la densité

|             | Superficie<br>(km2) | 1990    | 1999    | 2004<br>(est.) | Evolution 90/ 99 | Evolution<br>99/04 |
|-------------|---------------------|---------|---------|----------------|------------------|--------------------|
|             |                     | Densité | Densité | Densité        |                  |                    |
| Seignanx    | 150                 | 119     | 137     | 157            | 14,65%           | 15,26%             |
| MACS        | 604                 | 62      | 73      | 80             | 18,36%           | 9,87%              |
| Orthe       | 179                 | 53      | 53      | 54             | 0,40%            | 0,22%              |
| BAB         | 61                  | 1 669   | 1 728   | 1 761          | 3,50%            | 1,93%              |
| 64 hors BAB | 7584                | 63      | 65      | 67             | 3,76%            | 2,07%              |
| 40          | 9243                | 34      | 35      | 36             | 5,10%            | 2,22%              |

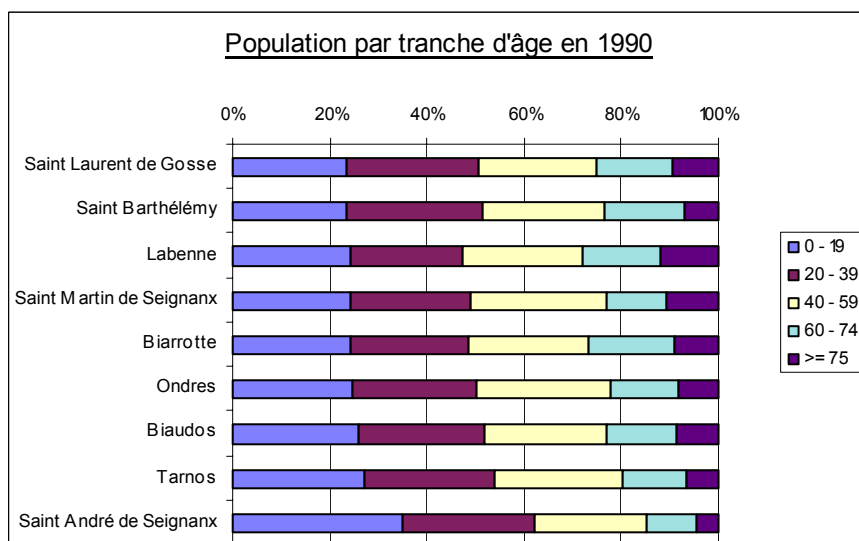
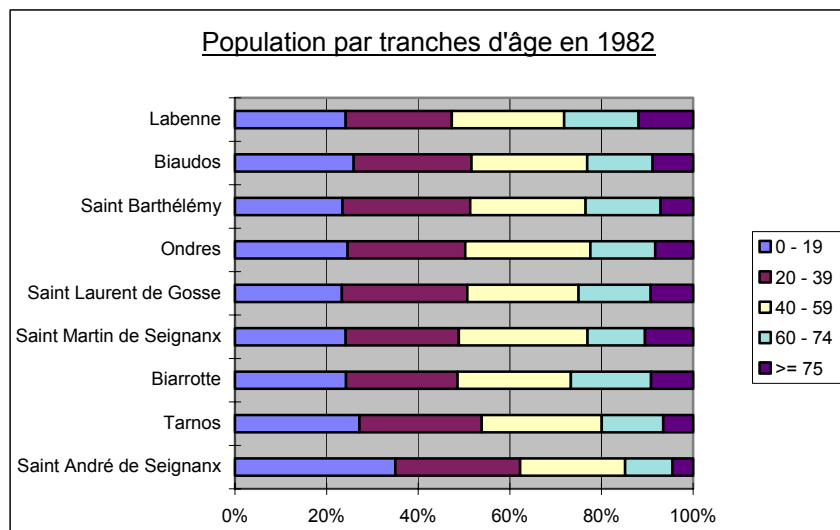
## Une population jeune au regard du profil départemental

### Indice de vieillesse

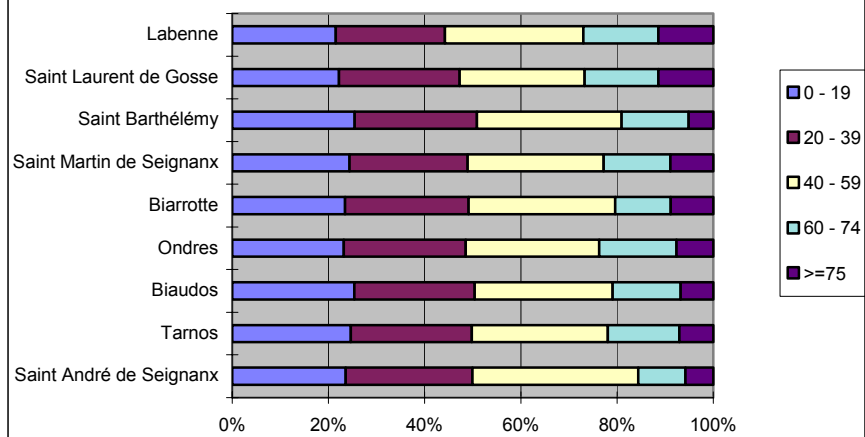
|      | Landes | Seignanx |
|------|--------|----------|
| 1982 | 0.90   | 0.66     |
| 1990 | 1.10   | 0.79     |
| 1999 | 1.27   | 0.91     |

En 1999, dans le Seignanx, pour 100 personnes âgées de – de 20 ans, on compte 91 personnes âgées de + de 60 ans.

Comparativement, dans le département des Landes, pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans, on compte 127 personnes âgées de + de 60 ans.



### Population par tranches d'âge en 1999



## Action 1 – production de logements locatifs à loyers modérés (PLUS)

| Communes                 | Objectifs  | Réalisation         |                    |                | Programmation à court terme |                        |           |                     |
|--------------------------|------------|---------------------|--------------------|----------------|-----------------------------|------------------------|-----------|---------------------|
|                          |            | Nombre de logements | Nom de l'opération | Opérateur      | Nombre de logements         | Nom de l'opération     | Opérateur | Date de réalisation |
| Tarnos                   |            | 33*-30=3            | Coulée verte       | OPDHLM         | 30                          | Mindurry               | OPDHLM    | 2005                |
|                          |            | 14                  | Petit Jean         | COL            | 71                          | Capri                  | COLIGNY   | fin 2005            |
|                          |            |                     |                    |                | 1                           | Etcheverry             | Privé PLS | 2004                |
|                          |            |                     |                    |                | 2                           | Sainte Ursule          | Privé PLS | 2004                |
|                          |            |                     |                    |                | 3                           | Mondia terra           | Privé PLS | 2004                |
| <b>Total</b>             | <b>110</b> | <b>17</b>           |                    |                | <b>107</b>                  |                        |           |                     |
| Saint Martin de Seignanx |            | 28                  | ZAC Maisonnave     | SA HSA         |                             |                        |           |                     |
|                          |            | 1                   | Ecole              | Commune        |                             |                        |           |                     |
|                          |            | 17                  | Ministère défense  | Bouygue        |                             |                        |           |                     |
| <b>Total</b>             | <b>30</b>  | <b>46</b>           |                    |                |                             |                        |           |                     |
| Ondres                   |            |                     |                    |                | 6                           | Hameau Pinède          | SA HSA    |                     |
|                          |            |                     |                    |                | 4                           | Hameau Beyre           | SA HSA    |                     |
| <b>Total</b>             | <b>30</b>  | <b>0</b>            |                    |                | <b>10</b>                   |                        |           |                     |
| Saint-André-de-Seignanx  |            |                     |                    |                | 12                          | Le Preuilh             | COL       | fin 2005            |
|                          |            |                     |                    |                | <b>12</b>                   |                        |           |                     |
| <b>Total</b>             | <b>10</b>  | <b>0</b>            |                    |                |                             |                        |           |                     |
| Biaudos                  |            | 7                   | Capranie           | 4 COL + 3 PACT | 6                           | Lotissement du Fronton | SA HSA    | début 2006          |
|                          |            |                     |                    |                | <b>6</b>                    |                        |           |                     |
| <b>Total</b>             | <b>7</b>   | <b>7</b>            |                    |                |                             |                        |           |                     |
| Saint-Laurent-de-Gosse   |            | 3                   |                    | PACT           |                             |                        |           |                     |
|                          |            |                     |                    |                |                             |                        |           |                     |
| <b>Total</b>             | <b>7</b>   | <b>3</b>            |                    |                |                             |                        |           |                     |
| Saint-Barthélemy         |            |                     |                    |                |                             |                        |           |                     |
|                          |            |                     |                    |                |                             |                        |           |                     |
| <b>Total</b>             | <b>5</b>   | <b>0</b>            |                    |                |                             |                        |           |                     |
| Biarrotte                |            |                     |                    |                |                             |                        |           |                     |
|                          |            |                     |                    |                |                             |                        |           |                     |
| <b>Total</b>             | <b>3</b>   | <b>0</b>            |                    |                |                             |                        |           |                     |
| <b>TOTAL GENERAL</b>     | <b>202</b> | <b>73</b>           |                    |                | <b>135</b>                  |                        |           |                     |

\* Démolition de 30 logements dans le cadre de l'opération démolition / réhabilitation Pissot

## Action 2 – Réhabilitation de logements locatifs communaux

Objectif : 18 logements

Réalisation à court ou moyen terme : 8 logements

- Biarrotte : 3 logements dans l'ancienne mairie
- Saint Barthélemy : 2 logements dans l'ancienne Mairie
- Saint Laurent de Gosse : 3 logements

## Action 3 – Logements d'urgence

Objectif : 4 logements

Réalisation..... : Etude d'un projet sur Tarnos, non validé par les services de l'Etat

## Action 4 – Logements des jeunes

Objectif : pas d'objectif chiffré

- Partenariat avec le Foyer des jeunes travailleurs
- Agrément du Foyer des jeunes travailleurs en foyer soleil, extension de la capacité d'accueil : + 40 logements
- Réalisation :
  - Tarnos – rue Goya – 5 logements COL
  - Ondres – avenue de la plage – 6 logements - SA HSA
- Projets à court terme :
  - Tarnos – Mindurry - 2 à 3 logements - OPDHLM
  - Tarnos Place Dous Haous – 3 à 4 logements – COL
  - Biaudos – Fronton – 1 logement – SA HSA

## Action 5 – Opération Programmée d'adaptation des logements

### Action 6 – Hébergement des personnes âgées

Projets à court terme permettant d'accueillir **36** personnes âgées

- Tarnos – extension MAPAD : 15 logements. Réalisation
- Saint-Martin-de-Seignanx : extension de la maison de retraite. Actuellement 45 lits, projets d'extension de 21 places supplémentaires dont environ 10 spécifiquement pour la maladie d'Alzheimer. Réalisation 2005

Globalement, les opérateurs adaptent des logements lors de la réalisation de chaque opération.

## Action 7 – Observatoire du logement

L'observatoire est opérationnel, c'est le Comité de Bassin d'emploi qui est chargé du dispositif. Un journal de l'observatoire est diffusé régulièrement. Le CBE met à disposition de l'observatoire un agent à temps partiel. Lien à recréer avec les services de l'Etat.

## Action 8 – Accueil des gens du voyage

1 aire d'accueil de 20 places à Tarnos. Le bureau d'études GIE CATHS a rendu ses conclusions, le dossier a été envoyé aux financeurs (Etat et Conseil général). Projet à l'étude.

1 aire de grand passage à Ondres : Acquisition foncière effectuée, dossier de financement envoyé – travaux programmés fin 2004

Création d'une commission interdépartementale ?

## Action 9 – Soutien à l'action foncière

Création d'un fonds de solidarité foncière intercommunal. La Communauté de Communes attribue une subvention de 3050€ par logement locatif si la charge foncière atteint un dépassement important par rapport à la valeur foncière de référence.

- Participation – Tarnos - coulée verte : 30 logements soit 91 500€
- Participation – Tarnos – Petit Jean – 14 logements soit 42 700€
- Participation – Saint Martin de Seignanx – ZAC – 28 logements soit 85 400€

La Communauté de communes s'est fixée comme objectif d'acquérir un hectare par commune pour créer de l'habitat

- Réalisation : Saint Martin de Seignanx : 5ha pour compenser 2.5ha libérés à Saint André de Seignanx par un exploitant en centre bourg
- Projet à court terme : Biaudos et Saint Laurent de Gosse

## Action 10 – Mise en cohérence des PLU sur le territoire

C'est la communauté de communes qui mène les procédures PLU, en collaboration avec les communes ; Recrutement en 2001 d'un ingénieur urbaniste.

- Elaboration de PLU : Tarnos, Biarrotte, Saint-Laurent-de-Gosse
- Transformation de la carte communale en PLU : Saint-Barthélemy

- POS/PLU : Saint-Martin-de-Seignanx, Saint-André-de-Seignanx
- Révision de POS / PLU : Ondres, Biaudos

A l'horizon 2005 - 2006 toutes les communes seront dotées d'un PLU.

Les PLU sont arrêtés par le conseil communautaire  
Des emplacements sont réservés à de futurs programmes d'habitat social ou d'accession à la propriété à des coûts maîtrisés

Objectif à court terme : prise de la compétence instruction Autorisation des Droits des Sols (01/01/05)

#### **Les axes forts du projet communautaire - Objectifs communs affichés :**

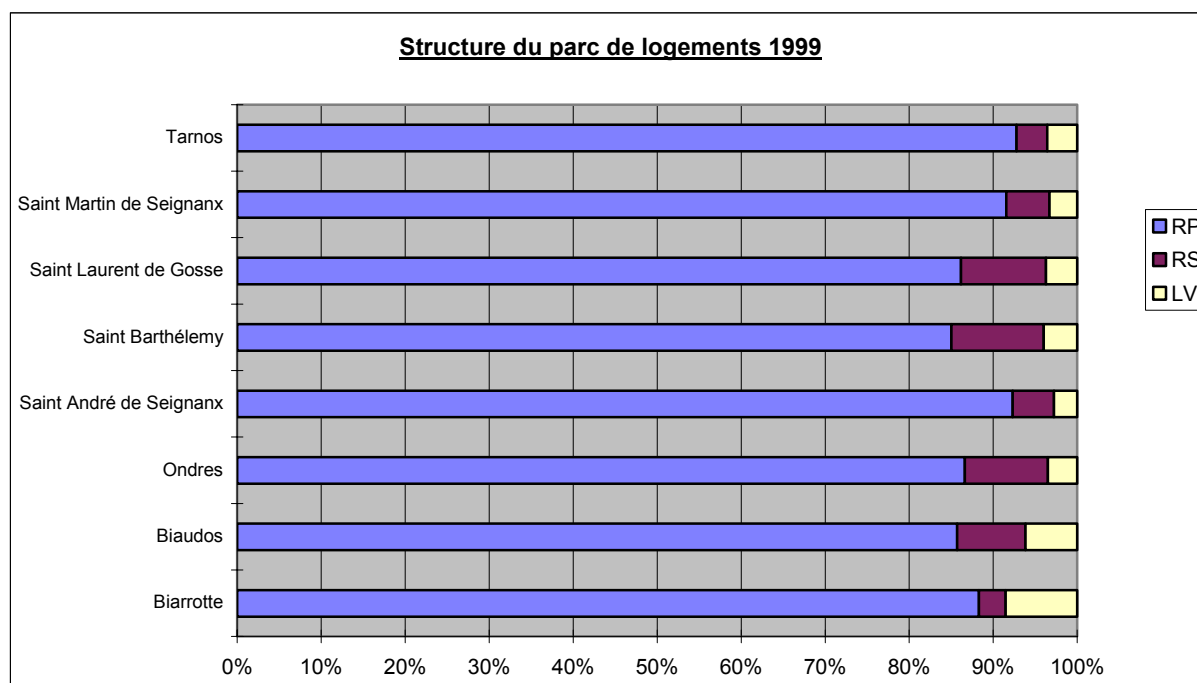
- atteindre 25% de logements locatifs à loyers modérés  
Pour toute opération de promotion d'au moins 4 logements, obligation de produire 25% de logements locatifs à loyers modérés
- densification du bourg
- préservation des espaces naturels

## Rappel de quelques indicateurs clefs (INSEE 1999)

## Une augmentation du parc de logements au profit des résidences principales

## Structure du parc de logements en 1999

| Communes                 | Total<br>Nbre  | Résidences principales |              | Résidences second. et logts occasion. |              | Logts vacants |             |
|--------------------------|----------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|---------------|-------------|
|                          |                | Nbre                   | %            | Nbre                                  | %            | Nbre          | %           |
| Biarrotte                | 94             | 83                     | 88,3%        | 3                                     | 3,2%         | 8             | 8,5%        |
| Biaudos                  | 259            | 222                    | 85,7%        | 21                                    | 8,1%         | 16            | 6,2%        |
| Ondres                   | 1658           | 1436                   | 86,6%        | 164                                   | 9,9%         | 58            | 3,5%        |
| Saint André de Seignanx  | 468            | 432                    | 92,3%        | 23                                    | 4,9%         | 13            | 2,8%        |
| Saint Barthélemy         | 100            | 85                     | 85,0%        | 11                                    | 11,0%        | 4             | 4,0%        |
| Saint Laurent de Gosse   | 188            | 162                    | 86,2%        | 19                                    | 10,1%        | 7             | 3,7%        |
| Saint Martin de Seignanx | 1420           | 1300                   | 91,5%        | 73                                    | 5,1%         | 47            | 3,3%        |
| Tarnos                   | 4065           | 3772                   | 92,8%        | 148                                   | 3,6%         | 145           | 3,6%        |
| <b>Total Seignanx</b>    | <b>8252</b>    | <b>7492</b>            | <b>90,8%</b> | <b>462</b>                            | <b>5,6%</b>  | <b>298</b>    | <b>3,6%</b> |
|                          |                |                        |              |                                       |              |               |             |
| <b>Total 40</b>          | <b>184 387</b> | <b>132 982</b>         | <b>72,1%</b> | <b>41 075</b>                         | <b>22,3%</b> | <b>10 330</b> | <b>5,6%</b> |



- 90.8% des logements sont des résidences principales.
- une augmentation importante du nombre de logements au cours de la dernière période intercensitaire : +21.3%. Hausse nettement supérieure à la moyenne départementale : +12,15%.

- cette augmentation concerne essentiellement le parc des résidences principales : +24.2% entre les deux derniers recensements. Soulignons une hausse particulièrement importante à Saint Martin de Seignanx : +40.1%.
- peu de résidences secondaires (5,6%) au regard du Département (22.3%)
- une faible vacance : 298 logements soit 3.6% de logements vacants. Baisse de la vacance entre les deux dernières périodes intercensitaires : -7.8% (30 logements). L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Seignanx (1997 à 2000) a participé à cette diminution de la vacance.

### **Un bâti individuel largement majoritaire**

- 87% de logements individuels.
 

|                     |
|---------------------|
| 30% pour le BAB     |
| 83% pour les Landes |
| 70% en Aquitaine    |
| 56% en France       |

### **Un parc de logements relativement récent**

- 81% des logements ont été construits après 1949, contre 72.4% dans le département

### **Majoritairement des propriétaires occupants**

- 72% des occupants sont propriétaires de leur logement contre 62% pour le département et 43% sur le BAB et Boucau

### **Une baisse du nombre moyen d'habitants par résidence principale**

- 1990 : 2.9
- 1999 : 2.7
 

|                                |
|--------------------------------|
| Département des Landes : 2.41  |
| Agglomération bayonnaise : 2.1 |

### **De grands logements**

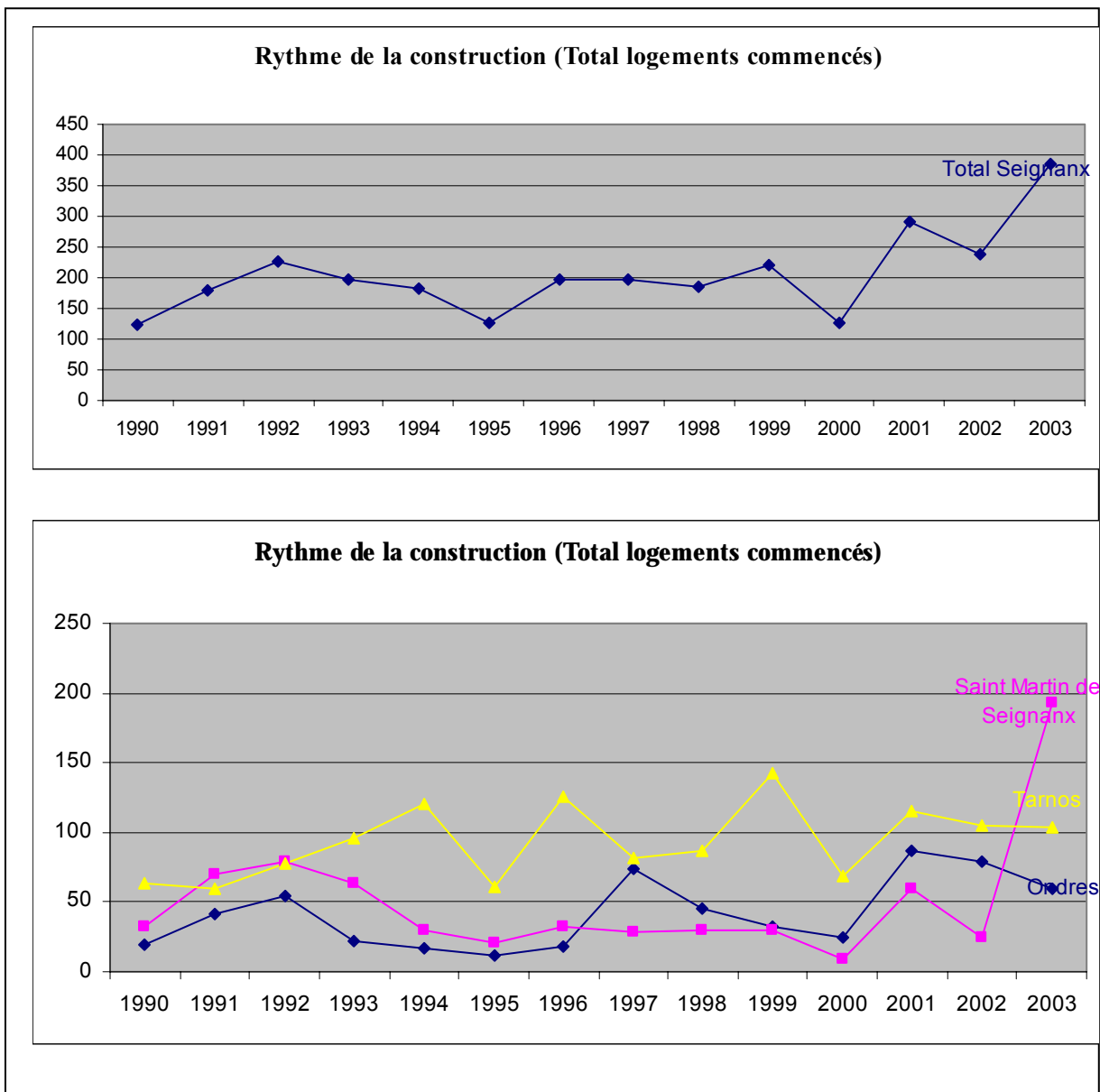
- 75% des Résidences principales sont composées au minimum de 4 pièces
 

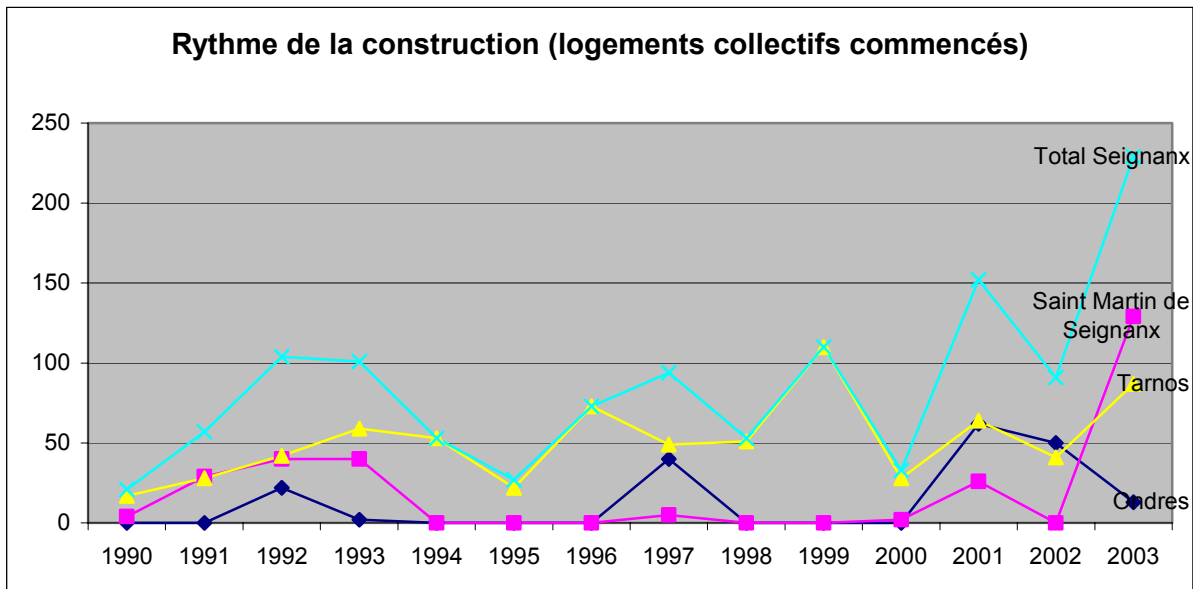
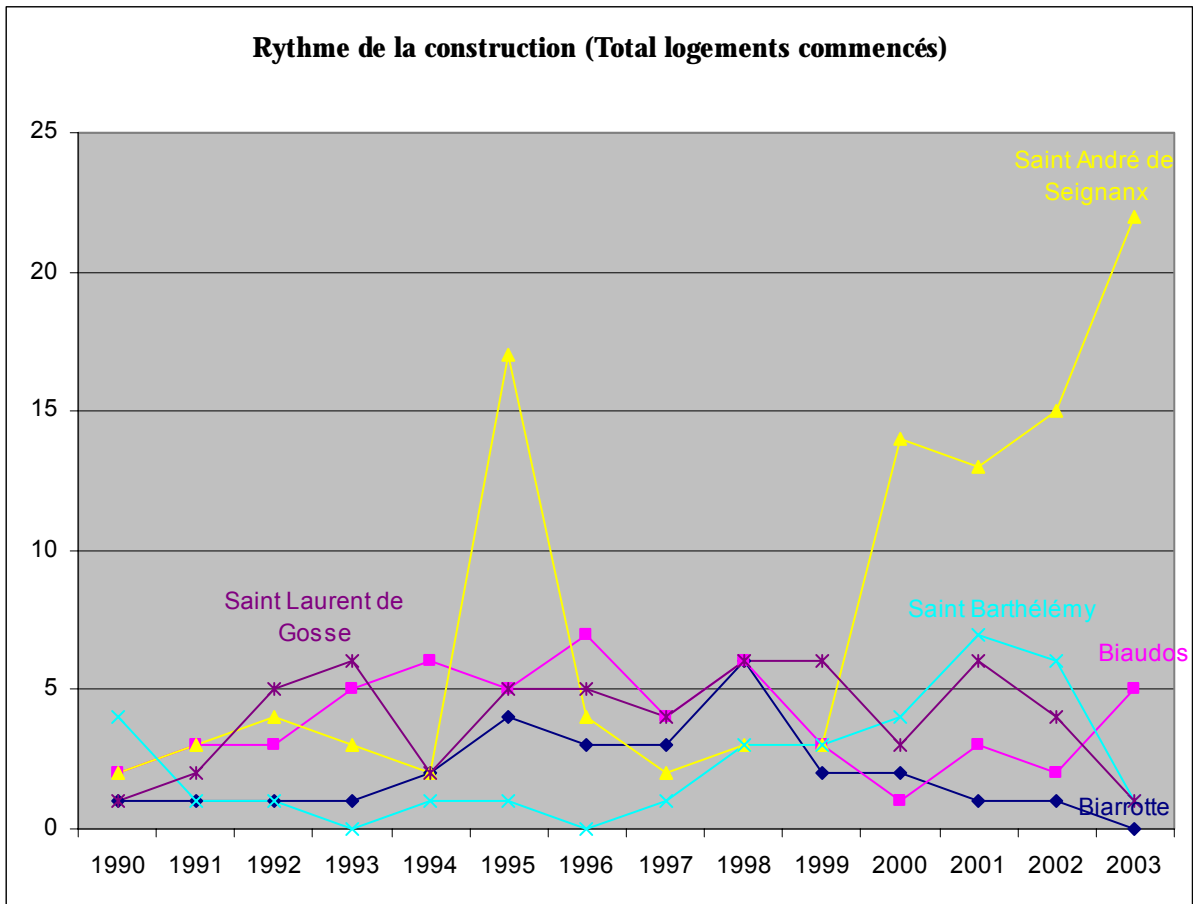
|                               |
|-------------------------------|
| Département des Landes : 4.47 |
| BAB + Boucau : 3.5            |

### **Un niveau de confort globalement satisfaisant même si l'inconfort existe toujours**

- Notons cependant que l'INSEE recensait en 1999 : 140 logements occupés (résidences principales) sans WC intérieur.
- Données DDE Parc privé potentiellement indigne – 2001 : 579 logements

## Un rythme de la construction en progression





### Rythme de construction total des logements entre 2000 et 2003 (logements commencés)

|                          | 2000       | 2001       | 2002       | 2003       | Total       | Moyenne annuelle | RP99        |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------------|-------------|
| Biarrotte                | 2          | 1          | 1          | 0          | 4           | 1,00             | 83          |
| Biaudos                  | 1          | 3          | 2          | 5          | 11          | 2,75             | 222         |
| Saint Laurent de Gosse   | 3          | 6          | 4          | 1          | 14          | 3,50             | 162         |
| Tarnos                   | 69         | 115        | 105        | 103        | 392         | 98,00            | 3772        |
| Saint André de Seignanx  | 14         | 13         | 15         | 22         | 64          | 16,00            | 432         |
| Ondres                   | 24         | 87         | 79         | 59         | 249         | 62,25            | 1436        |
| Saint Barthélémy         | 4          | 7          | 6          | 1          | 18          | 4,50             | 85          |
| Saint Martin de Seignanx | 9          | 60         | 25         | 193        | 287         | 71,75            | 1300        |
| <b>Total Seignanx</b>    | <b>126</b> | <b>292</b> | <b>237</b> | <b>384</b> | <b>1039</b> | <b>259,75</b>    | <b>7492</b> |

- 1039 logements commencés entre 2000 et 2003
- de 2000 à 2003 : en moyenne 260 logements commencés/an (essentiellement des résidences principales).

### Bref rappel de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

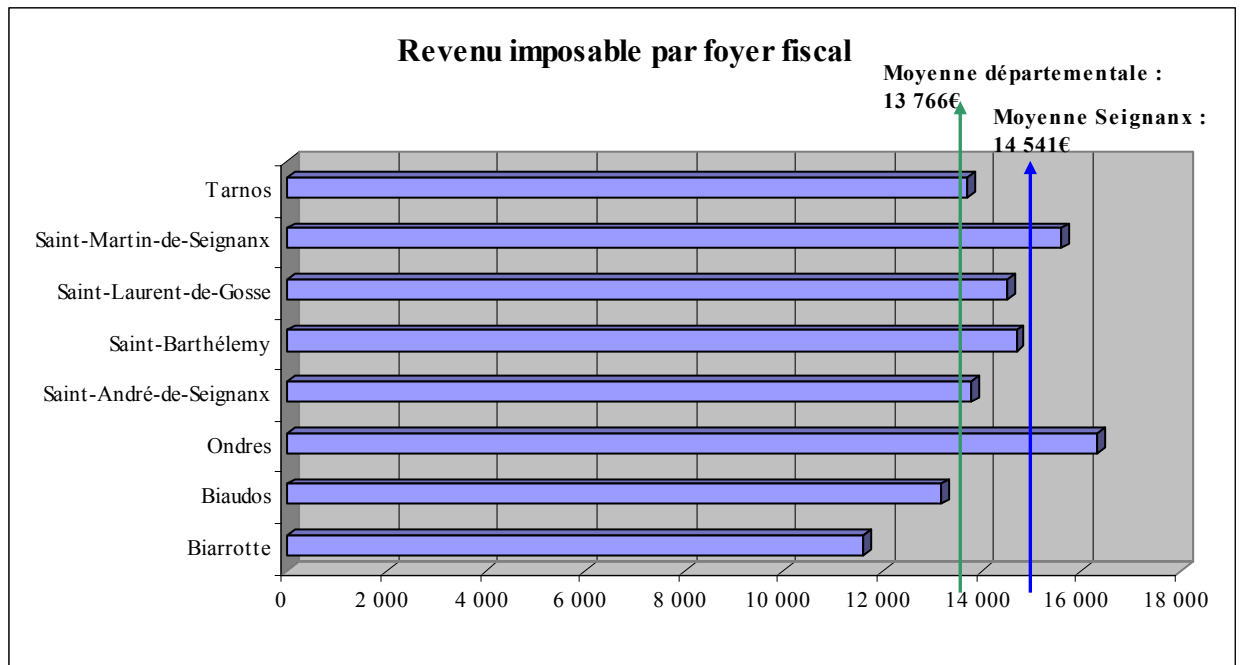
- Période : 1997 à 2000
- 164 logements réhabilités se répartissant comme suit :
  - ✓ 77 logements locatifs dont 64 en loyer libre, 9 en loyer conventionné (1 Anah social), 4 en loyer intermédiaire
  - ✓ 87 logements réhabilités occupés par leur propriétaire
- 26 logements vacants avant travaux remis sur le marché locatif

## Indicateurs clefs généraux

### Profil de la demande

**L'accession à la propriété dans le Seignanx est réservée aux ménages les plus aisés, les jeunes aux revenus moyens ne peuvent plus accéder à la propriété. L'alternative : se loger mais en s'éloignant du Seignanx**

- L'accession à la propriété sur le Seignanx pour un logement de type 4 ou + est aujourd'hui le privilège :
  - ✓ De couples de cadres aux revenus élevés travaillant soit sur le BAB soit sur le Seignanx (doubles actifs).
  - ✓ De retraités ayant un apport personnel conséquent, pouvant acquérir un bien suite à la cession d'un autre bien (prêt relais quasi systématique).Remarque : l'apport personnel évoqué de façon classique : 10 à 15% n'est plus suffisant.
- Les primo accédants dont les ressources mensuelles sont inférieures à 3 000 €/mois ne peuvent pas accéder à la propriété sur le Seignanx, la primo accession est possible mais en s'éloignant de notre secteur d'étude : Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons... Or, les ressources mensuelles moyennes s'élevaient à 1 682 € par foyer fiscal en 2004 sur le territoire (Source : Direction Générale des Impôts).

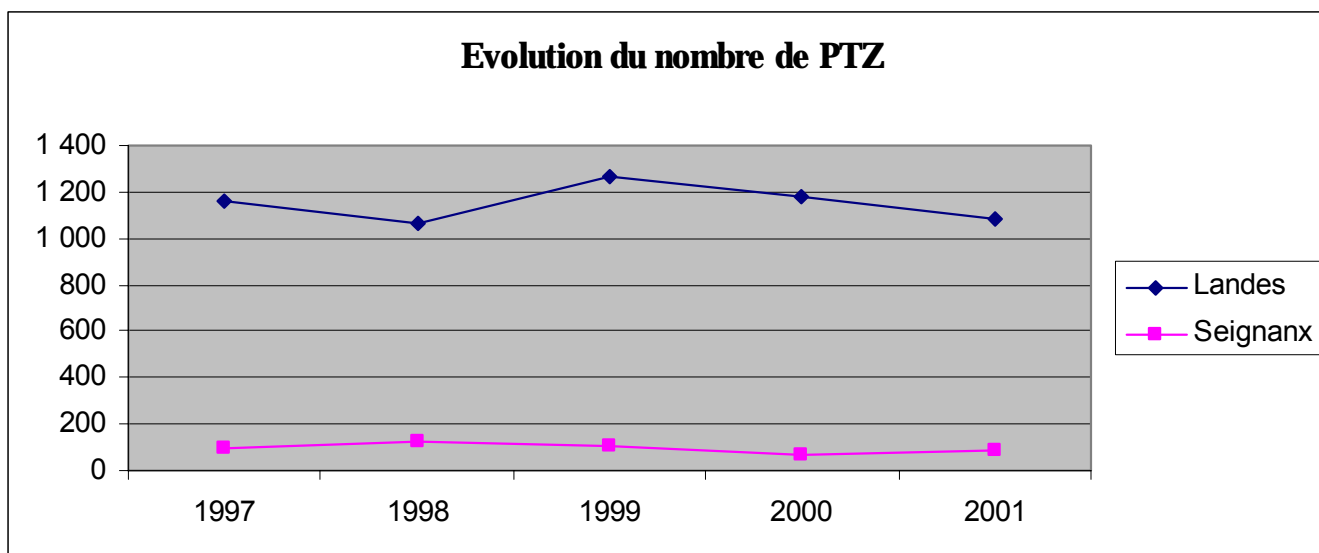


Ressources de la population  
Données Impôt sur le revenu des ménages – communes de France 2001 –  
Direction Générale des Impôts

| Libellé de la commune    | Nombre de foyers fiscaux | Revenus imposables de l'ensemble des foyers fiscaux | Montant moyen du revenu imposable/foyer fiscal | Nombre de foyers fiscaux imposés | Pourcentage de foyers fiscaux imposés |
|--------------------------|--------------------------|---|--|----------------------------------|---------------------------------------|
| Biarrotte                | 124                      | 1 440 405 €   | 11 616 €                                       | 51                               | 41,13%                                |
| Biaudos                  | 325                      | 4 290 752 €   | 13 202 €                                       | 149                              | 45,85%                                |
| Ondres                   | 2 123                    | 34 681 375 €  | 16 336 €                                       | 1 259                            | 59,30%                                |
| Saint André de Seignanx  | 716                      | 9 885 136 €   | 13 806 €                                       | 364                              | 50,84%                                |
| Saint Barthélémy         | 123                      | 1 808 617 €   | 14 704 €                                       | 58                               | 47,15%                                |
| Saint Laurent de Gosse   | 253                      | 3 672 962 €   | 14 518 €                                       | 101                              | 39,92%                                |
| Saint Martin de Seignanx | 2 116                    | 33 025 994 €  | 15 608 €                                       | 1 119                            | 52,88%                                |
| Tarnos                   | 5 820                    | 79 875 297 €  | 13 724 €                                       | 3 117                            | 53,56%                                |
| <i>Total Seignanx</i>    | 11 600                   | 168 680 538 €                                       | 14 541 €                                       | 6 218                            | 53,60%                                |
| <b>Autres références</b> |                          |   |  |                                  |                                       |
| Landes                   | 193 261                  | 2 660 477 211 €                                     | 13 766 €                                       | 94 980                           | 49,15%                                |
| Pyrénées Atlantiques     | 344 160                  | 4 966 207 225 €                                     | 14 430 €                                       | 170 865                          | 49,65%                                |
| Aquitaine                | 1 667 125                | 23 780 601 421 €                                    | 14 264 €                                       | 816 572                          | 48,98%                                |
| Gironde                  | 731 877                  | 11 136 729 677 €                                    | 15 217 €                                       | 379 139                          | 51,80%                                |

Le Prêt à Taux Zéro permet alors d'équilibrer les plans de financement.

### Evolution du nombre de PTZ



|                 | 1997         | 1998         | 1999         | 2000         | 2001         |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Seignanx</b> | <b>99</b>    | <b>124</b>   | <b>104</b>   | <b>64</b>    | <b>87</b>    |
| <b>Landes</b>   | <b>1 165</b> | <b>1 068</b> | <b>1 263</b> | <b>1 175</b> | <b>1 083</b> |

|                                   | 1997               | 1998               | 1999               | 2000               | 2001               |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Montant moyen du PTZ Seign</b> | <b>13 199,91 €</b> | <b>14 064,42 €</b> | <b>15 503,13 €</b> | <b>16 006,05 €</b> | <b>15 829,37 €</b> |
| <b>Montant moyen du PTZ Land</b>  | <b>14 559,13 €</b> | <b>14 902,72 €</b> | <b>15 272,26 €</b> | <b>15 279,75 €</b> | <b>15 556,54 €</b> |

|                                     | 1997          | 1998          | 1999          | 2000          | 2001          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Proportion PTZ/RPcom Se</b>      | <b>50,25%</b> | <b>67,76%</b> | <b>47,06%</b> | <b>52,89%</b> | <b>30,21%</b> |
| <b>Proportion PTZ/RP com Landes</b> |               |               | <b>40,94%</b> | <b>44,46%</b> | <b>32,41%</b> |

- Comparativement, dans le département des Landes, le budget moyen pour une acquisition immobilière : 110 000 - 120 000 €
  - l'accession à la propriété n'est envisageable que par des ménages ayant 2,5 SMIC mensuels, soit 2300 €
  - pour un ménage ayant un revenu net mensuel inférieur à 2 SMIC, soit 1 920 €, il est difficile d'accéder à la propriété  
Source Adil 40
- Budget minimal dans l'ancien : 180 à 200 000€ (1.2 à 1.3MF)  
Source ADIL
- Le budget minimal pour accéder à la propriété est supérieur de 30 à 40% sur ce secteur. Landes : 115 000€ (755 000F).
- Seignanx : 155 250€ Source Adil 40
- Prix recherché : 122 000€ (800 000F)

- Budget minimal en achat de terrain + construction : 150 000€ si possibilité d'acquisition d'un terrain à un prix modéré (lotissement communal). Sinon, les prix atteignent ceux de l'ancien : 180 à 200 000€.
- Si les prix ont augmenté très fortement depuis 3 à 4 ans, le désir d'accéder à la propriété reste prioritaire pour de nombreux ménages.
- De nombreux ménages sont étonnés, suite à une mutation professionnelle du budget nécessaire pour se loger sur le Seignanx.

### **Constats intéressants des partenaires :**

- La clientèle est moins exigeante, le premier critère est celui du prix et non plus du produit. Un bien, quel qu'il soit de 122 000€ (800 000F) se vend dans la journée. La proximité de nuisances qui était habituellement un frein majeur pour toute transaction : route passante, poteau électrique.... N'est quasiment plus évoquée. Le produit le moins cher est privilégié « faute de mieux ».
- Pour les agences immobilières, le nombre de transactions a diminué de 25% / 2003 pourtant le chiffre d'affaire reste constant. C'est la hausse des prix qui explique cette constance.
- Le produit à restaurer, par nature moins cher, est très recherché. Il reste cependant à trouver un budget pour financer les travaux....
- Afin de financer une acquisition, les accédants louent une partie de la maison, le vis à vis et parfois la promiscuité sont alors acceptés. Une partie de la maison peut également être transformée en gîte permettant ainsi d'équilibrer l'opération. Il ne s'agit pas d'un choix (vis à vis) mais d'une alternative permettant d'accéder au rêve d'une vie...
- On constate un allongement de la durée des prêts : 30 ans

### **Produits recherchés qui font défaut :**

- Petites maisons : produit qui manque
- Maisons anciennes qui ont du caractère : produit rare et très cher

### **Un exemple illustrant les difficultés rencontrées par les primo accédant**

Un ménage de 3 personnes (1 couple, 1 enfant) souhaite accéder à la propriété (primo accession)

M. : ingénieur : 2500€/mois

Mme : en CDD : 1000€/mois

Crédit voiture : 230€/mois

Acquisition d'une maison individuelle : 175 000€

Apport personnel : 35 000€ (20%)

Emprunt à contracter : 140 000€

Prêt non accepté, Mme est en CDD.

Mensualités : 886€ sur 20 ans (taux 4.5%)  
 Taux d'endettement : 31.8%

### Illustration montant de mensualités

Capital emprunté :

- 152 450€ (1MF) sur 20 ans taux 4.5. Mensualités : 965€ (6330F)
- 198 000€ (1.3MF) sur 20 ans au taux 4.5. Mensualités : 1253€ (8220F)

## Les prix

### Accession à la propriété

Quelques exemples concrets de produits à la vente ou vendus récemment

- Prix moyens pour une maison de type 4 ou 5 : 275 000€ (1.8MF), pas de produit à moins de 1.5MF pour une maison de type 4 de plain pied.
- Prix moyen pour un appartement de type 4 ou 5 : 228 600€ (1.5MF)

#### Maisons individuelles

| Commune                  | Produit  | Prix en €      | Prix en F   |
|--------------------------|--|----------------|-------------|
| Saint André de Sx        | Maison de lotissement classique                | 183 000€       | 1.2MF       |
|                          | Ferme caractère                                | 915 000€       | 6MF         |
| Biaudos                  | Maison T4 120 m2 terrain 400m2                 | 245 000€       | 1.6MF       |
| Saint-Martin-de-Seignanx | Maison de lotissement classique                | 198 000€       | 1.3MF       |
|                          | Maison lotissement 1200m2 de terrain           | 380 000€       | 2.5MF       |
|                          | Ferme à réhabiliter                            | 244 000€       | 1.6MF       |
| Saint-Barthélemy         | 1 ferme avec 1 appartement ; 2500m2 de terrain | 335 000€       | 2.2MF       |
| Bordure RN117            | Maison 130m2                                   | 305 000€       | 3MF         |
| Non Communiqué           | Maison T4 à T5                                 | 275 à 366 000€ | 1.8 à 2.4MF |

#### Appartements

| Commune                 | Produit           | Prix en € | Prix en F |
|-------------------------|-------------------|-----------|-----------|
| Tarnos, Ondres, Labenne | T2 ancien ou neuf | 99 000€   | 650 000F  |

|         |                           |          |          |
|---------|---------------------------|----------|----------|
| Ondres  | T3 de 47m2                | 137 000€ | 900 000F |
| Bayonne | T2 de 40 m2 à réhabiliter | 50 000€  | 330 000F |

#### Approche au m2 – marché privé

| Secteur géographique        | Prix/m2 en €        | Prix en F         |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|
| BAB                         | 3050€/m2            | 20 000F           |
| Seignanx                    | 2134€/m2 à 3659€/m2 | 14 000F à 24 000F |
| Saint-Vincent-de-Tyrosse... | 1677€/m2            | 11 000F           |

#### Approche au m2 – opérateurs HLM – accession neuf

| Opérateur      | Prix/m2 en € | Equivalent en F |
|----------------|--------------|-----------------|
| COL - Seignanx | 1829€/m2     | 12 000F         |

- Augmentation des prix

Une maison achetée il y a 3 ans 122 000€ (800 000F) revendue 229 000€ (1.5MF) soit une augmentation de 107 000€ (700 000F) plus value 19 444F/mois sur 3 ans.

Un appartement ancien ou neuf de T2 :

- ✓ 2000 : 68 000€ soit 450 000F
  - ✓ 2004 : 99 000€ soit 650 000F
- soit une augmentation de 44% en 4 ans

#### Le foncier

- Le produit recherché est celui d'une superficie d'environ 1000m2. L'offre est plutôt concentrée sur le produit de 1500 à 2000m2 en terrain non viabilisé.
  - Quelques exemples concrets de terrains à la vente ou vendus récemment
  - Prix moyens qui continuent à augmenter : 18 puis 51 et maintenant 83 € en terrains non viabilisés
- Les terrains viabilisés se situent entre 107 et 150€/m2 dans le Seignanx. Hors Seignanx, on trouve des terrains viabilisés à 91€/m2 (Saubrigues).

| Commune           | Produit                           | Prix en € | Prix en F | Prix au m2 |
|-------------------|-----------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Saint André de Sx | Non viabilisé 1500m2              | 122 000€  | 800 000F  | 81€/m2     |
|                   | Viabilisé-lotissement privé 630m2 | 60 000€   | 393 600F  | 95€/m2     |
| Ondres            | Viabilisé                         |           |           | 150€/m2    |

|                          |                       |          |          |         |
|--------------------------|-----------------------|----------|----------|---------|
| Saint-Martin-de-Seignanx | Non viabilisé 850 m2  | 112 000€ | 735 000F | 131€/m2 |
| Biaudos                  | Non viabilisé 1990 m2 | 107 000€ | 702 000F | 54€/m2  |
|                          | Non viabilisé 1500m2  | 81 000€  | 531 000F | 54€/m2  |
| Tarnos                   | Non viabilisé 3500m2  | 292 000€ | 192 000F | 83€/m2  |
| Saubrigues               | Viabilisé             |          |          | 91€/m2  |
| Saubrigues               | Viabilisé 826m2       | 84 000€  | 551 000F | 101€/m2 |
| Saint Jean de Marsacq    | Non viabilisé 2000m2  | 118 000€ | 774 000F | 59€/m2  |

- Augmentation des prix

Un terrain non viabilisé de 2000m2 acheté en 1994 à Saint André de Seignanx coûtait environ 20 000€ (130 000F) soit 10€/m2. Aujourd'hui le même terrain se négocie à plus de 122 000€ (800 000F) soit une augmentation de 510%.

Un terrain acheté à Saint Martin de Seignanx 76 000€ (500 000F) il y a 3 ans est revendu aujourd'hui 183 000€ (1.2MF). Gain 19 444F/mois sur 3 ans.

Les augmentations concernent également les communes situées à proximité du Seignanx. Un terrain acheté à Saubrigues 68€/m2 est revendu aujourd'hui 91€/m2 (augmentation de 34%).

- Les terrains en agence sont très rares, ils font défaut.
- coût élevé de la construction 915 - 990 € / m<sup>2</sup>

- **Interventions communales en faveur du foncier**

| Commune                  | Produit   | Prix en € (estimation)                | Caractéristiques des lots                        | Nbre de demandes                 |
|--------------------------|---|---------------------------------------|--|----------------------------------|
| Saint André de Sx        | Projet de lotissement communal  | 50€ (330F)<br>16 lots de 700 à 1300m2 | 16 lots de 700 à 1300m2                          | 160                              |
| Biaudos                  | Prix initial au m2 : 72€. Le travail de négociation réalisé par la commune avec le propriétaire du foncier puis avec un opérateur permettra une vente du foncier viabilisé à 56.40€/m2. 10 terrains de 1000m2 |                                       |  |                                  |
| Saint-Martin-de-Seignanx | Lotissement communal  | 77€/m2 (506F) ZAC tout compris TLE..  | 725m2. Tranche 1 : 9 lots<br>Tranche 2 : 11 lots | Tranche 1 : 80<br>Tranche 2 : 80 |

## Le locatif privé

- Le produit recherché est le T3. Les prix sont en perpétuelle augmentation.

#### Parc privé

| Commune         | Produit                       | Prix en €        | Prix en F         | Prix au m2 |
|-----------------|-------------------------------|------------------|-------------------|------------|
| Seignanx        | T2- 45m2                      | 580€             | 3800F             | 13€        |
|                 | T3- 55m2                      | 550 à 686€       | 3600à 4500F       | 11€        |
|                 | Maison T3 jardin garage -60m2 | 650€             | 4250F             | 11€        |
|                 | T4-70m2                       | A partir de 686€ | A partir de 4500F | 10€        |
|                 | Maison individuelle-100m2     | 760€ à 1200€     | 5000F à 8000F     | 10€        |
| Anglet          | T2-45m2                       | 534€             | 3500F             | 12€        |
| Pays Adour      | T3-60m2                       | 320 à 330€       | 2150F             | 5.4€       |
| Chalosse Tursan | T4-70m2                       | 410 à 420€       | 2700F             | 5.8 à 6€   |

#### Les logements gérés par le GIC (1%)

|          |            |            |              |    |
|----------|------------|------------|--------------|----|
| Seignanx | T2-T3-50m2 | 305 à 335€ | 2000 à 2200F | 6€ |
|----------|------------|------------|--------------|----|

Il s'agit de prix très inférieurs aux prix du marché. Les délais d'attente sont cependant longs : 4 à 5 mois. Ce parc ne peut donc pas répondre aux demandes réalisées dans l'urgence (mutations professionnelles...).

#### Le locatif public et les organismes agréés

- Les opérateurs :
  - ✓ OPDHLM
  - ✓ SA HLM
  - ✓ SA Colligny
  - ✓ COL
  - ✓ Habitat Sud Atlantique
  - ✓ PACT des Landes

#### Parc

|           |                          |            |
|-----------|--------------------------|------------|
| Opérateur | Commune                  | Nombre     |
| OPDHLM    | Ondres                   | 22         |
|           | Saint Martin de Seignanx | 38         |
|           | Tarnos 467-30=437*       | 437        |
|           | <b>Total</b>             | <b>497</b> |
| SA HLM    | Tarnos                   | 27         |
|           | <b>Total</b>             | <b>27</b>  |
| COL       | Ondres                   | 61         |
|           | Saint Martin de Seignanx | 5          |
|           | Saint André de Seignanx  | 11         |

|                           |                          |            |
|---------------------------|--------------------------|------------|
|                           | Tarnos                   | 75         |
|                           | Biaudos                  | 4          |
|                           | <b>Total</b>             | <b>156</b> |
| COLIGNY                   | Tarnos                   | 116        |
|                           | <b>Total</b>             | <b>116</b> |
| SA Habitat Sud Atlantique | Saint Martin de Seignanx | 28         |
|                           | <b>Total</b>             | <b>28</b>  |
| PACT des Landes           | Biaudos                  | 3          |
|                           | Saint Laurent de Gosse   | 3          |
|                           | Tarnos                   | 1          |
|                           | <b>Total</b>             | <b>7</b>   |
|                           | <b>TOTAL GENERAL</b>     | <b>831</b> |

\*30 logements vacants au Pissot, projet de démolition de cet immeuble en 2005. Les relogements ont été réalisés.

Parc privé conventionné : en attente d'information de l'Etat

Parc communal conventionné : en attente informations de l'Etat

#### Localisation

| Commune                  | Nombre     | Répartition |
|--------------------------|------------|-------------|
| Ondres                   | 83         | 10%         |
| Saint Martin de Seignanx | 71         | 8.5%        |
| Saint André de Seignanx  | 11         | 1.3%        |
| Tarnos                   | 656        | 78.9%       |
| Saint Laurent de Gosse   | 3          | 0.3%        |
| Biaudos                  | 7          | 0.8%        |
| <b>Total</b>             | <b>831</b> |             |

#### Parc /type de logement

- Composé à 41% de T3 ; à 36% de T4

#### Loyers de référence

- T1 : 265€
- T2 : 245€ à 258€
- T3 : 280€ à 310€
- T4 : 297€ à 374€
- T5 : 317€

Un parc qui se caractérise par sa faible voir très faible rotation : 60% des ménages occupent leur logement depuis + de 4 ans. 49% des logements occupés par des couples avec enfants. 17% par des personnes seules sans enfant. 25% par des personnes seules avec enfants. 9% par des personnes mariés sans enfants.

Projets à court et moyen terme (2004 à 2007)

| Opérateur                 | Commune      | Nom de l'opération | Nombre de logements    |
|---------------------------|--------------|--------------------|------------------------|
| ODHLM                     | Tarnos       | Le Pissot          | 15 locatifs            |
|                           | Tarnos       | Ohaina             | 30 locatifs            |
| COL                       | Ondres       | RN10               | 7locatifs+12 accession |
|                           | Tarnos       | FJT Goya           | 5 locatifs             |
|                           | Tarnos       | Petit Jean         | 14 locatifs            |
|                           | Tarnos       | Bertranon2         | 3 accession            |
|                           | Tarnos       | Gure Izerdia       | 14 accession           |
|                           | Saint André  |                    | 12 locatifs            |
| COLIGNY                   | Tarnos       | Artigaous          | 63                     |
| SA Habitat Sud Atlantique | Biaudos      |                    | 6 locatifs             |
| Non définis               | Saint Martin | ZAC Maisonnave     | 22 locatifs            |

Etat de la demande : cf. éléments de l'observatoire du logement : stock de 1008 demandes.

- montant mensuel des loyers encadrés

|                   | Loyer mensuel hors charges/ m <sup>2</sup>                                  | Exemple : T3 de 60m <sup>2</sup> | Exemple : T4 de 70 m <sup>2</sup> |
|-------------------|---|----------------------------------|-----------------------------------|
| PST               | 27,24 € / m <sup>2</sup> de SC soit de 3,08 € à 3,41 € de Surface Habitable | 204,80 €                         | 216,19 €                          |
| Conventionné OPAH | 28,34 € / m <sup>2</sup> de SC soit de 3,20 € à 3,54 € de Surface Habitable | 212,29 €                         | 224,10 €                          |
| « Lienemann »     | 4,31 €  | 258,60 €                         | 301,70 €                          |
| « Besson ancien » | 6,98 €  | 418,80 €                         | 488,60 €                          |
| « Robien »        | 9,23 €  | 553,80 €                         | 646,10 €                          |

Prix moyens constatés sur le Seignanx : 10 à 11€/m<sup>2</sup>

- les locataires n'intègrent pas dans leur budget « logement » ni les frais de déplacement générés par une grande distance lieu de travail - lieu de domicile ni les frais de chauffage souvent élevés à cause d'une mauvaise isolation des logements
- Une demande importante de personnes seules et de familles monoparentales

- Depuis 2 à 3 ans de plus en plus de personnes en difficulté de logement, c'est le premier problème à résoudre
- Des situations de crise car trouver un logement adapté (surface, prix) est impossible. La sur occupation, un loyer trop élevé au regard du budget du ménage génèrent des situations de crise.
- Le parcours résidentiel n'est plus possible, les ménages ont recours au « système D » : camping, hébergement chez des proches, etc. La promiscuité génère des situations explosives.
- des blocages qui sont ressentis notamment par les partenaires sociaux comme insurmontables. Sensation de subir la question du logement.

## Réflexions

- Le logement et le foncier sont au centre de tous les débats
- Innover
- Maîtriser les coûts du foncier
- Diversifier les produits
- Avoir conscience que nous consommons de l'espace. Il ne faut pas sacrifier le foncier. Avoir pour objectif une consommation raisonnée de l'espace : réflexion sur les formes urbaines engagée dans le cadre du travail sur les documents d'urbanisme.
  - ✓ Augmentation de 6000 habitants dans le Seignanx de 1999 à 2008. Si 1000m<sup>2</sup> pour loger un ménage- 3 personnes par foyer- 2000 logements donc consommation de 200ha (superficie de territoire : 150 km<sup>2</sup>)
- Une montée en puissance des outils mis en pratique par le territoire : le maître mot : la négociation, le travail engagé avec la SAFER, les ZAC, les lotissements communaux, le Droit de Préemption Urbain, l'Etablissement Public foncier.....
- Développer l'accèsion à la propriété (accession sociale)
- Qui souhaitons nous accueillir sur notre territoire ?
- Un manque de logements d'urgence
- Occupation du parc locatif public : des échanges de logements, au sein du parc HLM pourraient être envisagés : occupation, localisation (ex : sur / sous occupation, localisation en RDC pour des personnes dont la mobilité est réduite.....
- Structurer l'action logement, être plus réactif
- Continuer à développer le travail engagé avec la SAFER
- abonder le PTZ par les collectivités - exemple : la commune de Paris double le PTZ
- innover et rechercher l'équilibre financier au travers d'opérations globales d'aménagement en diversifiant les produits : accession sociale à la propriété, accession classique, logements locatifs : à loyers modérés et intermédiaires...
- poursuivre l'information sur l'accèsion à la propriété.

- continuer à produire des logements locatifs communaux.
- Des besoins spécifiques à très court terme pour les salariés des CAT :
  - ✓ Biaudos : 8 personnes qui sont autonomes recherchent aujourd'hui « désespérément » un logement de petite taille : T1 T2 ;  
La question du relogement se posera à plus ou moins court terme pour des salariés logés aujourd'hui en famille «vieillissante »
  - ✓ Saint Martin de Seignanx : 5 personnes
- Les employeurs ont des difficultés pour loger leurs stagiaires (période estivale, durée 6 mois...)
- Intégrer la question des déplacements dans nos réflexions

## Déplacements

- 7 910 déplacements quotidiens de personnes qui entrent ou sortent du Seignanx, soit 15 820 aller-retour ;
- 3 040 déplacements quotidiens à l'intérieur du Seignanx, soit 6 080 aller-retour.

## Les sorties du territoire PLH

Lieu de travail des actifs du territoire PLH

|           | Hors zone PLH |        | BAB* |        | 64* hors BAB |        | MACS* |        | CCGD* |        | Pays d'Orthe |       | Autres |        |
|-----------|---------------|--------|------|--------|--------------|--------|-------|--------|-------|--------|--------------|-------|--------|--------|
| Labenne   | 772           | 63,49% | 396  | 51,30% | 76           | 9,84%  | 176   | 22,80% | 28    | 3,63%  | 8            | 1,04% | 88     | 11,40% |
| Ondres    | 788           | 55,03% | 480  | 60,91% | 116          | 14,72% | 112   | 14,21% | 20    | 2,54%  | 8            | 1,02% | 52     | 6,60%  |
| Tarnos    | 2412          | 63,81% | 1708 | 70,81% | 400          | 16,58% | 176   | 7,30%  | 36    | 1,49%  | 4            | 0,17% | 88     | 3,65%  |
| SMS       | 996           | 61,03% | 716  | 71,89% | 96           | 9,64%  | 104   | 10,44% | 28    | 2,81%  | 4            | 0,40% | 48     | 4,82%  |
| SAS       | 332           | 59,71% | 36   | 10,84% | 16           | 4,82%  | 172   | 51,81% | 8     | 2,41%  | 0            | 0,00% | 100    | 30,12% |
| SB        | 68            | 80,95% | 56   | 82,35% | 0            | 0,00%  | 12    | 17,65% | 0     | 0,00%  | 0            | 0,00% | 0      | 0,00%  |
| SLG       | 116           | 67,44% | 56   | 48,28% | 24           | 20,69% | 16    | 13,79% | 0     | 0,00%  | 4            | 3,45% | 16     | 13,79% |
| Biaudos   | 156           | 60,94% | 92   | 58,97% | 8            | 5,13%  | 24    | 15,38% | 0     | 0,00%  | 0            | 0,00% | 32     | 20,51% |
| Biarrotte | 56            | 60,87% | 24   | 42,86% | 4            | 7,14%  | 12    | 21,43% | 8     | 14,29% | 0            | 0,00% | 8      | 14,29% |

\* BAB : Bayonne-Anglet-Biarritz.

\* MACS : territoire de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud.

\* 64 hors BAB : Département des Pyrénées-Atlantiques (Béarn + Pays Basque, excepté la zone BAB).

\* CCGD : territoire de la Communauté de Communes du Grand Dax.

A travers ce tableau, on constate que la majorité des actifs vivant sur le territoire d'étude travaille à l'extérieur de celui-ci. En effet, sur 9220 sorties enregistrées, 5696 concernent un déplacement en dehors du territoire du PLH, soit, en moyenne, 63,70%. Mais, leur part varie selon les communes : de 55,03% (Ondres) à 80,95% (St-Barthélemy).

Ainsi, concernant Ondres, même si la part des personnes allant travailler à l'extérieur du territoire PLH est majoritaire, elle constitue, plus que les autres communes, un pôle d'emploi important pour les habitants du territoire PLH (44,93%).

Les pôles d'emploi les plus prisés par les actifs du Seignanx sont, en premier lieu, le BAB, avec 3 564 emplois, puis, en second lieu, le territoire de la Communauté de Communes de MACS (hors Labenne), avec 804 emplois.

L'agglomération bayonnaise est sans conteste le pôle d'emploi dominant pour le secteur du PLH dans son ensemble (un bémol devant être mis pour la commune de St-André-de-Seignanx). Plus précisément, les statistiques relatives aux déplacements vers le BAB des actifs des communes

limitrophes de cette zone sont les plus élevées : St-Barthélemy (82,35%), St-Martin-de-Seignanx (71,89%) et Tarnos (70,81%).

Maremne Adour Côte-Sud, quant à lui, attire essentiellement les actifs des communes du nord du territoire PLH, à savoir St-André-de-Seignanx (51,81%), puis Labenne pour 22,80% des actifs communaux et Biarrotte (21,43%).

Ces données nous permettent également de relativiser la place occupée par le Pays d'Orthe et la zone du Grand Dax, vers lesquels ne se tournent que, respectivement, 28 et 128 actifs du territoire du PLH pour exercer leur profession (soit 0,67% et 3,02%).

Le rayonnement des actifs de la commune d'Ondres, Biarrotte et St-Laurent-de-Gosse est diversifié, multipolaire, malgré un intérêt particulier des actifs de chaque commune pour le BAB.

## Les entrées dans le territoire PLH

### Actifs travaillant sur le territoire PLH

|                  | Hors zone PLH |        | BAB |        | 64 hors BAB |        | MACS |        | CCGD |       | Pays d'Orthe |        | Autres |         |
|------------------|---------------|--------|-----|--------|-------------|--------|------|--------|------|-------|--------------|--------|--------|---------|
| <b>Labenne</b>   | 595           | 55,14% | 167 | 28,07% | 110         | 18,49% | 264  | 44,37% | 13   | 2,18% | 8            | 1,34%  | 33     | 5,55%   |
| <b>Ondres</b>    | 100           | 20,33% | 47  | 27,98% | 28          | 16,67% | 24   | 14,29% | 0    | 0,00% | 0            | 0,00%  | 1      | 1,00%   |
| <b>Tarnos</b>    | 2374          | 56,93% | 770 | 32,43% | 1061        | 44,69% | 220  | 9,27%  | 39   | 1,64% | 52           | 2,19%  | 232    | 9,77%   |
| <b>SMS</b>       | 429           | 43,91% | 220 | 51,28% | 66          | 15,38% | 48   | 11,19% | 8    | 1,86% | 4            | 0,93%  | 83     | 19,35%  |
| <b>SAS</b>       | 15            | 9,68%  | 3   | 20,00% | 8           | 53,33% | 4    | 26,67% | 0    | 0,00% | 0            | 0,00%  | 0      | 0,00%   |
| <b>SB</b>        | 4             | 25,00% | 0   | 0,00%  | 0           | 0,00%  | 0    | 0,00%  | 0    | 0,00% | 0            | 0,00%  | 4      | 100,00% |
| <b>SLG</b>       | 0             | 0,00%  | 0   | 0,00%  | 0           | 0,00%  | 0    | 0,00%  | 0    | 0,00% | 0            | 0,00%  | 0      | 0,00%   |
| <b>Biaudos</b>   | 59            | 42,45% | 10  | 16,95% | 9           | 15,25% | 0    | 0,00%  | 0    | 0,00% | 28           | 47,46% | 12     | 0,00%   |
| <b>Biarrotte</b> | 5             | 17,24% | 0   | 0,00%  | 0           | 0,00%  | 0    | 0,00%  | 0    | 0,00% | 0            | 0,00%  | 5      | 100,00% |

Lorsque nous nous penchons sur le nombre d'emplois générés dans chaque commune, on s'aperçoit que Tarnos est le principal pôle d'emploi du territoire du PLH pour les actifs venant de l'extérieur (2 374 emplois), suivi de Labenne (595 emplois) et de St-Martin-de-Seignanx (429 emplois). On dénote une spécificité de la commune de Biaudos. En effet, nous pourrions la qualifier de « pôle d'emploi », dès lors que nous faisons le lien entre la taille de la commune (635 habitants<sup>1</sup>) et celle des emplois offerts (139, dont 59 aux actifs extérieurs du territoire PLH). Par ailleurs, si Biaudos attire 47,46% d'actifs issus du Pays d'Orthe, cette donnée doit être relativisée puisqu'en nombre d'emplois, elle ne se traduit que par un total de 28 personnes.

A contrario, les communes de l'est du territoire ne sont pas très attractives (à l'exception de Biaudos). A ce titre, nous pouvons citer le cas le plus

<sup>1</sup> INSEE, Recensement Général de la Population de 1999.

extrême de St-Laurent-de-Gosse qui n'accueille aucun actif de l'extérieur du territoire PLH (il s'agit même exclusivement d'actifs communaux). Outre la caractéristique de ces communes, on peut remarquer la faible proportion du nombre d'emplois occupés à Ondres par des personnes extérieures à la zone d'étude. Plus globalement, Ondres est une commune offrant peu d'emplois (492, dont 100 aux actifs extérieurs). Ce constat est d'autant plus surprenant qu'il s'agit d'une commune importante en terme de démographie (le franchissement du seuil des 5000 habitants est latent), mais dont l'offre d'emplois est inférieure à celle de communes moins peuplées, telles que St-Martin-de-Seignanx ou Labenne.

Les emplois générés sur le Seignanx et Labenne sont principalement pourvus par les actifs du BAB (34%) et du reste du département des Pyrénées-Atlantiques (36%). Ils se dirigent notamment, comme nous l'avons précédemment mentionné, à 77,13%, vers Tarnos et, à 66,67%, vers St-Martin-de-Seignanx.

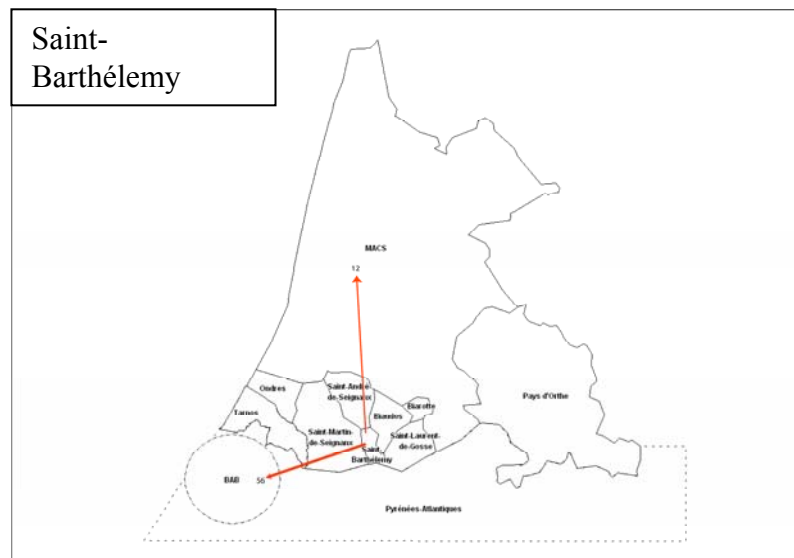
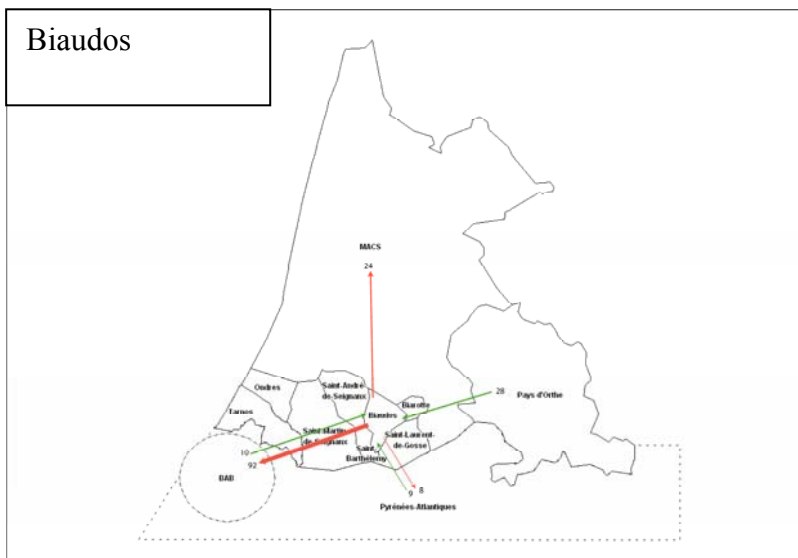
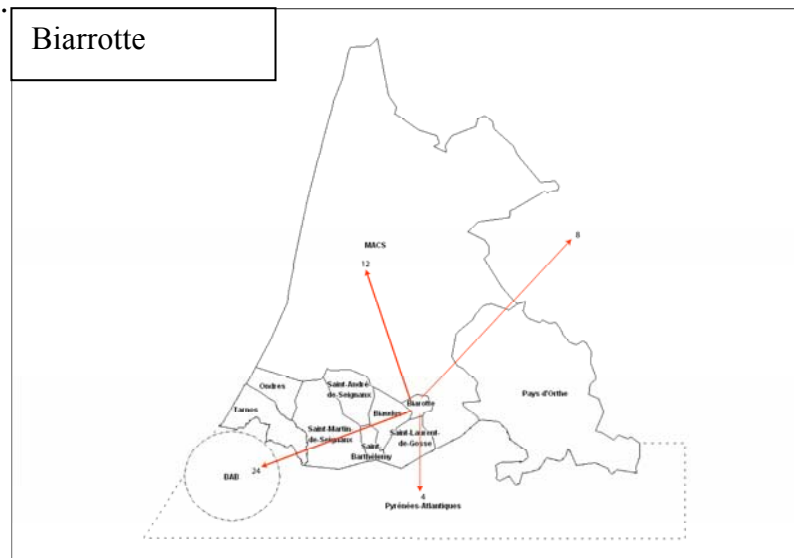
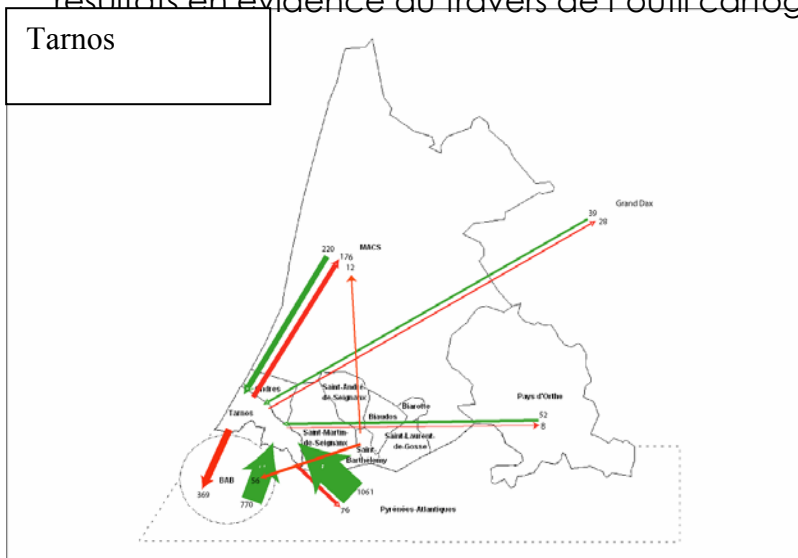
Près de 16% des actifs de MACS viennent travailler sur le territoire du PLH. Parmi ces derniers, 44,37% exercent leurs activités professionnelles à Labenne.

Pour ce qui est du Pays d'Orthe et du territoire du Grand Dax, on constate, de nouveau, une très faible relation avec le Seignanx et Labenne, puisque leurs actifs ne sont respectivement que 2,57% et 1,68% à y occuper un emploi.

Tableau de synthèse des entrées et sorties

## Synthèse des sorties et entrées par commune

Pour dresser un bilan synthétique des mouvements pendulaires sur le territoire du PLH, nous mettrons les principaux résultats en évidence au travers de l'outil cartographique :



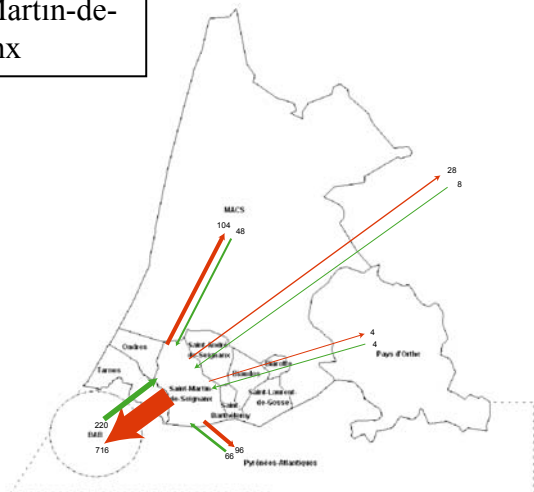
Saint-Laurent de Gosse



Saint-André-de-Seignanx



Saint-Martin-de-Seignanx



Ondres



## Les besoins quantitatifs en logements

### *Méthode de calcul utilisée pour la quantification des besoins en logement*

La méthode de calcul est basée sur le cumul de trois éléments :

- **L'évolution de la structure démographique**

Augmentation de la population et réduction de la taille des ménages par l'effet, notamment des phénomènes de décohabitation induisent des besoins nouveaux en logements.

- **La réserve pour la fluidité du parc**

Elle s'apprécie à partir de la part des résidences secondaires et des logements vacants dans le parc total de logements.

La « fluidité du parc » correspond à une souplesse pour le marché. Elle est constituée de l'apport dans le parc de résidences principales précédemment secondaires ou vacantes. Le mouvement inverse est également observé. Ces deux flux doivent pouvoir se produire afin d'assurer ce que l'on appelle la fluidité du parc.

- **Le renouvellement du parc**

Par définition, des logements sortent du parc des résidences principales pour plusieurs raisons :

- Obsolescence ; dans ce cas, ils ne sont même plus comptabilisés en logements vacants.
- Changement d'affectation ; transformation en bureaux, locaux professionnels, cabinets médicaux, etc.

Il s'agit d'évaluer le nombre de résidences principales qui seront « désaffectées » et non remplacées par des constructions neuves.

### *Formulation d'hypothèses : Période 2005 - 2009*

Les besoins en logements, sur la période 2005 à 2009, peuvent s'apprécier en totalisant trois composantes :

Les calculs ont été réalisés sur les données INSEE de 1999 et une estimation des données population pour 2009 et des données logement pour 2005.

Il n'en reste pas moins vrai que les projections chiffrées sont largement discutables à l'échelle à laquelle nous nous plaçons. Il ne faut en tirer que des tendances et une base de réflexion pour apprécier le fonctionnement du marché du logement dans son ensemble.

- **Les besoins des ménages en résidences principales**

Résultat le plus direct de l'accroissement démographique et simultanément de l'évolution des structures familiales (réduction du nombre de personnes par ménage).

Il s'exprime par la formule suivante :

$$\frac{\text{Nombre d'habitants estimé en 2009} - \text{nombre de résidences principales en 2005}}{\text{Taille des ménages en 2009}} \times \text{nombre d'années (4)}$$

- **Les besoins du marché**

Traduction de la part nécessaire de logements vacants et résidences secondaires pour assurer la fluidité du marché, sur la base des taux estimés en 2005.

$$\% \text{ logts vacants dans le parc en 2005} + \% \text{ rés. second. dans le parc en 2005} \times \text{besoins annuels en rés. principales}$$

- **Les besoins du parc**

Besoins liés au renouvellement du parc ancien.

Le taux de renouvellement s'exprime par la formule suivante :

$$\frac{\text{nombre de logements renouvelés entre 1999 et 2005} *}{\text{nombre de résidences principales en 1999} \times 6}$$

\*(nbre de RP 99) + (nbre de logts construits entre 1999 et 2005) - (nbre RP 1999)

Le besoin en logements induit par le renouvellement s'exprimera de la façon suivante :

$$\text{Taux de renouvellement} \times \text{nbre de RP en 1999}$$

**Deux hypothèses sont évaluées :**

- Hypothèse 1 : Haute 570 logements/an
- Hypothèse 2 : Moyenne 460 logements/an

## **Essai de quantification des besoins en logements à l'horizon 2009 sur les 8 communes du PLH**

### Rappels

Le rythme annuel de production de logements par an proposé dans le PLH précédent était de 232 logements par an soit un total de 1164 en incluant Labenne (1012 hors Labenne).

Seignanx : objectif de production de logements locatifs à loyers modérés : 202. Réalisation à court terme : 218

### **Simulation haute :**

Ce scénario multiplie le rythme annuel (381 RP commencées en 2003) par 1.5 : 570 logements par an soit 2850 logements sur 5 ans.

Détail : population en 2009 : 27 202 habitants soit une augmentation annuelle de 2.88%. La taille des ménages se situe aux alentours de 2.4 personnes par résidence principale.

1/ Les besoins en résidences principales sont situés aux alentours de 502 logements/an

2/ Les besoins du marché (fluidité) sont évalués à 44 logements / an

3/ Le renouvellement est positif : 0.32% soit un besoin annuel de 24 logements / an

### **Simulation moyenne :**

Ce scénario multiplie le rythme annuel par 1.2 : 460 logements par an soit 2300 logements sur 5 ans.

Détail : population en 2009 : 26 000 habitants soit une augmentation annuelle de 2.3%. La taille des ménages se situe aux alentours de 2.4 personnes par résidence principale.

1/ Les besoins en résidences principales sont situés aux alentours de 403 logements/an

2/ Les besoins du marché (fluidité) sont évalués à 35 logements / an

3/ Le renouvellement est positif : 0.32% soit un besoin annuel de 24 logements / an

**Choix d'hypothèse de travail, répartition géographique, répartition par produit : accession, locatif....**

**Répartition annuelle par produit - simulation hypothèse moyenne : 460 logements par an**

|                      |     |                      |
|----------------------|-----|----------------------|
| <b>Accession 60%</b> |     | <b>276 logements</b> |
| Accession sociale    | 30% | 138 logements        |
| Accession classique  | 30% | 138 logements        |

|                                |     |                      |
|--------------------------------|-----|----------------------|
| <b>Locatif : 40%</b>           |     | <b>184 logements</b> |
| Logement locatif loyer modéré  | 20% | 92 logements         |
| Logement locatif intermédiaire | 3%  | 14 logements         |
| Logement locatif libre         | 3%  | 78 logements         |

**Quelques rappels**

- Production PLH contractualisé en 2001 : 218 logements locatifs à loyer modéré soit 55/an
- Total logements locatifs à loyer modéré sur le territoire : 850 (locatif public et organismes agréés, conventionné privé, communal conventionné) ; 162 réalisés prochainement. TOTAL : 1012
- Simulation : 20% de logements locatifs à loyer modéré : 1687 soit un déficit de : 675 logements (simulation 2003).

**Hypothèse de travail : répartition géographique de la production de logements locatifs à loyer modéré**

| Communes                 | Répartition PLH 2001 | %      | Répartition 2005/2009 | Répartition annuelle |
|--------------------------|----------------------|--------|-----------------------|----------------------|
| Biarrotte                | 3                    | 1,49%  | 7                     | 1                    |
| Biaudos                  | 7                    | 3,47%  | 16                    | 3                    |
| Ondres                   | 30                   | 14,85% | 68                    | 14                   |
| Saint André de Seignanx  | 10                   | 4,95%  | 23                    | 5                    |
| Saint Barthélemy         | 5                    | 2,48%  | 11                    | 2                    |
| Saint Laurent de Gosse   | 7                    | 3,47%  | 16                    | 3                    |
| Saint-Martin-de-Seignanx | 30                   | 14,85% | 68                    | 14                   |
| Tarnos                   | 110                  | 54,46% | 250                   | 50                   |
| <b>Total</b>             | <b>202</b>           |        | <b>460</b>            | <b>92</b>            |

## Répartition annuelle par produit - simulation hypothèse haute : 570 logements par an

### Accession 60%

|                     |     |                      |
|---------------------|-----|----------------------|
| Accession sociale   | 30% | <b>342 logements</b> |
| Accession classique | 30% | 171 logements        |

### Locatif : 40%

|                                |     |                      |
|--------------------------------|-----|----------------------|
| Logement locatif loyer modéré  | 20% | <b>228 logements</b> |
| Logement locatif intermédiaire | 3%  | 114 logements        |
| Logement locatif libre         | 17% | 17 logements         |

### Quelques rappels

- Production PLH contractualisé en 2001 : 218 logements locatifs à loyer modéré soit 55/an
- Total logements locatifs à loyer modéré sur le territoire : 850 (locatif public et organismes agréés, conventionné privé, communal conventionné) ; 162 réalisés prochainement. TOTAL : 1012
- Simulation : 20% de logements locatifs à loyer modéré : 1687 soit un déficit de : 675 logements (simulation 2003).

### Hypothèse de travail : répartition géographique de la production de logements locatifs à loyer modéré

| Communes                 | Répartition 2001 | %      | Répartition 2005/2009 | Répartition annuelle |
|--------------------------|------------------|--------|-----------------------|----------------------|
| Biarrotte                | 3                | 1,49%  | 8                     | 2                    |
| Biaudos                  | 7                | 3,47%  | 20                    | 4                    |
| Ondres                   | 30               | 14,85% | 85                    | 17                   |
| Saint-André-de-Seignanx  | 10               | 4,95%  | 28                    | 6                    |
| Saint-Barthélemy         | 5                | 2,48%  | 14                    | 3                    |
| Saint-Laurent-de-Gosse   | 7                | 3,47%  | 20                    | 4                    |
| Saint-Martin-de-Seignanx | 30               | 14,85% | 85                    | 17                   |
| Tarnos                   | 110              | 54,46% | 310                   | 62                   |
| <b>Total</b>             | <b>202</b>       |        | <b>570</b>            | <b>114</b>           |

## Liste des personnes rencontrées

28 personnes rencontrées ; 3 entretiens téléphoniques

### Elus

BIAUDOS : M. Jean Marc LARRE  
BIARROTTE : M. André JOIE  
ONDRES : M. Bernard CORRIHONS  
ST ANDRE DE SEIGNANX : M. Jean BAYLET et M. Bernard LASTRA  
ST BARTHELEMY : M. Pierre LATOUR  
ST LAURENT DE GOSSE : M. Guy DUCES  
ST MARTIN DE SEIGNANX : Mme Christine DARDY  
TARNOS : M Jean Marc LESPADÉ  
Communauté de Communes du Seignanx : M. Jean Marc LARRE, M. Serge PETRIACQ, M. Eric MAILHARRANCIN,

### DDE

M. François LEVISTE

### Opérateurs

OPDHLM : M. DUCASSE  
SA HLM : entretien téléphonique  
SA COLIGNY : Mme PORTE-PETIT (entretien téléphonique)  
COL : M. Didier LASSABE  
SA HABITAT SUD ATLANTIQUE : M. Jean ELHUYAR

### Travailleurs sociaux

Centre Médico-Social de TARNOS : Mmes CHAMPAGNE, DUMAS, DESCHAMPS, CAZAUX, DUTAUZIA, DELPERIER, DELEST

Centre Communal d'Action Sociale de TARNOS : Mme CONVERT

Caisse d'Allocations Familiales de Bayonne : Mme Lucette PEDESTARRES

Mutualité Sociale Agricole : Mme DUPUY (entretien téléphonique)

### Employeurs

TURBO MECA : M. DUBES, Mme Marlène OXARANGO  
CEMA : M. MABILLET

### Agence d'urbanisme Adour Pyrénées

Mmes CHAUVEAU et DELORME

### A.D.I.L.

M. BILLOUX

### C.B.E.

M. Stéphane MONTUZET, Mme Stéphanie LOMBARD

### Foyer des Jeunes Travailleurs de TARNOS

M. Laurent REBIERE

### Notaire

Me ITHURRALDE

### Agence Immobilière

Les Océanides M. Willie BAMBUCK  
Agence Orpi Mme Emmanuelle BORDESOULE

### Organismes bancaires

Caisse d'Epargne des Pays de l'Adour : M. ARATA

**SAFER**

M. COIFFARD

**C.A.T.**

BIAUDOS Mme DUMOULIN

SAINT MARTIN DE SEIGNANX (entretien téléphonique)

**Organismes collecteurs : en cours**

# ***Concertation***

## Evaluation du Programme Local de l'Habitat (Communauté de Communes du Seignanx)

---

### Compte-rendu de réunion

|                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| <b>Affaire suivie par :</b> | Anne Beyrie-Serre – Responsable des études<br>CESAH40 - 46 Rue Baffert – 40100 Dax<br>tél : 05.58.90.17.87 – fax : 05.58.90.90.50<br>mél : cesah40@wanadoo.fr |  |
| <b>Date :</b>               | 29/09/2004  |  |
| <b>Objet :</b>              | Réunion de concertation n°1 - Politique foncière  |  |
| <b>Étaient présents :</b>   | M <sup>me</sup> Pierrette FONTENAS  | Présidente de la Communauté de Communes du Seignanx  |
|                             | M. Jean-Marc LARRE  | Vice Président de la Communauté de Communes du Seignanx – Chargé de la politique du logement |
|                             | M <sup>me</sup> Christine DARDY   | Maire de Saint-Martin-de-Seignanx  |
|                             | M. Guy DUCES  | Maire de Saint-Laurent-de-Gosse  |
|                             | M. Jean BAYLET  | Maire de Saint-André-de-Seignanx   |
|                             | M. Jean-Marc LESPADÉ  | Maire adjoint de Tarnos  |
|                             | M. Michel GOYENECHÉ   | Maire adjoint d'Ondres   |
|                             | M. Hervé SEGUI  | Maire adjoint de Biarrotte   |
|                             | M. Jean-Jacques RECHOU  | Maire adjoint Ondres   |
|                             | M. François LEVISTE   | Direction Départementale de l'Équipement – Chef du service Habitat                           |
|                             | M. Henry POLAERT  | Direction Départementale de l'Équipement – service études                                    |
|                             | M. Serge PETRIACQ   | Directeur de la Communauté de Communes du Seignanx   |
|                             | M. Eric MAILHARRANCIN   | Service urbanisme Communauté de Communes du Seignanx   |
|                             | M. Stéphane MONTUZET  | Directeur Comité de Bassin d'Emploi du Seignanx  |
|                             | M <sup>me</sup> Inès LAUDOUAR   | Chargée de mission Pays Adour Landes Océanes   |
|                             | M. Didier LASSABE   | Directeur COL  |
|                             | M <sup>me</sup> Christine PORTE-PETIT   | Responsable SA HLM COLIGNY   |
|                             | M Yannick BILLOUX   | Directeur A.D.I.L.40   |
|                             | M <sup>me</sup> Létizia DELORME   | Agence d'Urbanisme   |
|                             | M <sup>me</sup> Josette LABEGUERIE  | Directrice – CESAH 40  |
|                             | M <sup>me</sup> Anne BEYRIE-SERRE   | Chef de projet – CESAH 40  |
|                             | M <sup>elle</sup> Katia HARISTOY  | Chargée d'études – CESAH 40  |

## **Présentation du diaporama**

Avec l'appui d'un diaporama, le CESA40 présente les éléments de diagnostic propres à cette thématique.

Le diaporama présenté est joint à ce présent compte-rendu ainsi que la fiche synoptique correspondante.

## **Débats**

Les débats sont lancés sur la base d'une intervention de M. Serge Pétriacq soulignant les points forts du territoire ainsi que ses lacunes. Sans reprendre la totalité de cette intervention, nous en soulignons les grandes lignes :

- ✚ L'action menée par le territoire est replacée à une échelle plus large : celle de l'agglomération bayonnaise. Les difficultés liées au SCOT Nord sont évoquées.
- ✚ Depuis la signature du PLH, les différents outils mis en œuvre par la Communauté de Communes sont évoqués sous leur aspect positif mais également leurs limites. Prenons l'exemple de la Convention passée avec la SAFER, c'est un outil qui « fonctionne bien » mais qui est limité aux zones NC NA et ND. Il faut pouvoir aller plus loin. Une discussion est lancée sur le Droit de Préemption Urbain qui peut être délégué, depuis la loi SRU, aux Communautés de Communes. Cet outil n'est pas suffisamment mis en œuvre. La déclaration d'utilité publique et l'expropriation sont également des outils encore très peu mis en œuvre alors que leur recours permettrait de résoudre certaines situations. Une véritable appréhension existe.
- ✚ La vision communale est souvent une vision « à court terme », il s'agit d'inverser ces pratiques.
- ✚ L'outil privilégié pour la Communauté de communes est la négociation directe avec les propriétaires. Ses limites sont cependant évoquées : non applicable avec tous les propriétaires...

Les communes évoquent leur expérience de négociation avec des propriétaires qui, en général, s'inscrivent dans le temps. Il faut mentionner que ces tractations sont généralement lancées à partir du projet de développement communal lors de l'élaboration du document d'urbanisme : l'équipe municipale détermine les zones de développement de son bourg et donc le foncier à acquérir.

Le travail réalisé avec la SAFER est également détaillé, un point important est évoqué, celui du prix parfois discutable déterminé par les domaines....

Les conséquences de la création de la zone d'activité du Seignanx sont également évoquées puisque de nouveaux besoins en logements vont être générés (en attente des conclusions de l'étude confiée au bureau d'étude CODE).

Les communes considèrent que le lotissement communal permet encore de produire du foncier abordable notamment pour les primo accédants. Un point particulier est souligné : il faut être prudent, travailler pour éviter des reventes spéculatives de propriétaires : achat à un prix modéré grâce à l'intervention de la commune, revente au prix du marché par les propriétaires.

Un questionnement demeure : la consommation de l'espace généré par un développement urbain basé sur la création de lotissements communaux.

Les opérateurs exposent à tour de rôle leur expérience ainsi que les difficultés rencontrées. Il faut rester attentif aux effets pervers du quota de 20% de logements sociaux (dérive quand le surcoût lié à cette production est intégrée au prix global de l'opération).

Les liens possibles entre opérateurs et investisseurs privés sont également évoqués.

Les outils tels que les ZAC et les ZAD sont trop peu utilisés et pourtant considérés comme efficaces.

Les Etablissements Publics Fonciers du 64 et des Landes sont également évoqués, même si les participants ne souhaitent pas entrer d'avantage dans le détail au vu de l'état d'avancement du projet landais.

De façon générale, les participants s'accordent à dire que le logement constitue une problématique majeure pour de nombreux ménages du Seignanx. Comme l'ont démontrés les éléments chiffrés présentés, se loger devient de plus en plus difficile voir quasi impossible.

Réponses aux questionnements des élus :

- ❖ Diapositive n°3 : le rythme annuel de croissance démographique inscrit correspond à la croissance annuelle constatée entre les 2 derniers recensements de 1990 et 1999.  
Ex pour le Seignanx : rythme annuel de croissance démographique entre 1990 et 1999 : +1.53% / +1.9% pour MACS.
- ❖ Diapositive n°11 : Les demandes de logements locatifs sociaux sont estimées à 1008. Cet élément a été communiqué par le CBE dans le cadre de l'observatoire du logement. Il s'agit uniquement des demandes enregistrées par le COL, opérateur qui a enregistré le plus grand nombre de demandes. Le cumul des demandes enregistrées par les différents opérateurs n'a pas été réalisé, dans le souci d'éviter les doubles comptes.
- ❖ Diapositive n°13 : le comptage permanent réalisé à Labenne est situé sur la N.10 entre la RD 126 et la RD 26.  
Le nombre de véhicules/jour indiqué, après vérification auprès de la Cellule Départementale d'Exploitation et de sécurité, correspond aux doubles sens.

## Evaluation du Programme Local de l'Habitat (Communauté de Communes du Seignanx)

---

### Compte-rendu de réunion

|                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| <b>Affaire suivie par :</b> | Anne Beyrie-Serre – Responsable des études<br>CESAH40 - 46 Rue Baffert – 40100 Dax<br>tél : 05.58.90.17.87 – fax : 05.58.90.90.50<br>mél : cesah40@wanadoo.fr |  |
| <b>Date :</b>               | 06/10/2004  |  |
| <b>Objet :</b>              | Réunion de concertation n°2 – Production de logements   |  |
| <b>Étaient présents :</b>   | M. Jean-Marc LARRE  | Vice Président de la Communauté de Communes du Seignanx – Chargé de la politique du logement |
|                             | M <sup>me</sup> Christine DARDY   | Maire de Saint-Martin-de-Seignanx  |
|                             | M. Guy DUCES  | Maire de Saint-Laurent-de-Gosse  |
|                             | M. Michel GOYENECHÉ   | Maire adjoint d'Ondres   |
|                             | M. Hervé SEGUI  | Maire adjoint de Biarrotte   |
|                             | M. Bernard LASTRA   | Maire Adjoint de Saint-André-de-Seignanx   |
|                             | M <sup>me</sup> Suzette BROCARD   | Maire adjoint de Saint-Martin-de-Seignanx  |
|                             | M <sup>me</sup> Isabelle CAZALIS  | Elue de Saint-Laurent-de-Gosse   |
|                             | M. Jean-Michel PEREZ  | Elu de Biaudos   |
|                             | M. Serge PETRIACQ   | Directeur de la Communauté de Communes du Seignanx   |
|                             | M. Eric MAILHARRANCIN   | Service urbanisme Communauté de Communes du Seignanx   |
|                             | M <sup>me</sup> Inès LAUDOUAR   | Chargée de mission Pays Adour Landes Océanes   |
|                             | M <sup>me</sup> Lucette PEDESTARRES   | Représentant M. Le Directeur de la CAF de Bayonne – conseillère technique habitat            |
|                             | M. Jean-Pierre DUCASSE  | Responsable Service Technique OPDHLM des Landes  |
|                             | M. Didier LASSABE   | Directeur COL  |
|                             | M. Jean ELHUYAR   | Directeur OPDHLM   |
|                             | M <sup>me</sup> Christine PORTE-PETIT   | Responsable SA HLM COLIGNY   |
|                             | M. Yannick BILLOUX  | Directeur A.D.I.L.40   |
|                             | M <sup>me</sup> Létizia DELORME   | Agence d'Urbanisme   |
|                             | Mme Anne BEYRIE-SERRE   | Chef de projet – CESAH 40  |
|                             | Melle Katia HARISTOY  | Chargée d'études – CESAH 40  |

## Présentation du diaporama

Avec l'appui d'un diaporama, le CESA40 présente les éléments de diagnostic propres à cette thématique.

Le diaporama présenté est joint à ce présent compte-rendu ainsi que la fiche synoptique correspondante.

## Débats

Les points soulevés par les divers participants sont les suivants :

- ✚ Les élus s'accordent à dire que l'**hypothèse haute** proposée par le CESA40 **est tout à fait réaliste**. Cette dernière serait *a priori* retenue dans le document final du P.L.H. du Seignanx (570 logements/an à produire à l'horizon 2010). La validation définitive interviendra postérieurement à l'issue d'une discussion entre les élus associés aux services de l'Etat. La réunion est programmée le 9 novembre 2004.
- ✚ Face aux difficultés financières pour accéder à la propriété dans le Seignanx, **la demande de logements locatifs augmente**. Ce phénomène nécessite un réajustement entre les objectifs logements en accession/logements locatifs proposés par le CESA40.
- ✚ Un des éléments forts de cette réunion fait référence à la **volonté affichée des élus de la Communauté de Communes du Seignanx de poursuivre dans leur politique de production de logements sociaux** pour les années à venir.
- ✚ Le financement du logement est au cœur des échanges de la soirée dans un contexte de mutation de la politique Européenne. Nous sommes dans une période charnière, le monde du logement est très inquiet selon M. Billoux.
- ✚ Le transfert de compétences concernant l'aide à la pierre, prévu dans la **loi du 13 août 2004**, suscite des interrogations. Le débat s'est essentiellement orienté vers la question des **ressources financières et foncières des collectivités territoriales et E.P.C.I.** pour assumer cette nouvelle compétence. Les perspectives d'avenir relatives au logement social inquiètent globalement.
- ✚ Pour la Communauté de Communes du Seignanx, les perspectives de financement des logements futurs (financement direct ou réserves foncières) seront débattues lors de la préparation budgétaire 2005. Par ailleurs, dans le cadre de la loi du 13 août 2004, sur les conseils des bailleurs sociaux présents, un **positionnement de l'EPCI vis à vis de la Préfecture de Région** (lieu de ventilation des crédits) pourrait être envisagée. Cette démarche a d'autant plus de chance d'aboutir que la Communauté de Communes du Seignanx a la maîtrise de ses outils par rapport à d'autres E.P.C.I., moins avancés. Une décision politique reste à prendre.
- ✚ Le recours à certains outils déjà employés par la Communauté de Communes (**réserves foncières** ou **Z.A.C.**, par exemple) doit être maintenu.
- ✚ **Des zones fermées à urbanisation ont été identifiées dans l'ensemble des P.L.U. afin d'assurer un développement harmonieux et cohérent de ce territoire** très prisé (l'arrivée de population impliquant la mise à disposition d'équipements annexes).

- ✚ Le problème du logement dépasse les frontières du Seignanx (mouvement sud/nord). L'enjeu réside donc dans la capacité des acteurs à **traiter cette question à une échelle géographique plus large** s'étendant de l'agglomération bayonnaise (dans le cadre du S.C.O.T. Nord) au Pays Adour Landes Océanes.
- ✚ L'O.P.D.H.L.M. annonce une **augmentation de 40% de sa production annuelle de logements sociaux** (soit environ 205 logements supplémentaires). L'opérateur injectera également des fonds propres pour les opérations qui le nécessitent. Des critères géographiques seront institués, priorité étant faite aux agglomérations montoises et dacquoises ainsi qu'au Sud Landes.
- ✚ **Les difficultés liées au foncier** sont évoquées, il s'agit d'un thème transversal dans un contexte **inflationniste**. Cette prise de conscience a également été évoquée à l'échelle du Pays Adour Landes Océanes.  
L'achat de foncier pour les collectivités locales a un coût élevé. Un outil tel que l'augmentation de la TLE est parfois mis en oeuvre, exonération étant faite pour les opérateurs sociaux.  
Les opérateurs mentionnent également le contexte inflationniste des prix de l'artisanat du bâtiment, il devient de plus en plus difficile de « tenir les prix » !
- ✚ Afin de minimiser le surcoût des opérations lié au foncier une réflexion sur la **densification** a été testée sur certaines communes du territoire (maisons mitoyennes, petits collectifs..), il s'agit aujourd'hui d'aller plus loin dans un souci de moindre consommation de l'espace.

## Evaluation du Programme Local de l'Habitat (Communauté de Communes du Seignanx)

---

### Compte-rendu de réunion

|                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| <b>Affaire suivie par :</b> | Anne Beyrie-Serre – Responsable des études<br>CESAH40 - 46 Rue Baffert – 40100 Dax<br>tél : 05.58.90.17.87 – fax : 05.58.90.90.50<br>mél : cesah40@wanadoo.fr |  |
| <b>Date :</b>               | 13/10/2004  |  |
| <b>Objet :</b>              | Réunion de concertation n°3 – Accession à la propriété  |  |
| <b>Étaient présents :</b>   | M <sup>me</sup> Pierrette FONTENAS  | Présidente de la Communauté de Communes du Seignanx  |
|                             | M. Jean-Marc LARRE  | Vice Président de la Communauté de Communes du Seignanx – Chargé de la politique du logement |
|                             | M <sup>me</sup> Christine DARDY   | Maire de Saint-Martin-de-Seignanx  |
|                             | M. Guy DUCES  | Maire de Saint-Laurent-de-Gosse  |
|                             | M. Jean MIREMONT  | Maire adjoint de Tarnos  |
|                             | M. Jean-Jacques RECHOU  | Maire adjoint Ondres   |
|                             | M <sup>me</sup> Josyane DEBERGE   | Maire adjoint de Saint-André-de-Seignanx   |
|                             | M. Hervé SEGUI  | Maire adjoint de Biarrotte   |
|                             | M. Jean-Michel PEREZ  | Elu de Biaudos   |
|                             | M. Gérard DARRORT   | Elu de Saint-Barthélemy  |
|                             | M <sup>me</sup> Isabelle CAZALIS  | Elue de Saint-Laurent-de-Gosse   |
|                             | M. Serge PETRIACQ   | Directeur de la Communauté de Communes du Seignanx   |
|                             | M. Eric MAILHARRANCIN   | Service urbanisme Communauté de Communes du Seignanx   |
|                             | M <sup>me</sup> Inès LAUDOUAR   | Chargée de mission Pays Adour Landes Océanes   |
|                             | M <sup>me</sup> Lucette PEDESTARRES   | Représentant M. Le Directeur de la CAF de Bayonne – conseillère technique habitat            |
|                             | M. Jean-Pierre DUCASSE  | Responsable Service Technique OPDHLM des Landes  |
|                             | M. Didier LASSABE   | Directeur COL  |
|                             | M. Jean ELHUYAR   | Directeur OPDHLM   |
|                             | M Yannick BILLOUX   | Directeur A.D.I.L.40   |
|                             | M <sup>me</sup> Anne BEYRIE-SERRE   | Chef de projet – CESAH 40  |
|                             | M <sup>elle</sup> Katia HARISTOY  | Chargée d'études – CESAH 40  |

## Présentation du diaporama

Avec l'appui d'un diaporama, le CESA40 présente les éléments de diagnostic propres à cette thématique.

Le diaporama présenté est joint à ce présent compte-rendu.

## Débats

Les points soulevés par les divers participants sont les suivants :

- ✚ Le constat de départ est celui de la difficulté d'accéder à la propriété pour les particuliers. Le premier recours facilitant cette accession est le **Prêt à Taux Zéro**. Celui-ci serait *a priori* remanié (la bonification étant désormais prévue pour les banques) mais maintenu pour les années à venir.
- ✚ Il est constaté que l'on identifie aujourd'hui **moins d'accédants à la propriété en difficulté** : le surendettement des personnes est dû à la consommation. La durée des prêts a tendance à s'allonger depuis 2 ans (25 ans et plus).
- ✚ Les opérateurs mentionnent des expériences de programmes immobiliers mixtes. Par exemple 1/3 de logements locatifs sociaux, 1/3 de logements en accession à la propriété, 1/3 en accession classique.
- ✚ Autre produit : le **Prêt Social Locatif Accession**  
Le mécanisme de location accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent 2 phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur HLM. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation, des frais de gestion et d'une épargne (la part acquisitive). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Avantage mentionné : taux de T.V.A. à 5,5% et l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans. Des incertitudes sur ce dispositif existent cependant, pourtant le dispositif permet de créer une mobilité au sein du parc.
- ✚ Un **projet de partenariat** est en cours entre l'**O.P.D.H.L.M.** et le **C.O.L.** : on regroupe les compétences de différents acteurs pour mettre en place un produit adapté (action en faveur de la mixité sociale).  
Malgré d'inévitables cas de relations conflictuelles entre occupants, la **notion de mixité** est retenue par les acteurs : il faut équilibrer le parc, envisager une répartition harmonieuse de l'habitat sur le territoire (accession à la propriété classique ; accession qui doit être rendue possible pour les ménages qui disposent de ressources modérées, locatif classique, intermédiaire, conventionné)...
- ✚ **Rendre l'accession à la propriété possible** reste une **priorité** pour le territoire. L'outil « lotissement communal » est considéré par chacun comme pertinent. Il faut cependant l'encadrer : clauses anti-spéculatives et de sauvegarde, délai de construction, bail emphytéotique (pour autant, ce dernier ne correspondant pas à la culture nationale).
- ✚ Le C.O.L. détaille une nouvelle possibilité celle de clauses anti spéculatives. Le 22 juin dernier, le député Claude POULOU a questionné à l'Assemblée Nationale le

secrétaire d'Etat au logement sur les risques contentieux en matière de logement social. La réponse du secrétaire d'Etat a été publiée au journal officiel le 5 octobre dernier. Les clauses restrictives concernant la revente de logements en accession sociale font partie intégrante des transactions, elles sont opposables. Ces clauses n'ayant plus valeur de recommandation mais d'obligation. Sont joints au compte rendu les documents et articles communiqués par le COL.

Il est également conseillé à chaque commune d'inscrire au stade du PADD ses intentions en terme de primo accession à la propriété.

✚ D'autre part, il est également mentionné que le COL a pu mettre à disposition d'accédants en difficulté un **fonds de solidarité** (suite à une donation...).

✚ Autre enjeu : **jouer sur la densité, dans un souci de préservation et d'optimisation de la ressource foncière**. Le parcours actuel relatif à l'accession à la propriété se prête à la production et à la commercialisation de ce type de produit, tant pour les personnes les plus en difficulté d'un point de vue financier, les jeunes, que pour les personnes âgées, désireuses de se rapprocher des centres urbains et des services.

## Evaluation du Programme Local de l'Habitat (Communauté de Communes du Seignanx)

---

### Compte-rendu de réunion

|                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| <b>Affaire suivie par :</b> | Anne Beyrie-Serre – Responsable des études<br>CESAH40 - 46 Rue Baffert – 40100 Dax<br>tél : 05.58.90.17.87 – fax : 05.58.90.90.50<br>mél : cesah40@wanadoo.fr |  |
| <b>Date :</b>               | 09/11/2004  |  |
| <b>Objet :</b>              | Bilan de la concertation  |  |
| <b>Étaient présents :</b>   | M <sup>me</sup> Pierrette FONTENAS  | Présidente de la Communauté de Communes du Seignanx  |
|                             | M. Jean-Marc LARRE  | Vice Président de la Communauté de Communes du Seignanx – Chargé de la politique du logement |
|                             | M <sup>me</sup> Christine DARDY   | Maire de Saint-Martin-de-Seignanx  |
|                             | M. Guy DUCES  | Maire de Saint-Laurent-de-Gosse  |
|                             | M. Jean BAYLET  | Maire de Saint-André-de-Seignanx   |
|                             | M. Jean-Marc LESPADÉ  | Maire de Tarnos  |
|                             | M. André JOIE   | Maire de Biarrotte   |
|                             | M. Pierre LATOUR  | Maire de Saint-Barthélemy  |
|                             | M. Michel GOYENECHÉ   | Maire adjoint d'Ondres   |
|                             | M. Jean-Jacques RECHOU  | Maire adjoint d'Ondres   |
|                             | M. Pierre JOANTEGUY   | Maire adjoint d'Ondres   |
|                             | M. Guy ETCHETO  | Conseiller municipal de Saint-Laurent-de-Gosse   |
|                             | M <sup>me</sup> Isabelle CAZALIS  | Elue de Saint-Laurent-de-Gosse   |
|                             | M. Hervé SEGUI  | Maire adjoint de Biarrotte   |
|                             | M. Jean-Michel PEREZ  | Elu de Biaudos   |
|                             | M <sup>me</sup> Nathalie BILLOT-NAVARRÉ   | Maire adjoint de Tarnos  |
|                             | M. DARRORT Gérard   | Conseiller municipal de Saint-Barthélemy   |
|                             | M. François LEVISTE   | Direction Départementale de l'Équipement – Chef du service Habitat                           |
|                             | M. Serge PETRIACQ   | Directeur de la Communauté de Communes du Seignanx   |
|                             | M. Eric MAILHARRANCIN   | Service urbanisme Communauté de Communes du Seignanx   |
|                             | M <sup>me</sup> Stéphanie LOMBARD   | Chargée d'étude Observatoire - Comité de Bassin d'Emploi du Seignanx                         |
|                             | M <sup>me</sup> Josette LABEGUERIE  | Directrice – CESAH 40  |
|                             | M <sup>me</sup> Anne BEYRIE-SERRE   | Chef de projet – CESAH 40  |
|                             | M <sup>elle</sup> Katia HARISTOY  | Chargée d'études – CESAH 40  |

## **Présentation du diaporama**

Avec l'appui d'un diaporama, le CESA40 présente le bilan des 3 réunions thématiques organisées.

Le diaporama présenté est joint à ce présent compte-rendu.

## **Débats**

- ✚ Un malentendu relatif aux objectifs :
  - 570 logements (tous produits confondus) par an
  - 570 logements locatifs à loyer modéré sur 5 ans
  
- ✚ L'objectif est jugé cohérent par l'ensemble des élus, mais suscite néanmoins des inquiétudes quant à la disponibilité du foncier sur le territoire (inquiétudes exprimées notamment lors de la présentation de la répartition géographique des logements à produire par commune).

Dès lors, l'hypothèse quantitative des logements à produire pourrait être revue à la baisse.

- ✚ Les élus souhaitent que le volet concernant la politique foncière soit un axe prioritaire dans futur PLH.

# ***Programme d'actions***

## ACTION 1

### SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS LOCATIFS EN SYSTEMATISANT L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

#### Contexte

Les prix moyens des loyers appliqués dans le Seignanx étaient en 2004 compris entre 10 et 11€/m<sup>2</sup> de surface habitable. La demande croissante et la pénurie de logements génèrent un écart grandissant entre les prix pratiqués et ceux relatifs aux loyers encadrés :

- loyers « De Robien » : 9,59 €/m<sup>2</sup>
- loyers « Besson ancien » : 6,98 €/m<sup>2</sup>
- loyers « Lienemann » : 4,31 €/m<sup>2</sup>
- loyers conventionnés : 4,5 €/m<sup>2</sup>
- loyers PST : 4,32 €/m<sup>2</sup>

#### Objectifs généraux

Satisfaire la demande en logements locatifs et favoriser la location pour les populations les plus défavorisées.

Dans la continuité du précédent PLH, la mixité sociale sur le territoire sera recherchée à travers l'accession au logement.

Du fait de la forte demande en logements locatifs sur le Seignanx, la Communauté de Communes a choisi de réserver 40% de sa production de logements dans les 5 ans à venir au produit locatif. Il sera question d'offrir 184 logements par an. De surcroît, l'EPCI souhaite s'engager dans une démarche de production de logements locatifs à loyer modéré afin de remédier au problème du logement des personnes aux revenus modestes et promouvoir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire. Sont visés également :

- les jeunes, en relation avec le Foyer des Jeunes Travailleurs, réservation de logements dans le parc privé ou public. Par un service d'accueil et d'accompagnement des jeunes dans leur parcours résidentiel, l'objectif est de faciliter les demandes auprès des bailleurs qu'ils soient publics ou privés.
- les personnes handicapées en relation avec les foyers :
  - Centre d'Aide par le Travail Espérance Emmaüs – Saint-Martin-de-Seignanx
  - Centre d'Aide par le Travail Le colombier – Biaudos
  - Centre d'Aide par le Travail Espérance Emmaüs et Résidence Emmaüs Abbé Pierre – Tarnos

- l'Association Européenne des handicapés moteurs – Tarnos

L'accueil des personnes handicapées dans le parc public est assuré en liaison avec les foyers existants sur le territoire, dans un processus d'acquisition d'une plus grande autonomie.

Le bureau communautaire a validé, le 18 janvier 2005, une hypothèse moyenne de production de 460 logements locatifs à loyer modéré sur une durée de 6 ans, soit 92 logements par an (20% des logements produits).

Rappel des objectifs du PLH - Répartition annuelle des logements par produit :

|   |            |
|---|------------|
| <b>Accession à la propriété (60%) .....</b>         | <b>276</b> |
| • <i>Accession sociale (30%) .....</i>              | <i>138</i> |
| • <i>Accession classique (30%) .....</i>            | <i>138</i> |
| <b>Locatif (40%) .....</b>                          | <b>184</b> |
| • <i>Logements à loyer modéré (20%) .....</i>       | <i>92</i>  |
| • <i>Logements à loyer intermédiaire (3%) .....</i> | <i>14</i>  |
| • <i>Logements à loyer libre (17%) .....</i>        | <i>78</i>  |

**Modalités de mise en œuvre générales**

La transcription par commune des objectifs de logements à loyer modéré a été débattue en fonction de la marge de manœuvre dont dispose chacune des huit communes (réserves foncières, capacité des équipements publics tels que les stations d'épuration, contraintes hydrographiques et de relief, etc.).

| <b>Répartition géographique théorique des logements locatifs à loyers modérés pour la période 2005-2010</b> |                              |                             |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Communes</b>   | <b>Répartition 2005-2009</b> | <b>Répartition annuelle</b> |
| Biarrotte   | 10                           | 2                           |
| Biaudos   | 16                           | 3                           |
| Ondres  | 90                           | 18                          |
| Saint-André-de-Seignanx   | 20                           | 4                           |
| Saint-Barthélemy  | 15                           | 3                           |
| Saint-Laurent-de-Gosse  | 20                           | 4                           |
| Saint-Martin-de-Seignanx  | 40                           | 8                           |
| Tarnos  | 170                          | 34                          |
| <b>Total</b>  | <b>381</b>                   | <b>76</b>                   |
| <b>2010 : 73 logements à répartir</b>   |                              |                             |

Le reliquat de 6 (460-454) est celui de la convention précédente.

Le tableau ci-dessus fait état d'un manque de 73 logements sur la période 2005-2010 ; logements qu'il sera question de répartir en fonction des réalités et opportunités communales. Pour ce faire, on procédera à un bilan de la production au terme des 5 années du PLH. Une année supplémentaire sera consacrée à la construction ou réhabilitation des logements non produits (théoriquement 73) afin que l'objectif global défini soit atteint à échéance de 6 années du PLH.

Notons que la commune de Tarnos est soumise à l'article 55 de la loi SRU, relatif à la proportion du nombre de logements locatifs sociaux dans le parc global.

En 2004, il manque 148 logements à Tarnos (Source DDE)

Il est intéressant de voir l'évolution de ce taux à échéance 2010, en fonction de l'objectif de production fixé par le PLH.

Calcul théorique de la part de logements sociaux dans le parc global des résidences principales \*

(hypothèse où les objectifs de production fixés dans le PLH seraient atteints à échéance 2010 et sur simulation de l'évolution du rythme de la construction 1990-1999 des résidences principales)

|                          | 2003       | 2004/2005  | 2010       |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Biarrotte                | 0%         | 0%         | 9%         |
| Biaudos                  | 3%         | 5%         | 10%        |
| Ondres                   | 5%         | 6%         | 10%        |
| Saint André de Seignanx  | 2%         | 5%         | 9%         |
| Saint Barthélémy         | 3%         | 3%         | 16%        |
| Saint Laurent de Gosse   | 2%         | 2%         | 10%        |
| Saint Martin de Seignanx | 5%         | 6%         | 7%         |
| Tarnos                   | 15%        | 16%        | 17%        |
|                          |            |            |            |
| <b>Total Seignanx</b>    | <b>10%</b> | <b>11%</b> | <b>14%</b> |

*\*N'ont pas été comptabilisés les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, etc. (ex : 3 chambres d'un foyer des jeunes travailleurs = 1 logement)*

## OUTIL 1 : LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS LOCATIFS A LOYER MODERE

### LE PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL (P.L.U.S.)

#### **Présentation du dispositif**

Le PLUS est un produit de financement du logement social. Il a vocation à répondre à l'ensemble de la demande dans toutes ses composantes et à promouvoir la mixité sociale.

#### **Modalités de mise en œuvre du dispositif**

Depuis le 16/07/01, les collectivités locales peuvent financer à l'aide du PLUS les opérations suivantes :

- a) Acquisition-amélioration de logements existants. Ces opérations peuvent être réalisées, soit à l'occasion de l'acquisition de l'immeuble, soit lorsque le délai entre l'acquisition de l'immeuble et la date de décision de prêt ou de subvention n'est pas supérieur à 10 ans.
- b) Acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation en vue de les transformer ou de les aménager en logements. cette opération est assimilée à une opération d'acquisition/amélioration.
- c) La réalisation de travaux de transformation ou d'aménagement en logements ; des locaux ou immeubles non affectés à cet usage. Cette dernière catégorie permet aux collectivités locales de financer les travaux portant sur des locaux ou des immeubles non affectés à l'habitation et détenus depuis plus de 10 ans (ex : transformation d'une école en logements).

Les opérateurs du PLUS doivent s'engager à louer en permanence au moins 30% des logements à des ménages dont les revenus ne dépassent pas 60% des plafonds de ressources fixés pour l'accès aux logements sociaux et attribuer au plus 10% des logements à des personnes dont les revenus sont supérieurs de 20% maximum aux plafonds de ressources fixés pour l'accès aux logements sociaux. Sur le plan de l'affectation du parc, les communes participent aux commissions d'attribution des logements et apportent les demandes qu'elles enregistrent. Une contrepartie à l'éventuel apport communal en foncier et VRD peut se traduire par un droit de réservation dans le parc produit.

#### **Maîtrise d'ouvrage**

Opérateurs PLUS : organismes HLM, SEM ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ; collectivités locales et leurs groupements pour les opérations d'acquisition amélioration et d'amélioration seule, de transformation d'usage, à l'exclusion de constructions neuves.

#### **Partenariat**

Communes, Communauté de Communes, État, Opérateurs HLM  
Partenariat contractuel dans le cadre d'une convention

**Objectifs quantitatifs**

Fixés précédemment

**Objectifs qualitatifs**

Construction de logements neufs ou utilisation du bâti existant.

- a) Amorce de rééquilibrage des parcs et du marché,
- b) Structuration des bourgs.

En matière de forme, construction de petits immeubles collectifs, de logements individuels ou semi-individuels en lotissements ou dans les bourgs ainsi que de petites maisons de ville jumelées.

**Financement**

Etat, Communes, CDC, Communauté de Communes, Collecteurs 1%

Par type d'opération :

- Neuf : subventions de 5%, pouvant atteindre 6,5% sur dérogation préfectorale et 8% pour une opération à caractère expérimental.
- Acquisition-amélioration : subventions de 10%, pouvant atteindre 11,5% sur dérogation préfectorale et 13% pour une opération à caractère expérimental.

Le PLUS bénéficie d'un taux d'intérêt de 3,45% sur une longue période d'amortissement de 35 à 50 ans pour les coûts d'acquisition foncière.

**Echéancier**

A partir de 2005.

[LE PRET LOCATIF AIDE D'INTEGRATION \(P.L.A.I.\)](#)

**Présentation du dispositif**

Le PLAII est destiné à loger des ménages cumulant difficultés économiques et d'adaptation sociale et qui, de ce fait, se trouvent exclus des filières classiques d'attribution de logements.

Tous les logements réalisés doivent être, après travaux, aux normes minimales d'habitabilité.

**Modalités de mise en œuvre du dispositif**

Les prêts et subventions ont pour objet de financer la construction, l'acquisition-amélioration, la transformation d'immeubles à usage de logements locatifs ou l'acquisition sans travaux.

**Maîtrise d'ouvrage**

Communes, opérateurs HLM, organismes agréés

**Bénéficiaires**

Organismes HLM et SEM ayant pour objet la production de logements, collectivités territoriales ou leur groupement et

|   |  |
|---|--|
|   | organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées.  |
| <b>Partenariat</b>                              | Communes, Etat, Opérateurs   |
| <b>Objectifs quantitatifs</b>                   | Fixés précédemment   |
| <b>Objectifs qualitatifs</b>                    | Intégrer dans la production globale des logements correspondant à la demande des personnes les plus défavorisées.  |
| <b>Financement</b>                              | Subventions de l'Etat : 20% de l'assiette (25% dans l'ancien si marché tendu).<br>Prêt de la CDC : 15 à 35 ans (voire 50 ans) dont 2 ans de préfinancement.<br>Taux de 2.95% par an révisable en fonction du taux de livret A, Préfinancement optionnel 3 à 24 mois, progressivité de l'annuité 0 % l'an.                  |
| <b>Echéancier</b>                               | A partir de 2005<br><br><u><a href="#">LA PRIME A L'AMELIORATION DES LOGEMENTS A USAGE LOCATIF ET A OCCUPATION SOCIALE (PALULOS)</a></u>   |
| <b>Présentation du dispositif</b>               | Dans un contexte d'insuffisance notoire en logements locatifs, le patrimoine communal peut représenter un potentiel intéressant de logements à réhabiliter et mettre ou remettre sur le marché. Il constitue parfois le seul parc locatif social dans une commune et de ce fait, il est important qu'il soit conventionné. |
| <b>Modalités de mise en œuvre du dispositif</b> | Les prêts et subventions financent l'amélioration d'immeubles de plus de 15 ans à usage de logements locatifs.<br><br>Tous les logements réalisés doivent être, après travaux, aux normes minimales d'habitabilité. Les locataires doivent satisfaire à des conditions de revenus. Ils pourront bénéficier de l'APL.       |
| <b>Maître d'ouvrage</b>                         | Communes   |
| <b>Bénéficiaires</b>                            | Organismes HLM et SEM ayant pour objet la production de logements, communes, organismes agréés.  |
| <b>Partenariat</b>                              | Communes, État, Conseil Régional, CDC  |
| <b>Objectifs quantitatifs</b>                   | Fixés précédemment   |

## **Objectifs qualitatifs**

L'utilisation du bâti existant sera recherchée, surtout s'il est situé en centre bourg

## **Financement**

Subventions de l'Etat : 10% dans la limite de 13 000 € de travaux par logement soit une subvention de 1300 € par logement.

Une subvention complémentaire peut être sollicitée auprès d'autres collectivités territoriales (Région).

Prêt de la CDC : Durée 10 ou 15 ans. Taux 3,45% par an révisable en fonction du taux du livret A

Préfinancement 3 à 24 mois.

Progressivité de l'annuité de 0 à 0,5%

Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel et de l'équilibre de l'opération.

## LE PRET LOCATIF SOCIAL (PLS)

## **Présentation du dispositif**

Les opérations éligibles au PLS sont celles prévues à l'article R331-1-I du CCH. Les logements produits entrent dans le cadre de l'art 55 de la loi SRU.

Le PLS permet de financer notamment :

- La construction de logements locatifs.
- L'achat des terrains destinés à la construction de logements locatifs et la construction de ces logements,
- L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à de la location ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants (les logements et immeubles ainsi acquis doivent néanmoins avoir été achevés depuis plus de 20 ans).
- L'acquisition de locaux ou immeubles non affectés initialement à l'habitation et leur transformation en logements.
- Les travaux de construction, d'amélioration ou de transformation réalisés par des organismes HLM, des SEM, des collectivités locales ou leur regroupement sur des terrains, logements ou immeubles acquis depuis moins de 10 ans sans financement aidé de l'Etat (dans ce cas le coût des acquisitions foncières et immobilières est intégré dans le prix de revient de l'opération).
- L'acquisition de logements dans le cadre d'une vente en l'état d'achèvement prévue à l'article L261-3 du CCH

- La réalisation d'opérations de logements foyers pour personnes handicapées ou âgées.

L'octroi du PLS est subordonné à l'obtention d'une décision favorable d'agrément par le Préfet et à la signature d'une convention donnant droit à l'Aide Personnalisée au Logement pour le locataire.

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Bénéficiaires</b>          | Organismes HLM et SEM ayant pour objet la production de logements, communes, opérateurs privés.  |
| <b>Partenariat</b>            | Communes, État, Conseil Régional, CDC  |
| <b>Objectifs quantitatifs</b> | Fixés précédemment   |
| <b>Financement</b>            | Le montant du PLS doit représenter au moins 50% du coût de l'opération, il peut atteindre 90% au maximum. Dans tous les cas, il est accordé sous réserve de l'équilibre de l'opération. La durée d'amortissement du prêt est de 30 ans maximum. Le taux d'intérêt actuariel est de l'ordre de 3.80 à 4% selon les établissements prêteurs indexé sur la variation du taux du Livret A. |

### Synthèse des subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs sociaux (2004)

|         | Type d'opération                 | Subventions  | Prêts   | Maîtrise d'ouvrage  | Loyer                 | Locataires (voir tableau suivant)   | Contingentés |
|---------|----------------------------------|--|---|---|-----------------------|---|--------------|
| PALULOS | Amélioration                     | Subvention 10%<br>Plafond : 13 000 € de travaux<br>Possibilité : 25% (maître d'ouvrage commune <5 000 hab) | 3,45% CDC<br>Maximum : 15 ans                       | HLM – SEM<br>Communes<br>Communauté de communes<br>Organismes agréés                          | 4,10 €/m <sup>2</sup> | 100% des plafonds PLUS  | Oui          |
| PLUS    | Neuf                             | Subvention de 5% de l'assiette<br>6,5% sur dérogation<br>8% à caractère expérimental<br>12% relogement     | 3,45% CDC<br>35 jusqu'à 50 ans pour charge foncière | HLM – SEM   | 4,10 €/m <sup>2</sup> | Obligation de 30% des locataires aux ressources < 60% des plafonds PLUS                   | Oui          |
| PLUS    | Acquisition-amélioration         | Subvention : 10%<br>Maximum : 13 % du prix de revient  |   | HLM – SEM<br>Collectivités locales et leurs groupements<br>Communes<br>Communauté de communes |                       | Possibilité de 10 % des locataires aux ressources au plus égales à 120% des plafonds PLUS |              |
| PLAI    | Neuf et acquisition-amélioration | Subvention de 20% de l'assiette<br>Maximum : 25% du prix de revient  | 3,70% CDC<br>35 jusqu'à 50 ans pour charge foncière | HLM – SEM<br>Collectivités territoriales<br>Communes<br>Organismes agréés                     | 3,64 €/m <sup>2</sup> | Engagement à louer à des personnes cumulant faibles ressources et difficultés sociales    | Oui          |
| PLS     | Neuf                             |  |   | HLM – SEM   |                       |   |              |
| PLS     | Acquisition avec ou sans travaux | Pas de subvention  | A partir de 4%                                      | Collectivités territoriales<br>Toute personne physique et morale                              | 6,14 €/m <sup>2</sup> | 130% des plafonds PLUS  | Oui          |

TVA réduite à 5,5% et tous les logements éligibles à l'Aide Personnalisée au Logement

Toutes les constructions et acquisitions-améliorations financées par ces prêts (sauf PLS) sont exonérés de foncier bâti pendant 15 ans.

## Plafonds de ressources imposables pour l'année 2005

| Catégories de ménages | Logements PLUS et PALULOS |                   | PLAI              |                   | PLS               |
|-----------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                       | rev an imposables         | sal mens déclarés | rev an imposables | sal mens déclarés | rev an imposables |
| <b>1</b>              | 14 771 €                  | 1 710 €           | 8123 €            | 940 €             | 19 202 €          |
| <b>2</b>              | 19 724 €                  | 2 283 €           | 11 835 €          | 1 370€            | 25 641 €          |
| <b>3</b>              | 23 721 €                  | 2 745 €           | 14 231 €          | 1 647 €           | 30 837 €          |
| <b>4</b>              | 28 635 €                  | 3 314 €           | 15 836 €          | 1 833 €           | 37 225 €          |
| <b>5</b>              | 33 686 €                  | 3 899 €           | 18527 €           | 2 144 €           | 43 792 €          |
| <b>6</b>              | 37 962 €                  | 4 394 €           | 20 879 €          | 2 417 €           | 49 351 €          |
| <b>Par pers sup.</b>  | 4 234 €                   | 490 €             | + 2328 €          | +269 €            | + 5 504 €         |

## LE PARTENARIAT AVEC LES ORGANISMES HLM

### Présentation

Malgré la faible rotation dans le parc, les opérateurs HLM sont des acteurs essentiels pour le logement des personnes aux revenus modestes et, de fait, pour l'équilibre social de l'habitat et des territoires. Les collectivités territoriales doivent donc tisser et/ou préserver des liens étroits avec ces acteurs.

### Modalités de mise en œuvre

Ce partenariat doit s'entendre en terme de mise à disposition de foncier dans un premier temps. En contrepartie, les collectivités doivent faire valoir leur droit quant à l'affectation (seront à privilégier les jeunes aux faibles ressources issus de la commune sur laquelle intervient l'opérateur).

### Maîtrise d'ouvrage

Les organismes agréés intervenants sur le territoire sont l'OPDHLM (497 logements locatifs en 2004), la SA HLM des Landes (27 logements locatifs en 2004), la SA Coligny (116 logements locatifs en 2004), le COL (156 logements locatifs en 2004), Habitat Sud Atlantic (28 logements locatifs en 2004) et le PACT des Landes (7 logements locatifs en 2004).

### Partenariat

Communes, Opérateurs

### Objectifs quantitatifs

Répondre aux objectifs quantitatifs fixés précédemment

### Objectifs qualitatifs

Diversification des formes d'habitat

### Financement

Opérateurs HLM, communes

### Echéancier

A partir de 2005

## OUTIL 2 : LA REHABILITATION DU PARC PRIVE

### L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT (ANAH)

#### Présentation

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) intervient dans le parc privé par l'octroi de subventions visant l'amélioration de l'habitat. Il concerne aussi bien les propriétaires occupant leur logement que les propriétaires de logements locatifs ou de patrimoine bâti vacant pouvant faire l'objet d'un projet locatif.

La circulaire n°C-2004-01 du 9 décembre 2004 fixe les priorités de l'ANAH pour l'année 2005 :

- La production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, dont le nombre est fixé à 120 pour le département des Landes. La réalisation de cet objectif sera facilitée, d'une part, par une réforme du conventionnement consistant à produire du logement conventionné sur tout le territoire, y compris hors des secteurs programmés et, d'autre part, par la modification du calcul du montant du loyer : la surface corrigée est abandonnée au profit de la surface utile fiscale. De plus les loyers ont été revalorisés, au moins pour les grands logements :
  - Zone B (Tarnos) : 5 €/m<sup>2</sup>
  - Zone C (reste du territoire) : 4,5 €/m<sup>2</sup>

#### Plafonds de ressources annuelles imposables des locataires pour l'année 2005

| Catégories de ménages | Revenu imposable | Estimation du revenu net mensuel |
|-----------------------|------------------|----------------------------------|
| 1                     | 14 771 €         | 1 710 €                          |
| 2                     | 19 724 €         | 2 283 €                          |
| 3                     | 23 721 €         | 2 745 €                          |
| 4                     | 28 635 €         | 3 314 €                          |
| 5                     | 33 686 €         | 3 899 €                          |
| 6                     | 37 962 €         | 4 394 €                          |
| Par pers suppl        | 4 234 €          | 490 €                            |

- La remise sur le marché de logements vacants avec l'attribution, sous condition, d'une prime revalorisée de 5000 € pour les communes d'Ondres et Tarnos et de 2000 € sur le reste du territoire (Instruction n°I.2004-04 du 5 novembre 2004). Ces logements seront de plus exonérés de Contribution sur les Revenus Locatifs pendant une durée de 3 ans (art.112

de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005).

De plus, désormais, la liste des logements vacants recensés pour l'établissement de la taxe d'habitation de l'année précédente devra être transmise aux collectivités locales qui en font la demande (art.118 de la loi précitée). Elle comportera l'adresse, la nature, la valeur locative, la première année de vacance du local, ainsi que le nom et l'adresse du propriétaire.

- La lutte contre les logements indignes et le traitement des problèmes de santé et de sécurité dans l'habitat
- La prise en compte du développement durable

De surcroît, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 (art.49 de la loi de finances rectificative pour 2004) sont exonérés du paiement de la Contribution sur les Revenus Locatif, pendant une durée de 15 ans, les logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation pour lesquels la subvention de l'ANAH représente au moins 15% de leur montant (travaux définis par décret à paraître).

## **Objectifs**

Le parc locatif privé joue un rôle important dans l'accueil de personnes aux ressources les plus modestes. Les subventions de l'ANAH aux propriétaires bailleurs contribuent souvent à maintenir ou accueillir ces dernières dans un habitat décent.

## **Modalités de mise en oeuvre**

Les modalités de mise en oeuvre de cet outil peuvent s'envisager de deux manières :

- individuellement, sur l'ensemble du territoire (secteur diffus)
- dans le cadre d'opérations encadrées telles que le PIG et le LIP.

## **Maîtrise d'ouvrage**

Secteur diffus : Etat, ANAH

Secteur programmé : EPCI, Etat, ANAH

## **Partenariat**

Secteur diffus : Etat, ANAH, propriétaires

Secteur programmé : Etat, ANAH, propriétaires, EPCI, Collectivités locales (Régions, Département).

## **Financement**

Les subventions versées aux propriétaires bailleurs s'engageant dans le conventionnement de logements sont de 30% pour l'année 2005. Elles sont abondées par les collectivités locales et EPCI dans le cadre d'opérations spécifiques (OPAH, PIG).

**Echéancier**

Dès 2005

LA MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG)

**Présentation**

Compte tenu du contexte local, qu'il soit urbain ou rural, les collectivités locales peuvent avoir à résoudre des problèmes spécifiques d'amélioration de l'habitat à une échelle intercommunale au sens plus ou moins large, sans que ces territoires ne présentent des dysfonctionnements urbains et sociaux notables, justifiant d'un projet d'ensemble. Le PIG constitue désormais l'outil partenarial approprié pour mettre en œuvre ce type d'action.

La circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 définit le P.I.G. comme un programme d'action, approuvé par le Préfet du Département, visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements. La collectivité territoriale, qui d'ordinaire impulse la démarche, contractualise avec l'Etat.

Le PIG doit être en cohérence avec les documents de programmation existants, tels que le PDLPD et le PLH.

**Objectifs**

L'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être technique ou sociale, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire.

Dans le domaine technique, cet objectif consiste à résoudre les problématiques liées à la santé dans l'habitat, au logement adapté, à la prise en compte dans l'habitat existant des servitudes particulières (zones inondables, de bruit, etc.), à l'amélioration des performances techniques dans l'habitat (maîtrise des consommations énergétiques), à la lutte contre les nuisibles, etc.

Dans le champ social, il peut s'agir notamment de traiter du logement de personnes âgées, handicapées, d'étudiants, de jeunes travailleurs ou de travailleurs saisonniers, de capter des logements vacants ou de lutter contre l'insalubrité diffuse par la mise en place d'un programme d'action ciblé et adapté. Le PIG participera au développement de l'offre de logements conventionnés et à loyers intermédiaires sur les marchés tendus, c'est-à-dire si l'écart entre le loyer de marché et le loyer conventionné de base est au moins de 40% (circulaire n°2005-01 du 24 janvier 2005). Il permet d'abonder les aides de l'ANAH, ce qui rend le dispositif plus attractif.

Loyers mensuels maximaux des logements à loyers intermédiaires :

- Zone B (Tarnos) : 10,02 €/m<sup>2</sup>
- Zone C (reste du territoire) : 7,25 €/m<sup>2</sup>

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Modalités de mise en oeuvre</b> | <p>Le protocole d'accord, préalablement formalisé entre la collectivité territoriale et l'Etat, doit fixer les objectifs quantitatifs et qualitatifs, le plan d'actions <i>ad hoc</i>, les engagements réciproques des parties pour la mise en oeuvre de la politique envisagée, les modalités d'une éventuelle ingénierie et les conditions de suivi, d'animation et d'évaluation du programme. L'arrêté préfectoral visera expressément ce protocole d'accord.</p> <p>Le PIG s'applique à des problématiques identifiées au départ et à l'échelle idoine. Le périmètre est défini sur la base de travaux locaux engagés. Sa durée est libre, à la discrétion des autorités territoriales, compte tenu du contexte et des enjeux locaux. Si elle est supérieure à 3 ans, un cadre contractuel devra toutefois être préalablement défini entre les partenaires du programme. Périmètre, objet et durée sont précisés dans l'arrêté préfectoral.</p> <p>Le PIG peut se mettre en place sans animation. Toutefois, la présence d'un bureau animateur permet une mobilisation plus grande des partenaires sur le territoire et un accompagnement des propriétaires (financier, approche fiscale, patrimoniale, technique) plus approfondi.</p> |
| <b>Maîtrise d'oeuvre</b>           | Etat, ANAH, EPCI  |
| <b>Partenariat</b>                 | Etat, ANAH, EPCI  |
| <b>Coût</b>                        | <p>Estimation de l'ingénierie assurée par le CESAH 40, comprenant la préparation de l'argumentaire pour la mise en place d'un PIG à déposer auprès de l'Etat et l'animation du dispositif pour une durée de 2 ans : 30 000€ HT (15 000 € par an).</p> <p>Constitution d'un fonds permettant d'abonder les subventions pour les propriétaires qui conventionnent leur logement. Montant à déterminer lors de la préparation de l'argumentaire (le Fonds destiné initialement à abonder les subventions dans le cadre du PST pourrait être réaffecté compte tenu que ce dernier n'est pas prorogé).</p>   |
| <b>Financement</b>                 | <p>Etat, ANAH, Communes ou leurs groupements, Conseil Régional</p> <p>En fonction des problèmes traités et du contexte local, le préfet peut décider d'accorder une contribution financière de l'Etat au fonctionnement de l'ingénierie rendue nécessaire. Il s'agit d'une subvention de 35% avec une assiette subventionnable maximale de 61 000 €. Cette subvention ne peut excéder 21 350 € HT.</p>  |
| <b>Echéancier</b>                  | 2005 – 2006   |

## ACTION 2

### RENDRE POSSIBLE ET ENCADRER L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR LES MENAGES LOCAUX AUX REVENUS MOYENS

#### Contexte

Les prix de l'immobilier et du foncier ont très fortement augmenté depuis 3-4 ans. Dans le Seignanx, en 2004, le prix du bâti au m<sup>2</sup> sur le marché privé s'échelonnait entre 2 134 à 3 659 € (il s'élevait à environ 3 050 € sur le BAB et à 1 677 € dans des communes comme St-Vincent-de-Tyrosse).

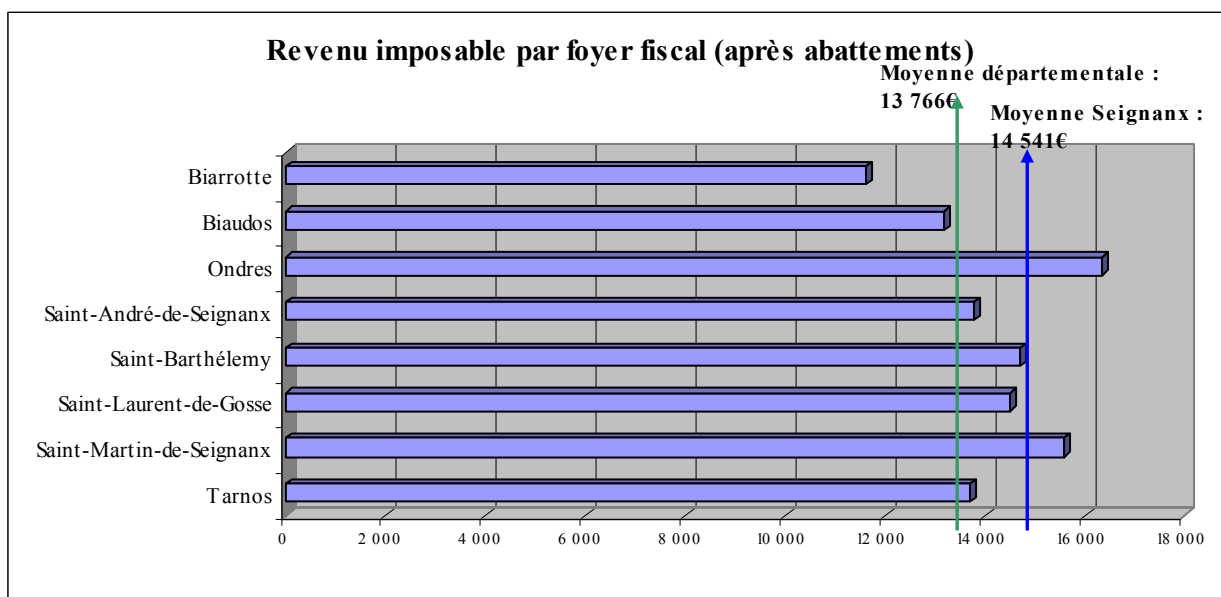
Pour l'acquisition d'une maison individuelle, l'enveloppe minimale nécessaire était de 200 000 - 228 000 €.

Le prix du foncier variait entre 107 et 150 €/m<sup>2</sup> pour un terrain viabilisé (91 €/m<sup>2</sup> à une vingtaine de kilomètres plus au nord, à Saubrigues). Ainsi, le budget hors lotissement à prévoir était de 215 500 € (97 500 € pour le terrain + 118 000 € pour la construction).

Selon l'ADIL, le budget minimal pour accéder à la propriété dans le Seignanx est supérieur à celui du département de 30 à 40%.

Malgré la flambée des prix, le désir d'accéder à la propriété reste prioritaire pour de nombreux ménages.

L'accession à la propriété dans le Seignanx est réservée aux ménages les plus aisés. Les personnes, notamment les jeunes, dont le revenu mensuel par foyer est inférieur à 3 000 € ne peuvent espérer accéder à la propriété. Or, les ressources mensuelles moyennes s'élevaient à 1 682 € par foyer fiscal en 2004 sur le territoire (Source : Direction Générale des Impôts).



L'apport personnel classique de 10 à 15% ne suffit plus ; aujourd'hui, il doit être de 20%. Parallèlement, on constate un allongement de la durée des prêts (25 à 30 ans).

Face à cette situation, de nombreux ménages, qui conservent un degré d'exigence par rapport au produit final, sont contraints de s'éloigner du territoire pour accéder à la propriété à des prix plus abordables (territoires de Marenne Adour Côte Sud – MACS ou du Pays d'Orthe).

## Objectifs généraux

La Communauté de Communes du Seignanx affiche sa volonté de permettre aux primo-accédants de devenir propriétaires. Ainsi, les objectifs annuels fixés dans le PLH en terme d'accession à la propriété sont de 276 logements (60% du parc) parmi lesquels 138 en accession sociale (30% du parc total). L'objectif est de rééquilibrer le parc.

### Rappel des objectifs du PLH - Répartition annuelle des logements par produit :

|   |            |
|---|------------|
| <b>Accession à la propriété (60%) .....</b>         | <b>276</b> |
| • <i>Accession sociale (30%) .....</i>              | <i>138</i> |
| • <i>Accession classique (30%) .....</i>            | <i>138</i> |
| <b>Locatif (40%) .....</b>                          | <b>184</b> |
| • <i>Logements à loyer modéré (20%) .....</i>       | <i>92</i>  |
| • <i>Logements à loyer intermédiaire (3%) .....</i> | <i>14</i>  |
| • <i>Logements à loyer libre (17%) .....</i>        | <i>78</i>  |

### **Proposition de répartition THEORIQUE**

Cette répartition ne tient pas compte des contraintes liées aux réseaux. L'objectif poursuivi tient au niveau de l'intercommunalité sur une durée de 6 ans (calcul basé sur 5 ans, bilan réalisé au terme des 5 premières années, une sixième année permettra éventuellement de réajuster les objectifs initiaux).

La répartition par commune des 690 logements en accession sociale à la propriété (138 par an) pourrait idéalement s'envisager de la manière suivante :

| <b>Répartition géographique théorique des logements en accession sociale à la propriété pour la période 2005-2010</b> |                              |                             |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Commune</b>  | <b>Répartition 2005-2009</b> | <b>Répartition annuelle</b> |
| Biarrotte   | 10                           | 2                           |
| Biaudos   | 25                           | 5                           |
| Ondres  | 105                          | 21                          |
| Saint-André-de-Seignanx   | 35                           | 7                           |
| Saint-Barthélemy  | 15                           | 3                           |
| Saint-Laurent-de-Gosse  | 25                           | 5                           |
| Saint-Martin-de-Seignanx  | 100                          | 20                          |
| Tarnos  | 375                          | 75                          |
| <b>Total</b>  | <b>690</b>                   | <b>138</b>                  |

### **Accompagnement législatif et financier au niveau national**

#### **Le nouveau Prêt à Taux Zéro (PTZ)**

La volonté locale de favoriser l'accession sociale à la propriété se retrouve à l'échelle nationale avec la réforme relative au Prêt à Taux Zéro (PTZ). Celui-ci se veut « plus familial et plus social ».

Ainsi, le décret n°2005-69 du 31 janvier 2005, relatif aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété, modifie le Code de la construction et de l'habitat.

Désormais, le PTZ concerne l'acquisition de logements neufs (construction ou acquisition d'un logement en vue de sa première occupation) et de logements anciens (avances pour l'achat d'un logement ayant déjà été occupé et les travaux d'amélioration en vue de la mise aux normes minimales de surface et d'habitabilité du bien) sans conditions de travaux.

Le PTZ est destiné aux primo-accédants disposant de revenus modestes. Le montant des ressources du foyer ne doit pas excéder les plafonds suivants (plafonds réévalués à la hausse) :

| Nombre de personnes destinées à occuper le logement | Revenus Fiscaux de Référence |
|---|------------------------------|
| 1 personne  | 18 950 €                     |
| 2 personnes   | 25 270 €                     |
| 3 personnes   | 29 230 €                     |
| 4 personnes   | 32 390 €                     |
| 5 personnes et plus                                 | 35 540 €                     |

Le montant de l'avance a augmenté. Il est aujourd'hui égal à la moins élevée des sommes résultant des 2 calculs suivants :

- 20% du coût de l'opération dans la limite d'un montant maximum déterminé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et du caractère neuf ou ancien de ce dernier :

| Nombre de personnes destinées à occuper le logement | Logement ancien | Logement neuf |
|---|-----------------|---------------|
| 1 personne  | 41 250 €        | 55 000 €      |
| 2 personnes   | 61 875 €        | 82 500 €      |
| 3 personnes   | 71 250 €        | 95 000 €      |
| 4 personnes   | 80 625 €        | 107 500 €     |
| 5 personnes   | 90 000 €        | 120 000 €     |
| 6 personnes et plus                                 | 99 375 €        | 132 500 €     |

- 50% du montant du ou des prêts, d'une durée supérieure à 2 ans, concourant au financement de l'opération.

### **Modalités générales de mise en œuvre**

Rendre l'accès social à la propriété possible est une priorité pour le territoire. Pour ce faire, 2 principaux outils sont mis à disposition : le lotissement communal et l'intervention des opérateurs HLM (expérimentations du Prêt Social Location Accession et du bail emphytéotique).

## OUTIL 1 : LE LOTISSEMENT COMMUNAL

### Présentation

Les communes ont souvent recours à l'outil « lotissement communal » pour développer l'accession sociale à la propriété sur leur territoire. L'intervention communale permet des prix de vente, en 2004, de 50 €/m<sup>2</sup> pour St-André-de-Seignanx, de 56 €/m<sup>2</sup> pour Biaudos et de 77€/m<sup>2</sup> pour St-Martin-de-Seignanx (ZAC).

### Objectifs

La quantification des objectifs de production de logements en accession sociale à la propriété est délicate. Ainsi, dans un souci de répartition harmonieuse de l'habitat sur le territoire intercommunal, les communes de l'EPCI pourraient davantage s'engager individuellement dans la réalisation d'un lotissement communal sur la période 2005-2010. On pourrait aller plus loin dans ce principe et supposer que chaque commune en ayant la capacité foncière, s'engage au terme de la réalisation d'un lotissement communal dans un nouveau projet d'accession sociale à la propriété.

### Modalités de mise en oeuvre

#### Sur un aspect juridique

L'outil lotissement communal sera d'autant plus efficace qu'il sera encadré. Il s'agit plus particulièrement de prévoir des clauses anti-spéculatives et de sauvegarde concernant la revente des logements en accession sociale.

En effet, compte tenu de l'écart grandissant entre l'offre sociale et le prix du marché, il arrive souvent que les acquéreurs ayant bénéficié d'un prix d'acquisition de logement intéressant grâce à l'intervention publique réalisent une forte plus-value dans le cadre d'une revente de leur bien. Ce détournement du but social à des fins spéculatives sera protégé par des clauses restrictives qui font désormais partie intégrante de l'acte de vente, sans que cela ne remette en cause le droit prépondérant à la propriété. Ces clauses restrictives deviennent opposables ; elles n'ont plus valeur de recommandation mais d'obligation (JO du 5 octobre 2004).

Afin d'assurer la solidité d'une telle clause, il est de bonne pratique d'insérer dans l'acte un paragraphe « Exposé préalable » et d'y rappeler le contexte dans lequel s'inscrit cette mutation, à savoir la politique de la collectivité en matière d'habitat et/ou de maintien d'un équilibre démographique (viser la délibération de l'organe décidant de ces orientations et des modalités retenues). L'objectif d'intérêt général qui en découle constitue un motif sérieux et légitime.

Dans le cadre de la création future de lotissements communaux, il sera introduit une clause anti-spéculative fixant à 15 ans le délai de revente. En cas d'anticipation pour des raisons particulières, la revente ne pourrait se faire qu'à un prix calculé (prix d'achat indexé à l'indice de la construction) et à destination d'un acquéreur qui entre dans les conditions d'accès au logement social (Source : COL).

L'acte notarié pourra également fixer des conditions à l'acquéreur par rapport au délai maximal de construction sur chaque parcelle.

#### Sur un aspect de l'aménagement de l'espace

Il s'agira d'intégrer en amont de chaque projet de lotissement la dimension de développement durable du territoire. On pourra solliciter pour cette initiative le Pays Adour Landes Océanes, dans le cadre du programme ATENEE (Action Territoriale pour l'Environnement et l'Efficacité Energétique) 2004-2006.

L'environnement paysager des lotissements devra être maîtrisé par les communes, de façon à ce que les nouvelles constructions s'intègrent parfaitement dans le contexte environnant. Pour ce faire, l'établissement d'un règlement de lotissement permettrait de border cette notion.

Par là même, afin de concilier architecture traditionnelle et contemporaine, de conserver une cohérence, une qualité environnementale et l'identité du territoire, la Communauté de Communes du Seignanx a commandé une étude architecturale et paysagère. Placée sous l'égide des services de l'Etat (A.B.F.) et du C.A.U.E., elle a pour objectif de définir des prescriptions, proscriptions et recommandations en la matière. Afin que celles-ci soient appliquées, elles seront transcrites dans les règlements des PLU et auront, de fait, un caractère obligatoire.

L'outil « lotissement communal » peut s'articuler avec l'outil « Programme d'Aménagement d'Ensemble » (PAE). Par le biais du PAE, les communes ou leurs groupements peuvent délimiter sur leur territoire des secteurs à aménager ou à réaménager dans lesquels elles/ils peuvent imposer aux constructeurs, à la place de la TLE, une participation destinée à couvrir tout ou partie des dépenses d'équipements rendus nécessaires par la mise en œuvre du programme d'aménagement du secteur.

La procédure d'un PAE, permettant de faire supporter le coût réel des équipements publics en tout ou partie par les principaux bénéficiaires de l'opération, peut paraître plus souple et mieux adaptée à des opérations d'ampleur modeste que celle d'une ZAC.

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| <b>Maîtrise d'ouvrage</b> | Communes                   |
| <b>Partenariat</b>        | Communes, opérateurs, CAUE |
| <b>Financement</b>        | Communes                   |
| <b>Echéancier</b>         | A partir de 2005           |

## OUTIL 2 : L'INTERVENTION DES OPERATEURS HLM

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Présentation</b>                | <p>Outre l'engagement des communes en matière de lotissements communaux, les communes doivent envisager la production de logements en accession sociale à la propriété par le biais des opérateurs HLM.</p> <p>L'approche au m<sup>2</sup> relative à une accession dans le neuf pour un opérateur local était de 1 800 € environ en 2004 (COL).</p>   |
| <b>Objectifs</b>                   | <p>Favoriser l'accession à la propriété pour les populations aux revenus modestes</p> <p>Favoriser la mixité sociale sur le territoire.</p>  |
| <b>Modalités de mise en oeuvre</b> | <p>Un partenariat entre les communes et les opérateurs peut s'entendre en terme de mise à disposition de foncier par les premières. En contrepartie, les collectivités feront valoir leur droit quant à l'affectation du parc (seront à privilégier les primo accédants aux ressources modestes issus de la commune sur laquelle intervient l'opérateur).</p> <p>Par ailleurs, des expériences ont déjà concerné des programmes alliant sur un même secteur les produits accession et location sociale, ainsi que les produits accession classique et accession sociale. Ainsi, une des bases retenues pour la création de programmes immobiliers mixtes est celle du « 1/3 locatif social, 1/3 accession sociale, 1/3 accession classique ». Dans ce sens, un projet de partenariat est également en cours entre le COL et l'OPDHLM. Il s'agira de regrouper des compétences distinctes pour mettre en place un produit adapté.</p> <p>Dans les lotissements et opérations créés, les organismes veilleront également à intégrer des clauses anti-spéculatives aux actes de ventes.</p> |
| <b>Maîtrise d'ouvrage</b>          | OPDHLM, SA HLM, SA Coligny, COL, Habitat Sud Atlantique.   |
| <b>Partenariat</b>                 | Opérateurs HLM, communes   |
| <b>Financement</b>                 | Opérateurs HLM   |
| <b>Echéancier</b>                  | Dès 2005   |

## ACTION EXPERIMENTALE : PRÊT SOCIAL LOCATIF ACCESSION (P.S.L.A.)

### **Présentation et modalités de mise en oeuvre**

Le Prêt Social Locatif Accession (P.S.L.A.) a été créé pour renforcer le dispositif de location-accession classique. Le décret et l'arrêté modifiant le Code de la construction et de l'habitat et instituant le PSLA ont été publiés au Journal Officiel du 27 mars 2004. La circulaire d'application date du 26 mai 2004.

Le PSLA est destiné à des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds d'éligibilité du Prêt à l'Accession Sociale (P.A.S.), inférieurs à ceux du prêt à 0%.

Le dispositif, ouvert à l'acquisition dans le neuf, se déroule en 2 phases. L'opération débute par une phase locative d'une durée généralement inférieure à 5 ans. Pendant cette période, le logement appartient à l'opérateur de location-accession. Le ménage verse à l'opérateur une redevance qui se décompose en une fraction locative, assimilable à un loyer, et une fraction acquisitive, assimilable à une épargne. A l'issue de la phase locative, le locataire peut choisir de lever l'option sur le logement et de s'en porter acquéreur (s'il ne le fait pas, la fraction acquisitive de la redevance lui sera restituée et il bénéficiera d'une garantie de relogement de l'opérateur de location-accession). Dans ce cas, c'est la phase d'accession qui s'enclenche. Le ménage s'engage donc à rembourser un emprunt, comme dans une opération classique d'accession à la propriété. Le ménage bénéficie de l'exonération de la Taxe Foncière Bâtie pour la durée restant à courir jusqu'à la quinzième année après la construction du logement.

Les communes pressenties pour cette expérimentation sur le territoire sont Biarrotte et St Laurent de Gosse.

Le dispositif pourra se mettre en place dès lors qu'un projet d'accession sera décidé par la commune. L'expérimentation ne pourra concerner qu'une partie des logements.

### **Objectifs**

Permettre l'accession à la propriété des personnes aux ressources les plus modestes par le biais d'un dispositif adapté et sécurisé.

Il est difficile de quantifier les objectifs de cette expérimentation sur le territoire. Un contact avec l'opérateur pressenti devra être établi le plus en amont possible du projet.

### **Maîtrise d'ouvrage**

Opérateurs HLM. Opérateur pressenti pour cette expérimentation : le COL

### **Partenariat**

Opérateurs HLM, Communes

### **Financement**

Opérateurs HLM

**Echéancier**

2005/2006

ACTION EXPERIMENTALE : BAIL EMPHYTEOTIQUE SUR LE FONCIER - FONCIER DIFFERE

**Présentation et modalités de mise en oeuvre**

Le principe repose sur la mise à disposition du ménage d'un terrain par une formule de bail emphytéotique, assorti d'un loyer symbolique. On dissocie l'acquisition du foncier de celle du logement. Ainsi, le ménage acquiert initialement la seule construction, ce qui allège le coût de l'opération de façon substantielle. Il est, dans un premier temps, locataire du foncier, qu'il peut acheter le cas échéant, au bout d'un délai à définir qui est, le plus souvent, d'une vingtaine d'années (le bail emphytéotique est un contrat de longue durée allant de 18 à 99 ans). Le prix d'achat est fixé par avance ; il équivaut à la valeur du terrain sur le marché le jour où l'opération a été entreprise, le cas échéant mis à jour en fonction d'un indice déconnecté de la valeur du marché local.

Dans certains montages, le foncier est simplement loué pour de très longues durées (90-99 ans) et la propriété du logement revient, au terme du bail, au propriétaire du terrain.

**Objectifs**

Favoriser l'accession sociale à la propriété pour les populations aux revenus modestes

L'approche du « foncier différé » a pour objectif de neutraliser pour un temps le prix du foncier. Cette neutralisation du prix du terrain en prenant en charge le seul coût de son portage permet de concentrer l'aide à l'accession sur la seule construction (opérations d'habitat groupé principalement). Elle répond ainsi à la double préoccupation d'abaisser le seuil de solvabilité exigé des ménages et d'établir, ou de maintenir, une certaine mixité sociale.

**Maîtrise d'ouvrage**

Dans ces deux hypothèses, le rôle du bailleur emphytéotique pourrait être joué par la collectivité locale en ayant éventuellement recours à un établissement public foncier, un organisme d'H.L.M. ou une S.E.M., voire à la filiale réglementée d'un C.I.L.

Dans le Seignanx, l'opérateur pressenti pour la mise en place de cette expérimentation est Habitat Sud Atlantique

**Partenariat**

Opérateurs HLM, communes

**Financement**

Opérateur HLM

**Echéancier**

2006/2007

## ACTION 3

### POURSUIVRE ET DEVELOPPER LES ACTIONS DE POLITIQUE FONCIERE

L'âge d'or des politiques foncières a disparu à la fin des années 1970 à la fois en raison des taux d'intérêt fortement positifs et d'un changement de nature des opérations d'aménagement.

Les évolutions actuelles des agglomérations, la persistance des besoins de constructions, l'étalement urbain mal maîtrisé, le processus rapide de valorisation des territoires rendent nécessaire la mise en place de politiques foncières et la mobilisation de moyens et d'outils permettant leur réalisation.

Le foncier est un thème transversal touchant pleinement le secteur de l'habitat et est pour le moins problématique du fait du contexte inflationniste. En 5 ans, dans le Seignanx, le foncier a subi une augmentation de 100 à 400% selon les communes du territoire. Pour faire face à ce phénomène, la Communauté de Communes du Seignanx a mis en œuvre de nombreuses actions depuis le PLH de 1999 et notamment la convention passée avec la SAFER.

Cependant, certains outils ont montré leurs limites ; il s'agit désormais d'aller au-delà en étroite collaboration avec les Communes membres.

#### OUTIL 1 : LE FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT ET LA PROGRAMMATION D'ACQUISITION DE FONCIER

##### **Outil « Fonds de Solidarité Logement »**

##### **Présentation**

Un Fonds de Solidarité Logement intercommunal a été créé par la Communauté de Communes du Seignanx.

##### **Modalités de mise en oeuvre**

Il consiste à attribuer une subvention de 3 000 € par logement locatif si la charge foncière dépasse de manière importante la valeur foncière de référence. En 4 ans, ce sont 220 000 € qui ont été octroyés.

##### **Objectifs quantitatifs**

La subvention de 3 000 € par logement locatif est maintenue pour la programmation à venir.

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Objectifs qualitatifs</b>       | Permettre aux personnes aux revenus les plus modestes de se loger dans le Seignanx et favoriser la mixité sociale sur le territoire.   |
| <b>Maîtrise d'ouvrage</b>          | EPCI   |
| <b>Coût</b>                        | 90 000€ pour une trentaine de logements subventionnés chaque année.  |
| <b>Financement</b>                 | EPCI   |
| <b>Echéance</b>                    | Dès 2005   |
|                                    | <b><u>Outil « Programmation d'acquisition de foncier » (pouvant évoluer lors de la création d'un EPFL – cf. outil 7)</u></b>   |
| <b>Présentation</b>                | La Communauté de Communes procède annuellement à la constitution de réserves foncières pour la mise en œuvre par les communes adhérentes de la politique locale de l'habitat définie. Le transfert foncier en sortie a lieu lorsqu'un projet communal d'aménagement se précise (lotissement ou intervention d'un opérateur HLM).   |
| <b>Objectifs quantitatifs</b>      | 1 ha en moyenne de réserves foncières par commune  |
| <b>Objectifs qualitatifs</b>       | Acquérir du foncier à viabiliser (Zones AU du P.L.U) pour la production de logements à vocation sociale et favoriser la mixité sociale et urbaine.   |
| <b>Modalités de mise en oeuvre</b> | <p>Ces acquisitions découlent souvent d'un processus de négociations directes entre les communes et les propriétaires. Par exemple, à Biaudos, des négociations ont permis d'acquérir du foncier à 56 €/m<sup>2</sup> (contre 69 à 76 € sur la marché privé), et l'opération entreprise sur le terrain s'est caractérisée par de la mixité sociale (11 lots de 1 000 m<sup>2</sup> en accession sociale et 2 lots pour la création de 6 logements locatifs à loyer modéré) et urbaine (diversité des formes d'habitat : maisons individuelles pour l'accession et petit collectif pour le locatif). Le mode opératoire fut le suivant : la commune achète le foncier, procède à l'assainissement. L'opérateur viabilise. La commune envoie les candidatures sélectionnées de demandeurs en accession aux opérateurs.</p> <p>Ce type d'initiative doit être poursuivi dans le cadre de la mise en place de la politique de l'habitat définie pour la période 2005-2010. Néanmoins, des limites apparaissent quant à la durée et</p> |

l'aboutissement des négociations entreprises. Le recours à d'autres outils doit être envisagé de manière plus systématique (Droit de Prémption Urbain, expropriation, etc.).

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Maîtrise d'ouvrage</b> | Communes   |
| <b>Partenariat</b>        | Communes, EPCI, opérateurs, propriétaires                |
| <b>Financement</b>        | Communes, EPCI à travers la création d'un fonds spécial. |
| <b>Coût</b>               | 850 000 €  |
| <b>Echéancier</b>         | Dès 2005   |

## OUTIL 2 : LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.) A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Objectif</b>     | <p>L'exercice du DPU doit toujours préciser le motif invoqué (cf. ci-après).</p> <p>La loi SRU du 13 décembre 2000 a modifié certains principes du DPU. Désormais, l'article L.210-I du Code de l'urbanisme énonce que « toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé ». Il s'agit d'aller au-delà d'une « simple » justification relative à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ; il convient de préciser l'opération et la raison pour laquelle l'acquisition est poursuivie. Néanmoins, une motivation concernant la constitution de réserves foncières en vue de la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat suffit, même si celle-ci n'a pas été préalablement définie par l'organe délibérant de la collectivité locale ou de l'EPCI.</p> |
| <b>Présentation</b> | <p><b>Textes de référence</b> : Code de l'urbanisme : L.210-I, L211-1 à L211-7, L213-1 à L213-18, R211-1 à R211-8, R213-1 à R213-30, A213-1</p> <p><b>Principes généraux</b> : Dans le cadre du droit de préemption, la puissance publique, principalement la commune s'interpose entre un vendeur et un acquéreur. Le droit de préemption ne concerne que les personnes qui souhaitent vendre un bien immobilier. Dès lors qu'il n'y a plus d'intention de vendre, le droit de préemption n'a plus d'objet, par définition.</p>   |

Le droit de préemption permet donc à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier, le plus souvent en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur.

### **Les zones concernées**

Ce droit ne peut intervenir que dans des zones préalablement définies par un acte administratif, qui désigne en même temps le titulaire de droit.

On distingue ainsi les droits de préemption dans les espaces naturels sensibles, que peuvent exercer les Départements, les zones agricoles où les SAFER peuvent intervenir, les Zones d'Aménagement Différé (ZAD) qui concernent l'ensemble du territoire national.

Mais le plus courant est le droit de préemption urbain (DPU) que la commune ou la Communauté de Communes peuvent s'exercer sur tout ou partie de son territoire.

### **Les motifs invoqués**

La collectivité publique ne peut exercer son droit de préemption que dans les zones géographiques préalablement bien délimitées, et uniquement pour mettre en œuvre des opérations d'intérêt général : réalisation d'équipements collectifs, valorisation du patrimoine, lutte contre l'insalubrité, développement d'activités économiques, etc.

### **Les opérations concernées**

Le DPU concerne l'ensemble des mutations immobilières à titre onéreux : ventes (quelles qu'en soient les conditions), échanges, apports en société, vente aux enchères volontaires, les cessions de droits indivis à un tiers, etc. Sont donc exclus les transmissions à titre gratuit (donation, succession), les partages de communauté ou de succession, les cessions de droits indivis à un membre de l'indivision, les transferts de jouissance, les ventes dans le cadre de liquidations judiciaires.

La récente loi Solidarité et Renouvellement Urbain a soumis au DPU les ventes forcées dans le cadre de saisies immobilières.

Le DPU concerne tous les types de biens (terrains, constructions, etc.) à l'exception des immeubles achevés depuis moins de dix ans et des logements isolés dans les copropriétés. Mais, même pour ces deux derniers cas, la commune peut instituer un droit de préemption "renforcé" par délibération motivée du conseil municipal.

### **Les droits du propriétaire**

Tout propriétaire peut adresser une simple lettre à la mairie pour savoir si son bien peut faire l'objet d'un DPU.

Si le bien est soumis à un DPU, son propriétaire peut en proposer l'acquisition à la commune, même s'il ne l'a pas encore mis en vente. Il lui suffit d'adresser (en recommandé avec accusé de réception le

formulaire appelé "Déclaration d'Intention d'Aliéner" (DIA) qui précise le prix demandé.

Si la commune accepte, la vente est supposée conclue. Et le prix doit être versé dans les six mois.

La commune peut aussi manifester sa volonté d'exercer son droit de préemption mais à un prix inférieur à celui demandé. Elle doit alors engager une procédure de fixation du prix auprès du tribunal de grande instance (cf. ci-après).

### **Le droit de rétrocession**

Comme déjà évoqué, le DPU doit être exercé dans un but d'intérêt général, qui doit être précisé dans la décision de la commune. Les anciens propriétaires et les acquéreurs évincés bénéficient d'un droit de regard sur l'utilisation ultérieure du bien.

Si, dans les cinq ans qui suivent, la commune affecte ou cède le bien à d'autres fins que celles annoncées, elle doit en prévenir l'ancien propriétaire et lui proposer de racheter l'immeuble. Si elle ne propose pas cette rétrocession, ce dernier peut engager une action en justice dans les cinq ans qui suivent l'utilisation non conforme du bien et demander, en plus de la rétrocession, des dommages-intérêts.

Une fois informé, l'ancien propriétaire dispose de deux mois pour faire connaître sa décision (son silence étant assimilé à une renonciation) et proposer éventuellement une contre-évaluation. Dès réception de sa réponse, la commune dispose de deux mois pour accepter de rétrocéder le bien au prix proposé ou pour saisir le juge de l'expropriation.

Une fois que le prix judiciaire a été fixé de façon définitive (après l'arrêt de la Cour d'appel ou après épuisement des délais d'appel), l'ancien propriétaire dispose de trois mois pour formuler une acceptation expresse (son silence étant assimilé à une renonciation).

Si l'ancien propriétaire renonce à son droit de rétrocession, la commune doit engager la même procédure à l'égard de l'acquéreur évincé lors de la préemption à condition naturellement que son identité ait été précisée dans la DIA.

Cette procédure complexe explique que les communes ont tout intérêt à respecter les engagements pris.

### **La procédure de préemption**

Généralement, la procédure débute quand le vendeur a trouvé un acquéreur potentiel. Après la signature de l'avant-contrat, le notaire chargé de la rédaction de l'acte envoie, au nom du vendeur, une DIA à la mairie, qui précise naturellement les conditions de la vente. Cette formalité est indispensable : en l'absence de DIA, la commune peut, en effet, introduire une action en justice devant le Tribunal de Grande Instance dans les cinq ans qui suivent la transaction pour faire annuler la vente.

## **Modalités de mise en oeuvre**

Dès lors plusieurs hypothèses sont possibles :

- La commune peut renoncer à exercer son droit, soit par décision expresse, soit en ne répondant pas dans le délai de deux mois après la réception de la DIA. Dans ce cas, le vendeur peut céder le bien, sans limitation de durée, aux conditions et prix définis dans le formulaire

- La commune décide d'exercer son droit de préemption. Elle doit le faire savoir dans le délai de deux mois au propriétaire, en précisant le motif invoqué. En l'absence de motif ou en présence d'une décision insuffisamment motivée, le propriétaire peut contester la décision auprès du tribunal administratif. Ainsi,

  - soit, la commune accepte les conditions demandées. La vente est censée parfaite puisqu'il y a accord sur la chose et le prix. Le vendeur est obligé de signer l'acte authentique de cession avec la commune

  - soit, la commune propose un prix inférieur. Dans ce cas, le propriétaire dispose de deux mois pour formuler sa réponse écrite. Là encore, plusieurs hypothèses sont possibles :

    - Le propriétaire renonce à vendre le bien, soit de façon expresse, soit en ne répondant pas pendant le délai de deux mois.

    - Le propriétaire accepte le prix proposé par la commune. La vente est supposée parfaite : l'acte authentique doit être signé dans les trois mois qui suivent et le prix doit être versé dans les six mois.

    - Le propriétaire refuse le prix proposé. Dans les quinze jours qui suivent sa réponse, la commune doit saisir le juge de l'expropriation (au tribunal de grande instance) et demander une fixation judiciaire du prix. Si le délai de quinze jours n'est pas respecté, la Commune est censée avoir renoncé à son droit de préemption.

Dans les huit jours qui suivent sa saisine, le juge fixe une date pour visiter les lieux et la communique aux parties en présence, au moins quinze jours à l'avance. En audience publique, le juge fixe ensuite la valeur des biens en question en tenant compte des différents paramètres en sa possession.

Les parties en présence et toute personne intéressée (locataire, etc.) peuvent faire appel du jugement auprès de la Cour d'appel compétente dans les quinze jours qui suivent la notification.

Une fois que le prix judiciaire a été fixé de façon définitive (après l'arrêt de la Cour d'appel ou après épuisement des délais d'appel), il s'impose aux deux parties, et le propriétaire et la commune disposent de deux mois pour accepter la transaction.

Le silence des deux parties au terme de ce délai équivaut à une acceptation tacite.

L'acte authentique doit ensuite être signé dans les trois mois qui suivent et le prix doit être versé dans les six mois.

A tout moment, et pendant les deux mois qui suivent la fixation définitive du prix par voie judiciaire, le propriétaire peut aussi revenir sur son intention de vendre et conserver le bien.

L'exercice du DPU par la Communauté de Communes du Seignanx suppose la mise en place d'une procédure d'instruction immédiate et complète lors du dépôt de la DIA en Mairie et une réactivité des instances décisionnelles (élus communautaires, direction et service aménagement/planification).

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Maîtrise d'ouvrage</b> | EPCI                          |
| <b>Financement</b>        | EPCI                          |
| <b>Partenariat</b>        | Communes, EPCI, propriétaires |
| <b>Echéancier</b>         |                               |

### OUTIL 3 : LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

**Présentation** Les textes législatifs et réglementaires relatifs à cette procédure sont inscrits dans le Code de l'expropriation.

L'expropriation est le droit reconnu aux personnes publiques de déposséder un particulier ou une personne morale de son bien, pour l'incorporer au patrimoine de l'Etat, des régions, des départements, des communes, des établissements publics ou même des personnes morales de droit privé.

L'expropriation aboutit à une « emprise » de la collectivité sur un bien privé ou plus exactement au transfert de la propriété de ce bien. Mais l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne saurait avoir lieu que si les conditions suivantes sont remplies :

- l'expropriation n'est autorisée que pour la réalisation d'une opération reconnue d'utilité publique ;
- la prise de possession par l'expropriant doit être subordonnée par le versement préalable d'une indemnité qui, pour être juste, doit recouvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ;
- en cas de désaccord sur la fixation du montant de l'indemnisation, l'exproprié doit disposer d'une voie de recours appropriée ;

- les formes impératives prévues par la loi doivent être scrupuleusement respectées.

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser aux vues de travaux ou services publics. Elle peut être déclarée dans tous les domaines dépendant de la puissance publique, qu'ils aient un caractère social, d'hygiène, scientifique, sportif, éducatif, artistique ou économique ou même pour faire bénéficier la collectivité publique de certaines plus-values.

L'appréciation de la réalité de l'utilité publique de l'opération envisagée peut être faite par le préfet ou par le juge administratif en cas de contentieux.

A l'exception du territoire des ambassades et des biens de collectivités publiques, tous les biens et droits réels immobiliers (servitudes, usufruit, emphytéose ou droit du titulaire ou du concessionnaire de mines), ainsi que quelques bien meubles, sont susceptibles d'expropriation. L'expropriation est possible sur tous les immeubles par nature : terrains nus ou bâtis. L'expropriation peut porter sur l'ensemble du bien ou sur une partie de celui-ci.

Il n'existe pas de liste exhaustive des bénéficiaires du droit d'exproprier. Il résulte de textes législatifs particuliers ou d'une jurisprudence constante du Conseil d'Etat que peuvent exproprier, notamment :

- l'Etat ou ses concessionnaires de services publics et de travaux publics,
- les collectivités publiques locales : régions, départements, communes,
- les syndicats de communes et syndicats mixtes,
- les districts et communautés urbaines créés en application de l'article 23 de la loi no 66-1069 du 31 décembre 1966, voir no 288.
- les établissements publics fonciers (C. urb., art. L. 324-1, al. 2),
- les chambres de commerce
- les établissements publics en général
- les SEM
- certains concessionnaires de travaux

### **Les indemnités**

A défaut d'accord amiable, les indemnités sont fixées par le juge de l'expropriation.

Les offres d'indemnités présentées par une ville aux propriétaires expropriés ne sont pas détachables de la procédure judiciaire du transfert de propriété et de la fixation des indemnités et ne relèvent donc pas de la compétence du tribunal administratif.

A partir de l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration de l'enquête publique, l'expropriant peut, dès qu'il est en mesure de

déterminer les parcelles qu'il envisage d'exproprier, procéder à la notification des offres d'indemnités, prévues à l'article L.13-3 du Code de l'expropriation. L'expropriant notifie le montant de ses offres et invite les expropriés à faire connaître le montant de leur demande. Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

La notification des offres doivent préciser, en les distinguant, l'indemnité principale, le cas échéant, les offres en nature, et chacune des indemnités accessoires, ainsi que, si l'expropriant est tenu au relogement, la commune dans laquelle est situé le local offert. De leur côté, les expropriés doivent faire connaître par écrit à l'expropriant, dans un délai de 15 jours à dater de la notification, soit leur acceptation, soit le montant détaillé de leurs demandes.

Si à l'expiration d'un délai de 8 jours à compter du transport sur les lieux, l'expropriant et l'exproprié sont toujours en désaccord sur les conditions de l'indemnisation, le juge de l'expropriation peut, à la demande de la partie la plus diligente, se prononcer par un jugement motivé.

### **La protection des occupants des logements expropriés**

Deux séries de dispositions traduisent le souci du législateur de veiller à ce que soit assuré, dans toute la mesure du possible, le logement ou la réinstallation des occupants contraints de quitter, par suite d'une expropriation, leur habitation ou les locaux dans lesquels ils exerçaient leur activité professionnelle.

Les articles L.14-1 à 14-3 du Code de l'expropriation ont institué un droit de priorité et un droit de préférence au profit des occupants de locaux d'habitation expropriés pour leur logement, pour l'acquisition des terrains ou de locaux et pour l'octroi de prêts (article L.314-1 du Code de l'urbanisme).

### **Le droit de rétrocession**

Le droit de rétrocession existant se caractérise par le rachat du bien exproprié par son précédent propriétaire ou, s'il s'agit d'un terrain agricole, sa location par son précédent exploitant. La rétrocession se fait à l'initiative soit du propriétaire exproprié, si le bien n'a pas reçu la destination prévue ou a cessé de la recevoir, soit de l'expropriant qui souhaite revendre le bien (ou le louer s'il s'agit d'un terrain agricole).

## **Modalités de mise en oeuvre**

**La procédure d'expropriation** comporte :

- une phase administrative qui, après une enquête préalable et une détermination contradictoire des biens à exproprier, a pour but de déclarer d'utilité publique la procédure d'expropriation des immeubles ou des droits réels que l'administration veut acquérir et la cessibilité des biens concernés. Elle se compose de 4 étapes :

En premier lieu, l'administration doit, dans une enquête préalable, recueillir les observations de toutes les personnes intéressées et provoquer les avis des collectivités ou organismes susceptibles de l'éclairer et aptes à apprécier l'intérêt public de l'opération envisagée.

Au vu du dossier de l'enquête préalable, la déclaration d'utilité publique est prononcée, suivant les cas, soit par décret en Conseil d'Etat ou par décret simple, soit par arrêté ministériel ou par arrêté préfectoral.

Parallèlement, une enquête parcellaire devra permettre aux propriétaires concernés de contester la nécessité de l'expropriation de telle ou telle partie de leurs immeubles ou droits immobiliers. Cette enquête doit aussi permettre l'identification des véritables propriétaires des biens.

Par un arrêté de cessibilité, le préfet traduit les résultats de l'enquête parcellaire et déclare cessibles les biens ou parties de biens dont la cession est nécessaire.

- une phase judiciaire pendant laquelle les tribunaux prononcent le transfert de propriété et évaluent les biens concernés.

Plus précisément, le transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers est opéré par voie soit d'accord amiable, soit d'ordonnance rendue, sur le vu des pièces nécessaires au prononcé de l'ordonnance, dans le 8 jours de la production desdites pièces, par le juge de l'expropriation.

Ces deux phases ne se déroulent pas obligatoirement dans cet ordre. Pour abréger notamment la mise en œuvre de la procédure de fixation des indemnités, l'administration expropriante, dès qu'elle est en mesure de déterminer avec suffisamment de précisions les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires et des tiers ayants droit, pourra notifier les offres et saisir le juge de l'expropriation à tout moment de son choix, à partir de l'ouverture de l'enquête préalable.

Cette étude analysera les opérations de la procédure d'expropriation dans l'ordre suivant : enquête préalable – déclaration d'utilité publique – enquête parcellaire – arrêté de cessibilité – ordonnance d'expropriation – offres et demandes – échange des mémoires – saisine du juge de l'expropriation – jugement fixant le montant des indemnités – le paiement ou la consignation des indemnités – la prise de possession.

**Modalités de mise en oeuvre**

EPCI, Communes

**Financement**

EPCI

**Echéancier**

## OUTIL 4 : LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

### **Présentation**

Les articles 7 et 8 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) modifient les dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

L'article L.311-1 de ce dernier définit les ZAC comme des « zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

### **Objectifs**

Les ZAC sont des instruments permettant aux collectivités territoriales de mettre en œuvre ou de faire mettre en œuvre leur politique d'urbanisme dans les quartiers nouveaux ou anciens. Elles ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services ou d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

### **Modalités de mise en oeuvre**

Le périmètre et le programme de la ZAC sont approuvés par délibération. La ZAC est dissociée du droit du sol, son emplacement est libre ; elle peut être créée dans les zones urbaines ou d'urbanisation future et dans les zones naturelles. En matière de maîtrise foncière, la possession de terrains n'est pas un préalable obligatoire à la création de ZAC.

Depuis la loi SRU, une même ZAC peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts.

La loi SRU a entendu mieux intégrer les opérations d'urbanisme dans la politique générale d'aménagement des collectivités locales, en supprimant les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) et en prévoyant que les règles applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté seront désormais déterminées par le PLU lui-même. La ZAC perd ainsi ce qu'elle pouvait conserver de dérogatoire et devient un simple instrument de la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Le PLU doit inclure le projet d'urbanisme de la ZAC (article 123-3 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, la création d'une ZAC impliquera la révision ou la modification du PLU de façon systématique. Par là même, la ZAC devra être compatible avec le SCOT.

Les différentes étapes concrètes de création d'une ZAC sont précisées par le décret n° 2001-261 du 27 mars 2001 (codifié dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme).

**Maîtrise d'ouvrage**

La ZAC est toujours une opération d'initiative publique, quel que soit son mode de réalisation. Sont compétents pour la création de ZAC : l'Etat, les collectivités territoriales, les EPCI, les syndicats mixtes et intercommunaux, les établissements publics d'aménagement (article L.321-1 du Code de l'Urbanisme), les OPHLM et OPAC.

**Partenaires**

Etat, EPCI, Communes, opérateurs

**Opérations**

ZAC de Maisonnave (quasiment terminée) à Saint-Martin-de-Seignanx et les projets en cours sur Ondres.

**Coût**

**Financement**

**Echéancier**

**OUTIL 5 : LES ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.)**

**Présentation**

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un secteur où une collectivité publique y ayant vocation ou une SEM titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de 14 ans, d'un droit de préemption sur toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits sociaux. Elle est un outil foncier permettant de préparer des actions ou opérations d'aménagement à moyen terme. Depuis la Loi d'Orientation pour la Ville de 1993, une ZAD peut être créée sur tout le territoire national, après avis de la commune. Elle se substitue de plein droit au DPU lorsque celui-ci avait été institué par la commune sur la même zone. Mais lorsque la commune projette une opération en zone U ou d'urbanisation future, elle a tout intérêt à recourir au DPU renforcé.

**Objectifs**

La ZAD permet d'acquérir des terrains compris dans un périmètre déterminé sans attendre une future déclaration d'utilité publique. Elle permet en outre de faire obstacle aux hausses des prix fonciers liés à une anticipation sur des opérations futures qui rendraient les acquisitions plus onéreuses et risqueraient de compromettre les projets d'aménagement, et notamment l'extension urbaine. Elle constitue un réel outil de contrôle du marché foncier dans les secteurs stratégiques.

**Modalités de mise en oeuvre**

La procédure de création d'une ZAD relève toujours de la décision de l'Etat. Elle fait l'objet :

- d'un arrêté motivé du préfet sur proposition ou après avis de la commune ou de l'EPCI ;
- d'un décret en Conseil d'Etat, en cas d'opposition de la commune ou de l'EPCI.

L'acte de création désigne le titulaire du droit de préemption qui peut être l'Etat, une collectivité publique, un établissement public y ayant vocation ou une Société d'Economie Mixte (SEM) bénéficiant d'une concession d'aménagement. Il précise les objectifs poursuivis. La décision de préemption se réfère à ces objectifs, sans qu'une motivation individuelle soit nécessaire pour chaque préemption. Les objectifs en question sont le même que ceux du DPU.

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Maîtrise d'ouvrage</b> | EPCI, Etat, SEM titulaire d'une convention d'aménagement |
| <b>Partenariat</b>        | Etat, EPCI, Communes, opérateurs                         |
| <b>Opérations</b>         | Expériences à Tarnos et à Saint Laurent de Gosse         |
| <b>Coût</b>               |  |
| <b>Financement</b>        |  |
| <b>Echéancier</b>         |  |

## OUTIL 6 : LA PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RESEAUX (P.V.R.)

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Présentation</b>                | La loi S.R.U. a défini un nouvel outil relatif à la participation pour le financement des voies nouvelles et de leurs réseaux. Dès lors, la commune peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. |
| <b>Objectifs</b>                   | Elle permet une répartition des coûts d'équipements publics non plus entre les constructions édifiées, mais entre les propriétés foncières desservies par les équipements publics.   |
| <b>Modalités de mise en oeuvre</b> | La circulaire n°2004-5 UHC/DU3/5 du 5 février 2004 précise les modalités de mise en oeuvre de la participation pour voies et réseaux.<br>La participation, instaurée par délibération du conseil municipal (article L.332-11-1CU), concerne les dépenses de :  |

- coût de réalisation ou de l'aménagement de la voie, notamment les frais d'étude, d'acquisition des terrains d'emprise de la voie, les coûts des matériaux et de leur mise en œuvre, les éventuels frais financiers ;
- coût du dispositif de tous les réseaux (écoulement des eaux pluviales, du réseau d'éclairage public, du réseau d'eau potable, du réseau d'électricité, du réseau gaz, du réseau d'assainissement, du téléphone, etc.) réalisé pour la viabilisation de la voie nouvelle.

Le coût de cet aménagement pourra être mis à la charge de tous les propriétaires des terrains que cette voie rendra constructibles (parcelles situées à moins de 80 mètres de la voie nouvelle et charge calculée au prorata de la superficie des terrains). Ce dispositif fonctionne hors lotissement, car dans ce cas, les frais sont pris en charge par l'aménageur.

Quand la voie préexiste, le conseil municipal peut décider qu'aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu et ne faire payer au propriétaire que les réseaux.

Par ailleurs, il est prévu (article L.332-11-1) que le conseil municipal peut exempter de PVR les propriétaires (organismes HLM, SA HLM, SEM locales ou à capitaux publics majoritaires) qui destinent leurs terrains à l'implantation de logements sociaux. La participation manquante est alors prise en charge par la commune qui n'est pas autorisée à la répartir entre les propriétaires restant assujettis à la PVR dans le périmètre concerné.

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Maîtrise d'ouvrage</b> | Communes                            |
| <b>Partenariat</b>        | Communes, propriétaires, opérateurs |
| <b>Coût</b>               |                                     |
| <b>Financement</b>        | Communes, propriétaires             |
| <b>Echéancier</b>         |                                     |

## OUTIL 7 : L'ADHESION A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DES LANDES

**Présentation**

Compte tenu des interactions entre les territoires et de l'existence de problématiques communes, les réflexions relatives à la question foncière doivent s'envisager à l'échelle intercommunale, d'une part (mise en cohérence des PLU réalisée) et à un niveau territorial plus large encore, d'autre part.

Qui plus est, la plupart des collectivités locales n'ont pas la taille suffisante pour disposer d'un service foncier permanent et se doter ainsi d'une ingénierie juridique, administrative et financière spécifique, apte à fournir aux élus les éléments nécessaires à la définition d'une stratégie. Même lorsque la taille leur permet d'avoir leur propres services, il est souvent utile de recourir à un opérateur foncier extérieur, fondé sur un principe de mutualisation des moyens, qui pourra assurer pour leur compte l'ensemble des prestations nécessaires à l'acquisition et au portage foncier. En intervenant sur un territoire dont l'échelle est suffisante, en terme de population, de nombre et de diversité des collectivités membres, de superficie et le cas échéant de potentiel fiscal, un Etablissement Public Foncier Local (EPFL) pourra développer toutes les compétences techniques de l'action foncière sans présenter un coût excessif.

La loi SRU a donné aux EPFL un nouveau cadre juridique.

Peuvent adhérer à un EPFL des EPCI, des communes, des départements et des régions.

L'EPFL est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou tout autre personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement (articles L.221-1 et 221-2 du Code de l'Urbanisme).

Il a pour rôle d'aider les collectivités à recenser les terrains disponibles, bâtis ou non bâtis et ceux sur lesquels il est envisageable de faire du renouvellement urbain. Les compétences de l'EPFL sont exclusivement foncières : achat, portage, gestion, remise en état, dépollution et vente des terrains (soit à une collectivité, soit à un opérateur). L'EPFL réalise des études et les travaux inhérents à ces actions. L'EPFL peut fournir toutes prestations techniques et d'ingénierie à ses membres dans le cadre de ses compétences. Dans la chaîne de l'aménagement, l'EPFL se situe entre, d'une part, les organismes de planification et d'études (services de l'Etat, agences d'urbanisme, services d'urbanisme des collectivités locales, etc.) qui définissent des orientations stratégiques et élaborent les documents de programmation et de planification et, d'autre part, les opérateurs qui viabilisent les terrains, construisent les bâtiments et les commercialisent. L'EPFL n'est pas un aménageur.

Il peut acquérir les biens par voie amiable ou par voie d'expropriation dans le cadre des déclarations d'utilité publique. Il peut aussi exercer par délégation les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme : DPU, droit de préemption en ZAD ainsi que le droit de préemption sur les espaces naturels sensibles.

Les activités de l'EPFL se situent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) fixé par le conseil d'administration. Il définit les orientations de l'établissement, les méthodes et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs

fixés. C'est un document prévisionnel élaboré en étroite collaboration avec les collectivités locales, les EPCI et les principaux acteurs de l'aménagement concernés. Les orientations peuvent se décliner dans des conventions opérationnelles qui précisent les conditions d'acquisition, de portage, les délais et conditions de revente à la collectivité, la détermination du prix de cession et les modalités de paiement.

En matière de financement, le conseil d'administration d'un EPFL peut désormais décider lui-même d'instaurer la Taxe Spéciale d'Équipement - TSE (article 1607 bis du Code général des Impôts), dans une limite de 20 euros par habitant résidant sur le périmètre d'intervention.

D'autres modalités de financement peuvent être utilisées (contribution des adhérents).

## **Objectifs**

Les acquisitions réalisées par l'EPFL pourront permettre aux collectivités locales aussi bien de constituer des réserves foncières que de réaliser à court ou moyen terme des actions et opérations d'aménagement. Ces acquisitions et réserves foncières pourront ensuite être utilisées par les collectivités pour mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, favoriser le développement des loisirs ou du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, résorber les friches, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'intérêt de l'EPFL réside dans son rôle régulateur des prix du foncier, aspect qui devrait faciliter la production de logement social.

## **Modalités de mise en oeuvre**

Les principales phases de la création d'un EPFL sont :

### **- Phases préliminaires**

- Réalisation des études préalables justifiant de l'utilité de la constitution d'un outil au service des politiques foncières locales déjà définies au moins dans leurs orientations. Ces études sont réalisées à l'initiative des EPCI et collectivités locales intéressées avec l'aide des services déconcentrés de l'État ;
- Présentation du projet de statuts aux élus afin de recueillir leurs avis et réalisation d'un calendrier prévisionnel pour la création de l'EPFL ;
- Transmission du projet de statuts aux futurs membres de l'établissement ;
- Délibération des conseils communautaires, municipaux, généraux et régionaux concernés par le projet de statuts.

### - **Création de l'établissement**

- Création de l'EPFL par le Préfet, au vu des délibérations des organes délibérants des EPCI et communes futurs membres ;
- Parution de l'arrêté de création au recueil des actes administratifs du département et installation du conseil d'administration par le préfet de département ;
- Désignation du comptable de l'établissement par le préfet après avis du trésorier payeur général ;
- Premier conseil d'administration de l'établissement ;
- Nomination du directeur par le conseil d'administration sur proposition du président.

### - **Vie de l'établissement**

- Un arrêté préfectoral est nécessaire pour toute modification des statuts et notamment pour les adhésions nouvelles. Cet arrêté doit paraître au recueil des actes administratifs du département.

Deux options se présentaient à la Communauté de Communes du Seignanx par rapport à son adhésion au sein d'un EPFL :

- EPFL du Pays Basque et du Sud des Landes ;
- EPFL des Landes (ensemble du périmètre départemental).

L'EPCI se dirigera vers l'EPFL des Landes dont l'opérationnalité a été programmée par les élus du Conseil Général pour la fin de l'année 2005. A ce jour, ces derniers organisent des rencontres avec l'ensemble des structures intercommunales landaises.

L'adhésion de la Communauté de Communes du Seignanx à un EPFL suppose la modification des statuts de l'EPCI (prise de la compétence Z.A.C).

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Maîtrise d'ouvrage</b> | EPCI, collectivités locales, Etat  |
| <b>Partenaires</b>        | EPCI, collectivités locales, Etat, opérateurs  |
| <b>Coût</b>               |  |
| <b>Financement</b>        | EPCI, collectivités locales, Etat, opérateurs, autres personnes morales publiques ou privées |
| <b>Echéancier</b>         | Fin 2005   |

## ACTION 4

### **METTRE EN PLACE DES DISPOSITIFS D'ANALYSE, DE PROSPECTION FONCIERE ET D'ANIMATION SUR LA BASE DES OBSERVATOIRES EXISTANTS**

#### **Présentation**

Le PLH de 1999 préconisait la création d'un observatoire du logement. Le Comité de Bassin d'Emploi du Seignanx possède un observatoire territorial au sein duquel a été intégré l'observatoire du logement.

L'observatoire a un rôle d'information et de diffusion des données collectées et produites :

- Un journal de l'observatoire, publication annuelle à destination des partenaires, qui communiquent les données essentielles concernant le logement, l'économie et l'emploi ;
- Les cahiers de l'observatoire. Il s'agit de rendus d'études et d'analyses spécifiques, telles que les tendances de l'habitat (juin 2002).

Aux vues du contexte global, l'observatoire du logement doit être renforcé par l'observation du foncier.

#### **Modalités de mise en œuvre générales**

Un dispositif permettant l'observation, l'analyse et la prospection foncière devient nécessaire. La Communauté de Communes adhérente à l'Agence Adour Pyrénées pourra bénéficier de l'observatoire du foncier mis en place en 2005 par cet organisme. Il sera, en effet nécessaire d'avoir une bonne articulation entre les observatoires.

La Communauté de Communes se dotera des moyens humains et matériels nécessaires pour assurer l'ensemble de ces actions.

#### **Objectifs**

Les objectifs de l'évaluation sont aussi bien d'évaluer l'impact des règles d'urbanisme, de surveiller les tendances du marché pour voir si une intervention publique régulatrice est nécessaire ou souhaitable, que de prospecter en vue de la réalisation de projets publics.

La qualité de la mise en œuvre du PLH et les modalités de suivi et d'évaluation des actions qu'il préconise seront fortement conditionnées par la qualité du dispositif d'observation foncière. Cette efficacité passe par l'alimentation systématique de la base de données de l'observatoire du foncier par les informations issues des

outils de l'urbanisme opérationnel et/ou réglementaire (DIA, DUP, ADS, SIG, etc.)

### OUTIL 1 : ETOFFER L'ACTIVITE PAR LA SAISIE DES DECLARATIONS D'INTENTION D'ALIENER (DIA)

#### **Principes et modalités de mise en oeuvre**

Une fois les objectifs définis, on peut ensuite définir les périmètres d'observation, s'intéresser au prix des terrains échangés sur le marché et au volume des transactions réalisées puis au gisement foncier mobilisable pour divers usages urbains. Les données étant relativement rares (les principales sources d'information sont les services fiscaux, les notaires, les opérateurs fonciers), cette observation sera plus efficace si elle est conduite avec les autres acteurs du territoire et si ces résultats sont mobilisables.

L'observation du foncier est beaucoup plus difficile que celle de l'immobilier, car les biens faisant l'objet d'une transaction sont plus hétérogènes et leur nombre est plus faible. De plus, un nombre conséquent de paramètres influent sur la valeur d'un bien foncier : sa taille, son exposition, sa situation, le site, le raccordement aux voies et aux réseaux, l'utilisation des biens avoisinants, la réglementation actuelle de l'urbanisme et les perspectives d'évolution future, l'existence de grandes infrastructures de transport.

Etoffer l'activité de l'observatoire du logement par la saisie des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) permettra ainsi, d'une part, de localiser les secteurs et les quartiers dynamiques sur le territoire et, d'autre part, de recueillir des informations sur le profil des propriétaires (qui construit, quel produit et pour quelle affectation ?) afin de comprendre plus précisément le fonctionnement du marché. Une analyse des phénomènes observés devra pouvoir servir à l'élaboration d'études plus globales de planification et de prospective.

### OUTIL 2 : SYSTEMATISER LES RELATIONS AVEC LES DISPOSITIFS D'URBANISME EN PLACE (PLU, SIG, DPU, ADS)

#### **Principes et modalités de mise en oeuvre**

Le recueil des prix et des volumes de transactions foncières peut initialement être superposé, à l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG), au classement des terrains dans le PLU ou encore à la localisation de certains équipements de grands projets. La contextualisation et la localisation des transactions foncières permettent de comprendre les logiques des différents acteurs qui influent sur le marché foncier.

Lors de la mise en œuvre d'une politique foncière, les SIG donne l'opportunité de mieux connaître le territoire au niveau de sa structure foncière, mais aussi de comprendre les phénomènes physiques, sociologiques, économiques et humains. Plus précisément, ils permettent de superposer des connaissances sur un même territoire, de croiser des informations d'origines diverses et de restituer des cartes faciles à interpréter (la cartographie constitue un langage commun à tous les acteurs). Par ailleurs, analysant des phénomènes, observant des évolutions, simulant des solutions, ils peuvent être modélisés pour répondre à des objectifs définis dans un projet de politique foncière.

Cet outil deviendra incontournable pour le suivi et d'évaluation du programme foncier si des mises à jour permanentes sont assurées. Celles-ci supposent un lien étroit entre l'observatoire du logement et du foncier et le service urbanisme de la Communauté de Communes, en ce qui concerne l'actualité des PLU, des DUP et de l'instruction des permis de construire.

### OUTIL 3 : METTRE EN PLACE UN REFERENTIEL FONCIER

#### **Principes et modalités de mise en œuvre**

Le traitement des données recueillies par l'observatoire du logement et du foncier peut faire l'objet de la rédaction d'un référentiel foncier. Il s'agit d'un document qui permet de cadrer l'intervention foncière et qui a, plus précisément, pour fonction :

- l'information auprès des décideurs des potentialités et des contraintes foncières du secteur concerné, afin que les projets d'aménagement tiennent compte de ces paramètres essentiels
- la préparation de programmes d'intervention foncière à mettre en œuvre sur ce secteur.

Il se décompose en 3 étapes : l'état des lieux (structure parcellaire, propriété et occupation à partir des éléments fournis par la commune et enquêtes de terrains), l'identification des zones prioritaires d'intervention, et la définition d'une stratégie (proposition d'un programme ou d'un schéma de référence du foncier, hiérarchie dans le temps des acquisitions, etc.).

Avec cet outil, on va au-delà de la simple observation foncière.

Intérêts de l'outil :

- agit sur la valeur des échanges fonciers et permet ainsi à la puissance publique d'intervenir sur des mutations foncières dans le but d'aménagements délimités par le droit de l'urbanisme.
- outils fiscaux multiples : majoration de la valeur locative cadastrale.

|   |  |
|---|--|
| <b>Maîtrise d'ouvrage de ces outils</b> | Observatoire du Logement CBE du Seignanx – EPCI  |
| <b>Partenariat</b>                      | EPCI, CBE, communes, DDE, ODHLM, SA HLM, COL, CIL 40, agences immobilières, notaires, INSEE, DRE, CAF, services fiscaux, |
| <b>Coût</b>                             | à définir  |
| <b>Financement</b>                      | EPCI, Etat<br>Aides de la Région et de l'UE pour la mise en place du référentiel foncier                                 |
| <b>Echéancier</b>                       | 2006   |

#### OUTIL 4 : LA NECESSITE D'UNE EVALUATION ANNUELLE DES ACTIONS DEFINIES DANS LE PLH 2005-2010

La politique de l'habitat figure parmi les objectifs prioritaires que se sont fixés les élus de la Communauté de Communes du Seignanx.

Compte tenu des objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2005-2010, une évaluation annuelle des actions mentionnées dans ce document devra être envisagée.

Cette évaluation pourra être réalisée, soit en interne soit en externe, en confiant cette mission à un bureau d'études spécialisé.

## **ACTION 5**

### **TRAVAILLER SUR LA DENSITE URBAINE, RATIONALISER LA CONSOMMATION DU FONCIER**

**Contexte** Pour la majorité des familles, l'accèsion pavillonnaire reste un élément fort dans le parcours résidentiel. L'étalement urbain caractérisé par la diffusion de l'habitat pavillonnaire, qu'il soit mis en œuvre par des particuliers ou par la collectivité locale dans le cadre de lotissements communaux, pose le problème de la consommation de l'espace. Ce phénomène a des répercussions sur 2 champs :

- La problématique environnementale, par référence à l'espace ;
- La problématique financière, par référence aux porteurs de projet.

**Objectifs** Rationaliser la consommation de l'espace par souci environnemental et paysager.  
Optimiser la ressource foncière.

**Présentation** Il s'agit de poursuivre la réflexion sur la densification en milieu urbain. Des opérations ont vu le jour dans le Seignanx ; il faut désormais les généraliser.

Les principes relatifs à l'habitat de type petit collectif, habitat intermédiaire et modèle semi-pavillonnaire sont à privilégier. Qui plus est, des témoignages montrent que ces types de produits répondent à une demande, l'essentiel pour les résidents n'étant pas toujours le type d'habitat mais la proximité des centres urbains et de leurs services. L'enjeu réside dans l'insertion de ces constructions au territoire (éviter les sites sans relief, banaux, sans liaison avec les centres urbains, etc.).

#### **OUTIL 1 : VEILLER AU RESPECT DES PRECONISATIONS DES PLU**

**Modalités de mise en œuvre** Depuis 2001, la Communauté de Communes est compétente en matière d'élaboration, révision, modification du PLU.

Les PLU ont été élaborés en régie.

Pour plus de cohérence, dès 2005, elle entend instruire, pour le compte des Communes, les autorisations liées à l'Application du

Droit des Sols. Il sera question pour les élus de chaque commune et pour l'instructeur ADS de veiller au respect des préconisations inscrites, telles que la taille des parcelles ainsi que les prescriptions, prospections et recommandations définies par l'étude architecturale et paysagère.

En 2006, l'ensemble des Communes sera couvert par les PLU rendus opposables.

**Maîtrise d'ouvrage** Communes, EPCI (ADS)

**Echéancier** Dès 2005

## OUTIL 2 : CREER UN GROUPE DE TRAVAIL « RENOUVELLEMENT URBAIN »

**Présentation et modalités de mise en oeuvre**

Un groupe de travail « Renouvellement Urbain » pourra être créé avec l'appui des observatoires, dans la mesure où il s'agit d'un lieu de rencontre et de débat entre les acteurs locaux.

Ce groupe pourra s'informer sur des expériences réussies en matière de renouvellement urbain et de densité urbaine. Il sera également attentif à un phénomène en développement relatif à l'acquisition de biens immobiliers en vue d'une démolition-reconstruction envisagée à des fins spéculatives. Ce type d'opération, bien qu'il favorise souvent la production de logements collectifs et la densité urbaine, doit être encadré pour éviter les incohérences architecturales.

**Maîtrise d'ouvrage** Observatoire du logement et du foncier

**Partenariat** Communes, CAUE

**Echéancier** 2006

## ACTION 6

### ORGANISER LES DEPLACEMENTS

OUTIL DE REFERENCE : SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE BAYONNE ET DU SUD DES LANDES (SCOT NORD)

#### Objectifs

Traiter une thématique qui s'envisage nécessairement à une échelle territoriale plus large que celle du Seignanx pour plus de cohérence et d'efficacité.

#### Présentation

La loi SRU donne une ampleur nouvelle au contenu et aux objectifs des Schémas de Cohérence Territoriales (SCOT). Le SCOT permet de mettre en cohérence, de coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'implantations commerciales. Il constitue un document fédérateur de planification stratégique pour l'ensemble de ces domaines, c'est un outil d'orientation à caractère prospectif (10 ans).

Localement, 3 secteurs géographiques forment un bassin de vie aux problématiques similaires :

- le bassin Sud des Landes/Seignanx (Communauté de Communes du Seignanx) ;
- le bassin Adour Nive (Bardos, Urt, Bassussary Ustaritz et la communauté de communes Nive-Adour)
- le cœur de l'agglomération bayonnaise (BAB et Boucau).

Le SCOT de Bayonne et du Sud des Landes (SCOT Nord) regroupe donc 21 communes, représentant environ 165 000 habitants.

Le SCOT se compose :

- d'un rapport de présentation, qui expose le diagnostic territorial et évalue les besoins en terme de développement économique, d'aménagement, d'environnement, d'habitat, de transport, d'équipements et de services. Il présente également le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) retenu et mis en œuvre par une concertation accrue des acteurs engagés, dans le cadre de la Loi d'Orientation d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.

- d'un document d'orientation et les documents graphiques qui précisent les dispositions à prendre dans les domaines précités.

Ainsi, la question des déplacements envisagée dans le PLH 2005-2010 du Seignanx est relayée aux prescriptions du SCOT Nord en cours de réalisation.

## **ACTION 7**

### **REPONDRE AUX OBLIGATIONS DU SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

#### **Contexte**

La loi Besson II du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage a été transcrite localement par la mise en place du Schéma Départemental des Gens du Voyage. Celui-ci a été approuvé le 18 mars 2002 par le Préfet des Landes et le Département des Pyrénées-Atlantiques.

Ce schéma impose au territoire du Seignanx de mettre en œuvre des dispositifs d'accueil pour les gens du voyage compte tenu des flux de caravanes importants (de 80 à 450) qui le traverse.

Ainsi, 2 aires verront le jour sur le territoire du Seignanx. Les projets ont été confiés à un bureau d'études qualifié sur les questions de l'accueil des gens du voyage (Caths Ingénierie Sociale)

#### **Objectifs**

Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage dans le respect de la réglementation et dans l'objectif d'une coopération harmonieuse de toutes les composantes sociales du territoire ainsi que dans le souci d'éviter les installations illicites et de préserver l'ordre public.

#### **OUTIL 1 : LA REALISATION D'UNE AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE A TARNOS**

#### **Présentation**

Afin de répondre aux recommandations de la loi Besson II (desserte en voirie et réseaux, proximité du centre-ville et des services), la Communauté de Communes et la municipalité tarnosienne ont arrêté leur choix sur un emplacement situé en bordure de RN 10, sur sa partie ouest, au lieu-dit « Garros ». Il figure au PLU approuvé ; cette aire d'accueil a une capacité de 10 emplacements.

Afin d'optimiser l'utilisation des aires et garantir leur appropriation par les gens du voyage, des aménagements complémentaires optionnels et stratégiques, en phase avec les besoins et les modes de vie des nomades, seront mis en place. Ils permettront l'intégration sociale des gens du voyage au sein de la société sédentaire. On citera, par exemple, la mise à disposition d'emplacements de 150 m<sup>2</sup>, 1 module sanitaire de 2 blocs individuels par emplacement, un

système individuel de comptage des fluides (eau et électricité), la végétalisation des sites, etc.

Au-delà de ces aménagements, une politique d'accompagnement social devra être mise en place par un partenariat avec les acteurs compétents.

## OUTIL 2 : LA REALISATION D'UNE AIRE DE GRAND PASSAGE DES GENS DU VOYAGE A ONDRES

### Présentation

La localisation d'une aire de grand passage sur la commune d'Ondres répond également aux recommandations législatives (proximité d'un grand axe routier et du centre-ville, terrain suffisamment grand et porteur pour accueillir un nombre important de caravanes). Elle se situera à proximité de la RN10 (partie est) et de l'échangeur autoroutier de l'A63, au lieu-dit « Labranère ». Elle disposera d'un accès sécurisé sur la RN 10.

Cette aire est prévue pour accueillir une centaine de caravanes. Le site sera clôturé. L'accès à l'eau et l'électricité est prévu. Les sols seront stabilisés et porteurs (souvent végétaux) et des zones de branchements sur lesquelles viendront se poser des équipements mobiles sanitaires seront installées.

### Modalités de mise en oeuvre

L'échelle intercommunale a été privilégiée. La réalisation d'une seule aire à l'échelle intercommunale couvre les obligations des autres communes. Par ailleurs, cette option va notamment permettre d'aménager un dispositif d'accueil global, cohérent et harmonieux, d'offrir une réponse la mieux adaptée possible aux besoins, souhaits et intérêts des nomades, et de mutualiser les coûts de tels équipements.

La Communauté de Communes se donnera les moyens humains et matériels relatifs à la gestion de cet équipement.

### Enjeux

L'enjeu central est celui de la gestion des aires. Outre la mise en place d'un processus de responsabilisation des gens du voyage visant la garantie du maintien en l'état des équipements et l'optimisation de leur durabilité (notamment par le biais d'un système de prépaiement des fluides et l'établissement d'un règlement intérieur), il s'agira de définir plusieurs éléments relatifs au mode de gestion : régie directe et système d'accueil en réseau.

Par ailleurs, la problématique de l'accueil des gens du voyage doit s'envisager à l'échelle interdépartementale compte tenu de la

situation géographique du Seignanx, aux portes de l'agglomération bayonnaise.

L'accueil des gens du voyage sur le territoire limitrophe de la Communauté d'Agglomération de Bayonne-Anglet-Biarritz, d'après les préconisations du Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage des Pyrénées-Atlantiques (19 novembre 2003) :

- Pas de projet d'aire d'accueil à réaliser sur l'agglomération. On ne fait que maintenir l'aire existante de 50 places de Landa Tipia ;
- Projet de création d'une aire d'accueil de 10 places à Boucau ;
- Imprécision du Schéma sur la localisation de 2 aires de grand passage à créer sur l'agglomération bayonnaise au sens large : « création d'une aire de grand passage d'une capacité de 50 ou 150 places de caravanes sur le territoire de Bayonne-Anglet-Biarritz (capacité à déterminer en concertation avec les communes de Villefranque et d'Ustaritz).

L'élaboration des Schémas Départementaux a ses limites en terme de coordination. Une concertation est donc à envisager/renforcer à cette échelle :

- Création d'une commission interdépartementale Landes/Pyrénées-Atlantiques ;
- Positionnement de la Communauté de Communes du Seignanx dans le cadre du SCOT Agglomération de Bayonne – sud Landes en cours pour y intégrer la thématique de l'accueil des gens du voyage et envisager communément des solutions.

## **Partenariat**

EPCI, communes et leurs services, Etat (DDE 40 et 64), Conseil Général, CABAB, gestionnaires des aires du BAB et de MACS.

## **Coût**

La réalisation de l'aire d'accueil de Garros est évaluée à 470 000 € environ et celle de grand passage d'Ondres, à 289 615 € (montants hors taxe prenant en compte les dépenses de fonctionnement).

Création de poste(s) pour le/les gestionnaire(s) des aires.

## **Financement**

Aire d'accueil :

- Etat : 70% des travaux d'investissement plafonnées à 15 245 euros par place de caravanes + 130,11 € par mois et par place de caravane dans le cadre du dispositif d'aide à la gestion ;
- Département des Landes : 10% du montant de la subvention accordée par l'Etat pour l'investissement et la gestion.

Aire de grand passage :

- Etat : 70% des travaux d'investissement, plafonnés à 114 336 €.

La législation impose un délai de 2 ans à partir de la date de publication du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage pour la mise en œuvre des projets. La Communauté de Communes du Seignanx a déposé les dossiers dans les temps et bénéficie ainsi des garanties financières nationales et départementales.

**Echéancier**

- Ouverture de l'aire de grand passage : 2005
- Ouverture de l'aire d'accueil : 2006

## Liste des abréviations couramment utilisées

### A

|        |  |
|--------|--|
| ADIL : | Association Départementale d'Information sur le Logement |
| ADS :  | Autorisation et Droit du Sol                             |
| ANAH : | Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat        |
| APL :  | Aide Personnalisée au Logement                           |

### B

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| BAB : | Bayonne Anglet Biarritz |
|-------|-------------------------|

### C

|            |   |
|------------|---|
| C.A.F :    | Caisse d'Allocations Familiales   |
| CBE :      | Comité de Bassin d'Emploi   |
| CCAS :     | Centre Communal d'Action Sociale  |
| CESAH 40 : | Centre d'Etudes et de Suivi pour l'Aménagement et l'Habitat dans les Landes |
| CDC :      | Caisse des Dépôts et Consignations  |
| CIL :      | Comité Interprofessionnel du Logement                                       |
| COL :      | Comité Ouvrier Logement   |

### D

|       |  |
|-------|--|
| DDE : | Direction Départementale de l'Équipement |
| DRE : | Direction Régionale de l'Équipement      |
| DIA : | Déclaration d'Intention d'Aliéner        |
| DPU : | Droit de Préemption Urbain               |
| DUP : | Déclaration d'Utilité Publique           |

### E

|        |  |
|--------|--|
| EPCI : | Etablissement Public de Coopération Intercommunale |
| EPFL : | Etablissement Public Foncier Local                 |

### I

|         |   |
|---------|---|
| INSEE : | Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques |
|---------|---|

### L

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| LIP : | Logement d'Insertion Privé |
|-------|----------------------------|

### M

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| MACS : | Mareme Adour Côte Sud               |
| MSA :  | Mutualité Sociale Agricole          |
| MOUS : | Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale |

### O

|           |  |
|-----------|--|
| OPAC :    | Office Public d'Aménagement et de Construction   |
| OPAH :    | Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat |
| OPD HLM : | Office Départemental d'Habitation à Loyer Modéré |

### P

|           |  |
|-----------|--|
| PACT :    | Association pour la Protection, l'Amélioration, la Conservation de l'Habitat |
| PADD :    | Projet d'Aménagement et de Développement Durable                             |
| PAE :     | Programme d'Aménagement d'Ensemble   |
| PALULOS : | Prêt à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale    |
| PAS :     | Prêt d'Accession Sociale   |
| PIG :     | Programme d'Intérêt Général  |
| POS :     | Plan d'Occupation des Sols   |
| PLAI :    | Prêt Locatif Aidé d'Intégration  |

PLH : Programme Local de l'Habitat  
PLS : Prêt Locatif Social  
PLU : Plan Local d'Urbanisme  
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social  
PSLA : Prêt Location Accession  
PST : Programme Social Thématique  
PTZ : Prêt à Taux Zéro  
PVR : Participation pour Voirie et Réseaux

## **R**

RMI : Revenu Minimum d'Insertion

## **S**

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural  
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale  
SEM : Société d'Economie Mixte  
SIG : Système d'Information Géographique  
SRU : loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain

## **T**

TLE: Taxe Locale d'Equipement

## **Z**

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée  
ZAD : Zone d'Aménagement Différée