

**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**

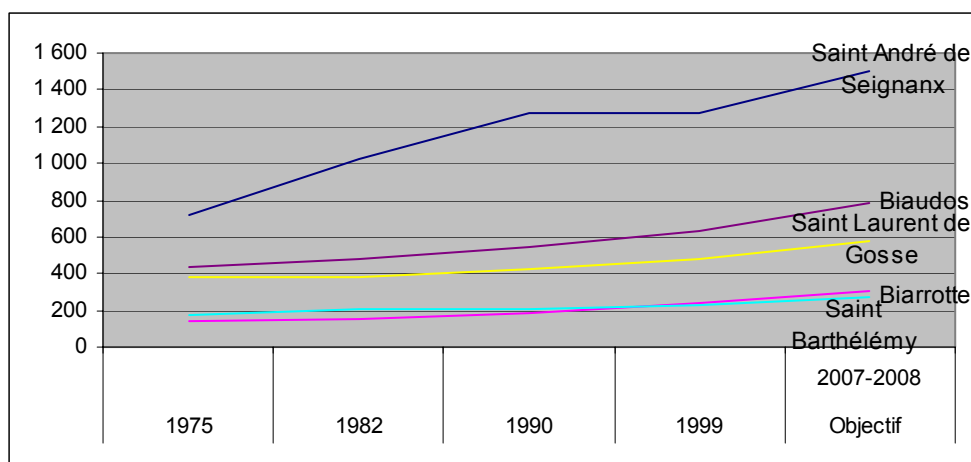
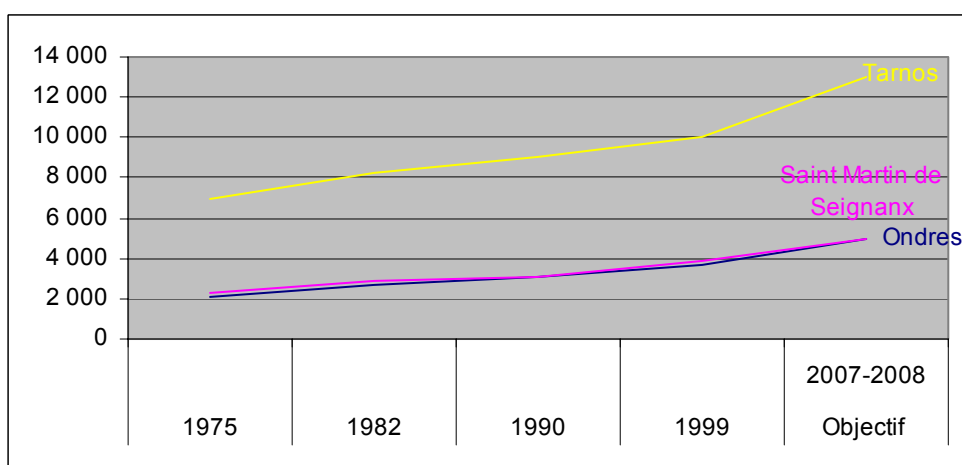
e-mail : [cesah40@wanadoo.fr](mailto:cesah40@wanadoo.fr) - [www.pactdeslandes.org/cesah.htm](http://www.pactdeslandes.org/cesah.htm)  
46 Rue Baffert - 40100 Dax - 05 58 90 17 87 - 05 58 90 90 50

# ***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 75 / 82	évolution 82 / 90	évolution 90 / 99	évolution 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 (estimation)	Rythme annuel de progression1990- 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 (km2)	1990	1999	2004 (est.)	Evolution 90/ 99	Evolution 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%

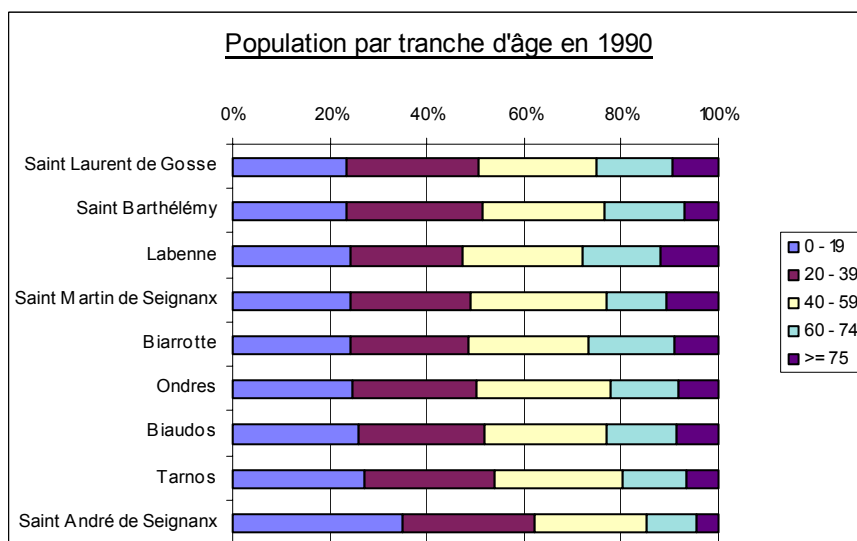
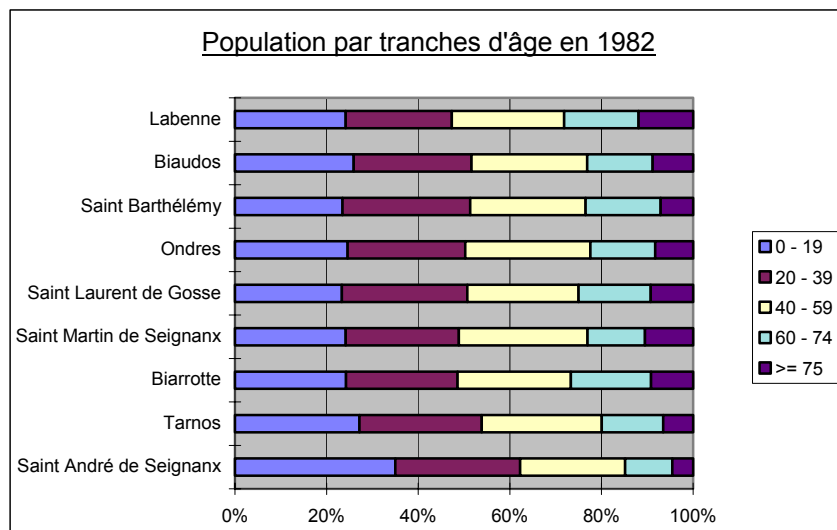
## Une population jeune au regard du profil départemental

### Indice de vieillesse

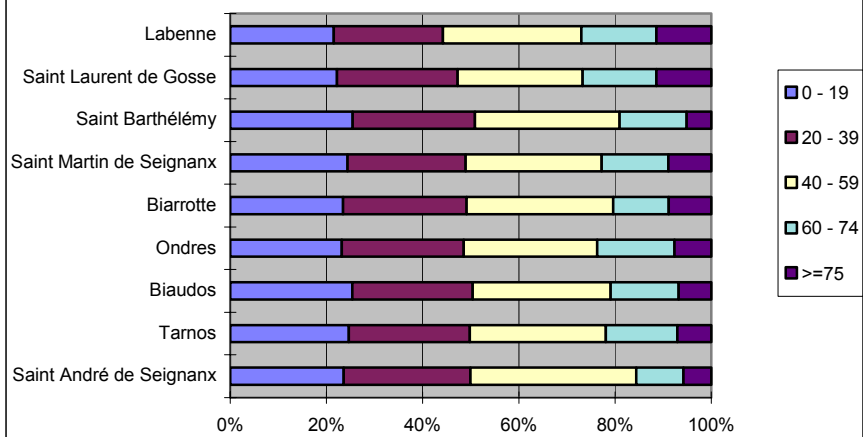
	Landes	Seignanx
1982	0.90	0.66
1990	1.10	0.79
1999	1.27	0.91

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 Ministère défense	Commune 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>Total</b>	<b>10</b>	<b>0</b>			<b>12</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 :**

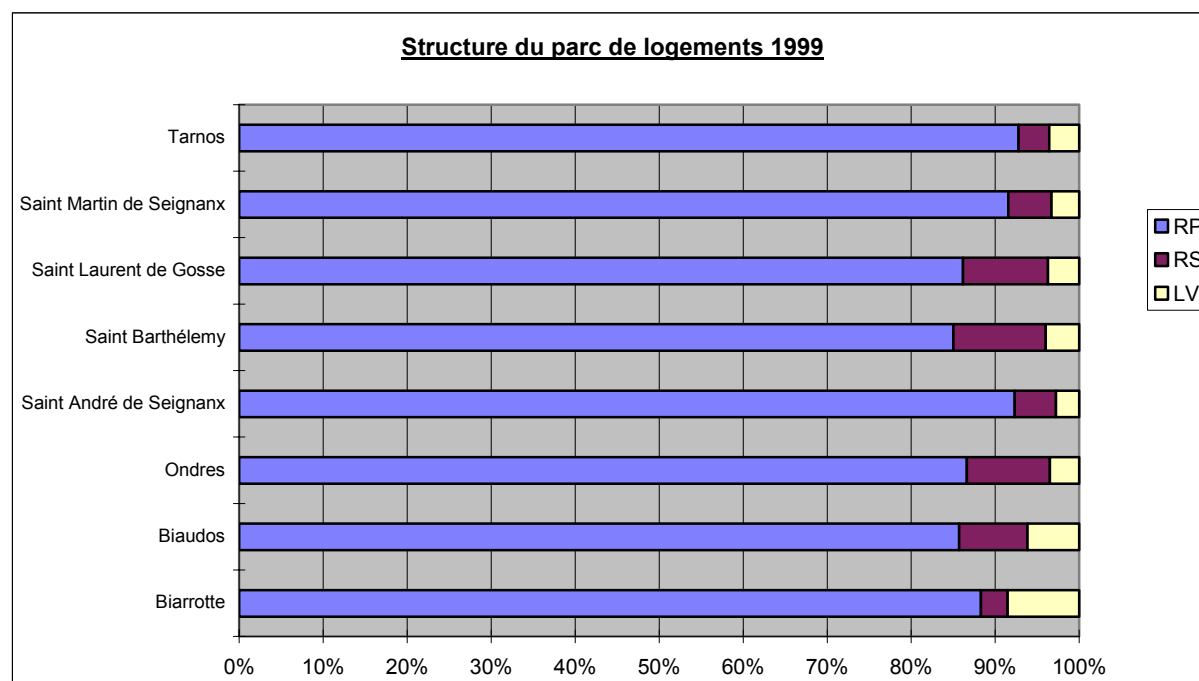
- atteindre 25% de logements locatifs à loyers modérés  
Pour toute opération de promotion d'au moins 4 logements, obligation de produire 25% de logements locatifs à loyers modérés
- densification du bourg
- préservation des espaces naturels

## 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 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

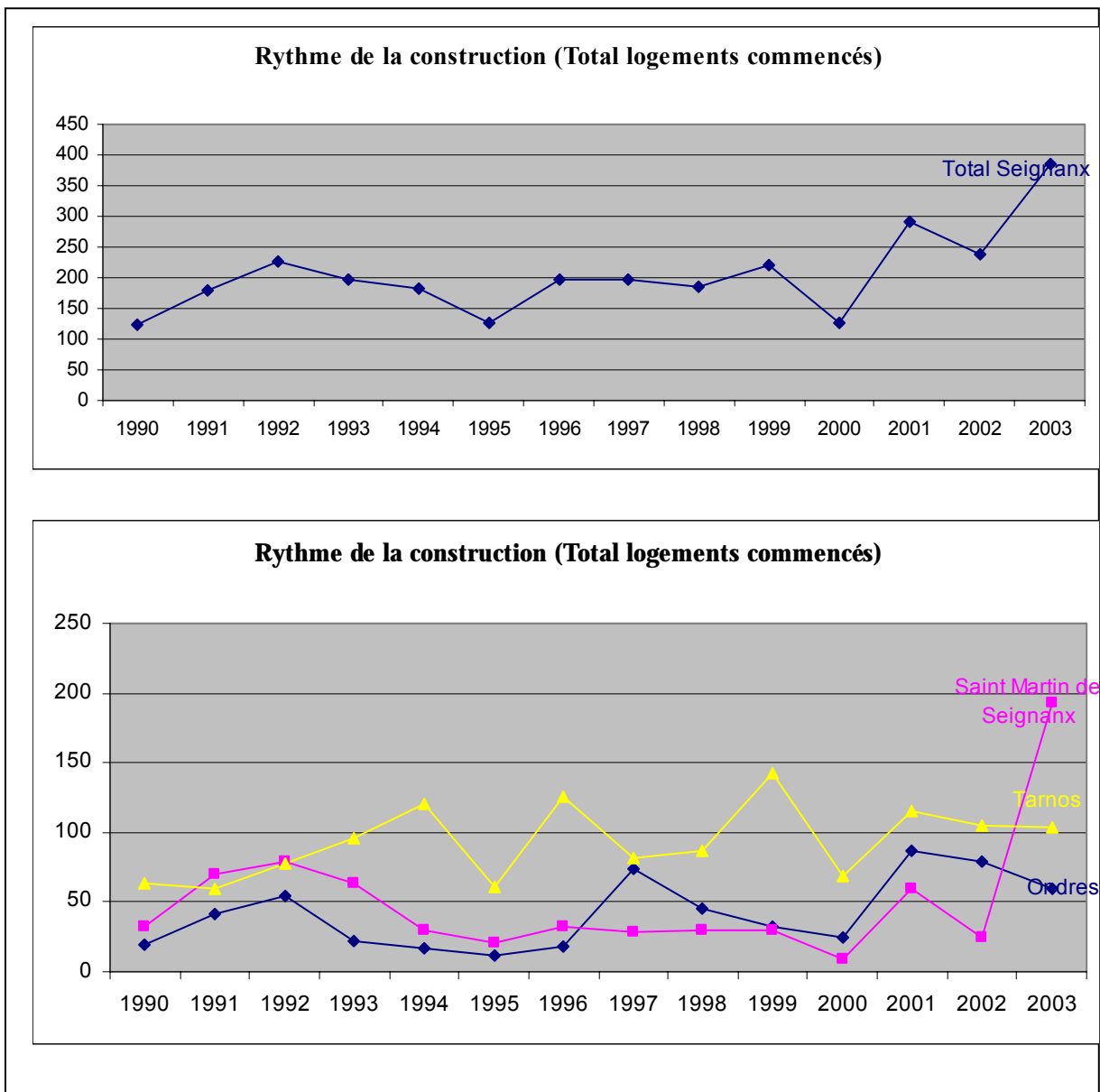
- 75% des Résidences principales sont composées au minimum de 4 pièces
 

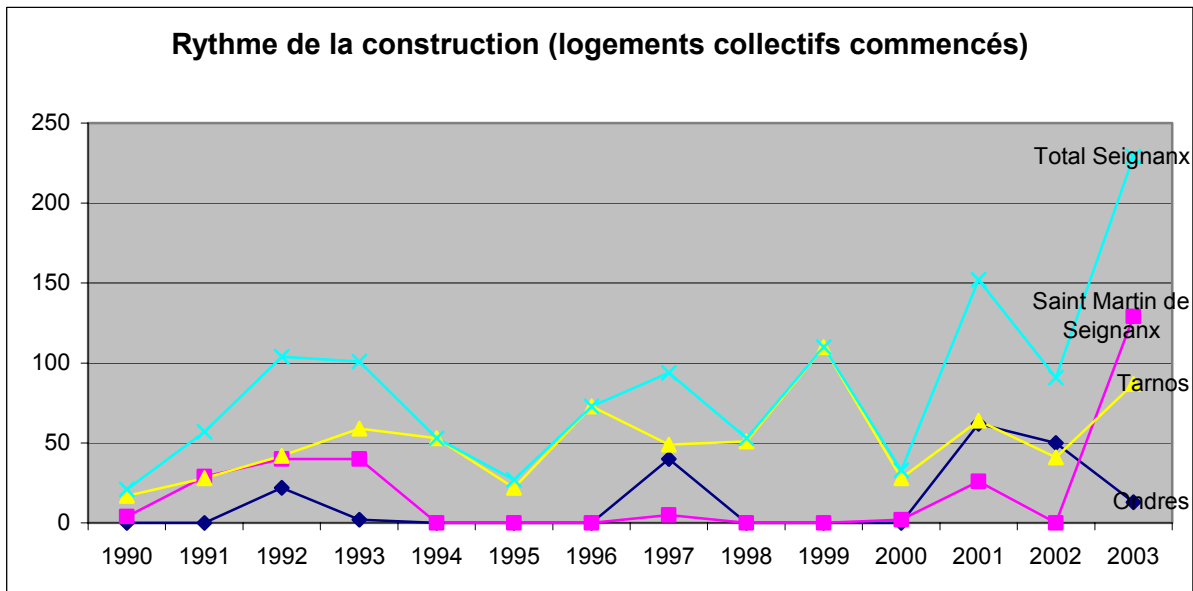
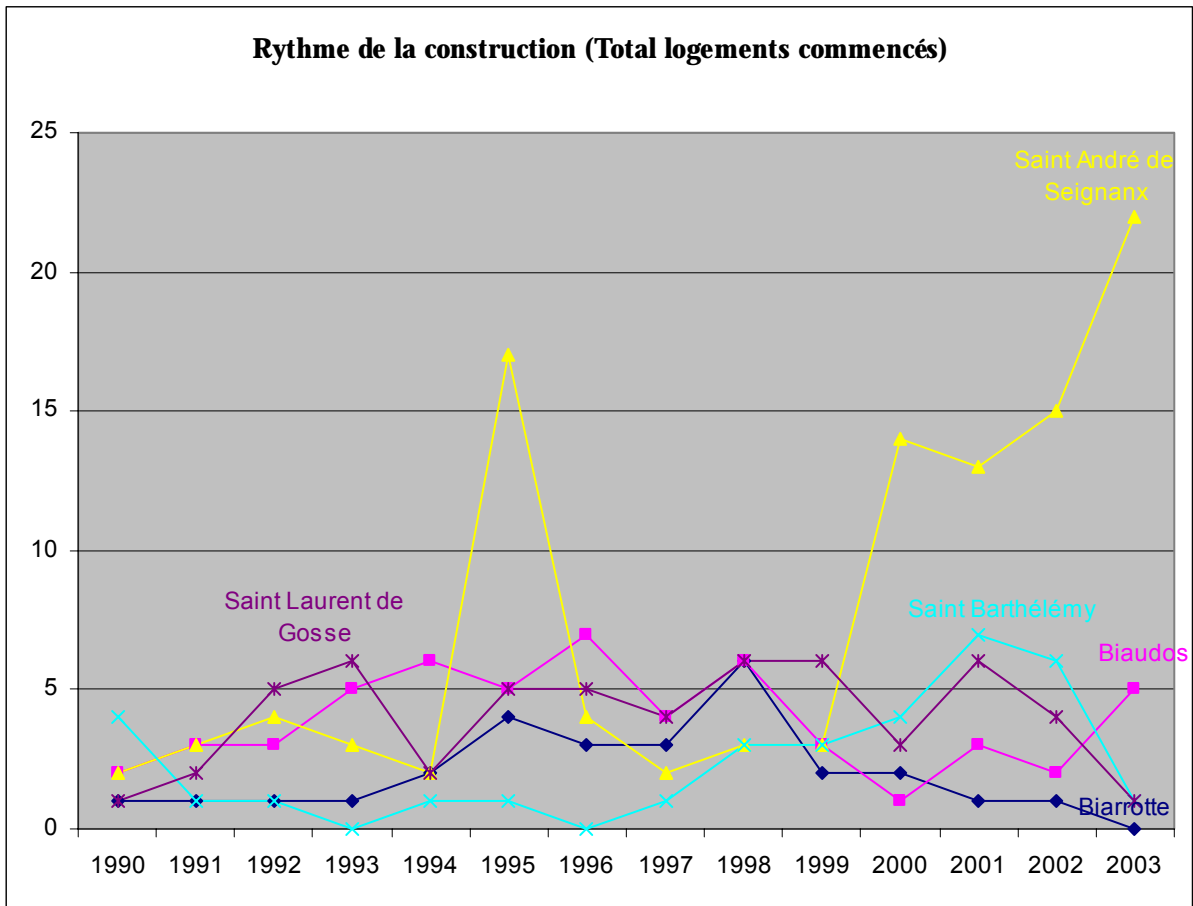
Département des Landes : 4.47
BAB + Boucau : 3.5

### 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

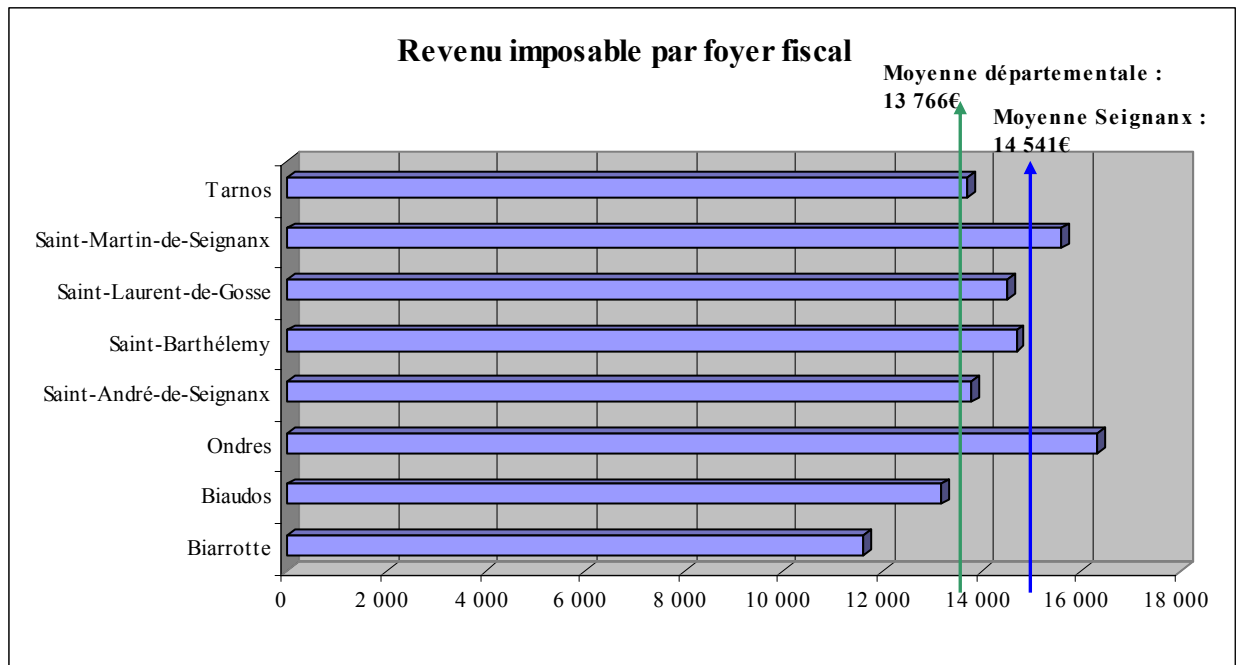
- Période : 1997 à 2000
- 164 logements réhabilités se répartissant comme suit :
  - ✓ 77 logements locatifs dont 64 en loyer libre, 9 en loyer conventionné (1 Anah social), 4 en loyer intermédiaire
  - ✓ 87 logements réhabilités occupés par leur propriétaire
- 26 logements vacants avant travaux remis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

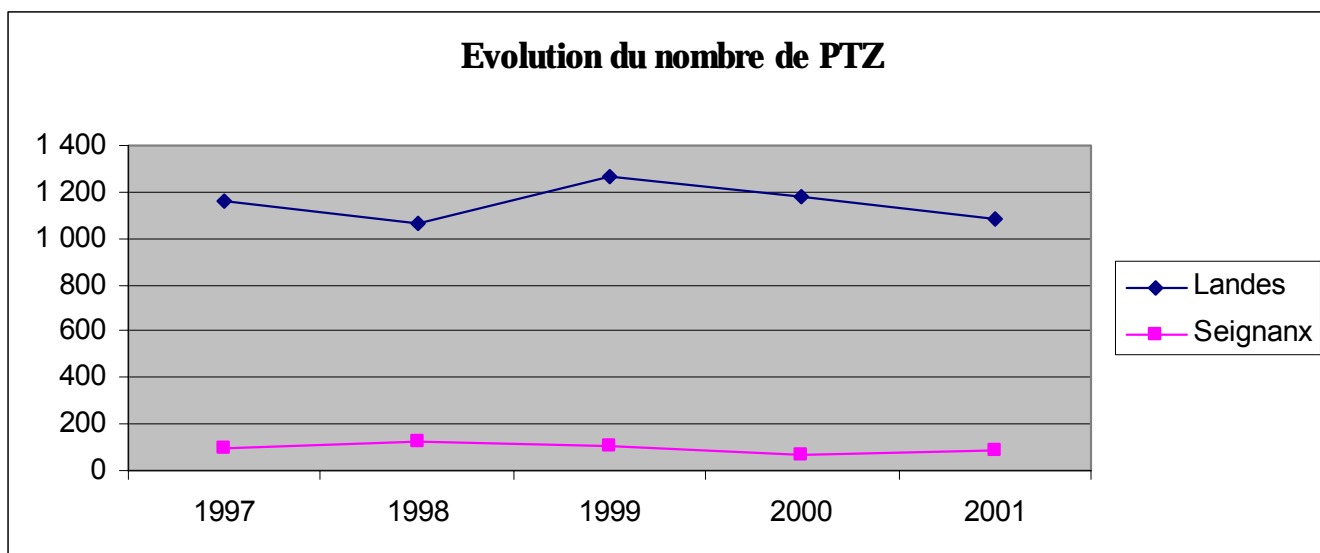


Ressources de la population  
Données Impôt sur le revenu des ménages – communes de France 2001 –  
Direction Générale des Impôts

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) 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 Tranche 2 : 11 lots	Tranche 1 : 80 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.

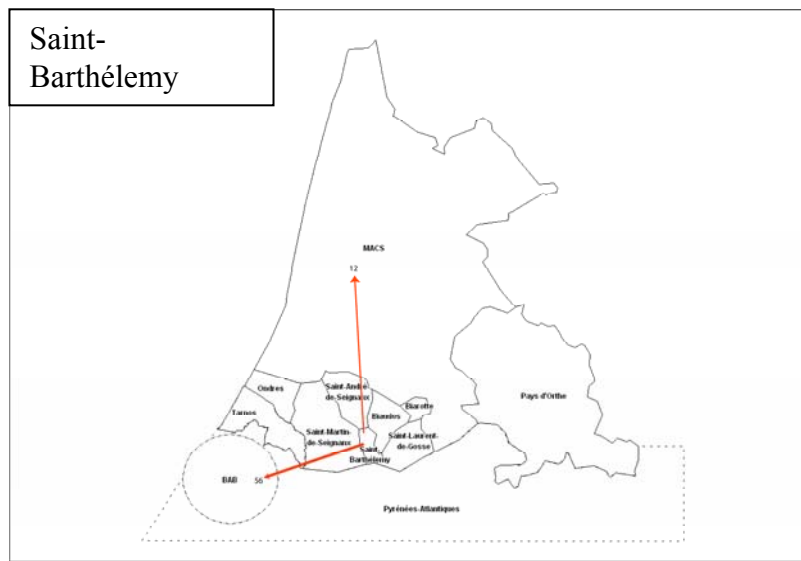
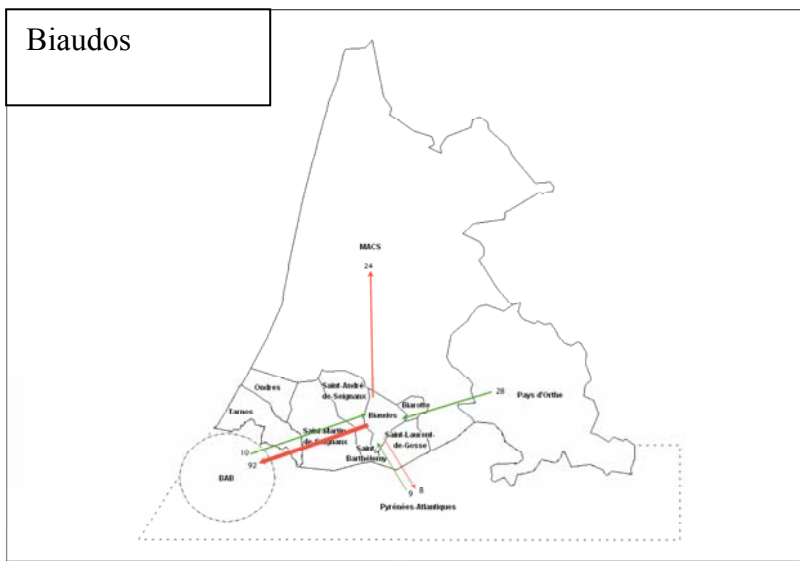
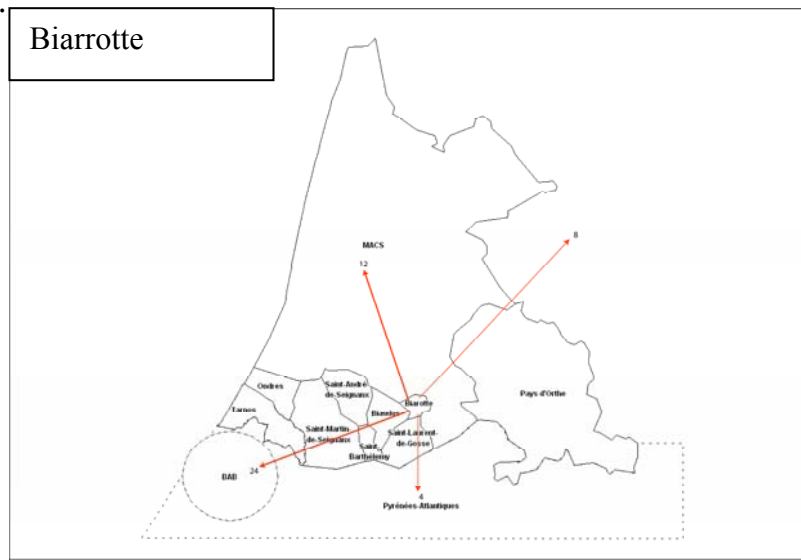
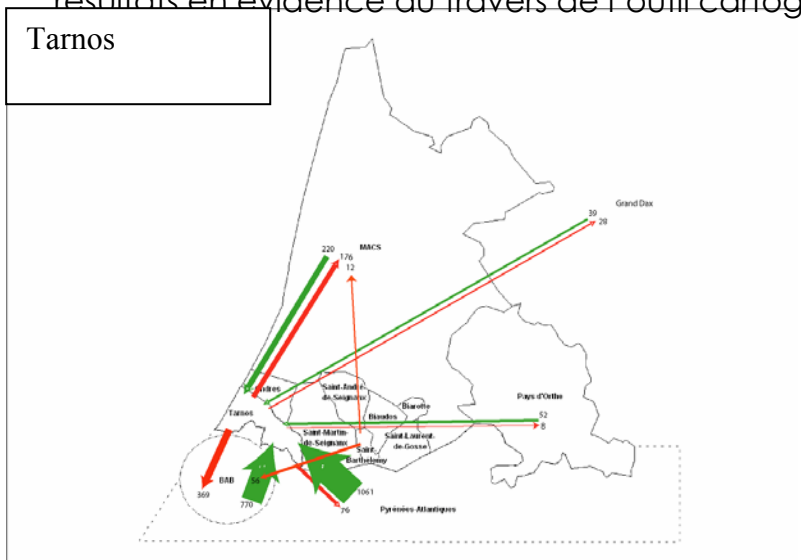
Près de 16% des actifs de MACS viennent travailler sur le territoire du PLH. Parmi ces derniers, 44,37% exercent leurs activités professionnelles à Labenne.

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 :



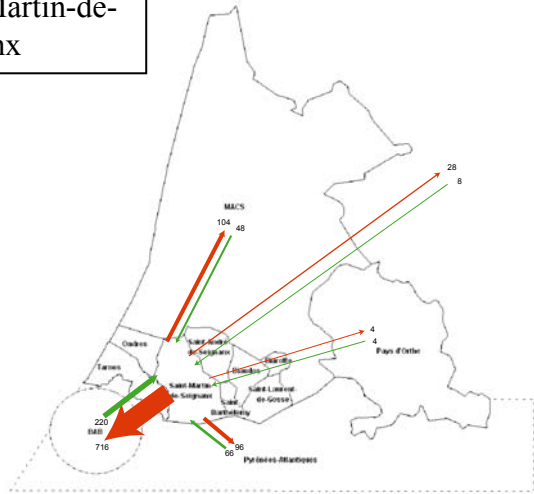
Saint-Laurent de Gosse



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%	171 logements
Accession classique	30%	171 logements

### 342 logements

### Locatif : 40%

Logement locatif loyer modéré	20%	114 logements
Logement locatif intermédiaire	3%	17 logements
Logement locatif libre	17%	97 logements

### 228 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**