



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 - www.pactdeslandes.org/cesah.htm
46 Rue Baffert - 40100 Dax - 05 58 90 17 87 - 05 58 90 90 50

Concertation

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

Compte-rendu de réunion

Affaire suivie par :	Anne Beyrie-Serre – Responsable des études CESAH40 - 46 Rue Baffert – 40100 Dax tél : 05.58.90.17.87 – fax : 05.58.90.90.50 mél : cesah40@wanadoo.fr	
Date :	29/09/2004	
Objet :	Réunion de concertation n°1 - Politique foncière	
Étaient présents :	M ^{me} 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 ^{me} 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 ^{me} Inès LAUDOUAR	Chargée de mission Pays Adour Landes Océanes
	M. Didier LASSABE	Directeur COL
	M ^{me} Christine PORTE-PETIT	Responsable SA HLM COLIGNY
	M Yannick BILLOUX	Directeur A.D.I.L.40
	M ^{me} Létizia DELORME	Agence d'Urbanisme
	M ^{me} Josette LABEGUERIE	Directrice – CESAH 40
	M ^{me} Anne BEYRIE-SERRE	Chef de projet – CESAH 40
	M ^{elle} 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

Affaire suivie par :	Anne Beyrie-Serre – Responsable des études CESAH40 - 46 Rue Baffert – 40100 Dax tél : 05.58.90.17.87 – fax : 05.58.90.90.50 mél : cesah40@wanadoo.fr	
Date :	06/10/2004	
Objet :	Réunion de concertation n°2 – Production de logements	
Étaient présents :	M. Jean-Marc LARRE	Vice Président de la Communauté de Communes du Seignanx – Chargé de la politique du logement
	M ^{me} 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 ^{me} Suzette BROCARD	Maire adjoint de Saint-Martin-de-Seignanx
	M ^{me} 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 ^{me} Inès LAUDOUAR	Chargée de mission Pays Adour Landes Océanes
	M ^{me} 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 ^{me} Christine PORTE-PETIT	Responsable SA HLM COLIGNY
	M. Yannick BILLOUX	Directeur A.D.I.L.40
	M ^{me} Létizia DELORME	Agence d'Urbanisme
	M ^{me} 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

- Affaire suivie par :** Anne Beyrie-Serre – Responsable des études
CESAH40 - 46 Rue Baffert – 40100 Dax
tél : 05.58.90.17.87 – fax : 05.58.90.90.50
mél : cesah40@wanadoo.fr
- Date :** 13/10/2004
- Objet :** Réunion de concertation n°3 – Accession à la propriété
- Étaient présents :**
- | | |
|-------------------------------------|--|
| M ^{me} 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 ^{me} 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 ^{me} 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 ^{me} 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 ^{me} Inès LAUDOUAR | Chargée de mission Pays Adour Landes Océanes |
| M ^{me} 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 ^{me} Anne BEYRIE-SERRE | Chef de projet – CESAH 40 |
| M ^{elle} 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

Affaire suivie par :	Anne Beyrie-Serre – Responsable des études CESAH40 - 46 Rue Baffert – 40100 Dax tél : 05.58.90.17.87 – fax : 05.58.90.90.50 mél : cesah40@wanadoo.fr	
Date :	09/11/2004	
Objet :	Bilan de la concertation	
Étaient présents :	M ^{me} 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 ^{me} 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 ^{me} Isabelle CAZALIS	Elue de Saint-Laurent-de-Gosse
	M. Hervé SEGUI	Maire adjoint de Biarrotte
	M. Jean-Michel PEREZ	Elu de Biaudos
	M ^{me} 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 ^{me} Stéphanie LOMBARD	Chargée d'étude Observatoire - Comité de Bassin d'Emploi du Seignanx
	M ^{me} Josette LABEGUERIE	Directrice – CESAH 40
	M ^{me} Anne BEYRIE-SERRE	Chef de projet – CESAH 40
	M ^{elle} 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.