



Programme Local de l'Habitat 2020 - 2025

# **Matinée de l'habitat /**

OFFRE ABORDABLE

**24 JUIN 2022**

---

LES ACTES





# Sommaire

---

Edito .....	4
<b>Les ateliers.....</b>	<b>5</b>
Atelier / Promoteur privés .....	6
Aujourd'hui .....	6
Demain .....	7
Réactions / Débats.....	8
Atelier / Opérateurs sociaux .....	9
Aujourd'hui .....	9
Demain .....	10
Réactions / Débats.....	11
Atelier / Elus et techniciens .....	12
du Seignanx .....	12
Aujourd'hui .....	12
Demain .....	13
<b>La synthèse .....</b>	<b>14</b>
Glossaire .....	16



## Edito

**Par Isabelle DUFAU,**

Présidente de la Communauté de communes du Seignanx

---

Les habitants du Seignanx sont de plus en plus confrontés à d'importantes difficultés pour se loger. La raréfaction des biens et l'augmentation exponentielle des prix des logements contraignent certains ménages à quitter le territoire. Les entreprises, elles aussi, peinent à recruter faute de logements accessibles pour leurs salariés, en particulier pour les jeunes actifs. Cette situation nous oblige à agir rapidement et de façon partenariale pour produire des logements abordables dans le Seignanx.

C'est pour répondre à cet objectif crucial qu'une première matinée de travail était organisée le 24 juin 2022 à Saint-André-de-Seignanx. Réunissant une trentaine d'élus et d'acteurs de l'habitat, elle a permis de partager les difficultés rencontrées par les opérateurs publics et privés, mais surtout, elle a permis

d'identifier les outils disponibles pour agir collectivement et bâtir une stratégie de mobilisation pour l'avenir.

Ensemble, nous poursuivrons ce travail essentiel pour lequel la Communauté de communes du Seignanx prendra toute sa part afin de produire du logement abordable et permettre ainsi à chacun de se loger sur le territoire à chaque étape de sa vie.

# Les ateliers

---



# Atelier / Promoteur privés

**Animateur** / Denis Caniaux (AUDAP)

---

## Participants /

Jérôme LASSALLE (AEDIFIM), Alexandre AUBERT (Bouygues Immobilier), Alain LALANDE (AFC Promotion), Benoît MADRID (Ideal Group), ROBART Anne (COGEDIM), BARRIBAUD Sandrine (Nexity)

**Rapporteur** / Jérôme LASSALLE

## Aujourd'hui

### Ce qui ne fonctionne pas

La cession de foncier public ne donne pas toujours lieu à une décote sur le prix de vente à l'opérateur, vendant parfois le terrain "au plus offrant" et ne permettant pas d'agir sur les prix du marché immobilier. Dans le cadre d'une ZAC, cette décote est possible mais cet outil reste peu mobilisé sur le territoire. Cette piste est à explorer.

Le PSLA a une portée limitée car la clause anti-spéculative n'a d'effets que pour dix ans ce qui interroge la vocation du logement abordable et sa pérennité. Bien que ce produit ne consolide pas le parc de logements sociaux au titre de la loi SRU dans le temps, il contribue malgré tout à répondre aux parcours résidentiels des ménages. Il est exclusivement porté par les opérateurs sociaux.

La production d'une offre à prix maîtrisés portée par la promotion privée reste faible et ce, faute d'une définition claire et formalisée du logement abordable. Cette réflexion doit être portée par les collectivités afin de favoriser des opérations de ce type.

D'autres outils comme les ZAD ou l'EPFL qui assure le portage de foncier en vue notamment de produire des logements sociaux, peuvent être intéressants à mobiliser.

### Ce qui fonctionne

Les règlements des PLU sont considérés comme clairs et explicites. Les Emplacements Réservés (ER) et les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) fonctionnent bien car ils définissent les règles applicables en matière de mixité sociale, tous les opérateurs doivent les respecter. Mais ces outils semblent plutôt adaptés pour la production neuve.

Le BRS fonctionne bien en zone tendue (Tarnos, Ondres). L'opportunité de faire du BRS sur le rétro littoral semble moins marquée.

Les opérations publiques d'aménagement fonctionnent mais pour certaines un manque de mixité sociale est constaté. L'exemple de Grândola sur Tarnos avec du 100% social est pris.

Les exigences des collectivités concernant la bonne intégration urbaine des opérations et la qualité des logements produits sont relevées. L'implication des collectivités le plus en amont des projets est également considérée comme gage de réussite et d'acceptabilité des règles d'urbanisme, à l'exemple de la Commune de Saint Martin de Seignanx qui associe les riverains sur chaque nouveau projet.

## Demain

### 1 / Portage politique et animation partenariale

Définir clairement la notion de logement abordable (valeurs en euros qui soient actualisables et révisables) .

Mettre en place la charte partenariale (public/ privé) avec une large adhésion des acteurs et une déclinaison dans les PLU et le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

### 2 / Maîtrise foncière publique et règles

Promouvoir le portage du foncier par EPFL avec des cahiers des charges et la fixation de prix plafonds à respecter. Ainsi l'EPFL ou la collectivité maîtrisent des terrains privés et peuvent définir des règles avec un bailleur social qui revend, dans un deuxième temps, une partie des logements aux promoteurs privés. Le plafonnement des prix permet que la négociation entre promoteurs privés et opérateur social se fasse sur des critères autres que celui du montant d'acquisition.

### 3 / Droits à construire et acceptabilité des riverains (« choc de l'offre »)

Favoriser des niveaux supérieurs de constructibilité et donc de densité notamment en centre bourg ou centre-ville en créant un « choc de l'offre » et en mobilisant des outils pour lutter contre la rétention foncière des propriétaires privés dans ces secteurs. Généraliser l'accompagnement/ l'implication des riverains lors du dépôt des permis de

construire grâce à des réunions publiques qui pourraient aussi viser à communiquer auprès de candidats potentiels pour les futurs logements.

### 4 / Nouveaux produits accessibles aux promoteurs

Permettre l'accès au BRS pour les promoteurs privés par le biais d'un OFS porté par une collectivité locale.

Ouvrir la possibilité aux promoteurs privés de réaliser du PSLA en partenariat avec les bailleurs sociaux (système de portage de la garantie de relogement).





### **Est-ce que derrière les prix « capés » il y a le processus de VEFA inversée ?**

Oui avec un opérateur public devant qui revend une partie à un promoteur privé dans des conditions claires et annoncées à l'avance pour éviter l'inflation. L'idée serait d'avoir des cahiers des charges assez précis pour que le prix de sortie puisse être encadré dans l'idée du logement abordable et de l'accession maîtrisée en passant par exemple par des appels à projets.

### **Elément à souligner, les PLU du Seignaux ont été jugés clairs et respectés par l'ensemble des acteurs de la table.**

Si les élus se satisfont de ce constat, ils émettent des interrogations quant au fait que les règles inscrites dans les documents d'urbanisme puissent ne pas être respectées. Ce à quoi l'un des acteurs réagit en expliquant que sur d'autres territoires il est souvent demandé par les collectivités que les opérateurs soient moins disant que les règles de constructibilité permises sous couvert de l'acceptabilité des riverains (ex. nombre d'étages).

### **Le BRS est-il forcément à associer au secteur tendu et en collectif ?**

Le COL qui a déjà réalisé plusieurs opérations en BRS nuance. Cela peut être aussi adapté à des territoires moins tendus. C'est l'évolution à venir.

### **Le partenariat entre opérateurs privés et HLM concernant le PSLA, une piste ?**

Cette piste paraît difficile car le mouvement des structures d'Habitations à Loyer Modéré (HLM) ne va pas dans ce sens. Dans ce cas, c'est l'opérateur HLM qui porte seul le risque donc cela semble compliqué.

### **Quelle est la bonne échelle de la mixité ?**

C'est le choix de la collectivité qui porte un projet politique. Pour la Présidente, élue à Tarnos la mixité sociale se regarde à l'échelle d'un secteur. Pour le cas de Grândola (locatif + accession sociale), la situation en centre-ville garantit une mixité à l'échelle du quartier. Un complément est apporté par l'un des opérateurs sociaux sur l'accession sociale. Les plafonds de revenus des ménages qui peuvent y prétendre vont jusqu'aux plafonds du Prêt Locatif Intermédiaire (PLI). Pour donner un ordre de grandeur cela correspond à 6 300€ nets mensuels pour un ménage de 4 personnes. Il existe cette possibilité mais elle n'est pas activée afin de permettre une meilleure accessibilité sociale et éviter la concurrence avec l'offre en accession libre (promotion privée). C'est là qu'on peut parler d'offre abordable, promoteur privé et HLM peuvent donc être sur les mêmes créneaux et cela nécessite de s'entendre.



# Atelier / Opérateurs sociaux

Animateur / Marc Laclau (AUDAP)

---

## Participants /

Imed ROBBANA (le COL), Carole MOUTEL-GROS (Habitat Sud Atlantic), Elodie MERLET (XL Habitat), Frédéric CHORAO (CDC Habitat Sud-Ouest), Loup SAINT-MARTIN (CDC Habitat Sud-Ouest), Xavier CAMLONG (Domofrance), Nicolas BLAISON (Union Régionale HLM Nouvelle Aquitaine)

Rapporteur / Imed ROBBANA

## Aujourd'hui

### Ce qui ne fonctionne pas

L'Usufruit Locatif Social (ULS) c'est une solution à court terme, pas à long terme qui peut intéresser les promoteurs privés mais qui est compliqué pour les opérateurs sociaux. Les logements restent en locatif social pendant 15 ans. Au-delà, il faut que les familles partent de leur logement alors qu'elles ont pu s'habituer à leur quartier.

### Ce qui fonctionne

Les PLU et surtout les SMS font partie des politiques de court terme. Les SMS sont d'une très grande puissance. Le taux inscrit doit être respecté et cela ne coûte rien à la collectivité ni à personne.

La PSLA fonctionne mais dispose de limites car ces logements repartent sur le marché au bout d'un certain temps, notamment au terme des clauses anti-spéculatives.

La cession à prix minoré peut être pratiquée par les collectivités. Or toute la difficulté aujourd'hui est que les collectivités sont sous tension au niveau financier. Ainsi, Si la collectivité décide de vendre le terrain moins cher pour proposer de l'accession libre, le prix de vente devra être maîtrisé. Comment s'assurer dans le temps de la durabilité de cette offre ?

La charte partenariale parait intéressante. Portée par le Conseil Départemental 40, elle vient juste d'être signée à l'échelle des Landes. C'est une gageure qu'opérateurs privés et opérateurs sociaux arrivent ainsi à s'entendre. C'est cette intelligence collective qui est en train d'être mise en place aujourd'hui sur le Seignanx avec cette matinée.

Le BRS fonctionne bien ainsi que les baux longues durées notamment le Bail Emphytéotique (BE). Ils sont utiles pour intervenir sur un bâtiment existant et produire du logement locatif social sachant que le coût des travaux de ce type d'opération est plus élevé que de construire du logement neuf. Les BRS et le BE sont des modèles économiques qui peuvent fonctionner puisqu'ils permettent de dissocier le foncier du bâti et ainsi, d'étaler la charge foncière sur une plus longue durée.

## Demain

### 1/ Entrer dans la transition climatique (grâce à de nouveaux modes constructifs)

Trouver des modes constructifs qui permettent d'agir sur les économies d'énergie et protéger ainsi les locataires et les accédants.

Développer l'écoconstruction mais à des prix compatibles avec le logement social.

C'est toute la difficulté. La stratégie bas carbone n'est pas une fin en soi, il faut qu'elle prenne en compte la nécessité de produire du logement abordable. C'est le sens de la démarche lancée localement par plusieurs opérateurs sociaux en lien avec le Comité de Bassin d'Emploi (CBE) du Seignanx pour essayer de développer les filières de matériaux biosourcés pour agir sur les surcoûts de ces matériaux par rapport aux matériaux traditionnels.

### 2 / S'appuyer sur une stratégie d'anticipation et de maîtrise foncière des collectivités (grâce au repositionnement de l'EPFL)

Mobiliser l'EPFL pour des portages fonciers de moyen voire de long terme en s'appuyant sur les stratégies d'aménagements des collectivités et en pratiquant la minoration foncière. Cela interpelle la capacité d'intervention de l'EPFL des Landes qui ne perçoit pas la Taxe Spéciale d'Équipement comme c'est le cas de l'EPFL Pays Basque.

Prévoir des ZAD en utilisant le Droit de Préemption pour déployer des opérations publiques d'aménagement.

Éviter la mise en concurrence des opérateurs sociaux qui est chronophage et coûteuse du fait de la démultiplication des études de faisabilité que cela engendre notamment en donnant la possibilité à chacun des opérateurs sociaux de réaliser des projets d'habitat.

### 3/ Promouvoir la mixité sociale

Déployer le montage d'opération de logements par l'utilisation des baux longue durée et du BRS tout en veillant à ce que le BRS ne se substitue pas au logement locatif social mais qu'il en soit bien complémentaire dans une logique de parcours résidentiel.

Réviser les règles de mixité sociale dans les PLU/PLUi en intégrant une part complémentaire dédiée au BRS dans les servitudes de mixité sociale (par exemple : 30% de Logement Locatif Social (LLS) + 20% BRS sur chaque nouvelle opération au-delà d'une certaine taille) ce qui permet d'agir rapidement sur les secteurs de tension immobilière.

Permettre le développement d'opérations mixtes.

### 4/ Tenir les engagements partenariaux

Faire vivre la charte partenariale des Landes et faire en sorte qu'elle soit déclinée au niveau local (voire aussi dans le Pays Basque) et surtout faire en sorte qu'elle soit respectée par l'ensemble des signataires. Un pilotage avec des rencontres annuelles contribuera à nourrir cette intelligence collective et à coller aux réalités du marché immobilier.



## Réactions / Débats

**Si le PSLA disparaît au bénéfice du BRS, la phase locative préalable ne va-t-elle pas manquer ?**

Non. Tant que le BRS n'existait pas, le PSLA était un très bon produit mais en réalité 90% voire 95% des personnes veulent lever l'option le plus tôt possible car ils ont l'impression de payer un loyer à perte.

**Le niveau de redevance important du BRS pose question car elle est due ad vitam aeternam, n'y aurait-il pas des ajustements réglementaires possibles (au niveau national) pour qu'elle soit baissée ou supprimée lorsque la charge foncière est éteinte sinon cela peut être perçu comme un effet de spéculation ?**

Avec le PSLA, il y a un mécanisme de sécurisation. L'opérateur HLM s'engage à racheter le logement en cas de changements/difficultés rencontrés par le ménage (exemple chômage, mutation professionnelle...). Dans ce cas le risque est porté uniquement sur le premier ménage. Dans le cadre du BRS, il est permanent. Pour rappel, l'OFS est un organisme sans

but lucratif. Cet argent complémentaire permet de porter le risque mais aussi de continuer à investir.

Une manière de réduire la redevance est de définir des valeurs plafonds du foncier comme cela a pu être fait dans les Landes par le biais de la charte départementale. Mais il faut pouvoir le coupler avec la mise en place de servitudes de mixité sociale. Aujourd'hui, elles n'existent pas sur le Seignanx pour le BRS. Les bilans d'opération dépendent des règles de constructibilité des terrains. S'il n'y a que 30% de locatif social, les 70% restants s'ils sont en libre vont être au prix fort.

# Atelier / Elus et techniciens du Seignanx

**Animatrice** / Marion Audouin (AUDAP)

---

**Participants** / CC du Seignanx : Isabelle DUFAU (Présidente); Pierre LATOUR (Vice-Président Habitat), Laurent CLAUDE (Directeur général des services), Matthieu LARRALDE (responsable urbanisme); Mélanie DUCES (responsable habitat); Tarnos : Francis DUBERT (adjoint urbanisme); Didier LASPLACETTES (chargé de mission) Ondres : Sandrine COELHO (adjointe au logement); Saint-Martin-de-Seignanx : Julien FICHOT (Maire); Juliette BROCARD (Directrice des services techniques); Saint-André-de-Seignanx : Elodie ZACCARI (adjointe); Marc REMAZEILLES (adjoint); Biaudos : Jean-Marc LARRE (Maire)

**Rapporteur** / Pierre LATOUR

## Aujourd'hui

### Ce qui ne fonctionne pas

Les règles des PLU peuvent apporter des effets pervers. Elles ne permettent pas, en l'état, de maîtriser de manière satisfaisante les divisions de parcelles avec souvent des implantations peu opportunes en termes d'accès ou de Droit de Préemption Urbain (DPU) de vis-à-vis. Le Droit de Préemption Urbain peut favoriser la rétention foncière et les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) s'inscrivent sur un temps long qui n'est pas toujours compatible avec la maturité des projets portés par les collectivités.

Le phénomène des divisions de parcelles a un effet sur le volume de production globale et influe sur la part restreinte du logement social aujourd'hui.

### Ce qui fonctionne

Il existe un panel d'outils intéressants qui semblent adaptés et dont fait partie la location-accession. Pour autant, l'inconvénient déjà évoqué avec le PSLA est l'absence de moyen pour limiter la spéculation immobilière une fois que le délai des clauses anti-spéculatives est dépassé. Ainsi, le BRS représente une opportunité intéressante pour proposer une offre en accession sociale pérenne et permettre de maîtriser les prix de vente dans le temps, et ce, dès lors que la redevance est faible. Pour autant, les élus s'interrogent sur le fait de privilégier cet outil dans les secteurs les plus tendus du territoire ou sur des opérations de logements collectifs. Ils s'accordent à dire que l'appropriation du mécanisme du BRS par les accédants est différente entre une opération réalisée en collectif ou en individuel. Malgré tout, cela reste un outil à favoriser en complémentarité avec le logement locatif social.

Les réserves foncières et la maîtrise du foncier via notamment l'EPFL sont des leviers importants pour produire du logement à des coûts abordables. Pour ce faire, les collectivités doivent disposer d'une vision stratégique du développement de leur territoire traduisant ainsi ses priorités. Mais ces démarches demandent du temps avant de produire leurs effets et ont un coût pour les collectivités.

## Demain

### 1 / Décliner localement la Convention partenariale départementale

Les élus se félicitent de la convention départementale avec les opérateurs et précisent la nécessité de son appropriation au niveau du Seignanx (lien avec le PLUi et le Programme Local de l'Habitat PLH).

Les élus témoignent d'une vraie volonté politique de ne pas subir les effets pervers du marché immobilier avec le souhait de s'appuyer à la fois sur les opérateurs publics et sur les opérateurs privés grâce à l'animation locale d'une charte partenariale.

### 2 / Co-produire en toute transparence

Les élus souhaitent s'appuyer sur les acteurs de terrain (promoteurs et organismes HLM) pour construire au plus près du besoin la politique d'aides communautaires en matière d'habitat. Pour ce faire, l'intercommunalité doit être un interlocuteur privilégié dans le montage des opérations (de la définition à la réalisation). Cela se traduit notamment par une demande de transparence sur les bilans d'opérations.

### 3 / Bâtir une stratégie foncière

Dans un contexte de nécessaire sobriété foncière, les élus sont conscients de la responsabilité de la collectivité à agir dès à présent comme à plus long terme. Cela passe par l'élaboration d'une stratégie foncière locale qui doit s'appuyer sur des outils existants tel que l'EPFL tout en requestionnant les modalités et durées de portage foncier.



# La synthèse

---

Acteurs et élus ont fait valoir leurs points de vue lors de cet atelier tout en faisant preuve d'écoute face aux problématiques rencontrées par chacun dans l'optique de promouvoir l'offre abordable sur le territoire. Les participants se sont exprimés en faveur ou en défaveur de certains outils. Cela a permis d'aboutir à des réflexions constructives qui peuvent représenter des axes à déployer dans le cadre des politiques menées sur le Seignanx.

Le BRS est un outil plébiscité par tous les acteurs pour développer une offre abordable. Cependant, élus et promoteurs privés s'interrogent sur l'intérêt du BRS hors des zones tendues. Les bailleurs quant à eux estiment que même en dehors de ce contexte, le BRS reste pertinent. Cet outil peut favoriser le réinvestissement de l'offre existante en lissant le coût du projet sur une temporalité plus longue. Les échanges se sont aussi portés sur le montant de la redevance à appliquer sur le territoire pour équilibrer l'opération tout en maintenant la capacité d'accès à la propriété des ménages. Le PSLA quant à lui ne semble plus s'inscrire dans la dynamique de production de l'offre abordable. La durée de la clause anti-spéculative limite l'impact de cet outil sur la maîtrise des prix dans le temps (entre 10 et 15 ans seulement). Les échanges ont permis aussi d'interroger l'accès de certains outils à l'ensemble des opérateurs. En effet, les promoteurs pri-

vés souhaiteraient pouvoir mobiliser le BRS ou plus facilement le PSLA. La prise en charge des garanties de rachat et de relogement par les bailleurs dans le cadre du PSLA questionne les modalités de collaboration entre les deux familles d'acteurs. L'encadrement des opérations à travers les PLU a été relevé comme un élément de satisfaction par les bailleurs et les promoteurs. Les SMS sont ressortis comme l'outil clé pour répondre, à court terme, au besoin important de logement abordable pour les ménages. Suite aux échanges sur la question de la densité acceptable et son impact sur les coûts d'opération, la sensibilisation des habitants permettraient de pouvoir appliquer pleinement les documents d'urbanisme (optimisation des droits à construire).

Une plus étroite collaboration avec l'EPFL des Landes serait intéressante à développer. Cette maîtrise doit faciliter l'intervention des opérateurs pour produire du logement abordable.

L'action envisagée sur le territoire du Seignanx en matière d'offre abordable s'inscrit dans la lignée de la démarche partenariale menée par le Département des Landes au travers de la signature d'une convention publique/privée. Celle-ci prévoit un suivi régulier de la production et le maintien du dialogue entre tous les membres. Outre, l'intérêt de formaliser les pratiques d'intervention des opérateurs, l'idée d'une charte partenariale déclinée sur le Seignanx est une attente partagée par tous. La réflexion menée sur le Seignanx autour de l'offre abordable invite à réfléchir à un document intégrant différents moyens d'action pour produire cette offre et définissant le rôle et l'engagement de chaque acteur pour y parvenir.

*Outre, l'intérêt de formaliser les pratiques d'intervention des opérateurs, l'idée d'une charte partenariale déclinée sur le Seignanx est une attente partagée par tous.*



## Glossaire

---

**BE :** Bail Emphytéotique

**BRS :** Bail Réel Solidaire

**CBE :** Comité de Bassin d'Emploi

**DPU :** Droit de Préemption Urbain

**DUP :** Déclaration d'Utilité Publique

**EPFL :** Etablissement Public Foncier Local

**ER :** Emplacements Réservés

**HLM :** Une habitation à loyer modéré

**LI :** Locatif intermédiaire

**LLS :** Logement Locatif Social

**OFS :** Organisme de Foncier Solidaire [lien avec BRS]

**PAS :** Prêt d'Accession Sociale

**PC :** Permis de Construire

**PLAI :** Prêt locatif aidé d'intégration [Logement locatif HLM / locataires cumulant des difficultés économiques et sociales. Plafonds de revenus inférieurs à 60% des revenus plafonds du PLUS]

**PLH :** Programme Local de l'Habitat

**PLI :** Prêt locatif intermédiaire

**PLS :** Prêt locatif social [Logement locatif HLM y compris logements seniors]

**PLU :** Plan Local d'Urbanisme

**PLUi :** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**PLUS :** Prêt locatif à usage social [Logement locatif HLM « classique »]

**PSLA :** Prêt social location accession

**SCoT :** Schéma de Cohérence Territoriale

**SMS :** Secteurs de Mixité Sociale

**SRU :** Solidarité et au Renouvellement Urbains

**TSE :** Taxe Spéciale d'Équipement

**ULS :** Usufruit Locatif Social

**ZAC :** Zone d'Aménagement Concerté

**ZAD :** Zone À Défendre





**ASSISTANCE  
À MAÎTRISE D'OUVRAGE /**



**CRÉDITS PHOTOS /**

*Audap*

**COMITÉ DE RÉDACTION /**

*Mélanie DUCÈS (Seignanx), Marion AUDOIN (AUDAP)*

**CONCEPTION & RÉALISATION GRAPHIQUE /**

*Alice MICHELIN (AUDAP)*

**IMPRESSION /**

*AUDAP, Décembre 2022*





# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SEIGNANX

---

## **Maison Clairbois**

1526 avenue de Barrère  
40390 Saint-Martin-de-Seignanx

Tél : +33(0)5 59 56 61 61

Email : [accueil@cc-seignanx.fr](mailto:accueil@cc-seignanx.fr)

Site internet : [cc-seignanx.fr](http://cc-seignanx.fr)