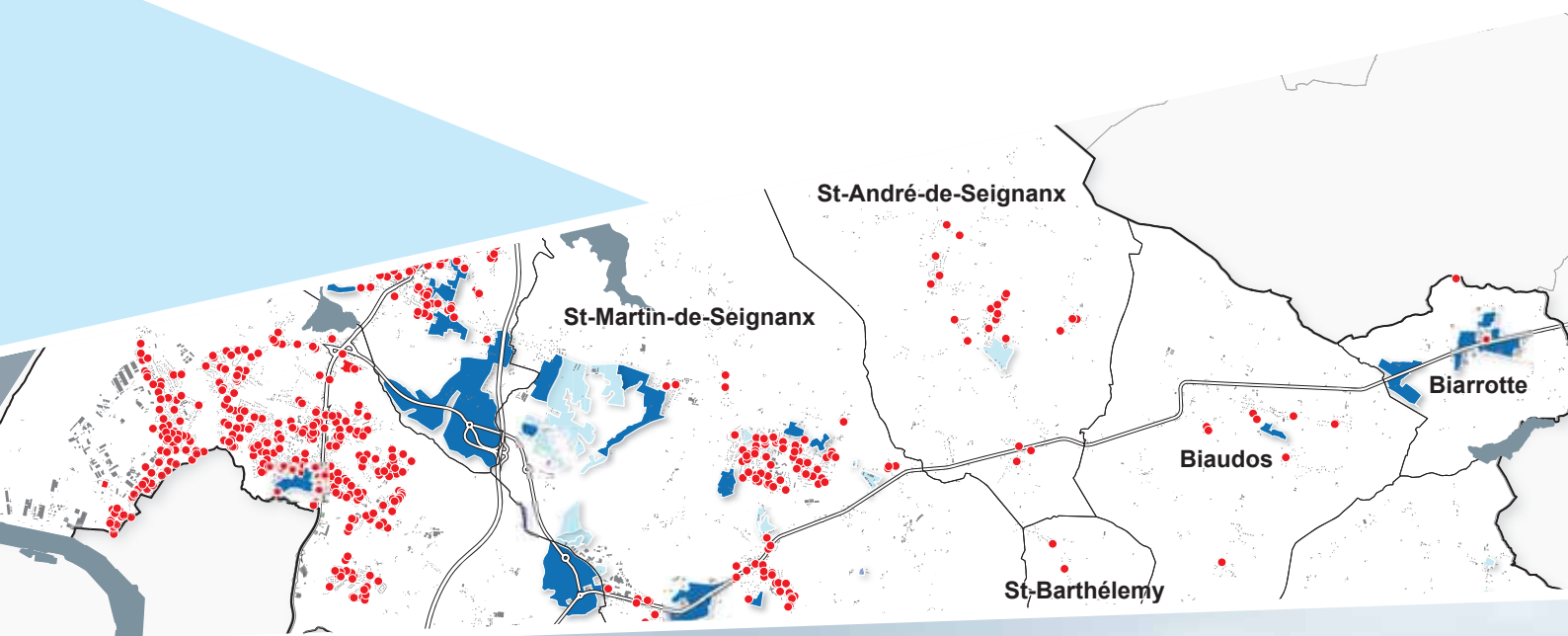


Septembre 2016

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU SEIGNANX

## BILAN À MI-PARCOURS 2013 - 2015



## SOMMAIRE

Édito .....	3
Orientation 1 : Répondre aux besoins en logements de la population ...	5
Orientation 2 : Améliorer la qualité environnementale et la fonction sociale de l'offre de logements .....	11
Orientation 3 : Organiser des réponses spécifiques aux ménages en difficulté vis-à-vis du logement .....	17
Orientation 4 : Formaliser une politique locale de l'habitat, ses outils et dispositifs .....	23
Synthèse du bilan à mi-parcours .....	26

## CONSTRUIRE 1 500 LOGEMENTS NEUFS SUR LA PÉRIODE 2013/2018

Au sud des Landes, dans la proximité de l'agglomération bayonnaise, le bassin de vie du Seignanx bénéficie d'une attractivité dynamique. La population augmente et la demande de logements suit sur un marché immobilier tendu.

C'est pourquoi l'implication de la Communauté de communes du Seignanx en matière de logement, sur un mode local et durable, est particulièrement volontariste : nous devons proposer un habitat de qualité, accessible financièrement et adapté aux besoins de ceux qui vivent, travaillent ou souhaitent s'installer dans le Seignanx.

Le 3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat du Seignanx, adopté le 10 avril 2013, dont nous vous présentons un bilan à mi-parcours, témoigne de notre détermination et de notre ambition : construire 1 500 logements neufs sur la période 2013/2018.

Ce premier bilan triennal, exigence réglementaire, est réalisé avec l'appui technique de l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP). Il permet d'évaluer le travail partenarial mené depuis trois ans avec les acteurs locaux de l'habitat qui contribuent, à nos côtés, à la réussite de cette politique publique.

978 logements neufs ont été construits entre 2013 et 2015, soit 326 logements par an. Le rythme est plus soutenu que celui que nous avons prévu (200 logements par an). Le nombre d'opérations déjà identifiées indique que la dynamique se renforcera encore lors de la prochaine période triennale.

Des logements ont été créés sur les 8 communes du territoire. Si le développement est naturellement porté par les communes les plus urbaines (1 logement sur 2 en chantier sur Tarnos et Ondres et 32% sur Saint-Martin-de-Seignanx), des programmes exemplaires se développent sur des communes plus rurales.

### UNE POLITIQUE PUBLIQUE VOLONTARISTE, SOLIDAIRE ET CONCERTÉE

Le Programme Local de l'Habitat vise également à créer du logement locatif social (plus d'un logement construit sur cinq est un logement HLM) et du logement social en accession à la propriété, dans une forme à la fois accessible et sécurisée.

Il est également un outil au service de l'amélioration du cadre de vie et du respect de l'environnement, de la réhabilitation du parc existant, de la lutte contre l'habitat indigne. Il se doit enfin d'apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques des ménages défavorisés, des jeunes, des personnes âgées et handicapées, des gens du voyage.

La politique locale de l'habitat, réaffirmée comme une priorité dans le budget 2016 de la Communauté de communes du Seignanx, traduit ainsi un choix d'aménagement du territoire concerté, solidaire et cohérent. ■

“ 978 logements neufs ont été construits entre 2013 et 2015, soit 326 logements par an. Le rythme est plus soutenu que celui que nous avons prévu (200 logements par an). Le nombre d'opérations déjà identifiées indique que la dynamique se renforcera encore lors de la prochaine période triennale.

### Éric GUILLOTEAU

Président de la Communauté de communes du Seignanx  
Membre adhérent de l'AUDAP





© balloide-photo





# ORIENTATION 1

## RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION



*Face aux évolutions démographiques importantes que connaît le territoire générant des besoins croissants en logement des ménages, la Communauté de communes s'est fixée comme objectif la construction de 1 500 logements neufs sur la période 2013 à 2018.*

*Cette ambition se traduit par :*

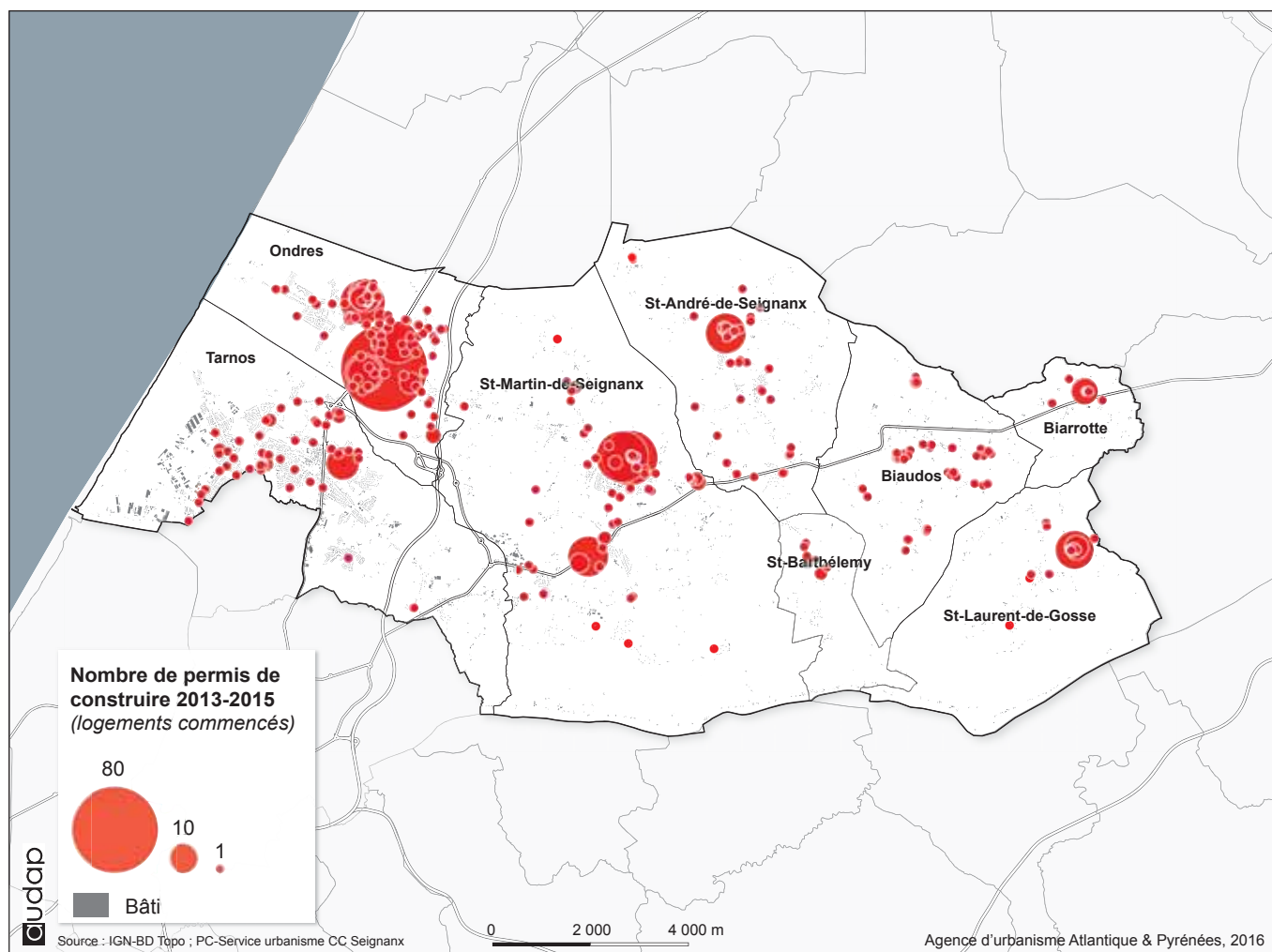
- *Le développement d'une offre de logements localisée principalement sur les communes urbaines (Tarnos et Ondres), afin de renforcer l'armature urbaine du territoire ;*
- *L'accroissement de l'offre locative sociale (type PLAI et PLUS), à hauteur de 26 % de l'offre nouvelle. Cette offre locative, orientée principalement sur les T2 et T3, doit aboutir à un rééquilibrage des types de logements proposés sur le territoire pour répondre à la demande ;*
- *Le développement de l'accession sociale et abordable à hauteur de 15 % de la construction.*

*Le Seignanx affiche également la volonté de développer les outils permettant de faciliter l'orientation de la construction neuve en termes de statut et de qualité technique, urbaine et environnementale. ■*

- P6** Un marché de la construction qui poursuit sa dynamique
- P8** Une offre sociale et abordable qui se développe

Centre-ville d'Ondres

# UN MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION QUI POURSUIT SA DYNAMIQUE



326

logements construits par an en moyenne depuis 2013

Source : PC - service urbanisme du Seignanx



25 770

habitants en 2012, soit + 284 ménages par an entre 2007 et 2012

Source : Insee 2015

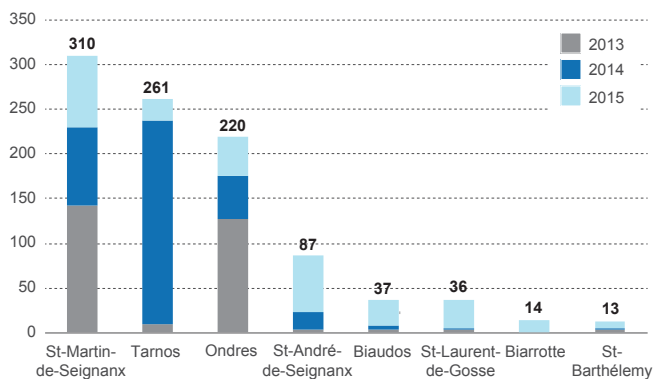


56 %

des logements neufs sont des appartements

Source : PC - service urbanisme du Seignanx

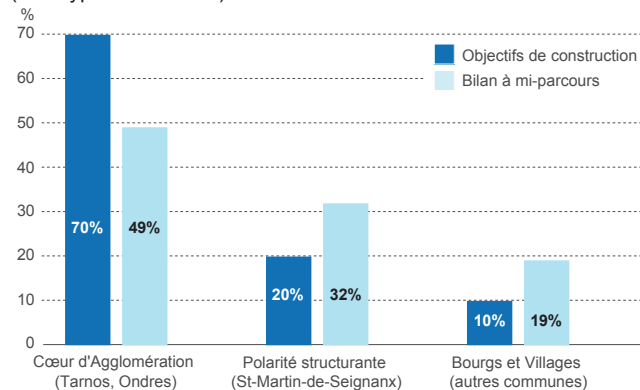
### Nombre de logements commencés entre 2013 et 2015



Source : PC - service Urbanisme

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016

### Répartition de la construction de logements (tous types confondus) selon l'armature urbaine du SCoT



Source : PC - service Urbanisme

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016

### 978 LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DEPUIS 2013

Avec 978 logements construits depuis 2013, le marché de la construction reste dynamique et traduit l'attractivité continue de ce territoire. Cette dynamique dépasse largement les objectifs du PLH qui, pour la 1<sup>ère</sup> période triennale, affichait un rythme moyen de 200 logements neufs par an.

Si les communes les plus urbaines (Tarnos, Ondres) se développent principalement à travers des opérations en collectif (64 % de l'offre nouvelle), la part de maisons avec terrain reste globalement importante sur l'ensemble du territoire (42 % des logements mis en chantier). Devenir propriétaire de sa maison avec terrain reste un objectif en soi pour une grande partie des ménages, en particulier dans les territoires périurbains et ruraux. Les collectivités doivent pouvoir faire face à ce besoin en logement, tout en veillant à maîtriser son développement et son implantation.

### UN DÉVELOPPEMENT PORTÉ PAR LES COMMUNES URBAINES

Au cours de la période 2013 à 2015, 1 logement sur 2 a été mis en chantier sur les communes de Tarnos et Ondres et 32 % sur la

seule commune de Saint-Martin-de-Seignanx. Le reste des communes observe en moyenne une dizaine de nouvelles constructions par an.

Ce développement s'effectue au profit des communes les plus urbaines, même si l'on observe depuis peu, l'arrivée de petits programmes collectifs sur les communes à caractère rural (Saint-Laurent-de-Gosse, Biarrotte). La hausse des projets individuels observée, sur les communes de Biaudos et de Saint-Barthélemy en 2015, s'explique principalement

par la mise en place d'un sursis à statuer à compter de 01/01/2015, sur les constructions de maisons ne bénéficiant pas d'assainissement collectif.

La prochaine période triennale du PLH s'annonce extrêmement dynamique : 14 opérations, représentant environ 1 500 logements neufs (dont 20 % de logements locatifs sociaux) sont d'ores et déjà identifiées sur les trois communes urbaines. ■

## PERSPECTIVES

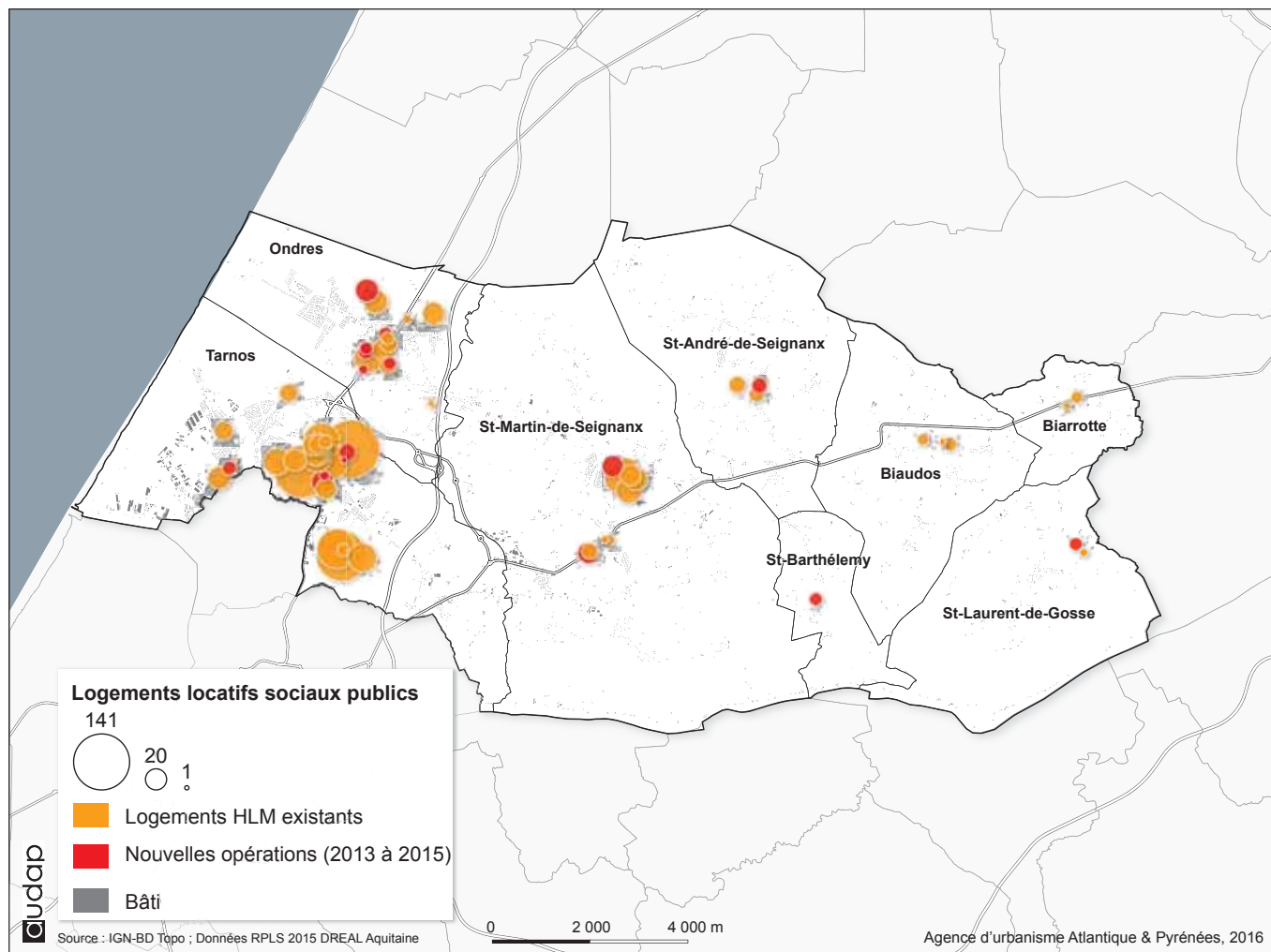
Utiliser les outils pour mobiliser les potentialités foncières en particulier dans ou à proximité immédiate du tissu urbain existant

Initier des opérations d'aménagement, pour enclencher progressivement de nouvelles formes de développement d'opérations mixtes

Travailler la forme urbaine des nouvelles opérations et proposer un phasage pour assurer leur intégration dans le tissu urbain environnant



# UNE OFFRE SOCIALE ET ABORDABLE QUI SE DÉVELOPPE



234

logements LLS\*  
commencés depuis  
2013, soit 120 % des  
objectifs du PLH  
atteints à mi-parcours

\*LLS : logement locatif social  
Source : Programmation - service Habitat



22 %

des LLS commencés  
depuis 2013 à Tarnos  
et Ondres, qui  
concentrent 82 % du  
parc HLM total

Source : Programmation - service Habitat

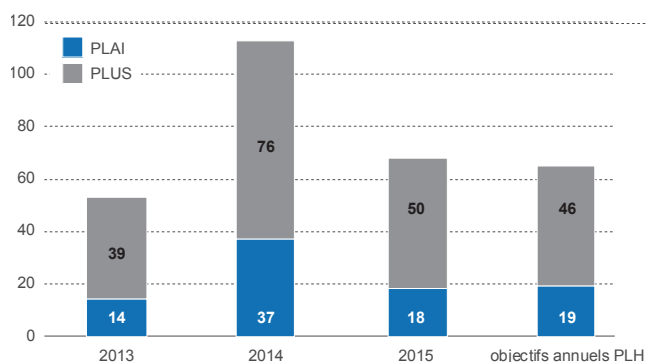


527

logements locatifs  
sociaux manquants  
au titre de la loi SRU  
(1<sup>er</sup> janvier 2016)

Source : DDTM 40

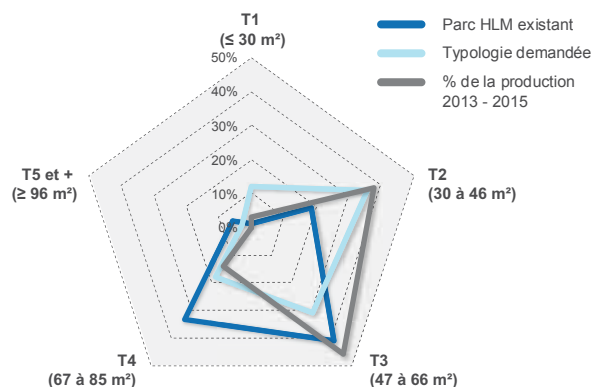
## Logements locatifs publics sociaux financés entre 2013 et 2015



Source : Service Habitat

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016

## Un réajustement en cours de l'offre de logements HLM pour répondre aux besoins des ménages



Source : RPLS 2015; Service Habitat

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016

### PLUS D'1 LOGEMENT CONSTRUIT SUR 5 EST UN LOGEMENT HLM

Avec 234 logements locatifs sociaux commencés sur l'ensemble du territoire depuis 2013, le parc locatif social représente 23,9 % de l'offre nouvelle. Cette production reste légèrement en deçà des 26 % affichés dans le PLH (tous types de logements confondus), mais le rythme de développement de ce parc locatifs social augmente régulièrement depuis 2013. De plus, on observe (graphique ci-dessus) un réajustement de la typologie des logements produits (majoritairement de type T2 et T3) au regard de la demande en logement HLM, qui répond ainsi aux objectifs affichés dans le PLH.

### 87 % DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE NOUVELLE SUR LES COMMUNES LES PLUS URBAINES

Le territoire a affiché l'ambition de produire une offre locative sociale importante sur Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx, soumise aux obligations de la loi SRU (25 % de logements locatifs sociaux) ainsi qu'à Ondres. Le bilan à mi-parcours est relativement positif : 85 % des constructions se concentrent sur ces trois communes, soit 165 nouveaux logements locatifs sociaux, répartis entre 13 opérations.

La commune de Saint-Martin-de-Seignanx, avec la production de 120 logements sociaux sur les trois dernières années, soit 38 % de sa construction globale, poursuit son effort de rééquilibrage social sur son territoire. Les communes de Ondres et Tarnos ont, quant à elles, produit 89 logements (respectivement 32 à Ondres et 57 à Tarnos).

### UNE OFFRE EN ACCESSION SOCIALE ET ABORDABLE ENCORE TIMIDE

9 programmes en accession sociale (type Prêt Social Location-Accession) se sont développés sur 5 communes du Seignanx, représentant 94 logements. De manière générale, ces programmes restent de petites

opérations (en moyenne 5-6 logements), excepté à Ondres, avec un programme de 34 logements offrant autant d'individuels que de collectifs.

Les prix de vente se situent aux environs de 1 800 euros /m<sup>2</sup> SU TTC (quasi-identique pour l'individuel et le collectif). Cette offre abordable permet aux ménages locaux de poursuivre leur parcours résidentiel en accédant à la propriété à coût maîtrisé et dans des conditions sécurisées. ■

## PERSPECTIVES

Renforcer la politique de mobilisation foncière pour faciliter la réalisation des opérations

Affiner le règlement d'intervention de la Communauté de communes actuellement en vigueur, autour de thématiques spécifiques et formaliser des contreparties

Assurer un suivi de l'offre réalisée par la promotion privée, afin d'affiner la connaissance des produits ainsi que leur occupation sur le territoire

Instaurer une veille sur les coûts liés à la production de logements locatifs sociaux







## ORIENTATION 2

### AMÉLIORER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA FONCTION SOCIALE DE L'OFFRE DE LOGEMENT



*Face au développement démographique exponentiel que connaît la Communauté de communes, les élus ont fixé une ambition prioritaire, celle de maîtriser l'impact environnemental de l'habitat.*

*L'objectif recherché est, d'une part, de réduire à court et moyen termes, la consommation foncière liée au développement de l'habitat neuf, à moins de 10 hectares par an à l'échelle du territoire (contre 13 hectares observés jusqu' alors). Cela se traduit par la volonté d'améliorer la qualité urbaine de l'offre de logements neufs, de privilégier des produits denses et respectueux de l'environnement.*

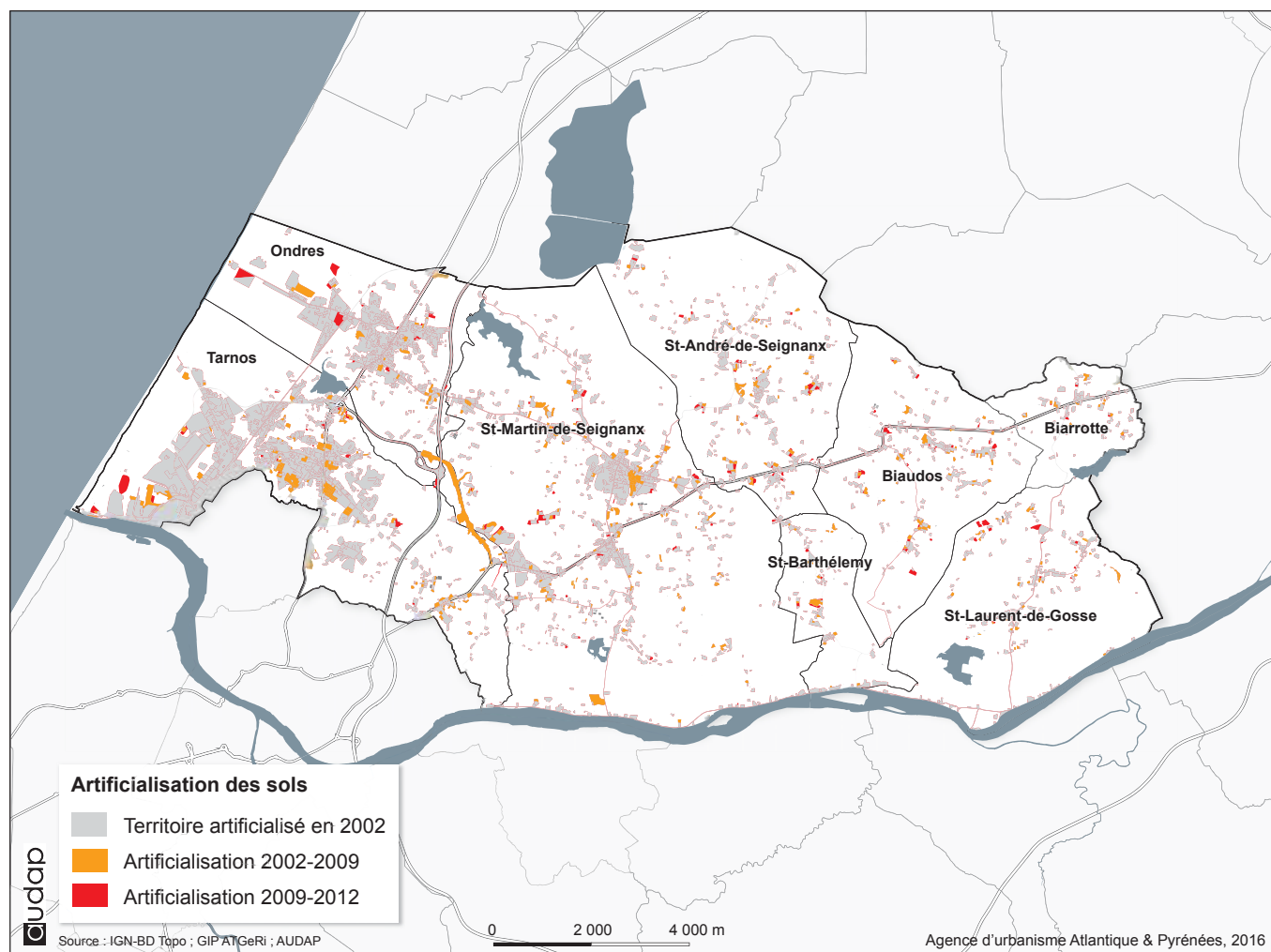
*D'autre part, la Communauté de communes du Seignanx montre sa volonté d'améliorer la qualité intrinsèque des logements existants en luttant contre l'habitat insalubre, l'indignité, la précarité énergétique et en améliorant la fonction sociale du parc HLM.*

**P12** Privilégier les produits denses et respectueux de l'environnement

**P14** Améliorer et valoriser le parc public et privé existant

*Opération «Amaisadis», à Saint-Martin-de-Seignanx  
84 logements dont 21 logements locatifs sociaux  
(Bouygues et HSA)*

## PRIVILÉGIER LES PRODUITS DENSES ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT



425

logements neufs  
sont des maisons  
avec terrain  
(soit 45 %)

Source : PC - service urbanisme du Seignanx



81 %

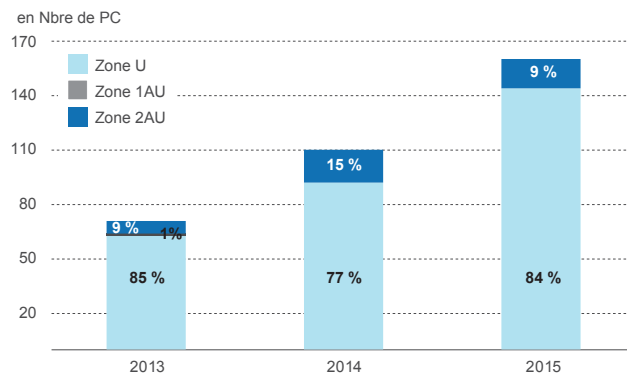
de l'offre nouvelle,  
sur la période 2013  
à 2015 est située  
en zone U

Source : PC - service urbanisme du Seignanx

### ÉLABORATION DU PLUI

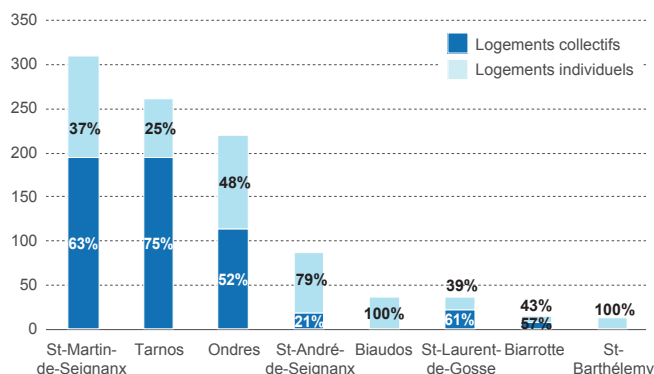
La Communauté de communes du Seignanx, qui dispose de la compétence urbanisme sur l'ensemble de son territoire depuis 2001, a souhaité élaborer un Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) dès novembre 2013. Le projet a été arrêté le 20 avril 2016.

### Part de la construction neuve dans les zones à urbaniser des PLU



Source : Service urbanisme, Seignanx ; AUDAP Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016

### Typologie des logements construits entre 2013 et 2015



Source : PC - service Urbanisme

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016

### UNE OFFRE NOUVELLE QUI RENFORCE LES CENTRALITÉS EXISTANTES

Depuis 2013, les communes de Seignanx ont mobilisé le droit des sols et de nouveaux outils (SMS, Orientations d'Aménagement) pour recentrer la production dans et à proximité des centralités existantes. Ces opérations contribuent à une nouvelle forme de mixité sociale au sein des communes et en particulier dans les centres urbains constitués (Tarnos, Ondres, Saint-Martin-de-Seignanx).

- À Ondres (logement SNCF) pour le projet d'hôtel social ;
- À Saint-Martin-de-Seignanx (propriété Pachiou) pour la réalisation d'une opération de logements sociaux.

Les communes de Tarnos, Saint-Martin-de-Seignanx et Saint-André de-Seignanx ont mis en place des procédures opérationnelles d'aménagement (type ZAC ou lotissement), qui leur permettent de mieux encadrer la construction et favoriser la mixité des produits.

Afin de mieux encadrer la construction et favoriser la mixité des produits, il pourrait être envisagé de développer ces outils sur les autres communes du territoire. ■

### DES OUTILS FONCIERS ET DES PROCÉDURES OPÉRATIONNELLES A RENFORCER

Un Droit de Préemption Urbain (DPU) a été institué sur la majeure partie des zones U et AU des communes, en lien avec la mise en place de l'observatoire des DIA, dans l'objectif de mobiliser le foncier identifié comme stratégique pour le développement du territoire.

La Communauté de communes est également adhérente à l'EPFL Landes Foncier, dont l'objectif principal est de constituer des réserves foncières ou immobilières en prévision d'actions ou d'opérations d'aménagement. Elle a pu le solliciter déjà à deux reprises depuis 2013 :

## PERSPECTIVES

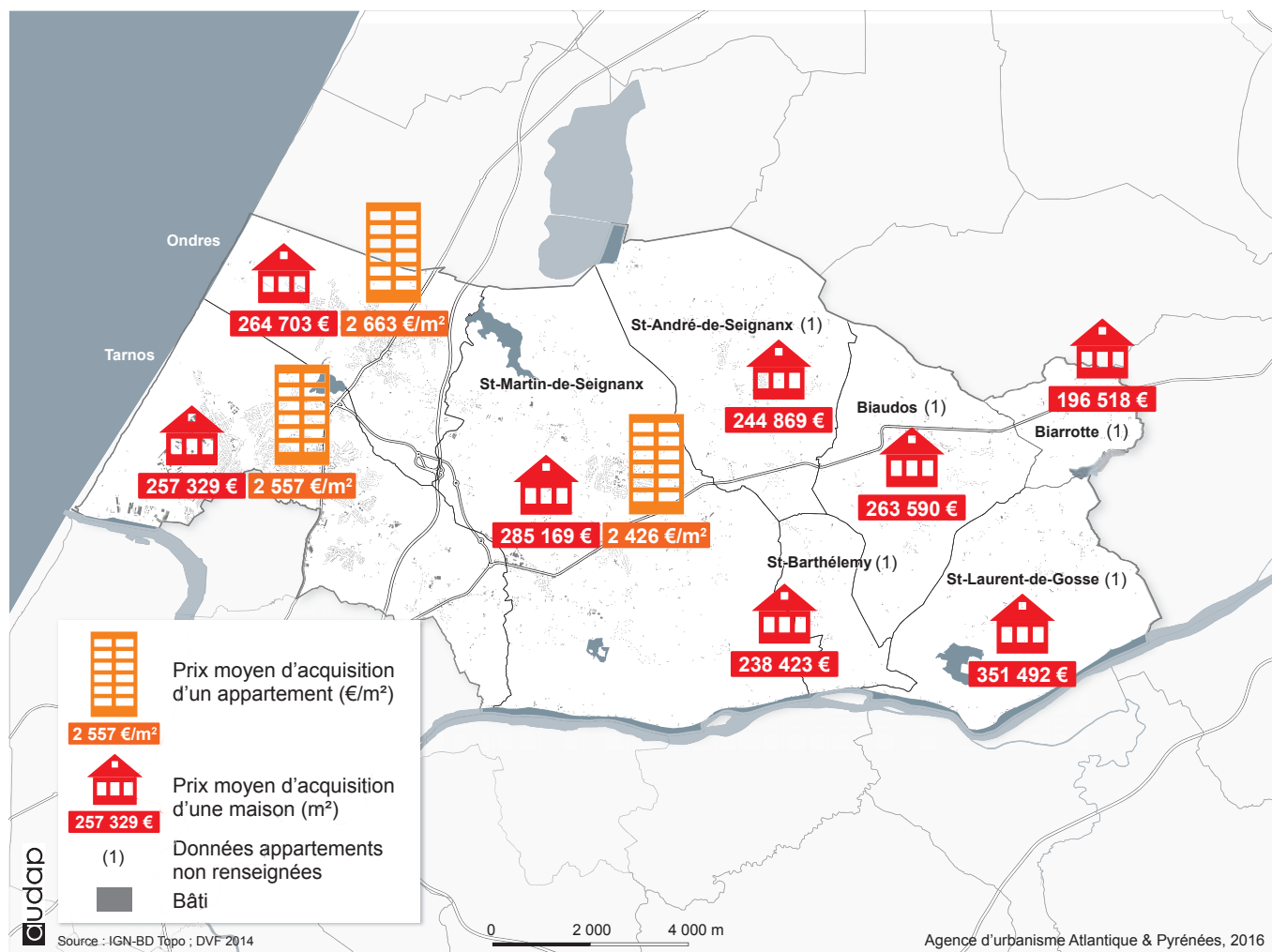
Élaborer une Charte de qualité des opérations neuves de logement

Poursuivre un partenariat avec les communes, par la veille et l'analyse des mutations foncières, pour suivre l'évolution des prix, engager des négociations et exercer le droit de préemption urbain et définir les conditions d'intervention d'opérateurs de logements sociaux

Identifier le foncier mutable stratégique à l'échelle communautaire, en lien avec l'EPFL Landes Foncier, pour disposer de réserves foncières publiques à moyen et long termes



# AMÉLIORER ET VALORISER LE PARC PUBLIC ET PRIVÉ EXISTANT



633 €

Le prix moyen de la location d'un T3 en 2015

Source: Observatoire des loyers - CAF- AUDAP



69 %

des résidences principales sont potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH

Source: ANAH - DDTM 40, 2013

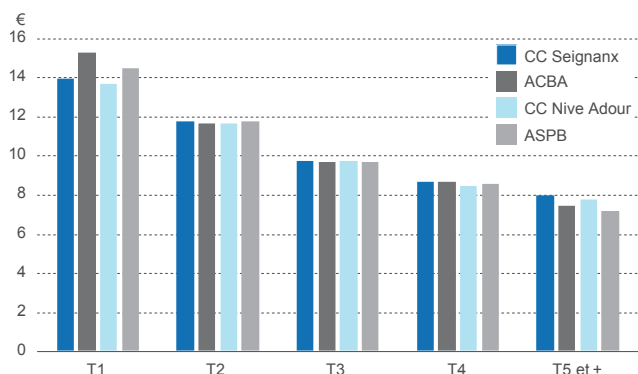


33

logements ont bénéficié d'une aide pour des travaux d'amélioration énergétique

Source: ANAH - DDTM 40, 2013 à 2015

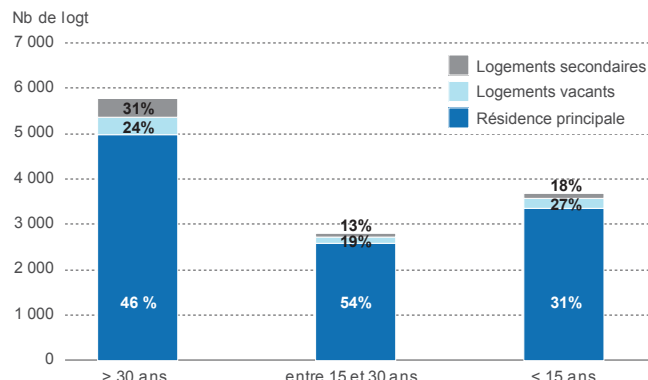
### Prix médian par m<sup>2</sup> des loyers privés en 2015



Source : Observatoire des Loyers - AUDAP

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016

### Ancienneté du parc de logements



Source : Service Habitat

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016

### L'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ ANCIEN : DES ACTIONS À ENCLENCHER

Un certain nombre d'indicateurs révèle la présence de situations potentiellement indignes (environ 8 % du parc total de résidences principales), voire insalubres et de ménages en situation de précarité énergétique.

À ce jour, aucune étude ni dispositif (type Programme d'Intérêt Général thématique) n'ont été mis en place sur le Seignanx. La prochaine période triennale du PLH devrait permettre de renforcer le partenariat autour de ces enjeux et des dispositifs déjà existants (le Contrat Local d'Engagement, qui concerne la précarité énergétique), ou le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), concernant l'indécence et l'indignité.

### UNE DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE D'ENCADREMENT DES LOYERS PRIVÉS

Sous l'impulsion du ministère en charge du logement, un réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers a été mis en place dès 2013. Porté localement par l'AUDAP, le Seignanx figure comme l'un des territoires observés et dispose ainsi, depuis quelques années

maintenant, d'une connaissance fine sur l'évolution du marché local privé.

Ces informations permettront à la collectivité d'évaluer sa politique du logement, et d'envisager, à court et moyen termes, de calibrer son intervention pour assurer une régulation du marché privé.

### UNE VEILLE SUR LA QUALITÉ DU BÂTI DU PARC SOCIAL À CONSTRUIRE

Le parc HLM du territoire a bénéficié jusqu'à présent d'un entretien régulier qui lui assure une bonne qualité. La Communauté de communes a

cependant souhaité disposer d'une vision globale des enjeux d'intervention sur ce parc existant.

A ce jour, le partenariat avec les opérateurs sociaux reste à construire pour la prochaine période triennale. ■

## PERSPECTIVES

Mettre en place un partenariat autour de la lutte et du traitement de l'habitat indigne, dégradé et l'aide à la rénovation thermique, afin de proposer des outils et/ou dispositifs répondant aux problématiques identifiées

Disposer des bilans de performances énergétiques des parcs de chacun des bailleurs

Améliorer la connaissance des besoins en adaptation du logement pour favoriser l'autonomie des personnes et anticiper au mieux les outils et dispositifs d'accompagnements à mettre en œuvre







## ORIENTATION 3

### ORGANISER DES RÉPONSES SPÉCIFIQUES AUX MÉNAGES EN DIFFICULTÉ VIS-À-VIS DU LOGEMENT



*Le Programme Local de l'Habitat affiche la réalisation de cinq actions visant à améliorer la réponse à apporter aux besoins en logement des publics dits « spécifiques ».*

*Elles se traduisent par la volonté de :*

- Développer une offre très sociale (type PLAI), couplée à la mise en place d'une organisation en réseau des acteurs locaux sur l'accès et l'accompagnement au logement des publics défavorisés ;*
- Développer l'offre d'hébergement en la priorisant sur les communes de Tarnos, Ondres et Saint-Martin-de-Seignanx, et faciliter son fonctionnement en favorisant la sortie des ménages vers une solution pérenne ;*
- Réaffirmer la volonté du territoire de développer l'offre de logements tout en renforçant les services d'accompagnement ;*
- Renforcer l'amélioration et l'adaptation du parc occupé et proposer une offre alternative aux ménages ;*
- Poursuivre, pour les communes de Saint-Martin-de-Seignanx et Tarnos, en cohérence avec les objectifs du Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, les démarches entamées pour apporter des réponses adaptées à ces familles.*

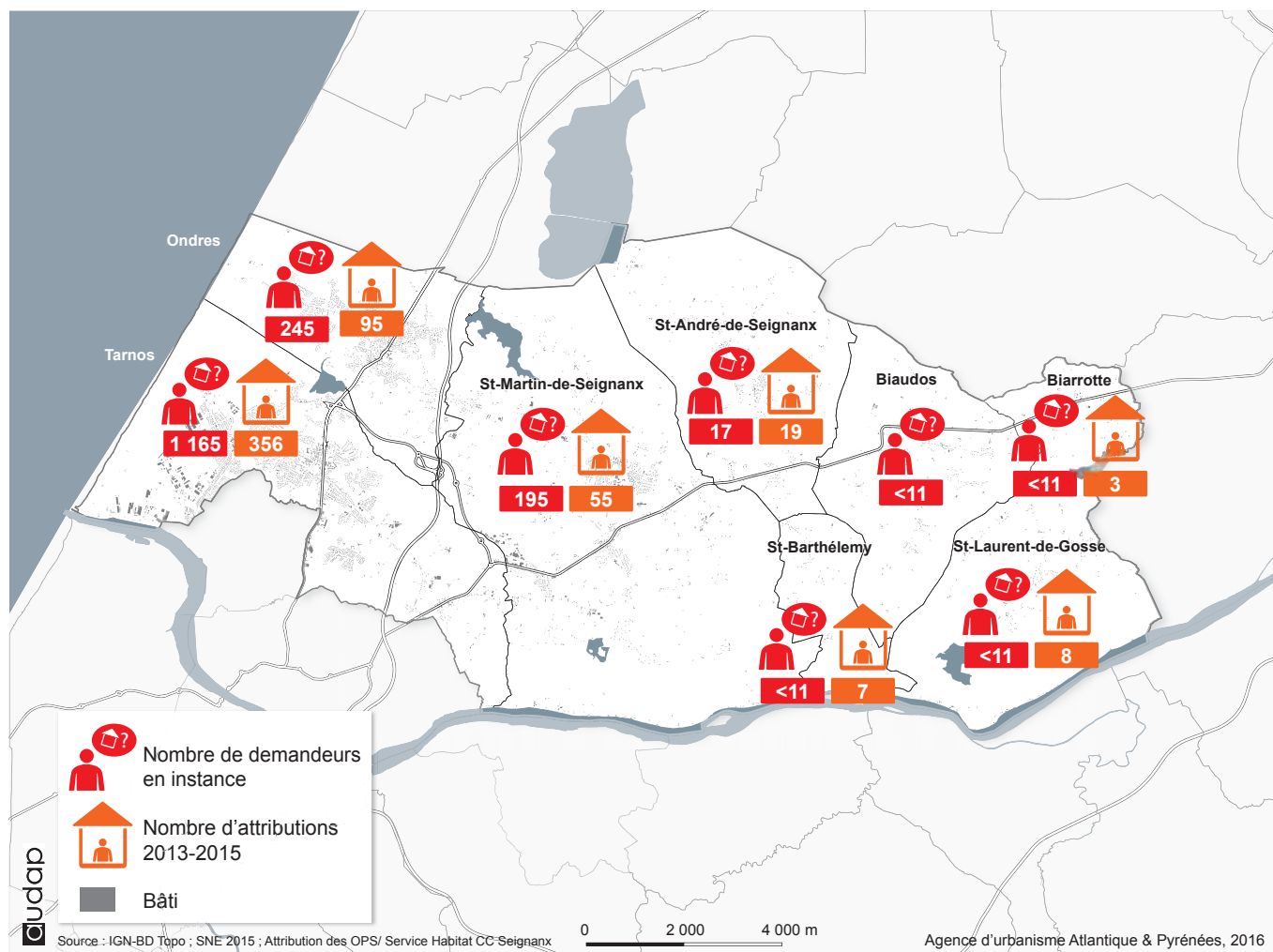
**P18** Une offre locative publique très sociale qui se développe, une connaissance des publics qui s'affine

**P20** Des réponses en termes d'offres spécifiques à conforter

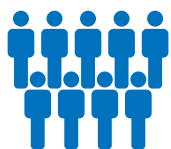
*Hôtel Social à Ondres*



## UNE OFFRE LOCATIVE TRÈS SOCIALE QUI SE DÉVELOPPE, UNE CONNAISSANCE DES PUBLICS QUI S’AFFINE



Précaution : Données attributions temporaires - en cours de consolidation par les opérateurs



1 624

demandeurs d'un logement HLM en instance (2015)

Source: SNE - DDTM 40. 2015



51 %

des ménages du Seignanx sont potentiellement éligibles au parc PLAI et PLUS

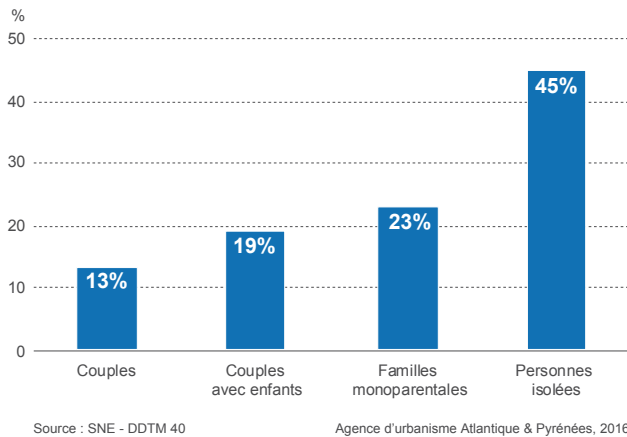
Source: Filocom 2013 - DDTM 40

### PRÉCAUTION MÉTHODOLOGIQUE

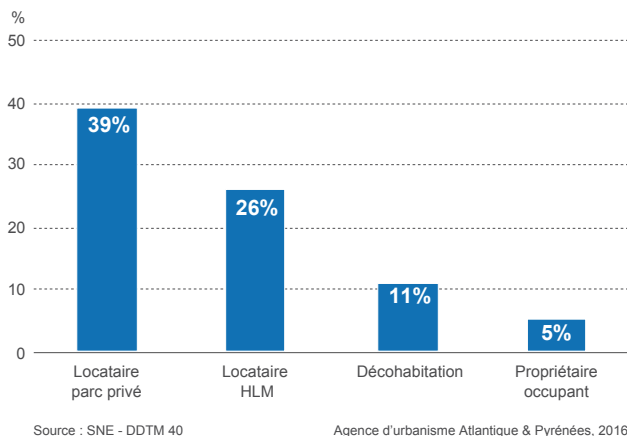
Chaque demande enregistrée dans le Système National d'Enregistrement (SNE) est rattachée à une seule commune qui est celle positionnée en n°1 par le demandeur. Les chiffres donnés ne sont donc pas le reflet de la demande pour une commune mais de la hiérarchie des communes sélectionnées.

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES DEMANDEURS D'UN LOGEMENT HLM

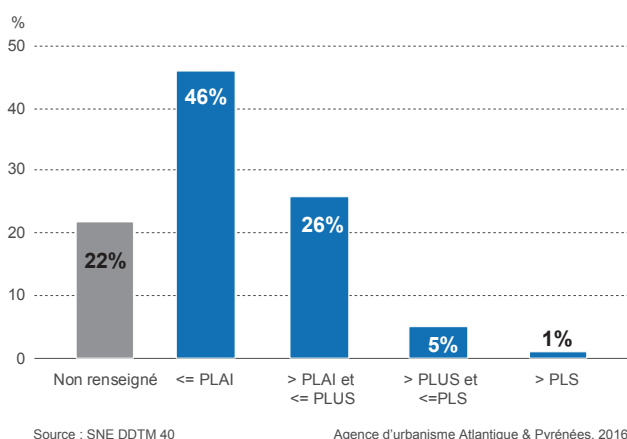
### Profil des demandeurs



### Situation actuelle des demandeurs



### Ressources des ménages



## UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS TRÈS SOCIAUX QUI SE DÉVELOPPE

92 logements de type PLAI ont été financés depuis 2013 sur l'ensemble du territoire et 40 logements ont déjà été livrés. Au regard des 460 logements en PLAI déjà existants sur le territoire, cette offre représente une hausse de 20 % du stock.

Le rythme de construction de ce type de logements est au-delà des objectifs fixés par le PLH (à savoir 60 logements pour la période 2013 à 2015).

Pour autant, les besoins des ménages restent importants pour ce type de logement, avec pas moins de 757 demandeurs actuellement en attente sur l'ensemble du territoire.

## DES DEMANDEURS DE LOGEMENT HLM PARTICULIÈREMENT FRAGILES FINANCIÈREMENT ET SOCIALEMENT

1 624 personnes sont en demande d'accès à un logement HLM. Ces ménages sont en situation financière relative-ment précaire : 1 demandeur sur 2 a des ressources qui lui permettent d'accéder au parc HLM le plus social, à savoir le PLAI. Ces demandeurs, principalement constitués d'une personne (45 %) ou de familles monoparentales (23 %) sont hébergés dans le parc locatif privé, qui assure alors, de fait, un rôle social.

A noter que sur la période 2013 à 2015, 551 ménages ont pu être accueillis dans le parc HLM, soit 1 ménage demandeur sur 10 qui trouve satisfaction chaque année. Ces attributions ont été principalement réalisées sur la commune de Tarnos (64 %), où le parc HLM est le plus conséquent. ■

## PERSPECTIVES

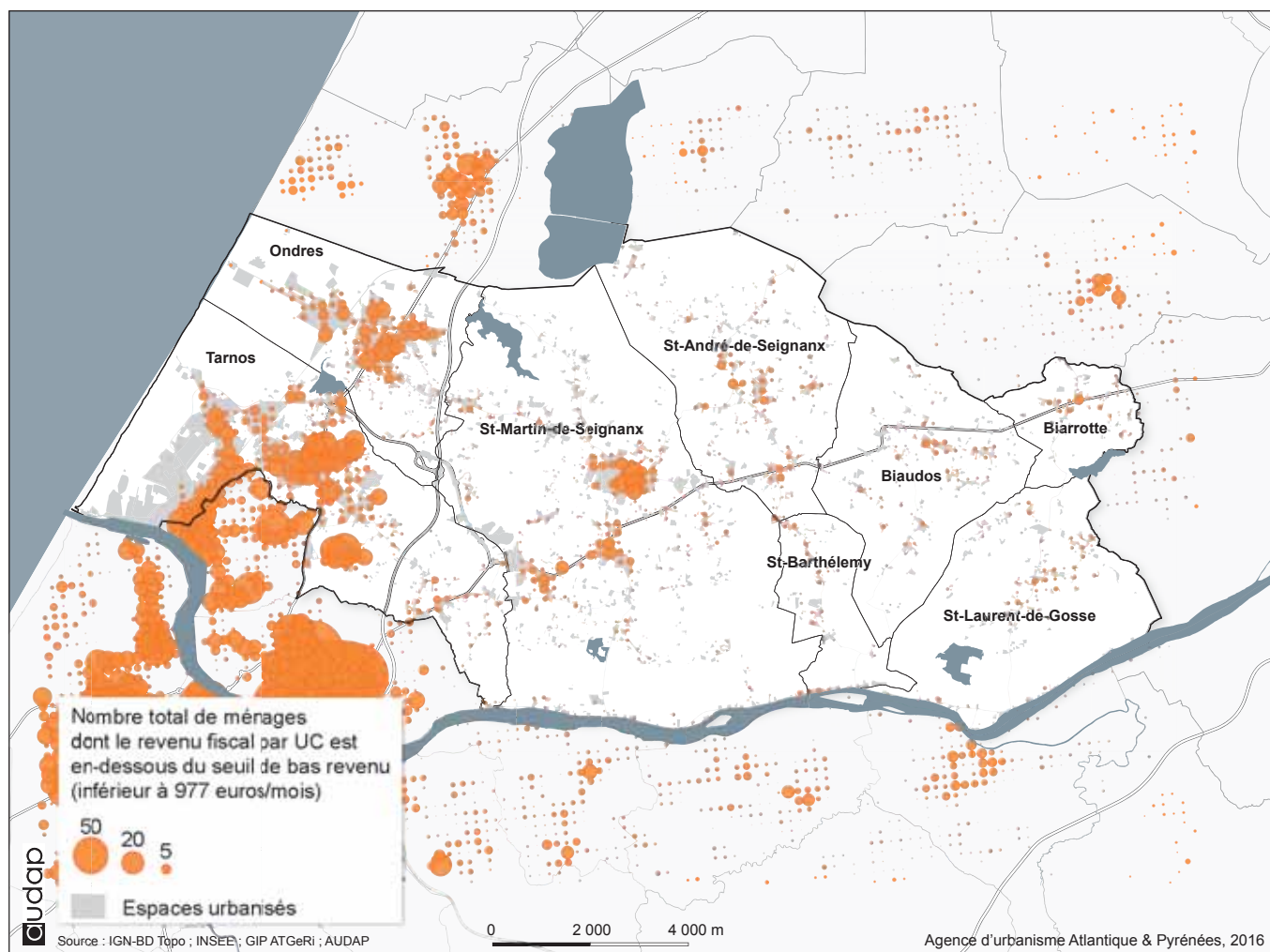


*Poursuivre et renforcer l'Observatoire social du parc de logements locatifs publics (stock, occupation, offres nouvelles), en partenariat avec les opérateurs sociaux du territoire*

*Poursuivre la mise en place du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur*

*Questionner la programmation de logements locatifs sociaux à venir et la réajuster si besoin au vu de la connaissance de l'occupation du parc HLM ainsi que des profils des demandeurs de logements*

## DES RÉPONSES EN TERMES D'OFFRES SPÉCIFIQUES À RENFORCER



11 %

des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté (soit  $\leq 977$  euros/mois)

Source : FILOCOM 2013 - DDTM 40



9 %

des ménages bénéficient d'une aide au logement

Source : CAF 2015



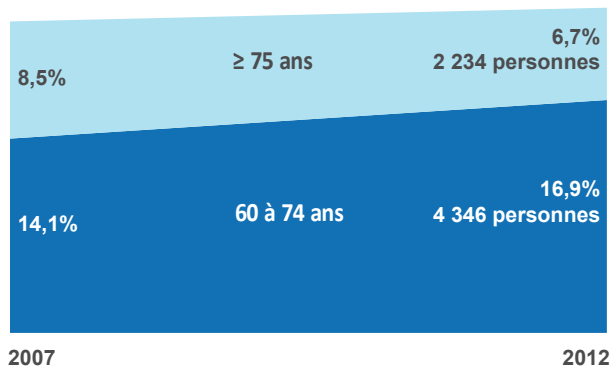
361

personnes bénéficient de l'Allocation aux Adultes Handicapés

Source : CAF 2015



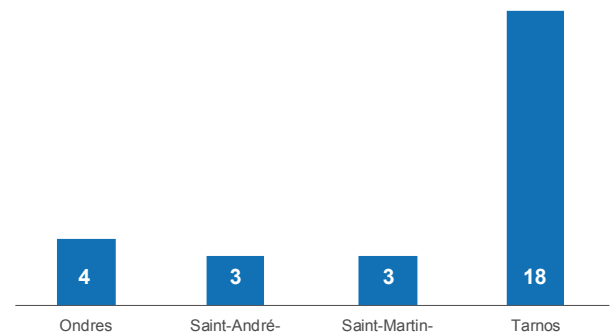
### Évolution des personnes de 60 ans et plus



Source : INSEE 2012

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016

### Propriétaires occupants ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH pour réaliser des travaux d'autonomie (2012-2015)



Source : SNE - DDTM 40

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016

### UNE OFFRE EN MATIÈRE D' Hébergement qui se développe

La Communauté de communes doit répondre aux obligations réglementaires de la loi MOLLE du 25/03/2009 en disposant d'1 place en hébergement pour 1000 habitants, soit 15 places sur son territoire. En 2012, elle s'est dotée d'un hôtel social sur Saint-Martin-de-Seignanx, composé de 3 logements (équivalent à 9 places). Un dispositif d'hébergement d'urgence va être mis en place pour la période hivernale 2016-2017, dans un logement mis à disposition par la commune d'Ondres. Enfin, un nouvel hôtel social de 2 logements (équivalent à 5 places) est à l'étude sur un bien déjà maîtrisé (réhabilitation prévus en 2017).

### UNE RÉPONSE AUX MÉNAGES VIEILLISSANTS ET PERSONNES DÉPENDANTES À DÉVELOPPER

Le projet d'un EHPAD inscrit dans le PLH sur la commune de Saint-André-de-Seignanx a été abandonné. Un projet de logement social adapté à Saint-Martin-de-Seignanx (opération Pachiou) est en cours d'étude avec un bailleur social.

Le service habitat a lancé une réflexion avec l'ensemble des bailleurs sociaux, autour d'une offre de logement social «multiforme» répondant aux besoins de ces ménages. Parmi les possibilités évoquées figurent celles de réserver une offre adaptée dans le parc social existant,

de développer un habitat intergénérationnel avec de petites unités dédiées aux personnes âgées et personnes handicapées vieillissantes, et enfin de promouvoir les logements « passerelles » pour accueillir de manière temporaire des personnes en perte d'autonomie.

### UN ACCOMPAGNEMENT DES JEUNES MÉNAGES QUI SE POURSUIT

Dans le cadre de son PLH, le Seignanx a conclu une convention de réservation avec quatre bailleurs sociaux (Le COL, XL Habitat, Habitat Sud Atlantic et Coligny) afin de développer, en partenariat avec le FJT de Tarnos, une offre de logements locatifs sociaux destinée aux jeunes de 16-30 ans. A ce jour, le FJT de Tarnos dispose de 54 places. Dans le cadre de la convention passée avec les

bailleurs, cette offre a été renforcée avec la création de 48 logements dans le diffus. La création de 70 places supplémentaires est en cours de projet dans le cadre de la construction d'une résidence Habitat Jeunes Sud Aquitaine à Tarnos.

### UNE OBLIGATION DE RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL ET DE LOGEMENTS SPÉCIFIQUES POUR LES GENS DU VOYAGE

Plusieurs projets concernant les dispositifs d'accueil pour les gens du voyage sont en cours de réflexion, conformément au Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage : l'aire d'accueil de 20 places à Tarnos (phase de conception) et l'aire de grand passage de 150 places à Saint-Martin-de-Seignanx.

## PERSPECTIVES

*En articulation avec le PDALHPD, favoriser le développement d'une offre d'hébergement adaptée en tenant compte d'un accompagnement social des publics*

*Mettre en oeuvre une convention de réservation dans le parc neuf de logements locatifs sociaux pour les personnes âgées et/ou handicapées vieillissantes*

*Étudier et mettre en oeuvre des solutions innovantes à destination des personnes âgées et/ou handicapées*

*Développer des logements « passerelles » en partenariat avec le CIAS du Seignanx*





## ORIENTATION 4

### FORMALISER UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT, SES OUTILS ET DISPOSITIFS



*En élaborant son troisième programme de l'habitat, le territoire a affirmé sa volonté de disposer d'une politique à l'échelle communautaire et de garantir sa mise en œuvre. L'intercommunalité s'est ainsi engagée à poursuivre la dynamique lancée par les précédents PLH, en partenariat avec l'ensemble des élus et acteurs de l'habitat.*

*Cela se traduit par la création d'instances politiques et techniques autour de la mise en œuvre du PLH, permettant alors d'évoquer régulièrement l'état d'avancement des actions, d'en débattre et de rappeler les engagements de chacun dans ce programme.*

*Le territoire s'est également fixé comme ambition de développer l'observatoire du PLH. Afin de disposer en continu d'une vision partagée de la situation de l'habitat sur le territoire et fournir des éléments pour son évaluation, il est envisagé de développer et améliorer les outils existants et d'ouvrir les champs d'observation.*

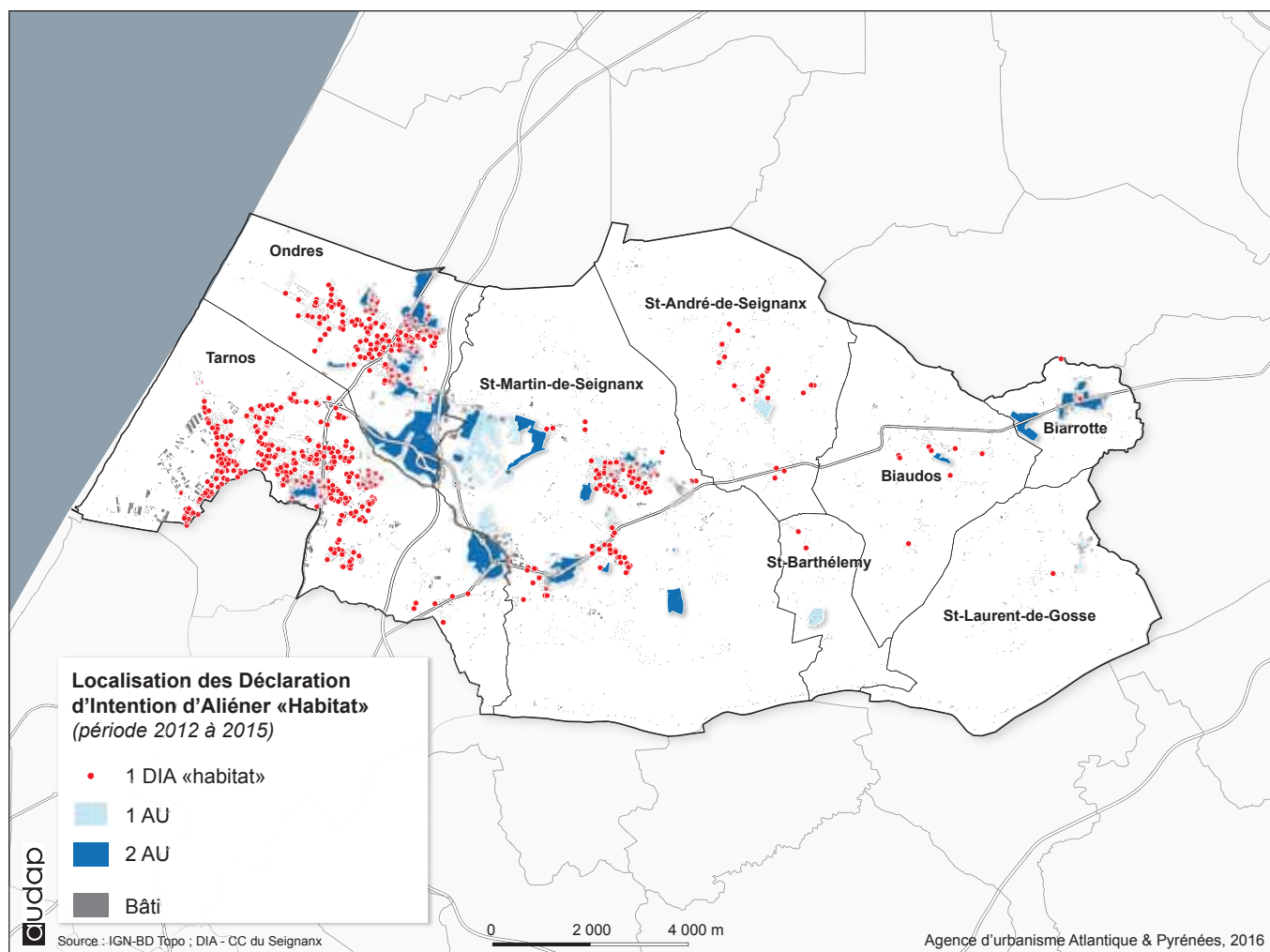
*Enfin, la constitution d'un réseau d'acteurs et la recherche d'un partenariat pérenne sont souhaitées autour des enjeux liés à l'habitat et l'habitant.*

**P22** Une intercommunalité qui s'affirme en matière de politique de l'habitat, un observatoire qui se structure

*Opération «Les Portes du Marais» à Saint-André-de-Seignanx.  
Construction du lotissement «Hameau des Frères» (logements individuels) et d'un collectif (18 logements locatifs sociaux, HSA).  
2015*



# UNE INTERCOMMUNALITÉ QUI S’AFFIRME EN MATIÈRE DE POLITIQUE DE L’HABITAT, UN OBSERVATOIRE QUI SE STRUCTURE



3 000 €

par logement accordé par la collectivité pour la construction d'un logement locatif social (PLAI et PLUS neuf en MOD)



636 000 €

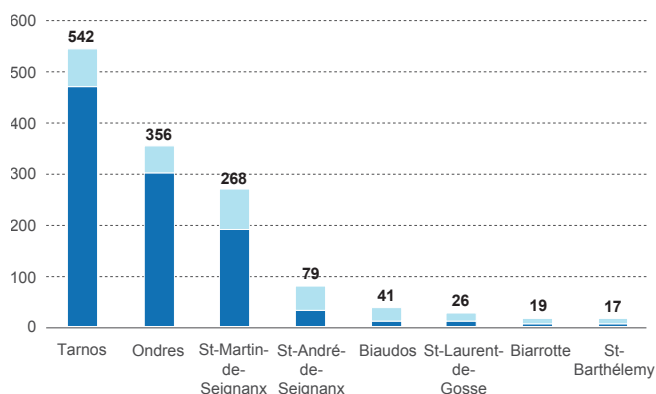
de subventions accordées par la collectivité pour soutenir la production de logements locatifs sociaux depuis 2012



7

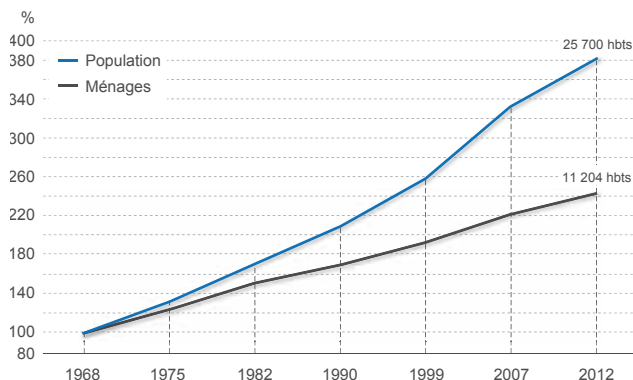
Commissions Habitat ont été organisées depuis 2013

### Répartition des DIA «habitations» et «terrains à bâtir» entre 2012 et 2015



Source : CC Seignanx - EPFL Landes Foncier Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016

### Évolution de la population et du nombre de ménages (base 100)



Source : INSEE 2012

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016

### UNE GOUVERNANCE QUI S'AFFIRME

La Communauté de communes dispose de la compétence en Habitat, logement et cadre de vie. Elle s'est dotée d'un service Habitat et Logement et d'une Commission Logement. Elle assure un rôle de coordonnateur et contributeur de la politique de l'habitat à travers la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat. Le service Habitat et Logement est bien identifié sur le territoire par les différents acteurs et partenaires de l'habitat et du logement.

Un certain nombre d'indicateurs et d'outils (notamment le suivi des DIA, la fiabilisation des permis de construire sur l'ensemble des communes) a été mis en place, afin d'améliorer la connaissance des principales dynamiques du territoire.

L'exploitation de ces outils reste à optimiser et à renforcer. D'autres champs pourraient être investis (promotion privée, occupation du parc privé, etc..) pour pouvoir, à terme, suivre et évaluer l'impact global de la politique habitat.

La prochaine période triennale du PLH pourrait permettre de développer cet observatoire et de le promouvoir auprès d'un partenariat élargi. ■

### UNE APPROCHE COMMUNAUTAIRE ET UN PARTENARIAT À RENFORCER

La mise en œuvre du PLH nécessite de faire connaître la politique de l'habitat et d'échanger sur les actions entreprises, afin de réajuster si nécessaire des dispositifs ou actions.

A ce jour, les temps d'animation et de concertation s'effectuent dans le cadre de la restitution des bilans annuels.

### UNE CONNAISSANCE DU TERRITOIRE QUI S'AFFINE

Depuis la mise en œuvre du 1<sup>er</sup> PLH, l'Observatoire de l'habitat et du PLH est intégré au Service Habitat Logement.

## PERSPECTIVES

*Mobiliser et animer de manière formelle au sein du territoire, un réseau d'élus référents en matière d'habitat et d'acteurs du logement pour créer une culture commune*

*Organiser des temps de travail spécifiques avec l'ensemble des acteurs à travers l'observatoire du PLH et de l'habitat, pour favoriser les échanges de données et d'analyse*

*Mettre en place une publication régulière en lien avec les études menées dans le cadre de l'observatoire et instaurer un rythme de diffusion annuel*

## SYNTHÈSE DU BILAN À MI-PAROURS

AXES DU PLH	ACTIONS	ÉTAT D'AVANCEMENT A MI-PAROURS
Axe 1 – Le développement de l'offre de logements	1 – Renforcer progressivement la dynamique de production de logements	OBJECTIFS ATTEINTS
	2 – Favoriser le développement de l'offre de logement social	OBJECTIFS PARTIELLEMENT ATTEINTS
	3 – Développer des programmes en accession sociale à la propriété	OBJECTIFS PARTIELLEMENT ATTEINTS
	4 – Renforcer la politique de planification, d'aménagement et de mobilisation foncière	OBJECTIFS PARTIELLEMENT ATTEINTS
	5 – Définir de nouvelles modalités de travail entre les opérateurs et la Communauté de communes	OBJECTIFS PARTIELLEMENT ATTEINTS
Axe 2 – L'amélioration du parc existant	6 – Appuyer les dispositifs locaux en faveur de l'amélioration du parc existant et de lutte contre l'habitat indigne	NON RÉALISÉ
	7 – Mettre en place une veille sur les qualités du bâti du parc social et enjeux d'intervention	NON RÉALISÉ
Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques	8 – Améliorer le dispositif de réponses aux besoins des ménages défavorisés	OBJECTIFS PARTIELLEMENT ATTEINTS
	9 – Poursuivre le développement de l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion	OBJECTIFS PARTIELLEMENT ATTEINTS
	10 – Poursuivre la politique conduite en direction du logement des jeunes	OBJECTIFS ATTEINTS
	11 – Développer l'offre adaptée aux besoins des personnes âgées et handicapées	OBJECTIFS PARTIELLEMENT ATTEINTS
	12 – Améliorer l'accueil des gens du voyage	OBJECTIFS PARTIELLEMENT ATTEINTS
Axe 4 – La mise en relation de l'offre et de la demande	13 – Améliorer la connaissance de la demande de logement social et des attributions	OBJECTIFS ATTEINTS
	14 – Créer un service logement à la CC du Seignanx	OBJECTIFS ATTEINTS
Axe 5 – Le pilotage et le suivi du PLH	15 – Structurer l'observatoire du PLH	OBJECTIFS PARTIELLEMENT ATTEINTS
	16 – Définir et mettre en œuvre le dispositif de pilotage et de conduite du PLH	OBJECTIFS ATTEINTS



## OBJECTIFS DE CONSTRUCTION NEUVE ET BILAN A MI-PAROURS

	Objectifs de Construction Neuve sur 6 Ans	Bilan mi-parcours (PC commencés)
TARNOS	450	261
ONDRES	600	220
SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX	300	310
SAINT-ANDRE-DE-SEIGNANX	62	87
SAINT-LAURENT-DE-GOSSE	28	36
SAINT-BARTHELEMY	16	13
BIARROTTE	16	14
BIAUDOS	28	37
CC SEIGNANX	1500	978

## OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (PLAI ET PLUS) ET BILAN A MI-PAROURS

	Objectifs de production de logements locatifs sociaux sur 6 ans (PLAI et PLUS)	Bilan mi-parcours (logements locatifs sociaux financés et commencés)
TARNOS	113	57
ONDRES	150	32
SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX	90	120
SAINT-ANDRÉ-DE-SEIGNANX	16	18
SAINT-LAURENT-DE-GOSSE	7	7
SAINT-BARTHÉLEMY	4	0
BIARROTTE	4	0
BIAUDOS	7	0
CC SEIGNANX	391	234



**Agence d'Urbanisme  
Atlantique & Pyrénées**

Petite Caserne - 2 allée des Platanes

BP 628

64106 Bayonne Cedex

Tél. 05 59 46 50 10

--

4 rue Henri IV - Porte J

64000 Pau

Tél. 05 33 64 00 30

[www.audap.org](http://www.audap.org)



1526 Avenue de Barrère,  
40390 Saint-Martin-de-Seignanx

Tél. 05 59 56 61 61

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