



Feuillet : 2024/

Délibération n° 2024/46

Objet : Contrat de mixité sociale

Département des Landes  
Commune de  
Saint-Martin de Seignanx



SAINT-MARTIN  
DE SEIGNANX

\*\*\*\*\*

Date de convocation :

09-04-2024

Date d'affichage :

09-04-2024

\*\*\*\*\*

Nombre de conseillers :

\*En exercice : 29

\*Présents : 27 (pour les délibérations n°32 à 34), 28 (pour les délibérations n°35 à 44 et pour la n°48), 27 (pour les délibérations n°45 à 47 et 49 à 53)

\*Absents : 2 (pour les délibérations n°32 à 34) puis 1 (pour les délibérations n°35 à 44 et la n°48) et 2 (pour les délibérations n°45 à 47 et 49 à 53)

\* Dont pouvoirs : 8

\* Votants : 27 (délibérations n°32 à 34) puis 28 (délibérations n° 35 à 44 et n° 48) et 27 (délibérations n°45 à 47 et 49 à 53)

Les délibérations ont été examinées dans l'ordre suivant : 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53.

Séance du conseil municipal  
du lundi 15 avril 2024

L'an deux mille vingt quatre, le quinze du mois d'avril, à 18 H 30, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en son lieu habituel dans la salle du conseil à la mairie, sous la présidence de Monsieur Julien FICHOT, Maire

**Présents** : M. FICHOT Julien, Mme GUTIERREZ Laurence, Mme MOLERES Vanessa (pour les délibérations 32 à 44 et pour la 48), M. POURTAU Philippe, M. LABADIE Hervé, Mme DREYFUS Sandrine, M. JAUREGUIBERRY Philippe (pour les délibérations 35 à 53), M. SABATHE Philippe, M. PETRIACQ Laurent, M. SALMON Jean-Joseph, Mme HARGOUS Françoise, M. BAUCHIRE Serge, Mme MIRABEL Marie-Christine, Mme SABATIER Nathalie, M. DARDY Nicolas, Mme DARRIEUMERLOU Marie, Mme AZPÉÏTIA Isabelle, M. VIGNES Matthieu, M. BRESSON Mike, Mme LANTERNE Pénélope.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

**Absents** : Mme MOLERES Vanessa (pour les délibérations 45 à 47 et 49 à 53), M. JAUREGUIBERRY Philippe (pour les délibérations 32 à 34), Mme DARRIEUMERLOU Virginie.

**Pouvoirs** : M. PEYNOCHE Gilles à M. FICHOT Julien, Mme BOINAY Marina à Mme GUTIERREZ Laurence, M. Maton Stéphane à M. DARDY Nicolas, M. MILAN Bruno à M. SALMON Jean-Joseph, Mme DUCORAL Hélène à Mme SABATIER Nathalie, Mme LISSAYOU Marion à Mme HARGOUS Françoise, Mme ROURA Florence à M. VIGNES Matthieu, M. SOORS Didier à Mme AZPÉÏTIA Isabelle.

En conformité avec l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, il est procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil.

**Secrétaire de séance** : Mme DARRIEUMERLOU Marie



**Rapporteur : M. le Maire**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L302-8 et L 302-8-1 relatif au contrat de mixité sociale ;

VU la délibération du 19 février 2020 adoptant le 4<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat pour la période 2020-2025 et notamment son action n°5 favorisant un large développement de l'offre locative sociale ;

VU la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS » ;

VU le projet de contrat de mixité sociale établi entre l'Etat, la commune de Saint-Martin de Seignanx, l'EPFL Landes Foncier, le Département des Landes et la Communauté de communes du Seignanx annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT que la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS » est venue modifier les modalités d'application de l'article 55 de la loi SRU tout en maintenant son existence :

- Suppression de l'échéance 2025 pour l'atteinte du taux de logements sociaux exigé aux communes concernées mais maintien de l'obligation d'atteindre le taux de 25% ;
- Adaptation possible à la baisse du taux de rattrapage applicable durant trois périodes triennales consécutives conditionnée à la signature d'un Contrat de Mixité Sociale dans un cadre établi. Ainsi, un taux plancher de référence de 33 % peut alors passer à 25 %, celui de 50 % à 40 % et celui de 100 % à 80 %.

CONSIDERANT que le Contrat de Mixité Sociale (CMS) constitue un cadre d'engagement et de moyens qui permet à une commune en difficulté pour atteindre ses objectifs SRU, d'aménager par exception le taux de rattrapage sous réserve de la signature d'un CMS entre la commune concernée, l'intercommunalité et l'Etat et de tout autre acteur en lien avec la mise en œuvre du CMS ;

CONSIDERANT que ce contrat est conclu pour une durée de trois ans et qu'il vise à préciser les outils mobilisés par les acteurs locaux en faveur du développement du logement social sur une commune déficitaire en logements sociaux au sens du dispositif SRU ;

CONSIDERANT que le CMS doit être annexé au PLH par simple délibération de l'intercommunalité et constituera le fondement du bilan triennal ;

CONSIDERANT que la commune de Saint Martin de Seignanx a la possibilité de conclure ce type de contrat, puisqu'elle est assujettie à la loi SRU ;

CONSIDERANT que si la loi prévoit la possibilité de conclure pour les communes concernées un contrat de mixité sociale « abaissant », permettant de diminuer les objectifs fixés en matière de rattrapage SRU sur la prochaine triennale 2023-2025, elle prévoit aussi un contrat « réhaussant » qui fixe des objectifs plus ambitieux que ceux prévus dans le cadre du rattrapage légal ;

CONSIDERANT que la volonté de la commune de s'engager avec une forte ambition dans la production de logements sociaux en vue de répondre aux besoins en logements sociaux ;

CONSIDERANT que le contrat précise donc les moyens que la commune souhaite mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU et répondre ainsi à la demande de logements sociaux ;

CONSIDERANT qu'il indique les différents outils et actions à déployer : outils fonciers (ZAC, droit de préemption...), outils de planification urbaine (lien avec PLUi et PLH),

**Feuillet : 2024/**

d'aménagement opérationnel, programmatique (identification des opérations de logements envisagés) ;

CONSIDERANT qu'au regard de l'inventaire SRU réalisé sur la dernière période triennale 2020-2022, la commune a dépassé les objectifs de rattrapage fixés sur cette triennale par l'Etat en matière de production de logements locatifs sociaux ;

CONSIDERANT que compte tenu des perspectives sur la prochaine période triennale 2023-2025 (report de logements de la précédente période triennale et programmes de logements en cours de construction), la commune opte pour la conclusion d'un CMS qui fixe des taux de rattrapage plus ambitieux que ceux que prévoit la loi :

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Saint Martin de Seignanx	203	33%	67 logts	40 %	82 logts

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide à l'unanimité:

**Article 1 :** d'autoriser M. le Maire à signer le contrat de mixité sociale conclu entre l'Etat, la commune de Saint Martin de Seignanx, l'EPFL Landes Foncier, le Département des Landes et la Communauté de communes du Seignanx ;

**Article final :** Monsieur le Maire et Monsieur le Maire-adjoint en charge de l'urbanisme, du logement et de la mobilité, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente délibération qui sera adressée pour ampliation au contrôle de légalité préfectoral.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS, par les membres dont la présence est attestée par leur signature au registre.

Pour extrait conforme,

Le Maire  
M. Julien FICHOT



La secrétaire de séance  
Mme Marie DARRIEUMERLOU

Le Maire :

- peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérécurse citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

### Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX

Entre

**La commune de Saint-Martin-de-Seignanx** représentée par Julien FICHOT, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 15 avril 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale

**La Communauté de communes du Seignanx dont la commune est** représentée par Isabelle DUFAU, Présidente, vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes du Seignanx du 22 mai 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'Établissement Public Foncier Local Landes Foncier**, représenté par Jean-Marc LESPADE, Président, vu la délibération du conseil d'administration du 21 mars 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale.

**Le Département des Landes**, représenté par Xavier FORTINON, Président, vu la délibération de l'Assemblée départementale n°            en date du            mars 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale.

**L'État**, représenté par Françoise TAHERI, Préfète des Landes,



## **Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

Depuis 2012, la commune de Saint Martin de Seignanx est soumise aux obligations de la loi SRU. Avec au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 17,61 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage déjà engagée sur cette commune reste à consolider.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires. Si la loi prévoit la possibilité de conclure pour les communes concernées un contrat de mixité sociale « abaissant », permettant de diminuer les objectifs fixés en matière de rattrapage SRU sur la prochaine triennale 2023-2025, la commune de Saint Martin de Seignanx a souhaité s'engager dans un contrat qui fixe des objectifs plus ambitieux que ceux prévus dans le cadre du rattrapage initial. Cet engagement témoigne d'une ambition forte de production de logements sociaux sur cette commune.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Saint Martin de Seignanx de poursuivre l'atteinte de leurs objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent document a été élaboré en concertation avec l'Etat, la commune de Saint Martin de Seignanx, l'EPFL Landes foncier, le Département des Landes et la Communauté de communes du Seignanx lors de réunions de travail.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025



## Présentation de la commune de Saint Martin de Seignanx

La commune de Saint Martin de Seignanx est située au sud du département des Landes et chef-lieu de canton du Seignanx. Elle est située à seulement 10 km de l'aire urbaine Bayonne Anglet Biarritz (BAB) et à 10km des plages des Landes.

Elle est la première commune de la Communauté de communes du Seignanx par sa superficie de 4 800 ha. Avec sa zone naturelle des Barthes de 800 ha, ses 2 300 ha de forêt et 1 643 h d'espaces agricoles, Saint-Martin de Seignanx compte seulement 8% de terres urbanisées et urbanisables.

La commune de Saint Martin de Seignanx est pourvue de nombreux équipements de centralité (3 stades, 1 médiathèque, 2 salles sportives, 1 salle polyvalente, 1 salle culturelle, 4 bâtiments associatifs, 3 écoles, 1 crèche, 1 collège...) et d'un tissu associatif dynamique (62 associations).

Trois zones d'activités économiques sont implantées sur la commune (Souspesse, Saubeyres, Ambroise), une troisième est en cours de réalisation (Northon).

La commune de Saint-Martin-de-Seignanx est desservie par le réseau de bus des Landes, peu structurante en matière d'habitat, mais depuis 2021, elle est adhérente au Syndicat des mobilités Pays Basque Adour. A ce titre, elle bénéficie d'une ligne de bus (17 bus /jour) qui relie le terminus du trambus à Bayonne (Haut de Bayonne) au stade Goni en desservant 10 arrêts. Une extension future du réseau urbain du SMTC Pays Basque Adour est à l'étude.

Fort de son cadre de vie préservé et qualitatif, ces nombreux atouts en font une ville attractive. Son développement soutenu depuis les années 1980 s'est fortement accéléré dernièrement et questionne son rôle dans l'armature territoriale. Saint Martin de Seignanx est aujourd'hui considérée comme une « petite ville structurante » au sens du SCOT Pays Basque Seignanx.

Elle compte 6 209 habitants au 1er janvier 2024 (source : Insee RP, populations légales 2021).

La structuration urbaine de la commune s'est faite autour de deux zones distinctes : le bourg composé d'un centre ancien et le quartier neuf le long de la RD 817. Une première extension du bourg avait été réalisée dans les années 80 dans le cadre d'une opération publique d'aménagement (ZAC Maisonnave) menée en régie par la commune. Le bourg s'est ensuite étoffé majoritairement par une urbanisation de lotissement de maison individuelle mais aussi, au moment du passage du POS au PLU, par la multiplication des constructions individuelles dans les petites zones de quartier le long des axes. A partir des années 2010/2015, la volonté de renouvellement urbain et de production de logements abordables de la commune s'est traduite par des opérations collectives autour du bourg et d'un nouvel axe principal aménagé (chemin de Grand Jean) pour accueillir ces nouveaux logements.

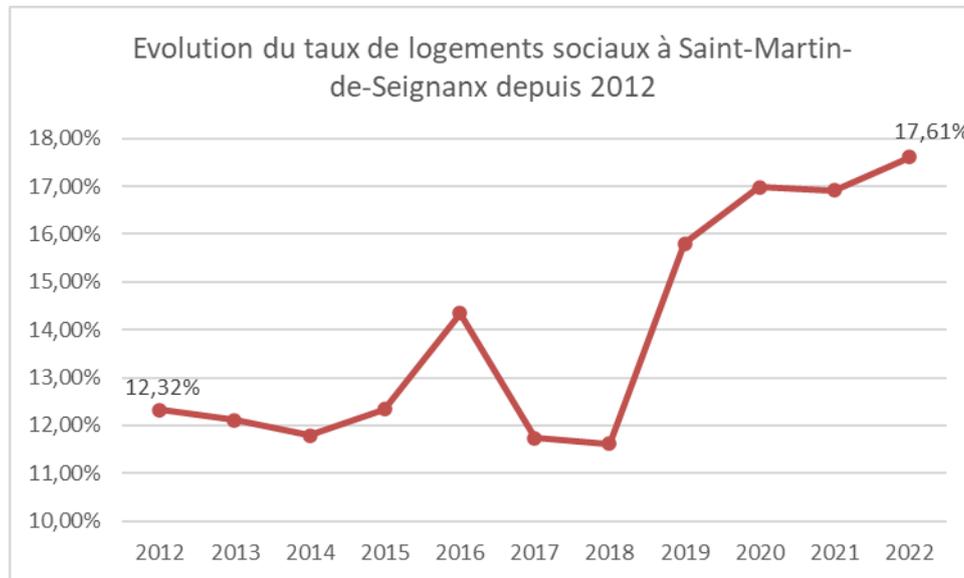
Aujourd'hui, dans ce contexte qui la soumet à une forte pression foncière, la collectivité souhaite garder la maîtrise de son développement. Elle s'est dotée d'un plan de référence urbain qui lui permet de programmer, planifier et anticiper l'évolution de son tissu urbain.



## 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1. Evolution du taux de logement social

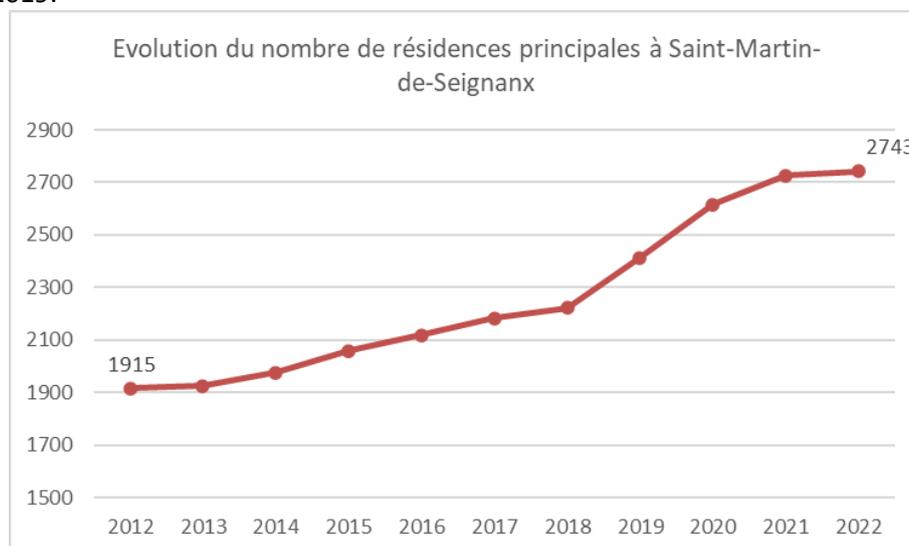
Depuis 2012, l'évolution du taux de logement social de la commune s'est établie comme suit :



Source : DDTM des Landes, inventaires SRU

Durant ces dix dernières années, la commune de Saint Martin de Seignanx a témoigné de sa volonté à produire du logement social comme en témoigne l'évolution du taux de logements sociaux (cf. graphique ci-dessus). Il est important de noter que depuis 2014, la commune de Saint-Martin-de-Seignanx est passée d'un taux légal de logements sociaux exigible de 20% à 25% suite à une évolution réglementaire.

En ce qui concerne, le parc de résidences principales, la commune de Saint Martin de Seignanx a connu une croissance de 43% de ce parc en 10 ans (période 2012-2022), augmentation plus marquée à partir de 2019.



Source : DDTM des Landes, inventaires SRU



## 2. Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

### Etat des lieux du parc social

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, Saint Martin de Seignanx compte 483 logements sociaux (Source : inventaire SRU 2023)

### Demande locative sociale et attributions

Le Seignanx compte en stock au 31 décembre 2023, **2 009 demandes actives de logement social** dont 504 demandes de mutations, soit ¼ des demandes en stock. En particulier, les demandes qui concernent la commune de Saint-Martin-de-Seignanx en premier choix se répartissent de la manière suivante :

	Saint-Martin-de-Seignanx <sup>1</sup>	CC Seignanx (dont St Martin de Sx)
<b>Demandes en stock totales au 31/12/2023</b>	<b>267</b>	<b>2 009</b>
<i>Dont demandes de mutations</i>	<i>65</i>	<i>504</i>
<b>Attributions<sup>2</sup> en 2022</b>	<b>22</b>	<b>165</b>
<i>Dont mutations</i>	<i>1</i>	<i>146</i>
<b>Attributions en 2023</b>	<b>25</b>	<b>132</b>
<i>Dont mutations</i>	<i>1</i>	<i>14</i>

Source : Service National d'Enregistrement (SNE) au 31/12/2023

La Communauté de communes du Seignanx est service enregistreur de la demande de logement social depuis 2012.

La demande sociale sur le territoire du Seignanx a progressé fortement ces dernières années au regard de la tension croissante sur le marché du logement dans le secteur. Au 31 décembre 2023, 2 009 demandes de logements (mutations et hors mutations) sont actives sur le Seignanx (1909 demandes en 2022) soit 336 demandes supplémentaires par rapport à 2017. Parmi celles-ci, environ 75 % sont des demandes nouvelles d'accès au parc social et les 25 % restants sont des demandes liées à des mutations internes au sein du parc. **Au 31 décembre 2023, 267 demandes concernaient la commune de Saint Martin de Seignanx en premier choix.**

Les demandes de petits logements et notamment de T2 représentent 40 % des demandes. Dans le même temps les attributions pour cette typologie ont également augmenté ce qui rejoint la typologie de logements produite récemment qui tend à favoriser les T2.

En 2022, 165 demandes ont été satisfaites dans le Seignanx dont près de 14% sur Saint Martin de Seignanx (22 attributions). Au 31 décembre 2023, les attributions sont relativement stables par rapport à 2022 avec 25 radiations pour attribution enregistrées dans le SNE. Les attributions de logements locatifs sociaux concernent majoritairement des personnes seules et des familles monoparentales.

Les 30-39 ans sont toujours surreprésentés parmi les demandeurs. Par rapport à 2017, les 40-49 ans se retrouvent également surreprésentés tandis que les moins de 30 ans sont sous-représentés dans les attributions.

<sup>1</sup> La répartition des demandes par commune est comptabilisée selon la commune qui apparaît en premier choix dans la demande

<sup>2</sup> Ce chiffre représente les radiations pour attribution hors mutation recensées sur le SNE.



En 2022, 166 demandes ont été satisfaites dans le Seignanx dont 15% sur Saint-Martin-de-Seignanx (24 attributions). Les attributions de logements locatifs sociaux concernent majoritairement des personnes seules et des familles monoparentales.

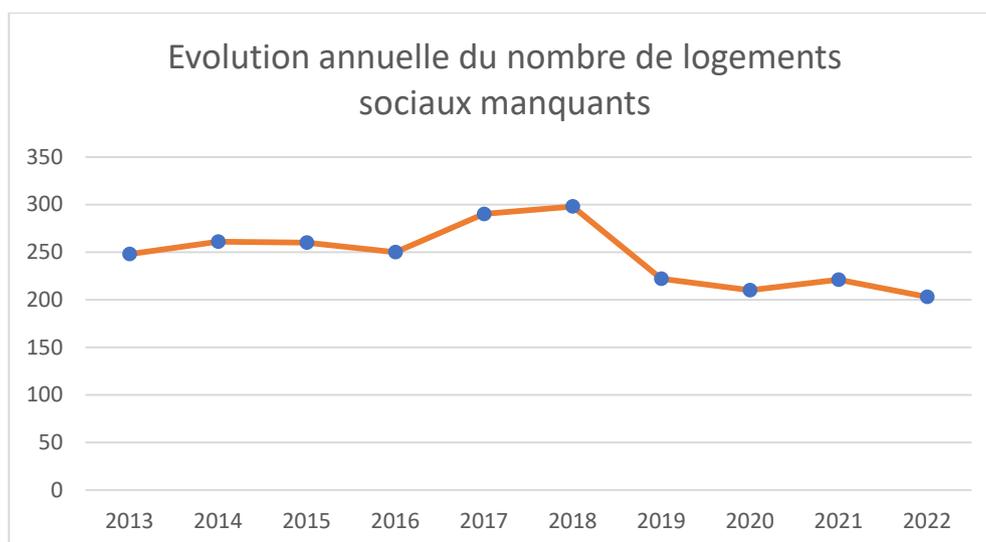
Les 30-39 ans sont toujours surreprésentés parmi les demandeurs. Par rapport à 2017, les 40-49 ans se retrouvent également surreprésentés tandis que les moins de 30 ans sont sous-représentés dans les attributions.

### 3. Dynamique de rattrapage SRU

Sur les trois dernières périodes triennales, la commune de Saint Martin de Seignanx a atteint les objectifs qui lui étaient assignés :

#### Commune de Saint-Martin-de-Seignanx

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		62		91		111	
Réalisés		229		175		153	
Taux cible		25 %		25 %		25 %	
% de PLAI	% de PLS	30,6 %	0%	30 %	2%	29,7 %	18%
Taux de carence							



Source : DDTM des Landes, inventaires SRU

### 4. Les modes de production du logement social

Sur la période 2018-2023, ce sont **477 logements locatifs sociaux** qui ont bénéficié d'un agrément de l'Etat dont 182 LLS réalisés en VEFA (soit 38% de la production) à l'échelle du Seignanx. De plus, **291 logements en accession sociale** ont également été engagés sur le Seignanx essentiellement en BRS.

En particulier, depuis 2018, sur la commune de Saint-Martin-de-Seignanx :

- **107 logements locatifs sociaux (dont 16 PLS)** ont été agréés dont 40% réalisés en VEFA et 85% en construction neuve.
- **6 logements en PSLA et 20 logements en bail réel solidaire** ont été livrés ou sont en cours de construction. L'intégralité de ces opérations est réalisée en neuf.



## I. 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

### 1. Action foncière

#### a. Difficultés observées et défis à relever

Le renchérissement du foncier sur le territoire du Seignanx notamment sur la commune de Saint Martin de Seignanx complique l'accès et la mobilisation de foncier en vue de produire une offre abordable de logements sur le territoire, générant des équilibres financiers des opérations de logements pour les organismes Hlm de plus en plus contraints. Il s'agit de définir et mettre en place **une véritable stratégie foncière** portée par les collectivités publiques (EPCI et communes) afin de favoriser la production de logements sociaux sur le territoire du Seignanx notamment sur la commune de Saint Martin de Seignanx.

#### b. Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La disponibilité foncière et le coût « acceptable » du foncier constituent des contraintes fortes à intégrer pour produire du logement social sur le territoire du Seignanx. En la matière, la commune de Saint Martin de Seignanx se veut très interventionniste sur la question de la maîtrise foncière publique, moyen le plus efficient pour maîtriser le rythme et les caractéristiques du développement urbain de la Ville.

La CC du Seignanx dédie chaque année une enveloppe financière d'un million d'euros en vue de financer l'acquisition de foncier notamment à vocation d'habitat social et mobilise régulièrement l'EPFL pour le portage foncier.

La commune de Saint Martin de Seignanx est également adhérente à l'EPFL Landes foncier (mobilisation du portage foncier et du fonds de minoration).

Ainsi, la Commune de Saint Martin de Seignanx et la Communauté de communes du Seignanx mobilisent régulièrement l'EPFL Landes Foncier pour des acquisitions foncières. Cependant, les durées de portage sont aujourd'hui considérées comme trop courtes face à l'augmentation des valeurs des fonciers mais également du fait de la nécessité absolue d'intervenir de plus en plus fréquemment pour acquérir des biens jugés stratégiques pour le développement urbain futur du territoire. La Commune et la Communauté de Communes du Seignanx souhaitent que les conditions d'interventions de l'EPFL soient réétudiées : volumétrie financière mobilisable plus importante, échelonnement des paiements et durée de portage plus longs mais aussi actualisation de la stratégie d'intervention en rapport avec le contexte et les enjeux contemporains.

Grâce aux réserves foncières réalisées (acquisitions amiables, préemptions) la commune de Saint Martin de Seignanx favorise également l'intervention des bailleurs sociaux par la mise à disposition de fonciers à des conditions facilitantes, voir à l'euro symbolique.



**Acquisitions foncières en vue de la production de logements sociaux portées par l'EPFL pour le compte de la commune de Saint Martin de Seignanx**

Bien	Ref Cadastrale	Prix	Portage
Chaigné	AN, 8	240.000€	2018-2022
Petrau	AN 5 & 421	300.000€	2018-2022
Bringer-Gévaudan	AN, 9 et 107	320.000€	2018-2022
Dibos	AN 2	390.000€	2015-2019
Les Hirondelles	AN 7	257.500€	2017-2021
Hasler	AS 85, 88 et 99	340.000€	2022-2023
Home Lodge - Pavillon du Midi	AM 17	349.000€	2022-2026

La commune de Saint Martin de Seignanx mène depuis longtemps une politique foncière pro-active. Elle y consacre en moyenne 360 000 € /an.

**Acquisitions foncières en vue de la production de logements sociaux avec un portage l'EPFL pour le compte de la Communauté de communes du Seignanx**

Commune	Références cadastrales	Prix	Fin de portage	Motif
ST MARTIN DE SX	AS 163	240 000 €	2011	Hébergements temporaires
ST MARTIN DE SX	AR 1 et AR 2	300 800 €	2020	Logement social
ONDRES	BA 186	99 000 €	2021	Hébergements temporaires
ST ANDRE DE SX	D 83	70 000 €	2021	Logement social
ONDRES	AY 254 et 255	225 000 €	2022	Logement social
ONDRES	AR 15, 17, 19	1 050 000 €	2024	Logement social
TARNOS	AB 302,437,711	145 000 €	2024	Logement social



## **Acquisitions foncières en vue de la production de logements sociaux – acquisitions directes CC du Seignanx**

Commune	Références cadastrales	Prix	Motif
TARNOS	AD 1315	200 000 €	Hébergements temporaires
TARNOS	AT 778	179 000 €	Hébergements temporaires
ST MARTIN DE SX	L 2064	200 000 €	Logements jeunes

Le Département des Landes a initié en 2022 la réalisation d'une étude prospective des dynamiques et des stratégies foncières des territoires des Landes afin de soutenir le développement d'une offre d'habitat adaptée aux besoins. Pour ce faire, le Département a mis en place un outil partagé et collaboratif (observatoire) pour repérer les gisements fonciers stratégiques (publics ou privés) sur la base des PLU existants et d'une vérification/validation par les collectivités locales via l'observatoire foncier (outil cartographique en ligne).

### **2. Urbanisme et aménagement**

#### a. Difficultés observées et défis à relever

Au regard des enjeux de renouvellement urbain (objectifs du ZAN), les futurs projets de logements sociaux seront plus économes en foncier et privilégieront la qualité et l'intégration urbaines ainsi que la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle. Ces nouvelles modalités d'urbanisation sont régulièrement impactées par la difficile acceptabilité de cette densité des opérations de logements, en particulier dans les communes péri-urbaines au tissu pavillonnaire omniprésents.

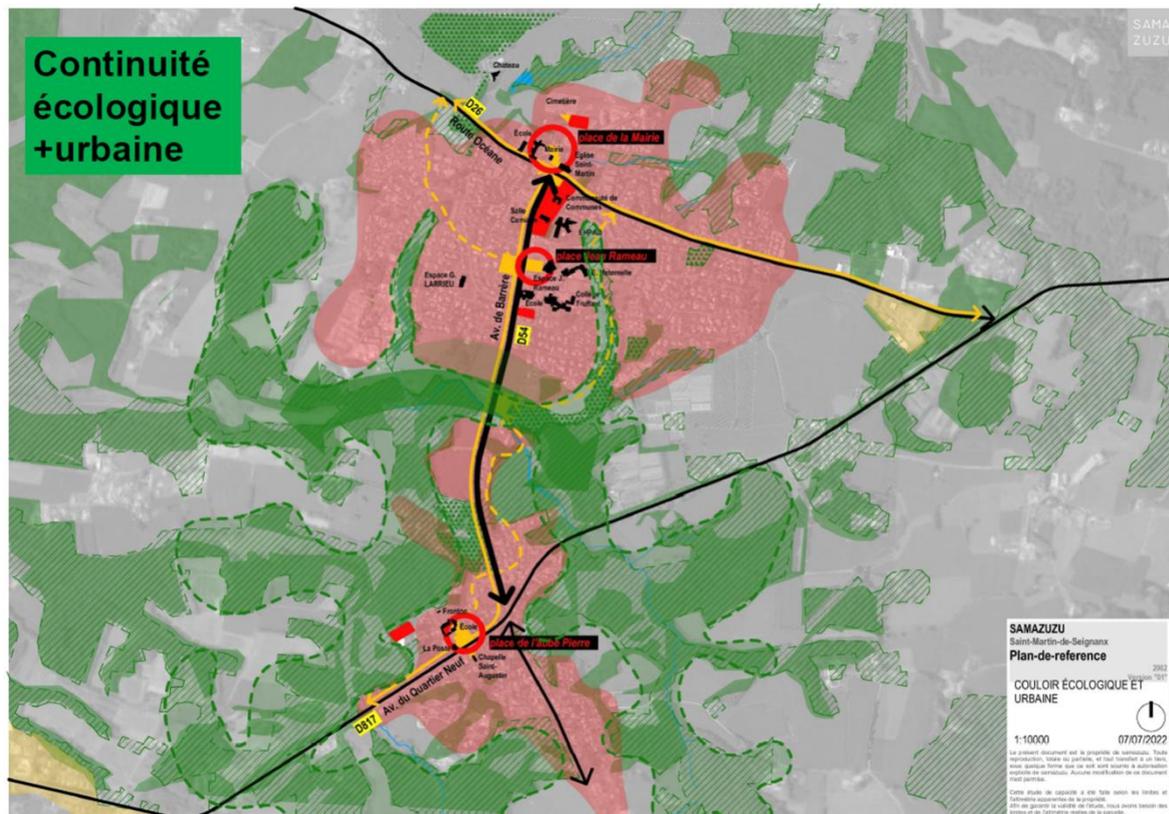
#### b. Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

### **Politique publique de planification urbaine**

La commune a lancé, dans un périmètre élargi du centre bourg, la réalisation de l'étude urbaine nommée « Un Saint Martin de Cœurs », avec 4 grands objectifs :

- Favoriser, en privilégiant le renouvellement urbain, un développement équilibré de la commune entre habitats, commerces et services, espaces naturels et agricoles ;
- Favoriser la mixité sociale pour répondre aux objectifs de la loi SRU qui l'oblige et du PLH en vigueur ;
- Favoriser les espaces publics, renforcer le bien vivre ensemble, provoquer la rencontre ;
- Préserver, valoriser et renforcer les trames verte & bleue

Réalisée par une équipe pluridisciplinaire pilotée par un architecte urbanisme, elle s'appuie sur une analyse et un diagnostic urbain, architectural et paysager ainsi que sur un processus poussé de participation citoyenne - 7 ateliers participatifs organisés depuis mai 2022 et une réunion publique de synthèse le 7 décembre 2022.



Cette étude largement partagée permet d'affirmer l'objectif de la commune de recentrer son urbanisation autour des axes du transport en commun tout en préserver une continuité écologique. Ce qui implique de modifier fortement la stratégie de développement de la commune inscrite dans le PLU en vigueur et qui nécessite une traduction concrète dans le PLUi.

- Stopper le développement des zones de quartier,
- Renforcer et densifier la tâche urbaine,
- Préserver et renforcer la coulée verte et bleue de la commune

Ainsi au-delà de la contrainte ou de constructibilité imposée dans les zones de quartier aux propriétaires fonciers, environ 10 ha de réserves foncières publiques passeront de constructible à non constructible alors qu'environ 10 ha de foncier en zone agricole devront à terme muter en zone constructible dans la centralité.

L'étude urbaine « Un Saint Martin de cœurs » a donc fixé un cadre de développement en lien avec les enjeux de mobilité, de transition écologique, d'accès aux services et commerces. Elle se concrétise par un plan de référence qui fixe des secteurs de développement, leur programmation et leur temporalité.

De plus, la tâche urbaine de la commune étant largement constitué de tissu pavillonnaire, leur mutation constitue un enjeu majeur de la production de logement. La maîtrise de cette évolution attendue est primordiale et nécessitera des moyens règlementaires et opérationnels adaptés (droit de préemption renforcé, OAP...).

## PLU et PLUi

En attendant la finalisation du PLUi, La commune de Saint Martin de Seignanx a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme et procéder à une modification simplifiée (approuvée en décembre 2023 ) visant notamment à :



- Mettre en conformité le PLU sur les zones de centralité avec le PLH 2020-2026 qui fixe de nouveaux objectifs de construction de logements social et abordable imposé visant le respect des obligations de la loi SRU : 30% de LLS + 25 % de logements abordables ;
- Ajuster, dans les limites des dispositions prévues par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, les règles de hauteur et d'emprise au sol, qui permettent de réduire l'imperméabilisation des sols des projets : Passage d'une hauteur maximale de 12 à 15 m pour une emprise au sol de 80 à 60%.

La Communauté de communes du Seignanx a relancé en 2020 la démarche d'élaboration du PLUi dont le PADD a été débattu au Conseil communautaire du 31 mai 2023. Ce PADD inscrit plusieurs orientations en matière d'habitat permettant une attractivité maîtrisée au service de la solidarité, de la qualité de vie et de l'environnement :

- Garantir un logement abordable et diversifié répondant aux attentes de qualité de vie de la population
- Développer une offre de logement spécifique pour répondre aux besoins de chacun
- Maintenir des solutions pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage dans le respect du Schéma Départemental
- Privilégier la valorisation du bâti existant plutôt que les constructions nouvelles et les démolitions
- Développer de nouvelles manières d'habiter : habitat participatif, logements modulables, logements intergénérationnels

Dans ce cadre, le PLUi devra initier et accompagner une évolution significative de l'offre de logement social pour répondre aux besoins très importants recensés sur le périmètre de compétence de la Communauté de Communes du Seignanx.

Ainsi, le PLUi entend mobiliser des outils opérationnels pour produire du logement social et répondre ainsi à la demande du territoire :

- Augmentation du pourcentage des servitudes de mixité sociale sur les secteurs prioritaires de développement ;
- Equilibre entre la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété ;
- Pérennité sur le long terme des logements sociaux créés ;
- Maîtrise publique de la propriété foncière permettant d'agir sur la qualité des logements et sur leur accessibilité aux familles locales du point de vue notamment financier ;
- Emplacements réservés au logement social sur des fonciers stratégiques ;
- Ouverture de zones à urbaniser en secteurs prioritaires de développement (proximité des transports en commun, services, commerces).
- Orientation d'aménagement et de programmation intégrée dans le PLUi sur certains secteurs identifiés.

### **Actions à mener sur le patrimoine bâti existant**

Une attention particulière sera portée sur la rénovation du bâti existant des communes. Les outils mobilisables seront notamment l'OPAH du Seignanx pour accompagner les propriétaires bailleurs dans la rénovation du bâti existant et les inciter à créer du logement locatif social conventionné Anah. De plus, la réhabilitation portée par un organisme Hlm pour la création de logements locatifs sociaux sera également à actionner (portage public du foncier notamment).

La valorisation du bâti existant est un des enjeux fixés dans le PADD du PLUi en cours d'élaboration.



## **Démocratie participative et sensibilisation à la fabrique de la ville**

La commune de Saint Martin de Seignanx s'est engagée depuis 2020 dans un processus ambitieux de démocratie participative qui remet les habitants au cœur de la politique municipale.

Elle a adopté en octobre 2020 une charte de la participation citoyenne qui repose sur les principes suivants :

- Que la participation citoyenne à Saint-Martin de Seignanx est assumée avec détermination par les élus, techniciens et habitants comme méthode de collaboration reconnue. Elle s'engage à dépasser le cadre de l'intérêt particulier pour s'inscrire dans une recherche de l'intérêt général.
- La création d'un espace favorable aux échanges et à la réflexion afin que chacun puisse s'exprimer dans le respect et la bienveillance. La volonté de permettre au citoyen de mieux comprendre les projets, de mobiliser l'intelligence collective pour construire des projets mieux partager, intégrer la culture de l'écoute et du débat.

Elle a ainsi mis en place des instances de démocratie participative et notamment la commission citoyenne des avant-projets immobiliers pour chaque projet d'investissement supérieur à 300.000 €. Il est composé de 4 élus (3 de la majorité, 1 de la minorité), 4 citoyens (2 femmes et 2 hommes) résidants sur la commune et 4 personnes-ressources. Les 4 citoyens sont nommés pour 2 ans. Ils bénéficient en amont d'une formation d'1/2 journée sur les grands principes de l'urbanisme et l'acte de construire. Lors de ces conseils, les projets sont présentés avant le dépôt du permis de construire et les membres sont invités à émettre des avis, faire des observations. Un relevé de ces observations est fait et envoyé aux porteurs de projet afin qu'ils en tiennent compte pour finaliser leur projet.

1 fois par an, les citoyens de cette commission viennent en conseil municipal pour rendre compte de leur action et présenter les projets.

Si ces commissions permettent de mieux informer, partager les décisions et les choix politiques, en matière d'aménagement urbain, elle permet une vraie sensibilisation aux enjeux du territoire (logement, ZAN) et développe notamment une vraie pédagogie sur le logement social.

### **3. Programmation et financement du logement social**

#### **a. Difficultés observées et défis à relever**

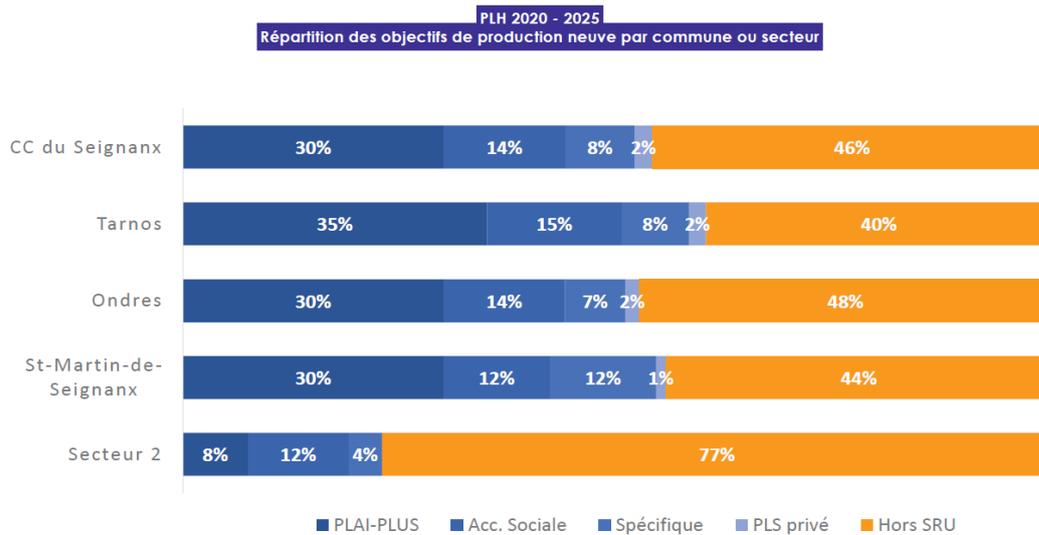
Le contexte de tension du marché immobilier (cherté du foncier, hausse des coûts de construction, réforme des APL etc...) rend de plus en plus complexes l'équilibre des opérations de logements locatifs sociaux poussant les organismes Hlm à injecter toujours plus de fonds propres et les collectivités territoriales à revoir leurs modalités d'intervention financière sur les projets (apport de foncier par la collectivité, subvention directe aux opérations, garanties d'emprunts...).

#### **b. Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance**

### **Une politique de l'habitat volontariste à l'échelle du Seignanx**

La Communauté de communes du Seignanx a validé le 19 février 2020 son 4<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2020-2025.

La programmation de logements prévue dans ce PLH est la suivante :



Source : extrait du PLH 2020-2025

Le PLH 2020-2025 fixe 3 orientations majeures :

- Préserver le cadre de vie des habitants actuels et futurs
- Développer du logement abordable et de qualité pour tous
- Animer un réseau d'acteurs capable de mettre en œuvre le PLH.

Plusieurs actions du PLH 2020-2025 fixe notamment des ambitions en matière de développement d'une offre locative sociale, d'une offre en accession sociale et abordable, de garantie de bonne gestion du parc social et de son attractivité.

### Des acteurs mobilisés sur la production de logements sociaux

Plusieurs organismes Hlm interviennent sur la commune de Saint-Martin de Seignanx pour la réalisation d'opérations de logements sociaux (locatif et/ou accession) : XL Habitat, Habitat Sud Atlantic, le COL, CDC Habitat. Plusieurs projets de logements sociaux à venir sont identifiés (cf. 3<sup>e</sup>-Article 3). Au total, ce sont 363 logements locatifs sociaux familiaux à Saint Martin de Seignanx.

Organisme Hlm	Nbre de LLS familiaux
Habitat Sud Atlantic	171
XL Habitat	109
CDC Habitat	33
Le COL	25
SOLIHA	3
Autres	22

Deux organismes fonciers solidaires interviennent également sur la commune, il s'agit de l'OFS Coopérative Foncière Aquitaine et de l'OFS d'Habitat Sud Atlantic. Ces OFS permette de produire des logements en BRS sur la commune.

### Un soutien financier des opérations de logements sociaux

Depuis 2016, la Communauté de communes du Seignanx a accordé 534 000 € de subventions à des opérations de logements locatifs sociaux réalisées sur Saint-Martin-de-Seignanx.



Dans le cadre du PLH 2020-2025 et des ambitions fixées en matière de production d'une offre nouvelle de logements sociaux, la CC du Seignanx a validé en mars 2023 un nouveau règlement d'intervention qui permet de soutenir financièrement les opérations de logements sociaux, notamment en locatif social.

Après une réflexion menée en collaboration avec les organismes Hlm pour mieux appréhender le contexte de production du logement social et un travail réalisé avec les élus de la commission habitat et du bureau communautaire, les principes généraux qui ont été validés et qui ont guidé l'écriture de ce nouveau règlement sont les suivants :

- Conditionner l'octroi des aides de la Communauté de communes au respect des modalités de production et des barèmes de prix fixés dans la convention départementale signée en mars 2022 entre le Département des Landes, les organismes Hlm et les promoteurs privés pour le développement du logement social sur le département ;
- Maintenir et réévaluer le soutien à la production neuve de logements locatifs sociaux en modulant les aides en fonction du secteur PLH eu égard aux difficultés de montage de ces opérations sur le secteur 2 du PLH (communes de l'intérieur) ;
- Garantir les emprunts des opérations en locatif social réalisées par les organismes de logement social dont la Communauté de communes ou les communes membres de l'EPCI participent à la gouvernance, en complémentarité de la quotité garantie par le Département des Landes ;
- Garantir les emprunts des opérations réalisées en Bail Réel Solidaire (BRS) par les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) en complémentarité de la quotité garantie par le Département des Landes en la matière ;
- Soutenir les opérations de logements locatifs sociaux en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) avec des subventions minorées par rapport à la maîtrise d'ouvrage directe (MOD) sous condition du respect des prix plafonds fixés par la convention départementale ;
- Majorer les montants des aides aux opérations réalisées sur du bâti existant sur les deux secteurs PLH par rapport au neuf (acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction).

La commune de Saint-Martin de Seignanx soutient également les opérations de logements sociaux en

- Apport de foncier public :

Cession à l'euro symbolique d'un terrain en centre bourg pour la réalisation d'un projet de résidence intergénérationnelle (30 logements), bail à réhabilitation pour la réalisation de 4 à 6 logements LLS....

- Garantie d'emprunt :
  - ✓ 30 garanties d'emprunt accordées dont 12 pour la seule année 2017 et 8 en 2018, sur des projets d'origine essentiellement privés (HLM Coligny, Tarbelli, Canavera, Artemis, Aerial), d'autres étant portés par le secteur public (St Jean, résidence Océane)
  - ✓ longueur des emprunts considérés sur une durée de 40 à 60 ans pour les plus récents,
  - ✓ volume global mobilisé soit 9 451 998,6 € restant dû à la fin d'année 2023
- initiative et accompagnement d'opérations de logements:

Dans le cadre du projet de loi climat et résilience, du PLH et de l'élaboration en cours du PLUi et de sa charte de l'urbanisme, la commune de Saint Martin de Seignanx doit pouvoir en effet favoriser l'émergence de projets d'habitat durable et accessible au plus grand nombre en régulant la hausse de l'immobilier et promouvoir de nouveaux modes d'habiter.

Elle a ainsi lancé un appel à projet sur 3 terrains publics sur la base d'un cahier des charges qui fixent des exigences en termes de forme urbaine, d'habitabilité des logements et de mixité sociale (% logements sociaux, prix plafond pour de l'accession maîtrisée). Un effort est ainsi consenti sur le



prix de vente du foncier communal, établit selon un équilibre d'opération co-construit. L'objectif étant que ces opérations servent de références pour les porteurs de projets privés .

La commune mène également des négociations avec les porteurs de projets privés et les propriétaires fonciers afin que les conditions de réalisation de logements sociaux soient réunies et optimales : Nombre de logements, négociation et sensibilisation du prix du foncier, qualité des espaces communs et collectifs, concertation avec les riverains...

Enfin, les rapports et dialogues établis avec les acteurs privés de l'immobilier, et notamment les promoteurs, permettent de mobiliser les bailleurs sociaux locaux qui disposent déjà d'un parc de logements sur la commune ou sur les territoires à proximité immédiate dans les programmes privés.

De plus, la Communauté de communes du Seignanx dans le cadre de son PLH participe aux réunions de programmations annuelles entre l'Etat et les organismes Hlm.

Une réflexion a été engagée avec les promoteurs privés et les organismes Hlm intervenant dans le Seignanx pour le développement d'une offre abordable de logements. La CC du Seignanx a également souhaité signer la convention départementale pour favoriser la production de logements sociaux dans les Landes et a adossé l'application de son règlement d'intervention communautaire à l'application de ces règles fixées entre le Département, la promotion privée et les organismes Hlm.

L'EPFL Landes foncier est également un acteur majeur pour mettre en œuvre les outils permettant de mobiliser du foncier public pour la réalisation de logements sociaux. Le recours au fonds de minoration permet également de soutenir la production sociale.

Le Département des Landes est également un partenaire et un acteur majeur en matière de politique de l'habitat. Un Plan Départemental de l'Habitat a été approuvé en 2021 par l'Etat et le Département pour la période 2021-2027.

Ce PDH fixe plusieurs orientations :

- Accompagner le développement des territoires pour mieux répondre aux besoins en logements des landais
- Maintenir la production de logements sociaux à haut niveau en locatif et en accession
- Améliorer, adapter et qualifier l'habitat existant
- Répondre à la diversité des situations résidentielles pour répondre aux besoins en logements des personnes âgées, des jeunes, des travailleurs saisonniers.

Il fixe des objectifs en matière de production de logements abordables à hauteur de 40% des besoins en logement à l'échelle départementale :

- Plus de 700 logements locatifs PLUS/PLAI par an, soit 25% des besoins en logements ;
- Autour de 350 logements par an en accession sociale à la propriété.

De plus, le Département est à l'initiative de la convention départementale signée avec les opérateurs privés et les organismes Hlm qui a vocation à favoriser le développement d'une offre sociale et à maîtriser les coûts du foncier sur le Département. La convention s'inscrit dans un double objectif général de réponse aux besoins en logements et d'amélioration de la complémentarité entre acteurs publics et privés pour répondre à la diversité des besoins. L'ambition est d'agir sur le coût des logements sociaux, en locatif comme en accession, par l'instauration de bonnes pratiques et d'une collaboration renforcée entre opérateurs et avec les collectivités locales, notamment en matière d'accès au foncier et d'acquisitions en bloc (VEFA).

#### **4. Attribution aux publics prioritaires**



Le Seignanx compte 2 009 demandes locatives sociales en stock au 31 décembre 2023. Aussi, dans un contexte de tension du marché immobilier, les demandeurs éprouvent des difficultés croissantes à accéder à un logement adapté à leurs ressources (délai d'attribution moyen dans le parc locatif social d'environ 16 mois sur le secteur).

La Communauté de communes du Seignanx en lien avec la commune de Saint-Martin-de-Seignanx est très attentive aux attributions de logements locatifs sociaux notamment au profit des publics définis comme prioritaires règlementairement et ce, dans le respect de la mixité sociale.

Plusieurs actions sont mises en œuvre dans le cadre du PLH 2020-2025 afin de répondre de manière adaptée aux besoins des publics spécifiques. La Communauté de communes du Seignanx dispose notamment de 6 hébergements temporaires destinés à accueillir temporairement des personnes privées accidentellement de logement via une orientation et une analyse préalable des situations via le SIAO. Cette offre va se renforcer avec la création de 5 logements supplémentaires (dont deux logements déjà livrés) sur la commune de Saint-Martin-de-Seignanx. Ces hébergements sont là encore, une attention particulière est opérée en partenariat avec la commune, la CC du Seignanx, les bailleurs sociaux et les travailleurs sociaux qui accompagnent les situations pour le relogement de ces ménages notamment vers le parc de logements sociaux (mobilisation du SYPLO notamment).

La commune de Saint-Martin-de-Seignanx ne dispose pas de secteurs QPV.

La Communauté de communes du Seignanx n'est pour l'instant pas concernée par l'intégralité de la réforme des attributions en œuvre notamment mise en place d'une Conférence intercommunale du logement (CIL), d'une convention intercommunale d'attribution (CIA), d'un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID). Un travail sur le passage à une gestion en flux des contingents de réservation va être initié avec l'Etat, les communes membres et les bailleurs sociaux courant 2023.



## II. 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

### 1. Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

#### a. Action foncière

##### ➤ Etat

La commune de Saint-Martin-de-Seignanx peut faire valoir utilement l'ensemble des actions foncières et fiscales susceptibles de libérer du foncier et de favoriser le développement du parc social. Il s'agit notamment de prendre en compte la mise en œuvre du droit de préemption urbain, la cession ou la mise à disposition de foncier et de toute politique fiscale permettant de lutter contre la sous-occupation du parc existant.

L'action de la commune peut se traduire également par l'ensemble de ses initiatives permettant de renforcer la connaissance de son territoire pour les bailleurs sociaux, notamment sur les gisements fonciers.

Les services de l'État garantissent un accompagnement de la collectivité et apporteront leur appui technique à la mobilisation des outils fonciers.

##### ➤ Commune de Saint-Martin-de-Seignanx

Au-delà de la fixation d'objectifs de production de logements sociaux ambitieux, qui se traduit par le présent Contrat de Mixité Sociale dit « ascendant », la commune de Saint-Martin-de-Seignanx souhaite ouvrir et faire vivre un dialogue resserré avec les services de l'État, ceux de la Communauté de communes du Seignanx et l'EPFL Landes Foncier. Les enjeux liés aux questions du logement social, à sa production, sa qualité et ses conditions d'accès ne sauraient être réglés par les seules interventions et volontés de la commune et de l'EPCI dont elle dépend. Il s'agit de créer une véritable équipe projet avec l'ensemble des acteurs et décideurs compétents en la matière pour se doter des outils règlementaires adéquats, développer une synergie et expertise adaptées pour projeter de manière collective une feuille de route du logement social sur le territoire communal et en particulier sur le secteur « Un Saint Martin 2 cœurs ».

Dans ce contexte, la recherche d'acquisitions foncières par la collectivité territoriale, sécurisées du point de vue juridique, est une priorité pour constituer dès aujourd'hui des réserves foncières à la bonne échelle et sur les bons secteurs qui permettront d'engager les réalisations de programmes de logements sociaux au plus près des besoins recensés dans le Programme Local de l'Habitat du Seignanx.

Dans ce cadre, la commune de Saint-Martin-de-Seignanx souhaite mettre en œuvre plusieurs outils ou actions en matière foncière :



Outil	Descriptif	Calendrier	Acteurs à mobiliser
<b>Droit de préemption renforcé et ER mixité sociale</b>	Renouveler le DPUR sur les secteurs prioritaires, cibler des fonciers stratégiques pour des opérations 100% sociales	2023-2025	Commune, EPCI, EPFL bailleur social
<b>ZAC (Zone d'Aménagement Concertée)</b>	La commune souhaite mettre en place une ZAC sur un secteur situé entre le centre-ville et le quartier neuf dans le cadre du projet urbain « Un Saint-Martin, deux cœurs »	Début des études en 2025 pour mise en œuvre 2026	Commune, SATEL, CC Seignanx,
<b>Mobilisation financière sur le budget communal pour les acquisitions foncières</b>	La commune entend poursuivre sa mobilisation en matière d'acquisitions foncières avec un budget dédié.	A minima sur 5 ans	Commune, EPFL
<b>Poursuite du partenariat avec l'EPFL</b>	L'EPFL pourra être mobilisé pour le portage de ces fonciers.	2023-2025	EPFL, Commune, CC Seignanx
<b>Création d'un partenariat resserré avec la CC du Seignanx, l'Etat et l'EPFL Landes Foncier</b>	Développer et sécuriser les interventions de la commune dans la maîtrise foncière en vue de la production de logements à caractère social et d'autre part mobiliser les outils facilitant la production de logements sociaux sur le territoire communal.	2023-2025	EPFL, Commune, CC Seignanx, Etat
<b>Partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux pour de la VEFA inversée</b>	La commune promeut la réalisation d'opération immobilière dont la mixité est organisée sous forme de VEFA inversée (le bailleur social est maître d'ouvrage et cède une partie de la construction au promoteur privé).	2024-2025 Une opération de ce type est d'ores et déjà fléchée sur la triennale (opération Claverie/ choix d'un aménageur public pour la réalisation du projet).	Commune, EPCI, EPFL bailleur social, promoteur privé

### ➤ Communauté de communes du Seignanx

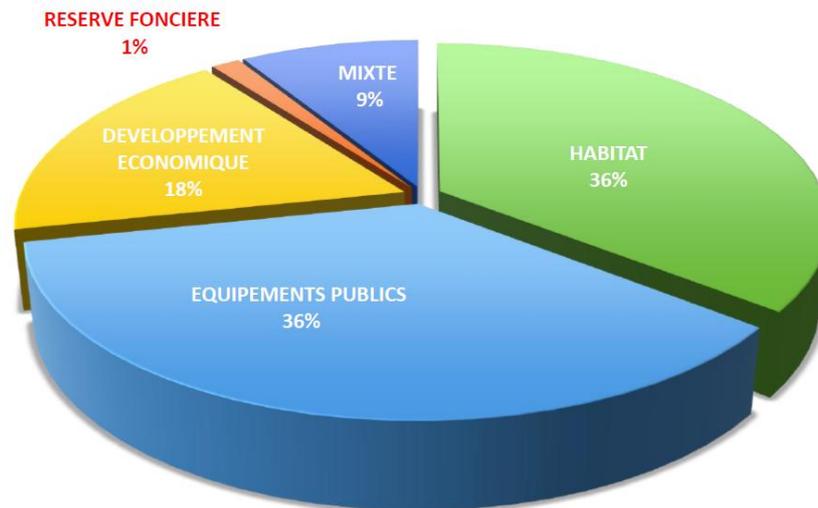
La CC du Seignanx s'engage à poursuivre la politique foncière engagée depuis plusieurs années : enveloppe financière dédiée, partenariat renforcé avec l'EPFL Landes Foncier, réflexion sur une stratégie foncière communautaire. L'objectif affiché dans le PLH en cours est de mobiliser du foncier à un coût adapté pour permettre en priorité la production de logements sociaux notamment dans les communes en rattrapage vis-à-vis de la loi SRU, en favorisant au maximum la maîtrise d'ouvrage directe.



## ➤ EPFL Landes Foncier

L'EPFL Landes Foncier est un outil au service des territoires, et notamment de la production de logements. Il a vocation à appuyer les collectivités dans la maîtrise foncière de certains biens stratégiques (via négociation amiable, préemption ou expropriation) pour le compte de ces dernières, et le portage temporaire de ces fonciers.

L'acquisition dans le but de production d'habitat social est un volet important de son activité. Depuis sa création en 2007, l'intervention à vocation d'habitat représente environ 45% de l'intervention de l'EPFL (habitat, mixte, et réserve foncière).



Face à l'urgence de production de logements locatifs sociaux, et les enjeux environnementaux relayés par la Loi Climat et Résilience (obligeant à la sobriété foncière), l'EPFL se doit d'évoluer afin d'être un acteur puissant dans l'écosystème de la production de cette offre de logements abordables.

La vocation et le rôle de l'EPFL seront réaffirmés dans le cadre de son futur PPI 2024-2028, en cours d'élaboration :

- La défense de l'intérêt général ;
- La lutte globale contre la spéculation sur un territoire de plus en plus attractif ;
- Une intervention sur le territoire landais dans son ensemble, prenant en compte ses spécificités

Le volet Habitat sera un pan essentiel pouvant permettre l'atteinte des objectifs précédemment cités.

Une ambition affichée, exigeante mais légitime, sera que l'EPFL puisse contribuer à la réalisation des objectifs du Programme Départemental de l'Habitat opposable, à hauteur de 160 à 210 logements par an (soit entre 15 et 20% des objectifs du PDH) et du PLH du Seignanx en vigueur.

Le recours à l'emprunt et une contribution complémentaire du Conseil départemental sont envisagés, mais aussi nécessaires, pour parvenir à l'atteinte de ces objectifs.

Sur la commune de Tarnos, objet du présent contrat, l'EPFL intervient depuis de nombreuses années. Près de 9 M€ d'acquisitions ont été réalisées, avec environ 1/3 des acquisitions effectuées dans la perspective de production d'habitat, notamment locatif social.

L'EPFL s'engage à continuer à répondre favorablement aux sollicitations de la commune de Tarnos, pour un portage de biens dans une optique de production d'habitat social. Il pourra accompagner la collectivité dans la définition de sa stratégie foncière (réalisation d'étude de gisements fonciers



notamment), dans la maîtrise foncière de biens effectuée dans l'optique de produire du logement pour tous (négociations avec les propriétaires privés, préemption ou expropriation), et afin de trouver une sortie opérationnelle correspondant aux attentes initiales (lancement consultation opérateurs, choix du prestataire, contrôle de la bonne réalisation de l'opération).

Une **convention de veille stratégique** est en cours de réflexion entre la commune, la CC du Seignanx et l'EPFL Landes Foncier, avec pour objectif de permettre une vigilance sur des DIA portant sur des fonciers stratégiques repérés préalablement par la collectivité, ou identifiés en cours de route.

Via une délégation partielle du Droit de Préemption Urbain, cette convention permettra d'intervenir à l'opportunité par l'EPFL afin de mobiliser des biens dans une optique de productions de logements locatifs sociaux.

### ➤ **Département des Landes**

Le Département des Landes entend poursuivre les réflexions autour de l'anticipation et de la mobilisation foncières en vue de produire du logement social, en lien avec les outils déjà mis en place ou à venir : observatoire du foncier et de l'habitat à l'échelle départementale ; mobilisation de la foncière landaise Vitalandes pour le renouvellement des centres-bourgs et d'un EPFL rénové notamment, qui représente, aux côtés de l'Office Public de l'Habitat des Landes, de véritables outils opérationnels des politiques départementales de l'habitat du foncier.

Rappelons, que l'EPFL « Landes Foncier » gère un fonds de minoration, correspondant à un versement par le Département d'une dotation annuelle de 550 k€, destiné à alléger la charge des communes acquérant du foncier en vue de la réalisation de logements sociaux.

## **b. Urbanisme**

### ➤ **Etat**

Pour atteindre ses objectifs triennaux, la commune de Saint Martin de Seignanx doit porter une attention particulière aux outils prévus par les documents d'urbanisme, en particulier l'inscription d'emplacements réservés, d'OAP, la mise en place de servitudes de mixité sociale et l'instauration de dérogations à la densité maximale pour les programmes de logements locatifs sociaux. Par extension, il convient de faire une utilisation optimale des droits à construire du territoire.

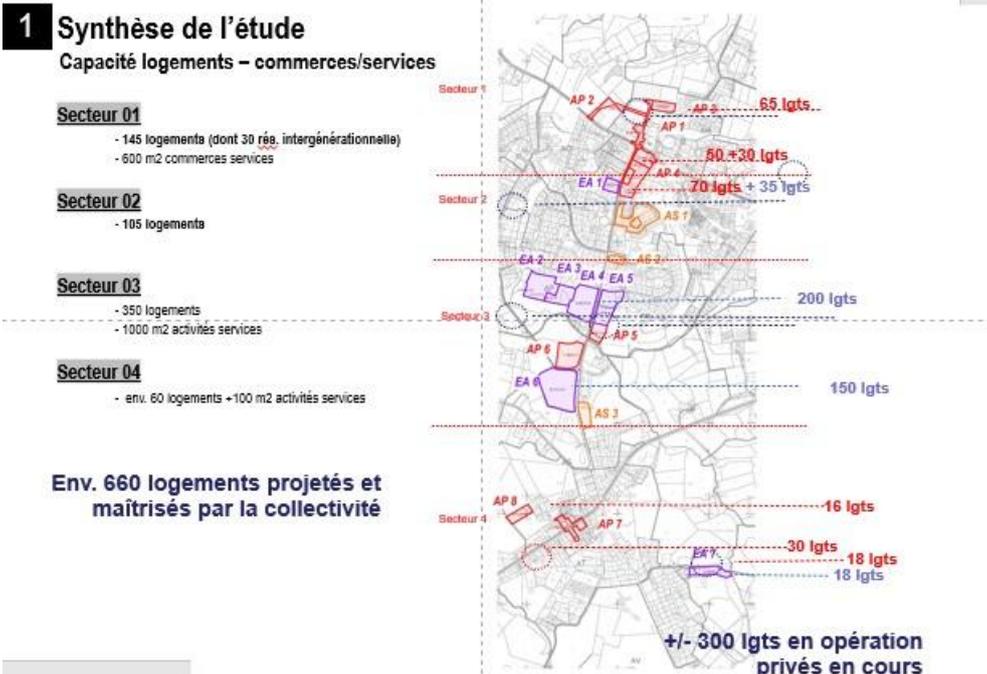
Compte tenu de la tension sur le territoire, les outils réglementaires déployés, notamment les servitudes de mixité sociale, nécessitent un travail très fin de déclinaison selon le secteur et selon les typologies attendues (typologies de financement et de logements). En outre, l'efficacité de déclenchement de ces outils doit être garantie, le cas échéant par l'ouverture à des formules de conventionnement autres que les PLUS et PLAI (PLS, conventionnement ANAH...).

Ce travail est attendu dans le cadre du nouveau règlement du PLUI en cours de rédaction.

### ➤ **Commune de Saint-Martin-de-Seignanx**

L'étude urbaine « Un Saint Martin de cœurs » a donc fixé un cadre de développement qui s'appuie sur 4 secteurs d'intervention prioritaires de développement urbain.

Les secteurs 1 & 2, prioritaires, sont des secteurs de développement en renouvellement urbain. La grande majorité des fonciers appartenant entièrement à la commune, les opérations sont où seront portées en maîtrise publique.



Le secteur 03 est le secteur de développement des 2 prochains PLH de la commune. Les fonciers aujourd'hui sont classés en agricole et privés. La commune envisage dès lors le lancement d'une ZAC (début des études 2025).

### ➤ Communauté de communes du Seignanx

La CC du Seignanx en lien avec ses communes membres prévoit de finaliser l'élaboration du PLUi à échéance 2025. Le travail engagé avec les communes sur le règlement notamment en matière de mixité sociale prévoit de renforcer les servitudes de mixité sociale (échéance 2024-2025).

La CC du Seignanx accompagnera également la commune sur les procédures qu'elle souhaite initier en matière d'urbanisme.

## c. Programmation et financement

### ➤ Etat

La production de LLS sur la commune de Saint Martin de Seignanx doit poursuivre une trajectoire permettant d'atteindre progressivement, et dans une démarche qualitative, le taux cible de 25 % de logements sociaux. Sur la prochaine période triennale 2023-2025 et au titre des engagements contractualisés dans le présent document, cela doit se traduire par la production de 82 logements sociaux « décomptables » SRU.

Afin de garantir un accès au logement aux populations les plus précaires, il convient de porter une attention à la répartition équilibrée du flux de production de logements sociaux entre les produits les plus sociaux et les produits les moins sociaux. Il est important de veiller à la poursuite d'une dynamique forte de production de PLAI pour préserver un équilibre.

Si la production de logements familiaux doit être poursuivie, il convient de prioriser la production de logements et d'hébergements à destination des publics fragiles, qu'il s'agisse de produits de logement accompagné à destination d'un public très précaire (résidence sociale, pension de famille ...) ou encore notamment de produits visant les jeunes actifs (résidence habitat jeunes, réservation article 109 de la loi ELAN).

S'agissant de l'accession sociale, et compte tenu de la tension existant sur le territoire de la commune de Saint Martin de Seignanx, il y a lieu de recourir désormais au BRS et non plus au PSLA.

De manière complémentaire, le volontarisme de la commune de Saint Martin de Seignanx peut se



traduire par l'ensemble de ses engagements auprès d'acteurs susceptibles de développer l'offre sociale (développement de réseaux, intermédiation locative, conventionnement ANAH) ainsi que sur l'ensemble de ses initiatives permettant de renforcer la connaissance de son territoire pour les bailleurs sociaux (étude sur l'adéquation de la production de logement social à la demande, sur le profil des demandeurs...).

Afin de soutenir la production de logements sociaux, les projets sur la commune de Saint Martin de Seignanx rencontrant des difficultés quant à l'équilibre financier seront prioritaires quant à une éventuelle opportunité de déplafonnement du montant moyen de subvention (crédits FNAP) ainsi que s'agissant de l'attribution de subvention du Fond Vert sur l'axe Recyclage Foncier.

### ➤ Commune de Saint-Martin-de-Seignanx

En 2023 la commune a lancé la première phase opérationnelle de son plan de référence ; à savoir la 1ère phase du secteur 1. La fin de la période triennale marquera le début de la 2<sup>ème</sup> phase : Ilot CTM

Actions	Descriptif	Calendrier de déploiement
<b>Secteur 1 : Ilot Claverie</b>		
Rond-point Claverie	Aménagement d'un rond-point pour fluidifier le trafic et anticiper les déplacements l'arrivée des nouveaux habitants	2023
Ilot Claverie	Il s'agit d'un projet d'aménagement confié au bailleur social avec principe de VEFA inversé : Aménagement d'une place publique + parking public	2025
Ilot Claverie	Il s'agit d'un projet d'aménagement confié au bailleur social avec principe de VEFA inversé : Construction de 54 logements dont 19 logements sociaux +14 en accession maîtrisée	PC 2024 2025/2026
Res. Intergénérationnelle	Apport foncier pour opération co-maitrise d'ouvrage CCSgx + XL Habitat : 30 logements	PC 2024 2025/2026
<b>Secteur 1 : Ilot CTM</b>		
Voie de désenclavement Cantegrouille négociation foncière en cours ( DUP ?)	Il s'agit de désenclaver le quartier afin de pouvoir absorber les futurs logements et sécuriser les abords de l'école.	Lancement étude fin 2024 Travaux 2025
Ilot CTM	Construction d'env. 75 logements dont 60% sociaux	Etude 2025
<b>Secteur 4 : Quartier neuf</b>		
Pavillon du midi	Réhabilitation en 5 logements sociaux	2025/2026
Projet Hasler	Appel à projet commune Projet de maisons individuelles groupées	2024/2025
Projet Niorthé	Appel à projet commune Projet de maisons individuelles groupées	2025/2026



### ➤ Communauté de communes du Seignanx

Dans le cadre de sa politique en matière d'habitat, la CC du Seignanx s'engage à poursuivre le soutien financier aux opérations de logements sociaux (subventions directes, garantie d'emprunt, acquisitions foncières) dans le cadre du règlement d'intervention communautaire en vigueur et à mettre en œuvre les actions fixées en la matière dans le PLH.

Au titre de la période 2023-2025, une enveloppe prévisionnelle de 250 000 € par an environ est réservée pour le financement des opérations de logements sociaux à l'échelle du Seignanx.

### ➤ EPFL Landes Foncier

L'engagement fort dans une politique de développement de l'offre du parc social combinée à une plus grande mixité sociale passe par un accompagnement du volet de la surcharge foncière pesant sur l'équilibre des opérations de construction.

Pour cela, dans le cadre de sa mission d'opérateur au service de ses collectivités adhérentes, le Conseil d'Administration de l'EPFL Landes Foncier a décidé, en 2006, la mise en place d'un dispositif de minoration foncière.

Celui-ci est destiné à prendre en charge une partie des surcoûts fonciers et favoriser ainsi les conditions financières de faisabilité des projets répondant à l'objectif prioritaire qu'il s'est fixé : l'Habitat Social.

Ainsi, après analyse des équilibres financiers d'un projet d'habitat par ses équipes opérationnelles et la constatation d'un déséquilibre/déficit avéré, il pourra être proposé à la validation du Conseil d'Administration de l'EPFL de mobiliser une partie de ce fonds de minoration, dans l'optique où ce projet prévoirait une part significative de logements locatifs sociaux.

Une partie de la surcharge foncière serait dès lors absorbée, et viendrait limiter l'incidence financière sur la collectivité, permettant dès lors la concrétisation de l'opération de production de logements.

Chaque opération sera analysée individuellement, et les fonds dédiés à la collectivité seront fonction de l'ampleur de l'opération (nombre de logements produits, part de logements locatifs sociaux), de sa spécificité, mais également de l'enveloppe de minoration encore disponible, conformément au règlement d'utilisation du fonds de minoration en vigueur.

#### a. Attributions aux publics prioritaires

La commune et la Communauté de communes du Seignanx s'engagent à poursuivre les attributions de logements locatifs sociaux en faveur des publics prioritaires tels que définis par l'Etat dans le code de la construction et de l'habitation tout en veillant au respect de la mixité sociale au sein des la commune et des opérations.

Un travail partenarial est également à l'œuvre concernant les relogements des personnes accueillies au sein des dispositifs d'hébergements temporaires du Seignanx (profil SYPLO ou DALO).

## 2. Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux .



Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Saint-Martin-de-Seignanx correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 67 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

#### a. Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Afin de témoigner de son engagement en matière de production de logements sociaux, la commune de Saint-Martin-de-Seignanx a souhaité s'inscrire dans une démarche plus ambitieuse de rattrapage SRU sur la prochaine triennale 2023-2025.

**Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 40% du nombre de logements sociaux manquants, soit 82 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Saint Martin de Seignanx	203	33%	67 logts	40 %	82 logts

#### b. Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et un maximum de 30% de PLS et assimilés (notamment BRS), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 25 logements PLAI et un maximum de 25 logements en PLS ou assimilés.

#### Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Les objectifs quantitatif et qualitatif de réalisation de logements sociaux assignés à la commune de Tarnos au titre de la période triennale 2023-2025, correspondent nécessairement à l'objectif contractualisé dans le cadre du présent contrat de mixité sociale.

1) Sur le plan quantitatif, le décompte des logements sociaux réalisés sur le territoire de la commune de Saint-Martin-de-Seignanx soumise au bilan sur la période 2023-2025 intègre à la fois les réalisations de la période triennale considérée et les logements reportés d'un précédent triennal. En effet, le mécanisme de report systématique des logements agréés ou conventionnés (voire des logements mis en service et intégrés à l'inventaire) d'un bilan triennal sur l'autre, dès lors qu'une commune soumise à rattrapage dépasse son objectif quantitatif de production, permet d'éviter que les communes concernées diffèrent leur réalisation et ainsi de ne pas freiner les dynamiques locales de production. La commune de Saint-Martin-de-Seignanx bénéficie d'un report de 42 logements.

La réalisation du bilan quantitatif est établie en deux étapes, en commençant par le bilan des réalisations au titre de la période considérée :

- par différence entre l'inventaire SRU des logements au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et celui au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;
- puis en ajoutant les logements agréés ou conventionnés et « décomposables » SRU, sur les années 2023 à 2025, et ne figurant pas à l'inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et « décomposables » SRU, comptabilisés dans un précédent triennal ;



- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, comptabilisés dans un précédent triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025.

Il convient ensuite d'ajouter les logements reportés d'une période triennale précédente.

2) Sur le plan qualitatif, pour rappel, une commune soumise à des obligations de rattrapage doit respecter un équilibre de la production de logements sociaux sur son territoire afin d'éviter la surreprésentation des produits les moins sociaux et la sous-représentation des produits les plus sociaux. A cet égard, la commune de Saint-Martin-de-Seignanx doit produire, sur la période 2023-2025, au moins 30 % de logements financés en PLAI ou assimilé et ne produire pas plus de 30 % de logements financés en PLS ou assimilé (incluant le BRS).

L'appréciation du respect de ces ratios se fait en fonction du flux et non du stock : doit être regardé le volume de logements agréés ou conventionnés sur la période triennale, qu'ils soient entrés ou non dans l'inventaire SRU au cours de la période triennale.

L'établissement du bilan qualitatif consiste, pour l'essentiel, à se référer aux nouveaux agréments octroyés sur le territoire de la commune, afin de déterminer si le financement a été réalisé en PLS, en PLUS ou en PLAI (et assimilés). Lorsqu'un report est possible, une attention particulière doit être portée à la nécessité de ménager un équilibre entre le type de financement des logements reportés, afin que ce report n'aboutisse pas à une mise en échec des objectifs qualitatifs des communes en cause.

### 3. Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

Nom de l'opération	Adresse	Maître d'ouvrage de l'opération	Nombre de logts projetés	Nbre de logts sociaux projetés au sens de l'inventaire SRU	Année de financement prévisionnelle (entre 2023-2025)	Observations
Sablère	Avenue Quartier neuf			6	2023	6 BRS livrés en 2023
Victoria	Avenue Quartier neuf			9	2023	4LLS+ 5BRS Livrés en 2023
Honton	Avenue Maison-nave			7	2024	7 LLS Livrés en 2024
L'Arreuillet		HSA	10	4	2024	4 BRS
Lotissement Grand Jean		XL Habitat	10	5	2025	5 LLS



<b>Clos st Martin</b>	Allée du souvenir	Alternative Foncière	55	17	2025	Projet privé, VEFA 17 LLS
<b>Projet Claverie</b>	Place Claverie	HSA	54	19	2025/26	Opération d'aménagement VEFA inversée 16 LLS + 3 BRS
<b>Res. intergénérationnelle</b>	Av. Barrère	XL Habitat	30	30	2025/26	30 LLS dont 17 spécifiques
<b>Projet Hasler</b>	Allée du fronton	LPA/COL	10	3	2025/26	3 BRS
<b>Projet Niorthé</b>	Route de Niorthé	LPA/COL	18	6	2025/26	6 BRS
<b>Pavillon du midi</b>	Allée du souvenir	HSA	4 ou 6	4 ou 6	2025/26	LLS

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

#### **4. Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

Le comité de pilotage lié à l'exécution de ce CMS sera composé de :

- L'Etat
- La commune de Saint-Martin-de-Seignanx
- La Communauté de communes du Seignanx
- L'EPFL Landes Foncier
- Le Département des Landes
- Tout autre acteur en lien avec la mise en œuvre des projets de logements sociaux engagés (organismes Hlm, CAUE etc...)

Ce comité de pilotage se réunira a minima une fois par an et si nécessaire à la demande de l'un des co-signataires du présent contrat.

L'EPCI, au titre de sa compétence en matière de politique de l'habitat, en lien avec l'Etat sera chargé d'animer le COPIL du CMS.



Des bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le contrat seront réalisés en impliquant la commune signataire, l'EPCI et les autres signataires.

Le présent contrat de mixité sociale est conclu pour une durée de trois ans. Il donnera lieu à une réunion annuelle d'évaluation chaque premier semestre de l'année N+1.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Date

**L'Etat,  
La Préfète,**

**Commune de Saint-Martin-de-  
Seignanx  
Le Maire,**

**Communauté de communes  
du Seignanx,  
La Présidente,**

**Françoise TAHERI**

**Julien FICHOT**

**Isabelle DUFAU**

**L'EPFL Landes Foncier,  
Le Président,**

**Le Département des Landes,  
Le Président,**

**Jean-Marc LESPAGE**

**Xavier FORTINON**