



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'Ondres (40440) – Département des Landes

Séance ordinaire du 05 mars 2026

Délibération n° 2026-03-02

Nbre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de la convocation : 27/02/2026
En exercice	29	Date de l'affichage : 27/02/2026
Qui ont pris part à la délibération	28	

Présents : Éva BELIN ; Pierre PASQUIER ; Nadine DURU ; Jérôme NOBLE ; Frédéric LAHARIE ; Catherine VICENTE-PAUCHON ; François TRAMASSET ; Sandrine COELHO ; Serge ARLA ; Christine VICENTE ; Miguel FORTE ; Cyril DURU ; Christian BURGARD ; Sonia DYLBAITYS ; Christel EYHERAMOUNO ; Jean-Pierre LABADIE ; Bertrand LEIRIS ; David PERRIARD ; Maya VALLART ; Jean-Philippe VIVET ; Mathieu DUPUCH.

Absents excusés :

Cindy ESPLAN a donné procuration à Nadine DURU en date du 03 mars 2026.
Senay OZTURK a donné procuration à Jérôme NOBLE en date du 02 mars 2026.
Vincent POURREZ a donné procuration à Frédéric LAHARIE en date du 03 mars 2026.
Vincent BAUDONNE a donné procuration à Christian BURGARD en date du 05 mars 2026.
Alain CALIOT a donné procuration à Maya VALLART en date du 03 mars 2026.
Carine REY a donné procuration à Christine VICENTE en date du 04 mars 2026.
Sarah BOURSIER a donné procuration à David PERRIARD en date du 05 mars 2026.

Absents :

Davy CAMY.

Secrétaire de séance : Christine VICENTE

OBJET : Avis sur le projet de 5^{ème} Programme Local de l'Habitat du Seignanx 2026-2031.

Madame le Maire rappelle la délibération de la Communauté de communes du Seignanx en date du 3 avril 2024 engageant la procédure d'élaboration du 5^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2031 sur les huit communes du Seignanx conformément aux articles L 302-1 et suivants et R 302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.



Elle précise que la Communauté de communes du Seignanx a fait appel, après consultation, à un bureau d'études spécialisé, le groupement Coopérative PLACE, Pluralités et Fanny Lainé Daniel Conseil, pour l'élaboration du 5ème PLH ainsi qu'à l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Madame le Maire ajoute qu'après plusieurs mois de travail et de réflexion associant les différents acteurs du territoire (les 8 communes, l'État, le SCoT Pays Basque et Seignanx, l'EPFL Landes Foncier, le Département, les bailleurs sociaux, les promoteurs privés, enquête auprès des entreprises et habitants du territoire etc...), le projet de 5ème PLH a abouti à la rédaction d'un diagnostic, à la définition d'orientations stratégiques et d'un programme d'actions qui traduisent les enjeux et objectifs identifiés, pour les six prochaines années, sur le Seignanx en matière d'habitat.

Ce projet de 5ème PLH fixe des objectifs ambitieux de production de logements à l'échelle du territoire à hauteur de 2 100 logements (intégrant un rattrapage de déficit de production identifié sur le 4ème PLH de l'ordre de 400 logements) à produire sur la période 2026-2031 dont 50% de logements sociaux (630 logements locatifs sociaux et 420 logements en accession sociale à la propriété). La répartition des objectifs de production 2026-2031 s'établit sur deux secteurs :

- Le secteur 1, composé des communes de Tarnos, Ondres et Saint-Martin de Seignanx, avec un objectif de 1 830 logements à produire (87% de la production totale) ;
- Le secteur 2, composé des communes de Biarrotte, Biaudos, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Barthélemy et Saint-Laurent-de-Gosse, avec un objectif de 270 logements à produire (13% de la production totale).

L'approche opérationnelle recherchée pour ce 5ème PLH a permis d'identifier sur chacune des communes les fonciers stratégiques prioritaires (41 fonciers répartis sur l'ensemble de la Communauté de communes du Seignanx sous maîtrise publique ou privée) qui permettront de développer une nouvelle offre de logements, notamment sociaux sur la période 2026-2031 sur le territoire en adéquation avec les objectifs fixés dans le 5ème PLH.

Madame le Maire indique que ce projet de 5ème PLH pour la période 2026-2031 a été arrêté le 18 décembre 2025 par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes du Seignanx. Ce projet est ensuite soumis aux Communes membres qui disposent d'un délai de deux mois pour formuler un avis et délibérer sur les moyens, relevant de leur compétence, à mettre en place pour la réalisation des actions qui les concernent.

Au vu des avis exprimés, le Conseil Communautaire délibérera à nouveau sur le projet et le transmettra au Préfet.

Le Préfet pourra demander des modifications s'il estime que le projet ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Enfin, à partir des demandes motivées au Préfet, le Conseil Communautaire adoptera le PLH éventuellement modifié.

VU les statuts de la Communauté de Communes du Seignanx approuvés par arrêté préfectoral du 19 août 2021, notamment la compétence en matière de politique du logement et du cadre de vie ;



VU le Code de la construction et de l'Habitation et notamment les articles L 302-1 et suivants et R 302-1 et suivants ;

VU le Plan local d'urbanisme intercommunal, approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 18 décembre 2025 ;

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 3 avril 2024 engageant l'élaboration du 5^{ème} PLH 2026-2031 ;

VU la délibération du Conseil communautaire du 18 décembre 2025 arrêtant le projet de 5^{ème} PLH pour la période 2026-2031 ;

VU le dossier de PLH composé d'un diagnostic, d'orientations stratégiques et d'un programme d'actions comportant vingt-quatre actions prévues pour sa mise en œuvre ;

VU le courrier de notification du projet de 5^{ème} PLH en date du 22 décembre 2025 transmis en recommandé avec accusé de réception et réceptionné par la Commune le 20 janvier 2026 ;

CONSIDÉRANT les différents séminaires à destination des élus, les commissions habitat-logement du 25 mars 2025 et du 25 novembre 2025, les comités techniques et comités de pilotage organisés à chaque étape du projet, avec les élus et partenaires validant l'ensemble des éléments présentés ;

CONSIDERANT qu'il convient de répondre aux besoins en logements et d'assurer entre les Communes du Seignanx une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre ;

Après avoir examiné les dispositions du projet qui lui a été soumis et notamment celles concernant la Commune d'ONDRES ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix,

DÉCIDE

ARTICLE 1. D'émettre un avis favorable au projet de 5^{ème} Programme Local de l'Habitat du Seignanx 2026-2031 et aux orientations traduites en vingt-quatre fiches-actions, sous réserve que :

- Les orientations et décisions à venir ne soient pas imposées à la Commune où se situe le projet ;
- Qu'elles puissent être évolutives en fonction des demandes de logements et du contexte local, notamment sur la typologie

ARTICLE 2. La présente délibération peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'État dans le département et de sa publication. Tout citoyen justiciable pourra saisir le tribunal administratif par dépôt de sa requête sur le site www.telerecours.fr, par l'envoi de la requête sur papier ou le dépôt sur place au tribunal.

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELIB2026_03_02-DE



Et ont signé au registre les membres présents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

(Sceau)

Pour extrait conforme,
Le 06 mars 2026,
Le Maire,



Acte rendu exécutoire le 09 / 03 / 2026

- après télétransmission électronique le 09 / 03 / 2026

- et mise en ligne sur le site de la commune le 09 / 03 / 2026



Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE



5^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026-2031

Communauté de communes du Seignanx



Document d'orientations

Décembre 2025

Introduction

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE



Le Seignanx se trouve aujourd'hui à un **point d'inflexion critique**, où son attractivité devient souvent source d'exclusion. Si le territoire bénéficie d'une dynamique démographique soutenue et d'un socle économique en expansion, **le logement apparaît comme le maillon fragile de son développement**. Les désajustements entre d'un côté les besoins croissants et les évolutions sociales et sociétales (diminution de la taille des ménages, vieillissement de la population), de l'autre la rareté de l'offre et la montée des prix constituent **une menace à la fois sociale, territoriale et économique**.

Le logement n'est plus seulement une condition de qualité de vie, mais bien un levier stratégique de cohésion territoriale, d'équité sociale et de vitalité économique.

Il appelle le **déploiement soutenu d'une politique publique ambitieuse qui articule outils fonciers et d'aménagement, dispositifs et aide à l'habitat, et mobilisation coordonnée des acteurs publics et privés**. C'est là toute l'ambition de la Communauté de communes du Seignanx à travers son 5^{ème} PLH.

L'expérience acquise au fil des précédents PLH, conjuguée à la maturité politique du territoire façonnée par la longue élaboration du PLUi sur les questions d'urbanisme et d'habitat, confère au Seignanx – à ses représentants politiques comme techniques – **une interconnaissance entre les communes et les services communautaires, un bon niveau de technicité, et plus encore une volonté politique partagée et ambitieuse pour agir de manière significative et relever les défis habitat du Seignanx**.

Dans la continuité du « déjà fait », le PLH 5 s'attache à conforter la mobilisation collective, pragmatique et opérationnelle autour des problématiques liées à l'habitat. **En plaçant l'action foncière au cœur de la stratégie habitat**, ce nouveau PLH se donne les moyens d'assumer pleinement un rôle d'appui opérationnel au montage de projets, de coordination partenariale, et de résolution d'éventuelles difficultés. **Le Seignanx entend ainsi s'affirmer comme chef de file et animateur d'un collectif réunissant élus et acteurs locaux de l'habitat**, chacun étant invité à contribuer à l'émergence de projets adaptés aux besoins des habitants, dans une logique d'engagements réciproques et de responsabilité partagée.

Sommaire

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE



A - Transformer l'essai du PLUI

*Le projet de développement de l'habitat
et sa territorialisation*

B - Maîtriser le foncier, produire du logement social pour tous et optimiser les parcs de logements existants

*Les 3 axes stratégiques et opérationnels
de la politique de l'habitat du Seignaux*

C - S'organiser et se coordonner

*Un PLH pro-actif adossé à une animation renforcée
et avec une contribution ajustée des communes au projet
communautaire*

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE



Transformer l'essai du PLUI

Le projet de développement de l'habitat et sa territorialisation

A1

Un PLH volontaire, équilibré et partagé par tous : une ambition de rattrapage des effets de la crise, chacun à sa mesure

A2

Un PLH solidaire : une ambition de régulation du développement de l'habitat avec le maintien de la part de logements sociaux à hauteur de 50%

A3

Un PLH favorable à la transition environnementale qui associe sobriété foncière et qualité urbaine

A1.

Un PLH volontaire, équilibré et partagé par tous

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE



Synthèse du diagnostic

Depuis plus de vingt ans, la croissance du Seignanx est remarquable. Elle n'a cessé de s'accroître, atteignant un rythme inédit : chaque année, environ 440 nouveaux habitants et 300 ménages supplémentaires viennent s'y installer.

Sur le plan spatial, le développement de ces dernières années a largement « enjamber » la commune de Tarnos, qui reste néanmoins la commune la plus peuplée (44 % de la population), et s'est concentré sur les communes d'Ondres et Saint-Martin-de-Seignanx (53% au début des années 2010 et 61% à la fin de la décennie).

Les moteurs de cette expansion résident essentiellement dans l'attractivité externe du territoire. Le solde migratoire, qui représente 95% de l'accroissement démographique, supplante largement le solde naturel désormais neutre. Les flux proviennent en majorité de territoires voisins, notamment du Pays Basque (46 %), mais aussi de régions plus éloignées.

La spécialisation sociale est en marche, même si le Seignanx accueille encore des habitants aux profils variables : professions intermédiaires, cadres et dirigeants constituent près de la moitié du solde migratoire, tandis que les employés et ouvriers restent sous-représentés. Le vieillissement progressif de la population, combiné à l'attractivité du territoire pour les seniors, majoritairement aisés voire très aisés (30% de la dynamique d'accueil), est le second fait marquant de la trajectoire socio-démographique du territoire.

Le Seignanx confirme sa vocation résidentielle, avec 69% des actifs résidents allant travailler ailleurs, dont 53% au Pays Basque. Il connaît aussi un développement économique puissant, structurant un bassin d'emplois significatif dans le système basco-landais. Entre 2000 et 2021, le territoire a gagné 1 515 emplois supplémentaires, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,6% supérieur à sa croissance démographique. Le pôle d'emploi est structurant avec près de 9 400 emplois, principalement concentrés à Tarnos (5 800 emplois) et à Saint-Martin-de-Seignanx (2 100 emplois) qui représentent 84% des emplois du territoire.

La question du logement est au cœur de la vitalité économique du territoire, les entreprises étant très largement concernées par les difficultés de leurs salariés à se loger (59% des salariés habitent ailleurs). La problématique du logement s'impose de plus en plus comme un facteur limitant de premier ordre, freinant les recrutements : 65% des entreprises en font état et 42% ont déjà renoncé à une embauche faute de solution résidentielle pour le salarié (source : enquête logement PLH 5 réalisée auprès des entreprises). Cette situation fragilise l'ancrage local de la main-d'œuvre, bloque les besoins de mobilité résidentielle des ménages du territoire et contraint les stratégies des entreprises.

La crise récente de la construction est venue aggraver ces déséquilibres. Après un pic historique en 2019 (près de 600 logements neufs), la production a été divisée par trois en cinq ans. En 2024, à peine une centaine de logements auront été livrés, loin des ambitions du Programme Local de l'Habitat en cours (PLH 4), dont seuls 69 % des objectifs ont été atteints. Tandis que la construction de maisons individuelles se maintient, celle d'appartements s'est effondrée, révélant une dépendance aux leviers exogènes (dispositifs fiscaux, taux d'intérêt, conjoncture nationale...).

Le Seignanx apparaît ainsi comme un territoire en très forte tension, pris entre une attractivité soutenue, des transformations sociales profondes, un tissu économique en essor et une crise structurelle du logement. Cette situation appelle des réponses puissantes, à la croisée des politiques d'aménagement et de l'habitat autour d'une relance de la production de logements.

A1.

Les orientations

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE



Une ambition de rattrapage des effets de la crise, chacun à sa mesure

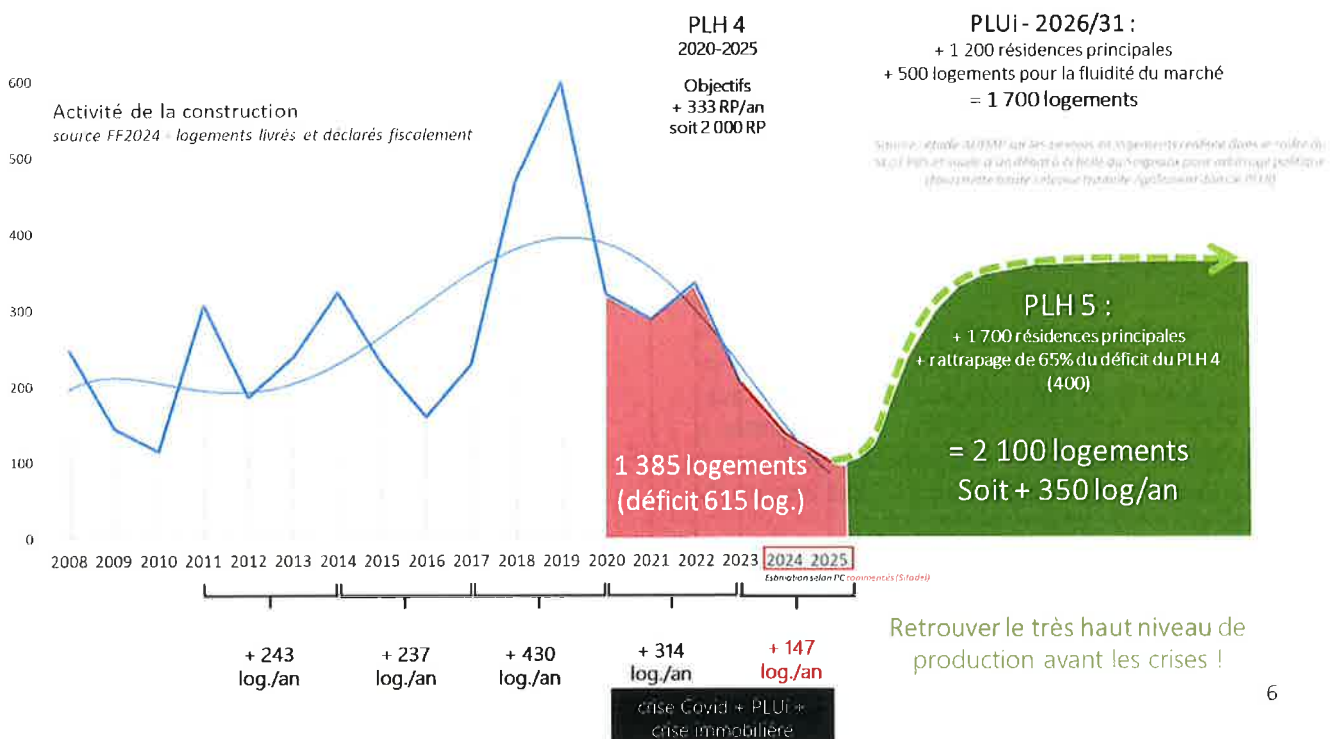
Dans ce contexte de crise du marché du logement, le PLH 5 de la Communauté de Communes du Seignanx, valant pour la période 2026-2031, entend répondre et articuler trois stratégies d'actions :

- Celle relative au Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCOT qui s'impose en termes d'aménagement du territoire et notamment de structuration de la bande littorale et rétro-littorale et de ses équilibres avec la zone intérieure ;
- Celle issue du PLUi qui pose les bases d'un urbanisme plus compact, favorable à l'urbanisme de proximité et à la maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Celle favorable à une meilleure prise en compte des besoins en logement des ménages du territoire, dans leur diversité, et à leur mobilité résidentielle.

Les débats autour des projections démographiques, du fléchissement à venir de la croissance démographique (à partir de 2030) et de ses impacts en termes de besoins en logements à produire (besoins locaux + besoins externes + besoins de fluidification du marché) ont permis de poser un cadre à l'élaboration de ces documents de planification.

Le Seignanx est appelé à produire 2 890 résidences principales supplémentaires entre 2020 et 2030. Or, la crise immobilière du début des années 2000 n'a pas permis d'atteindre les objectifs attendus pour la période du 4^{ème} PLH, correspondant au début des années 2020. Face à cette réalité et à l'accentuation des tensions qu'elle a induites, les élus du Seignanx ont choisi de reporter une partie significative de ce déficit sur la seconde période de cette décennie. En d'autres termes, **les élus n'ont pas souhaité passer « par pertes et profits » le déficit de production de logements mais bien de s'organiser dans le cadre du PLH 5 pour porter de nouveaux objectifs ambitieux** et répondre au mieux aux besoins des habitants.

Le PLH 5 porte donc un objectif de production de 2 100 logements. Afficher de telles ambitions n'est pas neutre. Cela correspond à un rythme de plus de 350 logements produits par an, soit un des plus hauts niveaux de production moyen de ces dernières décennies. C'est un défi important pour le territoire tant il le sollicite dans sa capacité d'accueil (équipements), d'acceptation, de cohésion sociale et d'organisation (mobilité, environnement...).





Le projet de développement validé pour les 6 prochaines années

Chacun à sa mesure en consolidant l'organisation territoriale l'armature de l'emploi et de services, l'offre de mobilité collective

Le PLH 5 s'inscrit dans la droite ligne du PLUi. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Seignanx oriente le développement de l'habitat en priorité autour des secteurs bien desservis par les transports en commun, dans une logique de densification maîtrisée et de lutte contre l'étalement urbain. L'objectif est double : **réduire la dépendance à la voiture** en favorisant le report modal vers les transports en commun et les mobilités douces pour **renforcer les centralités** (centres-bourgs, centres-villes) et pour réorganiser une « **urbanisme de la proximité** ». Cette approche vise à rapprocher habitat, services et emplois, tout en préservant la qualité de vie à travers une densité bien conçue : espaces extérieurs, trames vertes et qualité d'usage sont au cœur des préoccupations.

Le projet de développement de l'habitat tient compte aussi de la volonté des communes et du pragmatisme autour du futur engagé. Si les documents de planification territoriale (SCOT, PLH, PLUi) sont les cadres de l'action publique locale, le développement de l'habitat est aussi issu de chacune des réalités communales (niveau d'ouverture et de maîtrise foncière, avancement des projets d'habitat et d'urbanisme...). D'ailleurs, **le 5ème PLH revendique cette posture de co-construction avec les 8 communes pour :**

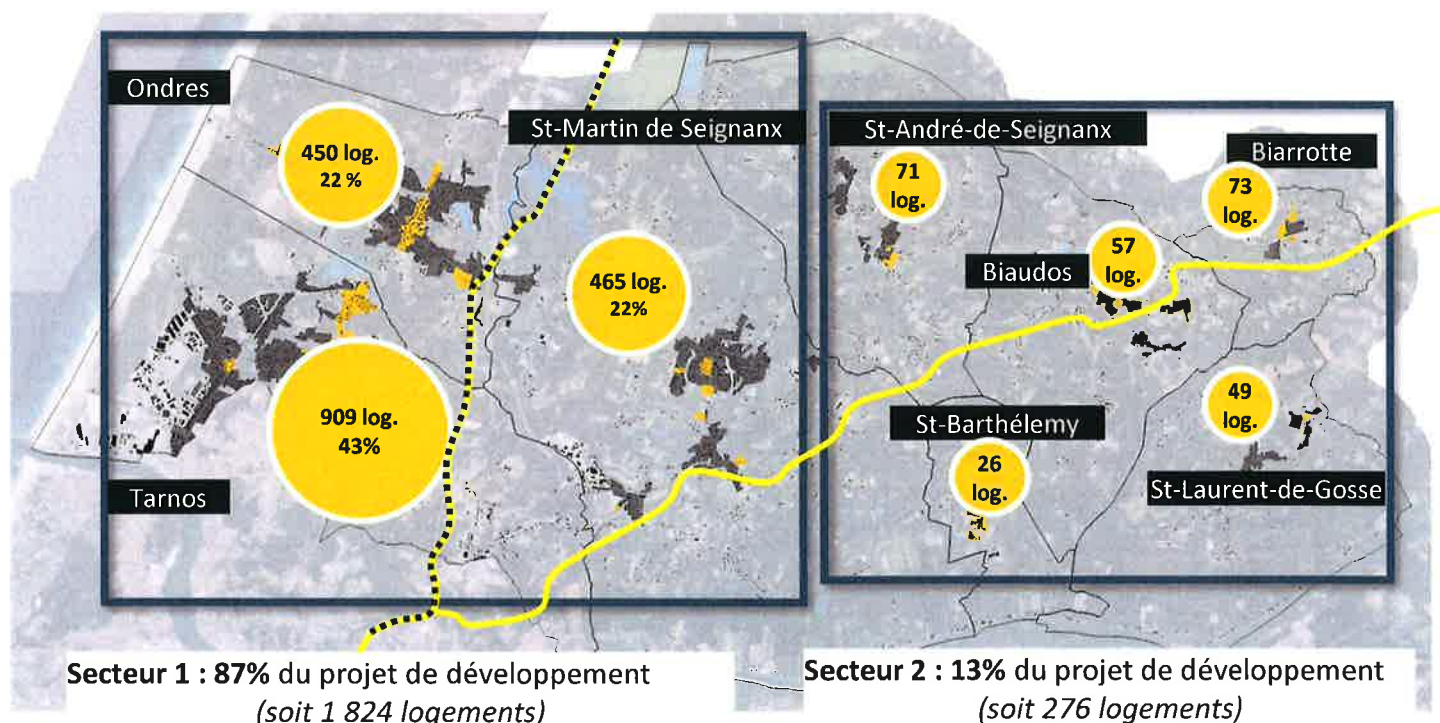
- définir leurs contributions au projet communautaire,
- prioriser les assises foncières pour la réalisation des objectifs du PLH 5.

Enfin, cette orientation du PLH 5 tient compte du bilan du PLH 4 et notamment des rythmes de développement de l'habitat très contrastés que les communes ont connus durant la période du PLH 4.

Durant cette période, les trois communes du secteur 1 (Tarnos, Ondres et Saint-Martin-de-Seignanx) qui concentrent 85 % de la population et 94 % des établissements employeurs du Seignanx, ont porté plus de 80% du développement de l'habitat. Le PLH 5 entend consolider **voir renforcer cet équilibre avec un objectif de production d'environ 1 830 logements dans ce secteur 1, ce qui représente 87 % de l'objectif de production du PLH 5.**

Par contre, la contribution de chaque commune du secteur 1 évoluera sensiblement. Si, pendant la période précédente, la commune d'Ondres a fortement structuré l'activité de la construction (notamment de logements sociaux), elle marquera une légère pause. Cette moindre contribution sera largement compensée par un développement beaucoup plus conséquent à Tarnos, suite à un long travail de maîtrise des fonciers stratégiques. Saint-Martin-de-Seignanx continuera son développement à un rythme soutenu.

Face au défi de la production, les communes du secteur 2 prendront aussi leur part. L'avènement du PLUi permettra d'avancer autour de la construction de plus de 270 logements, soit 13% des objectifs du PLH 5.





Synthèse du diagnostic

Logement sous tension dans le Seignanx : une attractivité à double tranchant

À la confluence des dynamiques landaises et basques, le territoire connaît une expansion démographique soutenue, reflet d'un attrait croissant pour son cadre de vie, son accessibilité et sa position géographique stratégique. Mais cette attractivité, bien que porteuse de vitalité territoriale, révèle en creux un déséquilibre structurel du marché du logement. **Les marchés immobiliers sont sous tension, avec une explosion des prix rendant la primo-accession difficile voire impossible pour de nombreux ménages locaux et un marché locatif privé restreint et sélectif. Enfin, bien que le parc social soit développé grâce à une production soutenue, il peine à répondre pleinement à l'ampleur et à la diversité des besoins, notamment pour les petites typologies de logements.**

La montée en puissance de la demande a conduit à une **hausse rapide et continue des prix immobiliers** depuis plus de dix ans, avec une **accélération marquée depuis 2019**. Le prix moyen au m² pour un appartement a augmenté de **37 %** entre les périodes 2016-2020 et 2021-2023, atteignant **3 725 €/m²**, tandis que le coût moyen des maisons dépasse **4 000 €/m²** dans des communes comme Tarnos ou Ondres ; des niveaux de prix s'approchant de ceux de Bayonne.

Ce phénomène a profondément modifié les conditions d'accès à la propriété. **L'accession est désormais hors de portée pour 80 à 90 % des familles.** Même les couples sans enfant ne peuvent plus, dans la moitié des cas, prétendre à l'achat d'un T2. Le **Bail Réel Solidaire (BRS)**, en dissociant le foncier du bâti, constitue une tentative d'ajustement du marché, encore trop marginale à ce stade.

La situation n'est guère plus favorable dans le parc locatif privé, qui ne couvre que **20 % des résidences principales**, soit un taux inférieur à la moyenne départementale, symptomatique d'un territoire structurellement sous équipé. Malgré les incitations fiscales (notamment via le dispositif **Pinel**, désormais éteint), **l'offre locative reste limitée, sélective et soumise à la pression des prix. Les loyers dépassent 13 €/m²** dans les communes du secteur 1, excluant une part importante de la population, notamment **60 à 70 % des familles monoparentales, 30 % des familles et 10 % des personnes seules**. La **location touristique**, bien que marginale en volume (moins de 3 % des logements), s'intensifie en saison, aggravant ponctuellement la rareté de l'offre résidentielle pérenne.

La tension se matérialise enfin dans le logement social où les besoins explosent : en cinq ans, le nombre de demandeurs a crû de **20 %**, tandis que les **attributions ont chuté de 50 %**. Le **taux de pression atteint désormais 17,6 en 2024**, soit **plus de deux fois la moyenne départementale**.

Près de la **moitié des demandeurs** vivent dans le parc privé, souvent dans des conditions précaires, et **18 % relèvent de situations de grande vulnérabilité résidentielle**.

Avec la crise de l'activité de la construction, la production de logements sociaux est restée largement en deçà des objectifs fixés par le PLH 4 :

- 322 logements locatifs sociaux (LLS) pour un objectif de 610 (soit 53 % de l'objectif) ;
- 142 logements en accession sociale pour un objectif de 280 (soit 51 % de l'objectif).

Livrer a minima 1 050 logements sociaux en 6 ans

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE



Une ambition de régulation du développement de l'habitat avec le maintien de la part de logements sociaux à hauteur de 50%

Face à ces réalités, la volonté de la communauté de communes du Seignanx de contribuer à la régulation du développement de l'habitat a été réaffirmée : **l'objectif de production de logements sociaux du PLH 5 est fixé à 50% de l'objectif global de production. Cela représente 1 050 logements sociaux (au minimum) sur la durée du PLH 2026-2031.**

630 logts locatifs sociaux

- Soit 30% de la production totale du PLH 5
- Soit 60% de la production sociale du PLH 5

420 logts en accession sociale

- Soit 20% de la production totale du PLH 5
- Soit 40% de la production sociale du PLH 5

Ces objectifs s'appuieront essentiellement sur la construction neuve de logements sociaux HLM par les bailleurs sociaux, dans des zones d'extension ou par réinvestissement urbain (réhabilitation, transformation d'usage, construction en dents creuses...). Cette production pourra être complétée par le conventionnement de quelques logements privés dans le cadre des opérations d'aide à l'amélioration de l'habitat.

En ce sens, le PLH 5 s'inscrit dans la continuité du PLUi. **Il précise et opérationnalise les objectifs inscrits dans le cadre des Servitudes de Mixité Sociale** (article L151-15 du code l'urbanisme) pour la période 2026-2031 : « *Les secteurs de mixité sociale sont identifiés et reportés sur le document graphique du PLUi.*

Ils concernent l'ensemble des zones U urbaines et AU à urbaniser du PLUi. Au sein de ces secteurs, toute opération d'aménagement, de réhabilitation de bâtiment, d'extension, de surélévation, de changement de destination ou de construction, aboutissant à un nombre de 3 logements et plus, devra affecter une part minimale à du logement conventionné avec l'État. »

De fait, le PLUi et le PLH, chacun avec ses leviers, déclinent des objectifs ambitieux. Non seulement ils répondent aux obligations imposées dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU aux communes de Tarnos et de Saint-Martin-de-Seignanx mais ils vont bien au-delà pour répondre plus massivement aux besoins des habitants. Avec ce PLH 5, c'est une véritable stratégie de type « contrat de mixité sociale » qui est proposée et mise en place à l'échelle du Seignanx et de ses 8 communes. **La livraison de plus de 1 000 logements sociaux permettra de monter significativement en diversité :**

- de passer de 18% à 24% de logements sociaux à l'échelle du Seignanx ;
- d'atteindre 29% de logements sociaux à Tarnos et 25% à Saint-Martin-de-Seignanx.

Nom	Inventaire SRU (source DDTM 2024)		Nb de logements HLM (source RPLS 1er janvier 2024)	Taux SRU (inventaire) OU Taux LS (RPLS) en 2024	Production de logements attendue PLH 5	Production de logements sociaux attendue PLH 5 (gisements projets +/- matures)	Résidences principales (estimation 2031)	Taux SRU (inventaire+production PLH5) ou Taux LS (RPLS 2024+production PLH5) en 2031
	nb logements sociaux comptabilisés	Nbre logts manquants						
TARNOS	1305	174	1 005	22%	909	643	6 825	29%
ONDRES			434	14%	450	256	3 456	20%
SAINT-MARTIN-DE-S.	483	196	368	18%	465	303	3 110	25%
SAINT-ANDRE-DE-S.			62	8%	71	28	840	11%
BIAUDOS			20	5%	57	18	476	8%
SAINT-LAURENT-DE-G.			19	7%	49	19	334	11%
SAINT-BARTHELEMY			7	4%	26	11	193	9%
BIARROTTE			17	12%	73	20	212	17%
CC du SEIGNANX		370	1 932	18%	2 100	1298	15 446	24%

La mise en œuvre pré-opérationnelle et territorialisée du projet de développement de l'habitat du PLH 5

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE



L'élaboration du 5ème PLH a été une période clé de mise en commun et de consolidation du projet communautaire. Elle a permis de mettre en exergue les projets construits par chacune des communes autour de leurs spécificités (projet urbain, OAP, convention EPFL, SMS...). D'ailleurs, le repérage exhaustif des projets plus ou moins matures donne à voir ce travail de longue haleine. **Aujourd'hui, on recense 41 projets qui représentent un potentiel de 1 298 logements sociaux livrables avant 2031.**

Faire vivre ces projets jusqu'à leur livraison reste néanmoins un défi pour la CC du Seignanx et les 8 communes. En effet, les difficultés du dernier PLH montrent bien la complexité d'opérationnaliser une programmation ambitieuse. La mobilisation collective (financeurs, opérateurs et communes) autour des objectifs transcrits dans une feuille de route dessinée à la parcelle est une des conditions de réussite de ce nouveau programme. Son animation en mode projet en est clairement une autre.

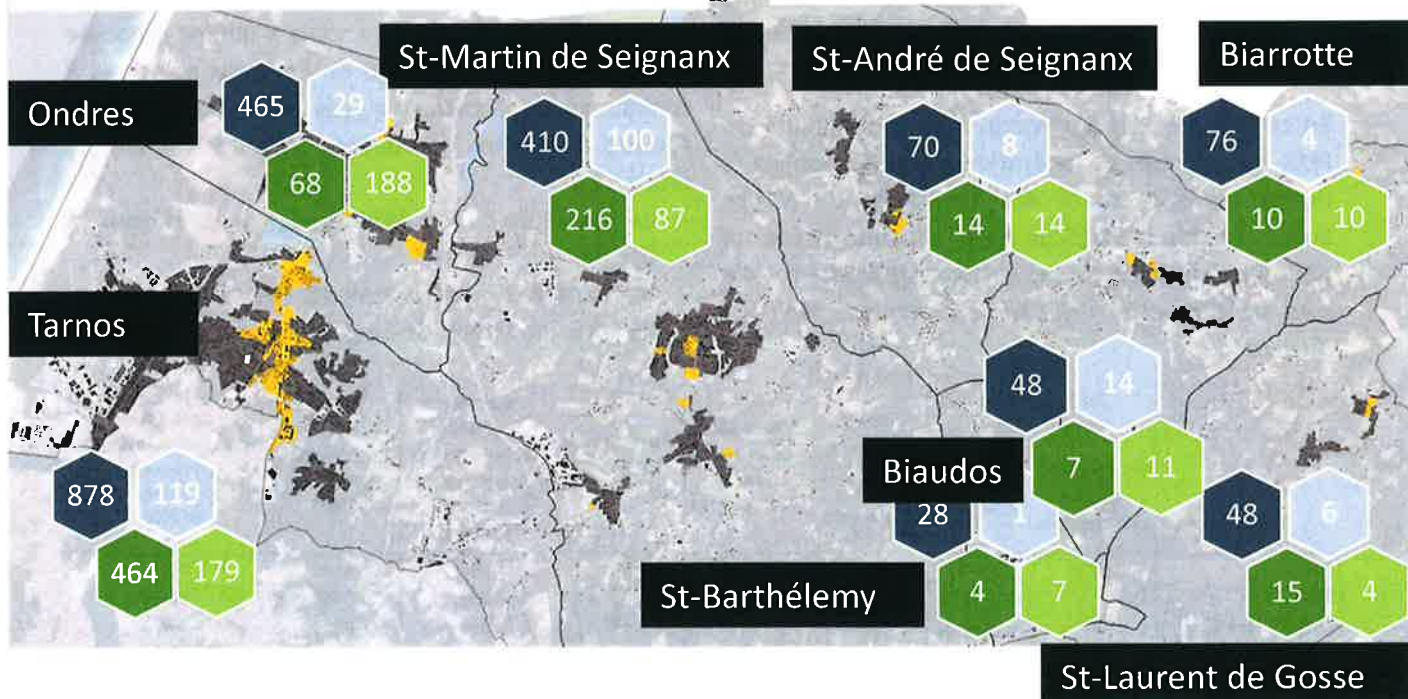
- Capacité en logements* des 41 fonciers stratégiques +/- « matures »
- Les projets de logements locatifs sociaux (LLS) agréés ou en réflexion pour le PLH 5



- Nombre de constructions individuelles hors secteurs d'OAP et opérations d'aménagement d'ensemble **
- Les projets en accession sociale (AS) agréés ou en réflexion pour le PLH 5

Secteur 1 : 1 202 logements sociaux (93%)

Secteur 2 : 96 logements sociaux (7%)



* Sous réserve de la faisabilité économique, technique des projets et des contraintes environnementales qui s'imposeraient

** Estimation issue de l'analyse des gisements fonciers identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi, intégrant un coefficient de rétention foncière, une densité adaptée à chaque type de zone et une projection à l'horizon du PLH (2031)

Synthèse du diagnostic

Le diagnostic du PLUI l'a largement souligné : le développement de l'habitat impacte directement l'environnement.

Le Seignanx s'est déjà engagé dans une optimisation de l'espace pour réduire la consommation foncière et l'artificialisation des sols. Cela a conduit au doublement des densités moyennes en moins de 10 ans, passant d'environ 20 logements/ha en 2012 à 40 logements/ha en 2023. Entre 2014 et 2023, 57 % de la production s'est réalisée dans le cadre d'opérations denses (80 logements/ha), et 30 opérations ont même dépassé les 120 logements/ha, représentant 30 % des logements construits.

Malgré cette tendance à la baisse de la consommation foncière, le territoire continue d'artificialiser des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), s'éloignant de l'objectif du "zéro artificialisation nette" (ZAN) d'ici 2050.

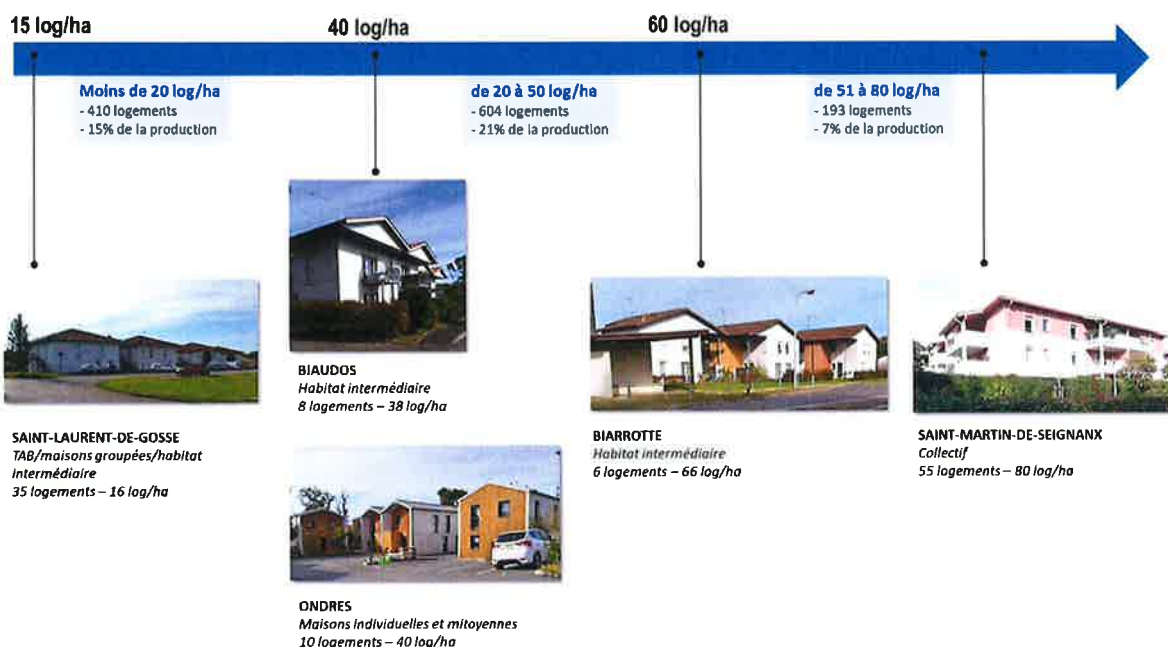
L'urbanisation diffuse, notamment par la construction de maisons individuelles en périphérie, est le deuxième poste le plus important de consommation d'ENAF.

Cette urbanisation entraîne l'imperméabilisation des sols, ce qui augmente le ruissellement des eaux pluviales et les risques d'inondation, tout en perturbant les équilibres hydrauliques et en dégradant les milieux naturels.

Elle contribue également à la formation d'îlots de chaleur urbain et à la fragmentation des trames vertes et bleues (TVB), essentielles à la biodiversité.

Enfin, le territoire doit faire face à des risques naturels (inondations par débordement de l'Adour, ruissellement, remontées de nappe phréatique, feux de forêt, mouvements de terrain) et technologiques (sites industriels classés SEVESO).

La qualité architecturale des nouvelles constructions est également un enjeu, car la multiplication de formes urbaines banalisées tend à effacer l'identité patrimoniale et paysagère locale du Seignanx. C'est aussi un sujet essentiel à prendre en compte pour favoriser l'acceptation des nouveaux projets, généralement plus denses que par le passé.



Un PLH favorable à la transition environnementale

Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le 09/03/2026
ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE



qui associe sobriété foncière et qualité urbaine

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Seignanx vise à relever ces défis en favorisant une production de logements en optimisant l'utilisation du foncier bâti existant (densification, mutation), en réduisant l'artificialisation des sols et en intégrant la préservation des ressources naturelles (eau, sols, boisements) et l'adaptation aux changements climatiques dans ses orientations d'aménagement. Il prévoit une forte réduction de l'offre foncière en extension urbaine (environ 50 ha prévus contre 150 consommés précédemment), avec près de 70 % des gisements fonciers identifiés en renouvellement urbain (division parcellaire, dents creuses, démolition / reconstruction). Avec ce modèle de densification urbaine, le Seignanx dessine une nouvelle étape de son développement celle « d'un urbanisme de proximités », avec une transformation en profondeur des villes du littoral, de "centres traversés en centralité vivante" ..

Cette transformation vers un urbanisme plus compact et diversifié permettra de minimiser la consommation des ENAF, de maîtriser les zones d'habitat en discontinuité des centralités ainsi que l'urbanisation dispersée et linéaire, de mieux préserver les continuités écologiques...

Cette évolution vers plus de verticalité est exigeante. Elle demande à être corrélée à des mesures qualitatives importantes. Le PLH 5 entend imposer progressivement un référentiel de la qualité urbaine.

- confort d'usage et transition climatique,
- qualité des espaces communs et services de proximités,
- qualité paysagère et identité architecturale,
- diversité des produits et cohésion sociale,
- concertation et participation des habitants.

Au-delà des mesures prescriptives du PLUi, le Seignanx s'attachera à démultiplier les actions de pédagogie auprès de la diversité des acteurs : élus, instructeurs, opérateurs etc...mais aussi habitants.





Maîtriser le foncier, produire du logement social pour tous et optimiser les parcs de logements existants

*Les 3 axes stratégiques et opérationnels
de la politique de l'habitat du Seignanx*

B1

Autour d'une politique foncière renforcée pour maîtriser les rythmes et les produits habitat

B2

Autour d'un soutien réaffirmé à une programmation sociale de l'habitat soucieuse de répondre à la diversité des besoins notamment des plus fragiles, de retrouver de la fluidité dans les parcours résidentiels

B3

Autour de la mobilisation et de la rénovation du parc existant pour contribuer pleinement à la satisfaction des besoins

Une politique foncière renforcée

Synthèse du diagnostic

Après de longues années d'attente, **le PLUi du Seignaux doit être approuvé à la fin de l'année 2025** et répondre ainsi aux besoins de développement des communes, et ce, dans le contexte mouvant de l'application de la loi Climat et Résilience.

Le document d'urbanisme intercommunal table sur **la production à terme d'un peu plus de 3 200 nouveaux logements**, avec des disponibilités foncières relativement réduites en extension urbaine. En effet, une des ambitions du Seignaux est d'arriver à mobiliser des secteurs stratégiques situés au sein du tissu urbain existant, notamment à travers la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

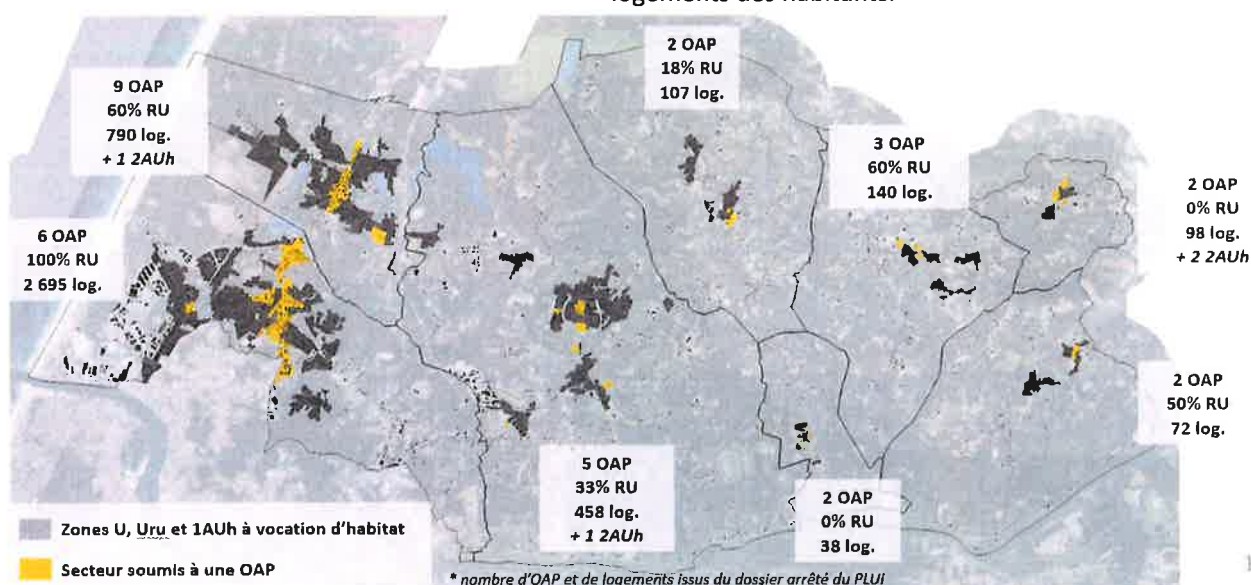
Néanmoins, cela interroge sur les outils et la stratégie foncière à mettre en place pour mobiliser ces secteurs de développement (en OAP) du futur PLH, sachant que seulement **10% de ces gisements fonciers appartiennent actuellement à la puissance publique**.

Les élus locaux n'ont évidemment pas attendu l'application du PLUi pour engager des démarches d'accompagnement ou de négociations avec les propriétaires fonciers concernés et / ou porteurs de projet, mais selon des moyens et ambitions différenciés pour chaque commune.

Outil de portage foncier, **l'EPFL Landes Foncier est un partenaire historique du Seignaux** : sa montée en puissance, dans le cadre de son PPI 2024-2028, devrait bénéficier au territoire dans les années à venir, notamment à travers la signature de nouvelles conventions opérationnelles de veille foncière stratégique.

Néanmoins, **les interventions foncières s'exercent dans un contexte de plus en plus complexe** : une rétention foncière souvent dure de certains propriétaires, une charge foncière de plus en plus élevée et des déficits d'opération de plus en plus difficiles à résorber, ou encore des contentieux de plus en plus fréquents avec les riverains.

Au final, ce sont plus d'**une quarantaine de secteurs stratégiques** qui ont été identifiés avec les communes pour porter l'essentiel de la programmation de logements du PLH 2026-2031, avec des maturités différentes mais une ambition commune des élus : répondre aux besoins en logements des habitants.





Pour maîtriser les rythmes et les produits habitat

Avec cet objectif ambitieux de rattrapage de la production de logements, au regard du fort ralentissement du rythme de construction connu sur la période 2020-2024, et de compatibilité avec les objectifs de développement prévus par le PLUi, il s'avère nécessaire de **renforcer les politiques foncières communales**, tout en la coordonnant à l'échelle communautaire, mais également de **positionner l'action foncière dans une vision à plus long terme**.

La maîtrise de la charge foncière et des prix de sortie d'opération sont indispensables pour pouvoir offrir des logements à prix abordables, que ce soit en accession ou en location.

La première étape est de pouvoir évaluer, au fil de l'eau, l'avancement des projets, *a minima* sur les secteurs support de la programmation du PLH 5, en identifiant le plus en amont possible les éventuelles difficultés rencontrées. Cela nécessite la mise en place d'une « **cellule foncière** » amenée à se réunir régulièrement et ouverte aux acteurs concernés.

L'objectif de régulation de la formation du prix du foncier doit être appréhendé selon différentes temporalités.

Avant même l'acquisition foncière, il y a un travail à mener pour mettre en place, au cas par cas, les **outils règlementaires** les plus adaptés (Droit de Préemption Urbain, Déclaration d'Utilité Publique, la Zone d'Aménagement Différé ou encore la servitude de projet, Emplacements Réservés et Servitudes de Mixité Sociale).

Il existe également un réel besoin de mener des **études de capacité et faisabilité technique** pour permettre aux communes, et le cas échéant à l'EPFL Landes Foncier, de sécuriser au maximum les acquisitions foncières et définir le point d'équilibre financier acceptable pour l'ensemble des parties prenantes.

En parallèle, la surenchère entre promoteurs, voire bailleurs sociaux, doit absolument être évitée.

L'appui sur la charte départementale s'avère ainsi essentielle, mais doit également être accompagnée d'une acculturation des élus sur les subtilités de la négociation foncière.

Ce n'est que dans un second temps, une fois le cadre de l'action foncière bien définie, que le **budget communautaire** pourra être mobilisé que ce soit sur des acquisitions directes ou des subventions ajustées en cas de déficit foncier. Les surcoûts liés à la qualité des opérations devront également pris en compte.

La politique foncière renforcée de la Communauté de Communes du Seignanx se doit d'avoir **une vision au-delà du PLH 2026-2031**, notamment en raison du temps long de l'aménagement et d'une nécessaire reconstitution du stock foncier.

Dans cette perspective, **une étude prospective sur les fonciers stratégiques du prochain PLH 6** et ses modalités de mobilisation sera menée par la CC du Seignanx. Elle permettra également d'engager et d'anticiper une réflexion sur l'évolution des modèles à court, moyen et long termes pour adapter la production aux nouveaux impératifs (renouvellement urbain, qualité environnementale, vieillissement de la population, densification douce, etc.). Une réflexion devra également être menée sur le foncier non constructible qui pourrait servir de **secteur de compensation**, et ce dans une perspective de l'application du « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050.

Le PLUi, malgré sa grande jeunesse, est **un document amené à évoluer** dans les prochaines années pour répondre à des évolutions, souhaitées ou subies, de la stratégie foncière (modification / élaboration de nouvelles OAP, évolution de la programmation, etc.). Il s'agit également d'un moyen pour les élus locaux de garder la main sur la qualité attendue des opérations d'aménagement. Néanmoins, les temps liés aux procédures de modification doivent être anticipées par les élus locaux.

Enfin, il semble important que la puissance publique, malgré des moyens financiers de plus en plus limités, reviennent dans le jeu des négociations foncières. Il s'agit notamment de **multiplier les acquisitions foncières stratégiques**, même de petite taille (accès existant, fond de jardin, bien sans maître, etc.), afin de (re)devenir un interlocuteur incontournable.



Le soutien réaffirmé à une programmation sociale ambitieuse

Synthèse du diagnostic

Dans un contexte territorial marqué par la tension du marché du logement et qui tend à s'accroître, des prix immobiliers devenus inaccessibles pour de nombreux ménages, **les besoins sociaux en logement dans leur diversité sont structurellement croissants.**

Des profils de ménages sont plus particulièrement touchés par les difficultés d'accès à un logement adapté à leur situation.

- **Des séparations familiales générant d'importants besoins en logements sociaux et très sociaux.** Représentant déjà 24% de l'ensemble des ménages, les familles monoparentales et conjoints séparés sont en forte progression : **38% de la croissance des ménages.** Leurs besoins, souvent urgents, portent principalement sur des logements très accessibles financièrement, notamment de type 2 et 3 pièces.

- Avec désormais autant de jeunes (moins de 20 ans) que de seniors (plus de 65 ans), le Seignanx n'échappe pas au vieillissement de la population sous le double effet de la montée en âge des résidents et de l'arrivée de jeunes retraités. **Ce vieillissement « accéléré » engendre des attentes et des besoins spécifiques lisibles à travers les demandes de mobilité,** que ce soit pour les seniors autonomes ou pour accompagner le « grand âge » (1 744 personnes de plus de 80 ans, soit +37% par rapport à 2010). Si des solutions existent déjà sur le territoire, elles restent à développer : **nouvelles offres spécifiques et adaptation des logements existants.**

- **De l'autre côté de la pyramide des âges, les jeunes sont aussi confrontés à de réelles difficultés d'accès au logement.** Si près de 15 % de la population a entre 15 et 29 ans, soit un des taux les plus hauts des Landes, **le taux de décohabitation est lui le plus bas du département avec 34%.** **Privés d'autonomie résidentielle,** plus de 600 jeunes adultes restent chez leurs parents, faute de logements locatifs accessibles, et ce, malgré une insertion professionnelle souvent effective. L'offre locative privée adaptée à ces publics (en typologie et en loyer) fait défaut, tandis que l'offre sociale subit la pression de demandes toujours plus nombreuses émanant de publics jugés souvent plus prioritaires. La résidence Habitat Jeunes de Tarnos est quant à elle saturée : 870 demandes en cours pour 195 places en 2024, notamment faute de logements de sortie qui permettraient de libérer des places.

- **Des personnes en situation de grande précarité de logement sans solution.** Parmi les demandeurs de logement social, 18% relèvent de situations de grande vulnérabilité résidentielle. Ces demandes restent pour beaucoup sans réponse **faute d'une offre d'hébergement ou de logement adaptée disponible** (logement accompagné type pension de famille ou logement très social, notamment petites typologies).

Le soutien réaffirmé à une programmation sociale ambitieuse

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE



Pour répondre à la diversité des besoins notamment des plus fragiles, de retrouver de la fluidité dans les parcours résidentiels

Au-delà d'un objectif de production de logements sociaux ambitieux (cf. A2), la C.C. du Seignanx s'engage dans **une programmation ajustée**, au plus près de la demande sociale et des besoins des publics les plus vulnérables qui émanent principalement de ménages résidant ou travaillant dans le territoire. Cet ajustement aux différents publics cibles se traduit par **une qualification des logements sociaux à produire tant en typologie qu'en financement**.

- Pour développer une **offre en accession sociale pérenne et faciliter les parcours résidentiels des jeunes ménages et à revenus moyens**, le **BRS** représente aujourd'hui le produit le plus adapté. Si les familles représentent la principale cible, la programmation intégrera une diversité de typologies pour permettre à tous les profils d'y avoir accès autour d'un équilibre à rechercher, en accord avec la commune et la CC du Seignanx, autour de **40% T2/T3 et de 60% T4/T5**.

- **Viser un objectif de 33% de PLAI dans la majorité des programmes de logements locatifs sociaux** pour pouvoir accueillir les ménages les plus fragiles tout en veillant à la mixité sociale : jeunes en décohabitation ou sortant de Résidence Habitat Jeunes (RHJ), personnes âgées à faibles ressources ou ménages en situation précaire dont sortants d'hébergement. La **production en PLUS**, produit « standard » Hlm reste **néanmoins dominante : 57% de PLUS**. Pour une réponse accessible au plus grand nombre, **les surfaces des logements par typologie pourront être variées pour offrir une gamme de loyers élargie**.

- La production de logements sociaux en PLS reste limitée : **10% de PLS** dans la programmation, ciblant prioritairement les ménages actifs se rapprochant de leur lieu de travail sur le Seignanx ou de personnes âgées à revenus modestes à moyens en quête d'un logement adapté.

- **Un tiers de petites typologies dans l'offre locative sociale nouvelle, tout en veillant à la diversité des typologies au sein du programme et à leur répartition territoriale (secteur 1 et secteur 2 du PLH) et ce, en accord avec la commune et la CC du Seignanx**. Si l'analyse des besoins commande de produire une diversité de types de logements, les demandes de T1/T2 qui émanent notamment des publics les plus fragiles sont dominantes.

- Les T3, ajustables à la diversité des besoins et aux évolutions sociétales (familles monoparentales et conjoints séparés), resteront néanmoins au cœur de la

programmation à environ 50%. Afin de répondre aux besoins toujours présents de familles modestes et « fragiles », 20% de la production sera réalisée en T4-T5.

- **De nouveaux projets de résidences spécifiques, a minima à étudier et au mieux à construire sur le temps du PLH 5, pour pallier la saturation de l'offre dédiée aux jeunes et au grand-âge**, que le diagnostic et les acteurs ont souligné avec force : un projet d'une nouvelle Résidence Habitat Jeunes, un projet d'EHPAD ou une autre structure dédiée aux personnes âgées (résidence autonomie, habitat inclusif...) ?

- Au cours des derniers PLH, le Seignanx s'est mobilisé pour répondre aux publics relevant de l'hébergement ou du logement accompagné en créant une offre dédiée sur le territoire. Au vu des nombreux besoins révélés par les acteurs sociaux, la poursuite de cet effort pourra se traduire par la **création de places d'hébergements temporaires supplémentaires (entre 5 et 10 places), à la hauteur de la capacité à faire et à gérer de la CC du Seignanx et de ses partenaires**.

- Plus spécifiquement, les **besoins pré-identifiés de sédentarisation des gens du voyage seront qualifiés sur le temps du PLH 5** pour pouvoir envisager, le cas échéant, des solutions adaptées.

- Si l'offre nouvelle peut offrir de nouvelles perspectives de logements à certains publics cibles, **les dispositifs de réservation de logements**, notamment pour les jeunes et les seniors (art. 109 loi ELAN, art. 120 loi ASV, les conventions...), **et les priorités d'attributions** représentent aussi des leviers essentiels. S'ils sont déjà activés, le PLH 5 doit être l'occasion de les **conforter voire de les formaliser pour les rendre plus efficaces**.



Synthèse du diagnostic

Si la relance de la production de logements pour tous constitue la pierre angulaire du PLH 5, **les enjeux associés aux différents segments du parc existant ne peuvent être négligés**. En effet, dans le territoire du Seignanx, 21% des besoins de mobilité résidentielle sont satisfaits dans le parc neuf. Ce taux monte à 65% si on considère le parc récent, c'est-à-dire de moins de 15 ans. La question du parc ancien n'en demeure pas moins stratégique pour répondre à 35% des mobilités résidentielles du Seignanx, pour agir sur les causes plus que sur les conséquences d'un marché dont les prix de référence ne sont plus en phase avec les capacités des ménages, pour faire émerger d'autres solutions alternatives à la production neuve (division interne de grands logements pour créer du logement supplémentaire dans le bâti existant par exemple).

Les prix de l'immobilier et du foncier ne cessent de croître...

- Ils rendent inaccessibles les marchés pour la majorité des ménages,
- Ils accroissent l'écart entre parc privé et parc social, figeant toute perspective de déménagement d'un secteur à l'autre dans un contexte marqué par une très forte tension de la demande de logement social qui impacte aussi le secteur du logement accompagné et plus largement de l'hébergement,
- Ils fragilisent les politiques publiques de soutien à la production d'une offre abordable quand les subventions d'équilibre aux opérations de logements sociaux permettent juste de compenser l'inflation des coûts du foncier.

Les marges de progrès pour un habitat plus économe en consommation énergétique sont importantes

Dans ce registre, on estime qu'il existe près de 1500 logements nécessitant des travaux d'amélioration thermique (étiquette E-F-G). D'ailleurs, au sein du Seignanx, l'amélioration thermique constitue le principal levier de maîtrise des consommations énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).

L'optimisation du parc privé, une cible étroite et difficile mais bien réelle

- Avec un taux de vacance très bas de 5,3% (803 logements en 2022), cohérent avec la pénurie de logements sur le marché, la vacance est fondamentalement « résiduelle ». Pour autant, il existait encore 461 logements vacants depuis plus de 2 ans en 2025. Plus de la moitié de ces logements (57% - 261 logements) sont en zone urbaine. Ils constituent un gisement à suivre, notamment pour l'investissement locatif ou l'acquisition publique.
- Dans un autre registre, on dénombre 550 personnes âgées seules de plus de 80 ans. Ces personnes sont très majoritairement propriétaires de leur grande maison. Le niveau de sous-occupation de ces logements mais aussi les besoins d'accompagnement et de services de ces propriétaires qui avancent en âge sont des conditions favorables à l'émergence de nouvelles solutions de type colocations intergénérationnelles.

La mobilisation et l'amélioration du parc existant



Pour contribuer pleinement à la satisfaction des besoins

En parallèle de son engagement en faveur de la construction de logements neufs, la CC du Seignanx entend mieux prendre en compte le parc existant dans sa stratégie d'actions et d'accompagnement du marché local de l'habitat autour de **4 axes d'intervention** :

- **Une meilleure contribution à la transition environnementale** qui doit articuler la qualité d'habiter et l'amélioration de la performance énergétique du parc existant. Aussi, dans la poursuite des dispositifs qu'elle a pu mettre en place, la CC du Seignanx poursuivra son appui aux propriétaires via la plateforme du service public de rénovation de l'habitat.

- **L'optimisation du « déjà là » pour apporter des réponses pertinentes aux besoins en logements.** Dans le cadre des dispositifs d'amélioration du parc privé, la CC du Seignanx mobilisera ses aides et son dispositif d'animation-communication pour d'une part favoriser la captation de logement locatif privé et la sous-location. D'autre part, la mise en relation des propriétaires âgés et des jeunes étudiants, jeunes actifs... dans le cadre de **colocation intergénérationnelle choisie** sera suscitée. La CC s'appuiera sur les partenariats entre les CCAS/CIAS et associations professionnelles de l'intermédiation.

- **Plus de mobilité au sein du parc social**

Face à la pénurie de logements locatifs sociaux, il ne suffit pas de produire à haut niveau. Il est aussi essentiel d'optimiser par tous les moyens l'occupation du parc social existant et de s'assurer de conditions d'accès au logement social équitables. Pour accompagner la production de logements sociaux, **c'est le volet peuplement et attributions qu'il s'agit aujourd'hui d'investir pleinement.** Dans cette perspective et en cohérence avec la réglementation, la CC du Seignanx anticipera la mise en œuvre d'une politique intercommunale d'accès et de gestion du parc social. **La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sera installée la première année du PLH 5, permettant de lancer l'élaboration de la CIA*** (en s'appuyant sur l'étude de l'AUDAP) **et le PPGDID***, tout en considérant ce qui est déjà en place. Dans ce cadre, la CC du Seignanx en lien avec les communes et partenaires du logement social travaillera aussi autour du volet Examen de l'Occupation des Logements (EOL) des CAL, des objectifs des Conventions d'Utilité Sociale (CUS), de la gestion en flux des réservations pour renforcer la mobilité au sein du parc social.

- **Tester des dispositifs de régulation du parc locatif privé.** Si la CC du Seignanx est engagée de longue date dans une politique publique du logement en faveur d'une meilleure réponse aux besoins en logement dans leur diversité, la forte tension du marché et l'inflation des prix, sans répit, fragilisent les résultats attendus. À travers ce PLH 5, la CC du Seignanx ne souhaite pas seulement se donner de nouveaux moyens pour répondre aux défis du développement de l'offre de logements abordables mais envisage aussi **d'évaluer l'opérationnalité et l'efficacité d'un dispositif d'encadrement des loyers** (sur la base des conclusions à venir de l'évaluation nationale et sous réserve de l'existence d'un cadre réglementaire en vigueur) **et de « changement d'usage » au sein de la zone tendue**, qui serait de nature à réguler plus durablement le marché local de l'habitat.

* CIA : Convention intercommunale d'attribution ; PPGDID : Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs ; CALEOL : Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ; CUS : Convention d'utilité sociale



S'organiser et se coordonner

*Un PLH pro-actif adossé
à une animation renforcée
et la mobilisation de tous*

C1

autour d'une gouvernance et une animation consolidée notamment autour du couple Commune / CC du Seignanx

C2

autour de nouveaux modes de faire en mobilisant toutes les parties prenantes qui concourent à la réussite du projet (habitants, propriétaires, entreprises, promoteurs)

C3

autour d'une contribution ajustée des communes au projet communautaire

Autour du « couple » Commune / CC du Seignanx

L'animation et le suivi de la politique habitat : l'essence même du PLH.

Les nouvelles ambitions du PLH 5 nécessitent d'être à la fois orientées et soutenues, coordonnées et évaluées. Si la CC du Seignanx entend continuer à jouer pleinement son rôle de **chef de file** en matière d'aménagement et d'habitat, elle ne pourra pas tout assumer seule. La réussite du PLH 5 reposera sur l'animation d'un partenariat solide associant les communes, les acteurs et opérateurs locaux du logement, l'État ainsi que les collectivités départementales et régionales, autour de nouveaux modes d'action. La CC du Seignanx peut s'appuyer sur un réseau d'acteurs et de professionnels de l'habitat particulièrement actifs et investis. Cependant, cette mobilisation collective doit être constamment entretenue et réactivée.

L'animation du PLH 5 implique, en premier lieu, une synergie étroite entre politiques communales et intercommunales. L'ancrage opérationnel du PLH 5 dépend largement de l'adhésion et de l'engagement des communes. Celles-ci doivent non seulement relayer les objectifs du PLH, mais aussi y trouver les appuis nécessaires pour concrétiser leurs projets en matière d'habitat. Le succès repose ainsi sur **une coopération étroite entre les communes et la Communauté de communes qui doivent se soutenir mutuellement.**

Deux instances viendront formaliser et consolider ce socle partagé de la politique locale de l'habitat :

- **Sur les projets de logements, notamment sociaux** : les objectifs ambitieux fixés sont revendiqués et portés par toutes les communes. Toutefois, ce volontarisme ne suffit pas à lever les obstacles liés aux montages opérationnels et aux inerties qu'ils induisent. Pour se développer efficacement, l'action devra être appuyée par une coordination structurée en « mode projet ». Dans cette perspective, **la CC du Seignanx instaurera un comité de suivi/revue de projet semestriel de la programmation de logements, notamment sociaux.** Cette organisation, fondée sur un calendrier commun, permettra d'accompagner les communes à travers un appui méthodologique, technique et financier, adapté à chaque projet.

- **Du côté des publics, notamment les plus en difficulté pour accéder au logement** : une instance constituera le second pilier de l'animation partagée entre les communes et la CC du Seignanx. Il s'agira **d'organiser régulièrement des temps d'échanges partenariaux autour des problématiques d'accès au logement et du traitement des demandes de logement les plus sensibles ou urgentes.**



Les orientations

La promotion de nouveaux modes de faire

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE



En mobilisant toutes les parties prenantes qui concourent à la réussite du projet : habitants, propriétaires, entreprises, opérateurs, promoteurs

L'animation de la politique locale de l'habitat nécessite aussi une attention particulière envers les acteurs du logement. Les ateliers de travail organisés tout au long de l'élaboration du PLH ont révélé le besoin de disposer d'espaces d'échange pour confronter les pratiques, donner de la visibilité aux interventions des opérateurs, mieux comprendre les initiatives des autres parties prenantes etc. L'animation du PLH et sa coordination sont essentielles pour faire le point et ajuster l'action, pour mieux prendre en compte les besoins en logement et encourager l'émergence de nouvelles initiatives.

Avec ce 5ème PLH, trois grands types d'acteurs de l'habitat ont été mise en exergue pour contribuer plus avant au projet habitat. Aussi, la CC du Seignaux entend :

- Renforcer le dialogue avec les promoteurs / aménageurs autour des OAP du PLUi pour poser les cadres autour des valeurs foncières et proposer, le cas échéant, des ajustements (gestion de la densité, contraintes environnementales...);
- Animer une démarche de projet (facilitation) avec les entreprises dans la perspective de créer du logement temporaire (de 6 mois à 2 ans) à destination des salariés en mobilité ;
- Partager, inciter et soutenir les pratiques d'association des habitants à la production de logement pour prendre en compte leurs besoins et favoriser l'acceptation des projets.

L'animation est de fait la clé de voute de la réussite du PLH.

Cette animation est exigeante, elle repose sur les capacités internes et externes de la CC du Seignaux à investir l'ensemble des sujets du PLH. Elle doit pouvoir s'appuyer sur un outillage adapté et une capacité à suivre « en temps réel » ce qui se joue sur son territoire.

Le réagencement de l'observatoire local de l'habitat et du foncier sera conçu pour mobiliser dans la durée l'ensemble des acteurs et partenaires publics et privés de la politique habitat. Il sera un espace de concertation et de coordination qui s'attachera à suivre et à ajuster la politique locale de l'habitat de la CC du Seignaux. Ses missions seront plurielles :

- Suivre et animer les projets et actions du PLH
- Conforter et élargir les partenariats existants ;
- Faire émerger de nouvelles initiatives ;
- Faciliter les échanges d'informations et d'expériences entre les différents acteurs ;
- Apporter de la lisibilité à l'action menée dans le cadre du PLH.

C3.

Les orientations

La contribution ajustée des communes au projet communautaire

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE

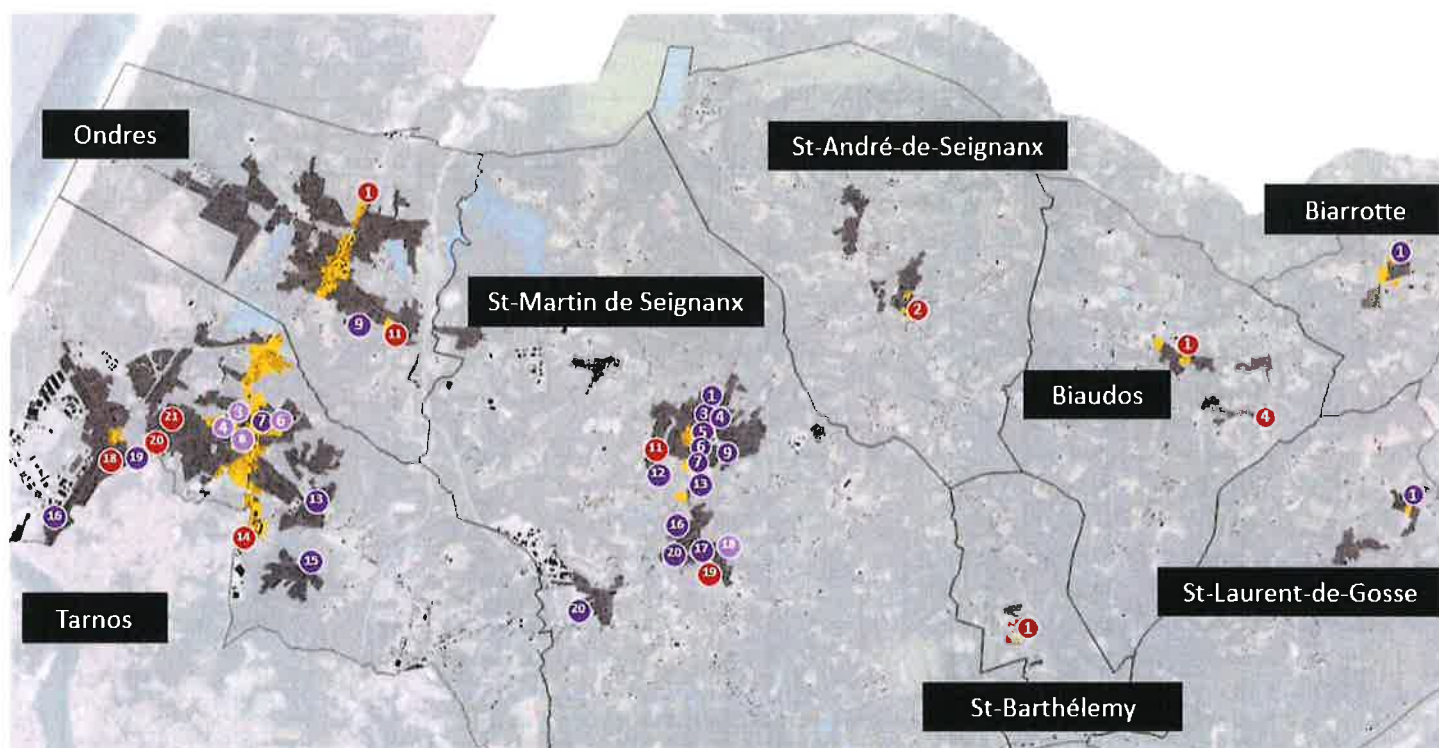


Le SEIGNANX

Secteurs prioritaires PLH 5

Maîtrise foncière publique :

- Non
- Oui
- Partielle



Les fonciers stratégiques – fondement du PLH 5 – ont été identifiés progressivement tout au long de la démarche d'élaboration du PLH. Ils ont été validés par les communes en novembre 2025. Pour chacune de ces assises foncières prioritaires du PLH 5, il est précisé la capacité en logements, le nombre de logements sociaux (programmés ou estimés) et l'organisme de logement social quand il est identifié.*

**sous réserve de la faisabilité économique, technique et des contraintes environnementales qui s'imposent aux projets.*

**estimation issue de l'analyse des gisements fonciers identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi, intégrant un coefficient de rétention foncière, une densité adaptée à chaque type de zone et une projection à l'horizon du PLH 5 (2031)*



Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le 09/03/2026
ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE

La contribution ajustée des communes au projet communautaire

Les 41 assises foncières stratégiques du PLH 5

COMMUNE	NOM GISEMENT	CODE GISEMENT	TOTAL LOGTS	LIBRE	LLS	ACCESS. SOCIALE	MAITRISE FONCIERE	OAP	SERVITUDE / ER MIXITE SOCIALE	DATE DE LIVRAISON PREVUE ou ENVISAGEE
BIARROTTE	Marensin Est	BIAR_1	76	56	10	10	OUI	OUI	20 % LLS /20% BRS	
BIAUDOS	Rosière	BIAU_1	36	22	7	7	NON	OUI	40% LLS ou BRS	Priorité n°1 (5 ^{ème} PLH)
	Rte du Moulin	BIAU_4	12	8	0	4	NON	NON		
ONDRES	Cassiet	OND_1	100	60	20	20	NON	OUI	40% LLS ou AS	Secteur prioritaire après l'approbation du PLUi
	3 Font. Ilot S6	OND_9	46	0	18	29	OUI	NON		
	3 Font. Ilot S8	OND_9	28	0	0	28	OUI	NON		
	3 Font. Ilot S9	OND_9	41	0	0	41	OUI	NON		
	Lartec	OND_11	250	150	30	70	NON	OUI	40% LLS ou AS	Secteur prioritaire après l'approbation du PLUi
ST ANDRE DE SX	Rte Pipette	ST.AND_2	70	42	14	14	NON	OUI	40% LLS ou BRS	
ST BARTHELEMY	L'asile	ST.BAR_2	8	5	0	3	NON	NON	40% LLS ou BRS	
	Jolieu	ST.BAR_1	20	12	4	4	NON	OUI	40% LLS ou BRS	
ST LAURENT DE G.	Luheyte	ST.LAU_1	48	29	15	4	OUI	OUI	40% LLS ou BRS	
ST MARTIN DE SX	Anciens ateliers	ST.MAR_1	66	0	40	26	OUI	0		2028-2029
	Presbytère	ST.MAR_3	5	0	5	0	OUI	0		2028-2029
	Pavillon du midi	ST.MAR_4	5	0	5	0	OUI	0		2028-2029
	Ilot Claverie	ST.MAR_5	53	34	16	3	OUI	NON		2026
	Rés. Intergénér.	ST.MAR_6	30	0	30	0	OUI	NON		2027
	Rue de Gascogne	ST.MAR_7	55	10	30	15	OUI	NON		2028-2029
	Rue du résinier	ST.MAR_9	10	7	3	0	OUI	NON		2026
	Chem Grand Jean	ST.MAR_11	47	19	19	9	NON	NON	ER mixité sociale	
	Domaine Guitard	ST.MAR_12	5	0	5	0	OUI	NON		2026
	Allée Petit Pierre	ST.MAR_13	28	18	10	0	NON	NON		2027
	Allée du Fronton	ST.MAR_16	10	7	0	3	OUI	0		
	Rue de la Ruelle	ST.MAR_17	8	0	8	0	OUI	0		
	Route de Niorthe	ST.MAR_18	41	0	25	16	OUI	OUI	60% LLS ou BRS	2028-2029
	Secteur Lavielle	ST.MAR_19	12	0	8	4	NON	NON	ER mixité sociale	
	Ancienne percept.	ST.MAR_20	30	12	12	6	OUI	0		
	Allée Trompette	ST.MAR_21	5	0	0	5	OUI	OUI	100% BRS	2028-2029
TARNOS	Biton (rue Conseillé/Imp des Champs)	TARN_3	151	59	61	31	PARTIELLE	OUI	Minimum 60% LLS (PLAI-PLUS)/BRS	2028
	Biton (av. Lénine)	TARN_4	112	44	45	23	PARTIELLE	OUI	Minimum 60% LLS (PLAI-PLUS)/BRS	2028-2029
	Impasse Sabière/Serpa 3	TARN_6	82	33	32	17	PARTIELLE	OUI	60% LLS / BRS	2028
	Passionaria	TARN_7	106	0	32	74	PARTIELLE	OUI	100% LLS / BRS	2028
	Grangette	TARN_8	155	62	93	0	PARTIELLE	OUI	Minimum 60% LLS (PLAI-PLUS)/BRS	Dépôt du PC en nov 2026, travaux en 2027, livraison en 2029
	Boissonade	TARN_13	4	0	4	0	OUI	NON		PC en 2026, travaux en 2027, livraison en 2029
	RD 810	TARN_14	122	0	100	22	NON	OUI	Minimum 60% LLS (PLAI-PLUS)/BRS	Dépôt du PC en 2026, travaux en 2027, livraison en 2029
	Château Castillon	TARN_15	36	0	36	0	OUI	NON	100% LLS	2028
	Rue Pierre Séward	TARN_16	28	0	28	0	OUI	NON	100% LLS (PLAI-PLUS)	Travaux prévus en 2025, livraison en 2027
	Rue Francisco Goya	TARN_18	23	0	11	12	NON	NON	100% LLS / BRS	Travaux prévus en 2026, livraison en 2028
	Auzan	TARN_19	2	0	2	0	OUI	NON		PC en 2026, travaux en 2027, livraison en 2029
	Rue J. Rostand	TARN_20	53	37	16	0	NON	NON	30% LLS minimum	Livraison prévue en 2026
	Allée du Surret	TARN_21	4	0	4	0	NON	NON	100% LLS	Dépôt du PC en 2025, travaux 2026-2028
TOTAL CCSX			2 023	725	798	500				

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026

ID : 040-214002099-20260306-DELI2026_03_02A-DE



**Le 5ème Programme Local de
l'Habitat 2026 - 2031**
Le document d'orientations –
décembre 2025



PLACE
Coopérative Conseil

05 56 31 29 28
Bègles / Toulouse
www.place-reflex.org
@place_cooperative_conseil

F. Iainé-Daniel,
consultante

Yoann SALIOU
Géographe-urbaniste

06 24 69 12 08
yoann.salieu@gmail.com

P LURALITÉS

[pluralites.fr](https://www.pluralites.fr)

