

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



4 – PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

Affaire : 15-31e	Phase : APPROBATION	 Le Président  Laurent C I V E L
PROJET DE PLUi ARRETE par délibération du Conseil Communautaire LE : 13 Décembre 2018	PROJET DE PLUi soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 03/06/2019 au 05/07/2019	PLUi APPROUVE par délibération du Conseil Communautaire LE : 21 Novembre 2019



Communauté de Communes
du Pays Tarusate

Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

38, quai Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencememphore.fr



1	Le Pays Tarusate et les enjeux habitat - rappels	3
	Le Pays Tarusate : un territoire d'accueil	3
	Une production soutenue de logements	3
	Une offre foncière importante	3
	Des dynamiques qui interrogent la stratégie habitat du Pays Tarusate.	4
2	Les axes de la politique habitat	8
	1 – La reconquête de l'habitat ancien	9
	La remobilisation de la vacance en cœurs de bourgs	10
	La transformation d'usage de bâtiments en habitation	11
	2 – Le développement d'une offre locative diversifiée	12
	La programmation du logement social	12
	Les réponses aux besoins spécifiques de logements	14
	3 - Les objectifs quantitatifs de la politique habitat à 10 ans - synthèse	16
3	Les leviers pour l'action	17
	La requalification du patrimoine bâti ancien	18
	<i>action 1</i> L'étude pré opérationnelle d'OPAH	19
	<i>action 2</i> L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale	25
	Le positionnement du parc HLM dans la production habitat du Pays Tarusate	26
	<i>action 3</i> Le développement ajusté du parc social public sur des publics ciblés	26
	<i>action 4</i> L'accession sociale et très sociale	27
	Répondre aux besoins spécifiques de logement	28
	<i>action 5</i> Diversifier l'offre en faveur des personnes âgées et handicapées	28
	<i>action 6</i> Développer l'offre en faveur des jeunes et des travailleurs saisonniers	29
	Suivi – évaluation du volet habitat du PLUI	30
	Annexes	31

1 Le Pays Tarusate et les enjeux habitat - rappels

Le Pays Tarusate : un territoire d'accueil

Avec un gain de près de 2 900 habitants entre 1999 et 2013, la Communauté de Communes du Pays Tarusate est, avec celle de Montfort-en-Chalosse, le territoire en périphérie des deux principales agglomérations landaises qui a connu la plus forte croissance démographique. Trois moteurs alimentent cette croissance :

- le desserrement des agglomérations, notamment de celle de Dax,
- le tropisme landais, qui bénéficie également à ce territoire
- la forte présence d'emplois industriels sur Tartas, Rion-des-Landes et Pontonx-sur-l'Adour.

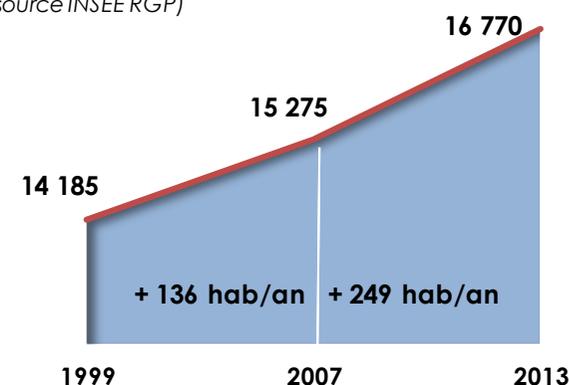
Une production soutenue de logements

Depuis les années 2000, le territoire connaît une croissance régulière de son parc de logement de l'ordre de 100 unités par an. Sur la période récente 2007/2012, le territoire enregistre un taux de croissance moyen de l'ordre de 140 logements.

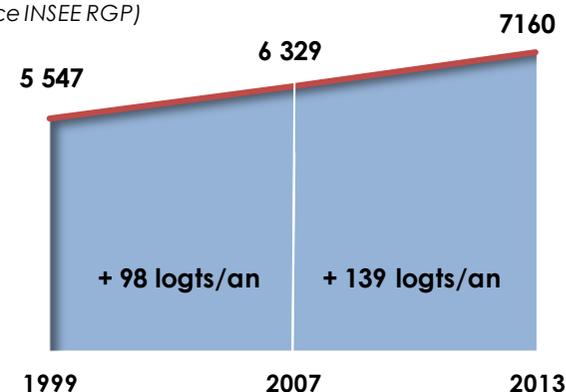
Une offre foncière importante

Cette dynamique de la construction s'effectue essentiellement par de la construction neuve en accession, profitant à la fois de la bonne accessibilité du territoire et de prix de vente relativement compétitifs face aux marchés du foncier des deux agglomérations landaises.

Evolution de la population municipale du Pays Tarusate entre 1999 et 2012 (source INSEE RGP)
(source INSEE RGP)



Evolution du nombre de résidences principales du Pays Tarusate entre 1999 et 2012 (source INSEE RGP)



Des dynamiques qui interrogent la stratégie habitat du Pays Tarusate.

La diffusion des installations à l'échelle de tout le territoire

Les différentes communes du Pays Tarusate ne sont pas toutes soumises avec la même intensité aux pressions d'installations. Ces différences de pressions risquent à terme de mettre en difficulté certaines communes fortement impactées par le desserrement des deux agglomérations du département. Cette pression est particulièrement élevée sur le versant Ouest du territoire exposé au desserrement de l'agglomération dacquoise.

Depuis 2007, on observe une tendance à la dispersion de cette pression d'installation sur l'ensemble des communes du Pays Tarusate.

Cette montée en régime interroge aujourd'hui la capacité des communes, notamment les plus petites, à soutenir cette croissance en termes d'offre de services et d'équipements.

De nombreuses communes (Laluque, Souprosse par exemple) ont engagé depuis plusieurs années une réflexion de fond pour concilier croissance urbaine et consolidation de leur centre bourg. Le futur zonage du PLUI permettra d'accompagner les communes dans cette nécessaire vigilance.

Une tension sur le parc locatif

Le développement de l'habitat s'effectue essentiellement à travers l'accession à la propriété en neuf. Ce mode de développement dominant a contribué à infléchir la part du locatif dans le parc des résidences principales, qui est passé de 28.2% en 1999 à 26.7% en 2012 (ce taux est de 32.2% à l'échelle du département en 2012).

Dans cette tension que connaît le parc locatif, les logements communaux et le parc social jouent un rôle important.

Le parc communal

Les communes, largement mobilisées dans le développement d'une offre locative locale, disposent d'un parc de 95 logements, dont pratiquement les 2/3 sont conventionnés. Ce parc joue un rôle important pour les communes ne disposant pas ou peu de logement HLM. Ce parc connaît un taux rotation relativement faible. Aujourd'hui, la quasi-totalité du patrimoine des communes mutable (l'école, presbytères, ...) a été transformée et l'extension de ce parc passe par l'acquisition/amélioration ou la construction neuve.

Le parc HLM

En 2016, le Pays Tarusate disposait de près de 285 logements locatifs sociaux dont 57 logements très sociaux. Ce parc est situé pour ses 3/4 dans les deux villes de Rion-des-Landes et de Pontonx-sur-l'Adour. Tartas dispose de 39 logements locatifs sociaux et 4 communes (Meilhan, Carcarés-Sainte-Croix, Laluque et Saint Yagen) disposent également d'une offre d'une trentaine de logements locatifs sociaux. Constitué à près de 80 % de logements individuels et proposant des niveaux de loyers ajustés aux revenus des habitants, le parc social du Tarusate ne souffre pas d'effets de stigmatisation et se trouve relativement bien positionné dans le marché du logement local¹.

Au 31 décembre 2015, 149 demandes de logement étaient en attente, dont 131 demandes hors mutation. 42 demandes ont été satisfaites, dont 36 demandes hors mutation. Le rapport 131/36 fait apparaître un indice de pression de 3.6, inférieur à l'indice départemental (4.7).

Les 42 attributions de 2015 correspondent à un taux de rotation de 14%, traduisant une mobilité relativement élevée des locataires. Le parc locatif social local joue un rôle important dans le déroulement des parcours résidentiels du Pays Tarusate et ne fonctionne pas uniquement en système de nasse pour des publics captifs.

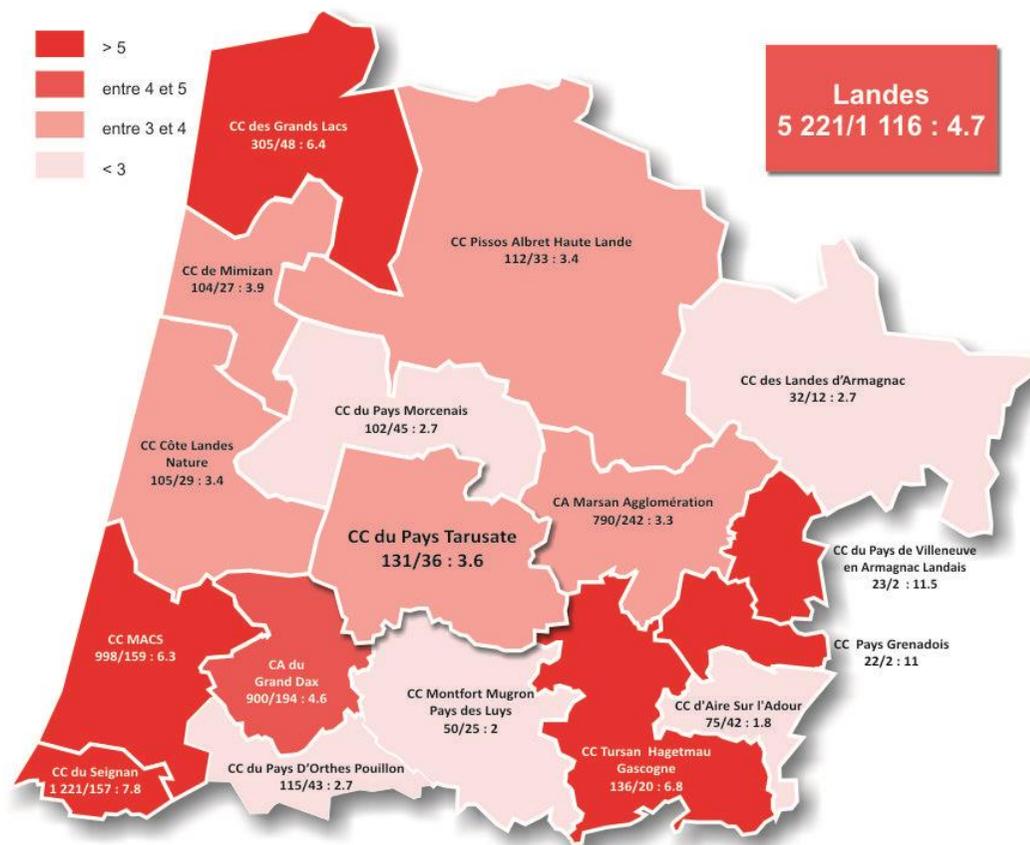
¹ Plusieurs opérations de réhabilitation sont en cours ou en réflexion. Deux opérations d'amélioration thermique sont engagées à Rion-des-Landes et une résidentialisation est en cours sur le programme Ville Haute à Tartas.

Indices de pression sur le parc HLM

source SNE - 1er janvier 2016

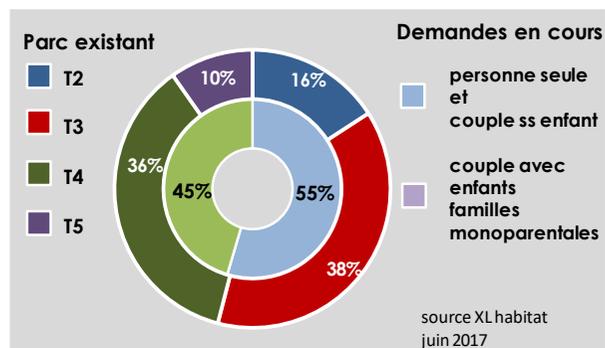
Pays Taruste

131 : demandes en cours hors mutation
 36 : demandes satisfaites hors mutation
 3.6 : indicateur de pression (131/36)



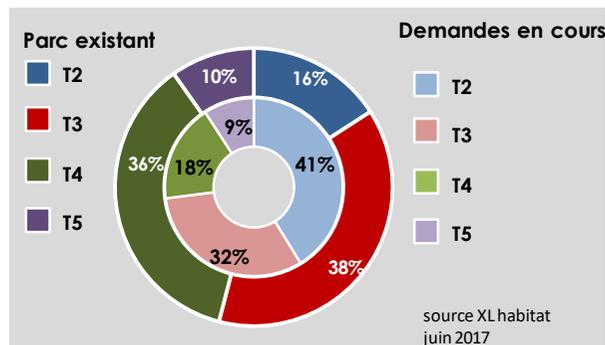
Si l'on compare la typologie des ménages demandeurs de logement et celle de la structure du parc actuel, il n'existe pas de divergence significative entre la demande et l'offre potentielle, en faisant l'hypothèse que la structure du parc est semblable à celle de l'offre libérée :

- 55% de la demande émane de ménages d'une ou deux personnes et le parc de T2/T3 représente 54% de l'offre.
- 45% de la demande émane de couples avec enfants (familles avec enfants et familles monoparentales) alors que le parc est composé à 46% de T4 et T5.



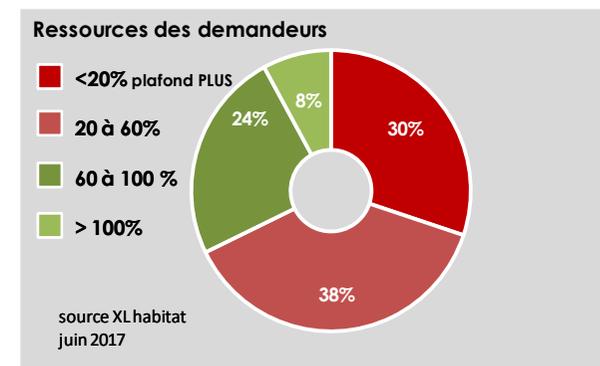
Il existe cependant un décalage important entre la structure du parc et la taille des logements demandés.

- 41 % de la demande porte sur des T1 alors que ces logements ne représentent que 16 % du parc.
- 18% de la demande porte sur des T3 qui représentent 36% du parc.



Ce décalage offre/demande peut s'expliquer par la faible solvabilité des demandeurs :

- 30% ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS
- 38% ont des revenus inférieurs à 60%.



La différence de loyer+charge entre un T2 et un T3 est de l'ordre de 100 €, ce qui peut en partie expliquer la pression sur les T2.

Ce constat fait apparaître un besoin de petits logements locatifs sociaux pour répondre à la demande locative sociale du territoire. Il interroge la typologie des logements des futurs programmes qui seront construits en Pays Tarusate.

Une vacance importante

La vacance représente près de 9% des logements (6.7% en moyenne départementale), situant le Pays Tarusate largement au dessus de la moyenne des Landes. L'enquête réalisée avec les communes sur la réalité de leur vacance respective fait apparaître que sur les 320 logements vacants effectivement recensés dans les centres villes et centres bourgs, près de 3/4 seraient potentiellement récupérables. Ces logements constituent un gisement que la stratégie habitat cherchera à mobiliser pour développer l'offre locative privée en centre ville ou centre bourg.

Cette problématique de la vacance ne concerne pas la totalité du territoire et tend à se concentrer avec une intensité particulière sur les communes de Tartas et de Rion-des-Landes. La ville de Tartas a récemment missionné deux personnes en service civique auprès du centre intercommunal d'action sociale pour affiner le recensement des logements vacants et des situations de mal logement et accompagner les propriétaires vers les aides disponibles.

Le vieillissement de la population

Entre 2006 et 2013, le Pays Tarusate a vu le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans croître de près de 350 personnes. Le vieillissement constitue une tendance lourde pour le Pays Tarusate et interroge la politique habitat à conduire pour les années à venir concernant le maintien à domicile, le besoin de rapprochement des services, l'offre d'hébergement adapté lorsqu'il y a perte d'indépendance.

2 Les axes de la politique habitat

Le PADD du PLUI se fonde sur une croissance démographique annuelle de l'ordre de 1.35% an pour la période 2019/2029. Cet objectif se traduit par un gain de l'ordre de 2 400 habitants correspondant à un besoin de 1 607 logements supplémentaires sur 10 ans.

Objectif du PLUi : 1 607 logements

repartis en :

- 1 446 logements neufs, soit 140 logements/an
- 161 logements et bâtiments remis sur le marché du logement, soit 16 logements/an

En appui à cet objectif, le volet habitat du PLUI définit une priorité centrale, la diversification de l'offre d'habitat, pour faciliter le déroulement des parcours résidentiels sur le territoire et favoriser l'accueil des nouveaux ménages.

Cette priorité se décline en deux objectifs stratégiques pour le Programme d'Orientation et d'Aménagement – Habitat :

1 – La reconquête de l'habitat ancien, levier de la consolidation des centre-bourgs

à travers la mobilisation de la vacance située en cœurs de bourgs et la requalification du parc ancien en mauvais état.

2 - Le développement d'une offre locative pour répondre aux besoins spécifiques de logements

et plus spécifiquement à travers le logement locatif social et la prise en compte des besoins logements des personnes âgées, des jeunes (première installation, formation, stage) et des besoins spécifiques (travail saisonnier).

1 – La reconquête de l'habitat ancien

La reconquête de l'habitat ancien vacant permettra de répondre à une triple ambition :

- réduire la pression foncière liée à l'urbanisation sur les terres agricoles et forestières,
- développer l'offre locative dans les centres bourgs et participer à la revitalisation et la consolidation des bourgs,
- valoriser un patrimoine architectural en déshérence, en lui assurant une "seconde vie".

2 axes pour la reconquête de l'habitat ancien :

- La remobilisation de la vacance
- La transformation d'usage de bâtiments en habitation

La remobilisation de la vacance en cœurs de bourgs

L'actualisation de la vacance² de logements situés en centre-bourgs fait apparaître un stock de plus de 200 logements potentiellement récupérables, c'est-à-dire ne souffrant pas de caractéristiques rédhibitoires (impossibilité juridique, non motivation des propriétaires, état de délabrement trop important ...). Tartas et Rion-des Landes concentrent les 2/3 de ce stock de logements.

Au regard des caractéristiques de ce parc et des contraintes qui pèsent sur sa reconquête, le PLUI fixe un objectif de 70 logements remis sur le marché, soit 7 logements en moyenne par an. C'est surtout sur les communes de Tartas et de Rion-des-Landes que l'effort devra être porté.

<i>source enquête communes septembre 2016</i>	Nombre de logements vacants recensés situés en centre bourg	Nombre de logements vacants dont la remise sur le marché parait envisageable	Objectifs de reconquête de la vacance du PLUIH
Tartas	123	100	30
Rion-des-Landes	72	48	15
Pontonx	12	12	4
Bégaar	21	10	4
Meilhan	16	10	4
Souprosse	26	8	3
Autres communes	89	23	10
Ensemble du Pays Tarusate	359	211	70

² Recensement exhaustif effectué par chaque mairie en septembre/octobre 2016

La transformation d'usage de bâtiments en habitation

La transformation d'usage de bâtiments d'activités en logements est le second levier mobilisable pour développer une nouvelle offre de logements.

Une partie de ce stock est située en zones agricoles et naturelles, à l'écart des bourgs et des villages. Il s'agit généralement de granges et de corps de ferme inutilisés suite à des cessations d'activités. Tartas et Rion-des-Landes disposent également, dans leurs centre-bourgs, de plusieurs sites potentiels de transformations d'usage, liés à la réorganisation de leurs activités commerciales et artisanales.

Le PLUI fixe un objectif de 161 logements issus du recyclage du bâti existant. La récupération de la vacance permettra de mobiliser environ 70 de ce stock.

Le PLUi a recensé environ 50 bâtiments qui pourront être mis sur le marché à travers la transformation d'usage de bâtiment agricoles, commerciaux, artisanaux.



2 Le développement d'une offre locative diversifiée

Dans un contexte de marché de l'habitat peu tendu, le Pays Tarusate ne souffre pas de dysfonctionnements majeurs. Pour autant, la dynamique de production de logement tend à réduire la part du locatif dans le parc total des résidences principales.

Le poids de ce parc représentait 28.2% des résidences principales en 1999. Il ne représentait que 26.7% en 2012³.

Avec la reconquête du parc vacant, le développement mesuré et la diversification de l'offre locative sociale constitue le second levier qu'entend actionner le territoire.

³ A titre de comparaison, le parc locatif du département représentait 32.2% des résidences principales en 2012.

La programmation du logement social

XL Habitat et les élus locaux ont construit des relations de travail basées sur la confiance et sur une approche pragmatique de réponses aux besoins. Cette méthode constitue le ciment de l'action en faveur du logement social sur le territoire et il n'existe pas actuellement de programmation triennale du logement social sur le Pays Tarusate. Plusieurs opérations viennent ainsi d'être livrées ou sont en réflexion :

- livraison d'une opération de 9 logements en centre ville de Pontonx-sur-l'Adour (une réflexion est également en cours à XL habitat autour de la transformation de l'EPAD) pour personnes âgées
- livraison de 6 logements en centre ville de Souprosse
- projet d'une dizaine de logements dans une opération privée à Tartas
- projet d'une dizaine de logements hlm dans un lotissement communal à Bégaar,
- opérations de réhabilitation de parcs anciens de Tartas (Villehaute), de Rion (Pouy Joseph)
- démarche de mise en accession locative d'une fraction du parc ancien de Pontonx-sur-l'Adour

S'il n'apparaît pas prioritaire de renforcer significativement l'offre HLM existante sur le Pays Tarusate, il semble par contre essentiel de maintenir le niveau actuel de cette offre et de la diversifier pour accompagner l'objectif de croissance du parc de résidences sur la durée du PLUI (+ 1 607 logements dont 1 446 neufs).

Cette programmation visera le rééquilibrage du parc de résidences en faveur du locatif.

Dans cette hypothèse, la part du locatif dans la création de résidences principales est fixée à 30 % (482 logements locatifs sur les 1607 logements à venir).

La part du locatif social dans la production du locatif sera majorée à hauteur de 20%. A ce titre, le règlement du PLUI imposera une part de réalisation de logements locatifs sociaux par opérations de plus de 15 logements à hauteur de 20% minimum. Par exemple une opération de 20 logements devra prévoir au moins 4 logements locatifs sociaux dans sa programmation.

Etat des lieux 2013 (insee RGP)			
Résidences principales	7160 logts		
dont locatif	1909 logts	26,7 % du parc des RP	←
dont HLM	270 logts	14,1 % du parc locatif	←
Objectifs PLUi 1580 logements supplémentaires			
locatif	475 logts	30 % des RP supplémentaires	←
dont HLM	95 logts	20 % du locatif nouveau	←

Commune	Nombre de logts/zone	Nombre de logts locatifs sociaux à réaliser
BEGAAR : Bourg Nord	21	4
CARCARES :Bourg Est	28	5
LALUQUE : Bourg Nord	78	16
LE LEUY : AUh1	17	3
LESGOR : AUh1	20	4
MEILHAN		
Bourg Nord	18	4
la Caverne	17	3
PONTONX : Champ du bourg	120	24
RION-DES-LANDES		
Miconine	42	7
fourchette	35	7
Dune	20	4
SAINT-YAGUEN		
Troyes	24	5
le bourg	21	4
SOUPROSSE		
les terrasses de l'Adour	48	10
Bourg Nord	34	7
TARTAS		
Calonge	37	7
Balente	29	6
Lasvignes	72	14
Ville basse	25	5
Tarragon	30	6
VILLENAVE : AUh1	38	8
Total logts locatifs sociaux		153

Les réponses aux besoins spécifiques de logements

Le logement des personnes âgées

Le vieillissement de la population amène à s'interroger sur trois enjeux concernant l'habitat des séniors :

- Le maintien à domicile des personnes âgées

Le maintien à domicile passe par des travaux d'adaptation des logements et notamment de rééquipement des salles de bains. **C'est un des volets que devra prendre en charge l'OPAH dans son volet amélioration de l'habitat ancien.**

- Le rapprochement des personnes âgées des centres de services

Le changement de logement peut être envisagé lorsque la personne âgée habite un lieu isolé, éloigné des pôles de services et qu'elle souhaite trouver un logement plus près de ces pôles. Cette situation peut aussi se rencontrer lorsque la personne âgée occupe un grand logement et qu'elle souhaite trouver un logement plus petit. **Ces attentes pourront être en partie satisfaites par la production de logements neufs. Le locatif social devra également être mis à contribution, en orientant sa programmation sur des logements T2 et T3 adaptés au vieillissement.**

- L'accueil des personnes âgées en structures d'hébergement médicalisées

Cet accueil est nécessaire lorsque la personne âgée n'est plus en mesure d'occuper un logement banalisé et nécessite des soins. Doté de plus de 300 places en EHPAD, le Pays tarusate offre un taux de couverture de plus de 14%, de 3 points supérieur à la moyenne départementale. **Le pays tarusate n'est pas identifié comme territoire prioritaire pour la création de places supplémentaires en EHPAD par le "Schéma landais en faveur des personnes vulnérables 2014/2020" élaboré par le Conseil Départemental des Landes.**

Capacité d'accueil permanent en EHPAD - juin 2017			dt places Alzheimer
Souprosse	5 Rivières	47	11
Souprosse	Annexe St Joseph	26	
Pontonx	Robert Labeyrie	70	
Tartas	Gérard Minvielle	98	12
Rion	Rés. de Maa	61	12
Total		302	35
Taux de couverture* du Pays Tarusate			14,47%
Taux de couverture des landes			11,72%

* Nb de place EHPAD / Nb de personnes de 75 ans et +

Le logement des jeunes et des travailleurs saisonniers

Avec l'emploi, l'offre de logements accessibles représente un élément déterminant pour le maintien des jeunes sur le territoire. Les besoins spécifiques des jeunes en termes de logement, et notamment ceux liés à l'accueil de jeunes en formation, en stages restent cependant mesurés. Le territoire peut avoir une carte à jouer notamment au regard des besoins des lycées professionnels de l'agglomération dacquoise, des jeunes en formation en entreprises et de certaines exploitations agricoles. Cette question peut être réfléchie en complémentarité avec une offre d'hébergement pour les travailleurs saisonniers. **La réutilisation partielle ou totale de l'ancien EHPAD de Pontonx-sur-l'Adour pourrait constituer une réponse. Ces attentes pourront aussi être en partie satisfaites par la production de logements à Tartas et Rion-des-Landes. Le locatif social devra également être mis à contribution, en orientant sa programmation sur des petits logements à bas coûts.**

Le logement d'urgence

Il n'existe pratiquement pas de logements spécifiquement dédiés à l'accueil d'urgence (1 logement à Tartas mis à disposition de la ville par un propriétaire privé et 1 logement d'urgence à Rion-des-Landes). **Les solidarités locales semblent permettre de répondre aux demandes en urgence (conflit familial, incendie de l'habitation) et il ne paraît pas nécessaire d'envisager le développement d'un parc spécifique d'accueil d'urgence sur le Pays Tarusate.**

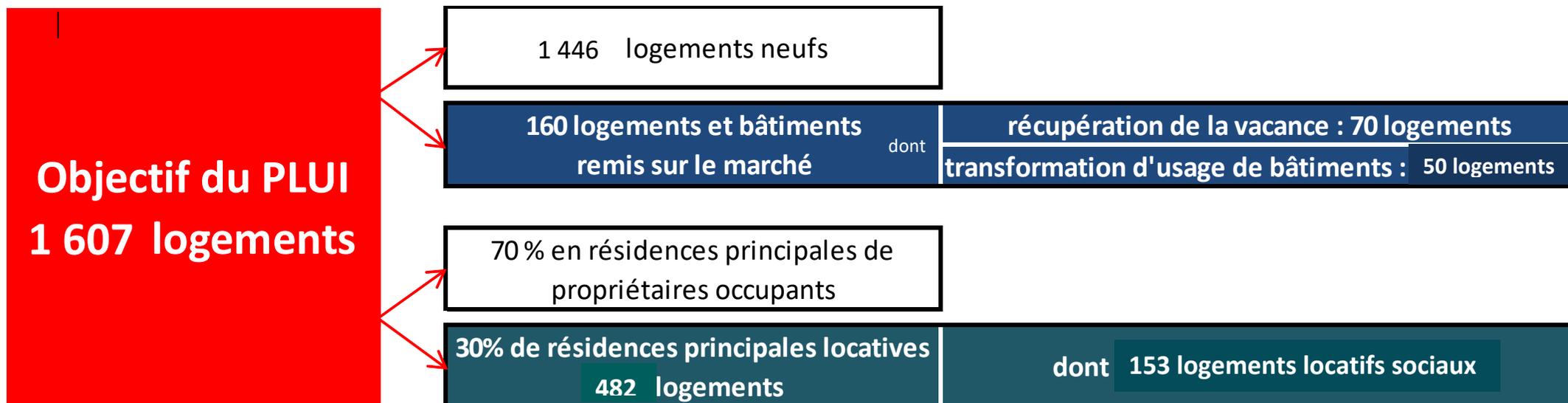
L'offre d'accueil, d'hébergement et d'insertion

L'offre d'accueil, d'hébergement et d'insertion est essentiellement concentrée sur les deux agglomérations landaises et sur certaines villes du littoral. Le Pays Tarusate ne dispose pas d'offre de ce type. **Le PDAHI des Landes n'identifie pas le Pays Tarusate comme un territoire de développement de cette offre spécifique.**

Les gens du voyage

L'habitat des gens du voyage du Pays Tarusate ne soulève pas de problématiques importantes. Il se traduit essentiellement à travers la sédentarisation, notamment à Tartas, le passage restant peu important. **La Pays Tarusate ne relève pas du Schéma d'accueil des Gens du Voyage des Landes.**

3 - Les objectifs quantitatifs de la politique habitat à 10 ans – synthèse



3 Les leviers pour l'action

La stratégie habitat du Pays Tarusate vise la concentration des moyens financiers et d'ingénierie technique, en développant deux objectifs structurants :

- **La requalification du patrimoine bâti** ancien des centres, pour que la politique habitat participe pleinement à la volonté de consolidation et de dynamisation des centres des villages et des bourgs :
- **Le positionnement du parc social** du Pays Tarusate, pour maintenir et diversifier l'offre de logements locatifs accessibles

La requalification du patrimoine bâti ancien

L'analyse des problématiques de l'habitat ancien du territoire a mis en évidence des besoins importants liés :

- aux caractéristiques du bâti (vacance persistante, parc ancien dont la grande taille vient souvent renchérir les travaux),
- au contexte local du marché du logement (forte demande pour l'accession en neuf, offre locative insuffisante et parfois de faible qualité)
- aux caractéristiques socio-économiques des ménages (revenu fiscal de référence inférieur à la moyenne départementale).

Ce contexte peu favorable nécessitera une approche pragmatique et volontaire du territoire et de ses partenaires pour développer une action significative de reconquête de son parc ancien.

Pour une efficacité optimale, cette action sera ciblée sur les périmètres des centre-bourgs et des centres des villages avec une priorité concernant les communes de Tartas et de Rion-des Landes.

La requalification du parc ancien traitera de l'amélioration du parc de logement existant occupé par des propriétaires occupants ou loués mais aussi de la reconquête du parc vacant.

Le programme d'intervention sera modulé selon 2 niveaux d'interventions correspondants à :

- des secteurs d'intervention renforcée, Tartas, Rion-des-Landes, Pontonx et Souprosse, dans lesquels les moyens seront majorés.
- les secteurs d'intervention banalisée dans lesquels les propriétaires seront aidés de manière plus classique.

Il se déclinera en deux actions

- | | |
|----------|---|
| action 1 | réalisation d'une étude pré opérationnelle de préfiguration d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) |
| action 2 | mise en œuvre de l'OPAH |

action 1 L'étude pré opérationnelle d'OPAH

Modalités opérationnelles

L'étude pré-opérationnelle permettra de finaliser les objectifs de traitement de l'habitat dégradé sur le territoire, en particulier dans les domaines de l'habitat indigne, de l'habitat vacant, de l'efficacité énergétique et de l'autonomie de la personne.

Elle devra notamment permettre de consolider la connaissance des questions soulevées par l'habitat indigne, afin d'envisager les moyens d'actions les mieux adaptés.

Elle devra également affiner la notion de sites prioritaires, en précisant les sites concernés et en définissant les stratégies opérationnelles possibles.

Un regard spécifique sera porté sur les lotissements construits dans les années 60 avec l'industrialisation du territoire. Il s'agira de préciser les dynamiques de mutation en cours sur ces lotissements vieillissants : quelle est la stratégie des propriétaires occupants (vendre, rester), qui achète et vient y vivre (quels besoins d'accompagnement et de conseil en terme de réhabilitation et de mise en œuvre), quelle marge de manœuvres concernant leur densification (division des grands lots) ...?

Enfin elle devra préciser les articulations à assurer entre ce qui ressort de la stricte maîtrise d'ouvrage privées et les actions d'entraînement, d'accompagnement relevant de la maîtrise d'ouvrage publique.

Ces réflexions concerneront l'ensemble du territoire, avec une focale spécifique sur Tartas, Rion-de-Landes et Pontonx-sur-l'Adour

Pilotage et partenariat

Pilotage : Pays Tarusate

Partenaires : Etat (Anah et Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine),
Département,
Région,
XLHabitat

Calendrier

Réalisation dès l'engagement du PLUI

Estimation des moyens financiers

Coût de l'étude	30 000 € TTC
Dont Anah	15 000 €
Pays Tarusate	15 000 €

La définition des secteurs d'intervention renforcée sera un des objectifs de l'étude pré opérationnelle de l'OPAH. Une première approche permet d'esquisser, en amont, une préfiguration de ces secteurs d'intervention renforcée. La présentation qui suit n'est pas exhaustive et demandera à être affinée et élargie par l'étude pré opérationnelle.

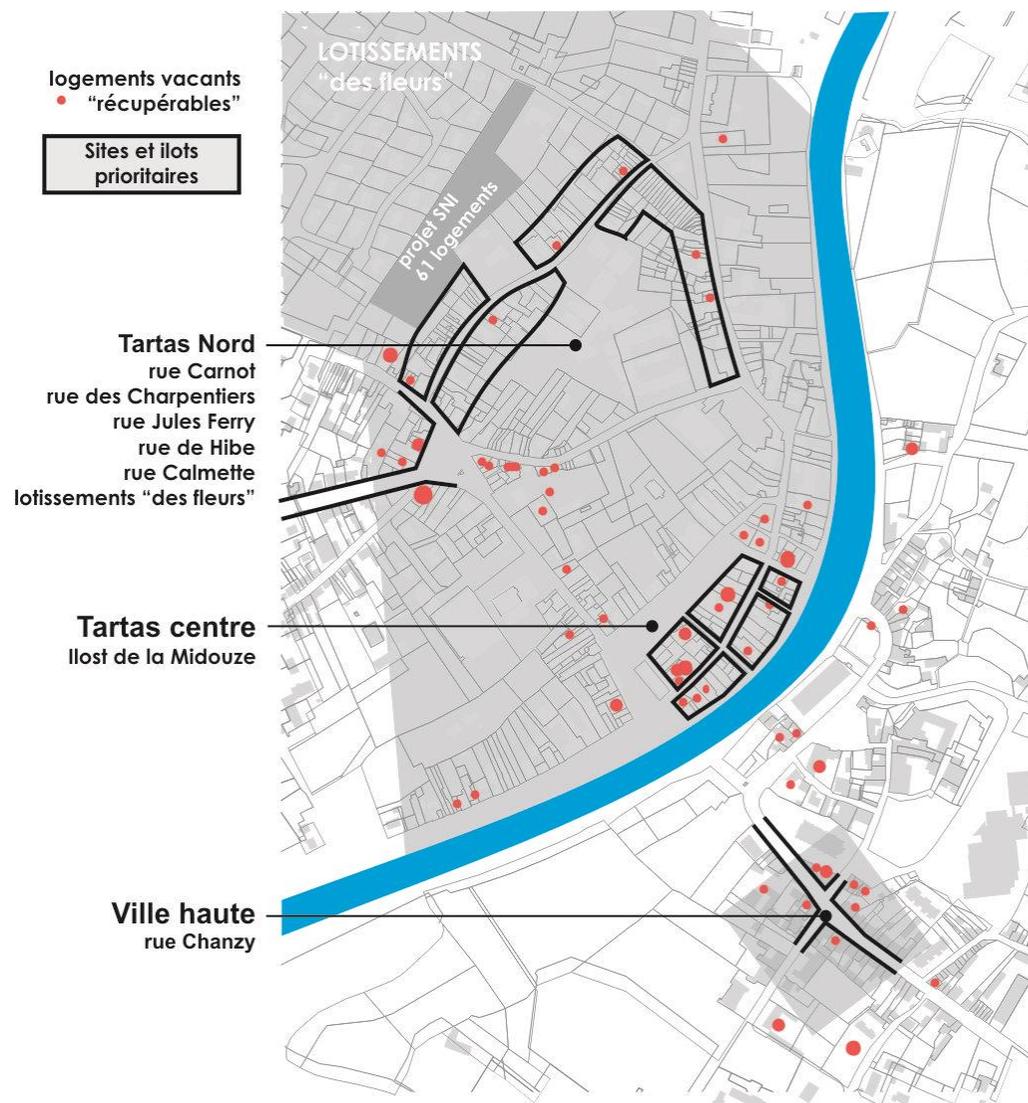
Tartas

Un premier repérage fait apparaître plusieurs secteurs du centre fortement concernés par les problématiques de vacance et de logements en mauvais état :

- ➔ L'îlot Charpentiers/Ferry dans le secteur Nord du Centre-ville, avec une persistance de logements anciens dégradés (propriétaires occupants et locatifs) et de logements vacants.
- ➔ l'îlot de la Midouze, avec une forte vacance dans avec des immeubles dont certains portent un enjeu patrimonial et architectural certain mais dont la taille et la vétusté rendent leur réhabilitation relativement complexe.

Concernant ces deux îlots, certains propriétaires ont déjà fait part de leur intention de procéder à l'amélioration de leur parc locatif ou vacant.

- ➔ L'îlot rue Chanzy dans la ville haute, secteur sur lequel la ville a conduit un certain effort de requalification des espaces publics.





Rue des Charpentiers
Tartas Nord



Rue de Hibe
Tartas Nord



Rue Duprat
Ilot de la Midouze



Rue Duprat
Ilot de la Midouze



Rue Chanzy
Ville Haute

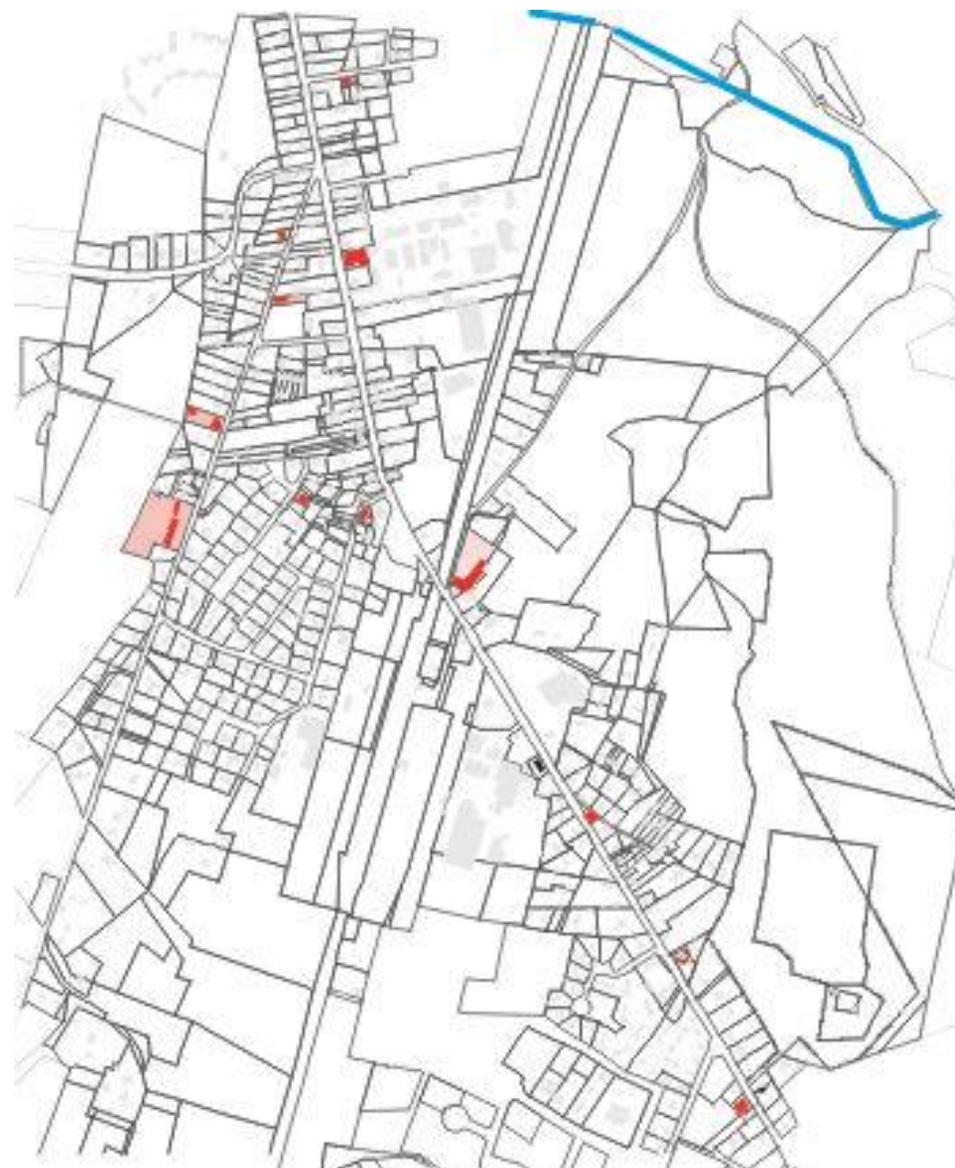


Rue Chanzy
Ville Haute

Rion-des-Landes

La vacance de Rion-des-Landes est quantitativement moins développée que celle de Tartas. Relativement disséminée sur l'ensemble du centre-bourg, sans réelle effets de poche, il est difficile de déterminer des ilots prioritaires.

La ville connaît cependant une problématique particulière concernant quelques maisons d'habitation et plusieurs bâtiments à usage commercial ou artisanal situé avenue d'Albret notamment au droit du croisement avec la voie ferrée. Vacants depuis plusieurs mois, voire plusieurs années, ils constituent un gisement potentiel important mais leur remise sur le marché du logement ou leur transformation d'usage en logement demandera un effort particulier compte tenu de leur état et de leur localisation, sur un axe passant.



Pontonx-sur-l'Adour

Pontonx-sur-l'Adour ne dispose pas d'un stock de logements vacants à hauteur de ceux de Tartas et de Rion-des-Landes. Par contre plusieurs îlots situés en cœur de ville offrent des marges de manœuvre importantes de recyclage d'habitat ancien, qu'il s'agisse de la résorption de la vacance, de l'amélioration de locatifs vétustes ou de transformation d'usage.

Trois d'entre eux sont particulièrement stratégiques en raison de leur localisation et permettraient de développer une offre de logements nouvelle et diversifiée pour la ville, en complément de l'urbanisation à venir des terrains "Badets" :

- ➔ L'îlot avenue Marensin, qui associe des problématiques de vacance et de vétusté de logements locatifs, en position d'entrée de ville,
- ➔ L'îlot Labeyrie, qui occupe une position stratégique en mitoyenneté avec le futur pôle de santé et en position de vitrine sur le cœur du bourg
- ➔ L'îlot de l'ancien EHPAD, dont la vocation future est en réflexion et pour qui plusieurs pistes sont envisagées : développement de l'offre de logements locatifs pour les jeunes, en partenariat avec la Maison Familiale rurale dont la capacité d'accueil est saturée, avec plate-forme technologique Aquitaine Bois du lycée Haroun Tazieff de Saint-Paul-Lès-Dax.

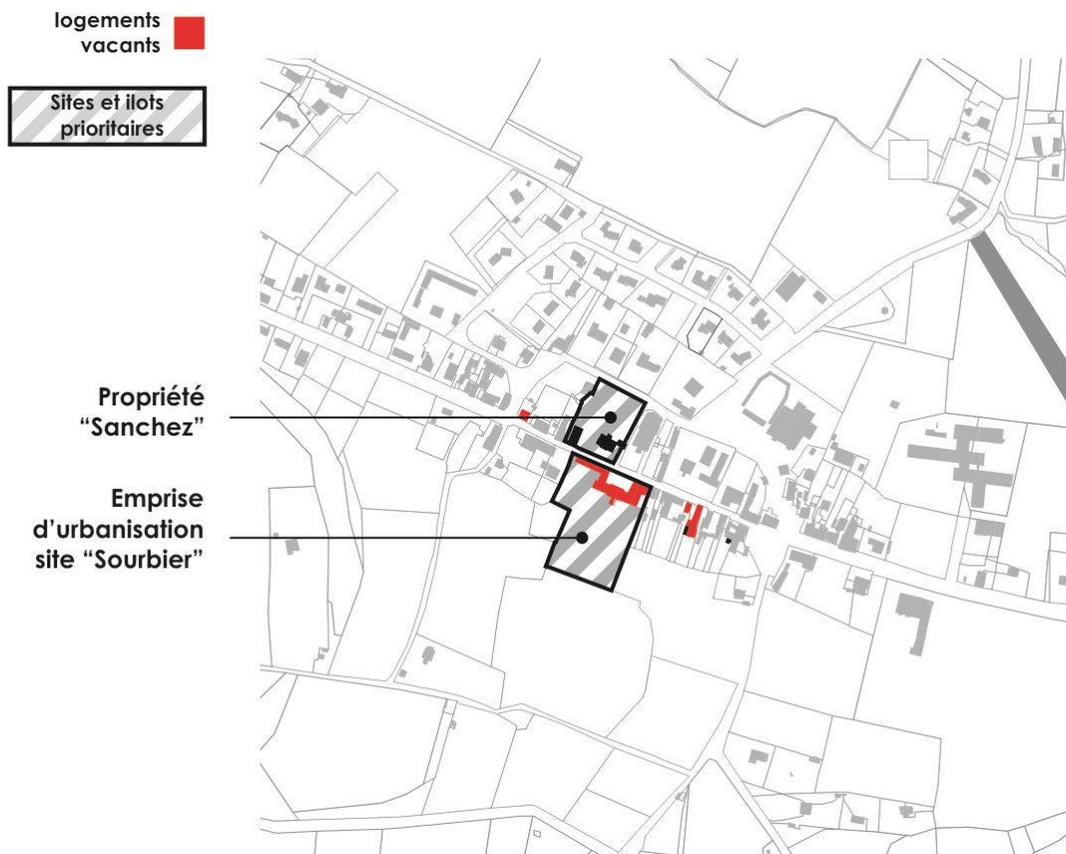


Souprosse

La vacance ne représente pas une réserve de logements significative pour le centre-bourg, de nombreuses opérations de remise sur le marché ayant été conduites par le privé ou la puissance publique.

Par contre, deux sites sont potentiellement porteurs de transformation du centre bourg :

- ➔ Le site "Sourbier" en entrée de Bourg, en indivision actuellement bloquée, avec un bâtiment à fort caractère architectural en mauvais état et près de 2 hectares de terrains libre permettant de réaliser une quinzaine de logements neufs.
- ➔ La propriété mitoyenne de l'église, terrain de près d'un demi-hectare en cœur de bourg.



action 2 L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Objectifs

La mise en œuvre d'une OPAH est l'outil retenu pour associer l'habitat aux stratégies de revitalisation des centres-bourgs. Le choix de cet outil est motivé par l'analyse du territoire qui a mis en évidence des besoins importants en matière d'amélioration de l'habitat ancien.

Le Pays Tarusate a vu dans l'OPAH un outil qui lui permettra :

- de favoriser la maîtrise des dépenses énergétiques,
- de mettre aux normes de confort l'habitat dégradé et d'agir contre l'habitat indigne
- de diversifier l'offre en développant du locatif privé et public à loyer maîtrisé dans le parc ancien,
- d'aider à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et favoriser le maintien à domicile des personnes âgées,
- de valoriser le patrimoine architectural local.

Surtout, l'OPAH a pour vocation d'inciter les propriétaires à améliorer de leur patrimoine. En ce sens, il est important que l'animation de l'OPAH offre une prestation assurant à la fois l'accompagnement technique (aides et conseils techniques à la maîtrise d'ouvrage, estimation des coûts) et administratif et financier (financements et aide au montage des dossiers de financement, ...). En complément des ces aides aux propriétaires, il paraît nécessaire que les communes puissent disposer d'outils incitatifs, voire coercitifs en direction des propriétaires.

La généralisation de la taxe sur les logements vacants, déjà opérationnelle dans les communes de Tartas, Rion-des-Landes et Souprosse et l'instauration d'une taxe sur les friches commerciales

(TFC) pourrait avoir un effet levier auprès de certains propriétaires⁴.

Pilotage et partenariat

Pilotage : Pays Tarusate

Partenaires : État (Anah et Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine), Département, Région, XLHabitat

Estimation des moyens financiers

<u>Suivi-animation :</u>	120 000 €	20 000 €/an
Dont Anah	60 000 €	10 000 €/an
Pays Tarusate	60 000 €	10 000 €/an
<u>Aides aux travaux :</u>		
Dont Anah	à préciser	
FART	à préciser	
Pays Tarusate	360 000 €	60 000 €/an
		(hypothèse 5 000 €/logt en moyenne)
Conseil départemental	à préciser	

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de dossiers déposés

Nombre d'opérations menées à terme

Montant des travaux réalisés

⁴ voir en annexe la présentation de ces deux dispositifs.

Le positionnement du parc HLM dans la production habitat du Pays Tarusate

Le volet habitat du PLUI soutient l'approche pragmatique adoptée par les communes et XL Habitat concernant le développement du parc social public sur le territoire.

Cette démarche basée sur la confiance réciproque permet un ajustement précis des réponses aux besoins en logements sociaux du territoire et aux stratégies des communes.

Pour autant, deux objectifs prioritaires sont déterminés par le volet Habitat du PLUI et doivent permettre de guider le repositionnement du parc HLM du Pays Tarusate:

- le développement ajusté du parc HLM, en direction de publics ciblés
- le soutien à l'accession sociale et très sociale

action 3 Le développement ajusté du parc social public sur des publics ciblés

Objectifs

La programmation du logement social portée par le PLUI du Pays Tarusate se situera à minima entre 90 et 160 logements, soit un rythme annuel de l'ordre de 9 à 16 logements. Elle vise trois objectifs prioritaires :

- participer au développement de l'offre locative sur le territoire et compenser les ventes de logements sociaux locatifs en accession sociale (5 ventes entre 2013 et 2016)
- maintenir les équilibres résidentiels (voire les améliorer) entre l'offre locative et les propriétaires occupants du parc des résidences principales,
- rééquilibrer la typologie de l'habitat social, en construisant prioritairement des petits logements (T2 et T3)

Cette participation du logement social à la politique de l'habitat pourra s'effectuer à travers la livraison de nouveaux programmes neufs. Le règlement du PLUI imposera une part de réalisation de logements locatifs sociaux par opérations de plus de 15 logements à hauteur de 20% minimum. Par exemple une opération de 20 logements devra prévoir au moins 4 logements locatifs sociaux dans sa programmation.

Mais, cette offre pourra également se développer par la réhabilitation d'immeubles anciens comme ce fut le cas pour les récents logements HLM produits sur le Pays Tarusate à Pontonx et à Souprosse. En ce sens, la poursuite de l'effort de participation des opérateurs HLM à la requalification des centres ville de Tartas, Pontonx-sur-l'Adour et de Rion-des-Landes est un enjeu stratégique, et pourrait également avoir un effet incitatif pour les propriétaires privés à s'engager dans des travaux de remise en ordre de leur patrimoine.

A ce titre, l'étude pré opérationnelle d'OPAH (action 1) devra permettre d'identifier les immeubles potentiellement stratégiques pour les opérateurs HLM.

Pilotage et partenariat

Pilotage : Pays Tarusate

Partenaires : XLHabitat
Etat
Département,
Région,

Calendrier :

Durée du PLUI

Estimation des moyens financiers

à préciser

Indicateurs de suivi

Nombre d'opérations envisagées (neuf et réhabilitation privé ancien)

Nombre d'opérations menées à terme.

action 4 L'accession sociale et très sociale

Objectifs

L'accession à la propriété est le mode privilégié d'habiter le Pays Tarusate et correspond à une réelle demande du territoire. Le PLUI soutien le programme de mise en location-vente de certains programmes anciens de XL Habitat, à Pontonx-sur-l'Adour par exemple, dans la mesure où cette diminution de l'offre sera compensée par la livraison de logements locatifs sociaux.

MODALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

- Mobilisation des services de la CdC et des CCAS en appui à XL Habitat, sur un accompagnement de proximité des ménages pour qui tenir dans la durée le contrat de location vente pourrait s'avérer difficile. Une formation à ce dispositif des personnes mobilisées pourrait éventuellement être effectuée par XL Habitat
- Élaboration d'un protocole de partenariat avec XL Habitat précisant les modes de signalement des ménages, les modalités d'accompagnement à mettre en œuvre conjointement entre XL Habitat et la CDC du Pays Tarusate et les temps de synthèse à prévoir.

PILOTAGE ET PARTENARIAT

Pilotage : XL Habitat

Répondre aux besoins spécifiques de logement

action 5 Diversifier l'offre en faveur des personnes âgées et handicapées

Objectif

Il n'apparaît pas prioritaire de développer l'offre d'accueil pour les personnes âgées dépendantes (Type EHPAD), le Pays Tarusate disposant déjà d'une offre relativement conséquente. Par contre, développer des réponses de logements adaptés au vieillissement de sa population est un objectif central du PLUI. La Communauté de Communes envisage de prendre la compétence sur la question de l'habitat partagé / en faveur des personnes âgées. Dans cette hypothèse, les projets éventuels ne pourront se réaliser que sur les communes dotées d'un EPHAD afin que ces nouvelles structures soient localisées dans des bourgs dotés d'une gamme de services relativement importante, de nature à faciliter la création de lien social et à rompre l'isolement.

A côté de l'OPAH, le développement du parc HLM doit également être porteur de réponses en intégrant cette demande dans sa programmation des années à venir.

MODALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

- Intégration d'une thématique spécifique relative au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées au sein de l'OPAH (cf.action n°2).

PILOTAGE ET PARTENARIAT

Pilotage : Communauté de Communes

Partenariat : Etat

Conseil Régional - Conseil Départemental

CIAS du pays Tarusate

XL Habitat

EHPAD - Maison de retraite - Travailleurs sociaux -

Caisses de retraite

ÉCHÉANCIER

Mise en place groupe de réflexion et de suivi

Estimation des moyens financiers

- les aides à l'adaptation des logements dans le cadre de l'OPAH seront à définir lors de l'étude pré-opérationnelle.
- animation du groupe de travail 1.500€/an

Indicateurs de suivi

- nombre de logements adaptés au handicap dans le cadre de l'OPAH,

action 6 Développer l'offre en faveur des jeunes en formation et des travailleurs saisonniers

Objectif

Le pays Tarusate dispose d'une offre réduite de petits logements locatifs susceptible de répondre aux besoins des jeunes. Il ne dispose pas non plus d'offre spécifique permettant de répondre à la demande de jeunes en formation, en stage d'insertion ou de professionnalisation, correspondant à des occupations locatives atypiques. Proposer des réponses à ces besoins, même s'ils paraissent relativement modestes, est un enjeu pour le territoire pour lui permettre de capter une population jeune.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Intégration d'une thématique spécifique "logements pour les jeunes" au sein de l'OPAH (cf.action n°2).
- Mise en place d'un groupe de réflexion et de suivi sur cette thématique :
 - définition de l'intensité des besoins des jeunes et des travailleurs saisonniers en formation (agriculture, industrie): durée de locations, niveau de loyers, prestations logements attendues ...
 - choix des localisations préférentielles pour répondre à ces besoins (proximité des services, des modes de déplacements, des centres de formation) et des opportunités (recyclage de l'Ehpad de Pontonx-sur-l'Adour...)
- Rapprochement de l'agence landaise d'Action Logement, notamment au titre de ses prestations AIDE MOBILI-JEUNE et de

l'Avance AGRI MOBILI-JEUNES, aide au loyer des jeunes de moins de 30 ans, en formation en alternance.

PILOTAGE ET PARTENARIAT

Pilotage : Communauté de Communes

Partenariat Établissements de formation et entreprises potentiellement concernées (industrie – agriculture)

Action logement

Conseil Régional - Conseil Départemental - État
XL Habitat

CIAS du pays Tarusate

Travailleurs sociaux

ÉCHÉANCIER

Mise en place groupe de réflexion et de suivi : lancement de l'OPAH

Estimation des moyens financiers

- les aides à la réhabilitation de petits logements dans le cadre de l'OPAH.
- animation du groupe de travail 1.500€/an

Indicateurs de suivi

- nombre de logements pour les jeunes produits dans le cadre de l'OPAH,
- nombre de logements pour les jeunes produits hors OPAH,

Suivi – évaluation du volet habitat du PLUI

Au regard des moyens du territoire, le dispositif de suivi-animation du volet habitat s'appuiera essentiellement sur des structures existantes ou qui seront créées à l'occasion de la mise en œuvre du PLUI.

Pilotage

Par soucis d'efficacité et d'optimisation des moyens, le pilotage de la POA Habitat pourra être intégré au dispositif de pilotage du PLUI avec une vice-présidence en charge du programme d'orientations et d'actions Habitat.

Suivi animation

instance d'animation et de suivi

chef de file :
pays Tarusate

animateurs locaux :
services urbanismes de
Tartas, Rion et Pontonx

animation des acteurs – préparation des comités de pilotage-habitat
analyse des réalisations et du suivi des différentes actions
mise en place d'un observatoire de l'habitat local pour assurer le suivi en temps réel et produire l'évaluation à horizon 6 ans avec un point d'étape la 3^{ème} année (production de logements neufs, développement du locatif dont le locatif social, réhabilitation du parc ancien et reconquête de la vacance).

Deux instances thématiques compléteront le dispositif :

groupe de réflexion et de suivi " personnes âgées et handicapées " (action 5)

groupe de réflexion et de suivi " jeunes et travailleurs saisonniers " (action 6).

Annexes

Taxe sur les logements vacants (TLV)

Certaines communes peuvent mettre en place une taxe sur les logements vacants (TLV). Le logement est imposable s'il est situé dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation de plus de 50 000 habitants et présentant un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

La TLV n'est pas due si le logement nécessite des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement.

Le logement est imposable s'il est vacant depuis au moins 1 an. Toutefois, si il est occupé momentanément (durée inférieure ou égale à 90 jours de suite), le logement reste considéré comme vacant.

La base d'imposition correspond à la valeur locative retenue pour la taxe d'habitation.

Son taux varie en fonction de la durée de vacance :

12,5 % la 1^{ère} année où le logement est imposable,

25 % la 2^e année.

Taxe sur les friches commerciales (TFC)

La taxe sur les friches commerciales est un impôt local qui concerne les biens commerciaux inexploités. Elle est mise en place sur décision de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Peuvent être imposés à la taxe annuelle sur les friches commerciales les biens concernés par la taxe foncière sur les propriétés bâties : immeubles de bureaux ou utilisés pour une activité commerciale, parkings des centres commerciaux, lieux de dépôt ou de stockage, et qui ne sont plus affectés à une activité soumise à cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins 2 ans et sont restés inoccupés pendant cette période.

La taxe est assise sur le revenu net servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties

Elle est soumise à des taux évolutifs :

10 % la 1^{ère} année d'imposition,

15 % la 2^e année,

20 % à partir de la 3^e année.

L'autorité locale peut décider d'augmenter les taux, mais elle ne peut pas dépasser le double du montant fixé.