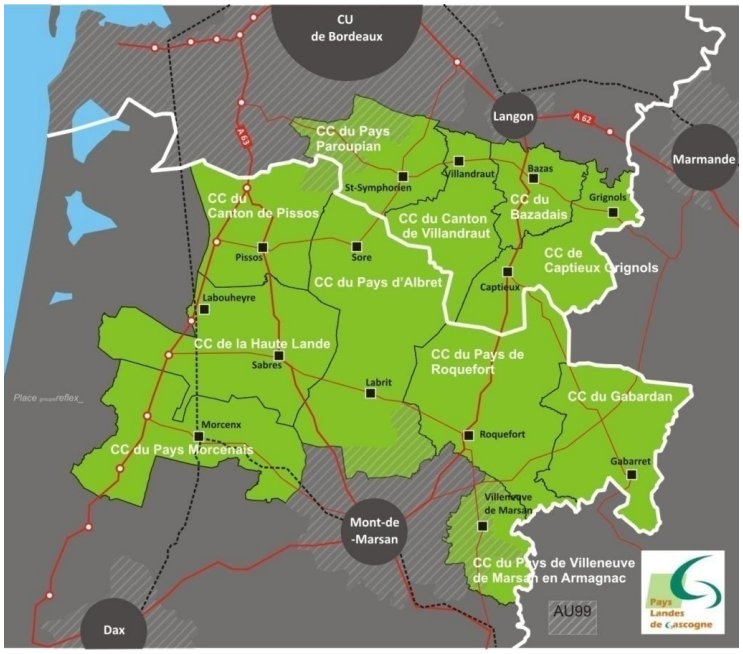
Schéma Territorial de l'Habitat du Pays des Landes de Gascogne



Groupe reflex_

Acadie, Paris

Aceif.st, Strasbourg

Adeus, Marseille

Aures, Nantes

Cerur, Rennes

Place, Bordeaux et Toulouse

Trajectoires, Lyon

Coopérative conseil

A Bordeaux - Bat 19, rue des Terres Neuves – 33 130 Bègles / Tél. 05 56 31 29 28
A Toulouse - Bat C, 23 bd des Minimes – 31 200 Toulouse / Tél. 05 61 57 82 71
E-mail : place@place-reflex.org

SOMMAIRE

Partie I – le diagnostic habitat

1. Le fonctionnement du territoire à l'épreuve de la nouvelle dynamique habitat
2. Développement de l'habitat : entre accueil et desserrement des ménages
3. Des marchés du logement et parcours résidentiels problématiques

Partie II - Les orientations du Schéma Territorial de l'Habitat

1. Un enjeu stratégique : inscrire le développement de l'habitat dans un projet territorial d'ensemble
2. La maîtrise foncière au service de l'habitat
3. La diversification des produits habitat et l'appui aux parcours résidentiels
4. L'amélioration de l'habitat et de la valorisation du patrimoine bâti ancien
5. L'observation et l'animation des politiques territoriales

Partie III – La mise en œuvre du STH

1. Rôle et positionnement du Pays

2. Les déclinaisons stratégiques par Communauté de Communes

a. La Communauté de Communes du Pays Morcenais
b. La Communauté de Communes du Gabardan
c. La Communauté de Communes du Pays d'Albret
d. La Communauté de Communes du canton de Pissos
e. La Communauté de Communes de Villeneuve de Marsan en A.
f. La Communauté de Communes du Pays de Roquefort
g. La Communauté de Communes de la Haute Landes
h. La Communauté de Communes du Bazadais
i. La Communauté de Communes de Captieux-Grignols
j. La Communauté de Communes du Pays Paroupian
k. La Communauté de Communes du canton de Villandraut

3. Récapitulatif des objectifs quantitatifs des PLH

Partie I – le diagnostic

1. Le fonctionnement du territoire à l'épreuve de la nouvelle dynamique habitat

1-1 Une nouvelle croissance démographique
1-2 Un essor démographique désindexé du développement économique
1-3 Un développement de l'habitat qui interroge l'armature de services du Pays

2. Développement de l'habitat : entre accueil et desserrement des ménages

2-1 L'accélération et la diffusion de l'activité de la construction
2-2 Une activité de la construction : des réponses pour deux demandes bien distinctes
2-3 Un développement peu diversifié et difficilement maîtrisé

3. Des marchés du logement et parcours résidentiels problématiques

3-1 La solvabilité des ménages en question
3-2 L'accession à la propriété
3-3 Le marché locatif privé
3-4 L'offre locative publique
3-5 La permanence de situations de mal logement

1. Le fonctionnement du territoire à l'épreuve de la nouvelle dynamique habitat

1-1 Une nouvelle croissance démographique

A la faveur d'un renforcement de l'attractivité du Sud-ouest et du processus d'étalement urbain des grandes agglomérations, le Pays des Landes de Gascogne connait une nouvelle dynamique d'accueil (+ 1% en rythme annuel). Le territoire gagne de nouveau de la population (+4 300 habitants entre 1999 et 2006) **rompant avec un long cycle de fragilisation.** Il **confirme son inscription dans une nouvelle problématique de développement.** Le retournement de situation est néanmoins remarquable même si la dynamique d'accueil reste en deçà des moyennes départementales.

source INSEE	crois 82-90	crois 90-99	crois 99-06
Haut Entre-Deux-Mers	0,1%	0,1%	0,7%
Adour Chalosse Tursan	0,2%	0,0%	0,9%
Libournais	0,5%	0,3%	1,0%
Landes de Gascogne	-0,2%	0,0%	1,0%
Coeur Entre-Deux-Mers	1,3%	0,7%	1,2%
Haute Gironde	0,6%	0,5%	1,2%
Graves et Landes de Cernes	3,1%	0,8%	1,3%
Médoc	1,2%	0,5%	1,4%
Rives de Garonne	0,7%	0,3%	1,7%
Adour Landes Océanes	1,0%	1,1%	2,0%
Landes Nature Côte d'Argent	0,6%	0,5%	2,1%
Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre	1,8%	1,9%	2,2%
Gironde	0,9%	0,7%	1,1%
Landes	0,6%	0,6%	1,5%

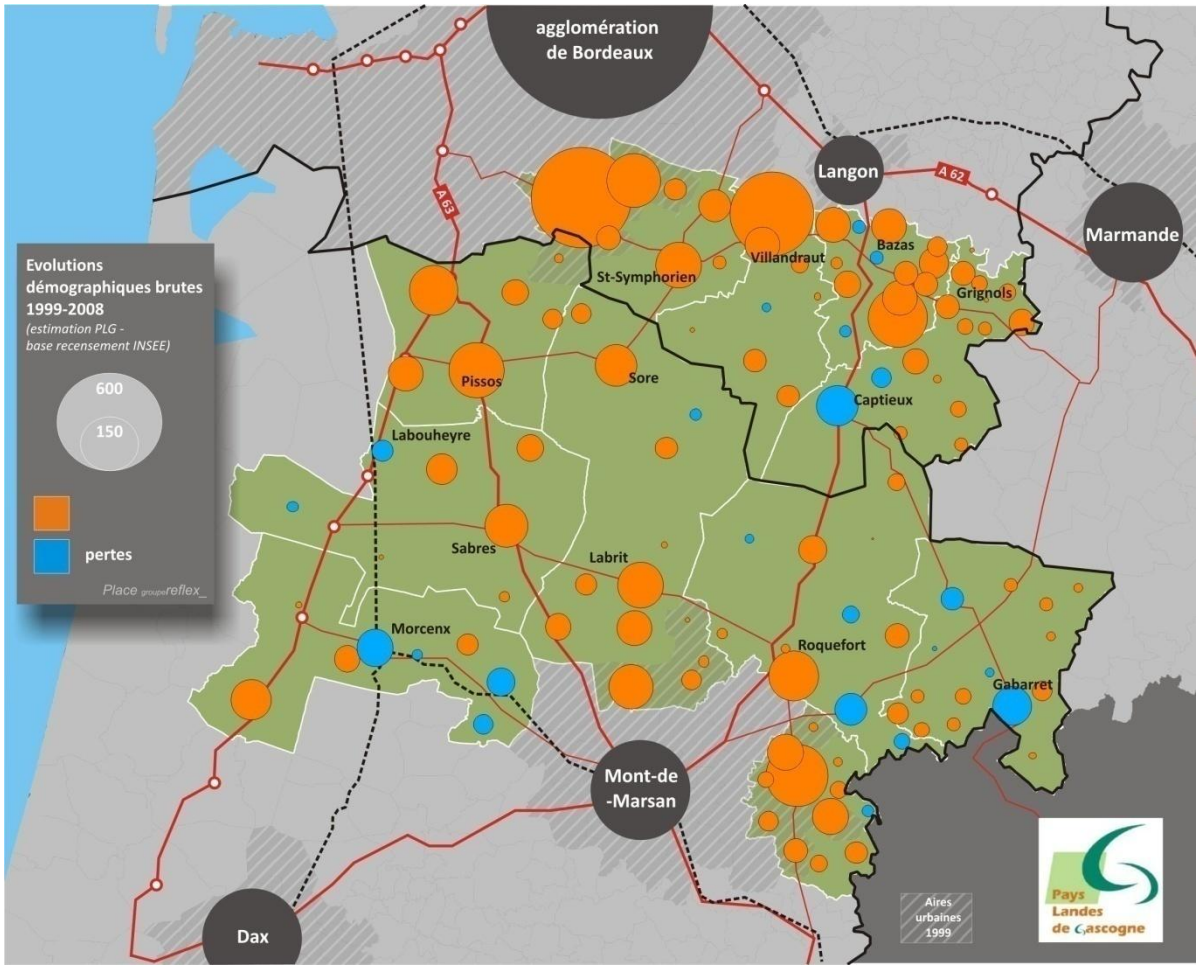
Alors que la majorité des Pays des Landes et de Gironde était déjà inscrite dans une dynamique démographique positive entre 1982 et 1999, le PLG perdait de la population sur la même période. Depuis 1999, le PLG est en rupture avec ce processus de déclin et de vieillissement et s'inscrit comme les autres Pays dans une dynamique d'accueil.

Ce développement démographique se diffuse sur l'ensemble du Pays et bénéfice à toutes les Communautés de Communes même si on peut distinguer deux types de territoire.

source INSEE	Population 2006	répartition	crois 99-06	solde 99-06	répartition des gains
CC du Gabardan	3598	6%	0,1%	13	0%
CC de la Haute Lande	5600	9%	0,4%	144	3%
CC du Pays de Roquefort	6670	11%	0,4%	179	4%
CC du Pays Morcenais	9209	15%	0,5%	285	7%
CC de Captieux Grignols	4979	8%	0,5%	156	4%
CC du Pays de Villeneuve de Marsan en /	5896	9%	1,3%	495	12%
CC du Bazadais	9126	15%	1,3%	808	19%
CC du Pays d'Albret	5219	8%	1,5%	524	12%
CC du Canton de Villandraut	4468	7%	1,7%	504	12%
CC du Canton de Pissos	3351	5%	1,8%	387	9%
CC du Pays Paroupian	4330	7%	3,0%	804	19%
Landes de Gascogne	**62446**		**1,0%**	**4299**	

- ceux soumis à une forte pression où la croissance est supérieure à 1.3% par an. Ces Communautés de Communes concentrent 83% des gains de population du Pays alors qu'elles ne représentent que 51% de la population du Pays.
- d'autres territoires sont moins impactés ou restent en retrait de ce mouvement. Ce sont les Communautés de Communes où la croissance demeure inférieure à 0,5% par an. Ces Communautés de Communes concentrent 18% des gains de population du Pays alors qu'elles représentent 49% de la population du Pays.

A l'échelle communale, la diffusion de la dynamique d'accueil sur une majorité de communes souligne aussi des ressorts et des processus de développement variables selon les territoires. Elle profite :
- aux communes articulées au couloir de la vallée de la Garonne.
- aux communes aux franges des agglomérations de Bordeaux, Arcachon et de Mont-de-Marsan.
- elle s'accompagne d'un affaiblissement ou de gains plus faibles des bourgs (Gabarret, Captieux, Labouheyre…)



1-2 Un essor démographique désindexé du développement économique

Portée par la multiplication des mobilités, la dynamique démographique s'accompagne du découplage entre lieu d'emploi et lieu d'habitat. Le Pays des Landes de Gascogne accuse **un déséquilibre croissant entre emplois locaux et nombre d'habitants.**

La dynamique d'accueil est peu indexée sur le développement économique local. Sur ce registre, le Pays des landes de Gascogne est relativement déséquilibré : comparé aux autres Pays ou à la moyenne des deux départements, avec 5.1 habitants pour un emploi, le Pays des landes de Gascogne est un des Pays les plus déséquilibrés et il s'avère dépendant face à des emplois situés à l'extérieur du Pays.

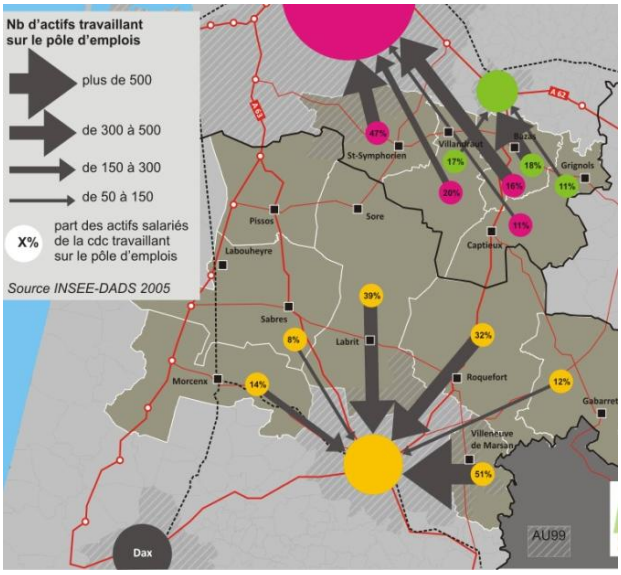
source INSEE	nb d'habitants pour un emploi salarié en 2006
Adour Chalosse Tursan	4,1
Adour Landes Océanes	3,6
Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre	4,7
Coeur Entre-Deux-Mers	4,6
Graves et Landes de Cernes	3,3
Haut Entre-Deux-Mers	4,9
Haute Gironde	5,4
Landes de Gascogne	5,1
Landes Nature Côte d'Argent	4,0
Libournais	4,3
Médoc	6,1
Rives de Garonne	4,6
Gironde	2,9
Landes	3,6

CdC lieu de résidence

nb de postes 2005 source INSEE-DADS	CdC lieu de travail au sein du PLG: CC de Captieux Grignols	CC de la Haute Lande	CC du Bazadais	CC du Canton de Pissos	CC du Canton de Villandraut	CC du Gabardan	CC du Pays d'Albret	CC du Pays de Roquefort	CC du Pays de Villeneuve de M. en A.	CC du Pays Morcenais	CC du Pays Paroupian	part des actifs travaillant à l'extérieur du Pays	part des actifs travaillant sur: la CA du Marsan	la CU de Bordeaux	la CC du Pays de Langon	la CC de Mimizan
CC de Captieux Grignols	54%	0%	17%	0%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	27%	1%	11%	8%	0%
CC de la Haute Lande	0%	65%	0%	5%	0%	0%	2%	0%	0%	2%	0%	26%	8%	4%	0%	7%
CC du Bazadais	2%	0%	60%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	37%		16%	18%	
CC du Canton de Pissos	0%	3%	0%	74%	0%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	16%	5%	8%		
CC du Canton de Villandraut	2%	0%	14%	0%	37%	0%	3%	0%	0%	0%	3%	41%		20%	17%	
CC du Gabardan	0%	0%	0%	0%	0%	68%	0%	0%	0%	0%	0%	32%	12%	1%		
CC du Pays d'Albret	0%	0%	0%	0%	0%	0%	56%	2%	0%	0%	1%	41%	39%	1%		
CC du Pays de Roquefort	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	64%	2%	0%	0%	32%	32%			
CC du Pays de Villeneuve de M. en A.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	35%	0%	0%	61%	51%	1%		
CC du Pays Morcenais	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	66%	0%	31%	14%	1%		2%
CC du Pays Paroupian	0%	0%	2%	0%	1%	0%	5%	0%	0%	0%	28%	63%		47%	6%	

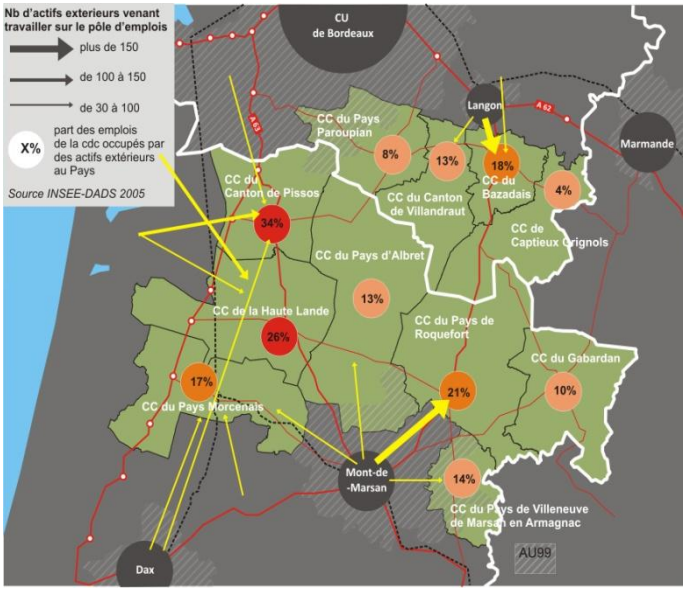
Le découplage entre lieu d'habitat et lieu d'emploi affirme la dépendance des territoires. Elle génère une dépendance accrue face à la concentration de l'emploi dans les pôles extérieurs. Sur les 11 850 actifs salariés* du territoire, 4 450 vont travailler en dehors du Pays (47%) notamment sur les grands pôles d'emplois environnants :

- 1 850 vers la Communauté d'Agglomération de Mont-de-Marsan
- 1 070 vers la Communauté Urbaine de Bordeaux
- 600 vers la Communauté de Communes du Langonnais



Selon l'analyse de la base économique du Pays[1] **30% du total des revenus du Pays sont issus des salaires des migrants-alternants travaillant hors du Pays** (si l'on compare aux territoires landais après le « Sud Landes » c'est le territoire le plus dépendant de ces revenus).

La dépendance des territoires face aux emplois extérieurs au Pays est cependant plus complexe. La présence de pôles d'emplois sur le territoire (Bazas -2 609 emplois, Morcenx – 1 658 emplois, Labouheyre – 1 274 emplois, Roquefort – 1027emplois[2]) structure aussi des petits bassins d'emplois qui rayonnent sur des communes du Pays comme sur les territoires proches. Ces pôles d'emplois s'inscrivent dans des territoires plus élargis où les choix résidentiels des ménages sont variables et peuvent conduire à s'éloigner du pôle d'emplois. C'est souvent le cas de ménages où les deux adultes travaillent sur deux communes différentes.



Pour optimiser les parcours domicile/travail le choix résidentiel pourra porter sur l'une ou l'autre des communes d'emploi ou dans une position plus intermédiaire (exemple des bi-actifs travaillant à Langon et à Bazas, à Mont-de-Marsan et à Roquefort…).

Sur un autre registre, cette « évasion » des actifs ayant un emploi sur le territoire pose parfois la question de leur attractivité résidentielle (déficit d'offre diversifiée, déficit de qualité de l'offre).

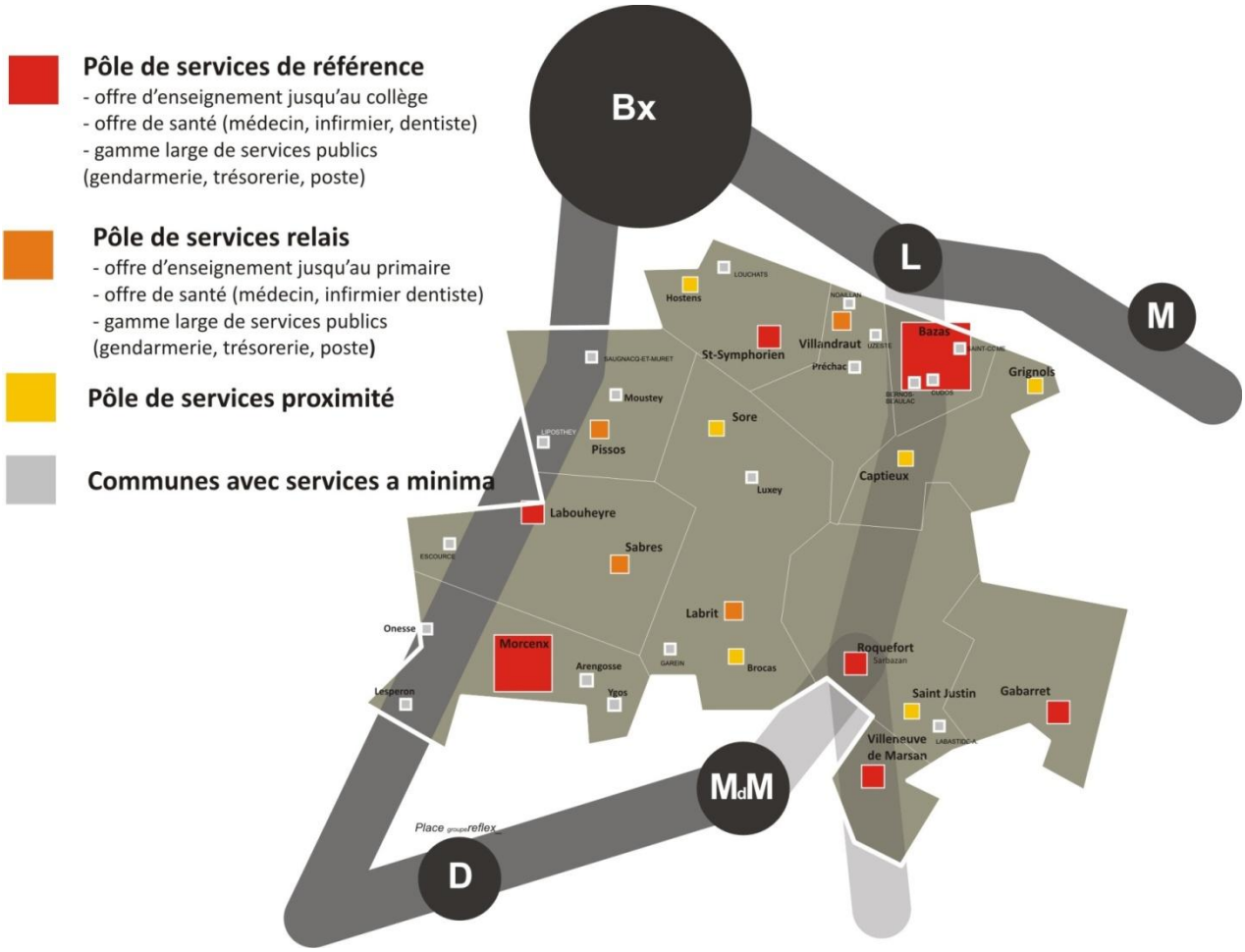
1-3 Un développement de l'habitat qui interroge l'armature de services du Pays

La faible densité de population, trait commun à l'ensemble du territoire, se double d'un maillage contrasté : de grandes communes peu peuplées dans le massif forestier et de deux pôles d'emplois et de services. Cette structuration renvoie à l'appartenance à des entités territoriales ouvertes et étendues qui, adossée à la continuité des paysages et à la singularité des sites constitue un des éléments de l'identités du Pays des Landes de Gascogne.

Le fonctionnement est ici moins indexé sur un jeu de polarités (un rapport centre/périphérie) que sur une armature ouverte prenant appui d'un côté sur la diffusion des lieux d'emploi (inscription dans des filières de référence : bois/papier, agro-alimentaire), de l'autre sur le grand étirement des bassins d'habitat.

[1] L. Davezie

[2] *Source INSEE 2006 emploi au lieux de travail*



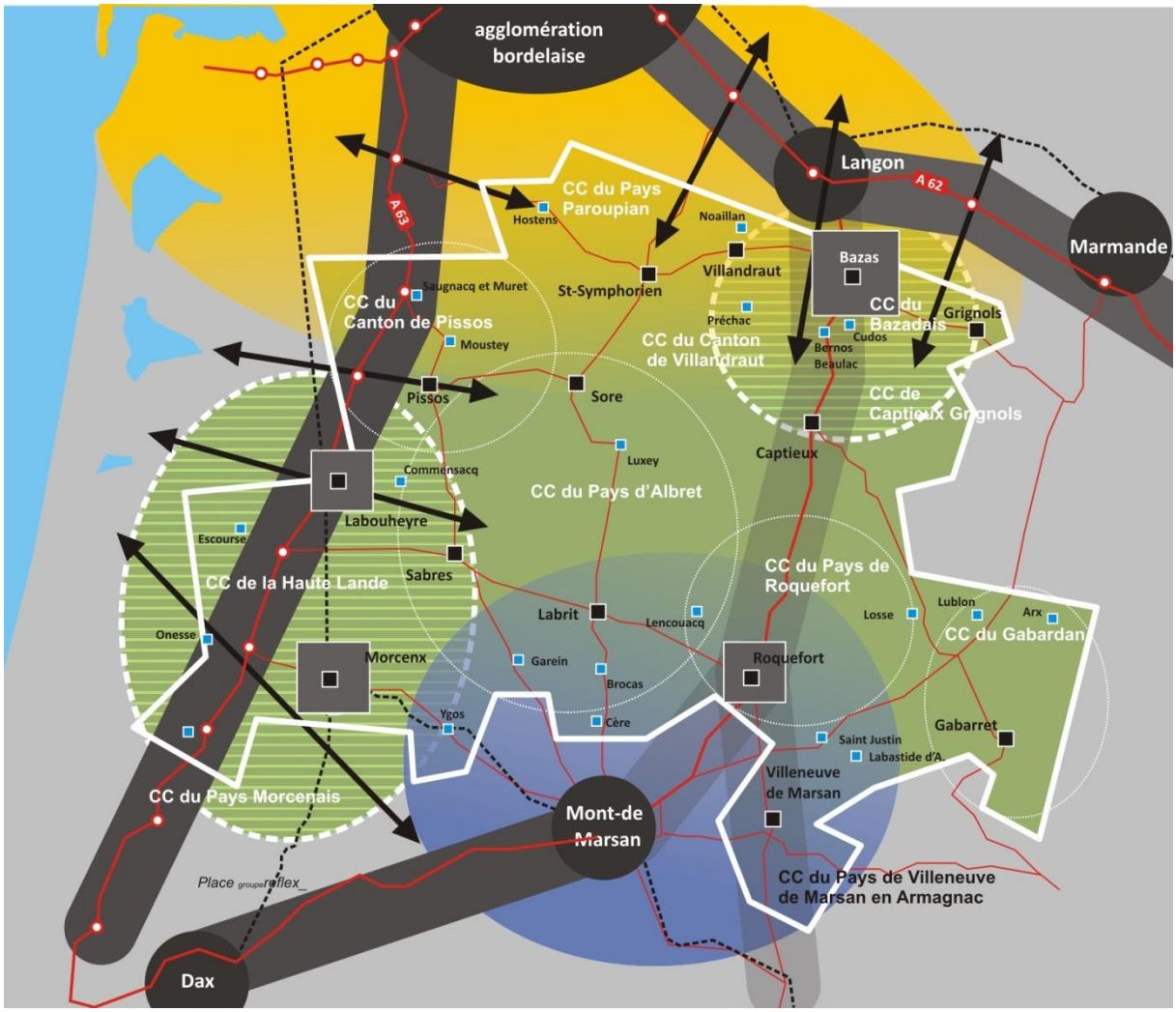
Ce fonctionnement contraint (un territoire étendu, des polarités peu affirmées) oblige à la mobilité, dont l'appréhension est ambivalente : malgré les distances, l'espace est perçu comme accessible ; en dépit de l'éloignement, la mobilité est préférée à la proximité, l'isolement s'accompagne davantage d'un habitat de faible densité que regroupé ou concentré. La faible densité entraîne des formes d'organisation de l'action publique, visant à renforcer le lien social, à résister à la dévitalisation rurale, à s'accommoder des jeux de contraintes liés à l'isolement. Le caractère récurrent de l'implication des communes pour développer/maintenir une offre d'habitat et de services est une des grandes caractéristiques du Pays, une singularité à prendre en compte.

Le développement démographique, les déséquilibres habitants/emplois et le potentiel fiscal contrasté **mettent parfois à l'épreuve la capacité des collectivités locales à faire face à l'accueil** (capacités financières réduites face aux demandes de services et d'équipements croissantes).

	croissance démographique annuelle 99-06	TP par habitant en 2006	nb d'habitants pour un emploi salarié en 2006
CC de Captieux Grignols	0,5%	617	7,3
CC de la Haute Lande	0,4%	2 166	3,9
CC du Bazadais	1,3%	1 453	3,6
CC du Canton de Pissos	1,8%	864	4,7
CC du Canton de Villandraut	1,7%	449	7,4
CC du Gabardan	0,1%	551	6,8
CC du Pays d'Albret	1,5%	1 034	6,0
CC du Pays de Roquefort	0,4%	983	4,9
CC du Pays de Villeneuve de Marsan en A	1,3%	343	8,8
CC du Pays Morcenais	0,5%	2 047	4,0
CC du Pays Paroupian	3,0%	1 068	8,4
Landes de Gascogne	**1,0%**	**1 166**	**5,1**

Les composantes du Pays connaissent des trajectoires de développement contrastées :

- **certains territoires, ouverts et dépendants des pôles extérieurs**, se tournent vers une vocation résidentielle. Ils font face à un développement démographique rapide.
- d'autres bassins de vie, en retrait relatif de ces dynamiques de desserrement, connaissent **un développement démographique moins soutenu, fondé sur l'attractivité de leur tissu d'emplois et le rayonnement de leur offre de services**.
- quelques secteurs développent encore **peu d'interdépendances** avec leurs espaces voisins. Leur dynamique démographique reste faible.

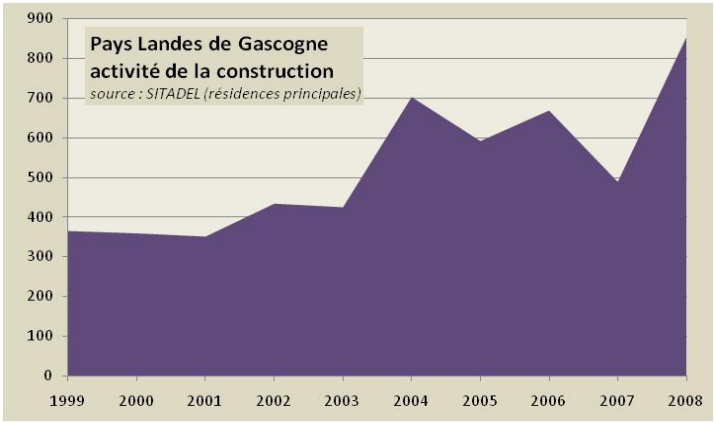


Cette transformation modifie le fonctionnement d'ensemble des bassins de vie et l'armature du territoire. Alors que la taille et la densité du territoire exigent de consacrer des moyens significatifs à la mobilité, l'habitat apparaît comme un levier pour soutenir le développement solidaire et équilibré du territoire, accompagner sa structuration et son attractivité.

2. Développement de l'habitat - entre accueil et desserrement des ménages

2-1 L'accélération et la diffusion de l'activité de la construction

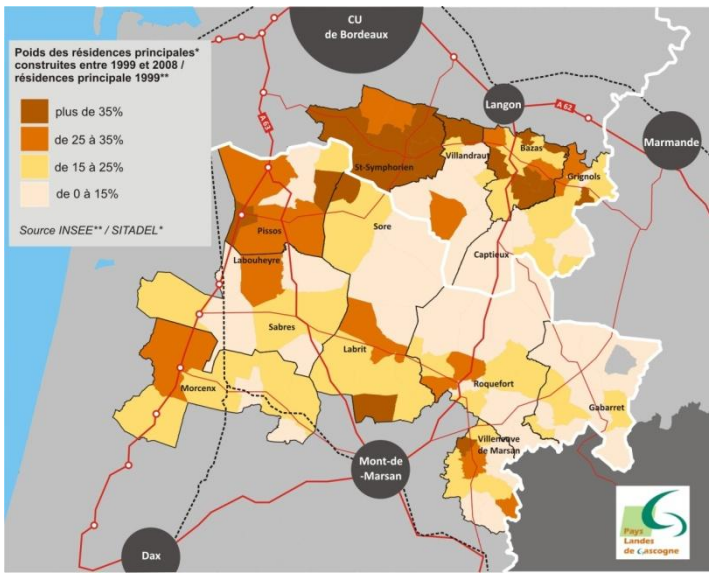
L'attractivité du territoire combinée à celle du financement du logement s'est traduite par **l'intensification de l'activité de la construction** depuis le milieu des années 2000, le pic ayant été atteint en 2008 même si les indicateurs récents montrent une chute récente de l'activité de la construction[3].
Depuis 1999, près de 5 241 résidences principales ont été livrées (582 par an), soit un rythme de construction nettement plus fort qu'entre 1990 et 1999 (383 RP par an entre 1990 et 1999).



*Source : *INSEE / **Sitadel*	rythme annuel 90-99*	rythme annuel 99-08**	accélération du rythme de construction	Impact habitat (RP99/ RP construites 99-08)
CC de Captieux Grignols	27	36	1,5	16%
CC de la Haute Lande	23	32	1,7	14%
CC du Bazadais	59	87	1,8	23%
CC du Canton de Pissos	31	31	1,1	23%
CC du Canton de Villandraut	35	39	1,2	21%
CC du Gabardan	19	16	0,8	10%
CC du Pays d'Albret	36	41	1,3	19%
CC du Pays de Roquefort	35	38	1,1	13%
CC du Pays de Villeneuve de M. e	40	47	1,4	20%
CC du Pays Morcenais	52	63	1,5	16%
CC du Pays Paroupian	27	56	3,2	35%
Landes de Gascogne	383	488	1,5	18%

La diffusion de l'urbanisation n'est pas limitée aux territoires situés dans la zone de contact des agglomérations de Bordeaux et de Mont-de-Marsan. Elle est importante dans l'ensemble des sites, indiquant que la plupart des composantes du Pays des Landes de Gascogne se sont tournées vers l'accueil. L'impact de cette libération foncière est important : 1 résidence principale sur 5 à moins de 10 ans.

L'intensité variable du développement urbain, souligne cependant des ressorts différents de fonctionnement du territoire et ses dynamiques contrastées.



[3] *données sitadel 2009*

2-2 Une activité de la construction : des réponses pour deux demandes biens distinctes

L'offre de terrains constructibles est mobilisée autant pour l'arrivée de nouveaux ménages (51% n'habitaient pas le Pays avant de construire leur maison) que par le desserrement interne des habitants du territoire (décohabitation, séparation, …). Cette activité de la construction procède sans doute aussi d'un processus de délaissement du parc ancien vétuste ou inadapté des bourgs centres.

De fait**, le développement de la construction ne génère pas toujours des gains démographiques. On compte en moyenne 1,3 habitant pour une résidence principale nouvelle.**

*Source : *INSEE / **Sitadel*	gains de population 99-06*	RP construites 99-06**	nb habitants supplémentaires pour une RP construite
CC du Canton de Pissos	387	225	1,7
CC de la Haute Lande	144	239	0,6
CC du Pays Morcenais	285	444	0,6
CC de Captieux Grignols	156	220	0,7
CC du Bazadais	808	593	1,4
CC du Canton de Villandraut	504	263	1,9
CC du Gabardan	13	102	0,1
CC du Pays d'Albret	524	296	1,8
CC du Pays de Roquefort	179	261	0,7
CC du Pays de Villeneuve de Marsa	495	336	1,5
CC du Pays Paroupian	804	379	2,1
Landes de Gascogne	**4299**	**3358**	**1,3**

Source : Sitadel 1999-2008	Origine du Maître d'ouvrage		
Résidences principales de particuliers pour usage personnel	interne à la CdC	interne au PLG	externe au PLG
de Captieux-Grignols	41%	52%	48%
de la Haute Lande	66%	68%	32%
du Bazadais	49%	54%	46%
du Canton de Pissos	46%	51%	49%
du Canton de Villandraut	24%	29%	71%
du Gabardan	64%	66%	34%
du Pays d'Albret	44%	49%	51%
du Pays de Roquefort	45%	57%	43%
du Pays de Villeneuve de M. A.	50%	53%	47%
du Pays Morcenais	47%	50%	50%
du Pays Paroupian	16%	28%	72%
Pays Landes de Gascogne	**43%**	**49%**	**51%**

Origine du Maître d'ouvrage					
CA du Marsan	CU de Bordeaux	franges agglo Bx (CC Montesq	CC du Pays de Langon	CC du Grand Dax	Pays du Bassin d'Arcachon
0%	9%	4%	5%	0%	2%
5%	5%	0%	0%	1%	2%
0%	10%	3%	11%	0%	1%
1%	13%	4%	0%	0%	14%
0%	17%	18%	11%	0%	3%
7%	4%	0%	0%	3%	0%
27%	4%	0%	0%	3%	1%
17%	1%	0%	0%	12%	1%
27%	0%	0%	0%	6%	0%
16%	1%	0%	0%	5%	0%
0%	29%	20%	2%	0%	11%
9%	**9%**	**5%**	**3%**	**3%**	**3%**

Selon les territoires, les ressorts du développement de l'habitat sont contrastés.

Au sein du Sud-Gironde :

- La Communauté de Communes du Pays Paroupian et celle du canton de Villandraut sont fortement inscrites dans un processus de développement de l'habitat lié à l'accueil de navetteurs (ménages qui travaillent dans les pôles d'emplois extérieurs).
- Au sein du Bazadais et de la Communauté de Communes de Captieux-Grignols, le développement de l'habitat répond à l'accueil de ménages travaillant dans les pôles d'emplois extérieurs (navetteurs) ou proches et au desserrement local de ménages qui se réinstallent sur le territoire.

Au sein de l'Ouest landais :

- accueil de ménages travaillant dans les pôles d'emplois extérieurs dans le canton de Pissos (navetteurs),

- desserrement local de ménages en Haute Lande qui se réinstallent sur le territoire,
- desserrement local et accueil ponctuel dans le Pays Morcenais.

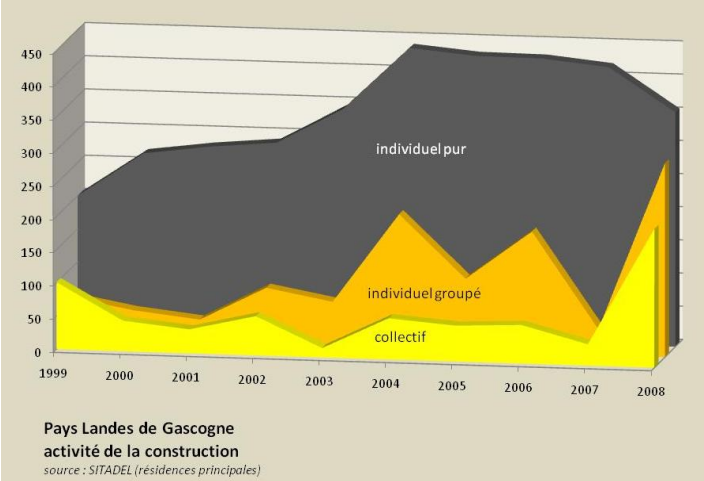
Au sein de l'Est landais :

- accueil de ménages travaillant dans le pôle de Mont-de-Marsan (navetteurs) au sein de la Communauté de Communes du Pays de Villeneuve de Marsan en Armagnac Landais,
- desserrement local de ménages qui se réinstallent sur le territoire et accueil de nouveaux ménages issus de l'agglomération montoise à Roquefort,
- desserrement local de ménages qui se réinstallent sur le territoire et accueil de publics externes au territoire (jeunes retraités, …) au sein du Gabardan.

2-3 Un développement peu diversifié et difficilement maîtrisé

L'activité de la construction du Pays des Landes de Gascogne est fortement indexée à la construction de maison individuelle :

- ce segment a concentré 66 % de l'activité de la construction et s'est développé dans une logique de diffusion sur l'ensemble des communes du Pays. Ce secteur a connu une montée en puissance progressive jusqu'en 2007 mais semble aujourd'hui en perte de vitesse.
- celui de l'individuel groupé ou du collectif qui plus modeste (34 % de l'activité de la construction) s'est développé plus récemment, par à coup sur les bourgs-centres du Pays, sous l'impulsion d'investisseurs



Pays Landes de Gascogne
activité de la construction
source : SITADEL (résidences principales)

Là encore les modes de développement urbain sont très contrastés selon les Communautés de Communes. Ils oscillent entre un développement monolithique centré sur la maison individuelle (Roquefort, Gabardan, Villandraut, Pissos) et un développement plus diversifié (Pays Paroupian, Morcenais, …)

Résidences principales construites entre 1999 et 2008	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur
de Captieux-Grignols	10%	23%	67%
de la Haute Lande	11%	24%	65%
du Bazadais	23%	16%	60%
du Canton de Pissos	12%	15%	73%
du Canton de Villandraut	3%	19%	79%
du Gabardan	1%	4%	94%
du Pays d'Albret	12%	14%	74%
du Pays de Roquefort	0%	6%	94%
du Pays de Villeneuve de Marsan en Arma	20%	13%	68%
du Pays Morcenais	16%	26%	58%
du Pays Paroupian	8%	46%	46%
Landes de Gascogne	**13%**	**21%**	66%

Le ressort proposé pour répondre aux besoins en logement reste ainsi étroit et peu diversifié dans beaucoup de territoires.

Sur un autre registre, la maîtrise du développement urbain et de l'habitat reste problématique. L'activité de la construction :

- s'organise pour moitié (46 %) en dehors de documents d'urbanisme
- est faiblement inscrite dans des opérations d'aménagement maîtrisées (38%).

Mais les pratiques des territoires sont variables. Certains organisent leur développement dans le cadre d'opérations d'aménagement de type lotissement (Albret, Morcenais, Haute-Lande), d'autres se développent sans cadre, en diffus, au gré des projets des ménages et de la libéralisation des gisements fonciers (Pays Paroupian, canton de Villandraut, Captieux-Grignols,…).

Dans ce cadre, les consommations foncières sont intenses, elles reproduisent un mode d'occupation de l'espace traditionnel de très faible densité.

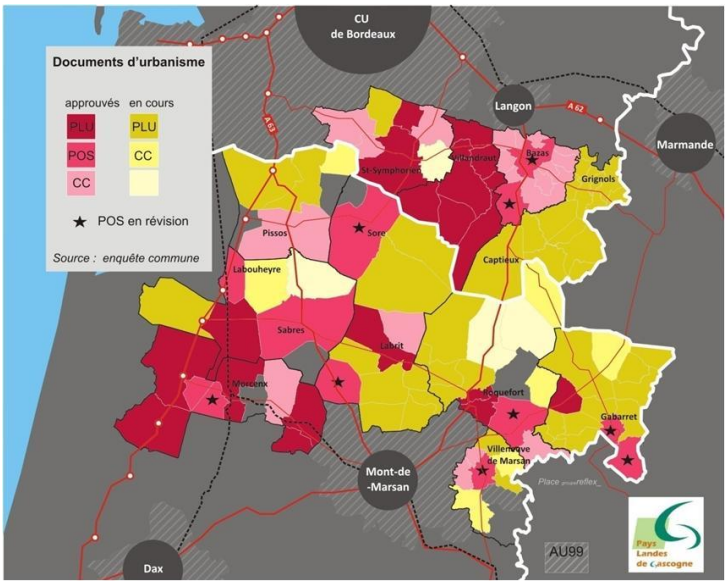
La stratégie développée par la plupart des communes est **d'anticiper l'accueil en proposant du foncier à bâtir,** en ayant recours à l'élaboration de documents d'urbanisme. Sur ce registre, les territoires sont aujourd'hui en « ordre de marche ».

Les projets d'accueil des communes annoncent **une ouverture foncière soutenue.** Mais l'accueil se joue au gré des stratégies communales.

Dans un tel contexte, les stratégies résidentielles des ménages croisent celles des propriétaires fonciers et ce sont les habitants qui font l'aménagement du territoire.

Source : Sitadel	hors document d'urbanisme	hors zone opérationnelle	lotissement
du Canton de Pissos	82%	70%	30%
de la Haute Lande	2%	54%	45%
du Pays Morcenais	8%	53%	47%
du Gabardan	55%	72%	28%
du Pays d'Albret	7%	53%	47%
du Pays de Roquefort	36%	71%	28%
du Pays de Villeneuve de M.	49%	77%	22%
de Captieux-Grignols	93%	90%	8%
du Bazadais	48%	69%	29%
du Canton de Villandraut	83%	85%	14%
du Pays Paroupian	86%	73%	26%
Pays Landes de Gascogne	48%	69%	30%

Taille moyenne des surfaces bâties	hors zone opérationnell	en lotissement	**globalement**
du Canton de Pissos	2 570	1 459	2 235
de la Haute Lande	2 688	1 207	2 030
du Pays Morcenais	2 387	1 350	1 839
du Gabardan	2 692	1 495	2 347
du Pays d'Albret	3 158	1 795	2 493
du Pays de Roquefort	2 603	1 446	2 257
du Pays de Villeneuve de M.	2 647	1 277	2 319
de Captieux-Grignols	3 078	2 143	2 985
du Bazadais	2 947	1 470	2 455
du Canton de Villandraut	3 177	1 345	2 913
du Pays Paroupian	2 940	1 469	2 466
Landes de Gascogne	**2 837**	**1 460**	2 386



Alors que la recherche de nouveaux modes d'accueil est à l'ordre du jour pour optimiser les coûts d'équipements collectifs et promouvoir des alternatives au modèle d'habitat dispersé, les questions concernant la maîtrise des sites, des rythmes d'urbanisation et la qualification des produits habitat apparaissent stratégiques. L'habitat est un levier pour structurer le développement du territoire.

3. Des marchés du logement et parcours résidentiels problématiques

3-1 La solvabilité des ménages en question

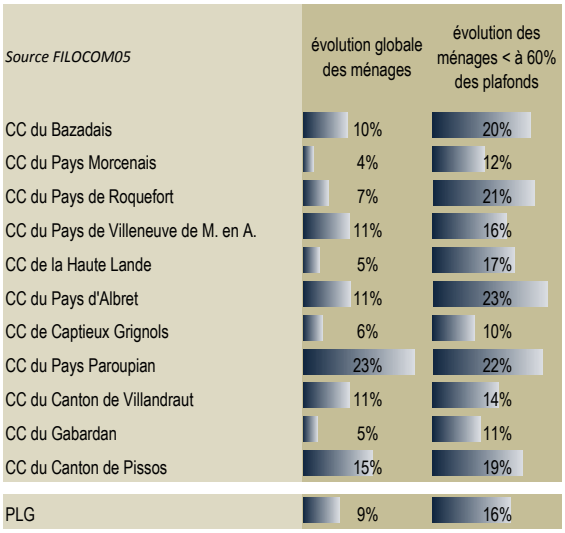
La fragilité financière des ménages du Pays des Landes de Gascogne est une constante à prendre en compte dans l'ensemble des territoires, quels que soient les statuts d'occupation. Elle concerne les propriétaires comme les locataires, du secteur public comme du secteur privé.

Comme d'autres territoires, le Pays des Landes de Gascogne doit composer avec la **vulnérabilité croissante des ménages**. L'augmentation du nombre de ménages (+9%) est notamment marquée par une augmentation des ménages « pauvres » (+16 % des ménages aux ressources inférieures à 60 % des plafonds). La dynamique d'accueil, fortement marquée par l'arrivée de ménages issus des grandes agglomérations en accession à la propriété, s'est organisée dans un jeu de spécialisation sociale des territoires. La nouvelle attractivité du Pays est marquée par une fonction d'accueil de ménages économiquement fragiles.

Dans ce contexte, le territoire doit faire face à une diversité croissante des besoins. Les évolutions sociétales (décohabitation, installation en couple, arrivée des enfants, divorce, départ des enfants, retraite, perte d'autonomie, …) comme les évolutions des rapports de travail (mobilité accrue, contrats précaires, chômage, …) durcissent les conditions d'accès au logement et s'accompagnent de nouveaux besoins en logement.

situtation des ménages face aux plafonds HLM	nb ménages	**inférieur aux plafonds HLM**	< à 60%	de 60 à 100%	plus de 100%
CC du Bazadais	3802	**74%**	43%	32%	26%
CC de Captieux Grignols	2153	**77%**	49%	28%	23%
CC du Pays Paroupian	1761	**76%**	44%	31%	24%
CC du Canton de Villandraut	1881	**72%**	41%	31%	28%
CC du Canton de Pissos	1360	**72%**	41%	31%	28%
CC de la Haute Lande	2305	**75%**	45%	30%	25%
CC du Pays Morcenais	3838	**75%**	41%	35%	25%
CC du Gabardan	1571	**78%**	49%	28%	22%
CC du Pays d'Albret	2160	**73%**	43%	30%	27%
CC du Pays de Roquefort	2903	**74%**	40%	34%	26%
CC du Pays de Villeneuve de M.	2370	**75%**	44%	32%	25%
PLG	26104	**75%**	43%	31%	25%

situtation des ménages face aux plafonds HLM *source FILOCOM05*	ensemble des ménages	PO	Locataires privés	HLM
< à 60%	43%	33%	61%	68%
de 60 à 100%	31%	36%	28%	23%
plus de 100%	25%	31%	11%	8%



L'adaptation des produits logements à la diversité des parcours résidentiels est à inscrire au cœur des projets d'accueil.

3-2 L'accession à la propriété

Les propriétaires-occupants représentent 65 % des ménages du territoire. Le fait propriétaire est prédominant dans l'ensemble des composantes du Pays même si certains territoires présentent une plus grande diversité de statut.

L'accession à la propriété constitue le principal segment du marché pour répondre aux besoins de mobilité résidentielle des ménages. Plus de la moitié des mobilités résidentielles observées entre 1999 et 2005 (source FILOCOM) s'est organisée sur le marché de l'accession (54 %).

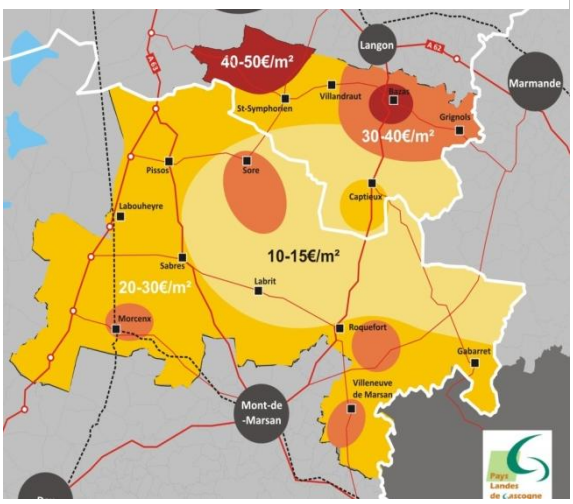
Dans ce contexte, la construction neuve (2001-2005) n'a été le support que de 15% des mobilités résidentielles des accédants. La mobilité résidentielle des propriétaires s'organise majoritairement dans le marché de seconde main et notamment dans le parc ancien (45 % dans le parc ancien construit avant 1948 et 33 % dans le parc construit entre 1948 et 1991).

- L'accession dans le neuf reste globalement à coût abordable, mais face aux tensions croissantes dans les zones de « contact », la concurrence sur le marché foncier est de plus en plus difficile pour les ménages locaux. Les capacités d'achat et d'endettement d'un ménage du territoire dont les ressources moyennes se situent à hauteur de 27 000€ (source DGI 2006) sont inférieures à celles des ménages des agglomérations (32 000€).

- Sur le marché de seconde main les niveaux des prix sont aussi globalement accessibles. Ils sont en général inférieurs aux moyennes départementales et aux moyennes des secteurs de référence. Pourtant sur ce segment, le marché se tend sur certains territoires. La proximité des marchés extrêmement tendus (littoral, Bassin d'Arcachon, agglomération bordelaise) ou la présence d'un marché du logement touristique sont des facteurs qui pèsent à la hausse sur le niveau des prix pratiqués. Ainsi, au sein du Pays Paroupian et à l'opposé dans le Gabardan, les prix sont sensiblement plus élevés et les conditions d'accès à la propriété plus problématiques.

source INSEE 2006	Taux de propriétaires en 2006
CC de Captieux Grignols	66%
CC de la Haute Lande	62%
CC du Bazadais	63%
CC du Canton de Pissos	59%
CC du Canton de Villandraut	69%
CC du Gabardan	70%
CC du Pays d'Albret	66%
CC du Pays de Roquefort	69%
CC du Pays de Villeneuve de M.	69%
CC du Pays Morcenais	63%
CC du Pays Paroupian	65%
Pays des Landes de Gascogne	**65%**

Prix du m² à bâtir / *Source : enquête BE 2008*



Maisons anciennes (prix moyens en euros)		
enquête BE	CC du Bazadais	145 596
	CC du Canton de Villandraut	157 110
	CC de Captieux-Grignols	160 132
	CC du Pays Paroupian	173 855
Perval	**Secteur de Langon**	**166 800 €**
	Gironde	**238 500 €**
enquête BE	CC du Pays de Roquefort	135 180
	CC du Pays d'Albret	147 000
	CC de la Haute Lande	151 000
	CC du Pays de Villeneuve de M.	162 667
	CC du Pays Morcenais	178 333
	CC du Canton de Pissos	233 765
	CC du Gabardan	260 475
Perval	**Secteur de Mont-de-Marsan**	**173 000 €**
	Landes	**205 600 €**
enquête BE	Pays des Landes de Gascogne	**176 444**

3-3 Le marché locatif privé

Le locatif apporte une contribution majeure à la prise en compte des besoins de mobilité résidentielle : à l'échelle du Pays, il représente 31% du parc de logements et 46 % des mouvements résidentiels opérés entre 2001 et 2005 (source FILOCOM). Ce parc apporte de la souplesse dans le déroulement des parcours résidentiels. **Le parc locatif ancien revêt une fonction particulière** face aux besoins de mobilité résidentielle : 68 % des «emménagés récents» locataires opèrent leur parcours dans le parc locatif construit avant 1948.

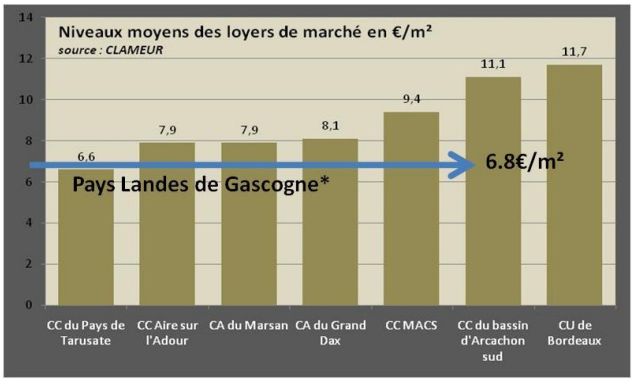
Le parc locatif connaît un développement modeste : seuls 17 % des résidences principales construites (MO privé) étaient destinés à la location, à la faveur d'investissements de particuliers et de quelques opérations groupées (défiscalisation), notamment à St Symphorien, Villeneuve de Marsan, Bazas.

	Taux de locataires (privé, HLM, gratuit)		
source INSEE	**1999**	**2006**	
CC de Captieux Grignols	38%	34%	-3
CC de la Haute Lande	42%	38%	-3
CC du Bazadais	41%	37%	-3
CC du Canton de Pissos	42%	41%	-1
CC du Canton de Villandraut	37%	31%	-6
CC du Gabardan	36%	30%	-6
CC du Pays d'Albret	39%	34%	-5
CC du Pays de Roquefort	35%	31%	-4
CC du Pays de Villeneuve de M.	36%	31%	-5
CC du Pays Morcenais	43%	37%	-5
CC du Pays Paroupian	42%	35%	-7
Pays des Landes de Gascogne	**39%**	**35%**	**- 4 points**

Dans ce contexte, face au développement de l'habitat largement indexé sur l'accession à la propriété, la présence du parc locatif (son poids) a diminué sur toutes les composantes du Pays. Cette diminution est particulièrement significative pour les territoires en fort développement comme le Pays Paroupian, le Pays du Villeneuvois ou le canton de Villandraut. C'est aussi le cas dans les territoires les plus reculés comme le Gabardan où l'absence d'opérateur-investisseur (propriétaire-bailleur) ne permet pas de promouvoir un équilibre, une diversité de l'offre de logements.

Aujourd'hui, les freins à la mobilité tiennent à sa présence trop faible dans les territoires. Le parc locatif est concentré sur 4 centres bourgs du Pays (Bazas, Morcenx, Villeneuve-de-Marsan, Labouheyre) qui à eux quatre, regroupent un quart du parc locatif. Ailleurs, le marché locatif est étroit, rare. L'analyse des offres de location sur ces territoires est éclairante : il n'existe pas d'offre de mise en location lisible au travers les agences immobilières. La mise en location des offres s'organise en dehors des réseaux professionnels. Les difficultés des élus locaux face à la demande locative, même ténue, corroborent cette réalité locale : 83 % des communes (77 communes sur 93 ayant répondu), considèrent que les difficultés du marché locatif sont liées à la rareté de l'offre.

Les niveaux de loyers sont en effet peu élevés, inférieurs à ceux pratiqués dans les territoires ou les agglomérations aux alentours.



* *Source : enquête BE 2008 sur la base d'une soixantaine d'annonces concentrées sur les quatre bourgs-centres*

3-4 L'offre locative publique

Comparativement aux autres Pays d'Aquitaine, le parc locatif social est relativement bien doté au sein du Pays des landes de Gascogne.

source INSEE / EPLS 2007	Population 2006	Parc Locatif social	densité pour 1000 habitants
Adour Châlosse Tursan	79 736	861	10,8
Coeur Entre-Deux-Mers	88 429	1245	14,1
Médoc	88 762	1328	15,0
Landes Nature Cote d'Argent	44 546	783	17,6
Haut Entre-Deux-Mers	25 670	467	18,2
Haute Gironde	72 569	1441	19,9
Rives de Garonne	49 165	1050	21,4
Landes de Gascogne	62 446	1399	22,4
Graves et Landes de Cernes	69 674	1610	23,1
Bassin d'Arcachon et Val de l	128 290	3274	25,5
Libournais	141 069	4458	31,6
Adour Landes Océanes	148 960	4817	32,3

Il existe néanmoins de grandes disparités entre les Communautés de Communes. Ces disparités sont liées à l'histoire économique des territoires et aux fonctions du parc HLM en faveur du développement local et de l'aménagement du territoire. Sur ce registre, la contribution du parc locatif communal est aussi à prendre en compte. Elle représente près du quart du parc locatif public. Elle est surtout présente là où les opérateurs spécialisés le sont moins.

Sur la période récente, les rythmes de développement du parc HLM sont restés modestes. En moyenne, c'est une trentaine de logements HLM qui a été construit chaque année sur le territoire du pays correspondant à 7 % de l'activité de la construction. Ces nouveaux logements ont majoritairement été implantés dans les pôles relais ou petits bourgs de services.

Source EPLS	Répartition du parc HLM au 01/01/2008		Evolution de l'effort de construction sur la période 1999/2007	
Poles de référence	575	*40%*	55	*20%*
Poles relais	550	*38%*	128	*46%*
Petits bourgs	318	*22%*	94	*34%*
Total	1443	*100%*	277	*100%*

- Dans l'Est landais, la présence du parc locatif public reste ténue et modeste (Villeneuve, Gabardan, Roquefort). Dans le Pays d'Albret le parc communal vient compenser significativement la faible présence du parc HLM

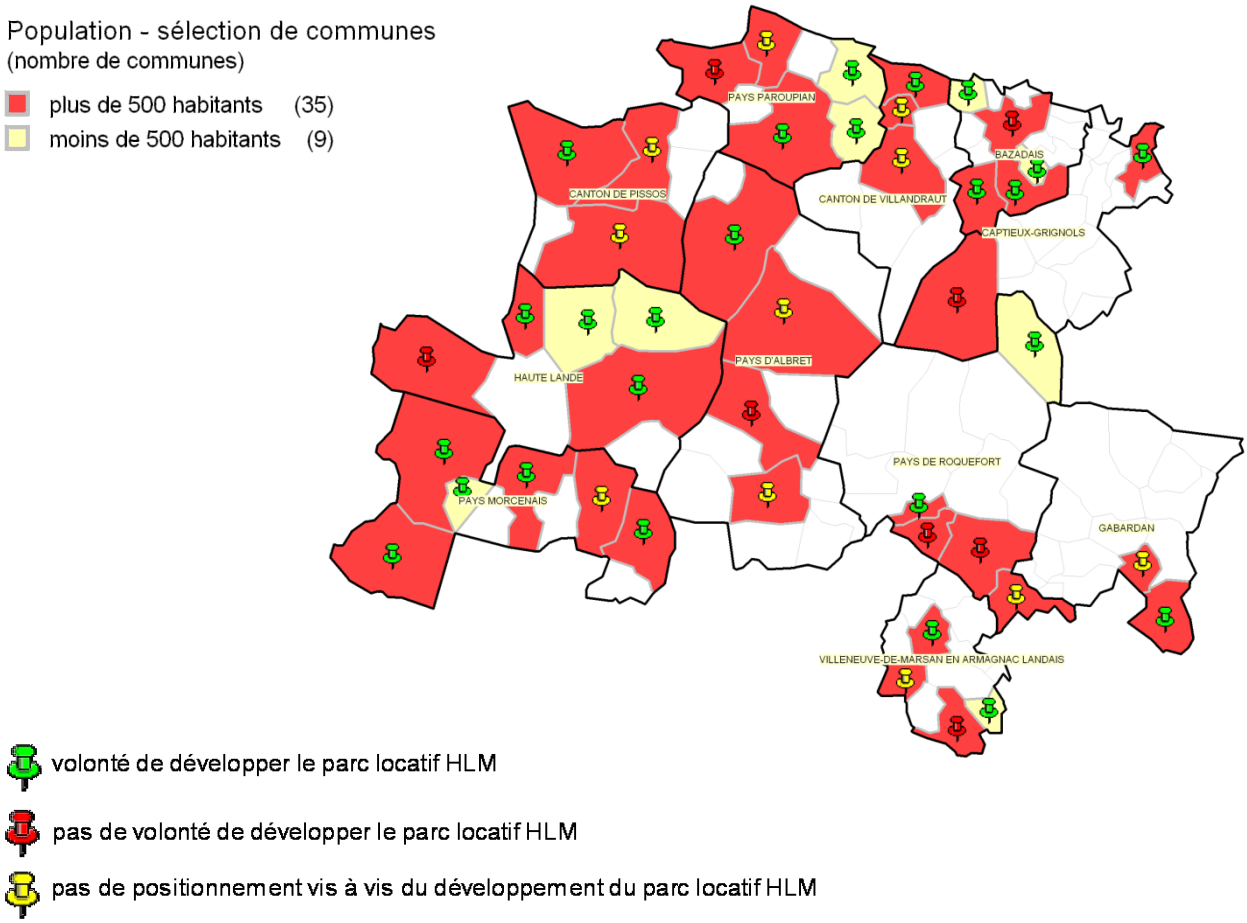
- L'Ouest landais (Haute Lande, canton de Pissos, et le Morcenais) a fortement bénéficié de cette politique de développement local et d'aménagement du territoire. Ce territoire dispose d'un parc locatif public important construit dans les années 1970 et 1980. Ce parc, aujourd'hui daté, est souvent confronté à des problématiques d'attractivité tant ses qualités notamment en terme de consommation d'énergie ne répondent plus aux exigences actuelles.

Parc locatif public	parc HLM 2008 (source EPLS)	taux HLM	logements communaux (source enquête mairie)	taux locatif public / RP 2006
CC de Captieux Grignols	79	3,6%	65	7%
CC de la Haute Lande	225	9,7%	23	11%
CC du Bazadais	216	5,5%	46	7%
CC du Canton de Pissos	155	10,6%	10	11%
CC du Canton de Villandraut	63	3,2%	39	5%
CC du Gabardan	29	1,8%	31	4%
CC du Pays d'Albret	80	3,7%	99	8%
CC du Pays de Roquefort	42	1,5%	94	5%
CC du Pays de Villeneuve de M.	16	0,7%	55	3%
CC du Pays Morcenais	413	10,6%	86	13%
CC du Pays Paroupian	125	7,0%	31	9%
Pays des Landes de Gascogne	1 443	5,4%	579	8%

- Globalement le Sud-Gironde observe un déficit même si la situation est plus contrastée. La construction récente significative (246 logements depuis 1999, soit près de la moitié du parc locatif public) ne parvient pas néanmoins à suivre le rythme de développement du territoire. Par ailleurs, la politique de vente du patrimoine HLM contribue à la diminution de la présence du parc HLM (entre 1999 et 2006 le taux de HLM est passé de 5 à 4 % des résidences principales). Le parc communal est important, il vient compenser pour partie le déficit d'investissement des opérateurs publics HLM.

Aujourd'hui, le développement du locatif à coût abordable constitue une priorité pour plus de 73 % des communes, 31 % considérant qu'il s'agit d'un enjeu très important.

enquête commune	sans importance	important	très important	ss rép
l'accession à la propriété	2%	58%	19%	22%
l'accession sociale à la propriété	11%	46%	10%	33%
Développement du locatif	8%	47%	14%	31%
Développement du locatif à cout abordable	6%	42%	31%	21%



Accueil et desserrement des ménages demandent à être pris en compte dans une offre plus large et plus diversifiée. Le développement du locatif à coût abordable constitue une priorité pour près des ¾ des communes. Ainsi, l'adaptation des produits logements à la diversité des parcours résidentiels et le développement du parc locatif accessible sont à inscrire au cœur des projets d'accueil. En ce sens, le locatif apparaît comme un enjeu à remettre sur le devant de la scène.

3-5 La permanence de situations de mal logement

Des problématiques récurrentes dans les territoires qui englobent les situations :

- de logement indigne et insalubre,
- d'efficacité et de précarité énergétique

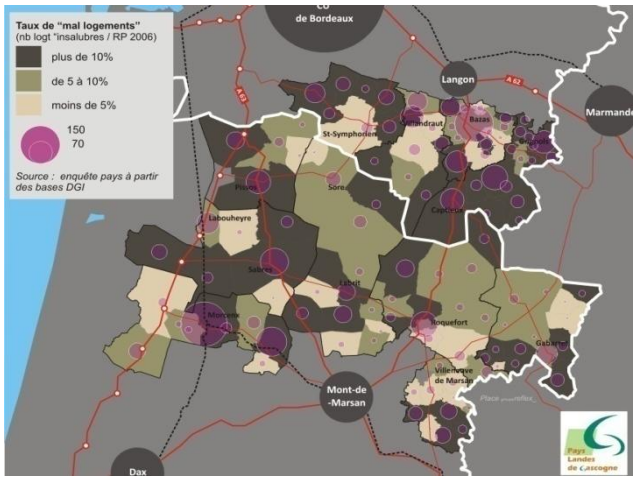
2 600 situations de mal logement (dont 2 300 réellement contrôlées[4]) **soit 10 % des ménages**

La situation du mal logement sur le Pays concerne les locataires (900 ménages soient 43 % des situations) et plus encore les propriétaires (1 173 ménages soit 57 % des situations).

Rapporté à la présence modérée d'un parc locatif sur le territoire, les situations de mal logement des locataires marquent un effet de déqualification ou d'inadaptation de ce parc sur le territoire. 12% des locataires du territoire sont en situation de mal logement, 7% chez les propriétaires.

Ces situations sont fortement contrastées selon les communautés de Communes. Pour certaines, la situation du mal logement est fortement marquée par les locataires (CdC Morcenais, Haute Lande, Pays d'Albret). Ce sont les territoires ruraux avec une tradition industrielle. Pour d'autres, les territoires ruraux ou périurbains, cette question reste majoritairement indexée sur les propriétaires occupants même si le peu de parc locatif est souvent problématique.

Communauté de Communes	Logements occupés dans de mauvaise conditions de confort (potentiellement indigne ou insalubre)	Taux de mal logement
de Captieux-Grignols	374	17%
de la Haute Lande	217	9%
du Bazadais	362	9%
du Canton de Pissos	127	9%
du Canton de Villandraut	193	10%
du Gabardan	167	10%
du Pays d'Albret	191	9%
du Pays de Roquefort	237	8%
du Pays de Villeneuve de M	141	6%
du Pays Morcenais	426	11%
du Pays Paroupian	172	10%
PLG	**2607**	**10%**



Communes ayant répondues aux questionnaires logements	Propriétaires 2006 (INSEE)	PO "mal logé" (enquête terrain)		Locataires privés 2006 (INSEE)	Locataires "mal logé" (enquête terrain)		poids du locatif dans "le mal logement"
		nb	taux		nb	taux	
CC de Captieux Grignols	1 301	175	13%	617	99	16%	36%
CC de la Haute Lande	1 219	84	7%	615	94	15%	53%
CC du Bazadais	2 403	194	8%	1 264	118	9%	38%
CC du Canton de Pissos	377	30	8%	183	10	5%	25%
CC du Canton de Villandraut	1 335	106	8%	558	70	13%	40%
CC du Gabardan	978	86	9%	410	32	8%	27%
CC du Pays d'Albret	1 431	58	4%	655	109	17%	65%
CC du Pays de Roquefort	1 888	139	7%	788	79	10%	36%
CC du Pays de Villeneuve de M.	1 487	72	5%	696	27	4%	27%
CC du Pays Morcenais	2 383	144	6%	1 020	219	21%	60%
CC du Pays Paroupian	986	85	9%	422	45	11%	35%
Pays des Landes de Gascogn	15 789	**1173**	7%	7 229	**902**	12%	43%

[4] Enquête Pays au logement à partir des bases des fichiers MajicII de la DGI

Partie II – Les orientations du Schéma Territorial de l'Habitat

1. Un enjeu stratégique : inscrire le développement de l'habitat dans un projet territorial d'ensemble
2. La maîtrise foncière au service de l'habitat
3. La diversification des produits habitat et l'appui aux parcours résidentiels
4. L'amélioration de l'habitat et la valorisation du patrimoine bâti ancien
5. L'observation et l'animation des politiques territoriales

1. Un enjeu stratégique : inscrire le développement de l'habitat dans un projet territorial d'ensemble

Les scénarios de développement démographique varient :
- entre des gains de population situés autour de 2 400 habitants : scénario de poursuite des tendances démographiques longues (1990-2007), soit un taux de croissance de 0,5 % par an,
- et des gains de population estimés à 4 400 habitants dans le cadre de scénario de poursuite des tendances récentes (1999-2007),

Selon ces hypothèses, les besoins se situent autour de la production de 2 500 à 3 200 logements pour les 6 prochaines années (entre 400 et 550 logements par an).

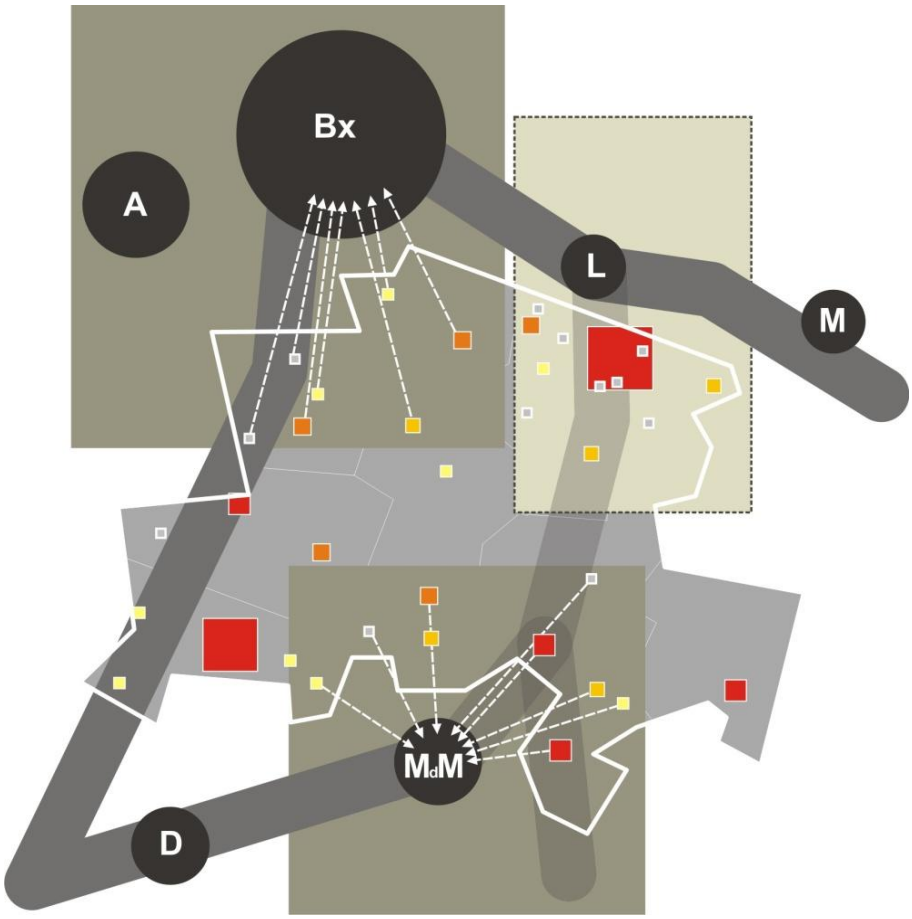
Besoins en logement	tot besoins en logt (fil de l'eau 99-07)	besoin annuel	tot besoins en logt (fil de l'eau 90-07)	besoin annuel	rythme annuel construction des RP 99-08
CC de Captieux Grignols	198	33	151	25	32
CC du Bazadais	480	80	387	65	79
CC du Canton de Villandraut	289	48	232	39	36
CC du Pays Paroupian	443	74	266	44	50
CC de la Haute Lande	215	36	155	26	29
CC du Canton de Pissos	284	47	252	42	28
CC du Gabardan	155	26	138	23	15
CC du Pays d'Albret	288	48	201	33	37
CC du Pays de Roquefort	244	41	193	32	34
CC du Pays de Villeneuve de Marsan en A.	327	55	240	40	43
CC du Pays Morcenais	365	61	260	43	56
Pays des Landes de Gascogne	**3 289**	**548**	**2 473**	**412**	**439**

Le diagnostic comme les ateliers territoriaux a mis en évidence l'importance de la nouvelle donne s'agissant des dynamiques de l'habitat du Pays des Landes de Gascogne. Face à l'intensité de la mutation que connaît le territoire, il ne s'agit plus seulement de s'ouvrir et de rendre possible l'accueil. Il s'agit de l'organiser, de l'orienter, de le maîtriser davantage pour « ne pas subir ». Les échanges[5] ont été convergents : ils confirment l'importance que revêt la question de l'habitat pour l'attractivité du territoire, sa cohésion, son identité.

[5] Les débats de prospective territoriale, fondateur de la stratégie habitat ont eu lieu à l'échelle du Pays dans son ensemble et déclinés sur ses trois grandes composantes territoriales.

La stratégie territoriale du Schéma de l'Habitat pour prendre en compte et soutenir la dynamique des territoires, vise à réorienter le scénario du fil de l'eau qui tend à la **dissociation des territoires** et promeut un scénario qui vise **un développement solidaire et interdépendant**.

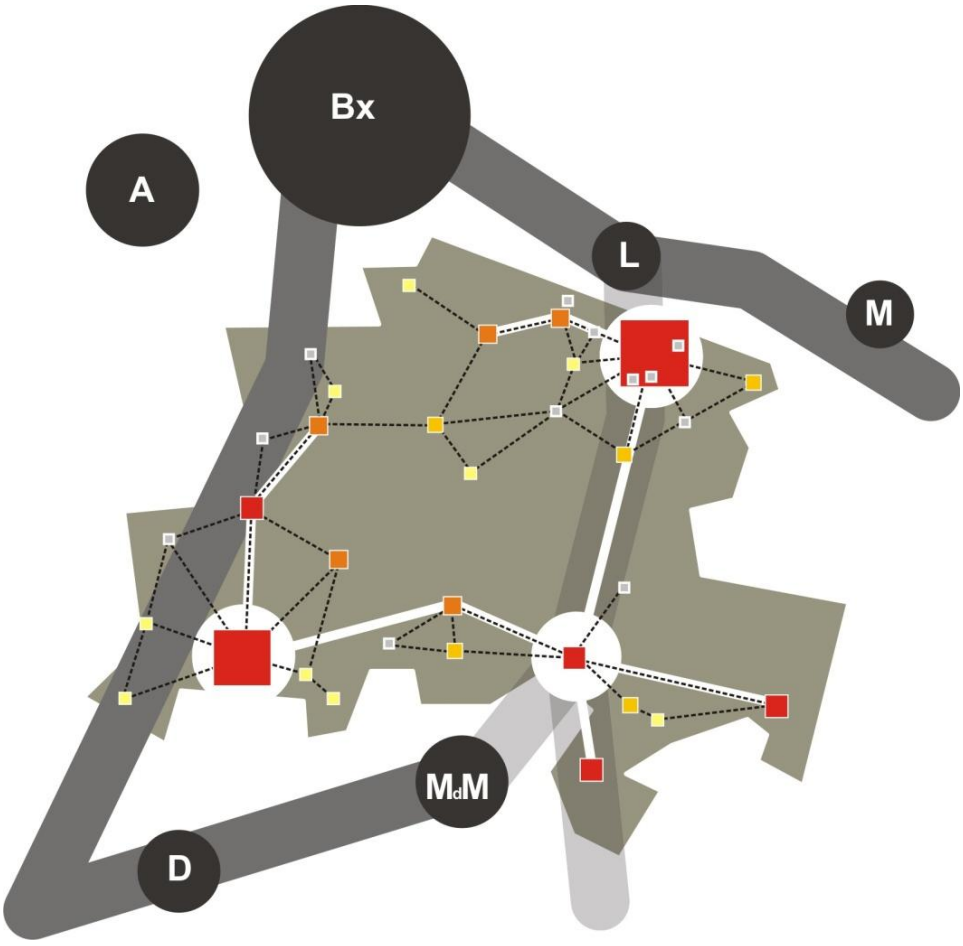
Au fil de l'eau, mais aussi vu de l'extérieur, les choses paraissent simples, sinon entendues. Les franges du Pays des Landes de Gascogne (l'Est landais au contact de Mont de Marsan, le Sud-Gironde à proximité de l'agglomération bordelaise) sont de plus en plus associées et dépendantes de la dynamique des territoires voisins. Ce sont des espaces de desserrement résidentiel dont le devenir serait soumis aux dynamiques métropolitaines. Dans cette grille de lecture, les autres territoires du Pays des Landes de Gascogne sont quant à eux appréhendés en creux : ce sont des espaces à l'écart, peu affectés par le desserrement urbain, notamment le Gabardan, l'Albret. Un énoncé stratégique évident tend alors à accompagner cette représentation de la dissociation des territoires. Il s'agit de prendre acte des trajectoires de développement séparées : les logiques centripètes des marges d'un côté, le développement autocentré et résiduel de l'autre. Dans cette perspective, le Schéma de l'Habitat n'a qu'une faible fonction intégratrice : il doit se concentrer sur les espaces les plus fragiles tandis que les autres sites sont absorbés par les espaces dont ils dépendent de plus en plus.



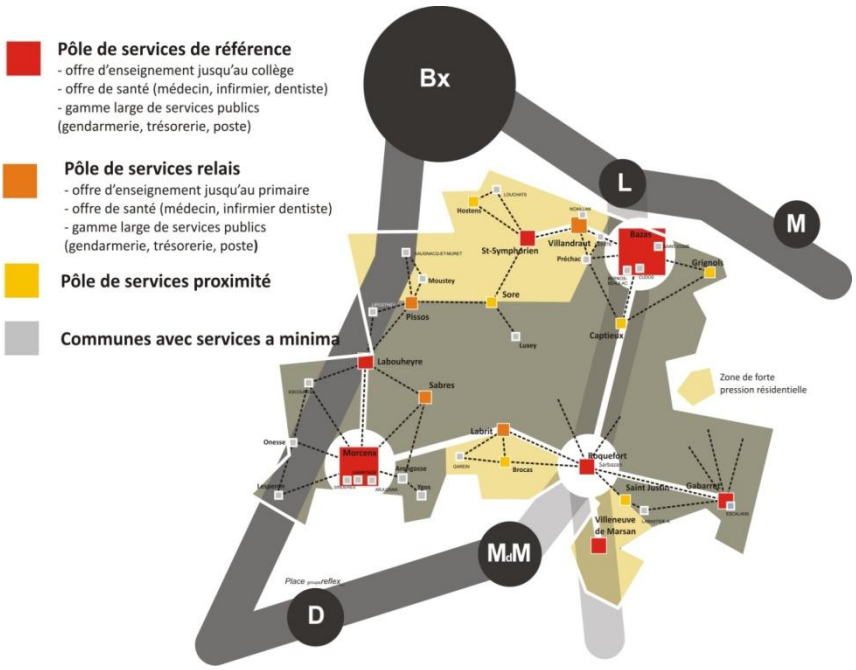
Face au scénario du fil de l'eau, le projet territorial d'ensemble :
un développement solidaire et interdépendant

- Interdépendant, car les jeux sont plus complexes : si les dynamiques des composantes du Pays des Landes de Gascogne sont différentes, elles peuvent aussi faire levier et jouer au bénéfice des autres espaces du Pays des Landes de Gascogne. Autrement dit, elles n'ont pas nécessairement vocation à conduire à un développement découplé entre les territoires. Pour autant qu'elles soient accompagnées, elles peuvent aussi contribuer à la cohésion de l'ensemble. A cet égard l'affirmation des polarités peut promouvoir de nouveaux équilibres au sein du territoire et l'habitat constitue un moteur pour les conforter ou les faire émerger. En ce sens, les stratégies habitat sont à adapter selon les composantes du Pays des Landes de Gascogne pour venir soutenir un projet territorial d'ensemble.

- Solidaire, car le STH permet de prendre en compte des problématiques communes qui seraient restées invisibles sans lui. De même, le STH permet d'apporter un cadre d'efficience, en rendant possible la mobilisation et la consolidation de moyens qui seraient inaccessibles s'ils étaient pris en charge au niveau des communes ou des EPCI. Cette fonction d'assembleur et d'interpellation constitue une plus-value. Elle peut permettre aussi de mieux faire prendre en compte certains enjeux par les autres politiques publiques, notamment s'agissant de leur territorialisation (PDALPD, urgence…). Elle peut aussi être opportune pour inscrire le territoire dans les nouvelles stratégies de développement (SCOT...).



Les traductions habitat d'un développement solidaire et interdépendant :



A/ l'organisation et la polarisation de l'habitat autour de grandes polarités, « têtes de pont » du développement du Pays et point d'appui de la solidarité territoriale : Bazas à organiser, Morcenx à consolider, Roquefort à faire émerger, Villeneuve de M. à diversifier, Gabarret à maintenir.

Dans ces pôles structurants, l'habitat :

1. soutient l'offre de services et d'emplois des territoires,
2. optimise les déplacements et permet le développement des transports publics,
3. limite l'empreinte environnementale et les coûts de développement,
4. propose une diversité de produits et de fonctions pour prendre en compte la multitude des parcours résidentiels des ménages du Pays.

B/ Les pôles de services relais ou de proximité constituent des points d'appui au développement maîtrisé de l'habitat : Saint-Symphorien, Villandrault, Hostens, Grignols, Captieux, Labouheyre, Sabres, Pissos, Sore, Labrit, Brocas, Saint Justin

Au sein de ces pôles, le développement de l'habitat :

1. s'inscrit dans une démarche de développement maîtrisé pour préserver et valoriser l'identité du territoire
2. conforte et tire parti de l'offre de services
3. se diversifie pour soutenir le fonctionnement des bassins de vie de proximité

C/ La maîtrise du développement de l'habitat au bénéfice des petits bourgs de services au sein du massif forestier : Noaillan, Uzeste, Préchac, Bernos-Beaulac, Cudos, Lerm, Luxey… Moustey, Saugnacq et Muret, Lesperon, Arengosse, Ygos… Garein, Labastide d'A., …

L'accueil est réorienté dans une démarche de développement mesuré et le développement de l'habitat :

1. préserve et valorise l'identité du territoire en optimisant le foncier de la zone agglomérée
2. conforte l'offre de services
3. se diversifie en prenant appui sur de la requalification de l'habitat et du patrimoine ancien

2. La maîtrise foncière au service de l'habitat

Ce qui fait question	▪ Une offre foncière abondante en secteur diffus ▪ Un recours insuffisamment répandu aux procédures et aux outils d'aménagement ▪ Un développement qui s'opère par extensions en délaissant des gisements significatifs à proximité des services et des équipements ▪ Des réserves communales rares et aléatoires
Les objectifs du STH	▪ Contribuer à la maîtrise des sites de développement de l'habitat ▪ Soutenir des formes urbaines respectueuses de l'identité du territoire et de ses paysages ▪ Rendre les rythmes de développement de l'habitat soutenables ▪ Faire prendre en compte les démarches de développement durable
L'action du STH	▪ La mobilisation des opérateurs au service d'un programme d'ensemble consolidant des interventions différenciées selon les territoires : - réserves foncières dans les sites en pression, - terrains et bâtis stratégiques dans les bourgs, immeubles clés dans les villages ▪ Un service de conseil urbain et d'appui technique aux communes

La mise en œuvre des orientations du Schéma Territorial de l'Habitat commande d'articuler deux étapes :

- L'identification du foncier et de l'immobilier stratégiques

- en identifiant, avec les communes et au regard des projets urbains, le foncier mutable et celui qui paraît maîtrisable (atlas foncier des sites stratégiques),
- en organisant un dispositif de veille foncière

- La mobilisation d'une capacité portage pour engager des projets habitat structurants

- en développant les outils de préemption foncière (DPU …),
- en prenant appui sur des outils d'action foncière du Conseil Général (EPFL, SEM …) pour mettre en œuvre un plan pluriannuel d'acquisition foncière au service de l'habitat
- en allant éventuellement vers des procédures d'aménagement et de maitrise foncière (ZAC, PAE ZAD …) permettant de valoriser le portage foncier et de mobiliser la capacité d'action foncière.

Ces objectifs font appel à une capacité d'expertise, une animation permanente et des moyens d'intervention pour assurer le portage foncier. Le Pays peut être le lieu permettant d'assurer la mutualisation et la mise en cohérence des moyens, conditions indispensables pour de l'efficacité et la faisabilité de l'action.

3. La diversification des produits habitat et l'appui aux parcours résidentiels

Ce qui fait question	▪ Un développement de l'habitat trop tourné vers une seule offre : l'accession à la propriété ▪ Une offre locative de bonne qualité rare ▪ Une difficulté à mobiliser les opérateurs dans les territoires de faible densité ▪ Des publics peu pris en compe (jeunes…) ▪ Des publics de plus en plus vulnérables (accédants en difficultés)
Les objectifs du STH	▪ Développer les offres locatives accessibles répondant à la diversité des parcours résidentiels, aux évolutions sociales et sociétales ▪ Favoriser le développement de la mixité sociale et inter-générationnelle ▪ Assurer la prise en compte des problématiques des territoires non couverts ▪ Optimiser tous les gisements (par public, communal, privé,…) ▪ Soutenir la mise en œuvre de réponses sociales adaptées
L'action du STH	▪ Des programmes opérationnels d'ensemble (parc HLM, communal, privé…) associés à la mobilisation d'opérateurs et d'un large partenariat financier

La stratégie proposée dans le cadre du Schéma articule et combine l'accompagnement du développement, le rattrapage des déficits, et l'amélioration de l'existant. La montée en diversité se décline de manière graduée et mesurée selon les Communautés de Communes.

- Pour les CdC du Pays Paroupian et de Captieux-Grignols, de la Haute Lande, du Canton de Pissos, du Pays d'Albret et du Pays Morcenais l'enjeu est de maintenir le poids relatif du parc locatif à loyers abordables. Dans cette configuration l'effort se situe à hauteur de 15% des besoins en logement,
- Pour les CdC du Bazadais et du canton de Villandrault ; du Pays de Roquefort, de Villeneuve et du Gabardan les enjeux de rattrapage nécessitent de dédier une part plus importante à la prise en compte de ces besoins (20 %).

.

		Taux de locatif à loyers maîtrisés (2010)	Objectif de développement du parc LLC (en taux / aux résidences principales projetées à terme 2015)	effort de production de LLC (scénario 99-07)	effort de production de LLC (scénario 90-07)	Part du LLC dans total des besoins en logement
Maintien/ reconstitution	**CdC du Pays Paroupian**	9%	10%	66	40	**15%**
	CdC Captieux Grignols	8%	8%	30	23	**15%**
Rattrapage	**CdC du Canton de Villandraut**	6%	7%	58	46	**20%**
	CdC du Bazadais	8%	9%	96	77	**20%**
Maintien/ amélioration	**CdC de la Haute Lande**	11%	11%	32	23	**15%**
	CdC du Canton de Pissos	13%	13%	43	38	**15%**
	CdC du Pays d'Albret	9%	9%	43	30	**15%**
	CdC Pays Morcenais	13%	13%	55	39	**15%**
Rattrapage	**CdC du Pays de Roquefort**	6%	7%	49	39	**20%**
	CdC du Pays de Villeneuve	3%	5%	65	48	**20%**
Consolidation	**CdC du Gabardan**	5%	6%	31	28	**20%**

Ces deux niveaux d'objectifs (15 et 20 % du développement de l'offre de logements) s'avèrent à la fois ambitieux mais accessibles. Ils exigent une mobilisation soutenue qui pourra être assurée à travers le STH. Celui-ci ayant cette fonction de rendre lisibles les projets des territoires et de faciliter leur prise en compte opérationnelle par les différents partenaires.

Des points de vigilance à prendre compte

Dans des contextes de marchés du logement étroits et peu tendus, la prise en compte des orientations du Schéma et notamment les enjeux de développement ou de rattrapage, d'amélioration et de consolidation de l'attractivité du parc existant invite à porter une attention soutenue à la régulation des flux et en particulier :

- les rythmes de développement et leurs impacts sur l'offre,
- la taille des opérations,
- les modalités de gestion (de l'identification de la demande à la gestion locative),
- la maîtrise publique des gisements fonciers et immobiliers. A cet égard, le travail d'analyse des documents d'urbanisme des 35 communes pointées par le Schéma a permis d'identifier et de valider un portefeuille de foncier pouvant faire l'objet d'opérations de logements publics. Le travail sur l'identification des logements réellement vacants constitue quant à lui une ressource pour orienter l'action.

Parc privé, parc communal, parc HLM : des contributions différenciées des parcs à la mise en œuvre de la diversité.

			Les contributions attendues par segments				
	effort de production de LLC (scénario 99-07)	effort de production de LLC (scénario 90-07)	Parc privé	Parc communal	Parc HLM	Reconstitution	Amélioration / adapation
CdC du Pays Paroupian	66	40	10	15	15 à 30	Hostens (19) St Symphorien (20)	
CdC Captieux Grignols	30	23	20	10	10	Captieux, Escaude, Grignols, St Michel (50)	
CdC du Canton de Villandraut	58	46	10	15	20 à 35	Préchac, Villandraut, Lucmau, Noaillan (17)	
CdC du Bazadais	96	77	20	10	55 à 65	Bernos-B. (9)	
Gironde	250	186	60	50	**100 à 140**	**115**	
CdC de la Haute Lande	32	23	5	8	10 à 20		La grande lande (20)
CdC du Canton de Pissos	43	38	10	4	20 à 25	Garraude (5)	Moulin 1 et 2 (40)
CdC du Pays d'Albret	43	30	15	25	5		Sore (11) Le Sen (9)
CdC Pays Morcenais	55	39	15	2	25 à 40		Cités EDF-SNCF (135)
CdC du Pays de Roquefort	49	39	20	18	10 à 20		Roquefort (16) Lencouacq (6)
CdC du Pays de Villeneuve	65	48	20	10	20 à 25		
CdC du Gabardan	31	28	10	15	10		Losse (12) Gabarret (8)
Landes	318	244	95	82	100 à 145		

Les stratégies et les contributions de ces trois segments diffèrent fortement selon les contextes territoriaux (cf. partie 3 – sur les déclinaisons du STH par Communauté de Communes). En résumé :

- Dans le Bazadais, le développement du parc HLM est appelé à constituer le moteur de la diversification du parc de logements, tandis que la contribution du parc privé est elle aussi conséquente,
- Dans le canton de Grignols, les enjeux associés au développement du parc restent modestes et sollicitent les trois segments. Ici, les enjeux de reconstitution de l'offre sont particulièrement importants.
- S'agissant du Pays Paroupian et de Villandraut, la contribution du parc public au développement est essentielle, ce parc devant compter pour la moitié des offres nouvelles. Mais la reconstitution est ici aussi une question stratégique.
- Dans le Gabardan, les trois segments participent à jeu égal à la diversification de l'offre locative. Cette configuration paraît répondre efficacement aux enjeux de développement de ce territoire. Le parc communal comme le parc privé sont en mesure d'assurer un développement mesuré et à un rythme continu de ce parc, à l'échelle des petites communes. L'offre HLM peut venir soutenir l'affirmation du pôle de Gabarret.
- Sur l'Albret, les enjeux d'amélioration sont importants et le développement du parc locatif repose surtout sur les projets communaux.
- Dans le Morcenais, le développement de l'offre repose essentiellement sur les opérateurs HLM dans une stratégie d'affirmation du pôle de Morcenx et des bourgs de services. On retrouve cette même logique au sein des Communautés de Communes de Pissos et de la Haute Lande. Dans ces trois territoires les enjeux d'amélioration et d'adaptation des logements HLM sont très importants.
- Sur le Pays de Roquefort et de Villeneuve, les objectifs de rattrapage des déficits demandent à être portés par le secteur HLM notamment sur les principaux pôles. De façon plus diffuse, le parc communal contribue aussi à cette dynamique de diversification.

4. L'amélioration de l'habitat et de valorisation du patrimoine bâti ancien

Ce qui fait question	Des problématiques récurrentes dans les territoires qui concernent tant les propriétaires occupants (1200 situations repérées) que les locataires (900 situations repérées) : ▪ Logement indigne, ▪ Efficacité énergétique, ▪ Précarité énergétique
Les objectifs du STH	▪ Favoriser l'accès et le maintien dans un logement de qualité ▪ Contribuer à la réduction des GES ▪ Développer des réponses sociales adaptées en optimisant les gisements immobiliers délaissés (1 780 logements vacants repérés) en renouvellant le patrimoine bâti (logements ouvriers, bâtiments agricoles…
L'action du STH	▪ La mise en place de programmes opérationnels mobilisant un large partenariat institutionnel et financier,assurant un ciblage des interventions ▪ Une animation permettant de soutenir l'efficacité des programmes

Le programme opérationnel d'amélioration de l'habitat du Pays

1. L'indignité et les questions du mal logement à l'échelle du Pays

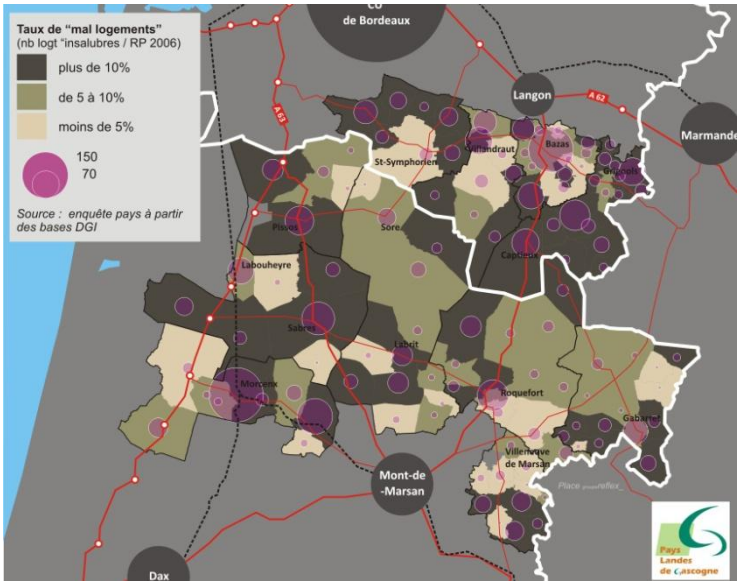
- **La question du mal logement des propriétaires occupants est fondamentalement liée à leurs difficultés économiques** qui obèrent leurs capacités à entretenir et à améliorer leur logement. En 2005, sur le territoire du Pays, 16% des Propriétaires-Occupants (soit 2728 sur 16 792) disposaient de ressources les rendant éligibles aux aides de l'ANAH « PO très sociaux ». Parmi ces propriétaires, plus de la moitié étaient logés dans les logements construits avant 1915 et 19% avaient un logement classé en catégorie TH7-8. Cette question du mal logement des Propriétaires-Occupants est aussi à mettre regard avec l'âge des propriétaires puisque l'âge médian des « Propriétaires-Occupants très sociaux » est de 70 ans.

Dans le cadre de l'enquête de terrain réalisée à partir des fichiers de la DGI corrigés par la connaissance des élus locaux c'est une liste de **1000 propriétaires en situation de mal logement** qui est **identifiée** (560 en Gironde – 613 dans les Landes)

Communes ayant répondues aux questionnaires logements	Propriétaires 2006 (INSEE)	PO "mal logé" (enquête terrain)		Locataires privés 2006 (INSEE)	Locataires "mal logé" (enquête terrain)		poids du locatif dans "le mal logement"
		nb	taux		nb	taux	
CC de Captieux Grignols	1 301	175	13%	617	99	16%	36%
CC de la Haute Lande	1 219	84	7%	615	94	15%	53%
CC du Bazadais	2 403	194	8%	1 264	118	9%	38%
CC du Canton de Pissos	377	30	8%	183	10	5%	25%
CC du Canton de Villandraut	1 335	106	8%	558	70	13%	40%
CC du Gabardan	978	86	9%	410	32	8%	27%
CC du Pays d'Albret	1 431	58	4%	655	109	17%	65%
CC du Pays de Roquefort	1 888	139	7%	788	79	10%	36%
CC du Pays de Villeneuve de M.	1 487	72	5%	696	27	4%	27%
CC du Pays Morcenais	2 383	144	6%	1 020	219	21%	60%
CC du Pays Paroupian	986	85	9%	422	45	11%	35%
Pays des Landes de Gascogn	15 789	**1173**	7%	7 229	**902**	12%	43%

- **La question du mal logement des locataires est plus variable. Deux grands types peuvent être distingués :**

- un parc géré par de petits propriétaires bailleurs. Souvent âgés, ils louent depuis des années des logements sur lesquels ils n'ont pas su ou pas eu les moyens d'intervenir (plus de la moitié des logements locatifs de plus de 15 ans appartiennent à des propriétaires âgées de plus de 60 ans, un quart ont plus de 75 ans). L'absence d'entretien, des normes de confort obsolètes mènent inéluctablement à la dégradation de ces logements. Cette dégradation peut être accentuée par une mauvaise occupation locative, devant laquelle les propriétaires se trouvent également démunis. Les loyers perçus sont souvent faibles. L'entretien est négligé tant que les réparations ne sont pas considérées comme indispensables. De temps à autres, la situation sociale des bailleurs est à peine plus favorable que celle des locataires.



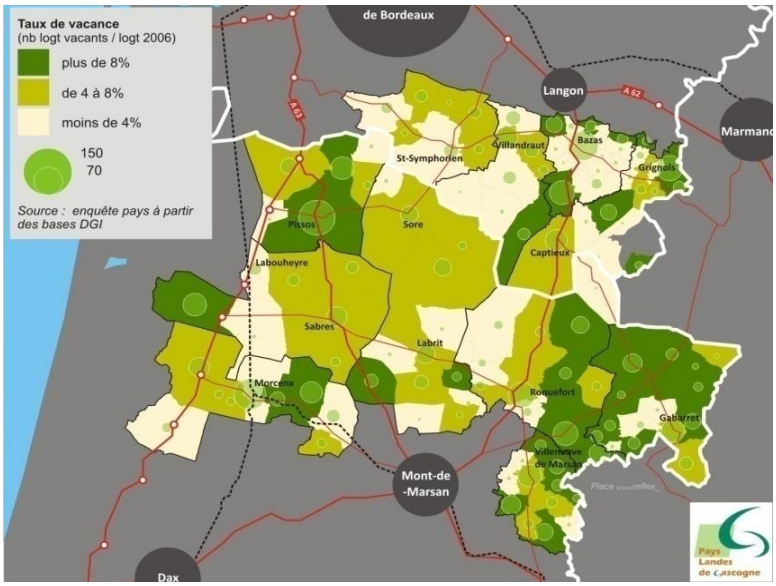
- un parc locatif à haute rentabilité. Il procède de la volonté de certains propriétaires bailleurs de tirer parti du décalage entre une valeur immobilière faible et un rendement locatif élevé. Souvent peu ou pas entretenu, présentant des prestations sommaires dans l'ensemble, ce parc crée des situations ambivalentes: il propose des loyers attractifs pour les personnes à faibles ressources, tandis que son usage pénalise fortement les locataires. On trouvera ici des locataires captifs qui ne trouvent pas d'autres solutions d'accès au logement que ce parc bas de gamme. Certains propriétaires gèrent plusieurs immeubles collectifs. Ils font prévaloir une logique économique qui constitue un cadre de forte contrainte pour accompagner le repositionnement de ce parc. Il pourra dans ce cas se révéler nécessaire de privilégier la mobilisation d'outils coercitifs

Dans le cadre de l'enquête de terrain réalisée à partir des fichiers de la DGI corrigés par la connaissance des élus locaux c'est une liste de **900 locataires en situation de mal logement** qui est **identifiée** (370 en Gironde – 530 dans les Landes – soit 13% des locataires)

- **Le parc indigne délaissé (vacant) reste un levier important du territoire**

Suite aux efforts déployés dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat le taux de vacance réel est bas (5,6% à l'échelle du Pays). Néanmoins ce parc reste une cible importante tant il constitue un gisement stratégique pour asseoir une offre locative accessible en centre bourg et lutter contre l'habitat indigne. Les logements qui demeurent vacants, correspondent à des situations complexes. Leur remise sur le marché nécessitera des travaux lourds de reprise générale du bâti pour qu'ils soient attractifs.

Dans le cadre de l'enquête de terrain réalisée à partir des fichiers de la DGI corrigés par la connaissance des élus locaux c'est une liste de **1490 logements vacants** qui sont **identifiés, dont 840 sont inhabitables ou indignes (58%). E**n Gironde on dénombre 315 logements vacants indignes et– 527 dans les Landes.



source : DGI - fichier majicII /enquête terrain	nb logts 2006	Logements vacants de plus d'un an (validés par enquête terrain) habitable *	non habitable **	NSP	Total	Logements vacants (non validés par enquête terrain)	total logements vacants	taux de vacance
de Captieux-Grignols	2680	59	71	15	145	22	167	6,2%
du Bazadais	4466	44	130	4	178	10	188	4,2%
du Canton de Villandraut	2415	13	86	9	108	0	108	4,5%
du Pays Paroupian	2169	25	28	6	59	12	71	3,3%
Pays secteur girondin	11730	141	315	34	490	44	534	4,6%
de la Haute Lande	2994	27	46	12	85	43	128	4,3%
du Canton de Pissos	1883	9	20	3	32	139	171	9,1%
du Gabardan	2119	40	87	23	150	43	193	9,1%
du Pays d'Albret	2823	33	86	23	142	0	142	5,0%
du Pays de Roquefort	3614	76	109	39	224	0	224	6,2%
du Pays de Villeneuve de M.	2794	25	81	39	145	29	174	6,2%
du Pays Morcenais	4619	55	98	42	195	20	215	4,7%
Pays secteur landais	20847	265	527	181	973	274	1247	6,0%
Pays Landes de Gascogne	32577	406	842	215	1 463	318	1781	5,5%

* dispose des trois éléments de confort (chauffage, WC et douche intérieure)

** ne dispose pas des trois éléments de confort (chauffage, WC et douche intérieure)

2. Les axes stratégiques poursuivis

- une stratégie territoriale : optimiser et renforcer l'armature de service du territoire : maintien et pérennité de l'offre de service, réduction de l'empreinte écologique du modèle de développement (baisse des transports, lutte contre étalement urbain),
- une stratégie sociale : lutte contre habitat indigne, amélioration des conditions de logements des publics les plus vulnérables (solvabilisation des PO, développement du parc locatif accessible), réduction/maîtrise des charges,
- une stratégie environnementale : développement des produits habitat indexés sur la performance énergétique (émission de gaz à effet de serre) et permettant de prévenir les situations de précarité énergétique.

3. Les objectifs opérationnels : promouvoir l'accès au logement de qualité pour tous

- **La lutte contre habitat indigne et la précarité énergétique**

- Améliorer les conditions de logement des propriétaires occupants logés dans des logements indignes
- Améliorer les conditions de logement des locataires captifs

La réduction des consommations énergétiques des logements est un enjeu stratégique du territoire. Il s'inscrit dans le Plan climat en cours d'élaboration dont il sera un des volets important. S'attachant d'une part à la question sociale et économique en permettant la réduction des charges énergétiques du logement et d'autre part à la question environnementale en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, la stratégie de lutte contre les « passoires énergétiques » dessine le cadre d'une action globale.

- **Le développement du parc locatif conventionné pour :**

- Lutter contre les logements indignes
- Améliorer les conditions de vie des locataires par des travaux de mise aux normes des logements
- Améliorer et développer l'offre locative en réhabilitant des logements ou immeubles vacants indignes
- Accroître et diversifier un parc de logements conventionnés ouvrant droit à l'APL Logement
- Maintenir et développer l'offre locative privée très sociale (P.S.T.)

- **Le maintien à domicile des personnes âgées**

- Améliorer et adapter le logement des personnes âgées et ainsi, favoriser leur maintien à domicile.
- Ce volet personnes âgées s'inscrit comme un outil de la politique globale du pays en faveur des personnes âgée. Cet objectif permettra d'apporter des réponses préventives et opérationnelles en ce qui concerne le maintien à domicile, l'accessibilité au logement plus adapté, proche des services, la qualité et le confort de vie, l'aménagement du territoire, la vie sociale, culturelle

- **Le développement d'une offre locative accessible pour les jeunes**

- Développer un parc accessible et de qualité de petits logements dans le cadre d'opération mixte
- Développer un parc accessible et de qualité de petits logements dans le cadre de projet intergénérationnel

4. Les objectifs quantitatifs du programme opérationnel

Propriétaires-occupants / objectifs proposés					
	adaptation Personnes âgées	énergie	rappel PO "mal logés"	indigne	insalubre
Pays secteur girondin	100	110	**560**	60	10
CC de Captieux Grignols	32	34	175	19	3
CC du Bazadais	35	38	194	21	3
CC du Canton de Villandraut	19	21	106	11	2
CC du Pays Paroupian	15	17	85	9	2
Pays secteur landais	130	170	**613**	80	10
CC de la Haute Lande	15	20	84	11	1
CC du Canton de Pissos	11	15	30	4	1
CC du Gabardan	22	29	86	11	1
CC du Pays d'Albret	16	21	58	8	1
CC du Pays de Roquefort	27	35	139	18	2
CC du Pays de Villeneuve de M.	26	34	72	9	1
CC du Pays Morcenais	13	16	144	19	2
cout moyens des projet HT					
Pays Landes de Gascogne	**230**	**280**	**1173**	**140**	**20**

Propriétaires-bailleurs / objectifs proposés					
	rappel locataires "mal logés"	indigne	insalubre	rappel vacant indigne	résorption vacance indigne
Pays secteur girondin	**332**	30	10	**315**	**60**
CC de Captieux Grignols	99	9	3	71	20
CC du Bazadais	118	11	4	130	20
CC du Canton de Villandraut	70	6	2	86	10
CC du Pays Paroupian	45	4	1	28	10
Pays secteur landais	**570**	60	12	**527**	**95**
CC de la Haute Lande	94	10	2	46	5
CC du Canton de Pissos	10	1	1	20	10
CC du Gabardan	32	3	1	87	10
CC du Pays d'Albret	109	11	2	86	15
CC du Pays de Roquefort	79	8	1	109	20
CC du Pays de Villeneuve de M.	27	3	1	81	20
CC du Pays Morcenais	219	23	4	98	15
cout moyens des projet HT					
Pays Landes de Gascogne	**902**	**90**	**22**	**842**	**155**

5. L'observation et l'animation des politiques territoriales

Ce qui fait question	▪ Des évolutions des marchés du logement rapides et qui demandent à être suivies finement ▪ Des problématiques habitat qui éprouvent des difficultés à être mises en lisibilité ▪ Une demande locative qui reste mal identifiée dans certains territoires
Les objectifs du STH	▪ Développer la veille et la connaissance pour améliorer la réactivité et orienter l'action ▪ Etre en mesure d'interpeller et de mobiliser les partenaires ▪ Contribuer à la territorialisation des politiques des partenaires (PDALPD…)
L'action du STH	▪ Observation consolidée des dynamiques habitat : - Suivi des gisements et du potentiel foncier constructible - analyse de l'activité de la construction (retournements de tendance, évaluation de l'impact d'opérations significatives…) - analyse des marchés - observation de la demande sociale ... ▪ Coordination des regards et analyses des différents partenaires (CAF, MSA, Conseils Généraux, Etat…)

Cf. Role et positionnement du Pays

Partie III – La mise en œuvre du STH

1. Rôle et positionnement du Pays

A. Animer la mise en œuvre du programme d'amélioration de l'habitat privé
B. Accompagner la montée en régime du parc locatif social
C. Développer les services à l'habitat
D. Développer le conseil urbain pour soutenir la mise en œuvre des projets habitat
E. Assurer une veille sur les problématiques des publics vulnérables face au logement

2. Les déclinaisons stratégiques par Communauté de Communes

A. La Communauté de Communes du Pays Morcenais
B. La Communauté de Communes du Gabardan
C. La Communauté de Communes du Pays d'Albret
D. La Communauté de Communes du canton de Pissos
E. La Communauté de Communes de Villeneuve de Marsan en A.
F. La Communauté de Communes du Pays de Roquefort
G. La Communauté de Communes de la Haute Landes
H. La Communauté de Communes du Bazadais
I. La Communauté de Communes de Captieux-Grignols
J. La Communauté de Communes du Pays Paroupian
K. La Communauté de Communes du canton de Villandraut

1 – La mise en œuvre du STH : rôle et positionnement du Pays

- Animer la mise en œuvre du programme d'amélioration de l'habitat privé
- Accompagner la montée en régime du parc locatif social
- Développer le conseil urbain pour soutenir la mise en œuvre des projets habitat
- Assurer une veille sur les problématiques des publics vulnérables face au logement
- Développer les services à l'habitat

Animer la mise en œuvre du programme d'amélioration de l'habitat privé

L'amélioration de l'habitat existant est un des piliers de la stratégie d'intervention poursuivie dans le Schéma Territorial de l'Habitat. Elle s'inscrit dans une démarche d'ensemble qui couple une entrée territoriale, sociale et environnementale.

- *Sur le plan territorial, elle s'attache à conforter l'armature de services, élément essentiel de la cohésion et de l'attractivité du territoire.*
- *Sur le plan social, elle vise à lutter contre l'habitat indigne, à rendre possible la requalification des conditions de logement des publics vulnérables, qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires, à promouvoir une offre accessible via la réduction et la maîtrise des charges et le développement d'un parc conventionné.*
- *Sur le plan environnemental, elle contribue à la réduction des gaz à effet de serre via une meilleure performance énergétique des logements et permet, via le recyclage des logements vacants de limiter l'empreinte environnementale du développement, en proposant alors des alternatives crédibles aux extensions urbaines.*

Ce programme se décline à travers des objectifs opérationnels : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, le développement du parc locatif conventionné via la remobilisation du parc vacant de très mauvaise qualité, le maintien à domicile des personnes âgées, une offre locative accessible pour les jeunes. Sa mise en œuvre renvoie à une animation renouvelée et une conduite d'opération unifiée.

1/ Une animation renouvelée face aux enjeux et aux cibles à traiter

Malgré les acquis des différentes OPAH qui ont été menées sur certains territoires, les démarches ont souvent butté sur la problématique lourde et complexe que représente le traitement de l'habitat indigne. Le seul registre incitatif a aussi rencontré des limites, en particulier face aux stratégies patrimoniales des propriétaires de logements de piètre qualité ou inoccupés. Sous un autre angle, les dispositifs ont été mobilisés davantage par le « tout venant » et par les dossiers en file active que sur des actions ciblées. Ainsi, la lutte contre l'habitat indigne renvoie à une stratégie globale, chaînant les étapes : repérage des situations, définition des programmes et des possibilités d'intervention, mobilisation des opérateurs, accompagnement au relogement…. Elle commande non seulement un accompagnement social et technique adapté mais aussi la mobilisation de tous. La démarche d'animation est ici un levier essentiel pour forger les outils de connaissance, faire émerger les volontés, définir les stratégies, mobiliser ou mettre en place les outils opérationnels nécessaires. L'enjeu ici est de prendre appui sur un ancrage local reconnu (travail en proximité, connaissance des situations, mobilisation des ressources locales dans les Communautés de Communes), de proposer des compétences (montage, diagnostic énergétique…), de développer les synergies entre les dispositifs et les acteurs (plan climat, schéma gérontologique…).

2/ Une intervention pilotée à l'échelle du territoire

Elle est l'occasion d'intégrer les territoires qui n'ont pas fait l'objet d'une intervention ces dernières années sur le champ de l'amélioration de l'habitat. Elle permet aussi d'assurer la prise en compte de territoires qui, à eux seuls, ne présentent pas la masse critique suffisante pour porter un dispositif technique, financier et opérationnel efficace. La mutualisation des moyens à l'échelle du Pays des

Landes de Gascogne permet ici de mettre en œuvre une démarche de développement solidaire. Elle ouvre aussi sur une action plus efficiente. Enfin, face à des situations complexes et dispersées sur les territoires, l'enjeu est de prendre appui sur une action de proximité autant que de pouvoir mobiliser les partenaires et les opérateurs institutionnels aptes à soutenir la mise en œuvre du programme. En ce sens, une maîtrise d'ouvrage est à installer autour de ce programme, assurant la mise en réseau des communes, Communautés de Communes et acteurs de l'habitat.

C'est bien dans le cadre de cette animation renouvelée que les objectifs qualitatifs et quantitatif du programme d'ensemble développé à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne pourront être atteints. Ces objectifs sont à la fois réalistes et ambitieux, ils exigent une mobilisation de l'ensemble des partenaires (Etat, Anah, collectivités locales, CAF, MSA, organismes financiers, caisse de retraites…).

Pays Landes de Gascogne	Gironde	Landes
Propriétaires occupants		
adaptation personnes âgées	100	130
énergie	110	170
indigne	60	80
insalubre	10	10
ensemble	**280**	**390**
Locataires		
indigne	30	60
insalubre	10	12
résorption vacance indigne	60	95
ensemble	**100**	**167**

Accompagner la montée en régime du parc locatif social

La montée en diversité de l'offre d'habitat est un objectif partagé qui se décline de manière graduée selon les territoires du Pays des Landes de Gascogne. Elle s'attache à soutenir les équilibres territoriaux en confortant l'armature du Pays des Landes de Gascogne. Elle poursuit des objectifs variés (rattrapage, maintien) au regard des problématiques de chacun des territoires.
Sa mise en œuvre prend appui des leviers différents (parc public HLM, parc communal, parc privé vacant) et passe par des actions inscrites dans des programmes d'ensemble qui permettent de déployer des moyens adaptés aux besoins des territoires, reconnaître et prendre en compte la singularité des opérations. Toutes ces contributions participent à la mise en œuvre de réponses au bénéfice de l'attractivité et de la cohésion du territoire. En ce sens, le déploiement du parc locatif à loyers maîtrisés repose sur des opérations et des programmes multiples, qu'il s'agit de relayer et faire avancer, accompagner. A l'échelle du territoire, cette fonction demande à être activée.

1/ Accompagner la mise en œuvre de la programmation sociale publique

L'OPH des Landes constitue l'interlocuteur de référence sur la partie landaise du territoire. En Gironde, une diversité d'opérateurs est présente. Dans le cadre du STH, la programmation consolidée des deux départements est de plus de 400 logements. Compte tenu des caractéristiques des marchés du logement, l'intervention des opérateurs est à engager à partir d'opérations de petite ou moyenne taille, celles-ci excédant rarement une dizaine de logements. Ceci constitue un cadre de contrainte pour la mobilisation des organismes publics. Des solutions innovantes sont donc à promouvoir pour lever les contraintes liées au montage d'opérations, éclairer la programmation au regard des besoins locaux, optimiser les charges de gestion en assurant un service de qualité. Le partenariat avec les organismes HLM et les Communautés de Communes est ici à animer pour garantir et accélérer la mise en œuvre du programme du STH.

2/ Animer la programmation du parc communal

La plupart des communes du Pays des Landes de Gascogne disposent de services et de moyens techniques réduits pour faire face aux enjeux de programmation des opérations, sur le plan de l'identification des besoins, du montage technique et financier et en aval de la gestion. Un appui est indispensable pour faire jour au parc communal la contribution attendue dans le cadre du Schéma Territorial de l'Habitat.

Sur ces deux champs, une fonction d'appui technique est indispensable, tant pour assurer la concrétisation des opérations que pour faire valoir et prendre en compte les intérêts des territoires. Le Pays des Landes de Gascogne peut jouer ici une fonction essentielle et ce rôle demande à être affirmé pour faire vivre et réussir le Schéma Territorial de l'Habitat.

Développer le conseil urbain pour soutenir la mise en œuvre des projets habitat

Les territoires du Pays des Landes de Gascogne se sont investis dans une démarche de fond visant à s'ouvrir à l'accueil en valorisant l'identité du territoire, cela en mettant au centre les enjeux liés aux paysages, aux formes urbaines, aux filières de production des logements. L'engagement des communes dans l'élaboration de documents d'urbanisme, la mise en œuvre de la Charte du Pays, l'élaboration d'un Plan Climat Territorial sont ici des éléments stratégiques. Sous un autre registre, les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du Schéma Territorial de l'Habitat ont mis en évidence le lien étroit à établir entre développement urbain et développement de l'habitat. Ils invitent aussi sur un plan opérationnel à adapter les stratégies d'intervention au regard de l'armature des territoires que le Schéma Territorial de l'Habitat entend consolider, qu'il s'agisse des pôles de référence, des bourgs de services, des espaces soumis à la pression liée du desserrement résidentiel ou encore des villages de l'espace forestier.
C'est pourquoi le conseil urbain est à promouvoir, autour de deux grands enjeux.

1/ l'action foncière

Elle figure comme une des clés pour aller vers un développement maîtrisé et notamment pour promouvoir la diversité de l'habitat, qu'il s'agisse des sites (en extension ou au sein du tissu urbain), des produits, des rythmes de développement. Des stratégies graduées sont à promouvoir, à différents niveaux : préemption (DPU dans le cadre des PLU ou des ZAD…), inscription de dispositions particulières dans les documents d'urbanisme (orientations d'aménagement, emplacements réservés…), mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Départemental sur des projets d'ensemble. Nombre de territoires ont besoin de disposer d'une expertise technique et d'une aide à la décision pour faire face aux enjeux et opportunités auxquels ils sont confrontés.

2/ la définition des opérations

Un appui peut s'avérer précieux auprès des communes qui disposent de peu de moyens techniques pour optimiser les formes urbaines et préciser les produits habitat : mise en œuvre de programmes mixtes (accession/locatif, intergénérationnel) dans le cadre des opérations d'aménagement, définition des types de produits logements nécessaires, calibrage de la taille des opérations, conseils aux modes opératoires, appui aux négociations …

Cette fonction de conseil urbain pourrait être animée et coordonnée au niveau des Pays des Landes de Gascogne, celui-ci ayant pour fonction de proposer une offre de services reposant sur 3 niveaux :
- un appui opérationnel aux territoires,
- la mise en réseau des acteurs du territoire (échanges d'expériences, guide des bonnes pratiques, valorisation des savoir-faire..),
- la mobilisation d'acteurs et d'opérateurs ressources aptes à prendre en compte ou à éclairer les projets locaux.

Assurer une veille sur les problématiques des publics vulnérables face au logement

Le diagnostic a mis en évidence l'intérêt de conduire une action en faveur de l'amélioration et de l'adaptation du parc de logements et il invite à engager un effort visant à promouvoir l'offre de logements locatifs accessibles, clé de voute de la diversité de l'habitat. Ces deux axes sont essentiels. Mais d'autres problématiques, notamment celles des publics vulnérables face à l'accès au logement demandent à être prises en compte avec attention. Elles sont à appréhender dans le cadre d'une stratégie d'ensemble. Le Pays des Landes de Gascogne peut jouer ici une fonction stratégique, visant à repérer et faire remonter les besoins, solliciter les acteurs, contribuer à la territorialisation des dispositifs. A ce niveau, il est en mesure de jouer une fonction d'interface utile à l'opérationnalité des actions ou pour mettre en œuvre une stratégie coordonnée et partagée.

Le logement des jeunes

S'agissant des jeunes en formation ou en mobilité professionnelle, le diagnostic du Conseil Régional réalisé en 2008 avait mis en évidence des besoins sur deux pôles d'emploi et de formation de référence (Morcenx et Bazas) et à moindre de gré sur le site de Sabres, compte tenu ici de l'inadaptation de l'offre proposée. Des solutions nouvelles ont été émises en œuvre dans le cadre du Schéma Régional du Logement des Jeunes dans chacun de ces territoires ou à l'initiative des collectivités : nouvel internat au CFA de Morcenx, hôtel social à Morcenx, nouvel internat à Sabres. Une veille demande cependant à être installée autour des besoins des structures d'enseignement, de formation (alternée ou non) et de ceux des entreprises (stages, installation des jeunes actifs). Cette démarche peut être menée en réseau avec les services du Conseil Régional et du Conseil Général. Face à l'éloignement et la faiblesse des salaires observée dans de très nombreux secteurs d'activité, aux difficultés d'accès au logement des jeunes actifs accrues dans un contexte de rareté de d'offre locative, la problématique du logement des jeunes doit faire l'objet d'une attention particulière.

Le logement des travailleurs saisonniers

Cette question est peu repérée. Une large partie des emplois saisonniers est couverte par des actifs résidant sur le territoire, notamment dans la filière gras. S'agissant des emplois agricoles associés aux activités agricoles intensives (cultures céréalières, fruits rouges, cultures maraichères), les besoins liés aux récoltes non mécanisées s'étendent sur des périodes courtes et sont souvent mobilisés par des actifs locaux. Le parc de gîtes ruraux offre des solutions pour les travailleurs externes au territoire, dont beaucoup sont organisés en « équipes ». Dans le secteur forestier, revenir sur les dégâts causés par la tempête KLAUS a généré un besoin de main d'œuvre dans les activités de bucheronnage et de débardage. L'appel a une main d'œuvre extérieure et l'hébergement de ces publics a souvent été pris en compte via le parc de gîtes. Le logement des travailleurs saisonniers constitue une problématique peu aigue actuellement, le Pays des Landes de Gascogne peut développer une veille active sur ces questions, en lien avec les communes et les organisations professionnelles.

Les Gens du Voyage

Le diagnostic élaboré dans le cadre de l'élaboration du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage des Landes (signé en mars 2010) invite à développer les offres s'agissant des

aires de passage sur le territoire du Pays des Landes de Gascogne, celles-ci pouvant contribuer à répondre à des besoins qui s'expriment à de pus larges échelles, notamment le littoral.
- Ainsi, la Communauté de Communes du Pays Morcenais a aménagé une aire destinée au grand passage de 60 places. Cette offre s'adresse aux besoins identifiés concernant le secteur Littoral centre et le Pays Morcenais. Une extension à hauteur de 60 places est à accomplir.
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage invite par ailleurs à anticiper les flux que pourrait générer la mise en service del'A65 dans l'Est du département, notamment à travers la réalisation d'une aire de passage de petite taille dans ce secteur. La réalisation de l'aire de passage de Gabarret (15 places) permettrait de soutenir cet objectif.

S'agissant des aires d'accueil, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage des Landes identifie peu de besoins sur territoire du Pays des Landes de Gascogne. La Communauté de Communes de la Haute Lande a aménagé une aire de 20 places qui, bénéficie d'une convention visant l'aide à la gestion. Cet équipement semble connaître une sous-occupation relative.

Au sein des territoires girondins, le diagnostic pour la révision du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage (2009) met en évidence la seul problématique du stationnement de Grands Passages. Sur ce registre, l'aménagement d'un terrain paraît souhaitable. Il est à organiser à l'échelle de l'arrondissement de Langon. Par ailleurs, le territoire connait quelques stationnements de caravanes (Grignols, Captieux, Bourrideys) mais, ils ne semblent pas devoir faire l'objet de création d'aire d'accueil. Enfin, il n'est pas observé de phénomène et de besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage.

De l'urgence au logement autonome

Le Pays des Landes de Gascogne constitue un territoire de grande étendue et de faible densité qui n'échappe pas aux effets provoqués par les situations de rupture, d'errance et à la diffusion croissante de la précarité. Celles-ci ne sont pas réservées à la métropole régionale ou aux villes moyennes, même si les réponses tendent à s'y concentrer. La position de certaines communes sur de grands itinéraires de déplacements et de migrations, la présence de gares cristallisent l'accueil de publics en errance ou en difficultés, demandeurs d'une halte d'accueil ou d'un accompagnement le temps de « reprendre pied ». Le recours à l'emploi saisonnier ou de courte durée peut quant à lui générer la sédentarisation de publics isolés, disposant de ressources faibles et de peu de réseaux sur le territoire. Plus largement, la fragmentation de l'emploi et notamment du salariat (temps partiel, contrats de courte durée, périodes de travail éphémères) accroissent la vulnérabilité des ménages et les risques de décrochage. La montée de l'endettement associée au développement de l'accession à la propriété expose nombre de ménages à des situations fragiles et des équilibres incertains qui accroissent les risques de basculement dans la pauvreté et la précarité, sinon les ruptures.
Face à cela, la structure territoriale des dispositifs d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion dans les Landes est concentrée sur les deux agglomérations principales de Dax et Mont de Marsan. En sud-gironde elle est également peu développée. Le territoire figure « dans l'angle mort » des politiques publiques visant à prendre en charge ces problématiques. A l'échelle du territoire des Landes de Gascogne et dans la perspective d'un maillage accru avec les dispositifs départementaux développés dans le cadre des Plans d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion, il s'agit d'offrir un filet de protection aux personnes en grandes difficultés sociales puis d'ouvrir sur une aide globale leur permettant de se

réinsérer. Les contraintes d'isolement géographique renforcent ici la nécessité d'une démarche en réseau.
Les marges de progrès se situent autour de trois axes :

- **L'hébergement d'urgence** : seules quelques communes disposent d'une offre permettant d'assurer un accueil. La mobilisation du parc de gîtes touristiques constitue un gisement potentiel et la mise en place d'un réseau d'accueil de dépannage est à promouvoir, en lien étroit avec les communes.

- L'orientation et de la prise en charge des personnes, l'élargissement des réponses permettant de consolider les parcours d'insertion est à promouvoir, notamment en lien avec les structures d'insertion par l'activé économique et les structures de santé. On note que seule la commune de Morcenx dispose de places d'Accueil en Logement Temporaire.

- L'accès au logement ordinaire : dans nombre de cas, il demande à être accompagné pour anticiper les difficultés d'appropriation du logement. Le recours à des formules d'intermédiation locative - notamment via la mobilisation du Sires- est une pise d'action possible.

Ces stratégies demandent à être animées et coordonnées, au risque pour le territoire de subir son isolement face aux dispositifs d'accompagnement. L'expérience acquise sur le site de Morcenx constitue ici un appui précieux susceptible de servir de base à une mise en réseau des réponses locales.

Les publics du Plan Départemental d'Action en faveur du Logement des Personnes Défavorisées
Les situations de précarité de nombreux publics (bénéficiaires de minima sociaux, demandeurs d'emploi, ménages en situation de rupture) créent un cadre de forte contrainte face au logement, qu'il s'agisse de l'accès au parc locatif ou des conditions de logement. Les dispositifs du P.D.A.L.P.D. (Fonds de Solidarité Logement, action contre l'habitat indigne, prévention des expulsions, connaissance et priorisation de la demande locative, lutte contre la précarité énergétique…) constituent des cadres de référence de l'action en faveur du logement des personnes défavorisées. Ils pourraient bénéficier, dans le cadre du S.T.H. de la mise en œuvre d'une action territorialisée engagée sur différentes cibles : développement de l'offre locative accessible, lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (« habiter mieux »), prise en compte des problématiques des publics vulnérables. En ce sens, l'animation du S.T.H constituera un levier utile pour assurer une meilleure prise en compte des programmes du P.D.A.L.P.D.

Pour l'ensemble de ces problématiques le Pays pourrait fédérer les acteurs locaux, jouer une fonction de pilote afin de consolider les réseaux des partenaires et de mieux prendre en compte les problématiques et faire naître les réponses ad-hoc. Pour des impératifs d'économie d'échelle, de masse critique, le développement de réponses adaptées demande une approche mutualisée de l'ensemble des territoires du Pays, déclinées ensuite au niveau de chaque territoire.

Développer les services à l'habitat

Le développement d'une offre locative accessible figure comme un enjeu majeur de l'attractivité et de la cohésion du Pays des Landes de Gascogne. Cette question ne se joue pas seulement sur le versant de la production, via la construction de logements neufs, la réhabilitation du parc existant ou encore la remobilisation du parc vacant. Elle demande à être prise en compte, dans le même temps, à travers une autre entrée décisive : les services à l'habitat. Ceux-ci sont une des conditions de réponses durables et adaptées aux besoins des territoires. Cette problématique est à mettre au cœur de l'action : elle se décline à trois niveaux distincts qui demandent à être articulés.

1/ La connaissance de la demande locative

En l'absence d'outils actifs et actualisés, permettant une approche « en situation », le risque est de ne disposer que d'une vision partielle de la demande locative, sans capacité à disposer d'une connaissance globale et consolidée. Ainsi, la demande est avant tout identifiée là où l'offre est présente, notamment lorsqu'il existe un parc HLM. Pour autant, la demande locative ne se réduit pas à ce parc. Elle s'avère cependant peu lisible dans des marchés du logement où l'offre locative est faible ou rare, ce qui contrarie l'identification des besoins et la mise en œuvre de solutions adaptées. Cette appréhension des besoins a son revers : le risque existe d'intégrer des situations double-compte, face à une demande volatile ou qui « tourne « sur un territoire.

2/ L'information et l'orientation des publics

L'information et l'orientation des publics vers les solutions pertinentes sont essentielles. Cela demande à identifier en temps réel les ressources disponibles au sein des territoires : quelles offres, à quel prix, sous quel délai. Cette information demande parfois à être accompagnée : accès au droits, partenaires ressources… A cet égard, la mise en place de lieux d'accueil lisibles au sein des territoires est essentielle.

3/ L'appui à la gestion du parc communal. A l'échelle du Pays des Landes de Gascogne, ce parc assemble plus de 600 logements, la plupart connaissant une destination sociale. Ce parc est dans l'ensemble de qualité, même si des efforts d'amélioration sont à entreprendre, notamment dans une perspective de maîtrise des charges énergétiques. Ce patrimoine a aussi un autre atout : il se répartit sur l'ensemble du territoire, dans plus de 93 communes. Il permet ainsi de répondre à des demandes locales, de soutenir les parcours résidentiels locaux, de conforter les équilibres territoriaux. Il est appelé aussi à monter en charge dans l'effort de développement du parc locatif poursuivi par le Schéma Territorial de l'Habitat. Sur ce champ, les communes ont besoin de voir leur action soutenue et l'enjeu est de proposer des services leur permettant de faire face aux contraintes de la gestion locative.

Prenant appui sur les initiatives engagées dans certains territoires – notamment le Pays Morcenais- une démarche de mise en réseau est ici à promouvoir afin d'assurer la couverture de l'ensemble des territoires et d'optimiser les moyens. Cette démarche pourrait être animée et coordonnée au niveau du Pays des Landes de Gascogne, à travers :
- la mise en place d'outils de connaissance de la demande
- la formation d'acteurs de référence au niveau de chaque CDC et la formalisation du réseau,
- l'élargissement de cadres de partenariat avec les acteurs du logement (ADIL, OPHLM des Landes…).

4/ L'observation et l'évaluation des actions habitat

La mise en œuvre des actions sur l'habitat doit faire appel à un ajustement régulier pour tenir compte des évolutions et des cycles de conjoncture. Il y a là un enjeu de connaissance mais aussi de pilotage. Il s'agit de :

- concevoir, par Communautés de Communes et à l'échelle du Pays, un tableau de bord de l'habitat, permettant de connaître et de suivre les évolutions du marché du logement,
- mettre en place des outils ouvrant sur un bilan d'ensemble des actions et sur leur réorientation éventuelle.

Le tableau de bord de l'habitat devrait être centré sur trois volets principaux:

- un volet foncier et immobilier,
- un observatoire de la demande,
- la caractérisation et le suivi des problématiques sociales spécifiques.

La mise en place du tableau de bord devrait impliquer chaque Communauté de Communes, d'où la nécessité de disposer d'un référent habitat dans chaque instance. L'animation et la consolidation de cet outil pourraient être assurées par le Pays des Landes de Gascogne, en lien avec les outils mis en place à l'échelle départementale.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Morcenais

1. **Contribuer au développement solidaire et équilibré du Pays Morcenais**
2. **Maintenir la diversité de l'offre d'habitat et améliorer l'attractivité du parc locatif public**
3. **Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique**
4. **Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat**

- Développer le foncier maîtrisé pour orienter les produits habitat
- Promouvoir la qualité urbaine des opérations

Les besoins quantitatifs en logement

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon des 6 années du PLH a été appréhendée à partir de deux entrées qui se cumulent :
- les besoins en logements liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc,
- les besoins en logements associés à la croissance démographique du territoire.

Les besoins liés au maintien de la population : « le point mort »
Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages …).
En deuxième lieu, ils renvoient à la reconstitution de l'offre de logements : ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.
En prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le point mort se situe à hauteur de **40 logements par an**. C'est le nombre de logements nécessaires qu'il faut produire pour que la population se maintienne à son même niveau.

Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants
L'hypothèse retenue établit un **besoin annuel de 20 logements**. Cette hypothèse correspond à un taux de croissance annuel de 0,5 %.

Au total, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période 2010/2015 se situent ***autour de 60 logements par an.*** *Ce rythme est inférieur à celui enregistré avant la crise (88 logements construits chaque année entre 2004 et 2008) mais s'avère supérieur à l'évolution enregistrée sur longue période (43 logements entre 1990 et 2007). Il se situe ainsi dans une fourchette moyenne.*

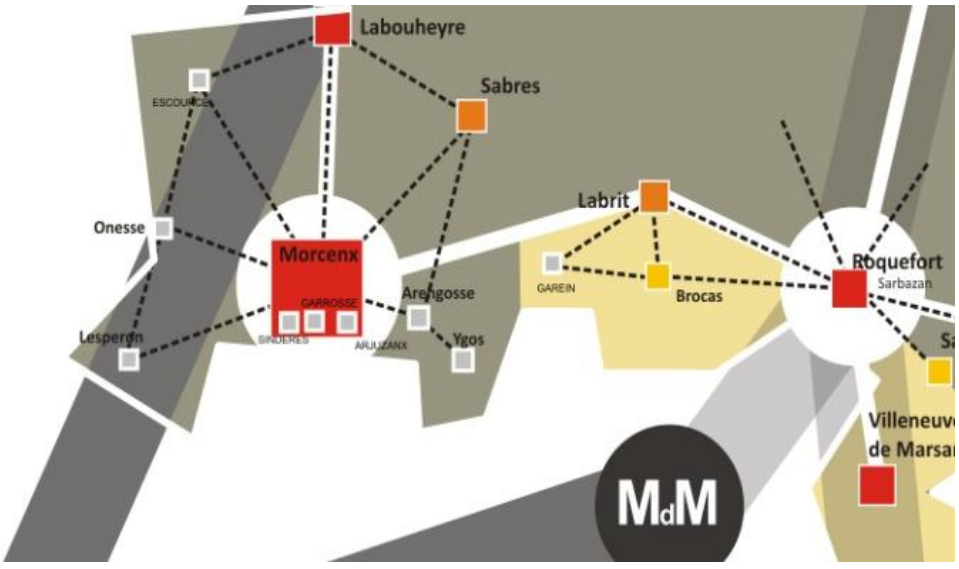
Les objectifs du PLH du Pays Morcenais

1. Contribuer au développement solidaire et équilibré du Pays Morcenais

Le Pays Morcenais présente une armature territoriale fortement polarisée autour du bourg de Morcenx, avec des rapports d'interdépendance importants entre les petites communes et ce pôle structurant. L'armature du territoire met aussi en évidence des bourgs qui ne sont pas totalement tournés vers Morcenx : ils jouent des fonctions de relais au sein du Pays Morcenais et fonctionnent de manière ouverte et associée à d'autres territoires :

- Morcenx constitue la ville de référence autant qu'un pôle structurant à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne, tant ses fonctions rayonnent bien au-delà du Morcenais (emploi, services, équipements éducatifs et de formation notamment). La diversité du parc de logements est ici nécessaire et elle demande à être poursuivie.
- Lesperon, Onesse-et-Laharie, Ygos, Arengosse proposent des pôles secondaires d'une certaine densité. Ils disposent de services qu'ils entendent maintenir et sont souvent par ailleurs adossés à d'autres pôles d'emploi. La diversification de l'habitat demande à y être soutenue afin de consolider l'armature territoriale du Pays Morcenais et de participer à l'équilibre de l'habitat au sein de ce territoire.
- plusieurs petites communes (Arjuzanx, Sindères, Garrosse, Ousse-Suzan), situées à proximité de Morcenx, disposent de services a minima mais bénéficient de la proximité du bourg-centre. Elles peuvent s'engager dans la voie de la diversité de l'offre de logements, à mesure de leur développement, cela afin d'éviter la mise en place d'effets de spécialisation sociale mais aussi d'assurer le renouvellement de leur population.

Ce maillage du territoire demande à être consolidé par le développement de l'habitat et de manière graduée, via une offre locative accessible et de qualité.



2. Maintenir la diversité de l'offre d'habitat et améliorer l'attractivité du parc locatif public

Des efforts importants ont été engagés en faveur du développement du parc locatif à loyers maîtrisés dans le Pays Morcenais. Ce territoire dispose en effet du parc social public le plus important au sein du Pays des Landes Gascogne (plus de 400 logements HLM). Avec les logements communaux (près de 90 unités) et dans une moindre mesure, avec le concours du parc privé (14 logements conventionnés), le parc locatif à loyers maîtrisés se situe à hauteur de 13 % des résidences principales. Dans l'ensemble, le déploiement du parc locatif à loyers maîtrisés à l'échelle du territoire a été amorcé dans la plupart des communes, même si Morcenx concentre plus de 75 % du parc locatif social. Le logement locatif à loyers maîtrisés apparaît ainsi comme un produit de référence dans le Pays Morcenais : **il faut à la fois le consolider et continuer à le promouvoir pour accompagner le développement résidentiel**. Cela autant pour répondre aux enjeux d'accueil que pour permettre aux habitants du territoire d'accéder à des parcours résidentiels choisis et à des conditions d'habitat de qualité.

	Résidences principales en 2006 (INSEE)	logements locatifs communaux (enquête)	parc HLM 08 (EPLS)	Logements conventionnés privés - 2003/2010 (PLG)	Total du parc locatif à loyers maîtrisés	Taux de locatif à loyers maîtrisés
ARENGOSSE	296	16	6	6	28	9,4%
ARJUZANX	90		3	0	3	3,3%
GARROSSE	116	2	8	0	10	8,6%
LESPERON	389	12	13	0	25	6,4%
MORCENX	1971	37	353	8	398	20,2%
ONESSE-ET-LAHARIE	389	9	12	2	23	5,9%
OUSSE-SUZAN	108	7	0	0	7	6,5%
SINDERES	68		4	0	4	5,9%
YGOS-SAINT-SATURNIN	468	5	14	5	24	5,1%
CdC Pays Morcenais	**3894**	**88**	**413**	**21**	**522**	**13,4%**

Améliorer l'attractivité du parc social existant

Le Pays Morcenais dispose d'un parc locatif à loyers maîtrisés significatif, issu notamment de la reconversion du patrimoine des anciennes cités EDF ou encore du rachat de cités qui appartenaient à la SNCF. Pour autant, certaines composantes de ce parc sont à améliorer, notamment en terme de performance énergétique et de charges pour les locataires. **Cet effort de requalification demande à être engagé au risque de voir ces ensembles devenir vulnérables et de voir leur gestion fragilisée.**
Sont concernées notamment ici les cités Barbusse 1 et Barbusse 2, Pernautuc, Salengro, les Saules, Ferry, Massenet et l'opération de Morcenx-bourg. Une opération de restructuration (immeuble Taris) est envisagée par l'OPH 40 dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale.
Par ailleurs, la vocation des résidences rachetées à la SNCF demande à être examinée dans une approche patrimoniale et urbaine d'ensemble.

Accompagner le développement résidentiel

L'objectif est de mettre en œuvre une offre locative à mesure du développement de l'habitat, en s'assurant que le parc locatif à loyers maîtrisés augmente de pair avec celui du parc de logements. La clé d'action proposée ici est que le logement locatif à loyers maîtrisés représente 15 % de l'augmentation du parc de logements. Cet objectif invite à veiller sur la taille et le rythme des opérations.

Le rythme de production devra être constant et régulé à l'échelle du territoire, afin de bien répondre aux demandes, mais aussi de ne pas « assécher les marchés ». Car le Morcenais s'inscrit dans le contexte d'un marché du logement vulnérable face à des opérations nouvelles qui seraient mal dimensionnées. Une stratégie fondée sur un rythme de développement modéré et continu du parc locatif est préférable à une croissance par à-coups brutaux. Aussi, les volumes de production de logements doivent-ils veiller à ne pas exposer les produits nouveaux au risque de la vacance, ou encore ouvrir sur la déqualification de certains segments. Il s'agit tout autant d'éviter des orientations de publics mal maîtrisés. C'est pourquoi il convient de promouvoir des opérations de petite taille davantage que des réalisations importantes, en jouant sur différents registres : le neuf, l'acquisition/amélioration, la rénovation.

La programmation proposée dans le cadre du PLH

L'objectif est de maintenir le niveau du parc de logements locatifs à loyers maîtrisés. Cette stratégie invite à dédier 15 % du développement du parc de logements à ces produits, soit autour ***de 60 logements sur 6 ans*** *et une dizaine de logements par an.*

Les contributions reposent sur plusieurs pieds :

- le parc HLM : c'est le moteur principal et l'objectif concerne la production de ***45 logements****.*

- le parc communal : sa contribution au développement de l'offre reste marginale (4 logements envisagés)

- la reconquête du parc vacant[6] : dans le cadre du PLH , elle est estimée ***à une quinzaine de logements****.*

[6] En effet, en dépit d'une vacance importante (plus de 210 logements recensés et vérifiés par les communes dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gasgogne sur la base des registres fiscaux), la contribution du parc vacant devrait rester modeste. La vacance s'avère réduite (moins de 5%) et elle est de plus en plus ciblée sur des points durs. Les freins sont multiples : indivisions, réticences ou faible intérêt des grands propriétaires à s'engager dans des programmes d'ensemble, dispersion de l'habitat en secteur diffus, desserte par les VRD problématique. Pour autant, certaines opérations pourraient être menées, notamment lorsque ce patrimoine est situé au sein des tissus urbains existants et à proximité des services

Les gisements possibles

	Gisement / potentiel *(source : enquête-communale)*	Projets logements HLM - doc d'urba *(source : enquête-communale)*	Logements vacants *(source : DGI-enquête)*	Taux de vacance	Potentiel en zone à urbaniser *(source : enquête-communale)*	Gisement foncier *(source analyse PLU)*	Foncier communal maîtrisé *(source : enquête-communale)*	Lotissements communaux en projet *(source : enquête-communale)*	Lotissements privés en projet *(source : enquête-*
ARENGOSSE		achat terrain possible au bourg pour construction 3 logt PA	41	12%			1 ha		20
ARJUZANX			20	18%					
GARROSSE		construction logements sociaux	6	4%			4 ha	oui	
LESPERON		projet HLM possible sur foncier communal	11	2%		63 ha	15ha	20	
MORCENX	2 logt garbay	zone de mixité sociale (dizaine de logements)	76	3%	21 ha + 33ha	76 ha	2 ha	90lots	
ONESSE-ET-LAHARIE		création 6 logt HLM possibilité accession sur foncier communal	33	6%	40,8ha + 16,3 ha	19 ha	5 ha	10	
OUSSE-SUZAN			7	5%					30
SINDERES			6	8%				oui	
YGOS-SAINT-SATURNIN		projet 12 logements locatifs	15	3%	124 ha + 8ha		10 ha	30	

Conforter les services à l'habitat

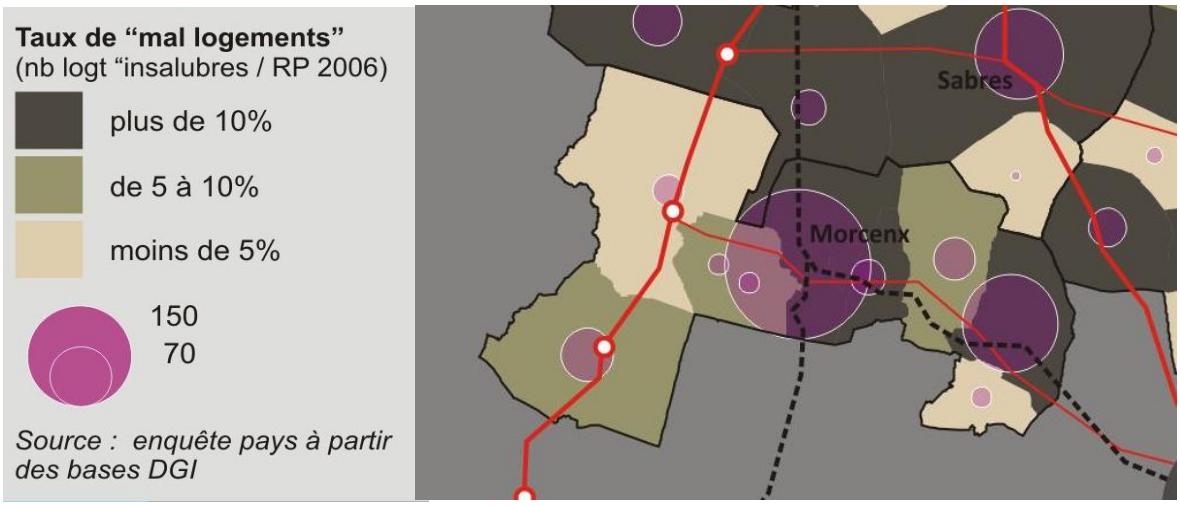
La Maison du Pays Morcenais constitue un outil local innovant qui offre un appui précieux quant à l'appréhension des besoins. Elle apporte des services aux publics (information, orientation sur les offres disponibles). Elle propose un appui aux communes pour que celles-ci exercent la gestion locative. Elle offre un outil d'observation sur la demande et de la dynamique du marché du logement. Le partenariat étroit entre la Communauté de Communes, les communes et l'OPH 40 s'avère essentiel et est à conforter.

3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements et il présente des configurations différentes. A Morcenx, il s'inscrit au sein du tissu urbain et constitue de ce point de vue un patrimoine stratégique au regard de la proximité des commerces, services, équipements ou encore de la vie urbaine. Dans les autres communes, il accompagne l'écriture des bourgs ou se développe de manière plus diffuse ou isolée. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire. Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. De larges segments sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires.

Plus de 363 logements occupés sont considérés comme indignes dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne (identification sur la base des registres fiscaux puis vérification par les communes). Ces situations concernent :
- **144 propriétaires occupants** soit 6% des propriétaires
- **219 locataires soit 21% des locataires.**

Ces logements présentent une performance énergétique très médiocre apte à accroître les situations de précarité. Par ailleurs, de larges fractions du parc de logements vacants sont largement déqualifiées.



La problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline plus largement à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire le Pays Morcenais au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficients les moyens d'action. En ce sens, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à l'échelle du Pays Morcenais demande à être inscrite dans un cadre opérationnel plus large, mis en œuvre à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne.

Ce programme permettrait de poursuivre des objectifs multiples :
- sociaux : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique concerne les propriétaires occupants -avec parmi eux nombre de personnes âgées- et les locataires en situation de mal logement. La plupart de ces publics disposent de ressources modestes : l'instauration d'aides à la pierre et d'aides à la personne est essentielle pour rendre possible l'amélioration de leur habitat avec un effort financier soutenable.
- environnementaux : l'amélioration de la performance énergétique des logements contribue à la réduction des gaz à effets de serre et ouvre sur une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. Elle permet aussi de limiter les charges et de réduire la vulnérabilité des ménages
- urbains, via la promotion d'un habitat au sein des bourgs et des villages, ouvrant sur des alternatives aux extensions périphériques et proposant des coûts moins élevés (optimisation des réseaux existants…).
- économiques : les effets susceptibles d'être induits par la mise en place d'un programme de travaux sont de nature à dynamiser l'activité des entreprise artisanales du territoire, soutenant l'emploi sur le territoire et participant à la qualification de leurs savoir-faire.
- immobiliers, via la rétraction progressive de segments de parcs dénormés, orientés vers le parc social de fait.

Les objectifs attendus de l'intégration du Pays Morcenais au sein d'un programme d'ensemble à l'échelle du Pays

Propriétaires occupants	
adaptation personnes âgées	13
énergie	16
indigne	19
insalubre	2
ensemble	**50**

Locataires	
indigne	23
insalubre	4
résorption vacance indigne	15
ensemble	**42**

4. Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat

La plupart des communes du Pays Morcenais disposent de documents d'urbanisme et ceux-ci prévoient un potentiel foncier important destiné à l'urbanisation. La consolidation des projets d'accueil des communes, appréhendée dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne, rend compte d'une stratégie d'ouverture foncière qui répond indéniablement à la volonté de favoriser l'accueil. Les projets cumulés des communes sont ainsi calés sur un développement de la construction dont le rythme serait deux fois supérieur à celui considéré dans le cadre du PLH. Cette stratégie d'ouverture foncière n'est pas de nature à contrarier la mise en œuvre des objectifs du PLH en ce qui concerne la mise en œuvre de la diversité de l'habitat. Mais elle ne permet pas cependant d'orienter les types de produits logements. Dans le contexte d'un marché détendu et interdépendant, elle peut accroître les risques de sur-représentation de certains produits habitat, ce qui peut installer des déséquilibres (offre sur-abondante vis-à-vis de la demande, mimétisme de l'offre…). Enfin, elle est d'un rendement faible si l'on considère le rapport entre gains de population et nombre de logements construits et plus avant, le foncier consommé. En ce sens, elle demande à être placée au service d'objectifs de développement durable du territoire. La mise en œuvre d'un SCOT serait ici l'occasion de mieux cibler les potentiels dédiés à l'habitat, en extension comme au sein des tissus urbanisés, dans un cadre de référence partagé.

Développer le foncier maîtrisé pour orienter les produits habitat

Certaines communes disposent de réserves foncières à destination de l'habitat qui leur permettent de faire valoir leurs intentions au regard des produits logements, notamment via la réalisation de lotissements. Elles disposent également de réserves immobilières qui leur ouvrent des marges de manœuvre (immeubles clés, bâti de référence) pour agir au sein des bourgs ou des villages. Au-delà des outils mobilisés (acquisition à l'amiable, droit de préemption, …), d'autres pratiques ou stratégies doivent s'assurer de la prise en compte d'objectifs en faveur de la diversité. L'énoncé d'orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future permettrait notamment de soutenir la mise en place d'une offre mixte (locatif social et libre, accession, …).

Surtout, l'action foncière et l'accroissement de la capacité à agir sur le foncier permettent de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat :

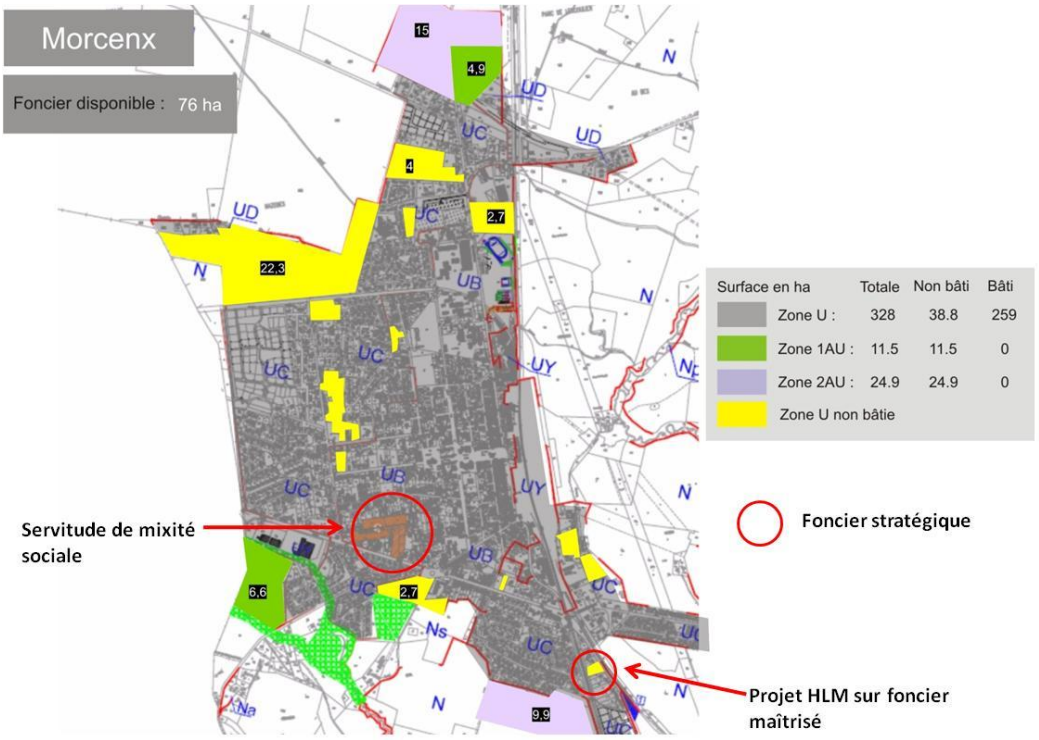
- la maîtrise des sites de développement, au sein des bourgs ou à leur contact,
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille,
- la maîtrise des types de produits logement.

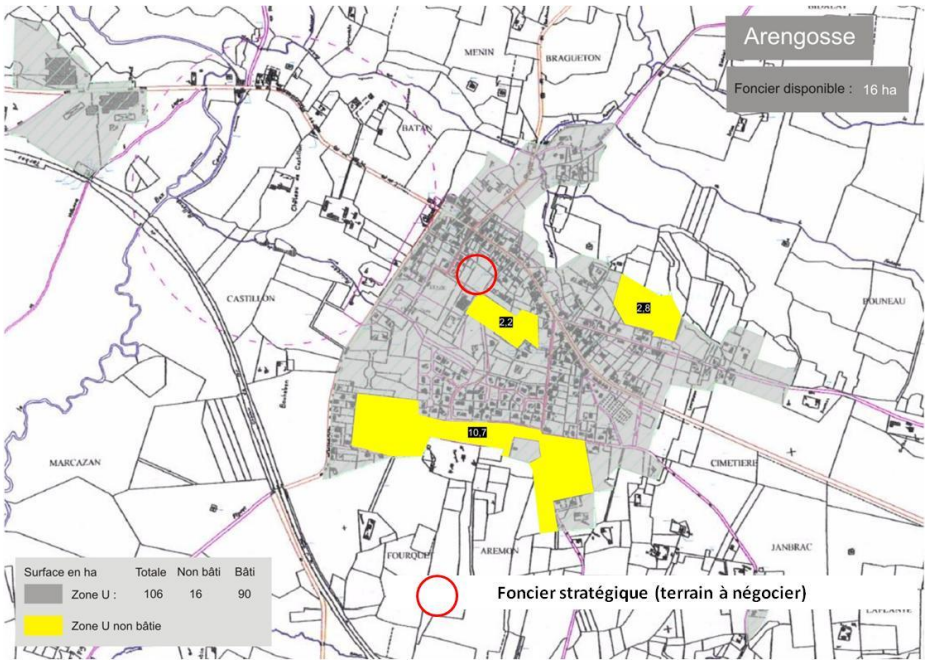
Promouvoir la qualité urbaine des opérations

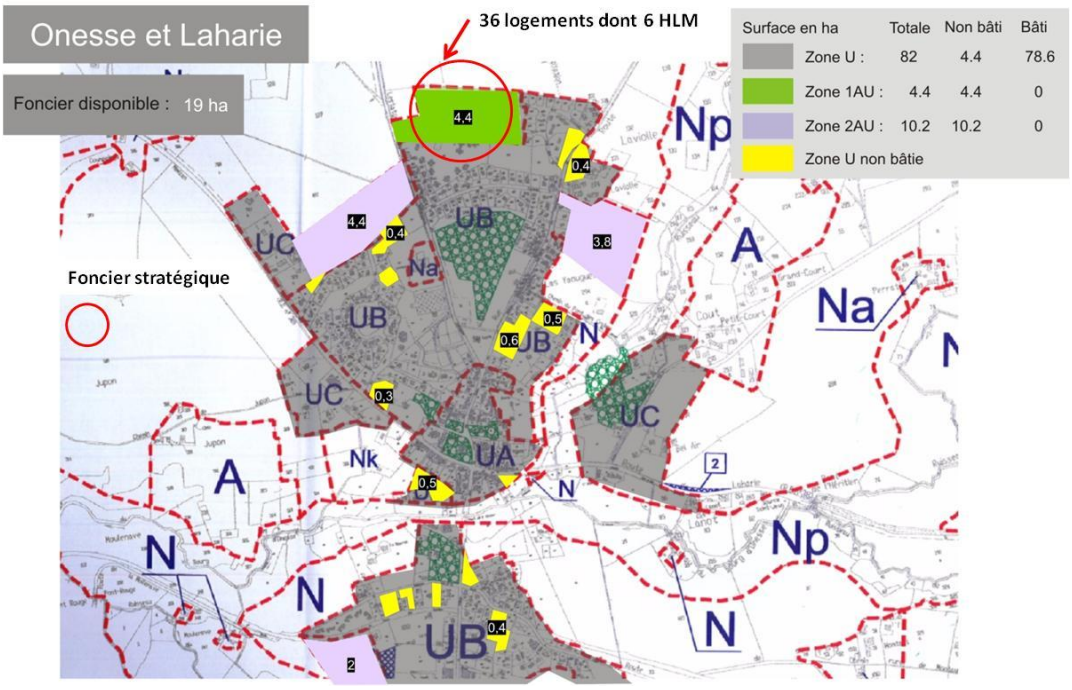
Elles peuvent contribuer à affirmer l'identité du territoire et sont aussi le moyen d'éviter sa banalisation. La mise en œuvre d'opérations d'aménagement est l'occasion d'optimiser les consommations foncières, de soutenir le développement de produits habitat mixtes. Au-delà des enjeux portant sur l'insertion urbaine, la proximité des services et des équipements, il s'agit également de promouvoir des produits habitat prenant en compte les exigences de qualité environnementale (habitat économe en énergie…) ainsi que le soutien aux filières de production

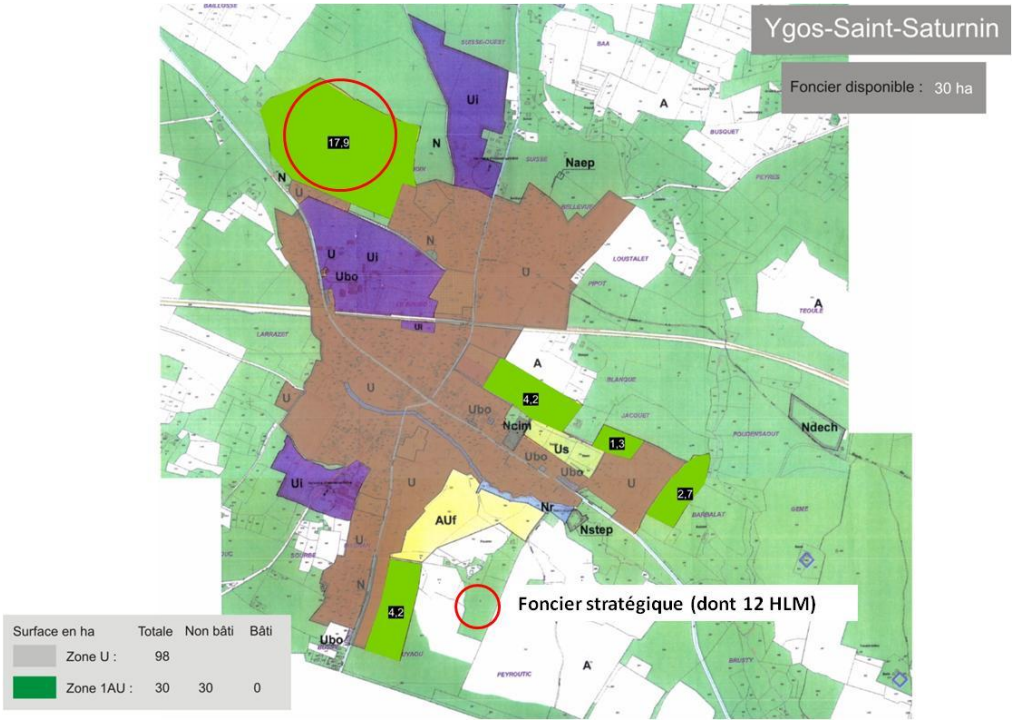
intégrées (filières bois), autrement dit de soutenir et valoriser les points forts de l'identité du territoire.

Pour soutenir ces deux objectifs, le PLH préconise de prendre appui sur :
- une fonction de conseil urbain et d'appui aux communes visant à assurer la diffusion des bonnes pratiques, animer la mise en œuvre de la charte paysagère du territoire, veiller à la prise en compte des objectifs habitat dans les documents d'urbanisme et la mise en opérationnalité des projets. Le Pays des landes de Gascogne est en mesure d'apporter ici un soutien précieux.
- la mobilisation d'opérateurs pour aider à la constitution de réserves foncières.






Onesse et Laharie
Foncier disponible : 19 ha
36 logements dont 6 HLM
Foncier stratégique
Surface en ha Totale Non bâti Bâti
Zone U : 82 4.4 78.6
Zone 1AU : 4.4 4.4 0
Zone 2AU : 10.2 10.2 0
Zone U non bâtie
Np
A
Na
UB
UC
UA
Nk
N


Ygos-Saint-Saturnin
Foncier disponible : 30 ha
Foncier stratégique (dont 12 HLM)
Surface en ha Totale Non bâti Bâti
Zone U : 98
Zone 1AU : 30 30 0
Ui
Naep
Ubo
Ncim
Us
Ndech
AUf
Nr
Nstep

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Gabardan

1. Faire de l'habitat un levier au service du développement du territoire

2. Constituer un parc locatif de Pays pour soutenir la stratégie d'accueil du Gabardan

- Une montée en charge graduée
- Améliorer le patrimoine public existant
- Installer des services à l'habitat pour bien prendre en compte les parcours résidentiels

3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

4. Agir sur l'habitat via l'action foncière

- Développer le foncier maîtrisé pour orienter les produits habitat
- Promouvoir la qualité urbaine des opérations

Les besoins quantitatifs en logement

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon des 6 années du PLH a été appréhendée à partir de deux entrées :
- les besoins en logements associés à la croissance démographique du territoire,
- les besoins en logements liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc.

Les besoins liés au maintien de la population : le point mort
Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages …).
En deuxième lieu, il convient de prendre en compte les besoins liés à la reconstitution de l'offre de logements : ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements, suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.
En prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le point mort se situe à hauteur **d'une vingtaine de logements par an.** C'est le nombre de logements nécessaires pour que la population se maintienne à son même niveau.

Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants
L'hypothèse retenue établit un **besoin annuel inférieur à 10 logements**.

Au total, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période du PLH se situent autour de 25 à 30 logements par an. Cette hypothèse est plus forte que celle qui correspond aux tendances observées sur la période récente.

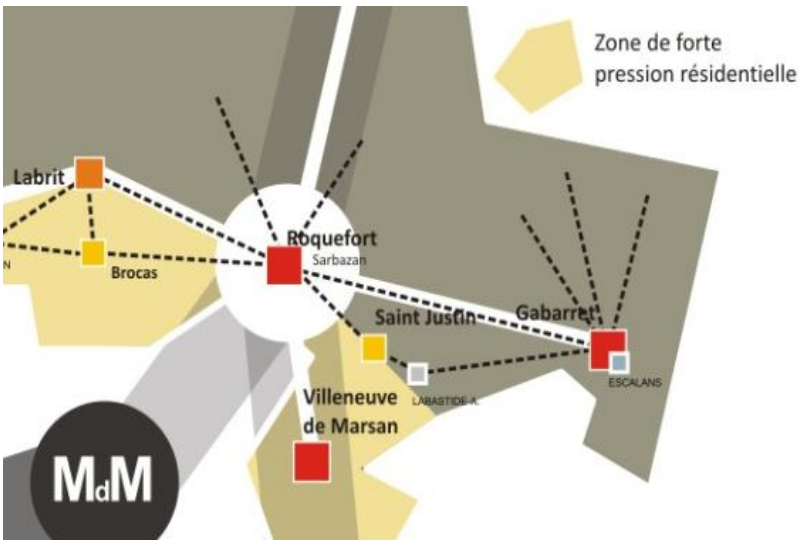
Les objectifs du PLH du Gabardan

1. Faire de l'habitat un levier au service du développement du territoire

La Communauté de Communes du Gabardan doit faire face à une fragilité démographique structurelle : sa population est faible (moins de 4 000 habitants) et elle se répartit dans un espace de très faible densité, ce qui compromet la pérennité de l'armature de services et la vitalité du territoire. L'enclavement est une donnée majeure et en raison d'un certain isolement, les interdépendances avec l'agglomération montoise restent modestes ; le Gabardan est largement associé aux territoires voisins du Gers et du Lot-et-Garonne. Cet espace a enrayé une longue spirale de déclin démographique. Aujourd'hui, il s'attache à promouvoir une nouvelle dynamique de développement et à participer au regain de l'Est landais. La Communauté de Communes du Gabardan poursuit ainsi un projet de territoire d'ensemble, fondé notamment sur le développement économique et le gain d'emplois à travers de nouveaux aménagements (centrale photovoltaïque, zones d'activités ...). L'habitat et le logement figurent ici comme des leviers essentiels au service de la stratégie locale visant à fixer une population nouvelle sur le territoire.

Dans cette stratégie, le développement de l'habitat vise à consolider l'armature du territoire :

- Gabarret constitue le bourg principal. Il assemble des fonctions de commerces et de services essentielles et constitue le véritable point d'appui du territoire. Les réalisations les plus récentes (Maison de Santé, nouvel EPAHD confirment la fonction structurante de ce bourg au sein de son territoire (emploi, services, équipements éducatifs et de formation notamment). Le renforcement de ce pôle est décisif pour l'attractivité du Gabardan. La commune d'Escalans est de plus en plus associée à cette dynamique de développement,
- Créon, Losse et Parleboscq disposent d'une offre de services de proximité (école, commerce) que l'habitat permet de consolider et pérenniser,
- les autres communes sont de petite taille et ne disposent plus de services. Elles sont peu en mesure de jouer une fonction structurante face à un rythme de développement démographique qui reste de faible intensité. Mais elles entendent contribuer elles aussi à la dynamique d'accueil attendue du territoire pour maintenir et soutenir l'identité des villages.



2. Constituer un parc locatif de pays pour soutenir la stratégie d'accueil du Gabardan

Une très faible solvabilité des ménages (78 % des ménages du Gabardan disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM ; 50 % ont des revenus inférieurs à 60 % de ces mêmes plafonds), un parc locatif étroit (à peine 20 % du parc de résidences principales) et un parc locatif à loyers maîtrisés particulièrement ténu (4 % des résidences principales seulement) constituent les points clés du cadre de l'action dans le domaine de l'habitat. La problématique du développement du parc locatif est très largement partagée, puisque 83 % des réponses à l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne auprès des maires du Gabardan identifient la rareté de l'offre locative comme un frein au développement du territoire.

La question du locatif demande ainsi à être prise en compte avec une volonté publique forte. En effet, l'initiative privée ne permet pas de faire face à elle seule aux objectifs attendus. On note à cet égard que seulement 12 % des logements relevant de l'initiative privée qui ont été réalisés sur le territoire entre 1999 et 2008 ont été dédiés au locatif. On remarque également que le Gabardan ne dispose que de 4 logements privés conventionnés. Aussi, une stratégie d'ensemble de développement du locatif est indispensable : elle prend en compte le contexte d'un marché du logement étroit, où l'offre accessible et de qualité est rare tandis que les opérateurs publics et privés sont peu présents ou peu actifs.

	Résidences principales en 2006 (INSEE)	logements locatifs communaux (enquête)	parc HLM 08 (EPLS)	Logements conventionnés privés - 2003/2010 (PLG)	Total du parc locatif à loyers maîtrisés	Taux de locatif à loyers maîtrisés
ARX	33	3	0	0	3	9,1%
BAUDIGNAN	21	3	0	0	3	14,6%
BETBEZER-D'A.	56	2	0	0	2	3,6%
CREON-D'A.	131	9	5	0	14	10,7%
ESCALANS	100	5	0	0	5	5,0%
ESTIGARDE	35	3	0	0	3	8,5%
GABARRET	564	3	12	2	17	3,0%
HERRE	55	2	0	0	2	3,6%
LAGRANGE	84	2	0	2	4	4,7%
LOSSE	133	3	12	0	15	11,2%
LUBBON	45	1	0	0	1	2,2%
MAUVEZIN-D'A.	44		0	0	0	0,0%
PARLEBOSCQ	220		0	0	0	0,0%
RIMBEZ-ET-BAUDIETS	39	4	0	0	4	10,1%
SAINT-JULIEN-D'A.	46	1	0	0	1	2,2%
CdC du Gabardan	**1608**	**41**	**29**	**4**	**74**	**4,6%**

1/ Une montée en charge graduée

La programmation proposée dans le cadre du PLH du Gabardan est d'une trentaine de logements à loyers maîtrisés sur 6 ans. Cette stratégie permettrait de porter ce parc à hauteur de 5 % des résidences principales. Elle invite à dédier 20 % du développement des logements à ces produits.

L'enjeu est de promouvoir cette offre nouvelle à travers un rythme de développement modéré et continu du parc locatif, dans le cadre d'opérations successives via la contribution des différents segments du logement (HLM, communal, privé). Au regard des caractéristiques du marché du logement local, une offre trop soudaine et abondante, ou encore la livraison d'opérations trop largement dimensionnées, présente le risque que les programmes éprouvent des difficultés à trouver leurs publics ou soient fragilisés. A l'inverse, l'expérience acquise sur le terrain démontre que des opérations de petite taille et une offre nouvelle dégagée de manière continue rencontrent leurs cibles. C'est pourquoi, une stratégie fondée sur une offre graduée est préférable à une croissance par à-coups brutaux.

Cette ambition exige : les initiatives des acteurs et des collectivités locales demandent à être coordonnées, tant les interdépendances sont fortes entre les différentes offres. L'objectif de développement du parc locatif à loyers maîtrisés repose ainsi sur 3 cibles. Celles-ci concernent :

- **le parc communal en premier lieu.** C'est aujourd'hui le parc locatifs à loyer accessibles le plus important sur le territoire (44 logements) car de nombreuses communes du territoire disposent d'un portefeuille de logements communaux, qu'elles ont constitué à l'occasion de la reconversion de bâtiments publics (ancienne école, ancien presbytère, ancienne poste, …) mais aussi à travers des opérations de construction, sur du foncier maîtrisé. Son élargissement permettrait de développer des produits dans l'ensemble du territoire, à travers des opérations de petite taille (11 logements possibles en réhabilitation et 7 en construction neuve), soit près de 20 logements au total.
- **le parc HLM, qui a vocation à soutenir la consolidation du pôle de Gabarret**. La commune dispose ici d'une emprise foncière maîtrisée, apte à accueillir une vingtaine de logements à terme.
- **la remobilisation des logements vacants de très mauvaise qualité paraît de nature à consolider l'effort envisagé.** Compte tenu de l'importance du gisement des logements vacants (près de 150 logements vérifiés par les communes dans le cadre de l'enquête effectuée par le Pays des Landes de Gascogne à partir des bases fiscales), elle constitue un élément décisif et un programme visant la remise sur le marché de ce parc délaissé « indigne » s'avère essentiel (10 logements vacants privé indignes pourraient contribuer au développement de ce parc).

	Gisements et potentiel identifié / logement communal *(source : enquête-communale)*	Projet HLM	Logements vacants *(source : DGI-enquête)*	Taux de vacance	Potentiel en zone à urbaniser *(source : enquête-communale)*	Gisement foncier *(source analyse PLU)*	Foncier communal maîtrisé *(source : enquête-communale)*	Lotissements communaux en projet *(source : enquête-communale)*	Lotissements privés en projet *(source : enquête-communale)*
ARX	2 logt / ancienne école		3	5%					20
BAUDIGNAN			4	13%					
BETBEZER-D'A.			12	18%					
CREON-D'A.	1 logt neuf		5	3%				10	5
ESCALANS			23	17%			1 ha	10	
ESTIGARDE	2 logt / école		6	13%			4 ha		4
GABARRET		20 logt prévus	45	6%		92ha		17	30
HERRE			2	3%				7	
LAGRANGE			14	15%	5ha			3	3
LOSSE	ancienne poste (1 logt)		32	16%					
LUBBON			12	16%				4	
MAUVEZIN-D'A.	ancien foyer (3 logt)		2	4%	2ha + 2ha				10
PARLEBOSCQ	presbytère, école		15	5%	15ha + 4ha			oui	oui
RIMBEZ-ET-BAUDIETS	2 logt neufs		8	16%					
SAINT-JULIEN-D'A.			10	15%			3 ha	6	

2/ Améliorer le patrimoine public existant

L'opération de Losse a connu des difficultés récurrentes pour trouver son équilibre. Une dimension initiale trop importante au regard des besoins et des prestations rapidement décalées au regard de la demande locale ont mis ce patrimoine à l'épreuve. Un projet d'amélioration et une réflexion d'ensemble demandent à être menés sur ce parc.

De même, un programme d'amélioration serait à promouvoir sur l'opération de l'Hôpital à Gabarret.

3/ Installer des services à l'habitat pour bien prendre en compte les parcours résidentiels

L'élargissement de l'offre locative à loyers maîtrisés du Gabardan trouverait avantage à être soutenu par des outils permettant de connaître et suivre les demandes et leurs profils, les mettre en rapport les offres, suivre les évolutions de l'occupation des patrimoines, jouer une fonction de veille et d'orientation sur les besoins et la gestion des parcs. Face à des demandes perçues comme volatiles, mais aussi devant la nécessité de prévenir des effets de double-compte, l'observation à partir des seules communes ou de la demande enregistrée à l'OPH 40 s'avère insuffisante.

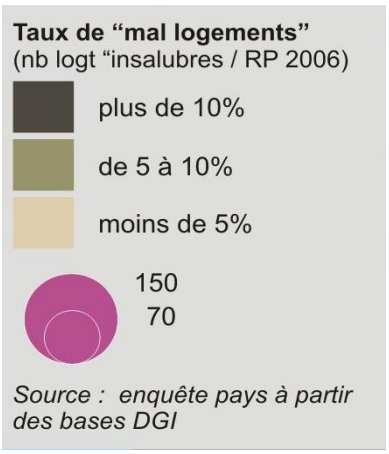
La mise en place d'un service local à l'habitat jouant cette fonction d'observation, d'information et d'orientation des publics, de relais vis-à-vis de l'OPH 40 et de soutien aux communes serait ici précieuse. Cette démarche pourrait être accompagnée par le Pays des Landes de Gascogne en prenant notamment appui sur les pratiques mises en œuvre dans le Morcenais et dans une perspective de mise en réseau de ces initiatives à l'échelle du territoire.

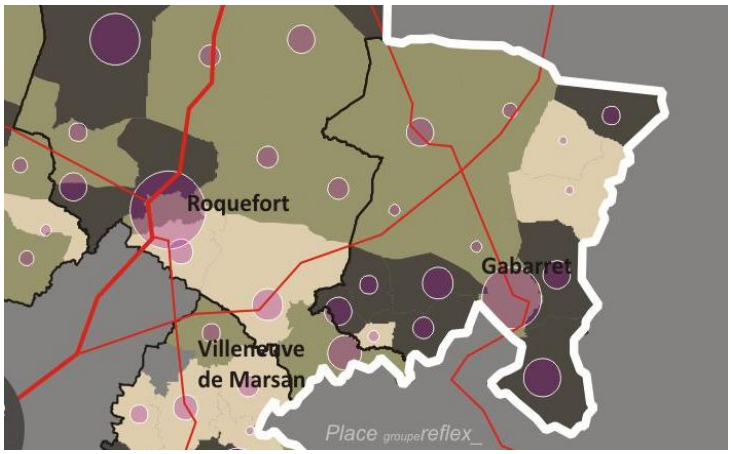
3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

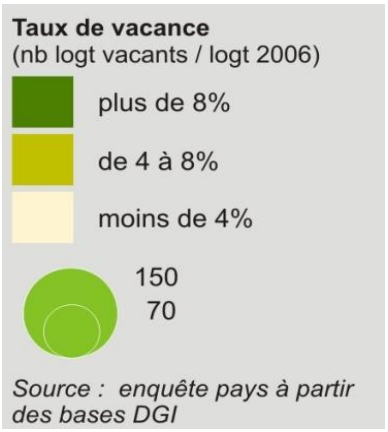
L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements. A Gabarret, il s'inscrit au sein du tissu urbain et constitue de ce point de vue un patrimoine stratégique au regard de la proximité des commerces, services, équipements. Dans les autres communes, il accompagne l'écriture des villages ou présente un caractère plus diffus. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire. Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui et les situations de mal logement sont récurrentes. De larges segments sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires.

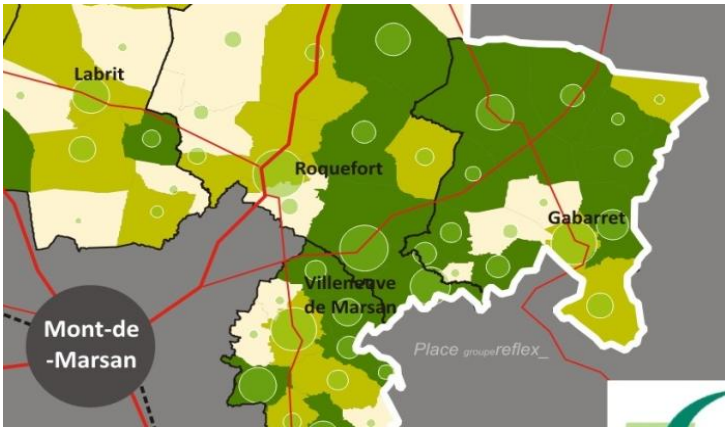
Près de 120 logements – soit 10 % du parc de résidences principales- sont ainsi identifiés comme potentiellement indignes dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne (identification sur la base des registres fiscaux puis vérification par les communes). Ces situations concernent :
- 87 propriétaires occupants, soit 9% des propriétaires
- 32 locataires, soit 8% des locataires

Ces logements présentent une performance énergétique très médiocre apte à accroître les situations de précarité.









Le Gabardan n'a pas été intégré ces 10 dernières années dans des programmes opérationnels visant l'amélioration de l'habitat. Plus largement, la problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire le Gabardan au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficients les moyens d'action.

Ce programme permettrait de poursuivre des objectifs multiples :

- sociaux : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique concerne les propriétaires occupants -avec parmi eux nombre de personnes âgées- et les locataires en situation de mal logement. La plupart de ces publics dispose de ressources modestes : l'instauration d'aides à la pierre et d'aides à la personne est essentielle pour rendre possible l'amélioration de leur habitat avec un effort financier soutenable.
- environnementaux : l'amélioration de la performance énergétique des logements contribue à la réduction des gaz à effets de serre et ouvre sur une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. Elle permet aussi de limiter les charges et de réduire la vulnérabilité des ménages
- urbains, via la promotion d'un habitat au sein des bourgs et des villages, ouvrant sur des alternatives aux extensions périphériques et proposant des coûts moins élevés (optimisation des réseaux existants…).
- économiques : les effets susceptibles d'être induits par la mise en place d'un programme de travaux sont de nature à dynamiser l'activité des entreprises artisanales du territoire, soutenant l'emploi sur le territoire et participant à la qualification de leurs savoir-faire.
- immobiliers, via la rétraction progressive de segments de parcs dénormés, orientés vers le parc social de fait.

Les objectifs attendus de l'intégration du Gabardan au sein d'un programme d'ensemble développé à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne concernent ainsi :

Propriétaires occupants	
adaptation personnes âgées	22
énergie	29
indigne	11
insalubre	1
ensemble	**64**

Locataires	
indigne	3
insalubre	1
résorption vacance indigne	10
ensemble	**14**

4. Agir sur l'habitat via l'action foncière

La Communauté de Communes du Gabardan a impulsé une démarche de prospective et de planification territoriale à travers l'élaboration d'un diagnostic intercommunal et d'une charte du Paysage et d'Urbanisme. Cette dernière propose un document de référence permettant de proposer des formes d'urbanisme adaptées au territoire, elle énonce des recommandations architecturales et paysagères visant à promouvoir la qualité urbaine des opérations. Cette phase s'est prolongée ensuite par la prescription de Plans Locaux d'Urbanisme dans 13 communes et par la révision des POS de Gabarret et Parleboscq, cela pour aboutir à des PLU.

La stratégie poursuivie vise à dégager un potentiel foncier dans la plupart des communes de manière à permettre l'accueil. Les projets cumulés des communes - appréhendés dans le cadre de l'élaboration du STH par une enquête auprès des communes - sont calés pour aller vers un développement de la construction à un rythme supérieur à celui considéré dans le cadre du PLH. Cette stratégie d'ouverture foncière n'est pas de nature à contrarier la mise en œuvre des objectifs du PLH en ce qui concerne la mise en œuvre de la diversité de l'habitat. Elle présente cependant des limites : dans le contexte d'un marché largement interdépendant et détendu, l'émiettement et la dispersion des initiatives peuvent installer des déséquilibres (offre sur-abondante vis-à-vis de la demande, mimétisme de l'offre, …) ou s'avérer d'un rendement faible si l'on considère le rapport entre les gains de population et le foncier consommé. Les rythmes d'ouverture foncière demandent ainsi à être considérés dans une stratégie d'ensemble qui pourra être réaffirmée dans la démarche d'élaboration du SCOT.

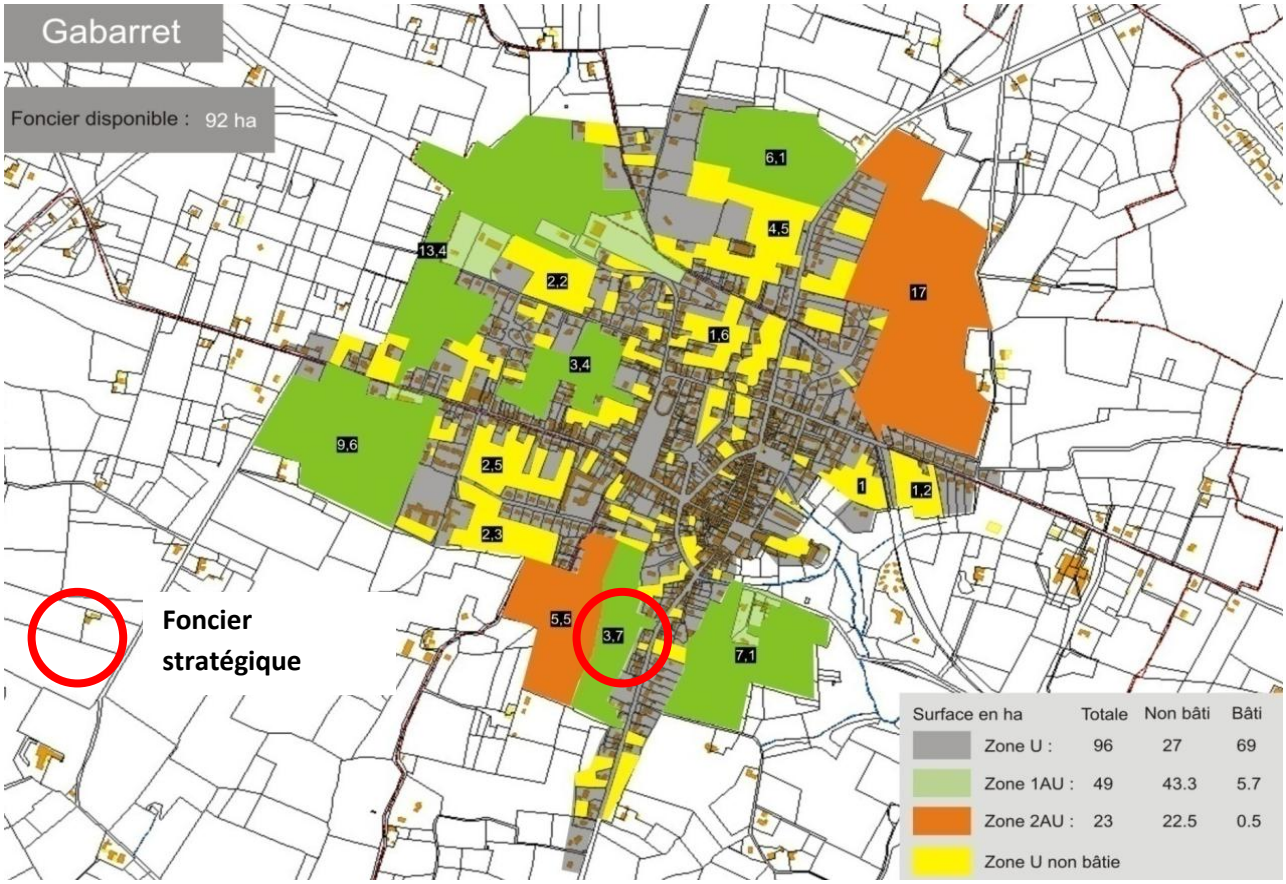
La maîtrise foncière constitue un objectif stratégique à promouvoir. En effet, l'action foncière et l'accroissement de la capacité à agir sur le foncier permettent de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat :
- la maîtrise des sites de développement (insertion urbaine, proximité des services et des équipements…),
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille,
- la maîtrise des types de produits logement.

Ce développement est aussi l'occasion de promouvoir des produits habitat prenant en compte les exigences de qualité environnementale (habitat économe en énergie, filières de production en circuit court), en soutenant et valorisant les points forts de l'identité du territoire.

Pour accroître la capacité à agir sur l'habitat, le PLH préconise de prendre appui sur :
- une fonction de conseil urbain et d'appui aux communes visant à assurer la diffusion des bonnes pratiques, animer la mise en œuvre de la charte paysagère du territoire, veiller à la prise en compte des objectifs habitat dans les documents d'urbanisme et la

mise en opérationnalité des projets. Le Pays des Landes de Gascogne est en mesure d'apporter ici un soutien précieux.

- la constitution de réserves foncières. Gabarret dispose d'une emprise foncière importante, dédiée à l'habitat et qui pourrait accueillir une opération de l'OPH 40. Dans les autres communes, le principe visant à réserver un terrain dans chaque opération de lotissement communal pour développer le logement locatif à loyer maîtrisé pourrait faire figure de règle partagée.



Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays d'Albret

1. Contribuer à un développement équilibré du Pays d'Albret

2. Maintenir la diversité de l'offre d'habitat et améliorer l'attractivité du parc locatif public

- Accompagner le développement résidentiel
- Améliorer le patrimoine public existant
- Installer des services à l'habitat pour bien prendre en compte les parcours résidentiels

3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

4. Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat

- Promouvoir la qualité urbaine des opérations
- Mobiliser le foncier maîtrisé pour orienter les produits habitat

Les besoins quantitatifs en logement

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon des 6 années du PLH a été appréhendée à partir de deux entrées :
- les besoins en logements liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc.
- les besoins en logements associés à la croissance démographique du territoire,

Les besoins liés au maintien de la population : le point mort
Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages …).
En deuxième lieu, il convient de prendre en compte les besoins liés à la reconstitution de l'offre de logements : ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements, suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.
En prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le point mort se situe à hauteur de **10 logements par an**. C'est le nombre de logements nécessaires pour que la population se maintienne à son même niveau.

Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants
L'hypothèse retenue établit un **besoin annuel de 30 logements**. Elle correspond à un scénario intermédiaire, entre la poursuite des tendances récentes (+1,5% de croissance annuelle) et les tendances structurelles (+0,9% de croissance annuelle). Ce scénario projette le gain de plus 400 habitants sur les 6 ans du PLH.

Au total, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période 2010/2015 ***se situent autour de 40 logements par an****. Cette hypothèse se situe dans une fourchette moyenne. En effet, elle est plus forte que celle qui correspond aux tendances observées sur longue période : 22 logements en moyenne entre 1990 et 2006. De l'autre, elle est inférieure aux pics enregistrés entre 2004 et 2008 (57 logements par an).*
Ce rythme prend en compte les enjeux de régulation des rythmes de production du territoire. Il invite aussi à optimiser les gisements fonciers et immobiliers.

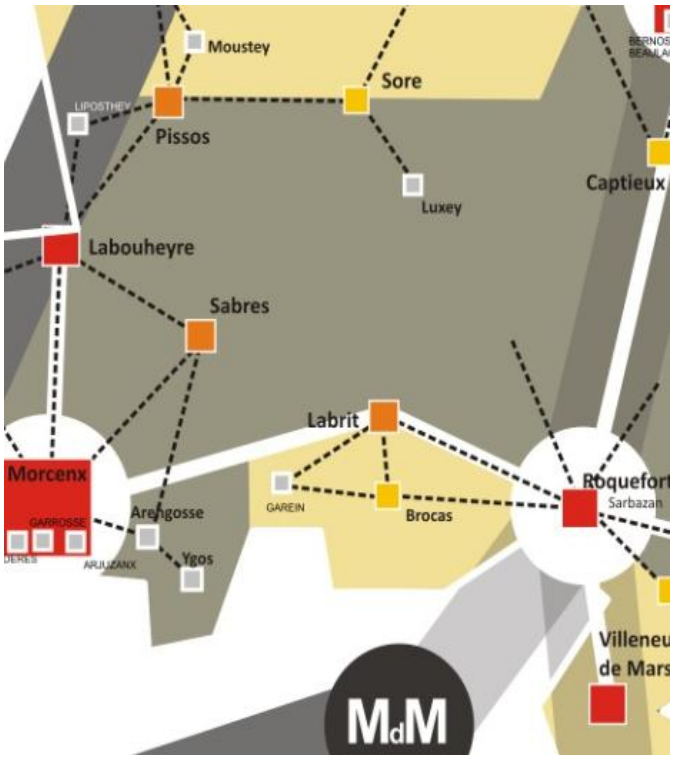
Les objectifs du PLH du Pays d'Albret

1. Contribuer à un développement équilibré du Pays d'Albret

Le Pays d'Albret s'organise autour d'un réseau de petits bourgs distendus au cœur du massif landais. Cinq d'entre-eux proposent une offre de services autour de l'école et des commerces de proximité. Ils sont autant de points d'appui au développement du territoire :

- Au Nord de la Communauté de Communes, **Sore** et dans une moindre mesure Luxey connaissent une nouvelle dynamique aux franges du desserrement de la métropole bordelaise,
- au Sud, **Labrit** articulé à Brocas et Garein sont de plus en plus soumis aux effets du desserrement de l'agglomération de Mont de Marsan.

Ce maillage du territoire demande à être consolidé par le développement de l'habitat, via une offre locative accessible et de qualité. La diversification de l'habitat demande à y être soutenue afin de consolider l'armature territoriale du Pays et de participer à l'équilibre de l'habitat au sein de la Communauté de Communes.



2. Maintenir la diversité de l'offre d'habitat et améliorer l'attractivité du parc locatif public

Des efforts importants ont été engagés en faveur du développement du parc locatif à loyers maîtrisés dans le Pays d'Albret. Ce territoire dispose en effet d'un parc locatif à loyers maîtrisés significatif (près de 200 logements), soit 9% des résidences principales. L'effort a d'abord été celui des communes. Aujourd'hui, à la faveur de la mobilisation des communes, le territoire dénombre 112 logements locatifs communaux (dont 32 à Labrit), 80 logements HLM majoritairement construits par l'office départemental HLM dans le cadre de petites opérations (5 logements en moyenne) durant les années 1980, Le concours du parc privé à l'offre locative maîtrisée (3 logements conventionnés), reste modeste. L'absence d'opération programmée récente explique cette situation.

	Résidences principales en 2006 (INSEE)	logements locatifs communaux (enquête)	parc HLM 08 (EPLS)	Logements conventionnés privés - 2003/2010 (PLG)	Total du parc locatif à loyers maîtrisés	Taux de locatif à loyers maîtrisés
ARGELOUSE	34		4	0	4	11,7%
BELIS	57	6	0	1	7	12,3%
BROCAS	319	7	5	0	12	3,8%
CALLEN	70	6	2	0	8	11,4%
CANENX-ET-REAUT	64	4	0	0	4	6,3%
CERE	146	5	5	0	10	6,9%
GAREIN	174	9	8	0	17	9,8%
LABRIT	335	32	8	0	40	11,9%
LE SEN	76	11	9	2	22	28,9%
LUXEY	288	9	6	0	15	5,2%
MAILLERES	79	4	4	0	8	10,1%
SORE	423	13	29	0	42	9,9%
VERT	99	6	0	0	6	6,1%
CdC du Pays d'Albr	**2163**	**112**	**80**	**3**	**195**	**9,0%**

Dans l'ensemble, le déploiement du parc locatif à loyers maîtrisés à l'échelle du territoire a été amorcé dans la plupart des communes.
Dans le cadre d'une stratégie de développement de l'habitat mesurée, il s'agit à la fois de consolider cette offre diversifiée et de continuer à la promouvoir à hauteur du développement résidentiel du territoire. A son échelle, ce parc pourra répondre aux besoins d'accueil de nouveaux ménages et répondre aux besoins des habitants du territoire.

1/ Accompagner le développement résidentiel

L'objectif est de mettre en œuvre une offre locative à mesure du développement de l'habitat, en s'assurant que le parc locatif à loyers maîtrisés augmente de pair avec celui du parc de logements. La clé d'action proposée ici est que le logement locatif à

loyers maîtrisés représente 15% de l'augmentation du parc de logements. Cet objectif invite à avoir une vigilance accrue sur la taille et le rythme des opérations.
Un rythme de production constant et régulé à l'échelle du territoire, permettant de bien répondre aux demandes, mais aussi de ne pas « assécher les marchés ». Car l'Albret s'inscrit dans le contexte d'un marché du logement vulnérable face à des opérations nouvelles qui seraient mal dimensionnées. Une stratégie fondée sur un rythme de développement modéré et continu du parc locatif (à l'instar de ce qui s'est passé dans les années 1980) est préférable à une croissance par à-coups brutaux. Aussi, les volumes de production de logements doivent-ils veiller à ne pas exposer les produits nouveaux au risque de la vacance, ou encore ouvrir sur la déqualification de certains segments. Il s'agit tout autant d'éviter des orientations de publics mal maîtrisées. C'est pourquoi il convient de promouvoir des opérations de petite taille davantage que des réalisations importantes, en jouant sur différents registres : le neuf, l'acquisition/amélioration, la rénovation.

La programmation proposée dans le cadre du PLH
L'objectif est de maintenir le niveau du parc de logements locatifs à loyers maîtrisés. Cette stratégie invite à dédier 15% du développement du parc de logements à ces produits, soit autour ***de 40 logements sur 6 ans*** *(6 à 7 logements par an).*
Les contributions reposent sur :
- le parc communal : sa contribution au développement de l'offre reste essentielle (25-30 logements sur du foncier ou immobilier communal sont envisagés)
- la reconquête du parc vacant indigne : dans le cadre du PLH , elle est estimée ***à une quinzaine de logements****.*
- le parc HLM : sa contribution est plus à la marge, elle concerne une opération de ***5 logements à Garein****.*

	Gisement / potentiel *(source : enquête-communale)*	Projets logements HLM - doc d'urba *(source : enquête-communale)*	Logements vacants *(source : DGI-enquête)*	Taux de vacance	Potentiel en zone à urbaniser *(source : enquête-communale)*	Gisement foncier *(source analyse PLU)*	Foncier communal maîtrisé *(source : enquête-communale)*	Lotissements communaux en projet *(source : enquête-communale)*	Lotissements privés en projet *(source : enquête-communale)*
ARGELOUSE			2	4%			non	non	
BELIS	ancienne école 3 logt		8	10%			non	non	12 lots
BROCAS	7 logt / 2 presbytaire-5 gendarmerie		16	4%					oui
CALLEN	1 logt		6	5%					
CANENX-ET-REAUT	2 réhab / 2 neufs		4	5%				oui 5	10
CERE	oui		1	1%			3ha	oui	oui
GAREIN	oui	rachat de batiments dans le centre bourg pour les restaurer en logement locatif social	17	8%	0	26	8ha	oui 20	30
LABRIT	6 logements neufs sur foncier communal		31	7%		43	18 ha	oui	
LUXEY			25	6%		35	5ha		
MAILLERES	mis aux normes HQE des 4		3	3%				oui 1 à 2	
LE SEN	2 logt immobilier communal		2	2%	4 + 2 ha		6ha	oui 10	
SORE	ancienne gendarmerie ?		25	4%	35 + 40 ha	64	oui	oui 22	
VERT	1 logt réhab		2	2%			15ha		

2/ Améliorer le patrimoine public existant

Si l'effort de production de logements HLM est modeste, l'effort d'amélioration des logements HLM doit être néanmoins soutenu. Le parc construit dans les années 1980 – bien qu'aux normes de l'époque – est à améliorer notamment en termes de performance énergétique et de charges pour les locataires. Cet effort de requalification doit être engagé au risque de voir ces ensembles devenir vulnérables et de voir leur gestion fragilisée.
Sont concernées notamment ici les premières opérations de Sore (11 logements) et de Le Sen (11 logements).

3/ Installer des services à l'habitat pour bien prendre en compte les parcours résidentiels

L'élargissement de l'offre locative à loyers maîtrisés trouverait avantage à être soutenu par des outils permettant de connaître et suivre les demandes et leurs profils, les mettre en rapport les offres, suivre les évolutions de l'occupation des patrimoines, jouer une fonction de veille et d'orientation sur les besoins et la gestion des parcs. Face à des demandes perçues comme volatiles, mais aussi devant la nécessité de prévenir des effets de double-compte, l'observation à partir des seules communes ou de la demande enregistrée à l'OPH 40 s'avère insuffisante.

La mise en place d'un service local à l'habitat jouant cette fonction d'observation, d'information et d'orientation des publics, de relais vis-à-vis de l'OPH 40 et de soutien aux communes serait ici précieuse. Cette démarche pourrait être accompagnée par le Pays des Landes de Gascogne en prenant notamment appui sur les pratiques mises en œuvre dans le Morcenais et dans une perspective de mise en réseau de ces initiatives à l'échelle du territoire.

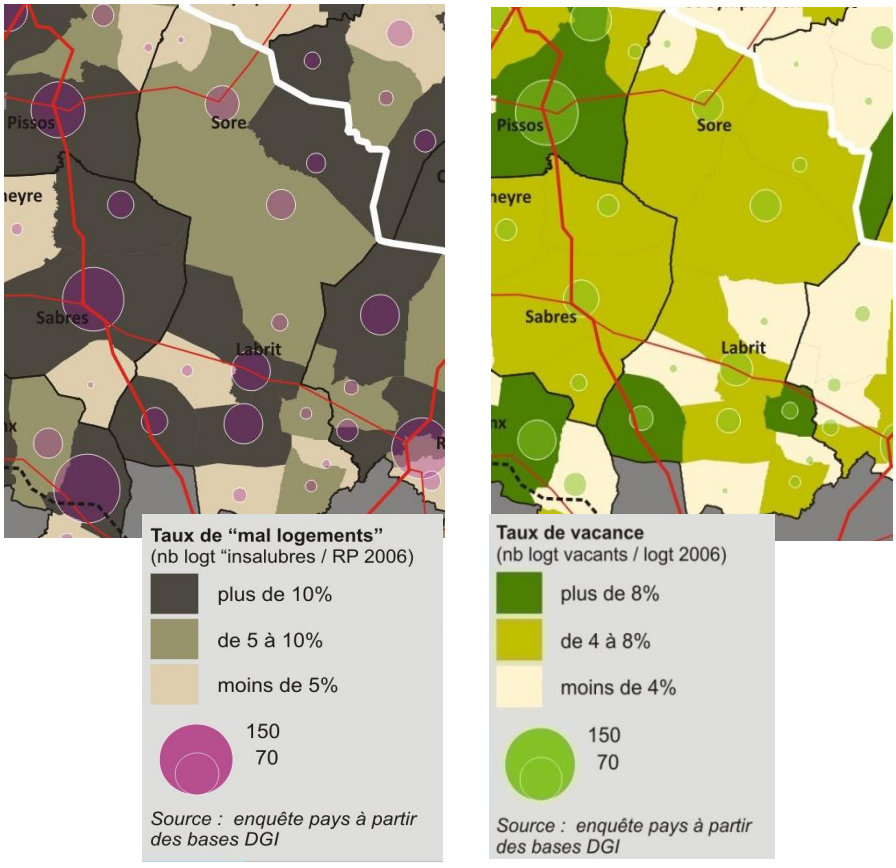
3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements. Dans les principaux centres-bourgs, il s'inscrit au sein du tissu urbain et constitue de ce point de vue un patrimoine stratégique au regard de la proximité des commerces, services, équipements. Dans les autres communes, il accompagne l'écriture des bourgs et hameaux ou se développe de manière plus diffuse ou isolée. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire. Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. Beaucoup de logement sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires.

Plus de 100 logements sont considérés comme indignes dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne (identification sur la base des registres fiscaux puis vérification par les communes).

Au sein du Pays d'Albret, les situations de mal logement concernent 8% des ménages :
- Une soixante de propriétaires occupants, 4% des propriétaires occupants
- et surtout près de 110 locataires soit 17% des locataires représentant 65% du mal logement du territoire,

Ces logements présentent une performance énergétique très médiocre apte à accroître les situations de précarité. Par ailleurs, de larges fractions du parc de logements vacants sont largement déqualifiées (142 logements vacants dont 86 non habitable)



La problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline plus largement à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire le Pays d'Albret au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficients les moyens d'action. En ce sens, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à l'échelle du Pays d'Albret sont à mener dans un cadre opérationnel plus large, mis en œuvre à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. Ce programme permettrait de poursuivre des objectifs multiples :

- sociaux : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique concerne les propriétaires occupants -avec parmi eux nombre de personnes âgées- et les locataires en situation de mal logement. La plupart de ces publics disposent de ressources modestes : l'instauration d'aides à la pierre et d'aides à la personne est essentielle pour rendre possible l'amélioration de leur habitat avec un l'effort financier soutenable.
- environnementaux : l'amélioration de la performance énergétique des logements contribue à la réduction des gaz à effets de serre et ouvre sur une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. Elle permet aussi de limiter les charges et de réduire la vulnérabilité des ménages
- urbains, via la promotion d'un habitat au sein des bourgs et des villages, ouvrant sur des alternatives aux extensions périphériques et proposant des coûts moins élevés (optimisation des réseaux existants…)
- économiques : les effets susceptibles d'être induits par la mis en place d'un programme de travaux sont de nature à dynamiser l'activité des entreprise artisanales du territoire, soutenant l'emploi sur le territoire et participant à la qualification de leurs savoir-faire
- immobiliers, via la rétraction progressive de segments de parcs dénormés, orientés vers le parc social de fait.

Les objectifs attendus de l'intégration du Pays d'Albret au sein d'un programme d'ensemble développé à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne concernent ainsi :

Propriétaires occupants	
adaptation personnes âgées	16
énergie	21
indigne	8
insalubre	1
ensemble	**46**

Locataires	
indigne	11
insalubre	2
résorption vacance indigne	15
ensemble	**28**

4. Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat

La plupart des communes du Pays d'Albret disposent de documents d'urbanisme approuvé ou en cours d'élaboration. Ils prévoient un potentiel foncier important destiné à l'urbanisation. La consolidation des projets d'accueil des communes, appréhendée dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne et l'analyse des documents d'urbanisme rendent compte d'une stratégie d'ouverture foncière qui répond indéniablement à la volonté de favoriser l'accueil. Cette stratégie d'ouverture foncière n'est pas de nature à contrarier la mise en œuvre des objectifs du PLH en ce qui concerne la mise en œuvre de la diversité de l'habitat. Mais elle ne permet pas cependant d'orienter les types de produits logements et, dans le contexte d'un marché détendu et interdépendant, elle peut accroître les risques de sur-représentation de certains produits habitat, ce qui peut installer des déséquilibres (offre sur-abondante vis-à-vis de la demande, mimétisme de l'offre…). Enfin, elle est d'un rendement faible si l'on considère le rapport entre gains de population et nombre de logements construits et plus avant, le foncier consommé. En ce sens, elle demande à être placée au service d'objectifs de développement durable du territoire. La mise en œuvre d'un SCOT serait ici l'occasion de mieux cibler les potentiels dédiés à l'habitat, en extension comme au sein des tissus urbanisés, dans un cadre de référence partagé.

Promouvoir la qualité urbaine des opérations

Elles contribuent à l'identité du territoire et sont aussi le moyen d'éviter sa banalisation. La mise en œuvre d'opérations d'aménagement est l'occasion de promouvoir des formes urbaines porteuses ou respectueuses de qualités environnementales, d'optimiser les consommations foncières, de soutenir le développement de produits habitat mixtes. Le développement de ces initiatives demande à être élargi et soutenu.

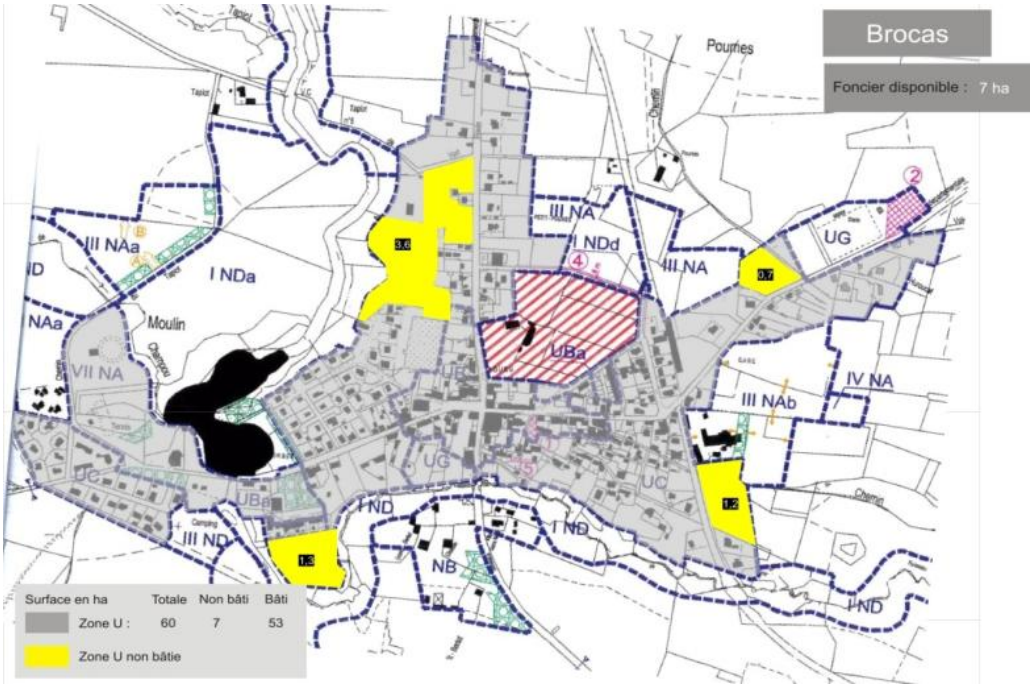
Mobiliser le foncier maîtrisé pour orienter les produits habitat

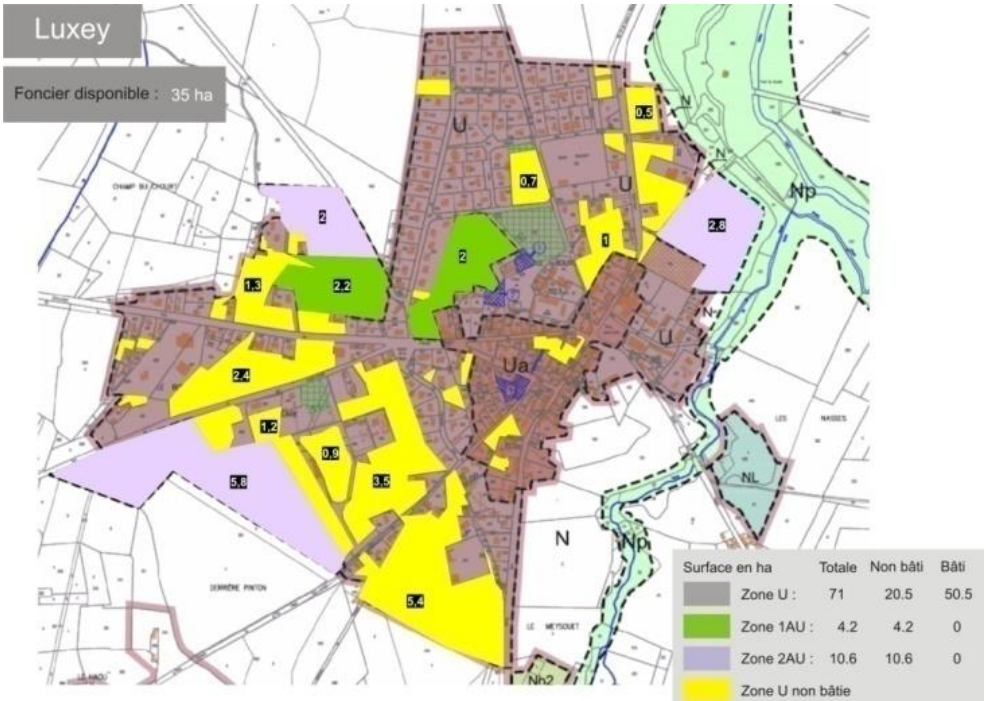
Quelques communes (Garein, Labrit, Luxey, Sore, Vert, Cere) disposent de réserves foncières à destination de l'habitat. D'autres, sont en cours de négociation dans le cadre d'opération de lotissement (Brocas, Belis). Ces potentiels fonciers maîtrisés doivent permette de faire valoir leurs intentions au regard des produits logements, notamment via la réalisation de lotissements ou de programmes de logements communaux. Elles disposent également de réserves immobilières qui leur ouvrent des marges de manœuvre (immeubles clés, bâti de référence) pour agir au sein des bourgs ou des villages. Au delà des outils mobilisés (acquisition à l'amiable, droit de préemption…), d'autres pratiques ou stratégies demanderaient à être développées pour s'assurer de la prise en compte d'objectifs en faveur de la diversité. L'énoncé d'orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future permettrait

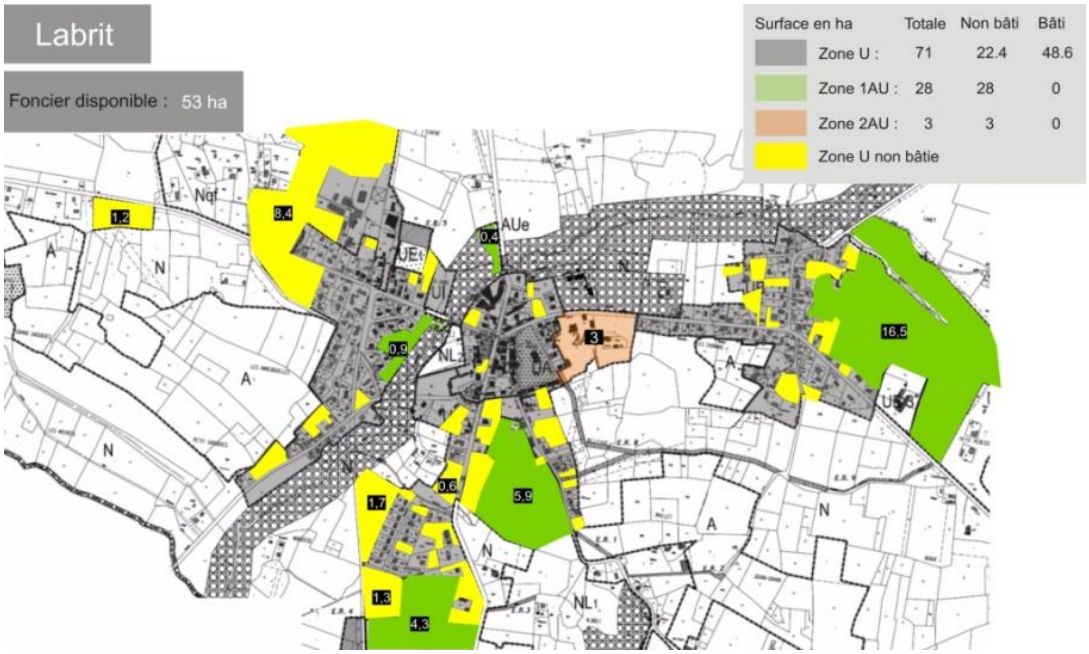
notamment de soutenir la mise en place d'une offre mixte (locatif social et libre, accession…).

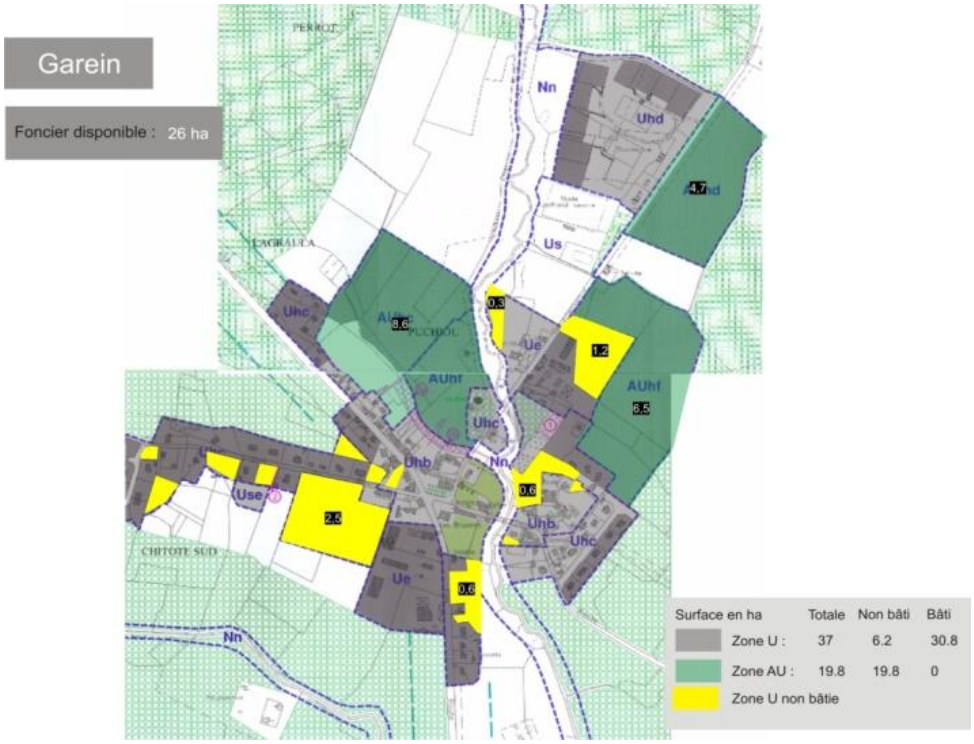
Surtout, l'action foncière et l'accroissement de la capacité à agir sur le foncier permettent de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat :

- la maîtrise des sites de développement, au sein des bourgs ou à leur contact,
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille,
- la maîtrise des types de produits logement.









Pour accroître la capacité à mettre en œuvre ces deux objectifs, le PLH préconise de prendre appui sur :

- une fonction de conseil urbain et d'appui aux communes visant à assurer la diffusion des bonnes pratiques, animer la mise en œuvre de la charte paysagère du territoire, veiller à la prise en compte des objectifs habitat dans les documents d'urbanisme et la mise en opérationnalité des projets. Le Pays des landes de Gascogne est en mesure d'apporter ici un soutien précieux.

- la mobilisation d'opérateurs pour aider à la constitution de réserves foncières.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Canton de Pissos

1. Contribuer à un développement équilibré du Canton de Pissos

2. Maintenir la diversité de l'offre d'habitat et améliorer l'attractivité du parc locatif public

- Accompagner le développement résidentiel
- Améliorer le patrimoine public existant
- Installer des services à l'habitat pour bien prendre en compte les parcours résidentiels

3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

4. Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat

- Promouvoir la qualité urbaine des opérations
- Mobiliser le foncier maîtrisé pour orienter les produits habitat

Les besoins quantitatifs en logement

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon des 6 années du PLH a été appréhendée à partir de deux entrées :
- les besoins en logements liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc.
- les besoins en logements associés à la croissance démographique du territoire,

Les besoins liés au maintien de la population : le point mort

Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages …).
En deuxième lieu, il convient de prendre en compte les besoins liés à la reconstitution de l'offre de logements, autrement dit ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements, suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.
En prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le point mort se situe à hauteur de **20 logements par an**. C'est le nombre de logements nécessaires pour que la population se maintienne à son même niveau.

Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants

L'hypothèse retenue établit un **besoin annuel de 30 logements**. Elle correspond au scénario d'accueil, celui de la poursuite des tendances récentes (+1,7% de croissance annuelle). Ce scénario projette le gain de près de 400 habitants sur les 6 ans du PLH.

Au total, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période 2010/2015 ***se situent autour de 50 logements par an****. Cette hypothèse se situe dans une fourchette haute. En effet, elle est deux fois plus forte que celle qui correspond aux tendances observées sur longue période : 23 logements en moyenne annuelle entre 1990 et 2006. Elle se situe à un niveau légèrement supérieur aux pics enregistrés entre 2004 et 2008 (42 logements construits par an).*
Ce rythme prend en compte les enjeux d'accueil lié au desserrement de la métropole bordelaise mais aussi des effets de report de population liés à des situations de saturation sur la zone littorale. Il invite aussi à optimiser les gisements fonciers et immobiliers.

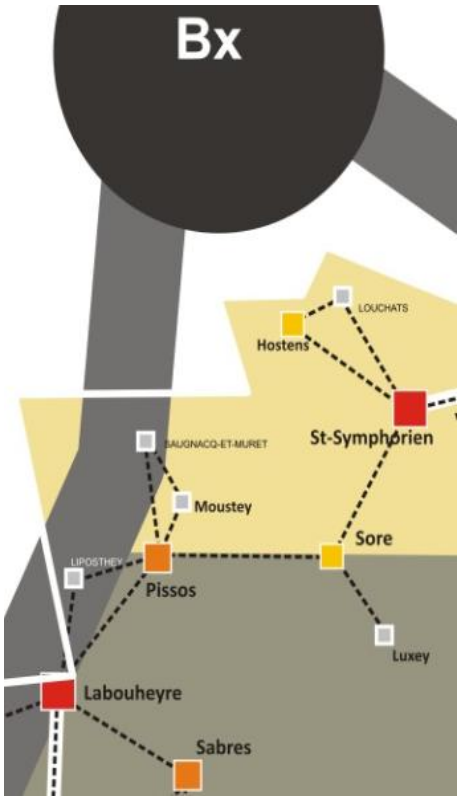
Les objectifs du PLH du Canton de Pissos

1. Maîtriser le développement de l'habitat du Canton de Pissos

La dynamique d'accueil est particulièrement soutenue et la Communauté de communes, en mutation (plus d'un logement sur 4 a été construit lors de la dernière décennie), s'inscrit de plus en plus dans une fonction résidentielle.

Cette mutation prend appui sur l'accessibilité renforcée que permet la RD834 qui constitue l'axe de pénétration du territoire à partir de la RN10.

Sa situation en troisième couronne du développement métropolitain et en arrière plan du littoral si sollicité, soumet ce territoire à de nouvelles pressions qu'il s'agit de maîtriser et d'organiser.



Ce processus interroge le fonctionnement du canton et son armature qui s'organise traditionnellement autour :

- d'un bourg (Pissos) porteur de l'offre de services du territoire,
- d'un chapelet de petits bourgs situés de part et d'autre des 2 principaux axes routiers (Saugnacq-et-Muret, Moustey, Liposthey) disposant de services a minima. L'urbanisation s'organise le long des routes portant d'avantage des extensions urbaines le long des routes que la consolidation de leurs zones agglomérées,
- et deux petits villages plus à l'écart (Belhade et Mano).

Ce maillage du territoire demande à être consolidé par une offre diversifiée et un développement de l'habitat qui s'inscrive dans les limites urbaines des bourgs de services de manière à les conforter.

2. Maintenir la diversité de l'offre d'habitat et améliorer l'attractivité du parc locatif public

Des efforts importants ont été engagés en faveur du développement du parc locatif à loyers maîtrisés dans le Canton de Pissos. Ce territoire dispose en effet d'un parc locatif à loyers maîtrisés significatif (191 logements), soit 13% des résidences principales. C'est une des communautés de communes les mieux dotés du Pays des Landes de Gascogne. En 2010 :

- le territoire dispose d'un parc de 155 logements HLM majoritairement construits par l'office départemental durant les années 1980, dans le cadre de petites opérations (moins de 10 logements à l'exception de l'opération de 20 logements « Moulins neufs » à Pissos,
- la contribution du parc communal est plus modeste (27 logements locatifs communaux (dont 11 à Pissos),
- Le concours du parc privé à l'offre locative maîtrisée (9 logements conventionnés), reste lui aussi modeste.

Dans l'ensemble, le déploiement du parc locatif à loyers maîtrisés à l'échelle du territoire a été amorcé dans la plupart des communes.

	Résidences principales en 2006 (INSEE)	logements locatifs communaux (enquête)	parc HLM 08 (EPLS)	Logements conventionnés privés - 2003/2010 (PLG)	Total du parc locatif à loyers maîtrisés	Taux de locatif à loyers maîtrisés
BELHADE	77	2	3	0	5	6,5%
LIPOSTHEY	150	4	12	2	18	12,0%
MANO	43	2	2	0	4	9,3%
MOUSTEY	255	4	27	0	31	12,1%
PISSOS	602	11	80	7	98	16,3%
SAUGNACQ-ET-MURET	338	4	31	0	35	10,4%
CdC du Canton de Pissos	**1466**	**27**	**155**	**9**	**191**	**13,0%**

1/ Accompagner le développement résidentiel

L'objectif est de mettre en œuvre une offre locative à mesure du développement de l'habitat, en s'assurant que le parc locatif à loyers maîtrisés augmente de pair avec celui du parc de logements. La clé d'action proposée ici est que le logement locatif à loyers maîtrisés représente 15% de l'augmentation du parc de logements. Cet objectif invite à avoir une vigilance accrue sur la taille et le rythme des opérations.

Un rythme de production constant et régulé à l'échelle du territoire, permettant de bien répondre aux demandes, mais aussi de ne pas « assécher les marchés ». Car le Canton de Pissos, bien que sous « prédation », s'inscrit dans le contexte d'un marché du logement vulnérable face à des opérations nouvelles qui seraient mal dimensionnées. Une stratégie fondée sur un rythme de développement modéré et continu du parc locatif est préférable à une croissance par à-coups brutaux. Aussi, les

volumes de production de logements doivent-ils veiller à ne pas exposer les produits nouveaux au risque de la vacance, ou encore ouvrir sur la déqualification de certains segments. Il s'agit tout autant d'éviter des orientations de publics mal maîtrisées. C'est pourquoi il convient de promouvoir des opérations de petite taille davantage que des réalisations importantes, en jouant sur différents registres : le neuf, l'acquisition/amélioration, la rénovation.

La programmation proposée dans le cadre du PLH

L'objectif est de maintenir le niveau du parc de logements locatifs à loyers maîtrisés. Cette stratégie invite à dédier 15% du développement du parc de logements à ces produits, soit autour **de 40 logements sur 6 ans** (6 à 7 logements par an).

Les contributions reposent:

- le parc HLM : sa contribution est importante, elle concerne de 20 à 25 logements à Pissos dans le cadre d'opérations mixtes (locatif et accession) mais aussi Moustey, Saugnacq et Muret ou Liposthey.
- la contribution du parc communal au développement de l'offre reste modeste (4 logements sur du foncier ou immobilier communal sont envisagés)
- la reconquête du parc vacant indigne est un levier important : dans le cadre du PLH, elle est estimée à une dizaine de logements.

	Gisements et potentiel identifié / logement communal *(source : enquête-communale et PLG)*	Projet HLM	Logements vacants *(source : DGI-enquête logement)*	Taux de vacance	Potentiel en zone à urbaniser *(source : enquête-communale)*	Gisement foncier *(source analyse PLU)*	Foncier communal maîtrisé *(source : enquête-communale)*	Lotissements communaux en projet *(source : enquête-communale)*
BELHADE			5	5%				
LIPOSTHEY	oui		3	2%				
MANO	2 logt foncier communal		2	3%			oui	oui
MOUSTEY*			42*	12%				
PISSOS*	projet mixte (accession locatif)		97*	13%				
SAUGNACQ-ET-MURET	1 logt La Poste		22	5%	1 ha	78 ha	10	20

*non réalisée

2/ Améliorer le patrimoine public existant

Si l'effort de production de logement HLM est modéré, **l'effort d'amélioration des logements HLM doit être néanmoins soutenu**. Le parc construit dans les années 1980 – bien qu'aux normes de l'époque - demandent à être améliorées, notamment en termes de performance énergétique et de charges pour les locataires. Cet effort de requalification doit être engagé au risque de voir ces ensembles devenir vulnérables et de voir leur gestion fragilisée.

Sont concernées notamment ici l'opération de Pissos « Moulin 1 et 2 » (20 logements) mais aussi 7 logements à Moustey, 6 à Liposthey et 14 à Saugnacq et Muret.

3/ Installer des services à l'habitat pour bien prendre en compte les parcours résidentiels

L'élargissement de l'offre locative à loyers maîtrisés trouverait avantage à être soutenue par des outils permettant de connaître et suivre les demandes et leurs profils, les mettre en rapport les offres, suivre les évolutions de l'occupation des patrimoines, jouer une fonction de veille et d'orientation sur les besoins et la gestion des parcs. Face à des demandes perçues comme volatiles, mais aussi devant la nécessité de prévenir des effets de double-compte, l'observation à partir des seules communes ou de la demande enregistrée à l'OPH 40 s'avère insuffisante.

La mise en place d'un service local à l'habitat jouant cette fonction d'observation, d'information et d'orientation des publics, de relais vis-à-vis de l'OPH 40 et de soutien aux communes serait ici précieuse. Cette démarche pourrait être accompagnée par le Pays des Landes de Gascogne en prenant notamment appui sur les pratiques mises en œuvre dans le Morcenais et dans une perspective de mise en réseau de ces initiatives à l'échelle du territoire.

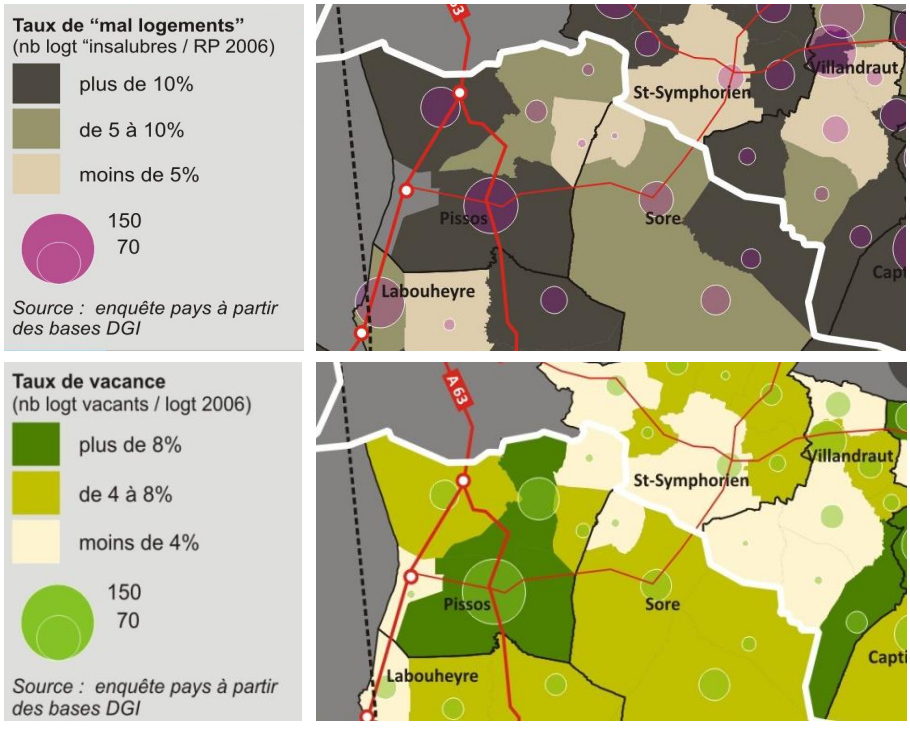
3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements. Dans les principaux centres-bourgs, il s'inscrit au sein du tissu urbain et constitue de ce point de vue un patrimoine stratégique au regard de la proximité des commerces, services, équipements. Dans les autres communes, il accompagne l'écriture des bourgs et hameaux ou se développe de manière plus diffuse ou isolée. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire. Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. Beaucoup de logement sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires.

Plus de 100 logements sont considérés comme indignes à partir de la base des registres fiscaux.

Au sein du Canton de Pissos, les situations de mal logement vérifiées par les communes[7] concernent a minima une quarantaine de ménages:

- Une liste d'une trentaine de propriétaires occupants est établie
- Une liste d'une dizaine de locataire est aussi établie



Ces logements présentent une performance énergétique très médiocre apte à accroître les situations de précarité.

[7] Source enquête logement à partir fichiers DGI (situations non vérifiées à Pissos et Moustey)

La problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline plus largement à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire le Canton de Pissos au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficients les moyens d'action. En ce sens, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à l'échelle du Canton de Pissos demande à être inscrite dans un cadre opérationnel plus large, mis en œuvre à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. Ce programme permettrait de poursuivre des objectifs multiples :

- sociaux : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique concerne les propriétaires occupants -avec parmi eux nombre de personnes âgées- et les locataires en situation de mal logement. La plupart de ces publics disposent de ressources modestes : l'instauration d'aides à la pierre et d'aides à la personne est essentielle pour rendre possible l'amélioration de leur habitat avec un l'effort financier soutenable.
- environnementaux : l'amélioration de la performance énergétique des logements contribue à la réduction des gaz à effets de serre et ouvre sur une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. Elle permet aussi de limiter les charges et de réduire la vulnérabilité des ménages
- urbains, via la promotion d'un habitat au sein des bourgs et des villages, ouvrant sur des alternatives aux extensions périphériques et proposant des coûts moins élevés (optimisation des réseaux existants…)
- économiques : les effets susceptibles d'être induits par la mis en place d'un programme de travaux sont de nature à dynamiser l'activité des entreprise artisanales du territoire, soutenant l'emploi sur le territoire et participant à la qualification de leurs savoir-faire
- immobiliers, via la rétraction progressive de segments de parcs dénormés, orientés vers le parc social de fait.

Les objectifs attendus de l'intégration du Canton de Pissos au sein d'un programme d'ensemble développé à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne concernent ainsi :

Propriétaires occupants	
adaptation personnes âgées	11
énergie	15
indigne	4
insalubre	1
ensemble	**31**

Locataires	
indigne	1
insalubre	1
résorption vacance indigne	10
ensemble	**12**

4. Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat

La consolidation des projets d'accueil des communes, appréhendée dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne rend compte d'une stratégie d'ouverture foncière qui répond indéniablement à la volonté de favoriser l'accueil. Les projets cumulés des communes sont ainsi calés sur un développement de la construction dont le rythme serait deux fois supérieur à celui considéré dans le cadre du PLH. *Cette stratégie d'ouverture foncière n'est pas de nature à contrarier la mise en œuvre des objectifs du PLH en ce qui concerne la mise en œuvre de la diversité de l'habitat. Mais elle ne permet pas cependant d'orienter les types de produits logements et, dans le contexte d'un marché détendu et interdépendant, elle peut accroître les risques de sur-représentation de certains produits habitat, ce qui peut installer des déséquilibres (offre sur-abondante vis-à-vis de la demande, mimétisme de l'offre…). En ce sens, elle demande à être placée au service d'objectifs de développement durable du territoire. La mise en œuvre d'un SCOT serait ici l'occasion de mieux cibler les potentiels dédiés à l'habitat, en extension comme au sein des tissus urbanisés, dans un cadre de référence partagé.*

Promouvoir la qualité urbaine des opérations

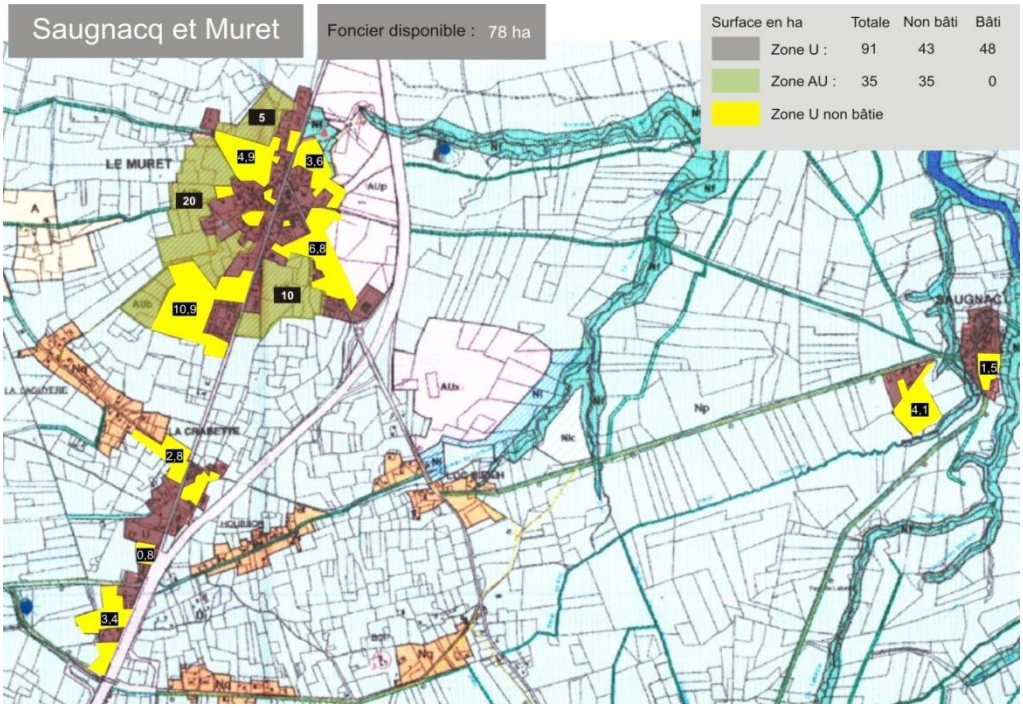
Elles contribuent à l'identité du territoire et sont aussi le moyen d'éviter sa banalisation. La mise en œuvre d'opérations d'aménagement est l'occasion de promouvoir des formes urbaines porteuses ou respectueuses de qualités environnementales, d'optimiser les consommations foncières, de soutenir le développement de produits habitat mixtes. Le développement de ces initiatives demande à être élargies et soutenu.

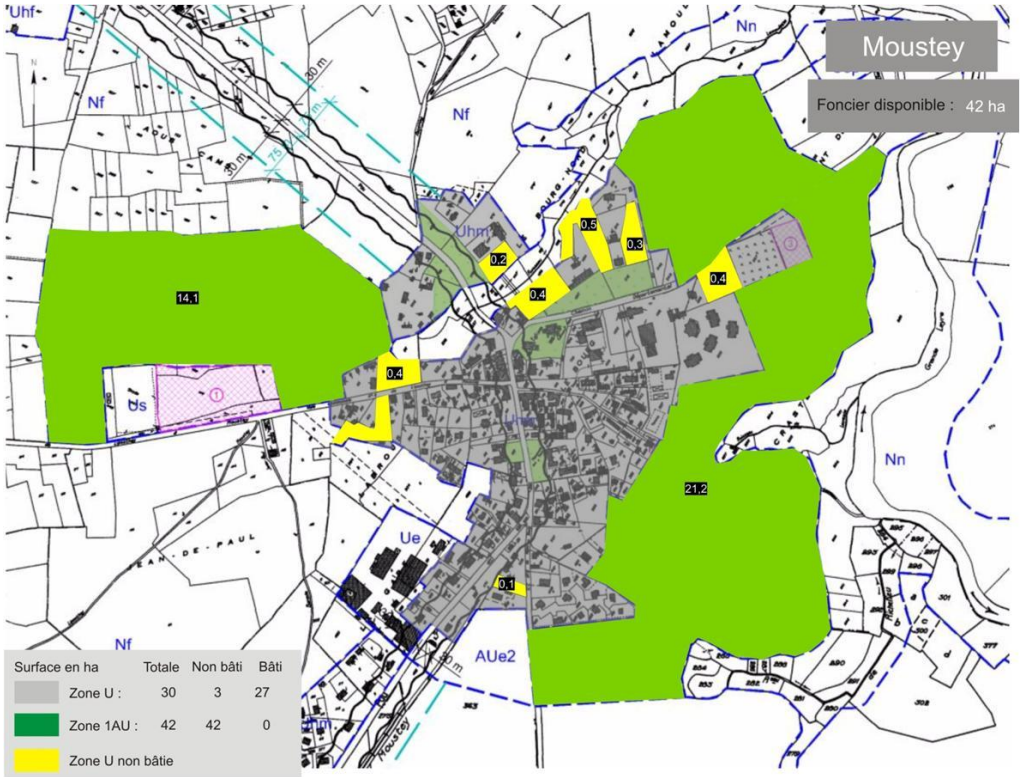
La maîtrise foncière pour orienter les produits habitat

Au delà des outils mobilisés (acquisition à l'amiable, droit de préemption…), d'autres pratiques ou stratégies demanderaient à être développées pour s'assurer de la prise en compte d'objectifs en faveur de la diversité. L'énoncé d'orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future permettrait notamment de soutenir la mise en place d'une offre mixte (locatif social et libre, accession…).

Surtout, l'action foncière et l'accroissement de la capacité à agir sur le foncier permettent de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat :

- la maîtrise des sites de développement, au sein des bourgs ou à leur contact,
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille,
- la maîtrise des types de produits logement.





Pour accroître la capacité à mettre en œuvre ces deux objectifs, le PLH préconise de prendre appui sur :

- une fonction de conseil urbain et d'appui aux communes visant à assurer la diffusion des bonnes pratiques, animer la mise en œuvre de la charte paysagère du territoire, veiller à la prise en compte des objectifs habitat dans les documents d'urbanisme et la mise en opérationnalité des projets. Le Pays des landes de Gascogne est en mesure d'apporter ici un soutien précieux.

- la mobilisation d'opérateurs pour aider à la constitution de réserves foncières.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Villeneuve de Marsan en Armagnac Landais

1 Assurer la montée en croissance de l'offre locative accessible

2 Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

3 Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat

Les besoins quantitatifs en logement

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon des 6 années du PLH a été appréhendée à partir de deux entrées qui se cumulent :
- les besoins en logements liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc,
- les besoins en logements associés à la croissance démographique du territoire.

Les besoins liés au maintien de la population : le point mort

Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages …).
En deuxième lieu, ils renvoient à la reconstitution de l'offre de logements, soit ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements, suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.
En prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le point mort se situe à hauteur de 23 logements par an. C'est le nombre de logements nécessaires qu'il faut produire pour que la population se maintienne à son même niveau.

Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants

L'hypothèse retenue établit un besoin annuel de 30 logements. Cette hypothèse correspond à un taux de croissance annuel de 1% légèrement en retrait par rapport aux tendances les plus récentes observées avant le ralentissement immobilier.

Au total, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période du PLH se situent autour de 50 logements par an.

Les objectifs du PLH du Pays de Villeneuve de Marsan en Armagnac Landais

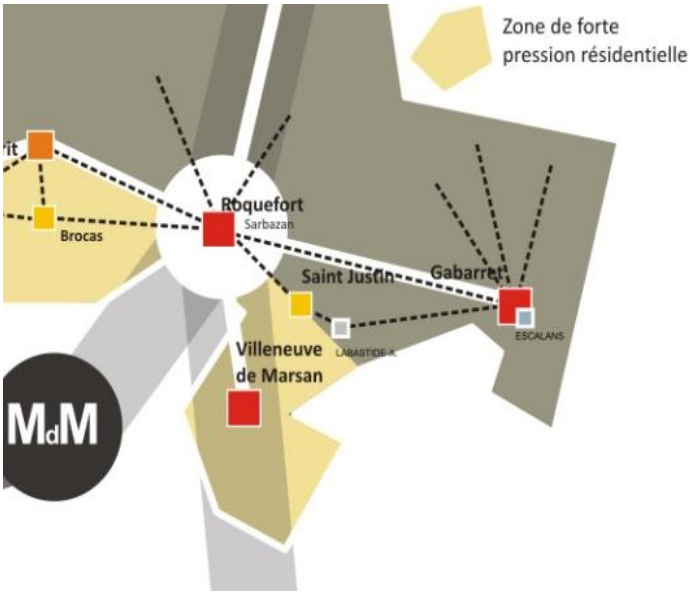
La Communauté de Communes du Pays de Villeneuve de Marsan en Armagnac connaît une très forte pression résidentielle et elle s'inscrit comme un territoire d'installation de plus en plus associé à l'agglomération de Mont-de-Marsan, en bénéficiant notamment d'une accessibilité relative au chef-lieu de département. Cet espace est en mutation accélérée et son rythme de croissance démographique annuel est soutenu. La croissance démographique est principalement liée à l'accueil de navetteurs, ménages qui travaillent hors du territoire. Mais l'essor de la construction procède également d'un puissant effet de desserrement résidentiel qui voit les ménages se réinstaller sur le territoire, principalement dans les extensions urbaines. Le Pays de Villeneuve de Marsan en Armagnac Landais dispose d'une offre foncière importante, et se positionne dans une démarche d'ouverture et d'accueil de nouvelles populations.

Pour autant, ces changements présentent des risques qu'il faut anticiper ou prévenir et qui doivent être accompagnés. Si le développement de l'habitat tend à se diffuser sur l'ensemble du territoire, l'armature du pays de Villeneuve de Marsan reste centrée et dépendante du bourg-centre qui constitue le pôle de référence en concentrant l'essentiel de l'offre de services, commerces et équipements. Dans les autres communes, l'irruption des logiques d'accueil invite à maîtriser les rythmes et les sites de développement afin que ceux-ci soient compatibles avec la gestion des services et respectent l'identité des villages.

Sous un autre versant, le mode de développement de l'habitat s'avère spécialisé. Il reste indexé sur un produit unique : l'accession à la propriété en habitat pavillonnaire. En ce sens, une meilleure régulation des modes de développement de l'habitat et notamment une orientation accordant une plus large place au locatif à loyers accessibles demande à être encouragée. Enfin, l'habitat existant présente des carences au regard de la performance énergétique des logements et certaines composantes de l'habitat ancien sont largement déqualifiées. Un effort d'amélioration est à soutenir.

Le PLH du Pays de Villeneuve de Marsan en Armagnac poursuit trois objectifs :

- assurer la montée en croissance de l'offre locative accessible,
- l'amélioration de l'habitat, autour de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,
- la maîtrise du développement habitat, via l'action foncière.



1 Assurer la montée en croissance de l'offre locative accessible

Le Pays de Villeneuve de Marsan dispose d'un parc locatif réduit, dont le poids est en diminution (36% des résidences principales en 1999, 31% en 2006). Le parc locatif à loyers maîtrisés y est très faiblement représenté (82 logements soit 3,4% des résidences principales). Cette situation constitue un trait caractéristique de l'Est landais, mais la Communauté de Communes se place néanmoins au dernier rang au sein du Pays des Landes de Gascogne. L'offre locative à loyers maitrisés est principalement portée par les communes (48 logements). Le parc privé conventionné dans le cadre des OPAH est constitué de 18 unités et le parc HLM de 16 logements.

	Résidences principales en 2006 (INSEE)	logements locatifs communaux (enquête)	parc HLM 08 (EPLS)	Logements conventionnés privés - 2003/2010 (PLG)	Total du parc locatif à loyers maîtrisés	Taux de locatif à loyers maîtrisés
ARTHEZ-D'ARMAGNAC	47	4	0	2	6	12,7%
BOURDALAT	86	6	0	0	6	7,0%
LE FRECHE	165	3	0	0	3	1,8%
HONTANX	216	8	0	2	10	4,6%
LACQUY	101	4	0	1	5	5,0%
MONTEGUT	30	1	0	0	1	3,3%
PERQUIE	150	9	1	2	12	8,0%
PUJO-LE-PLAN	221	2	0	2	4	1,8%
SAINT-CRICQ-VILLENEUVE	155	1	0	0	1	0,6%
SAINTE-FOY	81	1	4	0	5	6,2%
SAINT-GEIN	172	3	0	0	3	1,7%
VILLENEUVE-DE-MARSAN	996	6 dt 4 CdC	11	9	26	2,6%
CdC du Pays de Villeneuve	**2419**	**48**	**16**	**18**	**82**	**3,4%**

Les tendances observées ces dernières années à travers la dynamique de construction n'ont pas comblé ce retard. Le développement de l'initiative privée accorde une faible place au locatif (20% des logements privés réalisés entre 1999 et 2008 ont été dédiés au locatif). Ainsi, le retard s'accroît à mesure du développement résidentiel qui reste essentiellement tourné vers l'accession sociale à la propriété.

La solvabilité des ménages constitue un autre élément stratégique à prendre en compte : 75% des ménages du Pays de Villeneuve de Marsan disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM et 44% ont des revenus inférieurs à 60% de ces mêmes plafonds. Dans ce contexte, répondre aux enjeux de la mobilité résidentielle de ces publics demande à prendre appui sur un parc accessible. Enfin, les freins sont clairement identifiés par les élus : 67% des réponses à l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne auprès des maires du Pays de Villeneuve de Marsan mettent en avant la rareté de l'offre locative et 42% considèrent que les prix sont chers.

1/ S'inscrire dans une stratégie de développement continu du parc locatif

La stratégie proposée dans le cadre du PLH s'attache à développer l'offre locative en considérant l'armature du territoire et ses équilibres territoriaux. Elle précise également les contributions de chacun des parcs (communal, HLM, privé).

Elle vise ainsi à :

- soutenir le pôle de services et d'équipements que constitue Villeneuve de Marsan. La mise en œuvre d'une offre locative publique portée par l'OPH est ici un levier, à travers des opérations de construction neuve à réaliser au sein du tissu urbain et par des opérations d'acquisition-amélioration visant à consolider le bourg. Le développement de l'offre locative publique est à prioriser sur ce site qui ne dispose aujourd'hui que de 26 logements à loyers maîtrisés, soit moins de 30% de l'offre d'ensemble de la Communauté de Communes.
- développer une offre locative au sein des différentes communes, en prenant appui notamment sur le parc communal, via des actions de remobilisation du patrimoine public ou des opérations de construction neuve de petite taille. Pour cela, la maîtrise foncière est un enjeu essentiel.

Sur l'ensemble du territoire, la contribution du parc privé, à travers la remobilisation du parc vacant indigne est ici déterminante. Ce parc est distribué sur l'ensemble du territoire. Surtout, il est abondant puis qu'il est composé de près de 180 unités. En ce sens, des marges de manœuvre pourraient être dégagées.

L'objectif est d'inscrire le développement du parc de logements locatifs à loyers du maîtrisés dans une dynamique régulière à travers un effort constant et mesuré, des opérations de petite taille, en jouant sur les différents registres : le neuf, l'acquisition/amélioration, la rénovation. Pour élargir progressivement le niveau parc de logements locatifs à loyers du maîtrisé, le PLH propose de dédier 20% du développement du parc de logements à ces produits, soit autour de 60 logements sur 6 ans à un rythme approchant une dizaine de logements par an.

Les contributions reposent sur plusieurs pieds :

- le parc HLM : 25 logements en plusieurs opérations neuves et d'acquisition/amélioration à Villeneuve de Marsan,

- le parc communal : une dizaine de logements,

- la remobilisation du parc privé vacant : 20 logements.

2/ Installer des services à l'habitat pour bien prendre en compte les parcours résidentiels

L'élargissement de l'offre locative à loyers maîtrisés trouverait avantage à être soutenu par des outils permettant de connaître et suivre les demandes et leurs profils, les mettre en rapport les offres, suivre les évolutions de l'occupation des patrimoines, jouer une fonction de veille et d'orientation sur les besoins et la gestion des parcs. Devant la nécessité de prévenir des effets de double-compte, l'observation à partir des seules communes ou de la demande enregistrée à l'OPH 40 s'avère insuffisante.

La mise en place d'un service local à l'habitat jouant cette fonction d'observation, d'information et d'orientation des publics, de relais vis-à-vis de l'OPH 40 et de soutien aux communes serait ici précieuse. Cette démarche pourrait être accompagnée par le Pays des Landes de Gascogne en prenant notamment appui sur les pratiques mises en œuvre dans le Morcenais et dans une perspective de mise en réseau de ces initiatives à l'échelle du territoire.

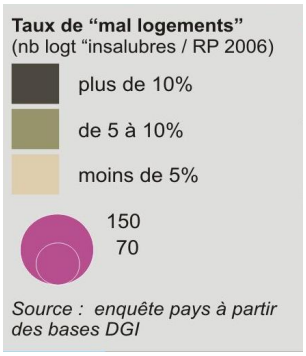
	Gisement / potentiel *(source : enquête-communale)*	Projets logements HLM - doc d'urba *(source : enquête-communale)*	Logements vacants *(source : DGI-enquête)*	Taux de vacance	Potentiel en zone à urbaniser *(source : enquête-communale)*	Foncier communal maîtrisé *(source : enquête-communale)*	Lotissements communaux en projet *(source : enquête-communale)*
ARTHEZ-D'ARMAGNAC	corps de ferme (2 ou 3 logt)	4 à 5 logements	13	22%		8 ha	10
BOURDALAT			2	2%		1,8 ha	7
LE FRECHE	gare (3 logt)		18	8%			
HONTANX			27	10%		oui	
LACQUY	2 logt réhab.		11	10%		7 ha	24
MONTEGUT			6	14%			
PERQUIE	2 logt réhab.		11	7%			
PUJO-LE-PLAN			29	11%			
SAINT-CRICQ-VILLENEUVE			2	1%			
SAINTE-FOY	Réhab 1		2	2%	2ha + 4ha		
SAINT-GEIN			8	4%			
VILLENEUVE-DE-MARSAN		mixité sociale HLM (10-15	45	4%	9,23 ha		12

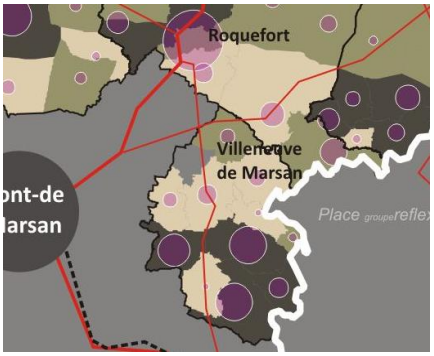
2 Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

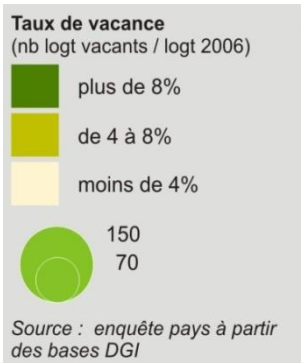
L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements et il présente des configurations différentes. A Villeneuve de Marsan, il s'inscrit au sein du tissu urbain et constitue de ce point de vue un patrimoine stratégique au regard de la proximité des commerces, services, équipements ou encore de la vie urbaine. Dans les autres communes, il accompagne l'écriture des bourgs ou se développe de manière plus diffuse ou isolée. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire. Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. Beaucoup de logement sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires.

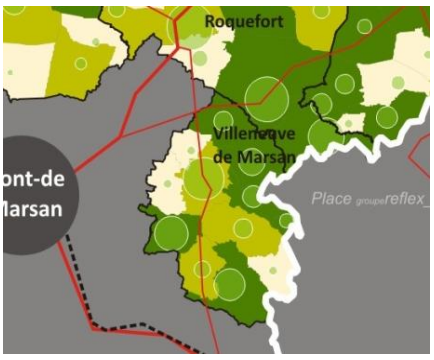
Plus de 100 logements sont considérés comme indignes dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne (identification sur la base des registres fiscaux puis vérification par les communes). Ces situations concernent :
- 72 propriétaires occupants, soit 5% des propriétaires,
- 27 locataires, soit 4% des locataires.

Ces logements présentent une performance énergétique très médiocre apte à accroître les situations de précarité.
Par ailleurs, de larges fractions du parc de logements vacants sont largement déqualifiées









La problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline plus largement à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire le territoire au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficients les moyens d'action. En ce sens, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à l'échelle du Pays de

Villeneuve de Marsan en Armagnac Landais demande à être inscrite dans un cadre opérationnel plus large, mis en œuvre à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne.
Ce programme permettrait de poursuivre des objectifs multiples :
- sociaux : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique concerne les propriétaires occupants -avec parmi eux nombre de personnes âgées- et les locataires en situation de mal logement. La plupart de ces publics disposent de ressources modestes : l'instauration d'aides à la pierre et d'aides à la personne est essentielle pour rendre possible l'amélioration de leur habitat avec un l'effort financier soutenable.
- environnementaux : l'amélioration de la performance énergétique des logements contribue à la réduction des gaz à effets de serre et ouvre sur une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. Elle permet aussi de limiter les charges et de réduire la vulnérabilité des ménages
- urbains, via la promotion d'un habitat au sein des bourgs et des villages, ouvrant sur des alternatives aux extensions périphériques et proposant des coûts moins élevés (optimisation des réseaux existants…)
- économiques : les effets susceptibles d'être induits par la mis en place d'un programme de travaux sont de nature à dynamiser l'activité des entreprise artisanales du territoire, soutenant l'emploi sur le territoire et participant à la qualification de leurs savoir-faire
- immobiliers, via la rétraction progressive de segments de parcs dénormés, orientés vers le parc social de fait.

Les objectifs attendus de l'intégration du Pays de Villeneuve de Marsan en Armagnac Landais au sein d'un programme d'ensemble développé à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne visent :

Propriétaires occupants	
adaptation personnes âgées	26
énergie	34
indigne	9
insalubre	1
ensemble	**70**

Locataires	
indigne	3
insalubre	1
résorption vacance indigne	20
ensemble	**24**

3 Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat

La plupart des communes disposent de documents d'urbanisme et ceux-ci prévoient un potentiel foncier important destiné à l'urbanisation. La consolidation des projets d'accueil des communes, appréhendée dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne, rend compte d'une stratégie d'ouverture foncière qui répond indéniablement à la volonté de favoriser l'accueil. Les projets cumulés des communes sont ainsi calés sur un développement de la construction dont le rythme est supérieur à celui considéré dans le cadre du PLH. Cette stratégie d'ouverture foncière n'est pas de nature à contrarier la mise en œuvre des objectifs du PLH en ce qui concerne la mise en œuvre de la diversité de l'habitat. Mais elle ne permet pas cependant d'orienter les types de produits logements et, dans le contexte d'un marché détendu et interdépendant, elle peut accroître les risques de sur-représentation de certains produits habitat, ce qui peut installer des déséquilibres (offre sur-abondante vis-à-vis de la demande, mimétisme de l'offre…). Enfin, elle est d'un rendement faible si l'on considère le rapport entre gains de population et nombre de logements construits et plus avant, le foncier consommé. En ce sens, elle demande à être placée au service d'objectifs de développement durable du territoire. La mise en œuvre d'un SCOT serait ici l'occasion de mieux cibler les potentiels dédiés à l'habitat, en extension comme au sein des tissus urbanisés, dans un cadre de référence partagé.

Développer le foncier maîtrisé pour orienter les produits habitat

Quelques communes (Villeneuve, Arthez-d'Armagnac, Bourdalat, Hontanx, Lacquy, Le Frèche) disposent de réserves foncières à destination de l'habitat qui leur permettent de faire valoir leurs intentions au regard des produits logements, notamment via la réalisation de lotissements ou de programmes de logements communaux. Elles disposent également de réserves immobilières qui leur ouvrent des marges de manœuvre (immeubles clés, bâti de référence) pour agir au sein des bourgs ou des villages. Au delà des outils mobilisés (acquisition à l'amiable, droit de préemption…), d'autres pratiques ou stratégies demanderaient à être développées pour s'assurer de la prise en compte d'objectifs en faveur de la diversité. L'énoncé d'orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future permettrait notamment de soutenir la mise en place d'une offre mixte (locatif social et libre, accession…).

Surtout, l'action foncière et l'accroissement de la capacité à agir sur le foncier permettent de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat :

- la maîtrise des sites de développement, au sein des bourgs ou à leur contact,
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille,
- la maîtrise des types de produits logement.

Villeneuve de Marsan dispose d'une emprise foncière importante, dédiée à l'habitat et qui pourrait accueillir une opération de l'OPH 40. Dans les autres communes, le principe visant à réserver un terrain dans chaque opération de lotissement communale pour développer le logement locatif à loyer maîtrisés pourrait faire figure de règle partagée.

Promouvoir la qualité urbaine des opérations

Elles contribuent à l'identité du territoire et sont aussi le moyen d'éviter sa banalisation. La mise en œuvre d'opérations d'aménagement est l'occasion de promouvoir des formes urbaines porteuses ou respectueuses de qualités environnementales, d'optimiser les consommations foncières, de soutenir le développement de produits habitat mixtes. Le développement de ces initiatives demande à être élargies et soutenu.

Pour accroître la capacité à mettre en œuvre ces deux objectifs, le PLH préconise de prendre appui sur :

- une fonction de conseil urbain et d'appui aux communes visant à assurer la diffusion des bonnes pratiques, animer la mise en œuvre de la charte paysagère du territoire, veiller à la prise en compte des objectifs habitat dans les documents d'urbanisme et la mise en opérationnalité des projets. Le Pays des landes de Gascogne est en mesure d'apporter ici un soutien précieux.
- la mobilisation d'opérateurs pour aider à la constitution de réserves foncières.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Roquefort

1. **Assurer la montée en croissance de l'offre locative accessible**

2. **Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique**

3. **Engager une action foncière pour organiser le développement de l'habitat**

Les besoins quantitatifs en logement

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon des 6 années du PLH a été appréhendée à partir de deux entrées qui se cumulent :
- les besoins en logements liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc,
- les besoins en logements associés à la croissance démographique du territoire.

Les besoins liés au maintien de la population : le point mort

Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages …).
En deuxième lieu, ils renvoient à la reconstitution de l'offre de logements, soit ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements, suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.
En prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le point mort se situe à hauteur de 27 logements par an. C'est le nombre de logements nécessaires qu'il faut produire pour que la population se maintienne à son même niveau.

Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants

L'hypothèse retenue établit un besoin annuel de 14 logements. Cette hypothèse correspond à un taux de croissance annuel de 0,5%.

Au total, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période du PLH se situent autour de 40 logements par an. Cet objectif se situe dans la confirmation des tendances d'accueil les plus récentes.

Les objectifs du PLH du Pays de Roquefort

La Communauté de Communes du Pays de Roquefort constitue un territoire de grande étendue et de faible densité. Elle allie des composantes territoriales aux caractéristiques et aux dynamiques différentes mais qui entretiennent entre elles des interdépendances fortes.

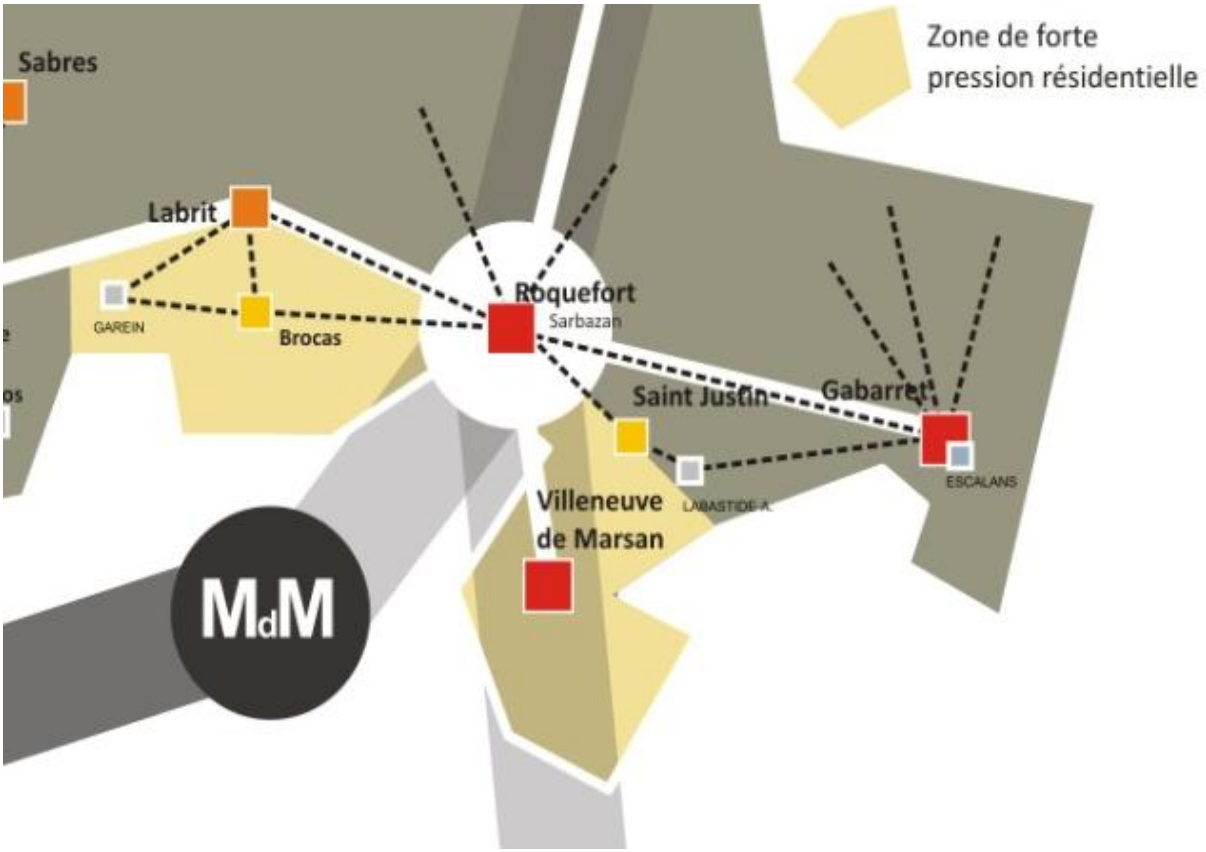
- **les villages du massif forestier** disposent aujourd'hui d'une offre de services réduite et fragile ; ils sont confrontés aux problématiques liées à une faible densité de population et à l'éloignement. Le regain de population permet de maintenir et parfois de moderniser leur offre de services, mais face à des jeux de fortes contraintes, ces villages peuvent difficilement prétendre à servir d'appui au développement de l'habitat. Leur stratégie vise davantage à s'inscrire dans un développement mesuré, à l'échelle de leur capacité, en préservant leur identité et en se souciant des conditions de logement et des parcours résidentiels de leurs habitants. Il passe aussi par un fonctionnement territorial en réseau permettant de proposer des offres et des opportunités attractives.
- **Saint-Justin et Labastide d'Armagnac**, **aux portes de l'Armagnac landais**, disposent d'une offre de services de proximité qui a pu être maintenue et parfois consolidée. Ils connaissent une dynamique d'accueil significative et constituent des bourgs relais au sein de leur espace rural que l'habitat peut venir soutenir autant qu'il peut en tirer parti.
- **Roquefort constitue le pivot** qui concentre un nombre important d'emplois ainsi qu'une offre de services qui rayonne sur son territoire. La commune de Sarbazan est de plus en plus associée à cet espace. A un moindre degré, Arue constitue un espace résidentiel associé à ce pôle.

Comme l'Est landais, le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Roquefort est en mutation. Roquefort s'inscrit aux marches de l'agglomération de Mont-de Marsan. L'enjeu est de tirer parti de cette proximité avec l'agglomération montoise sans être aspiré ni banalisé dans la diffusion et l'étirement de cette agglomération. Roquefort doit aussi porter des fonctions (emploi, services, commerces) aptes à bénéficier à l'ensemble du territoire et de ses habitants. D'ores et déjà, le territoire constitue un bassin d'emplois qui ne retient pas ses actifs (20% des emplois sont occupés par des personnes qui habitent en dehors de la Communauté de Communes). Cet enjeu est d'autant plus important que les dynamiques de développement de l'Est de l'agglomération de Mont-de Marsan sont à anticiper, notamment au regard du déploiement de grandes infrastructures à court et moyen terme. En ce sens, la consolidation de ce pôle, en tant que point d'appui de son territoire est une orientation stratégique du STH. L'habitat joue ici une fonction essentielle et peut servir de levier de développement autant que de cohésion. En ce sens la maîtrise des sites de développement, via notamment l'action foncière est un enjeu stratégique.

La pression résidentielle s'accroît sur les franges du territoire qui sont situées au contact de l'agglomération de Mont-de-Marsan. Ainsi, un tiers des actifs du Pays de Roquefort sont des navetteurs qui ont leur emploi au sein du chef-lieu de département. Mais l'essor observé de la construction ne procède pas seulement de l'accueil de publics extérieurs au territoire. Il est aussi lié à un important mouvement de desserrement résidentiel qui voit les ménages se réinstaller sur le territoire, principalement à travers les extensions urbaines, à travers une consommation foncière conséquente. Ce mouvement souligne dans le même temps le manque d'attrait de l'habitat ancien. Plus largement, l'habitat existant présente des carences au regard de la performance énergétique des logements et certaines composantes de ce parc sont largement déqualifiées. Un effort d'amélioration est à soutenir.

Sous un autre angle, le développement de l'habitat s'avère spécialisé. Il reste indexé sur un produit principal (l'accession à la propriété en habitat pavillonnaire) tandis que le locatif est le maillon manquant. Une meilleure régulation des modes de développement de l'habitat et notamment une orientation accordant une plus large place au locatif à loyers accessibles demande à être encouragée.

Le PLH du Pays de Roquefort poursuit trois objectifs :
- l'anticipation et l'organisation du développement habitat, via l'action foncière
- la montée en croissance de l'offre locative accessible et l'attractivité du parc existant,
- l'amélioration de l'habitat, autour de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,



1. Assurer la montée en croissance de l'offre locative accessible

Le Pays de Roquefort dispose d'un parc locatif peu important (31% des résidences principales) et le parc à loyers maîtrisés est ici réduit : 177 logements, soit 6% du parc de résidences principales. Cette offre est portée en premier lieu par les communes (103 logements) : le parc communal représente à lui seul 56% du parc social Ce parc est présent dans la quasi-totalité des communes. Le parc HLM s'inscrit dans 4 communes : Roquefort (26 logements), Lencouacq (6 logements), Maillas et Labastide-d'Armagnac (5 logements dans chaque commune). Le parc privé conventionné (32 logements) a pu être développé dans le cadre des OPAH. Mais, au-delà de cette politique publique, le développement de l'initiative privée accorde une faible place au locatif (seulement 10% des logements privés réalisés entre 1999 et 2008 ont été dédiés au locatif). Ainsi, le retard en matière de locatif s'accroît à mesure du développement résidentiel qui reste essentiellement tourné vers l'accession sociale à la propriété.

	Résidences principales en 2006 (INSEE)	logements locatifs communaux (enquête)	parc HLM 08 (EPLS)	Logements conventionnés privés - 2003/2010 (PLG)	Total du parc locatif à loyers maîtrisés	Taux de locatif à loyers maîtrisés
ARUE	128	5	0	0	5	3,9%
BOURRIOT-BERGONCE	137	6	0	0	6	4,4%
CACHEN	95	4	0	1	5	5,3%
LABASTIDE-D'ARMAGNAC	309	5	5	3	13	4,2%
LENCOUACQ	173	7	6	2	15	8,6%
RETJONS	141	9	0	1	10	7,1%
MAILLAS	53	7	5	0	12	22,8%
ROQUEFORT	840	16	26	11	53	6,3%
SAINT-GOR	107	7	0	0	7	6,6%
SAINT-JUSTIN	360	17	0	10	27	7,5%
SARBAZAN	422	20	0	2	22	5,2%
VIELLE-SOUBIRAN	94		0	2	2	2,1%
CdC du Pays de Roquefort	**2860**	**103**	**42**	**32**	**177**	**6,2%**

Pourtant, la solvabilité des ménages est un élément stratégique à prendre en compte : 74% des ménages du Pays de Roquefort disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM et 40% ont des revenus inférieurs à 60% de ces mêmes plafonds. Dans ce contexte, répondre aux enjeux de la mobilité résidentielle de ces publics demande à prendre appui sur un parc accessible. Ce besoin est clairement identifié par les élus : 88% des réponses à l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne auprès des maires du Pays de Villeneuve de Marsan mettent en avant la rareté de l'offre locative, cela bien avant son prix (13% estiment qu'elle est chère).

1/ Accompagner le développement de l'habitat par du locatif

L'objectif est d'inscrire le développement du parc de logements locatifs à loyers du maîtrisés dans une dynamique régulière, à travers un effort constant et mesuré, des opérations de petite taille, en jouant sur les différents registres : le neuf, l'acquisition/amélioration, la rénovation. La stratégie proposée dans le cadre du PLH s'attache à développer l'offre locative à mesure du développement de l'habitat, en graduant l'effort et les maîtrises d'ouvrage selon l'armature du territoire. Elle précise ainsi les contributions attendues de chacun des parcs (communal, HLM, privé).

Elle vise ainsi à :

- soutenir et affirmer le pôle de Roquefort. La mise en œuvre d'une offre locative publique portée par l'OPH est ici un levier, à travers des opérations de construction neuve à réaliser au sein du tissu urbain et par des opérations d'acquisition-amélioration visant à consolider le centre-bourg autant qu'à tirer parti de la proximité des fonctions urbaines qu'il accueille. Le développement de l'offre locative sera aussi à promouvoir à l'occasion de l'aménagement des sites de développement de l'habitat, via des opérations mixtes. Pour cela, la maîtrise foncière est un enjeu essentiel.
- développer une offre locative au sein des différentes communes, en prenant appui notamment sur le parc communal, via des actions de remobilisation du patrimoine existant ou par des opérations de construction neuve de petite taille.

Pour élargir progressivement le niveau parc de logements locatifs à loyers du maîtrisé, le PLH propose de dédier 20% du développement du parc de logements à ces produits, soit entre 40 et 50 logements sur 6 ans.

Les contributions reposent sur plusieurs pieds :

- le parc HLM : 20 logements en plusieurs opérations neuves et d'acquisition/amélioration à Roquefort,

- le parc communal : une quinzaine de logements,

- la remobilisation du parc privé vacant « indigne » : 20 logements.

	Gisements et potentiel identifié / logement communal *(source : enquête-communale)*	Projets logements HLM - doc d'urba *(source : enquête-communale)*	Logements vacants *(source : DGI-enquête)*	Taux de vacance	Potentiel en zone à urbaniser *(source : enquête-communale)*	Gisement foncier *(source analyse PLU)*	Foncier communal maîtrisé *(source : enquête-communale)*	Lotissements communaux en projet *(source : enquête-communale)*
ARUE	3 logt neufs		9	6%			3,5 ha	12
BOURRIOT-BERGONCE	2 logt ancienne école de Bergonce		27	13%			1 ha	7
CACHEN	2 logt / presbytère école de quartier		5	4%			3 ha	9
LABASTIDE-D'ARMAGNAC	2 logt / école ancienne poste		33	8%				
LENCOUACQ	Foirail (1 logt) école (1 logt)		7	3%			2 ha	
RETJONS			8	4%				
MAILLAS			1	1%				
ROQUEFORT	3 réhab logt du CCAS	Projet HLM sur foncier communal + 1 projet à faire sur terrain communal stratégique	55	5%	55 (AU0) 10 (AUf)	119	oui	
SAINT-GOR			14	10%				
SAINT-JUSTIN	1 logt	accession sociale sécurisée	49	10%		33	25 ha	10 à 20
SARBAZAN	église (1 logt) école (1 logt)		9	2%	10		oui	
VIELLE-SOUBIRAN	logement de fonction instituteur / presbytère		7	6%			0,6 ha	

2/ Améliorer le patrimoine public existant

Le développement du parc locatif est à mener de pair avec l'amélioration et la consolidation du patrimoine locatif public existant, au risque sinon de générer des effets de décrochage. Ainsi, l'opération d'acquisition-:amélioration menée par l'OPH 40 dans le centre-ville de Roquefort connaît des difficultés récurrentes pour trouver son équilibre. **Un projet d'amélioration demande à être mené sur ce parc.**

Sous un autre versant, l'attractivité du parc communal est parfois à l'épreuve, la mise en location des logements s'avérant problématique à Sarbazan ou encore à Retjons. L'amélioration du patrimoine et un fonctionnement davantage en réseau de la demande locative sont ici des clés d'action.

3/ Installer des services à l'habitat pour bien prendre en compte les parcours résidentiels

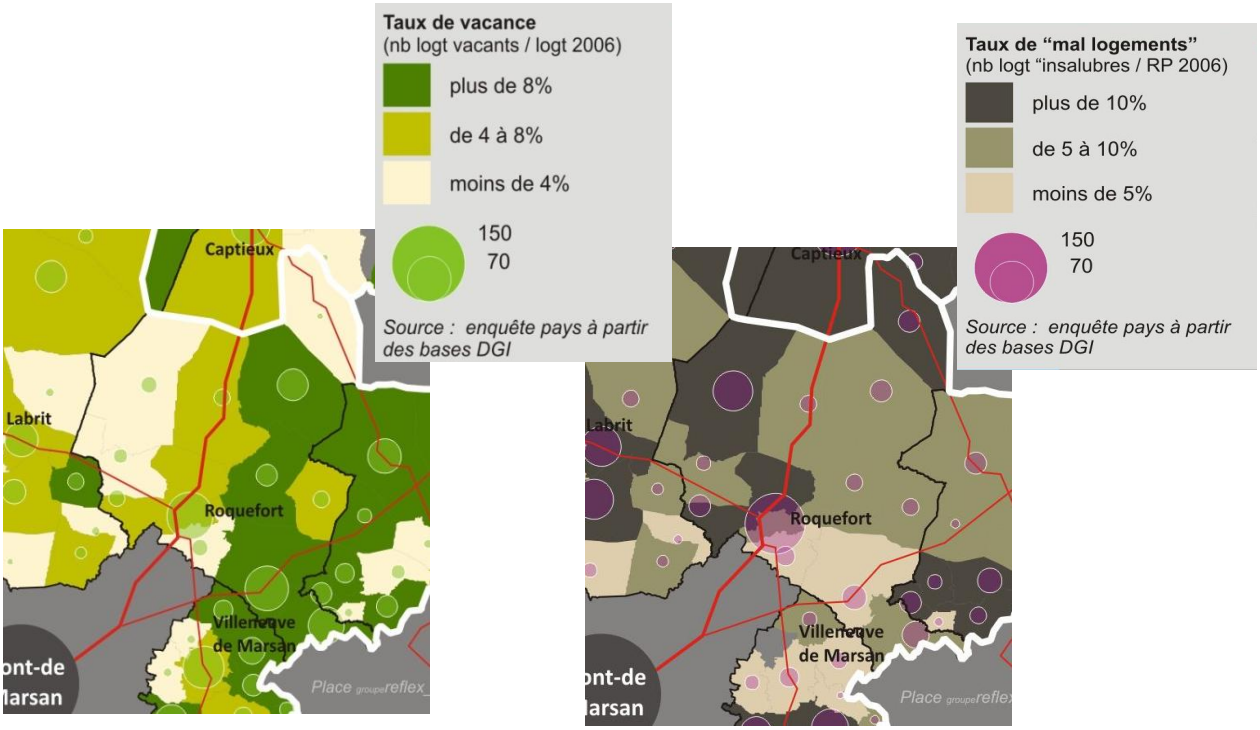
L'élargissement de l'offre locative à loyers maîtrisés trouverait avantage à être soutenue par des outils permettant de connaître et suivre les demandes et leurs profils, les mettre en rapport les offres, suivre les évolutions de l'occupation des patrimoines, jouer une fonction de veille et d'orientation sur les besoins et la gestion des parcs. Devant la nécessité de prévenir des effets de double-compte, l'observation à partir des seules communes ou de la demande enregistrée à l'OPH 40 s'avère insuffisante.

La mise en place d'un service local à l'habitat jouant cette fonction d'observation, d'information et d'orientation des publics, de soutien aux communes et de relais vis-à-vis de l'OPH 40 et serait ici précieuse. Cette démarche pourrait être accompagnée par le Pays des Landes de Gascogne en prenant notamment appui sur les pratiques mises en œuvre dans le Morcenais et dans une perspective de mise en réseau de ces initiatives à l'échelle du territoire.

2. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements et il présente des configurations différentes. A Roquefort, il s'inscrit au sein du tissu urbain et constitue de ce point de vue un patrimoine stratégique au regard de la proximité des commerces, services, équipements ou encore de la vie urbaine. Dans les autres communes, il accompagne l'écriture des bourgs ou se développe de manière plus diffuse ou isolée. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire. Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. Beaucoup de logement sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires.

Plus de 220 logements sont considérés comme indignes dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne (identification sur la base des registres fiscaux puis vérification par les communes). Ces situations concernent :
- 139 propriétaires occupants soit 7% des propriétaires
- 79 locataires, soit 10% des locataires



Ces logements présentent une performance énergétique très médiocre apte à accroître les situations de précarité.
Par ailleurs, de larges fractions du parc de logements vacants sont largement déqualifiées

La problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline plus largement à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire le Pays Morcenais au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficients les moyens

d'action. En ce sens, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à l'échelle du Pays de Roquefort demande à être inscrite dans un cadre opérationnel plus large, mis en œuvre à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne.

Ce programme permettrait de poursuivre des objectifs multiples :

- sociaux : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique concerne les propriétaires occupants -avec parmi eux nombre de personnes âgées- et les locataires en situation de mal logement. La plupart de ces publics disposent de ressources modestes : l'instauration d'aides à la pierre et d'aides à la personne est essentielle pour rendre possible l'amélioration de leur habitat avec un l'effort financier soutenable.
- environnementaux : l'amélioration de la performance énergétique des logements contribue à la réduction des gaz à effets de serre et ouvre sur une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. Elle permet aussi de limiter les charges et de réduire la vulnérabilité des ménages
- urbains, via la promotion d'un habitat au sein des bourgs et des villages, ouvrant sur des alternatives aux extensions périphériques et proposant des coûts moins élevés (optimisation des réseaux existants…)
- économiques : les effets susceptibles d'être induits par la mis en place d'un programme de travaux sont de nature à dynamiser l'activité des entreprise artisanales du territoire, soutenant l'emploi sur le territoire et participant à la qualification de leurs savoir-faire
- immobiliers, via la rétraction progressive de segments de parcs dénormés, orientés vers le parc social de fait.

Les objectifs attendus de l'intégration du Pays de Roquefort au sein d'un programme d'ensemble développé à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne visent :

Propriétaires occupants	
adaptation personnes âgées	27
énergie	35
indigne	18
insalubre	2
ensemble	**82**

Locataires	
indigne	8
insalubre	1
résorption vacance indigne	20
ensemble	**29**

3. Engager une action foncière pour organiser le développement de l'habitat

La plupart des communes disposent de documents d'urbanisme et ceux-ci rendent compte d'un important potentiel foncier destiné à l'urbanisation. La consolidation des projets d'accueil des communes, appréhendée dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne, rend compte d'une stratégie d'ouverture foncière qui répond indéniablement à la volonté de favoriser l'accueil. Cette stratégie d'ouverture foncière ne permet pas cependant d'orienter les types de produits logements, en particulier sur le site de Roquefort, en raison d'une faible maîtrise foncière publique.

Développer le foncier maîtrisé pour orienter les produits habitat

Plusieurs communes rurales (Arue, Bourriot-Bergonce, Cachen, Lencouacq, Veille-Soubiran), disposent de réserves foncières à destination de l'habitat qui leur permettent de faire valoir leurs intentions au regard des produits logements, notamment via la réalisation de lotissements ou de programmes de logements communaux. Elles disposent également de réserves immobilières qui leur ouvrent des marges de manœuvre (immeubles clés, bâti de référence) pour agir au sein des bourgs ou des villages.

Saint-Justin maîtrise une emprise foncière importante qui est l'occasion de promouvoir une diversité de produits habitat dans ce pôle relais.

A Roquefort, l'action foncière demande à être développée – avec le relais des outils départementaux- pour aller vers l'affirmation d'une fonction de référence accrue à l'échelle du territoire. L'action foncière est ici l'occasion de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat que le SCOT pourra réaffirmer et relayer :

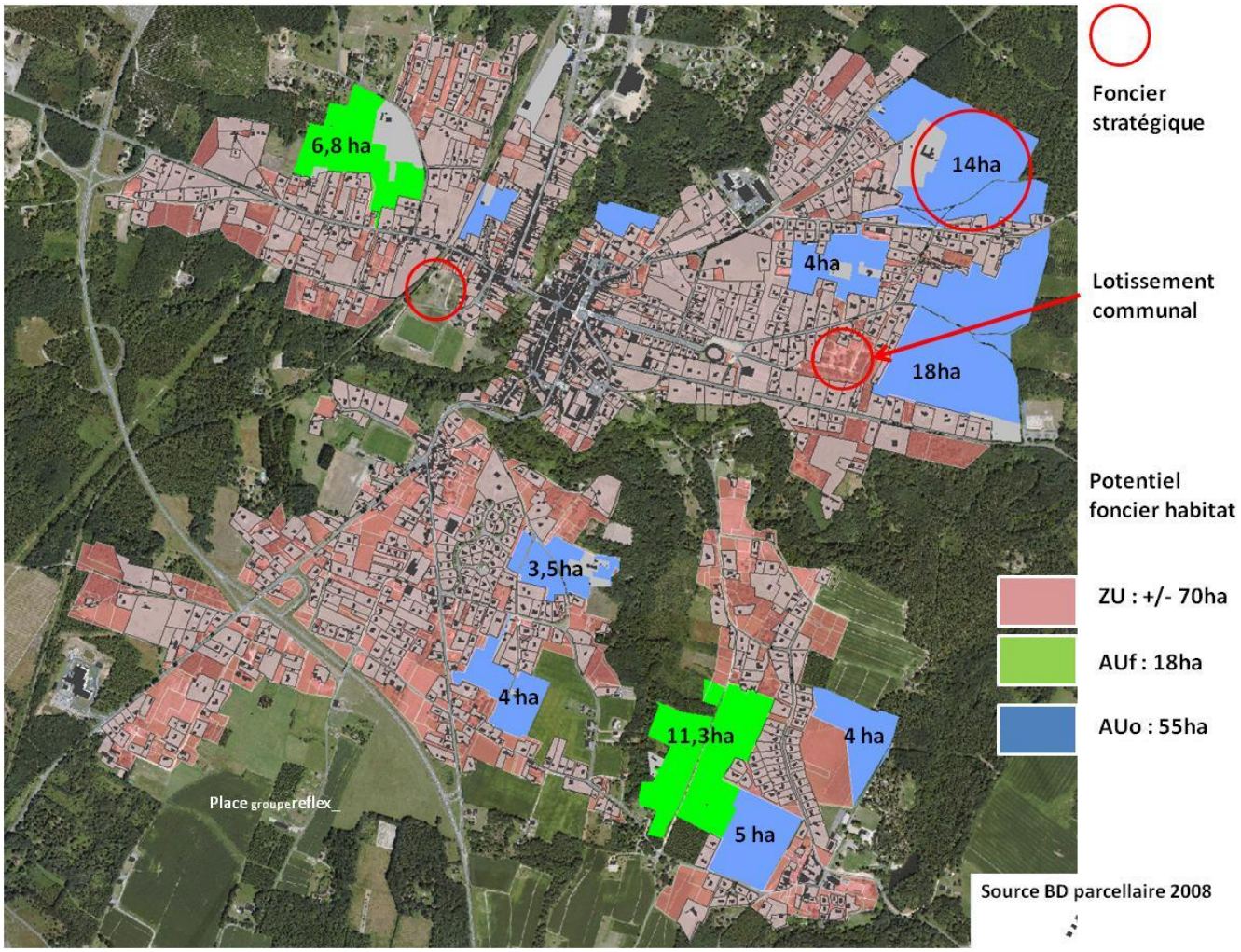
- la maîtrise des sites de développement,
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille,
- la maîtrise des types de produits logement.

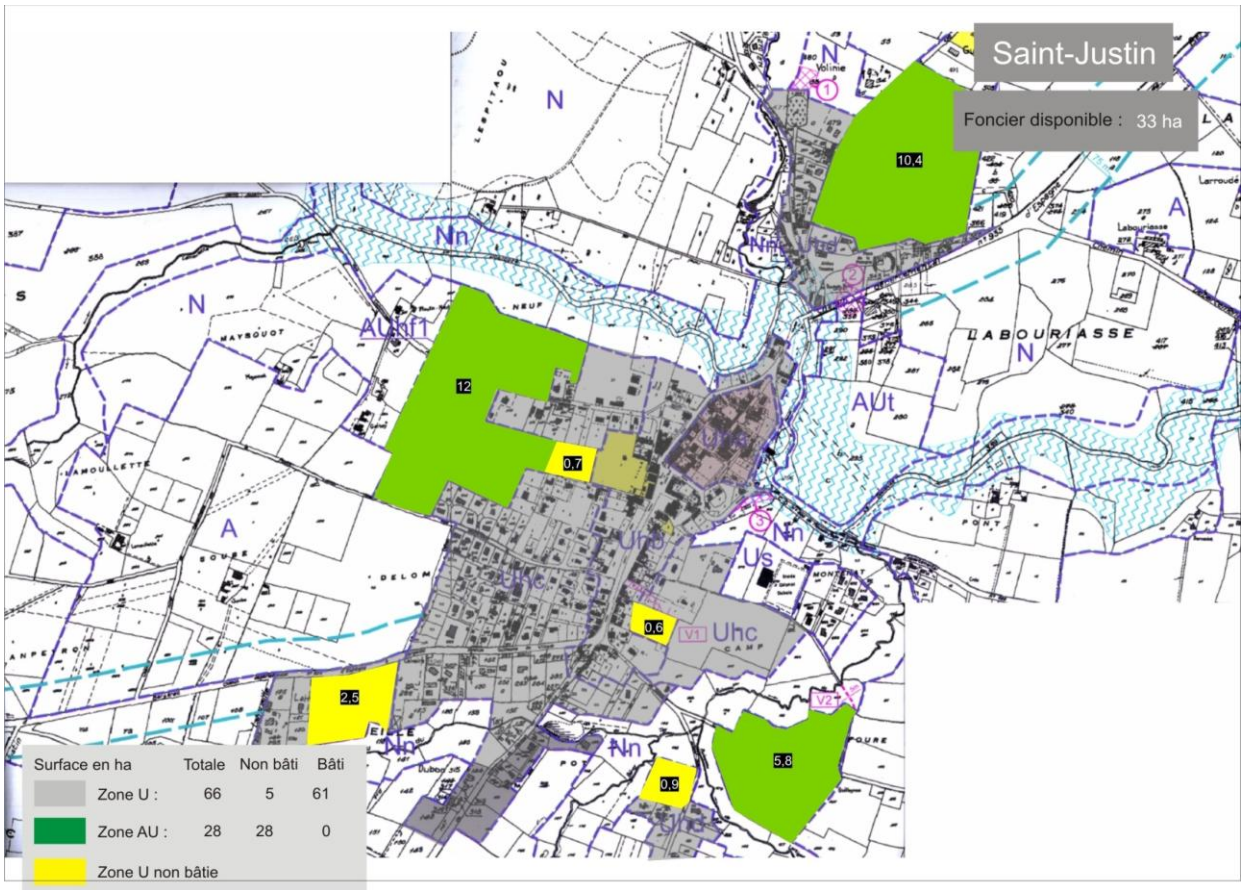
Promouvoir la qualité urbaine des opérations

Elles contribuent à l'identité du territoire et sont aussi le moyen d'éviter sa banalisation. A ce titre des opérations de référence (habitat d'airial par exemple) ont été mises en œuvre dans certains communes. La mise en œuvre d'opérations d'aménagement est l'occasion de promouvoir des formes urbaines porteuses ou respectueuses de qualités environnementales, d'optimiser les consommations foncières, de soutenir le développement de produits habitat mixtes. Le développement de ces initiatives demande à être élargi et soutenu.

Pour accroître la capacité à mettre en œuvre ces deux objectifs, le PLH préconise de prendre appui sur :

- une fonction de conseil urbain et d'appui aux communes visant à assurer la diffusion des bonnes pratiques, animer la mise en œuvre de la charte paysagère du territoire, veiller à la prise en compte des objectifs habitat dans les documents d'urbanisme et la mise en opérationnalité des projets. Le Pays des landes de Gascogne est en mesure d'apporter ici un soutien précieux.
- la mobilisation d'opérateurs pour aider à la constitution de réserves foncières, notamment l'Etablissement Public Foncier Départemental.


6,8 ha
14ha
4ha
18ha
3,5ha
4 ha
11,3ha
4 ha
5 ha
Place groupereflex_
Foncier stratégique
Lotissement communal
Potentiel foncier habitat
ZU : +/- 70ha
AUf : 18ha
AUo : 55ha
Source BD parcellaire 2008


Saint-Justin
Foncier disponible : 33 ha
10.4
12
0.7
0.6
2.5
0.9
5.8
Surface en ha Totale Non bâti Bâti
Zone U : 66 5 61
Zone AU : 28 28 0
Zone U non bâtie

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Haute-Lande

1- Maintenir un parc locatif accessible et assurer son attractivité

2- Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

3- Agir sur l'habitat via l'action foncière

Les besoins quantitatifs en logement dans le cadre du PLH de la Communauté de Communes de la Haute-Lande

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon des 6 années du PLH a été appréhendée à partir de deux entrées :
- les besoins en logements associés à la croissance démographique du territoire,
- les besoins en logements liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc.

Les besoins liés au maintien de la population : le point mort
Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages …).
En deuxième lieu, il convient de prendre en compte les besoins liés à la reconstitution de l'offre de logements, autrement ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements, suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.
En prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le point mort se situe à hauteur de 25 logements par an. C'est le nombre de logements nécessaires pour que la population se maintienne à son même niveau

Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants
L'hypothèse retenue **établit un besoin annuel de 10 logements.**

Au total, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période du PLH se situent autour de 35 logements par an. Cette hypothèse se situe légèrement en deçà du rythme de développement de la construction observé avant les effets de la crise.

Les objectifs du PLH de la Communauté de Communes de la Haute-Lande

Au cœur du massif forestier, la Communauté de Communes de la Haute-Lande a renoué avec une croissance démographique positive ces dernières années, au rythme de + 0,4% par an. Celle-ci reste certes moins soutenue que celle enregistrée dans d'autres secteurs du Pays des Landes de Gascogne, davantage placés au contact de l'agglomération montoise ou de la métropole bordelaise, voire du bassin d'Arcachon. L'accueil se développe, mais la dynamique reste cependant essentiellement endogène. A ce titre, le bassin d'emploi se diffuse à l'intérieur du territoire et de part et d'autre de la RN 10. Il comprend des secteurs d'activité en croissance tandis que d'autres s'avèrent vulnérables notamment en ce qui concerne la filière bois. La Haute-Lande reste un secteur où le rapport nombre d'habitants/nombre d'emplois est parmi les plus équilibrés (3,9 habitants pour 1 emploi). En ce sens, l'habitat constitue un support stratégique pour le territoire qui permet d'accompagner le développement l'emploi, de consolider l'armature de services, de proposer des réponses diversifiées aux besoins des habitants du territoire et à ceux qui s'y installent.

- **Sabres et Labouheyre constituent les deux bourgs de référence**. Ils proposent une offre de services et d'emploi qui rayonne sur un large espace diffus. C'est par exemple le cas du CFA et des structures de formation à Sabres, du CADA à Labouheyre. Ces deux bourgs restent en retrait des effets de desserrement qui caractérisent la dynamique de l'agglomération montoise ou de la métropole bordelaise. Pourtant, Labouheyre pourrait prendre appui sur la gare et sur l'affirmation de la desserte par le rail pour développer l'habitat et structurer l'économie résidentielle issus du desserrement des agglomérations.

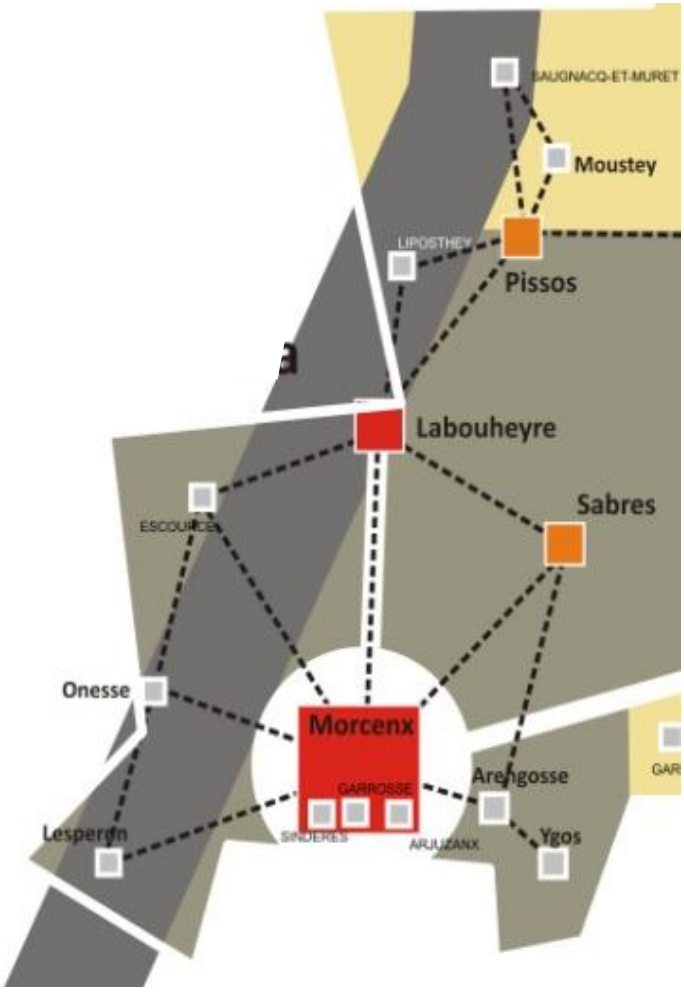
- **Les autres villages du massif forestier** sont de petite voire très petite taille. Ils disposent aujourd'hui d'une offre de services réduite et fragile et sont confrontés aux problématiques liées à une faible densité de population ainsi qu'à l'éloignement. Le regain de population permet de maintenir et parfois de moderniser leur offre de services, mais face à des jeux de fortes contraintes, ces villages peuvent difficilement prétendre à servir d'appui au développement de l'habitat. Leur stratégie vise davantage à s'inscrire dans un développement mesuré, à l'échelle de leur capacité, en préservant leur identité et en se souciant des conditions de logement et des parcours résidentiels de leurs habitants. Il passe aussi par un fonctionnement territorial en réseau permettant de proposer des offres et des opportunités attractives.

L'essor observé de la construction ne procède pas seulement de l'accueil de publics extérieurs au territoire. Il est aussi lié à un important mouvement de desserrement résidentiel qui voit les ménages se réinstaller sur le territoire, principalement à travers les extensions urbaines, à travers une consommation foncière conséquente. La Haute-lande est ainsi un territoire où le desserrement local est particulièrement fort : le territoire n'a enregistré un gain de 0,6 habitant supplémentaire par résidence principale nouvelle.

Ce mouvement souligne dans le même temps le manque d'attrait de l'habitat ancien. Plus largement, l'habitat existant présente des carences au regard de la performance énergétique des

logements et certaines composantes de ce parc sont largement déqualifiées. Un effort d'amélioration est à soutenir.
Sous un autre angle, le développement récent de l'habitat s'avère spécialisé. Il reste indexé sur un produit principal (l'accession à la propriété en habitat pavillonnaire). Une meilleure régulation des modes de développement de l'habitat et notamment une orientation préservant la place du parc locatif à loyers accessibles demandent à être encouragées.

Le PLH de la Haute-Lande poursuit trois objectifs :
- le maintien et l'attractivité de l'offre locative accessible,
- l'amélioration de l'habitat, autour de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- l'organisation du développement habitat, via l'action foncière.



1. Maintenir un parc locatif accessible et assurer son attractivité

La Communauté de Communes de la Haute Lande est un des territoires où le parc locatif est important au sein du Pays des Landes de Gascogne (38% du parc des résidences principales). Le parc locatif à loyers maîtrisés est ici conséquent avec 254 logements, soit 11% des résidences principales. Le parc locatif HLM occupe une place significative, issue des politiques publiques d'accompagnement du développement économique du territoire et de lutte contre la désertification du massif landais. Il est ainsi présent de manière significative à Labouheyre (155 logements appartenant à 2 opérateurs : OPH40 et ESH Habitat Landes Océanes) et à Sabres (57 logements) et plus ponctuellement à Trensacq (6 logements), Solférino (5 logements) et Commensacq (2 logements). Ce parc est consolidé, comme dans nombre de territoires du Pays des Landes de Gascogne par le parc locatif communal (23 logements) et dans une moindre mesure par l'offre locative privée conventionnée (8 logements) qui a été réalisée à l'occasion des dernières OPAH menées sur le territoire.
La très faible solvabilité des ménages (75% des ménages de la Communauté de Communes de la Haute-Lande disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM et 45% ont des revenus inférieurs à 60% de ces mêmes plafonds) constitue un des points clés du cadre de l'action dans le domaine de l'habitat.

	Résidences principales en 2006 (INSEE)	logements locatifs communaux (enquête)	parc HLM 08 (EPLS)	Logements conventionnés privés - 2003/2010 (PLG)	Total du parc locatif à loyers maîtrisés	Taux de locatif à loyers maîtrisés
COMMENSACQ	151	6	2	0	8	5,3%
ESCOURCE	270	1	0	0	1	0,4%
LABOUHEYRE	1032		155	4	159	15,4%
LUGLON	141	6	0	1	7	5,0%
SABRES	468	4	57	0	61	13,0%
SOLFERINO	140	1	5	0	6	4,3%
TRENSACQ	113	5	6	1	12	10,6%
CdC de la Haute Lar	**2315**	**23**	**225**	**6**	**254**	**11,0%**

1/ La consolidation du parc locatif

La programmation proposée dans le cadre du PLH de la Haute Lande est de 25 logements à loyers maîtrisés sur 6 ans. Cette stratégie permettrait de maintenir ce parc à son niveau actuel, soit autour de 11% des résidences principales. Elle invite à dédier 15% du développement des logements à ces produits. Elle est soucieuse de consolider les pôles de référence du territoire (Sabres et Labouheyre) et entend soutenir la constitution d'un parc locatif de pays, réparti dans l'ensemble des communes du territoire.
L'enjeu est d'accompagner le développement de l'habitat à travers un rythme de développement modéré du parc locatif, dans le cadre d'opérations successives et via les

contributions des trois grands segments (HLM, communal, privé). Au regard des caractéristiques du marché du logement local, une offre trop soudaine et abondante, ou encore la livraison d'opérations trop largement dimensionnées présentent le risque que les programmes éprouvent des difficultés à trouver leurs publics ou soient fragilisés. En aval, une offre trop soudaine pourrait aussi déstabiliser les ensembles existants. A l'inverse, l'expérience acquise sur le terrain démontre que des opérations de petite taille et une offre nouvelle dégagée de manière continue rencontrent leurs cibles et sont en mesure de bien répondre aux besoins. C'est pourquoi, une stratégie fondée sur une offre graduée est préférable à une croissance par à-coups brutaux.

Face à cet enjeu, les initiatives de développement du parc locatif demandent à être coordonnées, tant les interdépendances sont fortes entre les différentes offres. L'objectif de développement du parc locatif à loyers maîtrisés repose ainsi sur 3 cibles :

- le parc HLM, à travers des opérations menées à Labouheyre et à Sabres ayant vocation à soutenir le développement de ces pôles. L'effort attendu se situe autour d'une quinzaine de logements. La commune de Labouheyre dispose ici d'une emprise foncière maîtrisée, apte à accueillir une vingtaine de logements à terme.
- le parc communal. De nombreuses communes du territoire disposent d'un portefeuille de logements communaux (23 logements), qu'elles ont constitué à l'occasion de la reconversion de bâtiments publics (ancienne école, ancien presbytère, ancienne poste…) mais aussi à travers des opérations de construction, sur du foncier maîtrisé. L'élargissement permettrait de développer des produits répartis dans l'ensemble du territoire, à travers des opérations de petite taille amenant sur le marché entre 5 et 8 logements (Commensacq, Escource, Luglon, Solférino, Trensacq, Sabres).
- la remobilisation des logements vacants paraît de nature à consolider l'effort envisagé, même si la contribution attendue reste modeste (5 logements) au regard du nombre de logements vacants (près de 85 logements vérifiés par les communes dans le cadre de l'enquête effectuée par le Pays des Landes de Gascogne à partir des bases fiscales). Les situations patrimoniales et les stratégies de rétention de nombre de propriétaires invitent ici à retenir un objectif modeste.

	Gisements et potentiel identifié / logement communal *(source : enquête-communale et PLG)*	Projets logements HLM - doc d'urba *(source : enquête-communale)*	Logements vacants *(source : DGI-enquête)*	Taux de vacance	Potentiel en zone à urbaniser *(source : enquête-communale)*	Gisement foncier *(source analyse PLU)*	Foncier communal maîtrisé *(source : enquête-communale)*	Lotissements communaux en projet *(source : enquête-communale)*
COMMENSACQ	oui		12	6%				1 ou 2 lots possibles réservés à du
ESCOURCE	1 logt / école	4 logt HLM sur terrain communal (en programmation)	43*	11%	10 ha		10 ha	oui 40
LABOUHEYRE		4 logt HLM (Magnolia) + 8 logt lotissement municipal du Guit (+12 logt à lg terme)	16	1%	25 + 23ha		oui	oui 54
LUGLON	presbytére 1 logt (construction)		8	4%				
SABRES	3 logt / gendarmerie perception presbytère	HLM 4 T2	34	5%	10 + 10 ha	18ha	10 ha	oui 20
SOLFERINO	oui		2	1%	9 + 4 ha		12 ha	oui 30
TRENSACQ	oui		13	8%			16 ha	

Ainsi, les contributions reposent sur plusieurs pieds :
- le parc HLM : 15 logements en plusieurs petites opérations
- le parc communal : de 5 à 8 logements,
- la remobilisation du parc privé vacant : 5 logements

2/ Améliorer le patrimoine public existant

La requalification de certains ensembles du parc de l'OPH est indispensable pour soutenir l'attractivité de ce patrimoine et garantir sa fonction sociale. La réhabilitation constitue ainsi un enjeu à Labouheyre (programme de la « Grande Lande » : 20 logements) et elle est l'occasion de promouvoir des gains significatifs en matière de performance énergétique permettant d'aboutir à des économies de charges pour les locataires. L'amélioration est aussi à promouvoir à Sabres (« le presbytère », « le château d'eau ») et à Trensacq.

3/ Installer des services à l'habitat pour bien prendre en compte les parcours résidentiels

La consolidation et l'élargissement mesuré du parc locatif à loyers maîtrisés de la Haute-Lande trouveraient avantage à être soutenues par des outils permettant de connaître et suivre les évolutions des demandes et de leurs profils, les mettre en rapport les offres, suivre l'occupation des patrimoines, jouer une fonction de veille et d'orientation sur les besoins et la gestion des parcs. Face à des demandes perçues comme volatiles, mais aussi devant la nécessité de prévenir des effets de double-compte, l'observation à partir des seules communes ou de la demande enregistrée à l'OPH 40 s'avère insuffisante. La sécurisation des équilibres de gestion des ensembles résidentiels commande elle aussi de porter une veille et une attention soutenue à la prise en compte de la demande locative.

La mise en place d'un service local à l'habitat jouant cette fonction d'observation, d'information et d'orientation des publics, de relais vis-à-vis de l'OPH 40 et de soutien aux communes pourrait s'avérer ici précieuse. Cette démarche pourrait être accompagnée par le Pays des Landes de Gascogne en prenant notamment appui sur les pratiques mises en œuvre dans le Morcenais et dans une perspective de mise en réseau de ces initiatives à l'échelle du territoire.

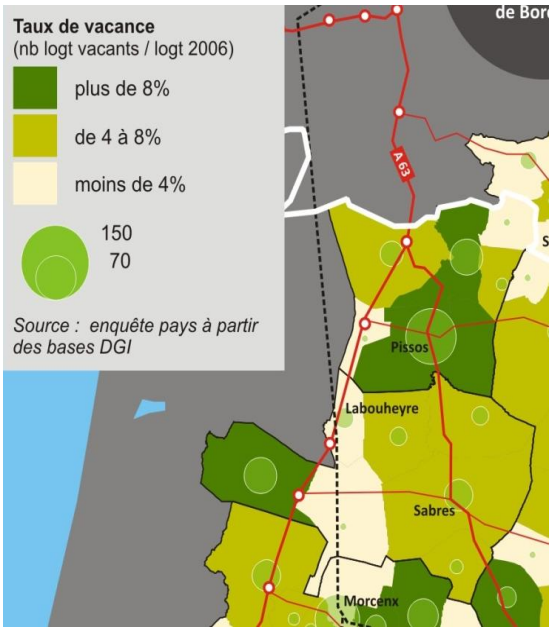
2. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

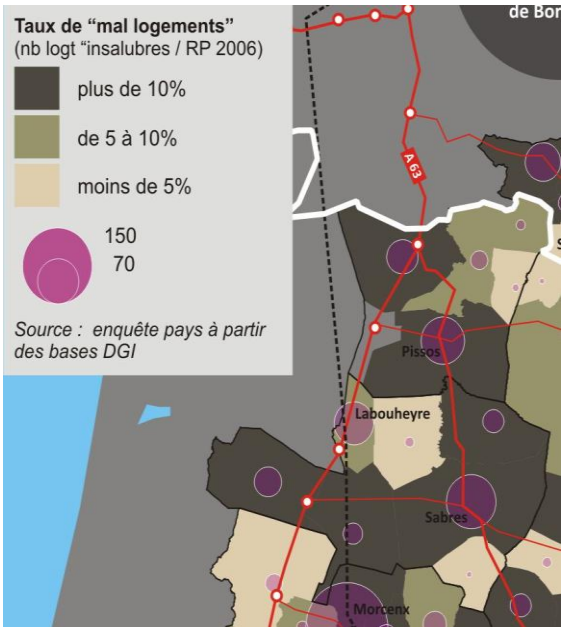
L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements. A Labouheyre et à Sabres, il s'inscrit au sein du tissu urbain et constitue de ce point de vue un patrimoine stratégique au regard de la proximité des commerces, services, équipements. Dans les autres communes, il accompagne l'écriture des villages ou présente un caractère plus diffus. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire. Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui et les situations de mal logement sont récurrentes. De larges segments sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires.

Près de 190 logements – soit 9% du parc de résidences principales- sont ainsi identifiés comme potentiellement indignes dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne (identification sur la base des registres fiscaux puis vérification par les communes). Ces situations concernent :

- 84 propriétaires occupants, soit 7% des propriétaires
- 94 locataires, soit 15% des locataires.

Ces logements présentent une performance énergétique très médiocre apte à accroître les situations de précarité.





Plus largement, la problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire la Haute-lande au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficients les moyens d'action.

Ce programme permettrait de poursuivre des objectifs multiples :

- sociaux : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique concerne les propriétaires occupants -avec parmi eux nombre de personnes âgées- et les locataires en situation de mal logement. La plupart de ces publics disposent de ressources modestes : l'instauration d'aides à la pierre et d'aides à la personne est essentielle pour rendre possible l'amélioration de leur habitat avec un l'effort financier soutenable.
- environnementaux : l'amélioration de la performance énergétique des logements contribue à la réduction des gaz à effets de serre et ouvre sur une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. Elle permet aussi de limiter les charges et de réduire la vulnérabilité des ménages
- urbains, via la promotion d'un habitat au sein des bourgs et des villages, ouvrant sur des alternatives aux extensions périphériques et proposant des coûts moins élevés (optimisation des réseaux existants…)
- économiques : les effets susceptibles d'être induits par la mis en place d'un programme de travaux sont de nature à dynamiser l'activité des entreprise artisanales du territoire, soutenant l'emploi sur le territoire et participant à la qualification de leurs savoir-faire
- immobiliers, via la rétraction progressive de segments de parcs dénormés, orientés vers le parc social de fait.

Les objectifs attendus de l'intégration de la Haute-Lande au sein d'un programme d'ensemble développé à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne concernent ainsi :

Propriétaires occupants	
adaptation personnes âgées	15
énergie	20
indigne	11
insalubre	1
ensemble	**48**

Locataires	
indigne	10
insalubre	2
résorption vacance indigne	5
ensemble	**17**

3. Agir sur l'habitat via l'action foncière

La consolidation des projets d'accueil des communes, appréhendée dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne rend compte d'une stratégie d'ouverture foncière qui répond indéniablement à la volonté de favoriser l'accueil. Les projets cumulés des communes sont ainsi calés sur un développement de la construction dont le rythme serait deux fois supérieur à celui considéré dans le cadre du PLH. *Cette stratégie d'ouverture foncière n'est pas de nature à contrarier la mise en œuvre des objectifs du PLH en ce qui concerne la mise en œuvre de la diversité de l'habitat. Mais elle ne permet pas cependant d'orienter les types de produits logements et, dans le contexte d'un marché détendu et interdépendant, elle peut accroître les risques de sur-représentation de certains produits habitat, ce qui peut installer des déséquilibres (offre sur-abondante vis-à-vis de la demande, mimétisme de l'offre…). En ce sens, elle demande à être placée au service d'objectifs de développement durable du territoire. La mise en œuvre d'un SCOT serait ici l'occasion de mieux cibler les potentiels dédiés à l'habitat, en extension comme au sein des tissus urbanisés, dans un cadre de référence partagé.*

Promouvoir la qualité urbaine des opérations

Elles contribuent à l'identité du territoire et sont aussi le moyen d'éviter sa banalisation. La mise en œuvre d'opérations d'aménagement est l'occasion de promouvoir des formes urbaines porteuses ou respectueuses de qualités environnementales, d'optimiser les consommations foncières, de soutenir le développement de produits habitat mixtes. Le développement de ces initiatives demande à être élargies et soutenu.

La maîtrise foncière pour orienter les produits habitat

Au delà des outils mobilisés (acquisition à l'amiable, droit de préemption…), d'autres pratiques ou stratégies demanderaient à être développées pour s'assurer de la prise en compte d'objectifs en faveur de la diversité. L'énoncé d'orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future permettrait notamment de soutenir la mise en place d'une offre mixte (locatif social et libre, accession…).

Surtout, l'action foncière et l'accroissement de la capacité à agir sur le foncier permettent de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat :

- la maîtrise des sites de développement, au sein des bourgs ou à leur contact,
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille,
- la maîtrise des types de produits logement.

Sabres
Foncier disponible : 18 ha
Foncier stratégique
11.1
11.1
2.8
I ND
UD
UC
UI
III NC
IIINC
UH
Sabres
Surface en ha
Totale
Non bâti
Bâti
Zone U :
77
Zone NA :
18
18
0

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Bazadais

1. **Accompagner par l'habitat la structuration du Bazadais**
2. **Développer la diversité de l'offre d'habitat au cœur des bourgs de services**
3. **Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique**
4. **Recycler et optimiser l'offre foncière au service de l'habitat**

Les besoins quantitatifs en logement

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon des 6 années du PLH a été appréhendée à partir de deux entrées :
- les besoins en logements liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc.
- les besoins en logements associés à la croissance démographique du territoire,

Les besoins liés au maintien de la population : le point mort

Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages …).
En deuxième lieu, il convient de prendre en compte les besoins liés à la reconstitution de l'offre de logements : ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements, suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.
En prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le point mort se situe à hauteur de **25 logements par an**. C'est le nombre de logements nécessaires pour que la population se maintienne à son même niveau.

Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants

L'hypothèse retenue établit un **besoin annuel de 45 logements**. Elle correspond à un scénario intermédiaire, entre la poursuite des tendances récentes (+1,3% de croissance annuelle) et les tendances structurelles (+1% de croissance annuelle). Ce scénario projette le gain de plus 660 habitants sur les 6 ans du PLH.

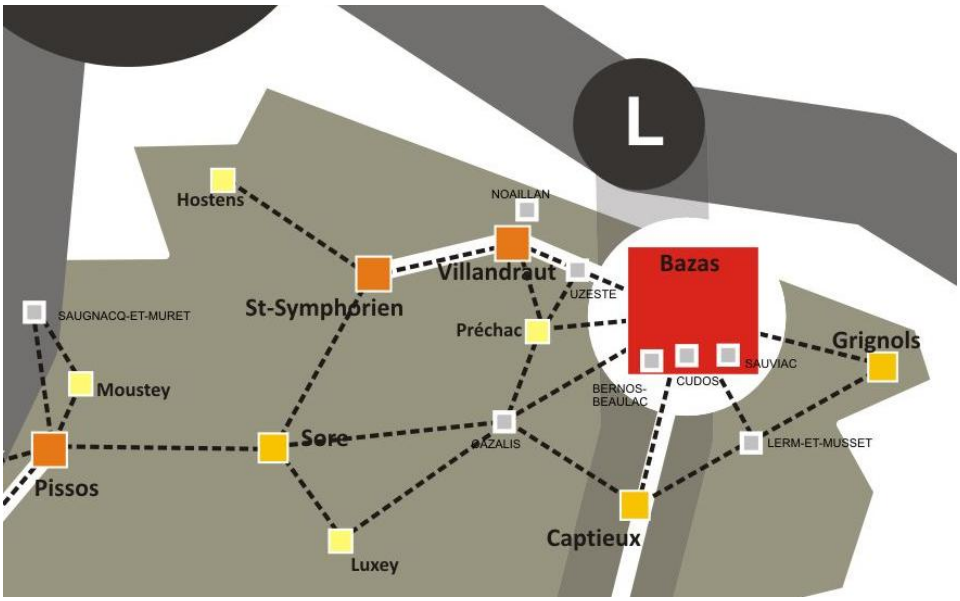
Au total, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période 2010/2015 ***se situent autour de 70-80 logements par an****. Cette hypothèse se situe dans une fourchette moyenne. En effet, elle est plus forte que celle qui correspond aux tendances observées au début des années 2000 : 60 logements en moyenne entre 1999 et 2006. De l'autre, elle est inférieure aux pics enregistrés entre 2004 et 2008 (123 logements par an).*
Ce rythme prend en compte les enjeux de régulation des rythmes de production du territoire. Il invite aussi à optimiser les gisements fonciers et immobiliers.

Les objectifs du PLH du Bazadais

1. Accompagner par l'habitat la structuration du Bazadais

La Communauté de Communes du Bazadais connaît une dynamique démographique significative, comme en rend compte un taux de croissance annuel de 1,3% entre 1999 et 2006. Cette situation traduit un fait nouveau : elle décrit une évolution en rupture avec les tendances observées jusqu'alors sur longue période, marquées par l'affaiblissement de ce bassin de vie rural. L'attractivité du Bazadais repose sur plusieurs leviers :

- un bassin d'emploi fort et qui résiste au sein du Pays des Landes de Gasgogne et du Sud Gironde, organisé autour du secteur des services, de l'industrie (filière bois, mécanique, agro-alimenatire) et agricole. Le territoire agrège plus de 2500 emplois salariés et le rapport nombre d'habitants pour un emploi est un des plus favorables du Pays des Landes de Gascogne (3,6). L'emploi structure le bassin de vie : 60% des emplois sont occupés par des actifs qui habitent au sen de la Communauté de Communes.
- le renforcement des interactions avec les communes de la vallée de la Garonne (Langonnais, Réolais), les territoires proches (Auros, Villandrault), mais aussi avec l'agglomération bordelaise. Ainsi la mobilité associée à l'emploi met en évidence des jeux équilibrés entre le Bazadais et les autres territoires du sud gironde. On observe aussi que 16% des actifs résidant dans le Bazadais ont leur lieu d'emploi situé dans l'agglomération bordelaise.
- une offre de services affirmée, installée principalement sur la commune de Bazas, sous préfecture et pôle de référence du bassin de vie,
- une attractivité résidentielle associée à une offre importante de terrains à bâtir dans la plupart des communes et notamment le chef-lieu de canton.
- une accessibilité renforcée et qui devrait encore s'améliorer avec la mise en service de l'A 65, celle-ci entérinant le désenclavement de ce territoire. A cet égard, la Communauté de Communes entend aménager des zones activité aptes à capter l'activité économique, tant dans une perspective de desserrement que d'installation d'activités nouvelles. Dans cette stratégie, elle entend s'affirmer comme un des nouveaux espaces de développement du sud Gironde, territoire particulièrement sollicité et qui nécessite aujourd'hui la mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement d'ensemble.



Bazas constitue le pôle de référence de ce territoire et porte son identité. Cette fonction a été dévolue historiquement comme en témoignent la trame urbaine et la qualité patrimoniale du centre-ancien. Elle se décline sous bien d'autres aspects : marché, commerces, tissu artisanal, services d'enseignement et de formation, services à la population, animations … Cependant l'armature urbaine du territoire n'est pas monocentrée ou réduite au pôle de Bazas. D'autres communes (Bernos-Beaulac, Cudos…), situées à proximité, accueillent de l'emploi, des commerces et des services. Elles ont résisté au déclin démographique et entendent s'affirmer comme des composantes actives de la dynamique du Bazadais. Cette organisation territoire met en évidence un pole de référence et des villages associés qui contribuent à la dynamique d'ensemble du territoire. Le Schéma Territorial de l'Habitat s'attache à la consolider, dans les objectifs d'accueil et ceux portant sur la promotion de la diversité des produits logement.

2. Développer la diversité de l'offre d'habitat au cœur des bourgs de services

Le développement de la construction au sein du territoire est un des traits les plus manifestes des changements observés sur la période récente. Il s'accompagne notamment :
- d'un desserrement résidentiel important. Globalement, le Bazadais n'a gagné que 1,4 habitants pour une résidence principale nouvelle. La réinstallation des ménages sur leur territoire (décohabitation, séparations, changements de logements liés à l'avancée en âge …) compte autant que l'accueil.
- d'une consommation foncière massive et une dilution de l'urbanisation à de nombreux territoires, dans les communes périphériques mais aussi dans les espaces périphériques au sein de la ville de Bazas,
- de l'affaiblissement de la fonction résidentielle du centre ancien de Bazas. Ce site connaît une crise d'attractivité (vacance, habitat indigne…) qui se double d'un effet de spécialisation sociale.

Pour construire son développement, le territoire se doit ainsi de réguler les produits habitat. Il a aussi à prendre la mesure de l'enjeu que représente l'amélioration et la consolidation du parc locatif, segment de l'offre de logement qui joue une fonction essentielle au service de la mobilité résidentielle et de l'attractivité du territoire, en mesure de répondre à une diversité de besoins : jeunes actifs ou en formation, ménages en parcours d'installation, publics à faibles ressources, personnes âgées …

Alors que le territoire connaissait un nouvel essor démographique, le poids du parc locatif diminuait (de 41% à 37% des résidences principales entre 1999 et 2006). En effet, même si de nouveaux promoteurs ont pu construire une nouvelle offre locative via les mécanismes de la défiscalisation, les opérateurs HLM sont restés largement à l'écart de ce développement (25 logements entre 2000 et 2008 soit 4% de la construction neuve de logement).
Ce territoire dispose aujourd'hui de 222 logements HLM appartenant à 5 organismes HLM. Avec les 46 logements communaux et les 57 logements conventionnés du parc privé, le parc locatif à loyers maîtrisés se situe à hauteur de 8,3% des résidences principales.
Dans l'ensemble, le déploiement du parc locatif à loyers maîtrisés à l'échelle du territoire a été amorcé dans la plupart des communes, même si Bazas concentre plus de 69% du parc locatif social. Le logement locatif à loyers maîtrisés apparaît ainsi comme un produit à développer **pour accompagner le développement résidentiel**. Cela autant pour répondre aux enjeux d'accueil que pour permettre aux habitants du territoire d'accéder à des parcours résidentiels choisis et à des conditions d'habitat de qualité.

	Résidences principales en 2006 (INSEE)	logements locatifs communaux (enquête)	parc HLM 08 (EPLS)	Logements conventionnés privés - 2003/2010 (PLG)	Total du parc locatif à loyers maîtrisés	Taux de locatif à loyers maîtrisés
AUBIAC	104	1	0	0	1	1,0%
BAZAS	2069	6	173	44	223	10,8%
BERNOS-BEAULAC	447	7	9	6	22	4,9%
BIRAC	87	5	0	0	5	5,7%
CAZATS	114	5	0	1	6	5,3%
CUDOS	283		34	1	35	12,4%
GAJAC	151	3	0	0	3	2,0%
GANS	75	6	0	2	8	10,7%
LIGNAN-DE-BAZAS	108	6	0	1	7	6,5%
MARIMBAULT	56	1	0	0	1	1,8%
LE NIZAN	164	2	0	0	2	1,2%
SAINT-COME	120	2	0	1	3	2,5%
SAUVIAC	125	2	6	1	9	7,2%
CdC du Bazadais	**3903**	**46**	**222**	**57**	**325**	**8,3%**

Accompagner le développement résidentiel

L'objectif est de mettre en œuvre une offre locative à mesure du développement de l'habitat, en s'assurant que le parc locatif à loyers maîtrisés augmente de pair avec celui du parc de logements. La clé d'action proposée ici est que le logement locatif à loyers maîtrisés représente 20 % de l'augmentation du parc de logements. Cet objectif invite à veiller sur la taille et le rythme des opérations.

Le rythme de production devra être constant et régulé à l'échelle du territoire, afin de bien répondre aux demandes, mais aussi de ne pas « assécher les marchés ». Car le Bazadais s'inscrit dans le contexte d'un marché du logement vulnérable face à des opérations nouvelles qui seraient mal dimensionnées ou trop à l'écart des espaces centraux. Une stratégie fondée sur un rythme de développement modéré et continu du parc locatif est préférable à une croissance par à-coups brutaux. Aussi, les volumes de production de logements doivent-ils veiller à ne pas exposer les produits nouveaux au risque de la vacance, ou encore ouvrir sur la déqualification de certains segments. Il s'agit tout autant d'éviter des orientations de publics mal maîtrisés. C'est pourquoi il convient de promouvoir des opérations de petite taille davantage que des réalisations importantes, en jouant sur différents registres : le neuf, l'acquisition/amélioration, la rénovation. A cet égard l'opération de 6 logements HLM à Sauviac parait faire référence.

La programmation proposée dans le cadre du PLH

L'objectif est de développer le niveau du parc de logements locatifs à loyers maîtrisés dans une logique de rattrapage à hauteur d'un pôle d'emplois majeur du Pays comme du Sud Gironde. Cette stratégie invite à dédier 20 % du développement du parc de logements à ces produits, soit autour ***de 80 logements sur 6 ans*** *et une douzaine de logements par an.*

Les contributions reposent sur plusieurs pieds :

- le parc HLM : l'objectif concerne la production de ***45-55 logements*** *même si les gisements ne sont pas tous identifiés,*

- le parc communal : sa contribution au développement de l'offre ***reste importante (10 logements envisagés),***

- la reconquête du parc vacant indigne : dans le cadre du PLH, elle est estimée ***à une vingtaine de logements****.*

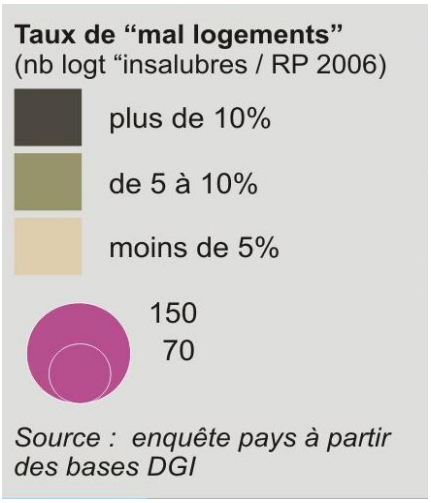
	Gisements et potentiel identifié / logement communal *(source : enquête-communale et PLG)*	Projets logements HLM - doc d'urba *(source : enquête-communale)*	Logements vacants *(source : DGI-enquête)*	Taux de vacance	Potentiel en zone à urbaniser *(source : enquête-communale)*	Gisement foncier *(source analyse PLU)*	Foncier communal maîtrisé *(source : enquête-communale)*	Lotissements communaux en projet *(source : enquête-communale)*
AUBIAC	dépendances du logement communal		4	4%	8			
BAZAS	Les locaux des régies municipales (potentiel de 4000m²)	Restructuration de l'hopital pourrait constituer une opportunité dans le cadre d'une opération mixte	71	3%	6 + 4ha		1ha (quelques terrains communaux dispersés)	
BERNOS-BEAULAC	ancienne pharmacie (2 petits logements)	15 logts sur terrain communal possibilité 25	47 dont une vingtaine anciens logements ouvriers insalubre de la fonderie	9%	12 + 5ha		3 ha	oui
BIRAC			3	3%				
CAZATS	presbytère		11	8%	10 + 4ha			
CUDOS			10	3%			oui	oui
GAJAC			3	2%			oui	
GANS	ancien presbytère (1 logt)		10	12%	3			
LIGNAN-DE-BAZAS	ancien presbytère		2	2%				oui 5
MARIMBAULT			1	2%	1		1 ha	
LE NIZAN	presbytère et ancien commerce		22	12%	4			
SAINT-COME			1	1%	10 + 10ha			
SAUVIAC	1 logt (T5)		3	2%	3			

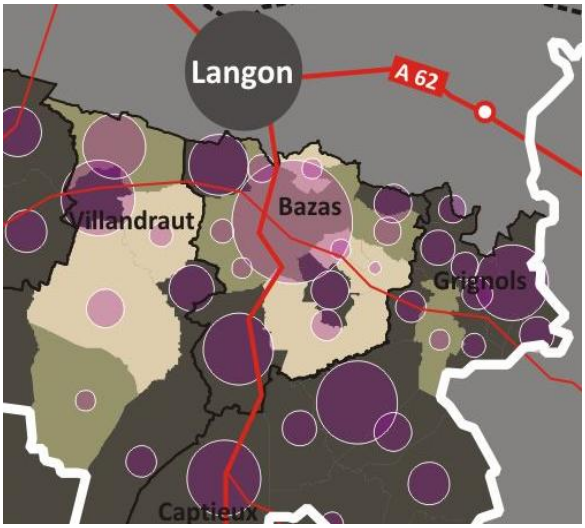
3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements et il présente des configurations différentes. A Bazas, il s'inscrit au sein du tissu urbain et constitue de ce point de vue un patrimoine stratégique au regard de la proximité des commerces, services, équipements ou encore de la vie urbaine, de l'affirmation de sa polarité. Dans les autres communes, il accompagne l'écriture des bourgs ou se développe de manière plus diffuse ou isolée. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire. Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. De larges segments sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires.

Plus de 312 logements occupés sont considérés comme indignes dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne (identification sur la base des registres fiscaux puis vérification par les communes). Ces situations concernent :
- **194 propriétaires occupants** soit 8% des propriétaires
- **118 locataires** soit 9% des locataires.

Ces logements présentent une performance énergétique très médiocre apte à accroître les situations de précarité. Par ailleurs, de larges fractions du parc de logements vacants sont largement déqualifiées (178 logements vacants avérés dont 130 indignes).





La problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline plus largement à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire le Bazadais au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficients les moyens d'action. En ce sens, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à l'échelle du Bazadais pourrait être inscrit dans un cadre opérationnel plus large notamment à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne.

Ce programme permettrait de poursuivre des objectifs multiples :
- sociaux : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique concerne les propriétaires occupants -avec parmi eux nombre de personnes âgées- et les locataires en situation de mal logement. La plupart de ces publics disposent de ressources modestes : l'instauration d'aides à la pierre et d'aides à la personne est essentielle pour rendre possible l'amélioration de leur habitat avec un effort financier soutenable.
- environnementaux : l'amélioration de la performance énergétique des logements contribue à la réduction des gaz à effets de serre et ouvre sur une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. Elle permet aussi de limiter les charges et de réduire la vulnérabilité des ménages
- urbains, via la promotion d'un habitat au sein des bourgs et des villages, ouvrant sur des alternatives aux extensions périphériques et proposant des coûts moins élevés (optimisation des réseaux existants…).
- économiques : les effets susceptibles d'être induits par la mise en place d'un programme de travaux sont de nature à dynamiser l'activité des entreprises artisanales du territoire, soutenant l'emploi sur le territoire et participant à la qualification de leurs savoir-faire.
- immobiliers, via la rétraction progressive de segments de parcs dénormés, orientés vers le parc social de fait.

Les objectifs attendus de l'intégration du Bazadais au sein d'un programme d'ensemble

Propriétaires occupants	
adaptation personnes âgées	35
énergie	38
indigne	21
insalubre	3
ensemble	**97**

Locataires	
indigne	11
insalubre	4
résorption vacance indigne	20
ensemble	**34**

4. Recycler et optimiser l'offre foncière au service de l'habitat

La plupart des communes du Bazadais disposent de documents d'urbanisme et ceux-ci prévoient un potentiel foncier important destiné à l'urbanisation (à Bazas notamment). La consolidation des projets d'accueil des communes, appréhendée dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne, rend compte d'une stratégie d'ouverture foncière qui répond indéniablement à la volonté de favoriser l'accueil. Les projets cumulés des communes sont ainsi calés sur un développement de la construction dont le rythme serait largement supérieur à celui considéré dans le cadre du PLH. Cette stratégie d'ouverture foncière n'est pas de nature à contrarier la mise en œuvre des objectifs du PLH en ce qui concerne la mise en œuvre de la diversité de l'habitat. Mais elle ne permet pas cependant d'orienter les types de produits logements. Dans le contexte d'un marché interdépendant, elle peut accroître les risques de sur-représentation de certains produits habitat, ce qui peut installer des déséquilibres (offre sur-abondante vis-à-vis de la demande, mimétisme de l'offre…). Enfin, elle est d'un rendement faible si l'on considère le rapport entre gains de population et nombre de logements construits et plus avant, le foncier consommé. En ce sens, elle demande à être placée au service d'objectifs de développement durable du territoire. La mise en œuvre d'un SCOT serait ici l'occasion de mieux cibler les potentiels dédiés à l'habitat, en extension comme au sein des tissus urbanisés, dans un cadre de référence partagé.

Développer le foncier maîtrisé pour orienter les produits habitat, reconquérir et recycler les gisements dans les tissus urbains

A Bazas, des opportunités immobilières (Hôpital, régie municipale, immeubles délaissés…) constituent des emprises à prendre en compte pour consolider le développement de l'habitat. A Bernos-Beaulac, le parc immobilier de l'ancienne fonderie constitue également un gisement intéressant. La mobilisation de ces gisements suppose l'élaboration de projets et la mobilisation d'opérateurs (porter, aménager, produire…).

Certaines communes disposent de réserves foncières à destination de l'habitat qui leur permettent de faire valoir leurs intentions au regard des produits logements, notamment via la réalisation de lotissements. Elles disposent également de réserves immobilières qui leur ouvrent des marges de manœuvre (immeubles clés, bâti de référence) pour agir au sein des bourgs ou des villages.

Pour les autres communes, l'action foncière et l'accroissement de la capacité à agir sur le foncier permettent de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat :

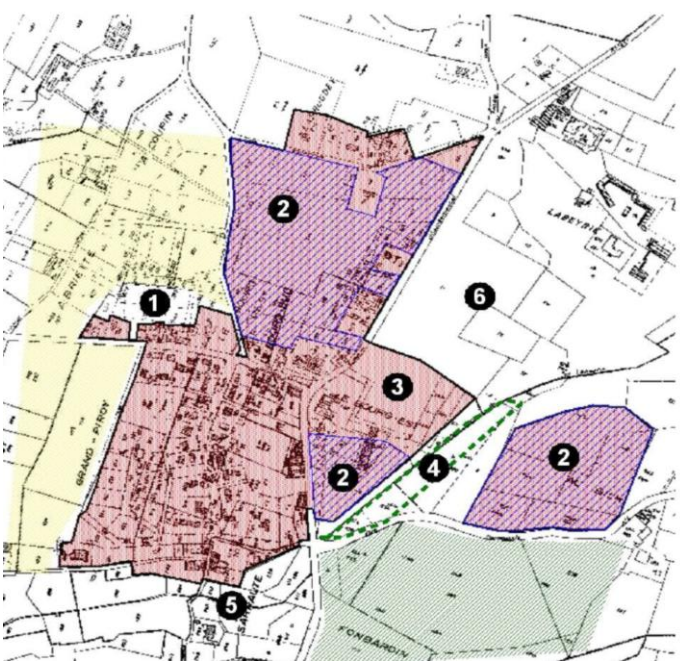
- la maîtrise des sites de développement, au sein des bourgs ou à leur contact,
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille,
- la maîtrise des types de produits logement.

Promouvoir la qualité urbaine des opérations

Elles peuvent contribuer à affirmer l'identité du territoire et sont aussi le moyen d'éviter sa banalisation. La mise en œuvre d'opérations d'aménagement est l'occasion d'optimiser les consommations foncières, de soutenir le développement de produits habitat mixtes. Au-delà des enjeux portant sur l'insertion urbaine, la proximité des services et des équipements, il s'agit

également de promouvoir des produits habitat prenant en compte les exigences de qualité environnementale (habitat économe en énergie…) ainsi que le soutien aux filières de production intégrées (filières bois), autrement dit de soutenir et valoriser les points forts de l'identité du territoire.

Pour soutenir ces deux objectifs, le PLH préconise de prendre appui sur :
- une fonction de conseil urbain et d'appui aux communes visant à assurer la diffusion des bonnes pratiques, animer la mise en œuvre de la charte paysagère du territoire, veiller à la prise en compte des objectifs habitat dans les documents d'urbanisme et la mise en opérationnalité des projets. Le Pays des landes de Gascogne est en mesure d'apporter ici un soutien précieux.
- la mobilisation d'opérateurs pour aider à la constitution de réserves foncières.



Cudos

Foncier disponible : 12.5 ha

- Périmètre constructible de la carte communale
- Nouveaux secteurs d'urbanisation de la carte communale
- Espace agricole productif
- Espace boisé de qualité

1. Secteur d'extension des équipements publics (stade)
2. Lotissement en projet
3. Lotissement en cours
4. Zone tampon espace naturel / urbanisation
5. Zone humide / espace naturel sensible
6. Parc du Château Labeyrie

Sauviac

Foncier disponible : 4 ha

- Périmètre constructible de la carte communale
- Nouveaux secteurs d'urbanisation de la carte communale
- Secteur d'extension urbaine ultérieure
- Espace boisé de qualité
- Espace agricole productif
- Zone de protection des abords du ruisseau
- Cône de vue / espace ouvert intéressant

1. Réserve non constructible en prévision d'une urbanisation ultérieure (maintien des accès aux terrains de second rang)
2. Exploitation agricole
3. Terrains non desservis et inaccessibles
4. Talweg humide
5. Arrêt de l'urbanisation dans les limites existantes
6. Difficultés d'approvisionnement en eau potable

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Captieux-Grignols

1. **Le développement mesuré et la régulation de l'habitat**
2. **Maintenir la diversité de l'offre d'habitat**
3. **Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique**
4. **Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat**

Les besoins quantitatifs en logement

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon des 6 années du PLH a été appréhendée à partir de deux entrées :
- les besoins en logements liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc.
- les besoins en logements associés à la croissance démographique du territoire,

Les besoins liés au maintien de la population : le point mort

Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages …).
En deuxième lieu, il convient de prendre en compte les besoins liés à la reconstitution de l'offre de logements : ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements, suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.
En prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le point mort se situe à hauteur de **23 logements par an**. C'est le nombre de logements nécessaires pour que la population se maintienne à son même niveau.

Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants

L'hypothèse retenue établit un **besoin annuel de 10 logements**. Elle correspond à un scénario de poursuite des tendances récentes (+0,4% de croissance annuelle). Ce scénario projette le gain de plus 140 habitants sur les 6 ans du PLH.

Au total, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période 2010/2015 ***se situent autour de 30 logements par an****. Cette hypothèse se situe dans une fourchette moyenne. En effet, elle est à hauteur de celle qui correspond aux tendances observées au début des années 2000 : 24 logements en moyenne entre 1999 et 2006. De l'autre, elle est inférieure aux pics enregistrés entre 2004 et 2008 (54 logements par an).*
Ce rythme prend en compte les enjeux de régulation des rythmes de production du territoire.

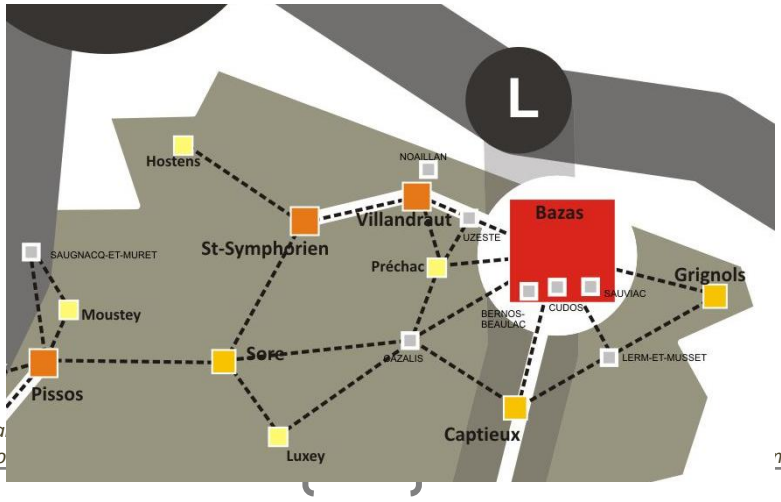
Les objectifs du PLH de Captieux-Grignols

1. Le développement mesuré et la régulation de l'habitat

Aux confins de la Gironde, la Communauté de Communes de Captieux-Grignols s'inscrit dans un vaste espace de faible densité. Elle a longtemps fait figure de territoire enclavé, aux marges des Landes et du Lot-et Garonne, à la fois isolé et mal desservi par les axes de circulation. Son évolution démographique a jusqu'à peu subi les effets du déclin et du vieillissement : cette situation a pour partie été enrayée lors de la dernière période inter-censitaire. Ainsi, la Communauté de Communes a gagné 169 habitants entre 1999 et 2007 pour approcher aujourd'hui 5000 habitants. Cependant, le rythme de croissance annuel reste un des plus modestes du Pays des Landes de Gascogne et il se tient largement en deçà de la moyenne girondine (1,1%). La dynamique d'ensemble s'avère quant à elle différente d'autres territoires du sud-Gironde, notamment ceux de Paroupian, Villandraut ou du Bazadais qui sont beaucoup plus impactés par leur association au système de la vallée de la Garonne ou encore par les effets du desserrement résidentiel métropolitain. On doit relever néanmoins que la donne n'est pas homogène au sein de la Communauté de Communes : le canton de Grignols, en arrière plan de la vallée de la Garonne a enregistré une certaine croissance (+256 habitants entre 1999 et 2007), tandis que celui de Captieux subissait une perte de 88 habitants, à attribuer principalement à Captieux et à Escaudes.

L'emploi local dans la Communauté de Communes de Captieux-Grignols éprouve des difficultés à porter une dynamique de développement : on recensait en 2006 moins de 700 emplois salariés et le ratio nombre d'habitants par emploi (7,3) s'avère ici peu favorable. Ainsi, 54% des personnes qui ont un emploi et qui habitent sur place travaillent au sein de la Communauté de Communes. Ils sont 25% à se rendre sur le Bazadais ou le Langonnais et 11% à travailler au sein de l'agglomération bordelaise.

L'autre point de fragilité qui contrarie l'attractivité du territoire tient au niveau de services de cet espace. L'offre est concentrée sur les deux bourgs de Captieux et de Grignols. Elle répond aux besoins de proximité mais reste vulnérable. Au-delà, elle ne joue pas de fonction structurante : le territoire est dépendant des pôles plus éloignés (Bazas, Langon). Au sein de ce vaste espace, nombre de petites communes s'efforcent de maintenir et moderniser leur offre de services (Escaudes, Lherm et Musset, Cauvignac et Saint-Michel-de-Castelnau…). Pour elles, l'habitat est un levier qui permet de tenir un objectif démographique, mais les marges de manœuvre restent faibles au regard de la dynamique de développement du territoire.



.

2. Maintenir la diversité de l'offre d'habitat

L'ouverture foncière s'avère importante au sein de la Communauté de Communes. Elle se traduit principalement par une offre de terrains à bâtir indexés à un produit principal : l'accession à la propriété. Le poids du parc locatif a ainsi diminué, passant de 37% en 1999 à 34% en 2006. Au risque pourtant de passer à coté des autres besoins, liés au desserrement résidentiel des habitants sur leur territoire : décohabitation, installation des jeunes ménages, ré-installation des personnes âgées dans des logements davantage adaptés à leur autonomie ou face à l'avancée en âge. **Au risque aussi de prendre en compte insuffisamment les enjeux liés à l'amélioration du parc de logements et à la remobilisation de la vacance ou encore à la faible solvabilité d'ensemble des ménages du territoire**.

Le territoire dispose d'un parc locatif de 179 logements à loyers maîtrisés, soit 8% des résidences principales. Il repose sur le parc HLM (75 logements) mais celui-ci est aujourd'hui mis en vente à l'exception du programme de 20 logements qui vient d'être livré à Captieux (lotissement exemplaire en pin maritime).
Le parc locatif à loyers maîtrisé repose aussi sur les communes qui gèrent 66 logements locatifs communaux.
Le concours du parc privé à l'offre locative maîtrisée (25 logements conventionnés), reste modeste.

	Résidences principales en 2006 (INSEE)	logements locatifs communaux (enquête)	parc HLM 08 (EPLS)	Logements conventionnés privés - 2003/2010 (PLG)	Total du parc locatif à loyers maîtrisés	Taux de locatif à loyers maîtrisés
CAPTIEUX	638	7	57 dont 37 en vente	4	68	10,7%
CAUVIGNAC	51		0	0	0	0,0%
COURS-LES-BAINS	80	1	0	1	2	2,5%
ESCAUDES	67	4	3*	0	7	10,4%
GISCOS	72	4	0	0	4	5,5%
GOUALADE	42	1	0	1	2	4,8%
GRIGNOLS	482	10	24*	11	45	9,3%
LABESCAU	40		0	2	2	5,0%
LARTIGUE	27	2	0	0	2	7,4%
LAVAZAN	83	4	0	0	4	4,8%
LERM-ET-MUSSET	187	14	0	2	16	8,5%
MARIONS	88	12	0	0	12	13,6%
MASSEILLES	51		0	0	0	0,0%
SAINT-MICHEL-DE-CASTELNAU	102	3	4*	0	7	6,8%
SENDETS	123	4	0	0	4	3,3%
SILLAS	45		0	4	4	8,9%
CdC Captieux Grignols	**2178**	**66**	**75 dont 58 en vente**	**25**	**179**	**8,2%**

* en vente

Dans le cadre d'une stratégie de développement de l'habitat mesurée, il s'agit à la fois de consolider cette offre diversifiée et de continuer à la promouvoir à hauteur du développement résidentiel du territoire. A son échelle, ce parc pourra répondre aux besoins d'accueil de nouveaux ménages et répondre aux besoins des habitants du territoire.

Accompagner le développement résidentiel, reconstituer l'offre

L'objectif est de mettre en œuvre une offre locative à mesure du développement de l'habitat, en s'assurant que le parc locatif à loyers maîtrisés augmente de pair avec celui du parc de logements. La clé d'action proposée ici est que le logement locatif à loyers maîtrisés représente 15% de l'augmentation du parc de logements. Cet objectif invite à avoir une vigilance accrue sur la taille et le rythme des opérations.

Un rythme de production constant et régulé à l'échelle du territoire, permettant de bien répondre aux demandes, mais aussi de ne pas « assécher les marchés ». Car le territoire s'inscrit dans le contexte d'un marché du logement vulnérable face à des opérations nouvelles qui seraient mal dimensionnées. Une stratégie fondée sur un rythme de développement modéré et continu du parc locatif est préférable à une croissance par à-coups brutaux. Aussi, les volumes de production de logements doivent-ils veiller à ne pas exposer les produits nouveaux au risque de la vacance, ou encore ouvrir sur la déqualification de certains segments. Il s'agit tout autant d'éviter des orientations de publics mal maîtrisées. C'est pourquoi il convient de promouvoir des opérations de petite taille davantage que des réalisations importantes, en jouant sur différents registres : le neuf, l'acquisition/amélioration, la rénovation.

La programmation proposée dans le cadre du PLH

L'objectif est de maintenir le niveau de diversité du parc locatif à loyers maitrisé dans un contexte de vente de l'ensemble du parc HLM. Pour accompagner le développement du territoire, il s'agit de proposer une vingtaine de logements locatifs à loyers maîtrisés supplémentaires soit 15 % du développement du parc de logements. Parallèlement, il est nécessaire de reconstituer l'offre HLM en vente. Cela nécessite de développer - au terme du processus de vente - une quarantaine de logements locatifs conventionnés. Mais ces logements seront mis en vente progressivement.

A l'échelle du PLH, cette stratégie invite à développer une ***quarantaine de logements sur 6 ans*** *: 20 au titre de la reconstitution et 20 au titre du développement et de la prise en compte des besoins locaux.*

Les contributions reposent sur plusieurs pieds :

- le parc HLM : l'objectif est modeste, il concerne la production ***d'une dizaine de logements*** *(hors opération de Captieux en cours) même si les gisements potentiels ne sont pas identifiés,*

- le parc communal : sa contribution au développement de l'offre ***est importante (10 logements envisagés),***

- la reconquête du parc vacant indigne : dans le cadre du PLH, elle ***est stratégique*** *et estimée* ***à une vingtaine de logements****.*

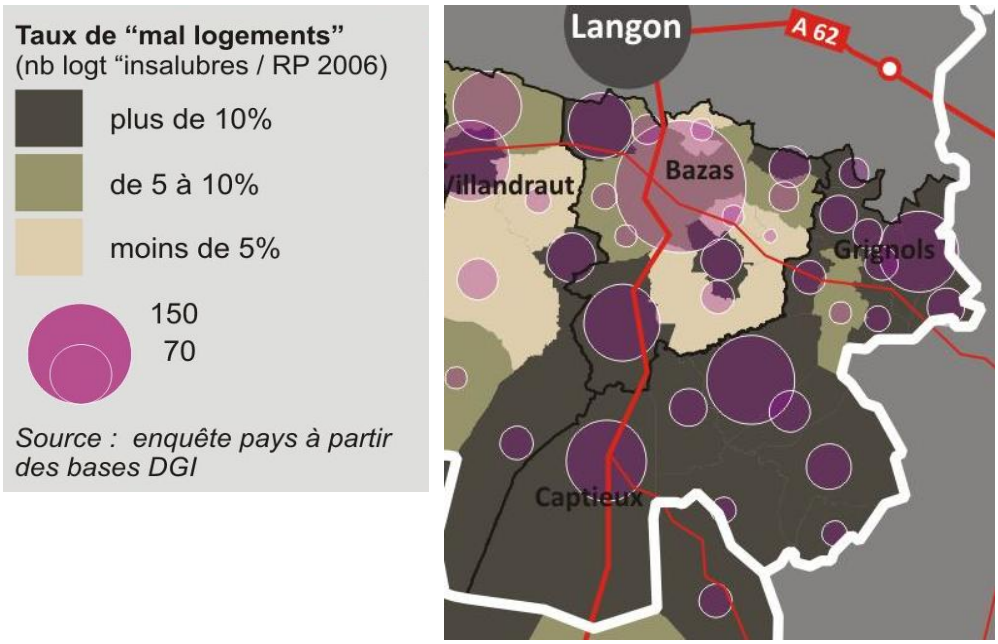
	Gisements et potentiel identifié / logement communal *(source : enquête-communale et PLG)*	Projets logements HLM - doc d'urba *(source : enquête-communale)*	Logements vacants *(source : DGI-enquête)*	Taux de vacance	Potentiel en zone à urbaniser *(source : enquête-communale)*	Gisement foncier *(source analyse PLU)*	Foncier communal maîtrisé *(source : enquête-communale)*	Lotissements communaux en projet *(source : enquête-communale)*
CAPTIEUX	La Gemme (1logt)	20 HLM en cours	39	5%			non	oui
CAUVIGNAC	oui		3	5%			non	
COURS-LES-BAINS	2 logt de fonction de la mairie		12	12%			1ha	
ESCAUDES			3	3%				
GISCOS	école ancien presbytère		1	1%			non	
GOUALADE	1 logt école		1	2%			3ha	
GRIGNOLS			56	9%	2 + 3ha	52		
LABESCAU			5	10%				oui
LARTIGUE			5	15%	15 ha		11 ha	5
LAVAZAN	oui		3	3%				oui
LERM-ET-MUSSET			22	9%			2ha mais ss assainissement	
MARIONS			7	6%				
MASSEILLES	1 logt séchoir à réhabiliter		1	2%				
SAINT-MICHEL-DE-CASTELNAU	ancienne cure		0	0%				
SENDETS	3 logt presbytère		5	4%				
SILLAS	4 logt de la commune		4	6%				

3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements et il est le support de la vitalité des centres bourgs, de l'armature services. Il accompagne l'écriture des bourgs ou se développe de manière plus diffuse ou isolée. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire. Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. De larges segments sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires.

Plus de 274 logements occupés sont considérés comme indignes dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne (identification sur la base des registres fiscaux puis vérification par les communes). Ces situations concernent :
- 175 propriétaires occupants soit 13% des propriétaires
- 99 locataires soit 16% des locataires.

Ces logements présentent une performance énergétique très médiocre apte à accroître les situations de précarité. Par ailleurs, de larges fractions du parc de logements vacants sont largement déqualifiées (145 logements vacants avérés dont 71 indignes).



La problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline plus largement à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire la Communauté de Communes de Captieux Grignols au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficients les moyens d'action. En ce sens, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à l'échelle du territoire pourrait être inscrit dans un cadre opérationnel plus large notamment à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne.

Ce programme permettrait de poursuivre des objectifs multiples :

- sociaux : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique concerne les propriétaires occupants -avec parmi eux nombre de personnes âgées- et les locataires en situation de mal logement. La plupart de ces publics disposent de ressources modestes : l'instauration d'aides à la pierre et d'aides à la personne est essentielle pour rendre possible l'amélioration de leur habitat avec un effort financier soutenable.
- environnementaux : l'amélioration de la performance énergétique des logements contribue à la réduction des gaz à effets de serre et ouvre sur une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. Elle permet aussi de limiter les charges et de réduire la vulnérabilité des ménages
- urbains, via la promotion d'un habitat au sein des bourgs et des villages, ouvrant sur des alternatives aux extensions périphériques et proposant des coûts moins élevés (optimisation des réseaux existants…).
- économiques : les effets susceptibles d'être induits par la mise en place d'un programme de travaux sont de nature à dynamiser l'activité des entreprises artisanales du territoire, soutenant l'emploi sur le territoire et participant à la qualification de leurs savoir-faire.
- immobiliers, via la rétraction progressive de segments de parcs dénormés, orientés vers le parc social de fait.

Les objectifs attendus de l'intégration de la Communauté de Communes au sein d'un programme d'ensemble

Propriétaires occupants	
adaptation personnes âgées	32
énergie	34
indigne	19
insalubre	3
ensemble	**89**

Locataires	
indigne	9
insalubre	3
résorption vacance indigne	20
ensemble	**32**

4. Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat

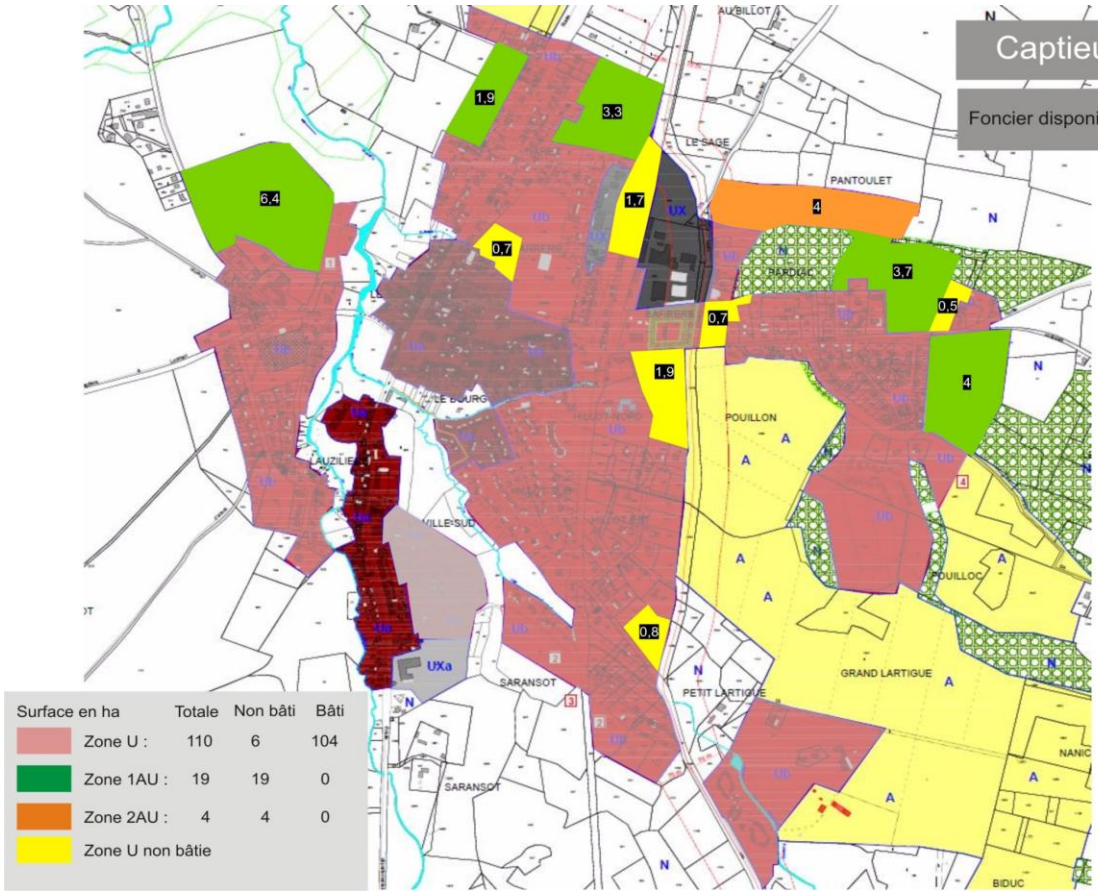
La maîtrise foncière constitue un objectif stratégique à promouvoir. En effet, l'action foncière et l'accroissement de la capacité à agir sur le foncier permettent de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat :
- la maîtrise des sites de développement (insertion urbaine, proximité des services et des équipements…),
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille,
- la maîtrise des types de produits logement.

Ce développement est aussi l'occasion de promouvoir des produits habitat prenant en compte les exigences de qualité environnementale (habitat économe en énergie, filières de production en circuit court), en soutenant et valorisant les points forts de l'identité du territoire.

Pour accroître la capacité à agir sur l'habitat, le PLH préconise de prendre appui sur :
- une fonction de conseil urbain et d'appui aux communes visant à assurer la diffusion des bonnes pratiques, animer la mise en œuvre de la charte paysagère du territoire, veiller à la prise en compte des objectifs habitat dans les documents d'urbanisme et la mise en opérationnalité des projets. Le Pays des Landes de Gascogne est en mesure d'apporter ici un soutien précieux.
- la constitution de réserves foncières. Le principe visant à réserver un terrain dans les zones d'urbanisation futures (AU) ou celui d'emplacements réservés sur du patrimoine ancien délaissé dans les petites communes pour développer le logement locatif à loyers maîtrisés demande à être mis en œuvre.

Captieux

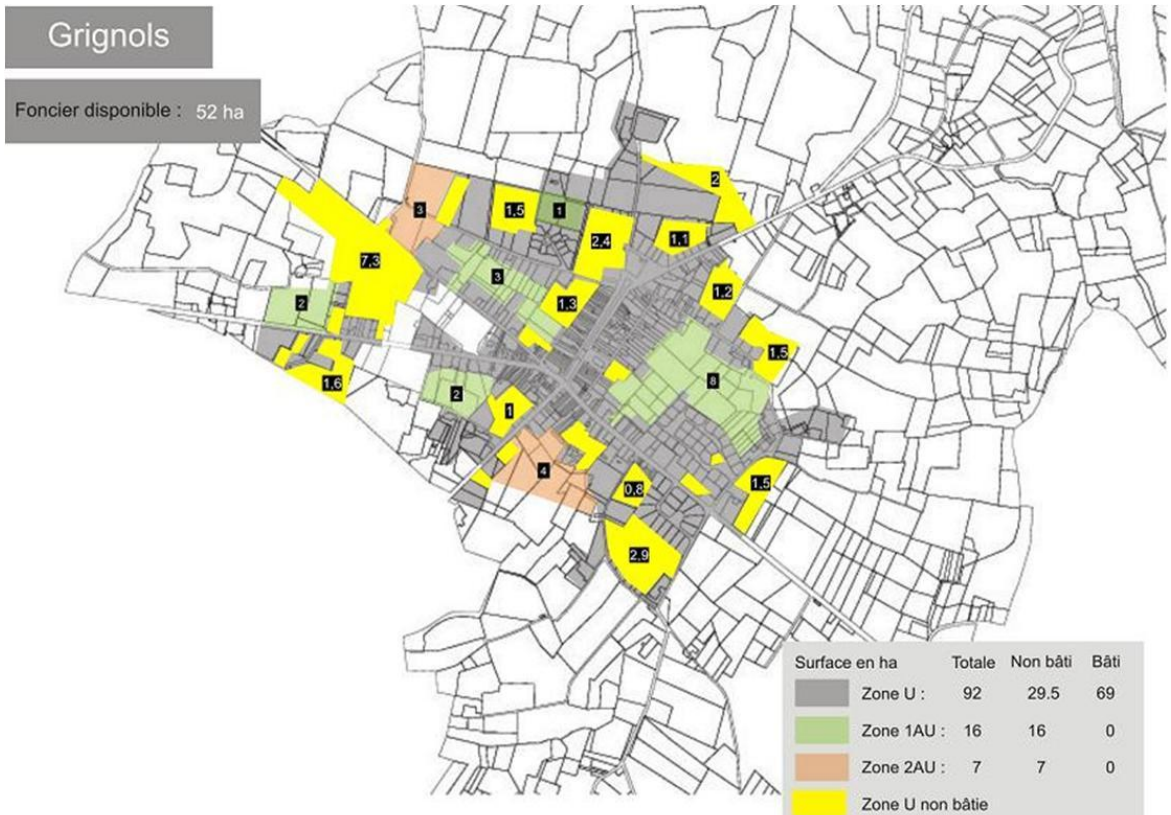
Foncier disponible : 29 ha



Surface en ha	Totale	Non bâti	Bâti
Zone U :	110	6	104
Zone 1AU :	19	19	0
Zone 2AU :	4	4	0
Zone U non bâtie			

Grignols

Foncier disponible : 52 ha



Surface en ha	Totale	Non bâti	Bâti
Zone U :	92	29.5	69
Zone 1AU :	16	16	0
Zone 2AU :	7	7	0
Zone U non bâtie			

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Paroupian

5. **Contribuer à un développement équilibré du Pays de Paroupian**
6. **Maintenir la diversité de l'offre d'habitat au cœur des bourgs de services**
7. **Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique**
8. **Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat**

Les besoins quantitatifs en logement

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon des 6 années du PLH a été appréhendée à partir de deux entrées :
- les besoins en logements liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc.
- les besoins en logements associés à la croissance démographique du territoire,

Les besoins liés au maintien de la population : le point mort

Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages …).
En deuxième lieu, il convient de prendre en compte les besoins liés à la reconstitution de l'offre de logements : ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements, suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.
En prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le point mort se situe à hauteur de **moins de 10 logements par an**. C'est le nombre de logements nécessaires pour que la population se maintienne à son même niveau.

Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants

L'hypothèse retenue établit un **besoin annuel de 50 logements**. Elle correspond à un scénario intermédiaire de maitrise et de ralentissement des rythmes de développement. Il se situe entre la poursuite des tendances récentes (+3,2% de croissance annuelle) et les tendances observées sur une période longue (+1,8% de croissance annuelle entre 1990 et 2007). Ce scénario projette le gain de plus 700 habitants sur les 6 ans du PLH.

Au total, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période 2010/2015 ***se situent autour de 60 logements par an****. Cette hypothèse se situe dans une fourchette moyenne. En effet, elle est plus forte que celle qui correspond aux tendances observées au début des années 2000 : 50 logements en moyenne entre 1999 et 2006. De l'autre, elle est inférieure aux pics enregistrés entre 2004 et 2008 (80 logements par an).*
Ce rythme prend en compte les enjeux de régulation des rythmes de production du territoire. Il invite aussi à optimiser les gisements fonciers et immobiliers.

Les objectifs du PLH du Pays de Paroupian

1. Contribuer à un développement équilibré du Pays de Paroupian

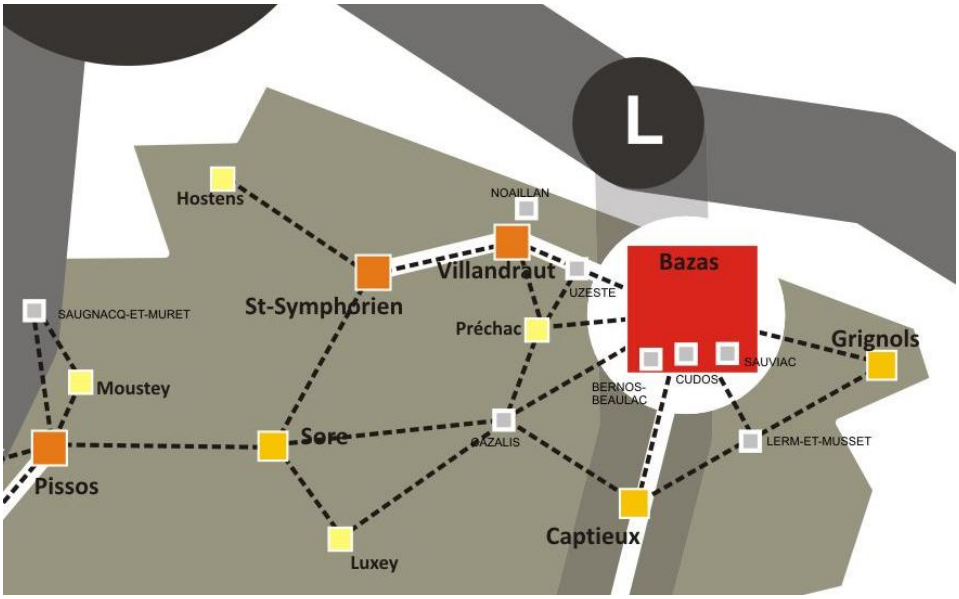
La Communauté de Communes du Pays Paroupian a connu sur la période récente une croissance démographique extrêmement soutenue et elle figure comme le territoire le plus impacté par l'accueil au sein du Pays des Landes de Gascogne. Avec un rythme annuel de 3% entre 1999 et 2007 -près de 3 fois supérieur à ceux du Pays des Landes de Gascogne (1%) et du département de la Gironde (1,1%)- cette vitalité démographique a vu la population de la Communauté de Communes augmenter de plus de 1000 personnes entre 1999 et 2007, pour atteindre 4500 habitants. Globalement, la Communauté de Communes a capté 19% des gains démographiques du Pays des Landes de Gascogne, alors que son poids relatif n'est que de 7%. Les gains démographiques s'avèrent très importants à Hostens (+ 436 habitants), à Saint-Symphorien (+ 197 habitants) ou encore à Louchats (+ 164 habitants), soit dans l'espace le plus accessible au contact de l'agglomération bordelaise, des communes de la vallée de la Garonne (Landiras, Podensac…), de l'ouest Girondin (Le Barp, Salles …). Ils se diffusent, mais avec une intensité moindre, à l'ensemble des autres communes (Origine, Balizac, Le Tuzan et Saint-Léger-de-Balson).

Ce développement démographique a pris appui sur l'accélération de la construction sur la période récente. Le rythme des permis de construire est ainsi passé de 50 logements par an entre 1999 et 2003 à 77 logements par an entre 2004 et 2008[8]. Ce processus marque l'affirmation d'une fonction résidentielle nouvelle : il engendre le basculement du territoire, à marche forcée, dans l'accompagnement de l'accueil.
Jusqu'alors, le Pays Paroupian était resté à l'écart de la pression urbaine. Cet espace forestier figurait comme un territoire de développement endogène et il était prisé pour sa fonction d'espace récréatif, via les résidences secondaires et le développement du parc de gîtes touristiques. La donne a changé. Le territoire est devenu attractif au titre de l'habitat permanent. Sa caractéristique principale étant d'accueillir des publics dont le lieu de travail est ailleurs, dans les pôles d'emplois qu'ils considèrent comme proches, qu'ils occupent un emploi à temps complet, partiel ou avec des horaires fractionnés. S'agissant du lieu de travail, on remarque ainsi que seulement 28% des actifs de la Communauté de Communes travaillent sur place. Le territoire est tourné vers la Communauté Urbaine de Bordeaux (50%), ou encore vers les pôles de la vallée de la Garonne (6% à Langon…) ou du bassin d'Arcachon.

Sur le plan de l'habitat, la nouvelle attractivité résidentielle voit l'installation de publics externes au territoire et notamment de ménages avec enfants. Le développement de la construction produit ici un effet démographique direct : en moyenne, la population a augmenté de 2,1 habitants par résidence principale nouvelle. On note ici que 72%

[8] Pour mémoire, il était de 6 logements par an dans les années 1990

des ménages qui ont fait construire une résidence principale sont externes au territoire avec 30% originaires de l'agglomération bordelaise et 20% des franges du territoire. Ainsi, l'ouverture foncière de terrains à bâtir a créé un fort effet d'appel auprès de publics de la CUB mais aussi des espaces proches du Pays Paroupian. Le territoire fait ici fonction de sas. Sur le plan urbain, la transformation est manifeste : 35% des résidences principales du territoire ont été construites après 1999, engendrant une consommation foncière massive (2500 m² par terrain en moyenne) et l'extension des espaces urbanisés.



2. Maintenir la diversité de l'offre d'habitat au cœur des bourgs de services

L'attractivité du territoire est confrontée cependant à des vulnérabilités :
- elle est découplée de l'emploi, qui figure largement à l'extérieur et reste peu développé sur place. Au sein de la Communauté de Communes, celui-ci s'avère modeste et situe autour de 500 emplois. D'autres indicateurs soulignent une forte dépendance[9] à travers la vocation « d'espace dortoir ».
- elle est contrainte par les stratégies d'accueil développées dans les autres sites, car le marché de l'habitat s'inscrit aux marges du desserrement des pôles urbains voisins. L'attractivité résidentielle de la Communauté de Communes procède principalement de l'offre et des coûts des terrains à bâtir. Le territoire subit ici les effets de la sélection qui caractérise les marchés du logement des territoires voisins. Il reste dépendant des

[9] Avec 8,4, le ratio « nombre d'habitants par emploi » est peu favorable

stratégies d'ouverture foncière et immobilière poursuivies dans le cadre des politiques publiques. Il reste aussi exposé au retournement des stratégies des ménages au regard des charges induites (coût de l'énergie, des déplacements, de l'accès aux services…).

- elle exige l'adaptation de l'offre de services, tant les attentes des habitants sont pressantes pour moderniser, étendre, améliorer, adapter, créer des services de proximité … Saint-Symphorien propose ici une offre relativement élargie. Hostens a su constituer une offre de proximité. Les autres communes ont une offre très modeste ou inexistante. L'accompagnement de l'accueil constitue un cadre de forte contrainte qui renvoie à la mutualisation et à la mise en réseau des moyens et des ressources.
- elle affecte la diversité et les équilibres du parc de logements : le parc locatif a ainsi diminué de 7 points entre 1999 et 2007 et il représente maintenant moins 35% du parc de logements. Sous un autre registre, les fragilités de certains parcours résidentiels (accédants en difficulté…), l'adaptation de l'offre d'habitat aux parcours des personnes âgées sont à prendre en compte.

Dans ce contexte, le PLH vise à proposer une stratégie d'ensemble ouvrant sur le développement maîtrisé de l'habitat.

Ce territoire dispose aujourd'hui de 131 logements HLM dont une partie est en vente (36 logements. Avec les 27 logements communaux et les 9 logements conventionnés du parc privé, le parc locatif à loyers maîtrisés se situe à hauteur de 9,4% des résidences principales.

Le logement locatif à loyers maîtrisés apparaît comme un produit à développer **pour accompagner le développement résidentiel**. Cela autant pour répondre aux enjeux d'accueil que pour permettre aux habitants du territoire d'accéder à des parcours résidentiels choisis et à des conditions d'habitat de qualité.

	Résidences principales en 2006 (INSEE)	logements locatifs communaux (enquête)	parc HLM	Logements conventionnés privés - 2003/2010 (PLG)	Total du parc locatif à loyers maîtrisés	Taux de locatif à loyers maîtrisés
BALIZAC	142		0	0	0	0,0%
HOSTENS	461	1 logt urgence	42 dt 16 en vente	4	46	10,0%
LOUCHATS	242		0	1	1	0,4%
ORIGNE	61	1	0	0	1	1,6%
SAINT-LEGER-DE-BALSON	102	16	9	0	25	24,5%
SAINT-SYMPHORIEN	695	7	80	4	91	13,1%
LE TUZAN	75	3	0	0	3	4,0%
CdC du Pays Paroupian	**1779**	**27**	**131**	**9**	**167**	**9,4%**

Accompagner le développement résidentiel, reconstituer l'offre

Dans le cadre d'une stratégie de développement de l'habitat maîtrisé, il s'agit à la fois de consolider en reconstituant cette offre diversifiée et de continuer à la promouvoir à hauteur du développement résidentiel du territoire. A son échelle, ce parc pourra répondre aux besoins d'accueil de nouveaux ménages et répondre aux besoins des habitants du territoire.

L'objectif est de mettre en œuvre une offre locative à mesure du développement de l'habitat, en s'assurant que le parc locatif à loyers maîtrisés augmente de pair avec celui du parc de logements. La clé d'action proposée ici est que le logement locatif à loyers maîtrisés représente 15% de l'augmentation du parc de logements. Cet objectif invite à avoir une vigilance accrue sur la taille et le rythme des opérations.

Un rythme de production constant et régulé à l'échelle du territoire, permettant de bien répondre aux demandes.

Une stratégie fondée sur un rythme de développement modéré et continu du parc locatif est préférable à une croissance par à-coups brutaux. Aussi, les volumes de production de logements doivent-ils veiller à ne pas exposer les produits nouveaux au risque de la vacance, ou encore ouvrir sur la déqualification de certains segments. Il s'agit tout autant d'éviter des orientations de publics mal maîtrisées. C'est pourquoi il convient de promouvoir des opérations de petite taille davantage que des réalisations importantes, en jouant sur différents registres : le neuf, l'acquisition/amélioration, la rénovation.

La programmation proposée dans le cadre du PLH

L'objectif est de maintenir la diversité du parc locatif à loyers maitrisé dans un contexte de vente de l'ensemble du parc HLM. Pour accompagner le développement du territoire, il s'agit de proposer une ***quarantaine de logements locatifs à loyers maîtrisés supplémentaires soit 15% du développement du parc de logements.*** *Parallèlement, il est nécessaire de reconstituer l'offre HLM en vente.*

A l'échelle du PLH, cette stratégie invite à développer une ***cinquantaine de logements sur 6 ans*** *: 10 au titre de la reconstitution et 40 au titre du développement du territoire et de la prise en compte des besoins locaux.*

Les contributions reposent sur plusieurs pieds :

- le parc HLM : l'objectif est significatif, il concerne la production ***d'une trentaine de logements*** *même si les gisements potentiels ne sont pas toujours identifiés,*

- le parc communal : sa contribution au développement de l'offre ***est importante (15 logements envisagés nécessitant d'importants travaux),***

- la reconquête du parc vacant indigne : dans le cadre du PLH, elle ***reste importante*** *et estimée* ***à une dizaine de logements****.*

Les gisements possibles

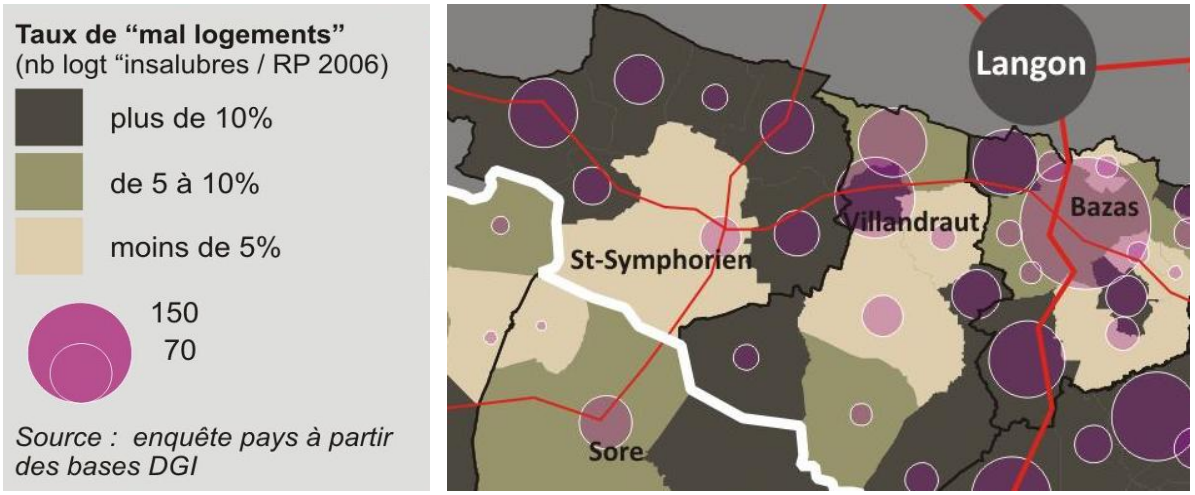
	Gisement / potentiel *(source : enquête-communale - PLG)*	Projets logements HLM - doc d'urba *(source : enquête-communale)*	Logements vacants *(source : DGI-enquête)*	Taux de vacance	Potentiel en zone à urbaniser *(source : enquête-communale)*	Gisement foncier *(source analyse PLU)*	Foncier communal maîtrisé *(source : enquête-communale)*
BALIZAC	presbytère (1 logt)	6 logt. sur terrain communal	12	6%	10 ha		foncier en négociation
HOSTENS		10 logt. sur terrain appartenant à Gironde Habitat	14	2%			2ha
LOUCHATS			12	4%			oui
ORIGNE			3	4%	0,5 + 0,5ha		0,4ha
SAINT-LEGER-DE-BALSON	4 logt. ancien presbytère		7	5%			oui
SAINT-SYMPHORIEN	ancien gîte (6 logt.) Rue Hotel de Ville (1 logt.)	Projet en cours 22 logt.	19	2%			non
LE TUZAN	Rachat possible d'une grande maison ancienne encore occupée (2 à 3 logt. locatifs)		4	4%	2 ha		2 ha

3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements et il est le support de la vitalité des centres bourgs, de l'armature services. Il accompagne l'écriture des bourgs ou se développe de manière plus diffuse ou isolée. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire. Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. De larges segments sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires.

Plus de 130 logements occupés sont considérés comme indignes dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne (identification sur la base des registres fiscaux puis vérification par les communes). Ces situations concernent :
- 85 propriétaires occupants soit 9% des propriétaires
- 45 locataires soit 11% des locataires.

Ces logements présentent une performance énergétique très médiocre apte à accroître les situations de précarité. Par ailleurs, de larges fractions du parc de logements vacants sont largement déqualifiées (59 logements vacants avérés dont 28 indignes).



La problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline plus largement à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire la Communauté de Communes du Pays Paroupian au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficients les moyens d'action. En ce sens, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à l'échelle du territoire pourrait être inscrit dans un cadre opérationnel plus large notamment à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne.
Ce programme permettrait de poursuivre des objectifs multiples :
- sociaux : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique concerne les propriétaires occupants -avec parmi eux nombre de personnes âgées- et les locataires en situation de mal

logement. La plupart de ces publics disposent de ressources modestes : l'instauration d'aides à la pierre et d'aides à la personne est essentielle pour rendre possible l'amélioration de leur habitat avec un effort financier soutenable.

- environnementaux : l'amélioration de la performance énergétique des logements contribue à la réduction des gaz à effets de serre et ouvre sur une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. Elle permet aussi de limiter les charges et de réduire la vulnérabilité des ménages
- urbains, via la promotion d'un habitat au sein des bourgs et des villages, ouvrant sur des alternatives aux extensions périphériques et proposant des coûts moins élevés (optimisation des réseaux existants…).
- économiques : les effets susceptibles d'être induits par la mise en place d'un programme de travaux sont de nature à dynamiser l'activité des entreprises artisanales du territoire, soutenant l'emploi sur le territoire et participant à la qualification de leurs savoir-faire.
- immobiliers, via la rétraction progressive de segments de parcs dénormés, orientés vers le parc social de fait.

Les objectifs attendus de l'intégration de la Communauté de Communes au sein d'un programme d'ensemble

Propriétaires occupants	
adaptation personnes âgées	15
énergie	17
indigne	9
insalubre	2
ensemble	**43**

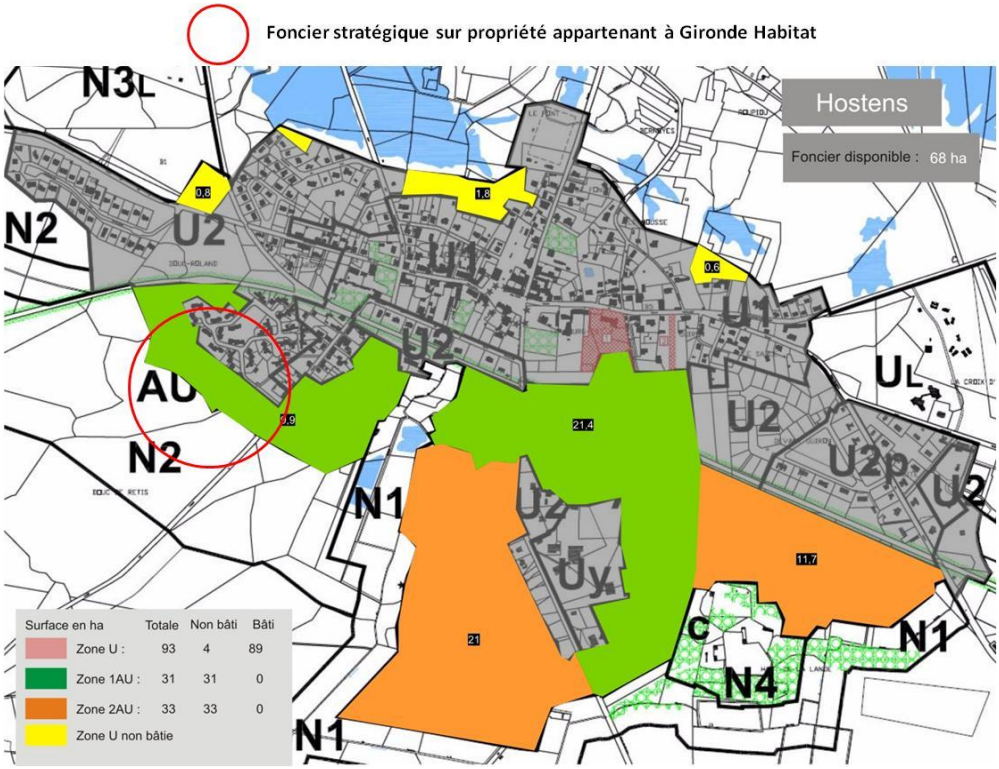
Locataires	
indigne	4
insalubre	1
résorption vacance indigne	10
ensemble	**15**

4. Recycler et optimiser l'offre foncière au service de l'habitat

La maîtrise foncière constitue un objectif stratégique à promouvoir. En effet, l'action foncière et l'accroissement de la capacité à agir sur le foncier permettent de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat :
- la maîtrise des sites de développement (insertion urbaine, proximité des services et des équipements…),
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille,
- la maîtrise des types de produits logement.

Ce développement est aussi l'occasion de promouvoir des produits habitat prenant en compte les exigences de qualité environnementale (habitat économe en énergie, filières de production en circuit court), en soutenant et valorisant les points forts de l'identité du territoire.

Pour accroître la capacité à agir sur l'habitat, le PLH préconise de prendre appui sur :
- une fonction de conseil urbain et d'appui aux communes visant à assurer la diffusion des bonnes pratiques, animer la mise en œuvre de la charte paysagère du territoire, veiller à la prise en compte des objectifs habitat dans les documents d'urbanisme et la mise en opérationnalité des projets. Le Pays des Landes de Gascogne est en mesure d'apporter ici un soutien précieux.
- la constitution de réserves foncières. Le principe visant à réserver un terrain dans les zones d'urbanisation futures (AU) ou celui d'emplacements réservés sur du patrimoine ancien délaissé dans les petites communes pour développer le logement locatif à loyers maîtrisés demande à être mis en œuvre.



Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Canton de Villandraut

1. **Contribuer à un développement équilibré du canton de Villandraut**
2. **Asseoir et accroître la diversité de l'offre d'habitat au cœur des bourgs de services**
3. **Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique**
4. **Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat**

Les besoins quantitatifs en logement

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon des 6 années du PLH a été appréhendée à partir de deux entrées :
- les besoins en logements liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc.
- les besoins en logements associés à la croissance démographique du territoire,

Les besoins liés au maintien de la population : le point mort

Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages …).
En deuxième lieu, il convient de prendre en compte les besoins liés à la reconstitution de l'offre de logements : ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements, suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.
En prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le point mort se situe à hauteur de **11 logements par an**. C'est le nombre de logements nécessaires pour que la population se maintienne à son même niveau.

Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants

L'hypothèse retenue établit un **besoin annuel de 35 logements**. Elle correspond à un scénario intermédiaire, entre la poursuite des tendances récentes (+1,7% de croissance annuelle) et les tendances structurelles (+1,3% de croissance annuelle). Ce scénario projette le gain de plus 450 habitants sur les 6 ans du PLH.

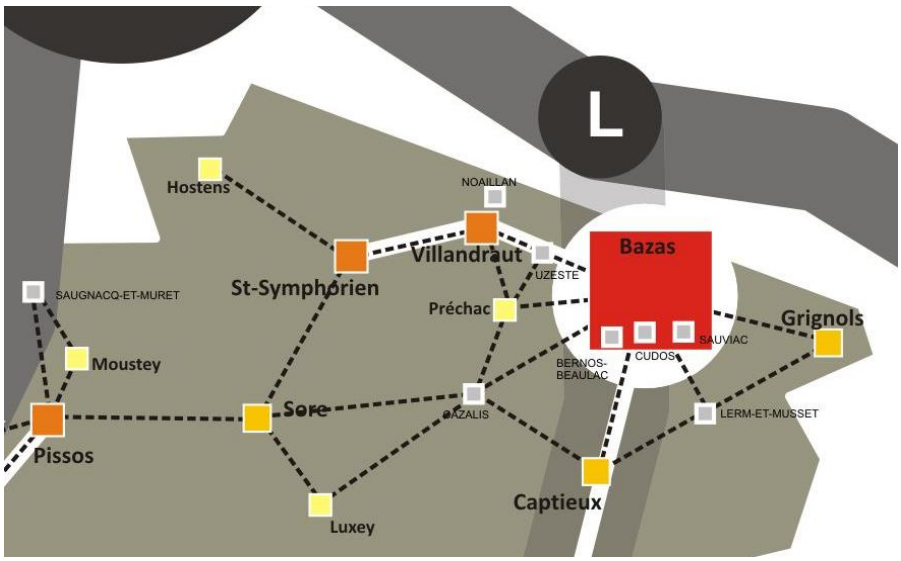
Au total, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période 2010/2015 ***se situent autour de 45 logements par an****. Cette hypothèse se situe dans une fourchette moyenne. En effet, elle est plus forte que celle qui correspond aux tendances observées au début des années 2000 : 35 logements en moyenne entre 1999 et 2006. De l'autre, elle est inférieure aux pics enregistrés entre 2004 et 2008 (60 logements par an).*
Ce rythme prend en compte les enjeux de régulation des rythmes de production du territoire. Il invite aussi à optimiser les gisements fonciers et immobiliers.

Les objectifs du PLH du canton de Villandraut

1. Contribuer à un développement équilibré du canton de Villandraut

La Communauté de Communes de Villandraut a connu sur la période récente une croissance démographique très soutenue et elle figure comme un des territoires les plus confrontés à l'accueil au sein du Pays des Landes de Gascogne. Avec un rythme annuel de 1,7% entre 1999 et 2007 - supérieur à ceux du Pays des Landes de Gascogne (1%) et du département de la Gironde (1,1%)- cette vitalité démographique a vu la population de la Communauté de Communes augmenter de près de 600 personnes entre 1999 et 2007, pour atteindre 4500 habitants. Globalement, la Communauté de Communes a capté 12% des gains démographiques du Pays des Landes de Gascogne, alors que son poids relatif n'est que de 7%. Les gains démographiques s'avèrent très importants à Noaillan (+382 habitants) et à Villandraut (+ 100 habitants), soit dans l'espace le plus accessible au contact du Langonnais et de la vallée de la Garonne. Ils se diffusent, mais avec une intensité moindre, à l'ensemble des autres communes (Uzeste, Préchacq, Lucmau, Cazalis …).

Ce développement démographique a pris appui sur l'accélération de la construction sur la période récente. Le rythme des permis de construire a notamment doublé, passant de 30 logements par an entre 1999 et 2003 à 60 logements par an entre 2004 et 2008[10]. Ce processus marque l'affirmation d'une fonction résidentielle nouvelle : il engendre le basculement du territoire, à marche forcée, dans l'accompagnement de l'accueil.



[10] Pour mémoire, il était de 10 logements par an entre 1990 et 1999

Si la fonction d'espace récréatif a été longtemps prisée (via les résidences secondaires et le développement du parc de gîtes touristiques …), celle-ci se recompose aujourd'hui. Le territoire est devenu attractif au titre de l'habitat permanent. Sa caractéristique principale étant d'accueillir des publics dont le lieu de travail est ailleurs, dans les pôles d'emplois qu'ils considèrent comme proches, cela qu'ils occupent un emploi à temps complet, partiel ou avec des horaires fractionnés. S'agissant du lieu de travail, on remarque ainsi que seulement 37% des actifs de la Communauté de Communes travaillent sur place. Le territoire est tourné vers Langon (17%), le Bazadais (14%) ou encore vers les pôles de la vallée de la Garonne. On remarque aussi que maintenant, 20% des actifs de la Communauté de Communes ont leur lieu d'emploi au sein de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Sur le plan de l'habitat, la nouvelle attractivité résidentielle voit l'installation de publics externes au territoire et notamment de ménages avec enfants. Le développement de la construction produit ici un effet démographique direct : en moyenne, la population a augmenté de 1,9 habitant par résidence principale nouvelle. On note ici que 71% des ménages qui ont fait construire une résidence principale sont externes au territoire et 35% sont originaires de l'agglomération bordelaise.

2. Asseoir et accroître la diversité de l'offre d'habitat au cœur des bourgs de service

L'attractivité du territoire est confrontée cependant à des vulnérabilités :
- elle est découplée de l'emploi, qui figure largement à l'extérieur et reste peu développé sur place. Au sein de la Communauté de Communes, celui-ci s'avère modeste (600 emplois). D'autres indicateurs soulignent une forte dépendance[11] à travers la vocation « d'espace dortoir ».
- elle est contrainte par les stratégies d'accueil développées dans les autres sites, car le marché de l'habitat s'inscrit aux marges du desserrement des pôles urbains voisins. L'attractivité résidentielle de la Communauté de Communes procède notamment de l'offre et des coûts des terrains à bâtir ainsi que des opportunités proposées en matière de remobilisation de l'habitat au sein des tissus urbains des bourgs et des villages. Le territoire subit ici les effets de la sélection qui caractérise les marchés du logement des territoires voisins. Il reste dépendant des stratégies d'ouverture foncière et immobilière poursuivies dans le cadre des politiques publiques. Il reste aussi exposé au retournement des stratégies des ménages au regard des charges induites (coût de l'énergie, des déplacements, de l'accès aux services…).
- elle exige l'adaptation de l'offre de services, tant les attentes des habitants sont pressantes pour moderniser, étendre, améliorer, adapter, créer des services de proximité … Villandraut propose ici une offre relativement élargie. Noaillan, Préchac et Uzeste ont su maintenir et diversifier une offre de proximité. Mais l'accompagnement de l'accueil constitue un cadre de forte contrainte qui renvoie à la mutualisation et à la mise en réseau des moyens et des ressources.
- elle affecte la diversité et les équilibres du parc de logements : le parc locatif a ainsi diminué de 6 points entre 1999 et 2007 et il représente maintenant moins d'1/3 du parc de logements. Sous un autre registre, les fragilités de certains parcours résidentiels (accédants en difficulté…), l'adaptation de l'offre d'habitat aux parcours des personnes âgées sont à prendre en compte.

Dans ce contexte, le PLH vise à proposer une stratégie d'ensemble ouvrant sur le développement maîtrisé de l'habitat.

Ce territoire dispose aujourd'hui de 46 logements HLM appartenant à 3 organismes HLM dont une partie est en vente (15 logements) poursuivant un processus plus ancien (30 logements ayant déjà été vendu). Avec les 47 logements communaux et les 19 logements conventionnés du parc privé, le parc locatif à loyers maîtrisés se situe à hauteur de 5,8% des résidences principales soit le taux le plus bas du Sud Gironde.
Pourtant, le logement locatif à loyers maîtrisés apparaît ainsi comme un produit à développer **pour accompagner le développement résidentiel**. Cela autant pour répondre aux enjeux d'accueil que pour permettre aux habitants du territoire d'accéder à des parcours résidentiels choisis et à des conditions d'habitat de qualité.

[11] Avec 7,4, le ratio « nombre d'habitants par emploi » est peu favorable

	Résidences principales en 2006 (INSEE)	logements locatifs communaux (enquête)	parc HLM 08 (EPLS)	Logements conventionnés privés - 2003/2010 (PLG)	Total du parc locatif à loyers maîtrisés	Taux de locatif à loyers maîtrisés
BOURIDEYS	38	1	5	0	6	15,7%
CAZALIS	98	3	0	0	3	3,1%
LUCMAU	94	10	2	0	12	12,8%
NOAILLAN	523	4	1 en vente	7	12	2,3%
POMPEJAC	95	7	0	1	8	8,4%
PRECHAC	457	15	9 en vente	1	25	5,5%
UZESTE	202	7	0	3	10	4,9%
VILLANDRAUT	432		29 dt 5 en vente	7	36	8,3%
CdC du Canton de Villandraut	**1940**	**47**	**46**	**19**	**112**	**5,8%**

Accompagner le développement résidentiel, reconstituer l'offre

Dans le cadre d'une stratégie de développement de l'habitat maîtrisé, il s'agit à la fois de consolider en reconstituant cette offre diversifiée et de continuer à la promouvoir à hauteur du développement résidentiel du territoire. A son échelle, ce parc pourra répondre aux besoins d'accueil de nouveaux ménages et répondre aux besoins des habitants du territoire.

L'objectif est de mettre en œuvre une offre locative à mesure du développement de l'habitat, en s'assurant que le parc locatif à loyers maîtrisés augmente de pair avec celui du parc de logements. La clé d'action proposée ici est que le logement locatif à loyers maîtrisés représente 20% de l'augmentation du parc de logements. Cet objectif invite à avoir une vigilance accrue sur la taille et le rythme des opérations.

Un rythme de production constant et régulé à l'échelle du territoire, permettant de bien répondre aux demandes, mais aussi de ne pas « assécher les marchés ». Une stratégie fondée sur un rythme de développement modéré et continu du parc locatif est préférable à une croissance par à-coups brutaux. Aussi, les volumes de production de logements doivent-ils veiller à ne pas exposer les produits nouveaux au risque de la vacance, ou encore ouvrir sur la déqualification de certains segments. Il s'agit tout autant d'éviter des orientations de publics mal maîtrisées. C'est pourquoi il convient de promouvoir des opérations de petite taille davantage que des réalisations importantes, en jouant sur différents registres : le neuf, l'acquisition/amélioration, la rénovation.

La programmation proposée dans le cadre du PLH

L'objectif est de s'inscrire dans un mouvement de rattrapage progressif du déficit de diversité du parc locatif à loyers maitrisé dans un contexte de vente de l'ensemble du parc HLM. Pour accompagner le développement du territoire, il s'agit de proposer une quarantaine de logements locatifs à loyers maîtrisés supplémentaires soit 20% du développement du parc de logements. Parallèlement, il est nécessaire de reconstituer l'offre HLM en vente.

A l'échelle du PLH, cette stratégie invite à développer une ***cinquantaine de logements sur 6 ans*** *: 10 au titre de la reconstitution et 40 au titre du rattrapage, du développement du territoire et de la prise en compte des besoins locaux.*

Les contributions reposent sur plusieurs pieds :

- le parc HLM : l'objectif est significatif, il concerne la production ***d'une trentaine de logements*** *(hors même si les gisements potentiels ne sont pas toujours identifiés,*

- le parc communal : sa contribution au développement de l'offre ***est importante (15 logements envisagés nécessitant d'importants travaux),***

- la reconquête du parc vacant indigne : dans le cadre du PLH, elle est estimée ***à une dizaine de logements****.*

Les gisements possibles

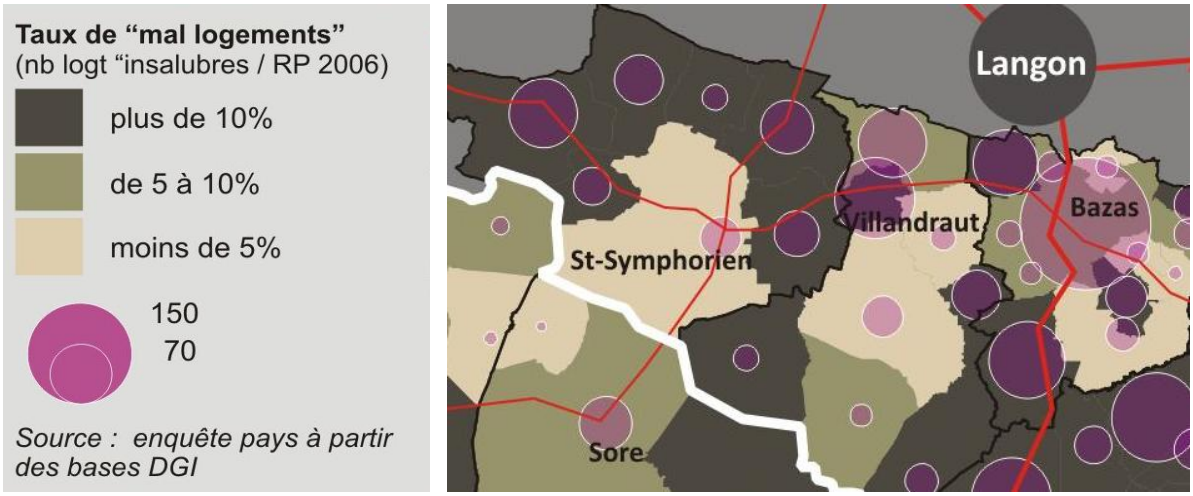
	Gisement / potentiel *(source : enquête-communale)*	Projets logements HLM - doc d'urba *(source : enquête-communale)*	Logements vacants *(source : DGI-enquête)*	Taux de vacance	Potentiel en zone à urbaniser *(source : enquête-communale)*	Gisement foncier *(source analyse PLU)*	Foncier communal maîtrisé *(source : enquête-communale)*	Lotissements communaux en projet *(source : enquête-communale)*	Lotissements privés en projet *(source : enquête-communale)*
BOURIDEYS	presbytère (2logt)		1	2%					20
CAZALIS	école (2logt)	projet possible sur 3ha foncier communal Projet 2 logt HLM	2	1%			3ha		
LUCMAU	oui		12	9%					8
NOAILLAN	1 logt acquis	Secteur 2AU à la Saubaute possible mais pas maîtrise foncière	18	3%		48			
POMPEJAC		Secteur 1 et 2AU possibles mais pas maîtrise foncière	7	6%	25 + 40 ha				
PRECHAC	Réhab presbytère (1 logt) maison (1 logt)	projet possible sur 10ha foncier communal	15	3%		23	10 ha		
UZESTE		Projet 5 logt HLM	15	6%					30
VILLANDRAUT	oui		38	7%		35			

3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique

L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements et il est le support de la vitalité des centres bourgs, de l'armature services. Il accompagne l'écriture des bourgs ou se développe de manière plus diffuse ou isolée. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire. Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. De larges segments sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires.

Plus de 176 logements occupés sont considérés comme indignes dans le cadre de l'enquête menée par le Pays des Landes de Gascogne (identification sur la base des registres fiscaux puis vérification par les communes). Ces situations concernent :
- 106 propriétaires occupants soit 8% des propriétaires
- 70 locataires soit 13% des locataires.

Ces logements présentent une performance énergétique très médiocre apte à accroître les situations de précarité. Par ailleurs, de larges fractions du parc de logements vacants sont largement déqualifiées (108 logements vacants avérés dont 86 indignes).



La problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline plus largement à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire la Communauté de Communes du canton de Villandraut au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficients les moyens d'action. En ce sens, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à l'échelle du territoire pourrait être inscrit dans un cadre opérationnel plus large notamment à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne.

Ce programme permettrait de poursuivre des objectifs multiples :
- sociaux : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique concerne les propriétaires occupants -avec parmi eux nombre de personnes âgées- et les locataires en situation de mal logement. La plupart de ces publics disposent de ressources modestes : l'instauration d'aides à la pierre et d'aides à la personne est essentielle pour rendre possible l'amélioration de leur habitat avec un effort financier soutenable.
- environnementaux : l'amélioration de la performance énergétique des logements contribue à la réduction des gaz à effets de serre et ouvre sur une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. Elle permet aussi de limiter les charges et de réduire la vulnérabilité des ménages
- urbains, via la promotion d'un habitat au sein des bourgs et des villages, ouvrant sur des alternatives aux extensions périphériques et proposant des coûts moins élevés (optimisation des réseaux existants…).
- économiques : les effets susceptibles d'être induits par la mise en place d'un programme de travaux sont de nature à dynamiser l'activité des entreprises artisanales du territoire, soutenant l'emploi sur le territoire et participant à la qualification de leurs savoir-faire.
- immobiliers, via la rétraction progressive de segments de parcs dénormés, orientés vers le parc social de fait.

Les objectifs attendus de l'intégration de la Communauté de Communes au sein d'un programme d'ensemble

Propriétaires occupants	
adaptation personnes âgées	19
énergie	21
indigne	11
insalubre	2
ensemble	**53**

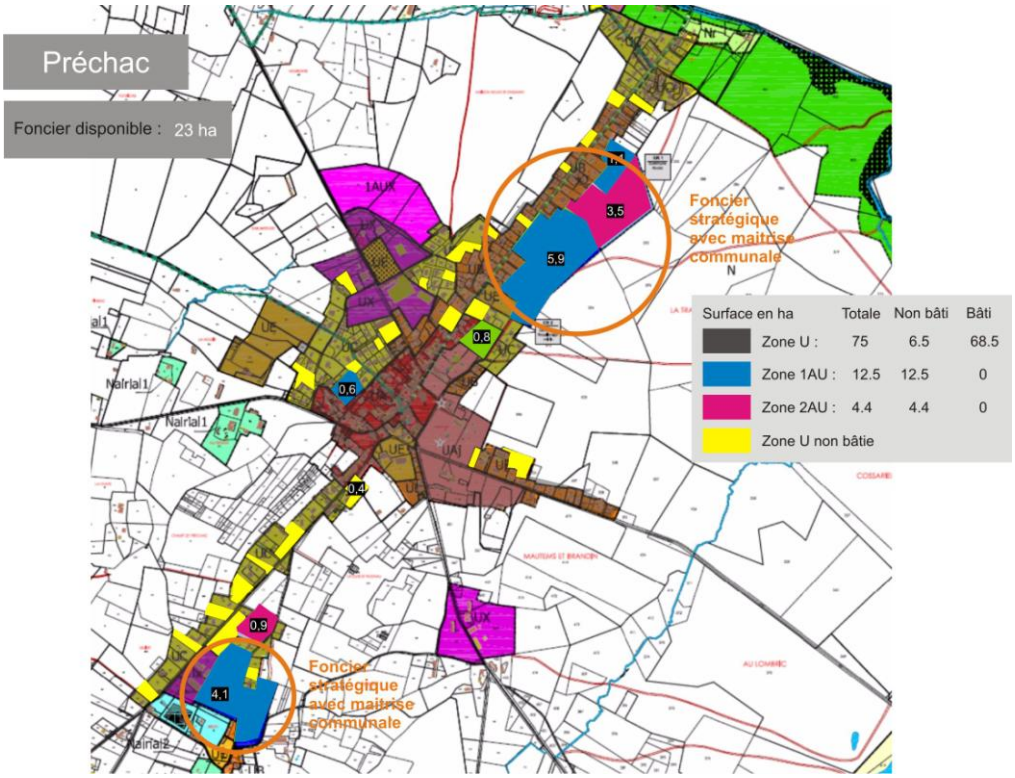
Locataires	
indigne	6
insalubre	2
résorption vacance indigne	10
ensemble	**18**

4. Recycler et optimiser l'offre foncière au service de l'habitat

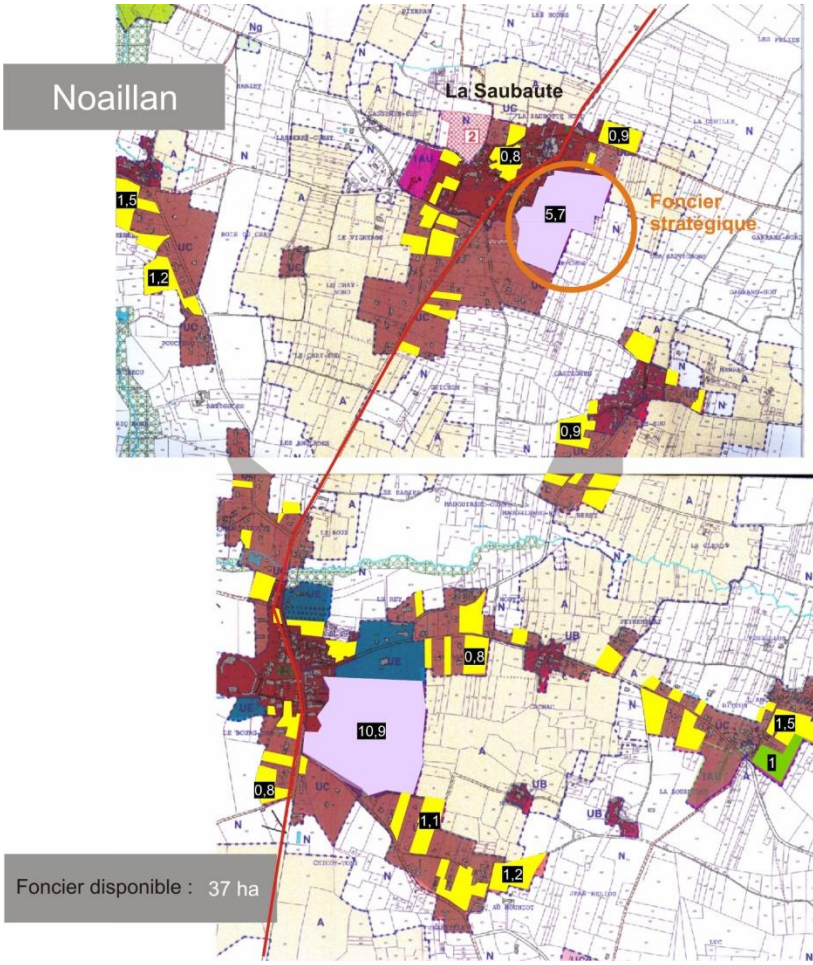
La maîtrise foncière constitue un objectif stratégique à promouvoir. En effet, l'action foncière et l'accroissement de la capacité à agir sur le foncier permettent de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat :
- la maîtrise des sites de développement (insertion urbaine, proximité des services et des équipements…),
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille,
- la maîtrise des types de produits logement.

Ce développement est aussi l'occasion de promouvoir des produits habitat prenant en compte les exigences de qualité environnementale (habitat économe en énergie, filières de production en circuit court), en soutenant et valorisant les points forts de l'identité du territoire.

Pour accroître la capacité à agir sur l'habitat, le PLH préconise de prendre appui sur :
- une fonction de conseil urbain et d'appui aux communes visant à assurer la diffusion des bonnes pratiques, animer la mise en œuvre de la charte paysagère du territoire, veiller à la prise en compte des objectifs habitat dans les documents d'urbanisme et la mise en opérationnalité des projets. Le Pays des Landes de Gascogne est en mesure d'apporter ici un soutien précieux.
- la constitution de réserves foncières. Le principe visant à réserver un terrain dans les zones d'urbanisation futures (AU) ou celui d'emplacements réservés sur du patrimoine ancien délaissé dans les petites communes pour développer le logement locatif à loyers maîtrisés demande à être mis en œuvre.



Noaillan

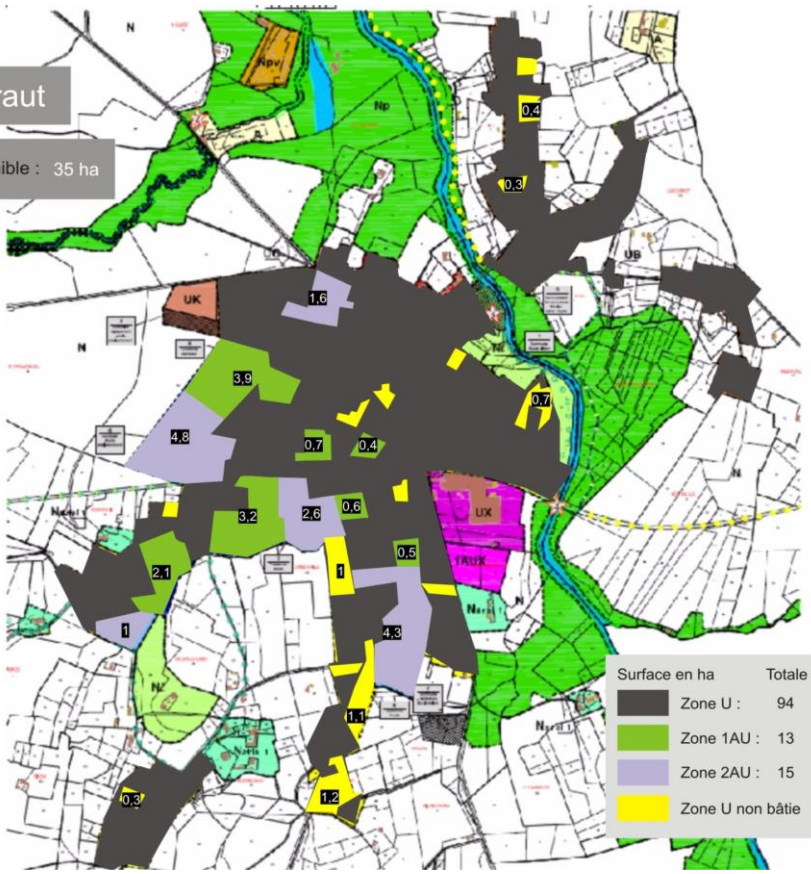


Foncier disponible : 37 ha

Surface en ha	Totale	Non bâti	Bâti
Zone U :	112	22	85
Zone 1AU :	4.4	1	0
Zone 2AU :	16.6	16.6	0
Zone U non bâtie			

Villandraut

Foncier disponible : 35 ha



Surface en ha	Totale	Non bâti	Bâti
Zone U :	94	6.7	87.3
Zone 1AU :	13	13	0
Zone 2AU :	15	15	0
Zone U non bâtie			

SYNTHESE DES OBJECTIFS PROPOSES

Objectifs quantitatifs du STH	développement du parc locatif à loyers maîtrisé			LOCATAIRES : lutte contre l'habitat indigne et l'insalubrité		PROPRIETAIRES : lutte contre l'habitat indigne l'insalubrité et la précarité énergétique - maintien à domicile des personnes âgées			
	Parc communal	Parc HLM	Parc privé	indigne	insalubre	indigne	insalubre	adaptation Personnes âgées	énergie
CC du Pays Paroupian	15	15 à 30	10	4	1	9	2	15	17
CC de Captieux Grignols	10	10	20	9	3	19	3	32	34
CC du Canton de Villandraut	15	20 à 35	10	6	2	11	2	19	21
CC du Bazadais	10	55 à 65	20	11	4	21	3	35	38
Pays secteur girondin	**50**	**100 à 140**	**60**	**30**	**10**	**60**	**10**	**100**	**110**
CC de la Haute Lande	8	15	5	10	2	11	1	15	20
CC du Canton de Pissos	4	20 à 25	10	1	1	4	1	11	15
CC du Pays d'Albret	25	5	15	11	2	8	1	16	21
CC du Pays Morcenais	4	45	15	23	4	19	2	13	16
CC du Pays de Roquefort	15	10 à 20	20	8	1	18	2	27	35
CC du Pays de Villeneuve de M.	10	25	20	3	1	9	1	26	34
CC du Gabardan	20	20	10	3	1	11	1	22	29
Pays secteur landais	**86**	**140 à 155**	**95**	**60**	**12**	**80**	**10**	**130**	**170**
Pays Landes de Gascogne	**136**	**240 à 295**	**155**	**90**	**22**	**140**	**20**	**230**	**280**