



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
des Landes
Service Aménagement et Habitat
Rédacteur : Yann BIVAUD (Adjoint Habitat)

Communauté d'Agglomération
du Grand Dax

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL tenant lieu de
PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT**

**Élaboration
prescrite par délibération
du Conseil Communautaire du 16 décembre 2015**

**NOTE DE CADRAGE
(CONTRIBUTION HABITAT)**

Table des matières

1 – CADRE JURIDIQUE.....	2
2 - LES ENJEUX DE L'ETAT.....	10
3 – DONNEES TERRITORIALES.....	12
4 – ANNEXES.....	23
5 – GLOSSAIRE.....	33

1 – CADRE JURIDIQUE

Le PLUi-PLH (Plan Local d'Urbanisme intercommunal/Programme Local de l'Habitat) doit permettre la mise en œuvre de textes législatifs particulièrement importants en matière d'habitat et de logement et ce conformément aux dispositions de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

Plus précisément, cet article précise le cadre énoncé de la planification qui doit intervenir :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

1-1 - LES FONDEMENTS LÉGISLATIFS

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 dite Loi Besson qui vise à la mise en œuvre du droit au logement pour tous, traduite au plan local par l'adoption du **Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)** dont l'objectif principal est de développer la solidarité afin de rendre possible l'accès et le maintien des personnes défavorisées dans des logements décents et indépendants.

La loi d'Orientation pour la Ville n° 91-661 du 13 juillet 1991 qui affirme la nécessaire prise en considération des préoccupations d'habitat des tous les documents d'urbanisme, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité et de mixité, avec pour objectif général d'assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à leurs besoins et à leurs ressources.

La loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat qui autorise un dépassement de C.O.S dans la limite de 20% pour les logements sociaux.

Les lois n°s 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et n° 98-657 du 29 juillet 1998 dite loi d'Orientation relative à la lutte contre l'exclusion qui instaure la possibilité de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour les logements sociaux, et donnent la possibilité au Conseil Municipal d'exonérer du versement pour dépassement du C.O.S les logements destinés aux personnes les plus défavorisées (ex : PLA-I).

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du Voyage qui prévoit que les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Elle modifie aussi le dispositif départemental d'accueil des Gens du Voyage par une évaluation des besoins, un renforcement des obligations des communes, un rôle de substitution dévolu aux préfets, des normes techniques plus précises, des subventions d'investissement plus incitatives, la création d'une subvention de fonctionnement, l'augmentation de la DGF, le renforcement des procédures contre le stationnement illicite.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 renforce en matière d'habitat les principes d'équilibre, de diversité et de mixité. Afin d'assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité (titre IV), la loi réaffirme la notion de droit au logement décent pour les personnes sur l'ensemble du territoire.

La loi a renforcé les dispositions réglementaires sur l'insalubrité en précisant les responsabilités relatives au relogement des occupants et en permettant au préfet de se substituer, le cas échéant, au propriétaire pour la réalisation des travaux. Elle a également accru les mesures de protection des locataires en imposant au propriétaire de louer un logement décent.

Celui-ci se définit comme un logement ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants, et doté d'éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret définit plus précisément cette notion de logement décent.

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain prévoit que les communes visées à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation sont les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente moins de 20% du nombre de résidences principales (20%). **Cet article concerne les communes de Dax et de Saint-Paul-lès-Dax, qui doivent compter aujourd'hui 20% de Logements Locatifs Sociaux, conformément aux dispositions de la loi SRU de 2000 modifiée par la loi Duflot du 18 janvier 2013 complétée par deux décrets du 24 juillet 2013.**

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement. Cette loi portant Engagement National pour le Logement constitue le principal volet législatif du pacte national pour le logement qui intègre, notamment la loi de programmation et d'orientation pour la Ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 et la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005.

Cette loi vise à :

- répondre à la crise du logement, en augmentant l'offre nouvelle dans le secteur social mais aussi dans les autres catégories de logements, notamment intermédiaires,
- augmenter la production de terrains constructibles, encourager les maires à construire, développer l'accession à la propriété, les logements locatifs privés, lutter contre l'habitat indigne et insalubre et faciliter le logement des personnes défavorisées.

Cette loi s'articule autour de 4 priorités : faciliter la libération de terrains à bâtir, développer l'offre locative privée, favoriser l'accession à la propriété et faciliter l'accès au logement social.

C'est sans doute dans le domaine fiscal qu'elle innove le plus. Sont développées ci-dessous les principales mesures s'adressant aux communes :

La fiscalité privilégiée pour lutter contre la rétention foncière

Les communes qui souhaitent récupérer une partie des plus-values réalisées par les propriétaires, lors de la première vente d'un terrain classé en zone constructible, auront la possibilité d'instituer une taxe de 10% sur les 2/3 du prix de vente du terrain.

Les communes pourront également majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties applicable aux terrains constructibles, dans la limite de 3% d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret.

Pour financer les équipements publics rendus nécessaires par la construction de nouveaux logements, les bases d'imposition de la TLE (Taxe Locale d'Équipement) seront majorées de 10% environ à compter du 1^{er} janvier 2007.

Par ailleurs, les communes où ne s'applique pas la taxe sur les logements vacants auront la faculté d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 5 ans.

Favoriser la réalisation de logements et la mixité sociale

La loi introduit des dispositions concernant les PLU (y compris intercommunaux) :

- le rapport de présentation du PLU peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- **trois ans plus tard après l'approbation du PLU ou sa dernière révision, le conseil municipal débat des résultats de l'application du PLU au regard des besoins en logements et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel. Ce débat est organisé tous les 3 ans dès lors que le PLU n'a pas été mis en révision et le conseil municipal doit délibérer sur l'opportunité d'une mise en révision (complète ou simplifiée). Cette étape sera intégrée à l'évaluation du PLH intégré au PLUi qui doit être effectuée également au bout de trois ans.**

La loi n° 2009-179 du 17 février 2009, dite « loi Fillon » pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.

Après la loi de finances rectificative pour 2009, elle constitue le deuxième grand volet du plan de relance et comporte de nombreuses mesures intéressant directement les collectivités, notamment en matière d'urbanisme et de commande publique.

Elle s'articule autour de deux objectifs centraux :

- faciliter la construction
- faciliter les programmes d'investissement

La loi comprend aussi des dispositions en matière d'urbanisme telle la dérogation temporaire aux règles de construction en limite séparative prévues par les plans locaux d'urbanisme pour permettre la densification des secteurs constructibles.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, dite « loi Boutin », de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion.

La loi expose des mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements. Elle met en place un nouvel outil de financement des équipements publics, le projet urbain partenarial (PUP), permettant le préfinancement des équipements publics par les propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs. Le PUP permet aux communes ou aux établissements publics compétents de signer une convention avec les propriétaires des terrains concernés par des opérations d'aménagement, les aménageurs ou les constructeurs, fixant le programme des équipements à réaliser pour répondre aux besoins de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge. Le PUP ne peut s'appliquer que dans les zones urbaines ou à urbaniser et peut être mis en œuvre par les organismes HLM.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite « loi ALUR », loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Cette loi vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages.

Elle s'articule autour de quatre objectifs centraux :

- favoriser l'accès de tous à **un logement digne et abordable**,
- lutter contre **l'habitat indigne et les copropriétés dégradées**,
- améliorer **la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement**,
- **moderniser l'urbanisme** dans une perspective de transition écologique des territoires.

En résumé de ce paragraphe, il conviendra de prendre en compte les notions suivantes :

- le PLUi doit traduire les préoccupations du territoire en matière d'habitat, tout en respectant les principes de mixité sociale, de diversité de l'habitat et de renouvellement urbain ;
- la loi SRU impose un quota de 20% de logements sociaux dans certaines communes (Dax et Saint-Paul-lès-Dax) ;
- l'échelon intercommunal est réaffirmé comme pertinent pour traiter la question de l'habitat et du logement.

1-2 - LES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU GRAND DAX 2014-2019 (rappel)

La CA du Grand Dax dispose depuis 2013 d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), le second du nom.

Le PLH a traité les caractéristiques de la population, a analysé ses évolutions et a appréhendé les besoins en logements liés aux caractéristiques de la population.

Par ailleurs, ce document a évoqué les structures du parc de logements, en réponse aux besoins en logement (analyse de la structure du parc et de son évolution, présentation du parc locatif social, du parc locatif privé), a traité les questions de l'offre spécifique et a évoqué une réponse aux besoins en logements (analyse des mobilités résidentielles, impact du PDALPD, dispositifs particuliers comme le PIG Amélioration de l'habitat, MOUS-LHI, activité de l'ANAH en diffus.....).

Le PLH 2014-2019 (document arrêté le 19 décembre 2013) : ses objectifs

- Rappels des objectifs du PLH 2014-2019 (créer plus de 3 800 résidences principales sur la période du PLH, soit 635 par an, produire 875 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH, soit 146 par an).

Les orientations du 2ème PLH s'articulent autour des axes suivants :

- ***se donner les moyens d'intégrer un développement résidentiel soutenu,***
- ***spatialiser le développement résidentiel,***
- ***assurer un développement résidentiel économe de la ressource foncière,***
- ***optimiser la performance et la qualité environnementale de l'habitat,***

- *développer les produits sous-représentés,*
- *répondre aux besoins des publics spécifiques.*

Le PLH du Grand Dax prévoit les objectifs suivants : produire 3 800 RP et 500 RS pour accueillir 6 00 habitants sur la durée du PLH. Les objectifs de production des logements sociaux sont les suivants : 875 logements locatifs sociaux soit 146 par an. Il est prévu de réaliser notamment 242 LLS sur Dax et 333 LLS sur Saint-Paul-lès-Dax.

Rappel de quelques objectifs énoncés par le PLH :

- * *Construire près de 3 800 résidences principales supplémentaires sur la période du PLH et*
- *répondre aux besoins de la population et porter un projet de territoire (produire un parc locatif conventionné en nombre suffisant ; accompagner la réhabilitation du parc social existant ; agir sur le peuplement du parc de logements locatifs sociaux ; favoriser le développement de l'accession aidée, augmenter la capacité locale de production du logement social ; répondre aux besoins et aux attentes des jeunes actifs ; répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite et des personnes âgées et gérer la dépendance ; répondre aux besoins des publics en transition résidentielle ; accompagner la sédentarisation des gens du voyage ; optimiser l'accueil des populations en situation d'urgence ou d'insertion)*
- *prendre en compte les enjeux du développement durable (développer une consommation raisonnée de la ressource foncière ; accompagner la sensibilisation des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre ; améliorer la performance énergétique du parc privé)*
- *faciliter la mise en œuvre du plan d'actions (développer la capacité d'ingénierie communautaire ; renforcer l'observation et l'évaluation de la politique de l'habitat)*

* *Territorialisation prévue sur période 2014-2019 (sur les principales communes):*

- *les besoins en RP sont estimés à 1 910 (ou 320 par an) sur les principales communes de Dax et de Saint-Paul-lès-Dax, de 1 100 sur les 6 communes du pôle secondaire (ou 180 par an) et de 800 sur les 12 autres communes (ou 130 par an)*
- *la programmation des logements sociaux est la suivante : 575 sur les principales communes de Dax et de Saint-Paul-lès-Dax, 220 sur les 6 communes du pôle secondaire et de 80 sur les 12 autres communes.*

1-3 - L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET LES TERRAINS FAMILIAUX

1-3-1 : Rappels réglementaires

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage tend à améliorer les conditions d'accueil de cette population spécifique. A cet effet, elle conforte le dispositif instauré par la loi dite Besson du 31 mai 1990 en imposant des délais, renforce les moyens des maires pour faire cesser les stationnements illicites et modifie le Code de l'urbanisme.

Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage (article 1er)

Les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles.

Dans chaque département, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, notamment de la fréquence et de la durée des séjours des gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques, un schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées.

Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental. Il précise la destination des aires permanentes d'accueil et leur capacité. Il définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent.

Le schéma départemental détermine les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les conditions dans lesquelles l'État intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements.

Ce document prescrit, au vu d'une évaluation des besoins, les aires d'accueil à réaliser ou à réhabiliter, leur destination, leur capacité et définit la nature des actions à caractère social nécessaire aux populations concernées.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Landes a été révisé en 2010 (document approuvé définitivement le 25 mars 2010). Il conviendra que les documents d'urbanisme tiennent compte des nouvelles préconisations issues de cette révision.

La loi du 5 juillet 2000 prévoit également que, dans les zones constructibles, des terrains bâtis ou non bâtis peuvent être aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Cette disposition est reprise par le Code de l'urbanisme et notamment par les articles L. 111-41, R. 111-31 et L. 443-3 relatifs aux gens du voyage.

Ces terrains familiaux se distinguent des aires d'accueil collectives aménagées définies par la loi, lesquelles sont réalisées par ou pour le compte d'une collectivité publique pour l'accueil des gens du voyage itinérants.

L'aménagement de ces terrains par une collectivité locale peut faire l'objet d'une aide financière de l'État, dans les mêmes conditions que les aires d'accueil des gens du voyage, sous réserve que ces terrains répondent à un certain nombre de critères, en particulier en terme de localisation.

En outre, l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat ...

La caravane, domicile de son utilisateur, constitue une forme d'habitat, même si elle ne constitue pas strictement un logement.

Dans l'objectif de mixité sociale ci-avant rappelé, il est nécessaire que certains secteurs du PLU révisés, éventuellement des zones AU, permettent le stationnement des caravanes et que l'article 1 des règlements correspondants soit rédigé en conséquence.

1-3-2 : L'accueil des gens du voyage sur le Grand Dax

Le Schéma révisé d'accueil des gens du voyage en 2010 fixe des objectifs qui ont déjà été atteints sur le Grand Dax, à savoir trois aires d'accueil des gens du voyage recensées (85 places) et une aire de grand passage existante (150 places ouverte en saison estivale pour annihiler les stationnements illicites et accueillir les missions).

Le Programme Local de l'Habitat 2014-2019 du Grand Dax (dans la fiche 9 de ce document) prévoit ainsi une action dénommée « accompagner la sédentarisation des gens du voyage ». La mise en place d'une action type « Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale » est envisagée pour traiter des situations d'urgence de façon raisonnée et efficace.

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été approuvé par le Préfet et le Président du Conseil Général des Landes le 18 mars 2002. Il a été complété et révisé en 2010 (version validée le 25 mars 2010). Ce document aujourd'hui est en cours d'actualisation.

Le Schéma actuel s'appuie sur la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage prévoyant, dans chaque département, l'élaboration et l'approbation conjointe par le Préfet et le président du Conseil Général d'un schéma d'accueil des gens du voyage, l'obligation pour les communes de plus de 5000 habitants, et celles qui y sont inscrites de réaliser les aires d'accueil et les aires de passage prévues par ce schéma et la révision au moins tous les 6 ans à compter de sa publication.

Sur le territoire de la CA Grand Dax, le Schéma de 2002 actualisé en 2010 envisageait, ainsi la réalisation des équipements suivants :

Actions à mettre en œuvre par commune (en nombre de places)	Aire d'accueil	Aire de grand passage	Situation en 2014
Dax (Talmon)	16		<i>réalisée</i>
Saint-Paul-lès-Dax-le Tuc	74		<i>réalisée</i>
Saint-Paul-lès-Dax (AGP)		100	<i>réalisée</i>
Total	90	100	

Source : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de 2010 (extrait)

A terme, un nouveau projet d'aire d'accueil (30 à 40 places) pourrait voir le jour sur le Grand Dax (étude en cours dans le cadre du Schéma des Gens du Voyage en cours d'actualisation).

2 - LES ENJEUX DE L'ETAT

2-1 – LES ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

Les principaux enjeux de l'Etat portent sur :

Le logement social

- ⇒ Ils concernent la **promotion de l'offre locative sociale publique** sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité en particulier sur celles soumises à l'article 55 de la loi SRU et qui n'atteignent pas les 20% exigés.
- ⇒ et ils doivent assurer **la mixité sociale** en favorisant l'offre locative sociale privée, notamment dans les secteurs où l'ensemble des services à la population est présent ou à proximité immédiate.

L'habitat indigne

- ⇒ Ils visent le **repérage et la mise en place des dispositifs visant à traiter les situations d'indignité dans le logement** dans les centres anciens des villes ou des bourgs mais également dans les secteurs ruraux où le nombre de propriétaires occupants à revenus modestes est le plus important.

Le parc ancien

- ⇒ Ils portent sur le **confort du parc existant** en le réhabilitant au travers d'opérations visant prioritairement à :
- ⇒ améliorer la performance énergétique des logements.
- ⇒ soutenir les propriétaires en matière de travaux liés aux économies d'énergie et à l'adaptation du logement à l'âge et au handicap.

L'accueil des gens du voyage

- ⇒ Ils concernent le **respect des préconisations** issues du schéma départemental des gens du voyage de 2002 actualisé en 2010 pour proposer une offre adaptée aux réels besoins des familles, ce schéma étant aujourd'hui en cours de modification.

2-2 – LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION

Doivent être repérées et analysées, toutes les informations qui ont vocation à identifier, expliquer, distinguer, remarquer, comprendre, dépeindre, caractériser le site du projet urbain. Elles sont à intégrer dans le projet en tant qu'éléments de contexte. Le projet doit permettre d'inscrire la ville, qu'elle soit petite ou grande dans le rapport à son ou ses territoires, ce qui ne correspond pas obligatoirement aux limites administratives de la commune concernée.

Il s'agit donc tout à la fois d'appréhender, de mettre en perspective et de traduire les différentes échelles territoriales existantes, tout en faisant apparaître les liaisons essentielles existant entre elles.

L'objectif est de pouvoir lire les échelles territoriales existantes et de savoir si elles sont mises au service du projet de la commune.

Par ailleurs, la densité permet de réduire la consommation foncière et de préserver les espaces naturels et agricoles d'un territoire. Elle s'oppose à la ville diffuse et en cela renvoie directement à la question du développement durable et à la notion d'accessibilité.

Penser la densité signifie : épargner du temps et de l'énergie, économiser l'espace, proposer de meilleures opportunités de lien social et de meilleurs services.

La ville dense permet une multiplicité des pratiques et des usages sur un même territoire. La densité peut et ne doit pas être un facteur de promiscuité.

D'autre part, il convient de bien étudier si les besoins en habitat ne peuvent être pourvus par le renouvellement du tissu urbain, la conservation du bâti, sa reconversion ou sa démolition.

Le projet urbain doit permettre de répondre aux questions suivantes : comment utiliser les potentiels offerts par le cadre bâti avec des fonctionnements et des usages qui eux ont évolué ? Quelle part à consacrer au réinvestissement ? Celle de la démolition ou de préservation ?

La réflexion qui sera menée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. pour définir de nouvelles zones d'urbanisation devra notamment s'appuyer sur les éléments suivants :

- globalement, le souci de « gérer le sol de façon économe », selon l'article L. 110 du Code de l'Urbanisme, conduit à prendre en compte la valeur de la « pression immobilière » qu'a connue le territoire ;
- la superficie des zones à urbaniser (AU) doit être cohérente avec les besoins et les objectifs de développement arrêtés, notamment en termes de population et d'activités ;
- les zones d'urbanisation dispersée contribuent à nourrir le mitage ; ceci engendre, outre des dépenses publiques souvent disproportionnées, des nuisances en terme de qualité paysagère, voire sanitaire des sites concernés ;
- les constructions en linéaire, le long des voies routières, pénalisent les usagers de ces voies en terme de déplacement et accroissent l'insécurité routière ;
- les constructions en zone A doivent être strictement et exclusivement liées à l'activité agricole ;
- toute construction nouvelle en zone de risque est à proscrire.

3 – DONNEES TERRITORIALES

POPULATION (Source : INSEE)

1) Au 1er janvier 2016, la population totale du CA Grand Dax (population légale INSEE millésimée 2013) est de 54 466 habitants.

La répartition des communes du périmètre de l'intercommunalité figure en annexe du présent document (tab 1).

On compte quatre communes de 100 à 500 habitants : Yzosse, Gourbera, Siest et Angoumé ; cinq communes de 500 à 1 000 habitants : Seyresse, Candresse, Saint-Pandelon, Téthieu, Benesse-lès-Dax ; sept communes de 1 000 à 2 000 habitants : Mées, Saugnac-et-Cambran, Oeyreluy, Heugas, Rivière-Saas-et-Gourby, Tercis-lès-Bains et Herm ; deux communes de 2 000 à 10 000 habitants : Narrosse et Saint-Vincent-de-Paul et enfin deux communes de 2 000 à 10 000 habitants : Dax et Saint-Paul-lès-Dax (ces deux communes de Dax et de Saint-Paul-lès-Dax totalisent près de 62% des habitants de l'intercommunalité).

2) Globalement, la CA Grand Dax connaît une évolution démographique à la hausse sur la période 1999-2013 avec un taux de variation annuel de + 1,2% soit un taux légèrement inférieur à la moyenne départementale qui est de 1.39%. Sur la seule période 2008-2013, la variation annuelle de la population a été de + 0,6%. Elle est due à un solde naturel négatif de -0,1% et à un solde apparent des entrées et des sorties de + 0,8%.

3) L'étude des tranches de population en 2013 fait apparaître que sur le territoire du CA Grand Dax, les personnes de plus de 60 ans représentent 30,3% de la population (29,4% pour le département) alors que les moins de 20 ans en représentent 20,3% (22% pour le département).

L'analyse des tranches des communes de l'intercommunalité figure en annexe du présent document (tab 2).

Comparé au niveau départemental, le taux des moins de 19 ans sur la CA Grand Dax est plus important (20.3%) et celui des plus de 60 ans est moins important (30.3%).

Notons, par ailleurs, que les communes de Siest, d'Angoumé, de Rivière-Saas-et-Gourby, de Candresse et de Tercis-lès-Bains ont une population jeune avec un taux de 0 à 19 ans d'au moins 25% et celle de Saint-Paul-lès-Dax, de Dax et d'Heugas ont un taux des plus de 60 ans et plus de 30%. Pour les communes de Dax et de Saint-Paul-lès-Dax qui regroupent près de 60% de la population des communes du périmètre du PLUi, la part des plus de 60 ans est de 33% et celle des moins de 19 ans est 18%.

RESIDENCES (Source : INSEE et FILOCOM)

1) Au 1er janvier 2013, le parc de résidences de la CA du Grand Dax se compose de 32 891 logements (30 516 en 2008) (source INSEE 2013).

Le nombre de logements, par commune, figure en annexe du présent document (tab 3).

2) Sur la CA du Grand Dax, si l'on prend les données INSEE 2013, le taux de résidences principales (RP) est de 80,5% (72,8% pour le département des Landes). Il est passé entre 1999 et 2013 de 80,9% à 80,5%. Par ailleurs, toutes les communes de la CA du Grand Dax ont un taux de résidences principales supérieur au taux départemental de 72,8%.

Le taux de RP n'est pas uniforme sur l'ensemble des communes du périmètre intercommunal. Le taux de RP intercommunal est de 80,5%. Toutefois, on observe que le nombre de RP est élevé sur les communes de Dax, de Narosse, de Saint-Paul-lès-Dax et de Saint-Vincent-de-Paul. A Oreyrely, à Saignac-et-Cambran, à Seyresse et à Téthieu, ce taux dépasse ou avoisine les 93%.

Le nombre de logements, par commune, avec mention des informations relatives aux Résidences Principales figure en annexe du présent document (tab 3).

3) Sur la CA du Grand Dax, le taux de résidences secondaires (RS) est aujourd'hui de 11,4%. Il est passé de 12,6% à 11,4% entre 1999 et 2013 (taux départemental : 20,5% en 2013). Toutes les communes de la CA ont un taux de résidences secondaires inférieur au taux départemental (20,5%).

Le taux de RS n'est pas homogène sur l'ensemble des communes du périmètre intercommunal. Le taux de RS intercommunal est de 11,4%. Toutefois, on observe que le nombre de RS est élevé sur les communes de Dax, de Saint-Paul-lès-Dax et de Saint-Vincent-de-Paul. A Dax, à Herm et à Saint-Paul-lès-Dax, ce taux dépasse ou avoisine les 10%.

Le nombre de logements, par commune, avec mention des informations relatives aux Résidences Secondaires figure en annexe du présent document (tab 4).

4) Le taux de logements vacants de la CA du Grand Dax est aujourd'hui de 8,1%. Entre 1999 et 2013, il est passé de 6,4% à 8,1%. Le taux de la vacance noté sur l'intercommunalité reste supérieur au taux départemental de 6,7%.

Le taux de vacance n'est pas régulier sur l'ensemble des communes du périmètre intercommunal. La vacance moyenne au niveau de l'EPCI est de 8,1%. Toutefois, on observe que la vacance est élevée sur les communes de Dax et de Saint-Paul-lès-Dax. A Dax, à Goubera et à Rivière-Saas-et-Gourby, le taux de la vacance dépasse ou avoisine les 10%.

Le nombre de logements, par commune, avec mention des informations relatives aux Logements Vacants figure en annexe du présent document (tab 5).

5) En 2013, les maisons représentent 53,7% du parc et les appartements 45,7% de même parc. Ces chiffres sont à comparer à la référence départementale (71,0% pour les maisons et 26,4% pour les appartements).

Sur l'ensemble des communes du territoire du PLUi, la part des maisons varie entre 31,2% et 100%. Sur les communes principales communes de Dax, de Narrosse, de Saint-Paul-lès-Dax et de Saint-Vincent-de-Paul, ce chiffre varie de 31,2% à 87,8%. A Dax (68,4%) et à Saint-Paul-lès-Dax, le taux des appartements est important. Il reste supérieur au taux du département (26,7%). Aucune commune de l'intercommunalité ne dispose d'un parc de maisons et d'appartements conforme à la moyenne départementale (72,7 % pour les maisons et 26,7% pour les appartements).

Une répartition du nombre de maisons et nombre d'appartements, par commune, figure en annexe du présent document (tab 6).

6) Le statut d'occupation prédominant des résidences principales de la CA du Grand Dax est celui des ménages propriétaires qui est de 53,2%. Il est très inférieur à celui du taux départemental qui est aujourd'hui de 65%.

Cette situation s'explique par un fort pourcentage de locataires sur les communes de Dax (61,1%). Sur la majorité des autres communes du territoire communautaire, c'est le statut d'occupation de propriétaire qui prédomine largement variant entre 85,9% (Gourbera) et 54,9% (Saint-Paul-lès-Dax). On peut quand même relever un resserrement des taux sur la commune de Tercis-lès-Bains là où le taux est plus proche du taux du département avec respectivement 65% de propriétaires pour 32,4% de locataires.

Une analyse du statut d'occupation des résidences principales, par commune, figure en annexe du présent document (tab 7).

7) Le parc de résidences principales est constitué à 15,4% de logements construits avant 1945 soit un taux très largement inférieur à celui du département qui est de 20,3%.

Age du parc (résidences principales construites avant 2011)	Nombre	%
Avant 1919	2162	8,3 % de 25 908
De 1919 à 1945	1830	7,1 % de 25 908
De 1946 à 1970	4974	19,2 % de 25 908
De 1971 à 1990	8336	32,2 % de 25 908
De 1991 à 2005	5787	22,3% de 25 908
De 2006 à 2010	2819	10,9 % de 25 908
Total	25908	100 %

Source : Insee 2013

L'étude des chiffres par commune, selon les données INSEE 2013, fait apparaître les résultats suivants :

Le tableau, au niveau intercommunal, appelle les commentaires suivants :

- le pourcentage important de logements réalisés depuis l'an 1990 (33,2%),
- le faible taux de logements très ancien qui date d'avant 1945 (15,4%).

Une analyse de l'âge du parc des résidences principales, par commune, figure en annexe du présent document (tab 8).

8) La part des logements récents (construits après 1990) qui est de 33,2% soit un taux supérieur au taux départemental qui est 20,3%. Globalement, on peut considérer que le territoire communautaire dispose d'un parc de logements relativement récent (plus de 3 logements sur 10).

9) Environ 8 000 logements privés sont recensés sur l'intercommunalité, soit près de 20% du parc départemental (7 980/ 41 372 selon l'Insee en 2010).

10) L'analyse des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants (type d'habitat), selon les données FILOCOM 2013, donne les résultats suivants. Comparée à la référence départementale, le part de RP sur la commune de Dax (81,3%) et Grand Dax (85%) est supérieure à celle notée au niveau des Landes (75,1%). La part des RS, quant à elle, sur Dax (5,8%) et sur le Grand Dax (4,8%) est inférieure à celle notée au niveau du département (15,9%). Enfin, la part des LV enregistrée sur Dax (12,8%) et sur le Grand Dax (10,2%) est supérieure à celle du département (9%).

11) Un nombre important de copropriétés dites potentiellement fragiles existe sur le Grand Dax. Cet enjeu est important pour l'intercommunalité. En 2013, l'ANAH et la DGALN ont traité 350 données sur la CA du Grand Dax se décomposant comme suit : 189 de classe B, 65 de classe C et 96 de classe D (*). Une localisation précise reste toutefois à réaliser sur l'EPCI. D'ores et déjà, 83 copropriétés dites potentiellement fragiles ont été comptabilisées sur Dax, 10 sur Saint-Paul-lès-Dax, 1 sur Mées, 1 sur Saint-Vincent-de-Paul et 1 sur Sagnac-et-Cambran.

(*) *L'Anah distingue les copropriétés de classe A, de classe B, de classe C et de classe D (de A à D ; du plus faible au plus fort de fragilité). Afin de préserver le secret statistique, seules les données relatives aux copropriétés des familles B (copropriétés à surveiller), C (copropriétés potentiellement vulnérables) et D (copropriétés potentiellement fragiles) sont disponibles.*

PARC SOCIAL (Source DDTM40)

1) Le parc public (parc HLM) du Grand Dax est constitué de 3 071 logements dont plus de 63% se trouvent sur la commune de Dax et près de 27% sont situés sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax. Neuf logements locatifs sociaux sur dix sont localisés sur ces deux communes.

Nom de la collectivité	Parc LLS (HLM)	%
Angoumé	4	0,1
Benesse-lès-Dax	3	0,1
Dax	1940	63,2
Heugas	14	0,5
Mées	16	0,5
Narrosse	100	3,3
Oeyreluy	22	0,7
Rivière-Saas-Gourby	11	0,4
Saint-Paul-lès-Dax	824	26,8
Saint-Vincent-de-Paul	58	1,9
Seyresse	28	0,9
Tercis-lès-Bains	51	1,7
Total (CA du Grand Dax)	3071	100 %

Source : RPLS 2015

La gestion du parc public est essentiellement assurée principalement par XL Habitat (OPH des Landes) (87,5%), SNI (4,3%) et Clairsienne (2,8%), les autres bailleurs présents sur l'intercommunalité sont le Col, Foncière Logement, le Pact des Landes et Erilia qui représentent 5,4% du parc social.

Les financements en LLS (logements locatifs sociaux), sur la période 2008-2015, pour leur part (financements et PLUS, PLAI, PLS + PSLA) ont été les suivants :

LLS financés par commune (entre 2008 et 2015)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Angoumé		4							4
Bénesse-lès-Dax						11	31		42
Dax		24		133	114	80	21	96	468
Saint-Pandelon									-
Saint-Paul-lès-Dax		197	76	30			12	61	376
Saint-Vincent-de-Paul	24							20	44
Seyresse						18			18
Tercis les Bains			5						5
Total	24	225	81	163	114	109	64	177	957

Source : Sisal 2016

Plus de 950 logements locatifs sociaux ont donc été agréés depuis 2008 sur la CA du Grand Dax (extraction Sisal mai 2016). Par année, ces financements s'établissent comme suit :

LLS financés par année (entre 2008 et 2015)	Nombre	Observations
2008	24	10 PLAI + 14 PLUS
2009	225	47 PLAI + 32 PLS + 146 PLUS
2010	81	2 PLAI + 63 PLS + 3 PLUS + 13 PSLA
2011	163	7 PLAI + 78 PLS + 78 PLUS
2012	114	82 PLS + 32 PLUS
2013	109	21 PLAI + 54 PLUS + 34 PSLA
2014	64	34 PLAI + 30 PLUS
2015	177	42 PLAI + 135 PLUS
Total	957	163 PLAI + 255 PLS + 492 PLUS + 47 PSLA

Source : Sisal 2016

Bilan de la programmation par commune sur la période 2008-2015 :

- Elle a été effectuée principalement sur la commune de Dax : 48.9% (468/957) et sur celle de Saint-Paul-lès-Dax : 39.3% (376/957). Cette programmation est intervenue essentiellement sur ces deux communes en déficit de LLS au sens de l'article 55 de la loi SRU (cf. loi Duflot).

Ces chiffres sont toutefois à rapprocher des objectifs de programmation de logements sociaux sur la période du PLH 2014-2019 (ce document de programmation comprend d'ailleurs un tableau de la répartition par commune avec une typologie sur la durée du PLH) qui s'établir à 875 LLS :

- Villes-centres (Dax et Saint-Paul lès Dax) : 575 LLS dont 58 PLAI, 402 PLUS et 115 PLS,
- Pôles secondaires : 220 LLS dont 45 PLAI, 133 PLUS et 42 PLS,
- Autres communes : 80 LLS dont 7 PLAI, 57 PLUS et 16 PLS

Un premier bilan du PLH, en termes de réalisation de LLS, sera à réaliser, par la CA du Grand Dax prochainement (cf. évaluation à mi-parcours du PLH prévue par le CCH).

2) Deux communes de la CA sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et doivent désormais disposer d'un parc de 20 % de logements locatifs sociaux.

Article 55 de la loi SRU (CA du Grand Dax)	Nombre de RP (Inventaire)	LLS (décompte article 55)	% de LLS	Taux de LLS arrêté par la loi SRU	Nombre de logements manquants au 1 ^{er} janvier 2016
Dax	11750	2476	21,07%	20%	0
Saint-Paul-lès-Dax	6759	1069	15,81%	20%	283

Source : ddtm 2016 (inventaire 2015)

Dans le cadre du bilan 2014-2016 et des bilans triennaux à venir (2017-2019, 2020-2022 et 2023-2025), ces chiffres seront analysés, le nombre des logements manquants s'établit comme suit :

- Dax : 2 (2014-2016) (25%), 47 (2017-2019) (33%), 101 (2020-2022) (50%) et 213 (2023-2025) (100%)
- Saint-Paul-lès-Dax : 82 (2014-2016) (25%), 132 (2017-2019) (33%), 198 (2020-2022) (50%) et 338 (2023-2025) (100%)

A noter enfin la situation des communes de Narrosse et de Saint-Vincent-lès-Paul, qui comptent aujourd'hui plus de 3 000 habitants (3 178 pour la première et 3 048 pour la seconde) et qui vont atteindre, par ailleurs, certainement prochainement le cap des 3 500 habitants (à terme, ces collectivités sont susceptibles de rentrer dans le dispositif SRU). La situation de ces communes doit ainsi être suivie, dans les années à venir, avec attention.

3) La demande locative sociale sur le Grand Dax

Etat de la demande sur la CA du Grand Dax	Demande en instance	Demande de l'année	Demandes satisfaites	Commentaires
Etat de la demande (chiffres globaux)	1283	886	238	Demandes en instance et demandes de l'année : 90% sont localisés sur Dax et Saint-Paul-les-Dax
Etat de la demande (taille du ménage)	1275	870	232	Demandes en instance : 45% (1 personne) Demandes de l'année : 41% (1 personne) Demandes satisfaites :35% (2 personnes)
Etat de la demande (composition du ménage)	1271	870	215	Demandes en instance : 45% (1 personne isolée) Demandes de l'année : 41% (1 personne isolée)
Etat de la demande (typologie du logement recherché)	1273	879	231	Demandes en instance : 35% (T3) Demandes de l'année :39% (T3) Demandes satisfaites : 45% (T3)
Etat de la demande (motif de la demande)	1252	843	183	Demandes en instance : 18% (sans logement propre) Demandes de l'année :18% (sans logement propre) Demandes satisfaites :19% (logement trop petit)
Etat de la demande (situation du demandeur au regard du logement au moment de la demande)	1263	865	222	Demandes en instance : 29% (locataire HLM) Demandes de l'année : 25% (locataire du parc privé) Demandes satisfaites :34% (locataire du parc privé)
Etat de la demande (ressources du foyer année n-1 rapportées aux plafonds de référence)	1276	881	238	Demandes en instance : 67% =<PLAI Demandes de l'année :65% =<PLAI Demandes satisfaites :28% (données non renseignées)
Etat de la demande (revenu fiscal de référence du foyer année n -2)	1278	883	224	Demandes en instance :31% < 5000 € Demandes de l'année : 18% entre 10 000 et 15 000 e Demandes satisfaites :29% (données non renseignées)
Etat de la demande (ancienneté de la demande)	1283		223	Ancienneté moyenne pour les demandes satisfaites dans l'année : 12,4 mois Demandes en instance : 61% < 1 an Demandes de l'année :65% < 1 an

Etat de la demande (âge du demandeur)	1283	886	224	Demandes en instance :44% entre 60 et 54 ans Demandes de l'année :24% entre 30 et 44 ans Demandes satisfaites :28% entre 30 et 44 ans
Etat de la demande (statut professionnel)	1273	875	232	Demandes en instance : 32% (autre) Demandes de l'année :31% (autre) Demandes satisfaites :32% (autre)

Source : SNE (Numéro Unique) (situation au 31 décembre 2015)

La demande locative sociale demeure importante sur le Grand Dax. Plus de 1 200 demandes en instance ont été notées au 31 décembre 2015. A cette même date, 880 demandes ont été enregistrées à la fin de l'année dernière alors qu'environ seulement 250 demandes ont été satisfaites.

CONSTRUCTION NEUVE ET ACCESSION (Source DDTM40)

Le nombre de logements autorisés depuis l'an 2000 sur l'intercommunalité est de 9 290. Seulement 8 325 ont toutefois été commencés (dont 44,8% d'individuels et 53% de collectifs).

La construction neuve moyenne annuelle (de logements commencés) sur la période 2000-2014 est de 555 logements par an.

Nom de la collectivité	Logements autorisés (2000-2015)	Logements commencés (2000-2014)
Angoumé	53	53
Benesse-lès-Dax	86	53
Candresse	137	134
Dax	3482	3026
Gourbera	53	51
Herm	182	166
Heugas	130	116
Mées	236	228
Narrosse	460	440
Oeyreluy	161	138
Rivière-Saas-et-Gourby	149	142
Saint-Pandelon	65	56
Saint-Paul-lès-Dax	2842	2553
Saint-Vincent-de-Paul	554	522
Saunac-et-Cambran	191	185
Seyresse	180	168
Siest	26	24

Tercis-lès-Bains	177	146
Thétieu	106	105
Yzosse	20	19
Total (CA du Grand Dax)	9290	8325

Source : Sitadel 2016

Le tableau de la dynamique de production de logements (avec mention des logements individuels et des logements collectifs), par commune, figure en annexe du présent document (tab 9).

Près de 70% des logements commencés, au cours des dernières années, concerne le territoire des communes de Dax et de Saint-Paul-lès-Dax.

Ajoutons, en outre, que depuis 1996, le nombre de Prêt à taux Zéro accordé s'élève à 4 211, soit 221 par an (au cours des années 2007, 2010 et 2011, plus de 239 PTZ ont été octroyés annuellement, l'année 2010 étant une année record avec 271 PTZ délivrés).

HABITAT INDIGNE (Source DDTM40)

Depuis la mise en place du dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne (LHI) en 2012, la commission a enregistré 57 saisines sur les communes du territoire du Grand Dax.

Plus de 72% des saisines et des dossiers concernent la commune de Dax (41 dossiers). Les 16 autres dossiers de LHI concernent les communes d' Herm (1) de Heugas (1) de Mées (3) de Narrosse (3) de Saint-Paul-lès-Dax (4) de Saint-Vincent-de-Paul (1) de Tercis (1) de Thétieu (1) et d'Yzosse (1).

Par ailleurs, d'après les chiffres issus du « CD-Rom Parc Privé Potentiellement Indigne 2013 », **le taux de logements potentiellement indignes de la CA du Grand Dax se situe à 5.1%** soit 1213 logements.

Nom de la collectivité	Nombre de PPPI et part dans l'ensemble des RP privées	Population du PPPI/taille moyenne des ménages du PPPI
Dax	690 (7.1%)	1198 (1.74%)
Saint-Pau-lès-Dax	260 (4.4%)	484 (1.86%)
CA du Grand Dax	1213 (5.1%)	2222 (1.83%)
Landes	9353 (5.6%)	18 881 (2.02%)

Source : Anah (PPPI 2013)

L'intercommunalité a donc un taux de PPPI inférieur au taux noté au plan du département (5.6%).

⇒ la proportion de logements insalubres sur le territoire d'étude semble très fluctuante d'une commune à l'autre.

Le tableau du PPPI, par commune, figure en annexe du présent document (tab 9).

Au regard des informations disponibles, on note par exemple :

- peu de logements potentiellement insalubres sont recensés sur les communes d’Herm, de Narrosse, d’Oeyreluy, de Rivière-Saas et Gourby, de Saint-Paul-lès-Dax, de Seyresse et de Tercis-lès-Bains qui ont un taux inférieur à 5% (aucune donnée n’est toutefois disponible sur onze communes, en raison du secret statistique) ;
- seules les communes de Saint-Vincent-de-Paul et de Dax disposent d’un taux de PPPI supérieur à la moyenne départementale (5,6%) avec un taux supérieur à 6% ;
- à l’échelle départementale, le taux de propriétaires occupants dans le parc PPPI est de 5,6% (9 353 logements pour une population PPPI de 18 881 unités).

Nota : Précautions d'usage

- sont considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'ils étaient de qualité médiocre voire délabrés (en 1970, lors de la mise en place du classement cadastral par la DGI) et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus,
- le croisement de ces données permet de déterminer un Parc Privé Potentiellement Indigne à ne pas confondre avec l'habitat indigne ou l'habitat insalubre,
- l’interprétation brute des chiffres doit être relativisée par la faible mise à jour du classement cadastral,
- il convient donc d'analyser les données au sein d'un département et de n'interpréter que des écarts de volumes ou de taux significatifs.

PARC PRIVE – PROGRAMMES CONTRACTUELS (Source DDTM40)

Les principaux enjeux poursuivis par la collectivité au travers de l’OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) du Grand Dax (2015-2018) portent sur la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le soutien aux propriétaires en matière de travaux liés aux économies d'énergie et l'adaptation des logements à l'âge et au handicap.

La vocation initiale de cette OPAH est de favoriser la production de logements à loyers maîtrisés sur les communes ayant un marché immobilier tendu, en incitant des réhabilitations de qualité visant à l'amélioration de la performance énergétique des logements en vue d'une meilleure maîtrise des charges incombant aux locataires.

Les objectifs quantitatifs prévisionnels de l’OPAH ont été déclinés territorialement et prévoient la rénovation de 250 logements sur la CA du Grand Dax (170 Propriétaires Occupants et 80 Propriétaires Bailleurs).

A ce jour, au cours des dernières années, les financements Anah ont été les suivants :

- Année 2015 : 53 PO et 8 PB (objectifs 56 et 26)
- Année 2016 : 38 PO et 16 PB (objectifs 56 et 26)
- Année 2017 (objectifs : 58 PO et 28 PB)

A titre indicatif, au 15 juin 2016, le bilan de l'opération démontre la forte demande présente sur la CA du Grand Dax, puisque sur les 107 logements agréés (19 PB, 45 PO autonomie et 43 PO « Habiter Mieux » par l'Anah dans le cadre de ce programme, depuis l'entrée en vigueur de ce dispositif) sont situés principalement sur la commune de Dax.

Pour mémoire, le nombre de logements conventionnés (logements privés Anah au cours des années 2015 et 2016) ont été les suivants : 10 logements (5 sur Dax, 2 sur Heugas, 2 sur Narrosse et 1 sur Saint-Vincent de Paul).

4 – ANNEXES

TABLEAU 1 (POPULATION – INSEE 2013 – POP T1)

Nom de la collectivité	Population 2013	Population 2008	Ecart (variation 2013/2008)	Variation de la population 2013/2008 (en%) : taux d'accroissement annuel
Angoumé	292	253	39	2,9
Benesse-lès-Dax	531	508	23	0,9
Candresse	787	818	-31	-0,8
Dax	20776	20528	248	0,2
Gourbera	369	292	77	4,8
Herm	1094	1001	93	1,8
Heugas	1298	1233	65	1,0
Mées	1752	1679	73	0,9
Narrosse	3178	2851	327	2,2
Oeyreluy	1577	1552	25	0,3
Rivière-Saas-et-Gourby	1238	1147	91	1,5
Saint-Pandelon	704	746	-42	-1,2
Saint-Paul-lès-Dax	12956	12544	412	0,6
Saint-Vincent-de-Paul	3048	2944	104	0,7
Saunac-et-Cambran	1621	1554	67	0,8
Seyresse	851	789	62	1,5
Siest	124	109	15	2,6
Tercis-lès-Bains	1185	1154	31	0,5
Thétieu	695	633	62	1,9
Yzosse	390	413	-23	-1,1
Total (CA du Grand Dax)	54466	8537	1718	0,6
Département des Landes	397226	373142	24084	+ 1,3%

Source : Insee 2013

TABLEAU 2 (POPULATION – INSEE 2013 – POP T3)

Nom de la collectivité	Population (0-19 ans)	Population des + de 60 ans	Total (Insee 2013)
Angoumé	79	50	292
Benesse-lès-Dax	128	129	531
Candresse	198	174	787
Dax	3817	6668	20776
Gourbera	82	92	369
Herm	258	272	1094
Heugas	271	397	1298
Mées	390	460	1752
Narrosse	722	864	3178
Oeyreluy	377	322	1577
Rivière-Saas-et-Gourby	319	263	1238
Saint-Pandelon	145	207	704
Saint-Paul-lès-Dax	2398	4420	12956
Saint-Vincent-de-Paul	690	835	3048
Saunac-et-Cambran	390	480	1621
Seyresse	199	239	851
Siest	41	20	124
Tercis-lès-Bains	295	282	1185
Téthieu	160	179	695
Yzosse	82	116	390
Total (CA du Grand Dax)	11040	16534	54466
Département des Landes	87397	116908	397226

Source : Insee 2013

TABLEAU 3 (LOGEMENTS – Résidences Principales – INSEE 2013 – LOG T2)

Nom de la collectivité	Nombre de logements	RP (nombre)	%
Angoumé	125	113	90,4
Benesse-lès-Dax	245	218	89
Candresse	349	317	90,8
Dax	15650	11484	73,4
Gourbera	176	144	81,8
Herm	547	456	83,4
Heugas	604	548	90,7
Mées	801	742	92,7
Narrosse	1474	1361	92,4
Oeyreluy	588	556	94,6
Rivière-Saas-et-Gourby	560	492	87,8
Saint-Pandelon	320	285	89,1
Saint-Paul-lès-Dax	7858	6506	82,8
Saint-Vincent-de-Paul	1400	1230	87,8
Saunac-et-Cambran	720	655	91,1
Seyresse	382	355	92,9
Siest	47	43	90,8
Tercis-lès-Bains	543	502	92,4
Téthieu	314	292	92,9
Yzosse	188	171	90,8
Total (CA du Grand Dax)	32891	26471	80,50%
Département des Landes	242307	176405	72,08%

Source : Insee 2013

TABLEAU 4 (LOGEMENTS – Résidences Secondaires – INSEE 2013 – LOG T2)

Nom de la collectivité	Nombre de logements	RS (nombre)	%
Angoumé	125	2	1,7
Benesse-lès-Dax	245	9	3,7
Candresse	349	5	1,5
Dax	15650	2651	16,9
Gourbera	176	13	7,4
Herm	547	62	11,4
Heugas	604	31	5,1
Mées	801	17	2,2
Narrosse	1474	21	1,4
Oeyreluy	588	4	0,7
Rivière-Saas-et-Gourby	560	18	3,1
Saint-Pandelon	320	14	4,4
Saint-Paul-lès-Dax	7858	760	9,7
Saint-Vincent-de-Paul	1400	84	6,0
Saunac-et-Cambran	720	19	2,7
Seyresse	382	3	0,8
Siest	47	3	6,9
Tercis-lès-Bains	543	15	2,7
Téthieu	314	17	5,4
Yzosse	188	4	2,2
Total (CA du Grand Dax)	32891	3742	11,40%
Département des Landes	242307	49654	20,50%

Source : Insee 2013

TABLEAU 5 (LOGEMENTS – Logements Vacants – INSEE 2013 – LOG T2)

Nom de la collectivité	Nombre de logements	LV (nombre)	%
Angoumé	125	10	7,8
Benesse-lès-Dax	245	18	7,3
Candresse	349	27	7,7
Dax	15650	1515	9,7
Gourbera	176	19	10,8
Herm	547	28	5,2
Heugas	604	25	4,2
Mées	801	41	5,1
Narrosse	1474	92	6,2
Oeyreluy	588	28	4,7
Rivière-Saas-et-Gourby	560	51	9,1
Saint-Pandelon	320	21	6,6
Saint-Paul-lès-Dax	7858	592	7,5
Saint-Vincent-de-Paul	1400	86	6,2
Sagnac-et-Cambran	720	45	6,3
Seyresse	382	24	6,3
Siest	47	1	2,3
Tercis-lès-Bains	543	27	5,0
Thétieu	314	16	5,1
Yzosse	188	13	7,1
Total (CA du Grand Dax)	32891	2679	8,10%
Département des Landes	242307	16247	6,70%

Source : Insee 2013

TABLEAU 6 (LOGEMENTS – Maisons/appartements – INSEE 2013 – LOG T2)

Nom de la collectivité	Maisons (Insee 2013)	Appartements (Insee 2013)
Angoumé	109 (87,6%)	16 (12,4%)
Benesse-lès-Dax	221 (90,2 %)	23 (7,3%)
Candresse	326 (93,6%)	22 (6,4%)
Dax	4886 (31,2%)	10700 (68,4%)
Gourbera	171 (97,7%)	4 (2,3%)
Herm	510 (93,2%)	37 (6,8%)
Heugas	544 (90%)	55 (9,2%)
Mées	737 (92%)-	64 (8,0%)
Narrosse	1294 (87,8%)	175 (11,9%)
Oeyreluy	576 (98%)	12 (2%)
Rivière-Saas-et-Gourby	477 (85,2%)	80 (14,2%)
Saint-Pandelon	296 (92,5%)	20 (6,3%)
Saint-Paul-lès-Dax	4323 (55%)	3489 (44,4%)
Saint-Vincent-de-Paul	1150 (87,8%)	191 (13,7%)
Sagnac-et-Cambran	706 (98,1%)	12 (1,7%)
Seyresse	356 (92,9%)	25 (6,5%)
Siest	47 (100%)	0 (0%)
Tercis-lès-Bains	467 (85,9%)	76 (13,9%)
Thétieu	294 (93,6%)	17 (5,4%)
Yzosse	165 (87,5%)	24 (12,5%)
Total (CA du Grand Dax)	17 657 (53,7%)	15 042 (45,7%)
Département des Landes	176228 (72,7%)	64 635 (26,7%)

Source : Insee 2013

TABLEAU 7 (LOGEMENTS – Résidences Principales / Statut d'Occupation – INSEE 2013 – LOG T7)

Nom de la collectivité	RP (Insee 2013)	RP selon le statut d'occupation (Insee 2013) : propriétaire (53,2%)	RP selon le statut d'occupation (Insee 2013) : locataire (45%)
Angoumé	113	113 (91) (80,2%)	113 (21) (18,9%)
Benesse-lès-Dax	218	218 (160) (73,4%)	218 (52) (23,9%)
Candresse	317	317 (233) (73,5%)	317 (76) (24%)
Dax	11484	11484 (4234) (36,9%)	11484 (7017) (61,1%)
Gourbera	144	144 (123) (85,9%)	144 (13) (9,2%)
Herm	456	456 (341) (74,8%)	456 (104) (22,9%)
Heugas	548	548 (469) (85,6%)	548 (69) (12,6%)
Mées	742	742 (544) (80,1%)	742 (134) (18%)
Narrosse	1361	1361 (442) (79,4%)	1361 (102) (18,4%)
Oeyreluy	556	556 (442) (79,4%)	556 (102) (18,4%)
Rivière-Saas-et-Gourby	492	492 (359) (73,1%)	492 (123) (25%)
Saint-Pandelon	285	285 (221) (77,5%)	285 (56) (19,6%)
Saint-Paul-lès-Dax	6506	6506 (3574) (54,9%)	6506 (2842) (43,7%)
Saint-Vincent-de-Paul	1230	1230 (860) (69,9%)	1230 (337) (27,4%)
Saunac-et-Cambran	655	655 (490) (74,8%)	655 (156) (23,8%)
Seyresse	355	355 (270) (76,1%)	355 (79) (22,3%)
Siest	43	43 (37) (85%)	43 (6) (15%)
Tercis-lès-Bains	502	502 (333) (66,3%)	502 (166) (33,1%)
Téthieu	292	292 (222) 75,9%)	292 (64) (22%)
Yzosse	171	171 (130) (76,2%)	171 (40) (23,2%)
Total (CA du Grand Dax)	26470	14 076 (53,2% de 26 471)	11 906 (45% de 26 471)
Département des Landes	176405	114721 (65% de 176 405)	57074 (32,4% de 176 405)

Source : Insee 2013

TABLEAU 8 (LOGEMENTS – Résidences Principales selon la période d'achèvement – INSEE 2013 – LOG T5)

Nom de la collectivité	Nombre de RP	RP construites avant 2011	%	RP construites entre 1991 et 2010	%
Angoumé	113	109	96,46	60	53,10
Benesse-lès-Dax	218	216	99,08	65	29,82
Candresse	317	317	100	150	47,42
Dax	11484	11356	98,89	2676	23,30
Gourberra	144	136	94,44	69	47,92
Herm	456	417	91,45	173	37,94
Heugas	548	502	91,61	119	21,72
Mées	742	730	98,38	271	36,52
Narrosse	1361	1354	99,49	558	41,00
Oeyreluy	556	522	93,88	156	28,05
Rivière-Saas-Gourby	492	479	97,36	202	41,06
Saint-Pandelon	285	274	96,14	80	28,07
Saint-Paul-lès-Dax	6506	6309	96,97	2672	41,07
Saint-Vincent-de-Paul	1230	1226	99,67	636	51,71
Saunac-et-Cambran	655	635	96,95	236	36,03
Seyresse	355	321	90,42	131	36,90
Siest	43	43	100,00	18	41,86
Tercis-lès-Bains	502	502	100,00	150	29,88
Thétieu	292	291	99,66	121	41,44
Yzosse	171	169	98,83	61	35,67
Total (CA du Grand Dax)	26471	25908	97,8	8606	32,5
Département des Landes	176405	169710	96,2	55994	31,7

Source : Insee 2013

TABLEAU 9 (LOGEMENTS – Dynamique de Construction – Sitadel 2016)

Nom de la collectivité	Total des logements commencés entre 2000 et 2014	Logements individuels	Logements collectifs
Angoumé	53	45	8
Benesse-lès-Dax	53	43	8
Candresse	134	115	19
Dax	3026	540	2359
Gourbera	51	51	-
Herm	166	165	-
Heugas	116	101	15
Mées	228	203	25
Narrosse	440	421	19
Oeyreluy	138	122	16
Rivière-Saas-et-Gourby	142	134	8
Saint-Pandelon	56	54	2
Saint-Paul-lès-Dax	2553	774	2513
Saint-Vincent-de-Paul	522	374	143
Saunac-et-Cambran	185	180	3
Seyresse	168	162	6
Siest	24	24	-
Tercis-lès-Bains	146	120	25
Thétieu	105	90	15
Yzosse	19	14	5
Total (CA du Grand Dax)	8325	3732	4415
Département des Landes	60529	39276	18593

Source : Sitadel 2016

TABLEAU 10 (LOGEMENTS – PPPI – Anah 2013)

Nom de la collectivité	Nombre de PPPI	Part dans l'ensemble des Résidences Principales privées	Pop PPPI	Taille moyenne des ménages du PPPI
Angoumé	> 0:11 <	-	> 0:11 <	-
Benesse-lès-Dax	> 0:11 <	-	> 0:11 <	-
Candresse	<11:20<	-	35	-
Dax	690	7,1	1198	1,74
Gourbera	> 0:11 <	-	> 0:11 <	-
Herm	22	4,9	38	1,73
Heugas	> 0:11 <	-	22	-
Mées	<11:20<	-	36	-
Narrosse	12	1,0	33	2,75
Oeyreluy	12	2,2	22	1,83
Rivière-Saas-Gourby	20	4,1	45	2,25
Saint-Pandelon	> 0:11 <	-	> 0:11 <	-
Saint-Paul-lès-Dax	260	4,4	484	1,86
Saint-Vincent-de-Paul	71	6,0	134	1,89
Sagnac-et-Cambran	<11:20<	-	44	-
Seyresse	15	4,7	23	1,53
Siest	> 0:11 <	-	> 0:11 <	-
Tercis-lès-Bains	19	4,1	38	1,97
Thétieu	<11:20<	-	22	-
Yzosse	> 0:11 <	-	21	
Total (CA du Grand Dax)	1213	5,1	2222	1,83
Département des Landes	9353	5,6	18881	2,02

Source : Anah (PPPI 2013)

5 – GLOSSAIRE

A.L.U.R. :	Accès au logement et un urbanisme rénové (loi du 24 mars 2014)
A.N.A.H. :	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
C.C.H. :	Code de la Construction et de l'Habitat
F.I.L.O.C.O.M. :	Fichiers des Logements Communaux
H.L.M. :	Habitation à Loyer Modéré
I.N.S.E.E. :	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
L.L.S. :	Logements Locatifs Sociaux
L.H.I. :	Lutte contre l'Habitat Indigne
M.O.U.S. :	Maîtrise d'œuvre Urbaine Sociale
O.P.A.H. :	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
P.D.A.L.P.D. :	Plan départemental d'Action pour le logement des Personnes défavorisées
P.D.A.H.I. :	Plan départemental d'Accueil, d'hébergement et d'insertion
P.I.G. :	Programme d'Intérêt Général
P.L.S. :	Prêt Locatif Social
P.L.U.S. :	Prêt Locatif à Usage Social
P.L.A.I. :	Prêt Locatif aidé d'intégration
P.L.U. :	Plan local d'Urbanisme
P.L.U.i. :	Plan local d'Urbanisme intercommunal
P.L.H. :	Programme Local de l'Habitat
P.P.P.I. :	Parc privé potentiellement indigne
P.S.L.A. :	Prêt social de location-accession
P.T.Z. :	Prêt à taux zéro (PTZ +)
R.P.L.S. :	Registre du Parc Locatif Social
SITADEL :	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements et les locaux
S.C.O.T. :	Schéma de Cohérence Territoriale
S.R.U. :	Solidarité et Renouvellement Urbains (loi du 13 décembre 2000)