



HABITAT



MOBILITÉS



ÉCONOMIE



ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

5 - PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

PLUi-H approuvé le 18 décembre 2019 :

Modification n°1 approuvée le 14 février 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du 14 février 2024

Le Président,
M Julien DUBOIS

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

5- PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX



Sommaire

Sommaire	2
Tableau des figures.....	4
Préambule	5
Article L. 151-44 du code de l'urbanisme :	5
Article L. 151-45 du code de l'urbanisme :	5
Article L. 151-46 du code de l'urbanisme :	5
Article R. 302-1 du code de la construction et de l'habitation :	5
Fiche Action 1 : Répartir la production de logements sur le territoire	8
Fiche-Action 2 : Engager une stratégie foncière pour développer du logement pour tous.....	14
Fiche-Action 3 : Proposer une offre en primo accession à prix abordables permettant aux jeunes et aux familles de rester sur le territoire.....	16
Fiche-Action 4 : Poursuivre le rééquilibrage de l'offre sociale entre les polarités du territoire	18
Fiche-Action 5 : Améliorer le cadre de vie des quartiers en politique de la ville	25
Fiche-Action 6 : Faciliter l'accès au logement des ménages les plus précaires.....	27
Fiche-Action 7 : Permettre l'accueil de jeunes ménages, étudiants ou actifs, dans de bonnes conditions sur le territoire.....	29
Fiche-Action 8 : Développer des actions d'amélioration de l'habitat et lutter contre la vacance	31
Fiche-Action 9 : Programme « Action Cœur de Ville » à Dax	34
Fiche-Action 10 : Répondre aux besoins en logements liés à la sédentarisation des gens du voyage	37
Fiche-Action 11 : Adapter le parc de logements et développer une offre spécifique pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées.....	39
Fiche-Action 12 : Conforter le rôle de la communauté d'agglomération du Grand Dax dans les politiques de l'habitat et du logement.....	41
Budget du programme d'orientations et d'actions.....	43
Déclinaisons territoriales	44
ANGOUME	45
BENESSE LES DAX	46
CANDRESSE	47
DAX	48
GOURBERA.....	51
HERM	52

HEUGAS.....	53
MEES	54
NARROSSE	55
OYRELUY	56
RIVIERE SAAS ET GOURBY	57
SAINT PANDELON.....	58
SAINT PAUL LES DAX.....	59
SAINT VINCENT DE PAUL	61
SAINT VINCENT DE PAUL	62
SAUGNAC ET CAMBRAN.....	63
SEYRESSE.....	64
SIEST	65
TERCIS LES BAINS.....	66
TETHIEU	67
YZOSSE	68

Tableau des figures

Figure 1 : Déclinaison de la programmation de logements à l'échelle du POA et du PLUi-H.....	9
Figure 2 : Scénario 550 logements par an	10
Figure 3 Potentiel constructible estimé issu du PLUi H	11
Figure 4 : Déclinaison de la programmation de logements locatifs sociaux à l'échelle du POA par financements.....	21
Figure 5 : Déclinaison de la programmation de logements locatifs sociaux à l'échelle du POA par typologies préférentielles.....	22

Préambule

Le programme local de l'habitat (PLH) définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Il peut désormais être intégré dans le plan local d'urbanisme, opportunité saisie par les élus du PLH du Grand Dax.

Article L. 151-44 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat [...]

Article L. 151-45 du code de l'urbanisme :

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comporte un programme d'orientations et d'actions.

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme.

Article L. 151-46 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

Article R. 302-1 du code de la construction et de l'habitation :

Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.
- les pièces constitutives du PLH sont réparties dans le PLUi-H du Grand Dax de la manière suivante :
 - le diagnostic est intégré dans le rapport de présentation, au sein du diagnostic général,
 - les principes et objectifs du document d'orientation se trouvent dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

- le programme d'actions, ainsi que la présentation du dispositif d'observation de l'habitat et du foncier, sont détaillés dans le présent programme d'orientations et d'actions.

Le programme d'orientations et d'actions (POA) énonce la stratégie opérationnelle de la communauté d'agglomération du Grand Dax en matière d'habitat pour la période 2020-2025.

Le POA est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il décrit le cadre des actions sur logement et l'habitat qui permettront de répondre aux principaux objectifs fixés dans le PADD du PLUi-H (volet 2 du PLUi-H). Il se décline en 12 fiches actions.

En revanche, il est structuré sur une temporalité différente du PLUi. En effet, ce dernier fixe des objectifs et construit un projet de territoire pour les onze prochaines années (2020-2030). Les objectifs opérationnels et budgétaires du POA, quant à eux, sont fixés sur une durée de 6 ans, conformément à la durée de validité déterminée par le code de la construction et de l'habitat pour le PLH.

Conformément à l'article L 153-29 du code de l'urbanisme, lorsque le PLU tient lieu de PLH, l'organe délibérant de l'EPCI réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

De plus, 6 ans au plus tard après l'approbation du PLUi-H (art L 153-28 du code de l'urbanisme), une analyse des résultats au regard des objectifs généraux de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et des objectifs en matière d'habitat prévus par l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation doit être effectuée par le conseil communautaire qui devra décider de l'opportunité de réviser ou non le document d'urbanisme.

Ainsi, les objectifs, orientations et actions pourront être adaptés, revus et corrigés pour la période 2026 /2030.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS
Axe2: Un territoire équilibré et solidaire 1.1 : Maintenir voire renforcer l'offre d'équipements et de services au plus près de la population ✓ Répondre aux besoins liés au vieillissement, en termes de logements, d'équipements et de services et permettre l'accueil des populations âgées sur les centralités	Action 11. Adapter le parc de logements et développer une offre spécifique pour permettre le maintien à domicile
Axe2: Un territoire équilibré et solidaire Axe 1.2 Proposer une offre en logements diversifiée, adaptée aux évolutions des profils des habitants ✓ Equilibrer le développement résidentiel en accentuant l'effort de renouvellement ✓ S'appuyer sur une stratégie foncière pour maîtriser le coût du foncier ;	Action 1. Répartir la production de logements entre les polarités du territoire pour un développement équilibré Action 2. Engager une stratégie foncière pour développer du logement pour tous Action 12. Conforter le rôle de la CA du Grand Dax dans les politiques de l'habitat
✓ Développer une offre d'habitat diversifiée et abordable permettant un parcours résidentiel ✓ Limiter l'étalement urbain et développer des formes urbaines plus compactes.	Action 4. Poursuivre le rééquilibrage de l'offre sociale entre les polarités du territoire. Action 5. Améliorer le cadre de vie des quartiers politiques de la ville Action 6. Faciliter l'accès au logement des ménages les plus précaires
✓ Faciliter l'hébergement des jeunes actifs ou en formation	Action 3. Proposer une offre en primo-accession permettant aux jeunes et aux familles de se maintenir sur le territoire. Action 7. Permettre l'accueil de jeunes ménages, étudiants ou actifs dans de bonnes conditions sur le territoire
✓ Réhabiliter le parc vétuste et régénérer les centres anciens :	Action 8. Développer des actions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance Action 9. Programme Action « cœur de ville » à Dax.
✓ Répondre aux besoins spécifiques en logements	Action 10. Répondre aux besoins en logements liés à la sédentarisation des Gens du Voyage.

Fiche Action 1 : Répartir la production de logements sur le territoire

1-1. Objectifs

- ✓ Tendre vers un développement équilibré du Grand Dax ;
- ✓ Mettre sur le marché une offre nouvelle de logements en cohérence avec la croissance démographique ;
- ✓ Limiter l'impact environnemental de la production de logements.

1-2. Contenu de l'action

A la suite d'une période de forte croissance démographique (1999-2008), le Grand Dax connaît un ralentissement de la hausse de sa population. Entre 2008 et 2013, l'agglomération accueille 1 718 résidents supplémentaires. Sur la période, 475 logements neufs ont été livrés par an, parmi lesquels 313 logements ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire (soit 66 % de la construction). Ce phénomène est dû à la décohabitation des ménages, au vieillissement de la population, et une diminution de la taille des ménages auxquels s'ajoutent une augmentation de la vacance et des résidences secondaires. On constate sur la dernière période une hausse des rythmes de production sur l'ensemble des communes, par rapport aux années précédentes, mais un rythme néanmoins moindre au regard de la période 2006-2010 où le développement était porté par les dispositifs d'investissement locatif.

Pour répondre aux objectifs du SCoT et aux enjeux démographiques du territoire, il est nécessaire de produire **550 logements par an, répartis entre les différentes polarités**.

En revanche, les ambitions démographiques sont nettement différentes.

Le scénario de programmation résidentielle retenu correspond à un développement intermédiaire entre celui observé au cours de la fin des années 2000 au cours desquelles le développement résidentiel était particulièrement dynamique sur le secteur en lien avec les dispositifs de défiscalisation (plus de 900 logements livrés par an entre 2006 et 2010).

Depuis cette période, le Grand Dax a connu un fort ralentissement de sa dynamique de production. Le rythme de production devient largement porté par la construction individuelle et la croissance démographique chute fortement. Cette production de 550 logements annuels devrait permettre de répondre aux besoins de sa population interne mais aussi d'assurer l'accueil du flux migratoire. Ainsi, tenant compte des hypothèses suivantes :

- ✓ ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages : environ 1,83 personne par ménage à horizon 2030
- ✓ maintien des taux de vacance (environ 8%) et de résidences secondaires (environ 12%)
- ✓ renouvellement de l'offre de logements obsolètes sur un rythme légèrement supérieur à celui observé récemment – effet Cœur de Ville (30 logements par an)

Le territoire s'inscrira dans une croissance démographique de l'ordre **de 1% par an** pour atteindre une population d'environ **62 500 habitants à l'horizon 2030** (soit environ 500 habitants supplémentaires par an).

Ces perspectives démographiques sont nettement inférieures à celles affichées au sein du SCOT car les hypothèses retenues dans le cadre de l'élaboration du scénario SCOT se basaient sur une période de

très forte croissance démographique et d'attractivité résidentielle au cours de laquelle les besoins dits « internes » au territoire étaient beaucoup plus faibles (stabilité de la taille des ménages liée à l'arrivée de famille, vacance très contenue, etc.) ce qui s'est traduit dans le scénario par une absence de prise en compte des besoins en logements interne au territoire (cf « point mort de la construction)

Le contexte ayant évolué, c'est environ 1 logement produit sur 2 (265 parmi les 550 logements par an) qui répondra aux besoins liés au maintien de la population, avec la répartition suivante :

- ✓ besoins liés au desserrement : 139 par an
- ✓ besoins liés au renouvellement du parc : 30 par an
- ✓ besoins liés au maintien de la vacance et des résidences secondaires : 96 par an

Par ailleurs ce scénario de production de logements s'appuie largement sur les polarités structurantes du territoire également identifiées dans le SCoT. La hiérarchisation de la croissance prend en compte le poids démographique, le rôle économique et le niveau d'équipements des communes et permet ainsi de fixer un rythme de développement adapté pour chacune d'entre elles.

Ainsi, les pôles urbains et secondaires ont vocation à accueillir 80 % de la production nouvelle de logements sur le territoire.

Le tableau intitulé « Déclinaison de la programmation de logements à l'échelle du POA et du PLUi-H » (figure 2) précise la répartition à l'échelle du territoire. A noter les deux échelles de temps entre le POA, définit pour une période de 6 ans (2020-2025) et le PLUi-H, qui se projette sur une dizaine d'années. L'attractivité de la commune de Dax est notamment liée au développement d'une offre commerciale et d'équipements adaptée au rôle central qu'elle a vocation à jouer au sein de son agglomération pour répondre aux demandes de la population.

Le développement de l'offre de logements doit être qualitatif tout en répondant aux attentes de la population et en limitant la consommation d'espaces.

Ainsi, il est nécessaire de :

- ✓ Encourager la reconquête du parc existant en engageant des actions de lutte contre la vacance structurelle, notamment au cœur de la ville de Dax qui concentre les situations de vacance – *en lien avec les actions 8 et 9* ;
- ✓ Orienter la production sur les secteurs au sein de l'enveloppe urbaine et en continuité immédiate (dents creuses, renouvellement urbain) – *en lien avec l'action 2* ;
- ✓ Favoriser le développement d'une offre diversifiée pour répondre localement aux besoins : rééquilibrage de l'offre sociale et diversification des typologies de logements – *en lien avec les actions 3 et 4*.

Le Grand Dax doit proposer une offre de logements moins consommatrice d'espace en :

- ✓ Axant le développement des logements individuels vers les opérations groupées (lotissements communaux par exemple), permettant à la fois de maîtriser les surfaces de terrains et aboutissant à des niveaux de prix plus abordables (maîtrise publique de l'opération et surfaces plus réduites) ;
- ✓ Installant un groupe de travail avec les opérateurs et organiser des actions de sensibilisation avec l'appui du CAUE sur les formes urbaines conciliant accès extérieur, préservation de l'intimité et densité ;
- ✓ Tout en veillant à la qualité des logements produits en densité,
- ✓ Et en évitant une mutation franche des secteurs pavillonnaires par la maîtrise des hauteurs, un travail sur les matériaux, les limites séparatives, etc. afin que la densité soit mieux acceptée.

1-3. Outils mobilisables

Les outils du PLUi-H :

- ✓ Définition des zones de développement en cohérence avec le niveau d'équipement du territoire ;
- ✓ Réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs de développement futurs (zones 1AU) qui précisent les objectifs en matière de production de logements et les densités, et au sein de l'enveloppe urbaine sur des secteurs de développement stratégiques, à proximité des centralités équipées en services, commerces et équipements ;
- ✓ Priorisation et hiérarchisation des ouvertures à l'urbanisation.

1-4. Pilotage et partenariats

- ✓ Pilotage : le Grand Dax et les communes ;
- ✓ Partenaires : opérateurs (bailleurs, promoteurs immobiliers, architectes, paysagistes, géomètres ...), SATEL, EPF des Landes, Etat...

1-5. Moyens financiers et humains

- ✓ Financier : aucun moyen financier direct ;
- ✓ Humains : le Grand Dax sera en charge du suivi des projets de logements et de la consommation foncière dans le cadre de son observatoire, ainsi que du suivi opérationnel des opérations sur foncier communautaire.

1-6. Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre de logements commencés, et répartition au regard de la structuration territoriale ;
- ✓ Evolution de la vacance ;
- ✓ Evolution du nombre de résidences secondaires ;
- ✓ Nombre de logements construits selon les formes urbaines : individuel, collectif, individuel groupé

1-7. Calendrier

- ✓ 2020-2025

Figure 2 : Déclinaison de la programmation de logements à l'échelle du POA et du PLUi-H

Eléments de référence

		Livraison 2006-2010		Livraisons 2010 - 2016		
		Sur 5 ans	par an	Sur 7 ans	par an	%
Angoumé	Pôles de proximité	24	5	7	1	0,3%
Bénesse-lès-Dax	Pôles de proximité	12	2	7	1	0,3%
Candresse	Pôles de proximité	64	13	36	5	1,6%
Dax	Pôle urbain	1941	388	809	101	35,8%
Gourbera	Pôles de proximité	38	8	9	1	0,4%
Herm	Pôles de proximité	56	11	49	6	2,2%
Heugas	Pôles de proximité	30	6	69	9	3,1%
Mées	Pôles secondaires	81	16	68	9	3,0%
Narrosse	Pôles secondaires	194	39	123	15	5,4%
Oeyreluy	Pôles secondaires	32	6	64	8	2,8%
Rivière-Saas-et-Gourby	Pôles de proximité	59	12	46	6	2,0%
Saint-Pandelon	Pôles de proximité	21	4	27	3	1,2%
Saint-Paul-lès-Dax	Pôle urbain	1694	339	629	79	27,9%
Saint-Vincent-de-Paul	Pôles secondaires	205	41	121	15	5,4%
Saunac-et-Cambran	Pôles secondaires	127	25	28	4	1,2%
Seyresse	Pôles de proximité	14	3	76	10	3,4%
Siest	Pôles de proximité	4	1	11	1	0,5%
Tercis-les-Bains	Pôles secondaires	47	9	46	6	2,0%
Téthieu	Pôles de proximité	34	7	29	4	1,3%
Yzosse	Pôles de proximité	9	2	4	1	0,2%
Pôle urbain		3635	727	1438	180	64%
Pôles secondaires		654	131	386	48	17%
Pôles de proximité		397	79	434	54	19%
Grand Dax		4686	937	2258	282	100%

Figure 3 : Scénario 550 logements par an

		% de la production intercommunale	Nombre de logements / an	Nombre de logements sur 6 ans (POA)
Angoumé	Pôles de proximité	1%	4	23
Bénesse-lès-Dax	Pôles de proximité	1%	4	23
Candresse	Pôles de proximité	2%	11	66
Dax	Pôle urbain	32%	176	1056
Gourbera	Pôles de proximité	1%	4	23
Herm	Pôles de proximité	3%	14	83
Heugas	Pôles de proximité	4%	19	116
Mées	Pôles secondaires	3%	17	99
Narrosse	Pôles secondaires	4%	22	132
Oeyreluy	Pôles secondaires	2%	11	66
Rivière-Saas-et-Gourby	Pôles de proximité	3%	15	89
Saint-Pandelon	Pôles de proximité	2%	8	50
Saint-Paul-lès-Dax	Pôle urbain	28%	154	924
Saint-Vincent-de-Paul	Pôles secondaires	7%	36	215
Saunac-et-Cambran	Pôles secondaires	3%	14	83
Seyresse	Pôles de proximité	2%	11	66
Siest	Pôles de proximité	1%	4	23
Tercis-les-Bains	Pôles secondaires	2%	11	66
Téthieu	Pôles de proximité	2%	12	69
Yzosse	Pôles de proximité	1%	5	30
Pôle urbain		60%	330	1980
Pôles secondaires		20%	110	660
Pôles de proximité		20%	110	660
Grand Dax		100%	550	3300

Figure 4 : Potentiel constructible estimé issu du PLUI H

		Nombre de logements prévus en OAP (avec gol 1Aug)	Nombre de logements en renouvellement/densification
Angoumé	Pôles de proximité	27	2
Bénésse-lès-Dax	Pôles de proximité	65	0
Candresse	Pôles de proximité	76	20
Dax	Pôle urbain	866	1328
Gourbera	Pôles de proximité	14	6
Herm	Pôles de proximité	50	29
Heugas	Pôles de proximité	88	14
Mées	Pôles secondaires	121	110
Narrosse	Pôles secondaires	152	117
Oeyreluy	Pôles secondaires	275	49
Rivière-Saas-et-Gourby	Pôles de proximité	104	47
Saint-Pandelon	Pôles de proximité	77	34
Saint-Paul-lès-Dax	Pôle urbain	1166	573
Saint-Vincent-de-Paul	Pôles secondaires	240	112
Saunac-et-Cambran	Pôles secondaires	74	50
Seyresse	Pôles de proximité	88	16
Siest	Pôles de proximité	17	9
Tercis-les-Bains	Pôles secondaires	291	22
Téthieu	Pôles de proximité	52	27
Yzosse	Pôles de proximité	47	6
Pôle urbain		2032	1824
Pôles secondaires		1153	461
Pôles de proximité		705	194
Grand Dax		3890	2479

Fiche-Action 2 : Engager une stratégie foncière pour développer du logement pour tous

2-1. Objectifs

La mise en place d'une politique foncière locale est une condition de réussite d'une politique locale de l'habitat. Au regard des objectifs de production de logements et de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers retenus, la question du foncier et des formes urbaines apparaît capitale pour maîtriser le développement de l'agglomération. La stratégie foncière du Grand Dax reposera sur 2 objectifs :

- ✓ Maîtriser la programmation résidentielle et favoriser la mise sur le marché de logements à prix abordable ;
- ✓ Limiter la consommation foncière liée à l'habitat.

2-2. Contenu de l'action

Il s'agit de mettre en place une stratégie intercommunale sur les fonciers à enjeux :

- ✓ Réalisation **d'un diagnostic foncier** afin d'identifier des secteurs à enjeux dans les différentes communes. Cette étude portera sur l'ensemble du territoire. Elle permettra de recenser les disponibilités foncières et de cadrer leur développement via la réalisation d'OAP intégrant des dispositions relatives à la mixité sociale et respectant les densités du SCoT ;
- ✓ Mettre en place une veille sur les fonciers à enjeux (secteurs centraux ou en mutation) via une veille des Déclarations d'Intention d'Aliéner et envisager l'acquisition sur des terrains pouvant présenter un intérêt communautaire ;
- ✓ Améliorer l'information auprès des communes sur les collaborations possibles avec l'EPFL ou la SATEL (tenue de réunions de présentation) afin de favoriser la mise en œuvre d'opération publique d'aménagement ;
- ✓ Intégrer un volet consommation foncière à l'observatoire de l'habitat : assurer un suivi des permis de construire et mettre à jour le recensement des potentiels fonciers identifiés dans le cadre du PLUi-H.

Une attention particulière sera portée sur les secteurs nécessitant des actions de renouvellement urbain en mobilisant si nécessaire les outils coercitifs :

- ✓ Intervenir sur le parc privé très dégradé par des actions de démolitions ou restructuration lourde, en mobilisant les financements Anah et du Plan Action Cœur de Ville – *en lien avec l'action 9.*

2-3. Outils mobilisables

En concertation avec les communes, **un plan d'action foncière** peut être mis en œuvre afin d'identifier des secteurs de développement stratégiques, à proximité des centralités équipées en services, commerces et équipements. Ce plan d'action pourra utiliser les différents outils à disposition des collectivités :

- ✓ Encadrement des initiatives privées : réalisation d'OAP et instauration de servitudes de mixité sociale (SMS) ;
- ✓ Action foncière publique ;
- ✓ Priorisation des dents creuses, secteurs en renouvellement urbain et préemption sur les terrains stratégiques (par les communes ou avec l'appui de l'EPF ou de la SATEL)

- ✓ Outils coercitifs de lutte contre l'habitat indigne : opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (ORI) en particulier dans le pôle urbain.

2-4. Pilotage et partenariats

- ✓ Pilotage : le Grand Dax et les communes ;
- ✓ Partenaires : EPF des Landes, SATEL.

2-5. Moyens financiers et humains

- ✓ Financier : cotisation EPFL 155 000 € par an auquel s'ajoutera le coût de portage du foncier jugé d'intérêt communautaire ;
- ✓ Humains : le Grand Dax sera en charge de la veille sur les fonciers stratégiques et du suivi de la construction via son observatoire de l'habitat et du foncier. Il assurera un rôle d'animation via des actions de sensibilisation et communication sur le sujet des formes urbaines et de la stratégie foncière auprès des communes.

2-6. Indicateurs de suivi

- ✓ Consommation foncière liée à l'habitat et mobilisation des secteurs d'OAP ;
- ✓ Nombre d'hectares acquis par l'EPFL ;
- ✓ Nombre d'opération d'aménagement réalisée suite à une maîtrise foncière publique ;
- ✓ Nombre de logements commencés dans le cadre d'actions foncières publiques ;
- ✓ Acquisition de foncier d'intérêt communautaire (localisation, superficie ...) ;
- ✓ Nombre d'exercice ou de délégation du droit de préemption.

2-7. Calendrier

- ✓ 2020-2025

Fiche-Action 3 : Proposer une offre en primo accession à prix abordables permettant aux jeunes et aux familles de rester sur le territoire

3-1. Objectifs

Les conditions d'achat ont longtemps incité les acquéreurs potentiels à investir en périphérie et sur des produits neufs. Aujourd'hui, il s'agit d'encourager l'accession à la propriété dans les centres anciens (ville de Dax et autres communes) pour contribuer à la reconquête du parc vacant et dégradé tout en favorisant la mixité sociale.

- ✓ Permettre le maintien et l'installation des familles sur le cœur de l'agglomération en mettant sur le marché une offre de logements abordables en accession ;
- ✓ Diversifier l'offre de logements proposée dans (et à proximité) des quartiers en politique de la ville (QPV) dans une logique de mixité sociale ;
- ✓ Accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel vers l'accession.

3-2. Contenu de l'action

Il s'agit de développer une offre de logements neufs en accession abordable en mobilisant différents types de production : accession sociale classique portée par des bailleurs HLM, mobilisation de la TVA à taux réduit dans le rayon de 300 mètres des QPV, vente HLM, mobilisation de l'organisme foncier solidaire, action publique foncière ...

- ✓ Axer le développement vers les produits les plus adaptés au contexte local : petites opérations en intermédiaire ou individuel groupé proposant des espaces privatifs et collectifs de qualité, dans le respect des objectifs de densité ;
- ✓ Améliorer la mixité sociale dans les QPV par la production d'opérations au sein ou à proximité de ces quartiers et proposer des possibilités de parcours résidentiels aux ménages issus du parc social ;
- ✓ Participer à la définition des stratégies de vente HLM avec les bailleurs sociaux lors de l'élaboration de leur convention d'utilité sociale (CUS), prioriser les logements individuels et hors des communes assujetties à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

La communauté d'agglomération du Grand Dax va poursuivre les actions d'accompagnement vers l'accession : poursuite du passeport accession (aide financière et accompagnement à l'accession, en particulier dans l'ancien). Encourager en collaboration avec les bailleurs sociaux le développement d'opération en Prêt Social Location Accession (PSLA). En effet, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, permet de compter ces opérations en tant que logements locatifs sociaux pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Encourager la maîtrise publique des opérations d'aménagement en particulier dans le pôle urbain et les pôles secondaires, afin de maîtriser les prix de sortie à des niveaux abordables ; ou dédier une part des lots à un prix de vente inférieur aux prix du marché.

3-3. Outils mobilisables

- ✓ Réalisation d'OAP en secteur de renouvellement urbain ;

- ✓ Mobilisation des différents modes de production de logements abordables : financement PSLA, accession sociale classique, TVA réduite en QPV ...
- ✓ Maîtrise publique du foncier (stratégie foncière, cf. fiche action 2) ;
- ✓ Financement Anah dans le parc privé.

3-4. Pilotage et partenariats

- ✓ Pilotage : le Grand Dax et les communes.
- ✓ Partenaires : opérateurs (bailleurs, promoteurs, coopératives HLM), agence départementale d'information sur le logement (ADIL), EPFL.

3-5. Moyens financiers et humains

- ✓ Financier : participations et animation dans le cadre du Passeport Accession : 150 000 € par an ; aide au dispositif PSLA : 75 000 € par an ;
- ✓ Humains : le Grand Dax participera au développement de l'offre en accession sociale en poursuivant les actions financières et d'animation dans le cadre du passeport accession, en assurant le suivi des opérations d'accession sociale et des ventes de logements sociaux.

3-6. Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre de logements réalisés en accession sociale : financements PSLA et opérations en TVA réduite ;
- ✓ Nombre de ménages accompagnés dans le cadre du dispositif passeport accession ;
- ✓ Caractéristiques des logements accompagnés dans le cadre du dispositif passeport accession (superficies, typologie, formes urbaines) ;
- ✓ Suivi des opérations publiques d'aménagement à vocation d'habitat (localisation, prix de sortie).

3-7. Calendrier

- ✓ 2020-2025

Fiche-Action 4 : Poursuivre le rééquilibrage de l'offre sociale entre les polarités du territoire

Contexte

En 2018, le parc de logement HLM représente environ 13 % des résidences principales au sein de la communauté d'agglomération du Grand Dax soit 3 238 logements locatifs sociaux.

Les différents indicateurs illustrent une fragilité socio-économique des ménages de l'agglomération tant parmi les occupants du parc public ou privé que parmi les demandeurs. En effet, le pôle urbain se caractérise par la présence d'un parc social globalement ancien avec plus d'un tiers de l'offre construite avant les années 1970. A l'inverse, en dehors du pôle urbain, la dynamique de production locative sociale est récente. Elle constitue un enjeu sur le territoire car elle permet dans les communes une densification et une diversification de l'offre de logements.

Toutefois la production de logements sociaux et les efforts de la communauté d'agglomération du Grand Dax pour soutenir cette production méritent d'être structurés. En effet, les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU doivent continuer à produire. La ville de Saint-Paul-lès-Dax, en rattrapage, affichera une production dynamique, 30 % des nouveaux logements seront des logements locatifs sociaux.

Par ailleurs une attention particulière sera portée sur les communes de Saint-Vincent-de-Paul et de Narrosse. En effet, elles pourraient atteindre le seuil des 3 500 habitants dans le courant de la prochaine décennie, si le taux de croissance de leur population se maintient.

Dans le cadre du présent POA, il ne s'agit pas de fixer sur ces communes des objectifs de production de logements locatifs visant à atteindre d'ores et déjà les objectifs de la loi SRU, objectifs qui seraient démesurés et non adaptés au contexte local et actuel. De plus, la loi ELAN modifie l'horizon de rattrapage pour les communes qui basculent dans la géographie SRU à compter du 1^{er} Janvier 2015. Celles-ci bénéficieront de 2 périodes triennales supplémentaires pour atteindre leurs objectifs, soit jusqu'au 31/12/2031, ce qui vient donc étaler le rythme de production dans le temps.

Toutefois, par souci d'anticipation, Narrosse et Saint-Vincent-de-Paul afficheront également une production dynamique de 30% de logements locatifs sociaux, au-delà des objectifs du SCoT, afin d'éviter un phénomène ultérieur de « rattrapage ».

Le rééquilibrage de l'offre sociale se décompose de la façon suivante :

- ✓ **Dax : 25 % de la production de logements en locatif social afin d'assurer le maintien du taux SRU ;** au maximum 30 % de PLS et au minimum 30 % de PLAI ;
- ✓ **Saint-Paul-lès-Dax : 30 % de la production de logements en locatif social ;** au maximum 30 % de PLS et au minimum 30 % de PLAI ;
- ✓ **Narrosse et Saint-Vincent-de-Paul : 30 % de la production de logements en locatif social ;** au maximum 30 % de PLS et au minimum 20 % de PLAI ;
- ✓ **Pôles secondaires (Mées, Oeyreluy, Saugnac et Tercis) : 20 % de la production de logements en locatif social ;** et au minimum 20 % de PLAI ;
- ✓ **Pôles de proximité (Angoumé, Bénesse-lès-Dax, Candresse, Gourbera, Herm, Heugas, Rivière-Saas-et-Gourby, Saint-Pandelon, Seyresse, Siest, Téthieu et Yzosse) : 10 % de la production de logements en locatif social ;** une production orientée vers le PLUS.

(Cf. tableaux ci-après).

Enfin, les objectifs de production pour l'ensemble des communes seront revus à chaque période triennale d'évaluation soit 2023 /2026 / 2029.

Objectifs triennaux article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)

Aujourd'hui, sur le territoire communautaire, Dax et Saint-Paul-lès-Dax sont soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Dax a atteint l'objectif de 20%, et doit le conforter, et Saint-Paul-lès-Dax est exonérée du prélèvement car elle bénéficie de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU).

Toutefois, ces communes sont soumises à des obligations triennales de production qui sont à la fois :

- ✓ **Quantitatives** : il est fixé aux communes un nombre minimal de logements sociaux à financer ou à mettre en service sur la période triennale, qui doivent les amener à produire du logement locatif social, en vue d'atteindre le taux légal applicable à l'échéance de 2025 ;
- ✓ **Qualitatives** : les logements locatifs sociaux financés sur la période triennale doivent respecter une répartition équilibrée, avec un minimum de 30 % de logements très sociaux - dits PLAI- pour loger les ménages à très faibles ressources et a contrario un maximum de 30 % de logements sociaux -dits PLS- destinés aux ménages dont les plafonds de ressources excèdent le logement social classique mais qui rencontrent des difficultés pour se loger dans le libre.

Les objectifs triennaux donnés sont les suivants :

Communes	Objectifs 2020 /2022	Objectifs 2023/2025
Saint-Paul-lès-Dax	189	317
Dax	94	197

Concernant **la ville de Dax**, le PLUi-H fixe des objectifs de production de logements locatif sociaux au sein de chaque zone à urbaniser (AU) afin de respecter les objectifs du POA (cf. déclinaison territoriale Dax). Dans le cadre du POA, Dax doit produire 264 logements locatifs sociaux, l'aménagement des zones à urbaniser devrait créer 168 logements locatifs sociaux. L'objectif sera atteint en complétant l'offre, soit un minimum de 94 logements, par le biais d'opération de construction en diffus et en renouvellement urbain. Le programme « action cœur de ville » devrait permettre notamment d'atteindre ces objectifs.

Par ailleurs, plusieurs projets de logements locatifs sociaux, non concernés par les OAP, sont en cours d'étude et de réalisation, et représentent 252 logements :

- ✓ Les terrasses du Golf : 15 logements ;
- ✓ Le quartier de la gare, projet « Confluences » : 34 logements ;
- ✓ Les Jardins de Saubagnacq : 26 logements.
- ✓ Village Alzheimer : 112 logements,
- ✓ Les Muletiers : 30 logements,
- ✓ EHPAD les Glycines : 35 logements supplémentaires ;

Les objectifs du POA et ceux déterminés dans les conventions triennales pour la même période sur Dax sont compatibles.

Concernant **la ville de Saint-Paul-lès-Dax**, il est à noter qu'elle a intensifié sa production de logements locatifs sociaux ces dernières années afin de se conformer à l'article 55 de la loi SRU. De plus, elle affiche

dans le POA une production dynamique avec un taux de 30 % de logements locatifs sociaux à mettre en œuvre dans les futures opérations d'aménagement et de construction.

Le PLUi-H fixe des objectifs de production de logements locatif sociaux au sein de chaque zone à urbaniser (AU) afin de respecter les objectifs du POA (cf. déclinaison territoriale Saint-Paul-lès-Dax). Dans le cadre du POA, Saint-Paul-lès-Dax doit produire 277 logements sociaux. L'aménagement des zones à urbaniser devrait créer 380 logements locatifs sociaux. Il existe également sur cette commune des potentialités d'aménagement en renouvellement urbain.

Par ailleurs, plusieurs projets de logements locatifs sociaux, non concernés par les OAP, sont en cours d'étude et de réalisation, et représentent 243 logements :

- ✓ La Chêneraie : 53 logements,
- ✓ La Chataigneraie : 34 logements,
- ✓ Lysandra : 39 logements,
- ✓ Iparla : 29 logements,
- ✓ rue Marc Abraham : 38 logements
- ✓ La Pince » : 18 logements,
- ✓ Rue Jean Prudet : 32 logements,

Les objectifs du POA et ceux déterminés dans les conventions triennales pour la même période sur Saint-Paul-lès-Dax sont compatibles

4-1. Objectifs

- ✓ Répondre à la demande locative sociale exprimée sur le territoire, en développant une offre suffisante et adaptée au profil des demandeurs ;
- ✓ Inscrire le développement de l'offre sociale dans une logique de mixité.

4-2. Contenu de l'action

- ✓ Engager un rythme de production de l'ordre de :

130 logements locatifs sociaux par an, soit 23% de la production totale (dans le respect des orientations du SCoT).

Cette production doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- ✓ Permettre à Dax de maintenir son taux de logements sociaux à 20%, et à Saint-Paul-lès-Dax de respecter ses objectifs de production ;
- ✓ Anticiper l'assujettissement de Narrosse et de Saint-Vincent-de-Paul à la loi SRU, leur dynamique démographique laissant à penser qu'elles dépasseront le seuil de 3 500 habitants d'ici la fin d'application du PLUi-H ;
- ✓ Pour les autres communes : tendre vers un rééquilibrage de l'offre sociale entre les différentes polarités et favoriser le développement au plus près des besoins exprimés, en tenant compte toutefois de la présence d'aménités urbaines suffisantes (commerces, équipements, services et transports en commun) ;
- ✓ Limiter la construction de logements sociaux dans les QPV ;
- ✓ Augmenter la part de PLAI dans la construction neuve hors des QPV afin de permettre des attributions aux ménages précaires hors de ces quartiers ;
- ✓ Orienter la production sociale vers les petits et moyens logements, compte tenu du profil du parc existant et de celui des demandeurs (46% de la demande exprimée vers les T2) :

tendre vers la répartition suivante à l'échelle du Grand Dax : **30 % de T1/T2 – 40% de T3 – 30 % de T4 et +**, avec une déclinaison différenciée par commune (cf. tableau ci-après) ;

Les grands principes :

- ✓ Encourager la diversité des types de financement (PLAI, PLUS, PLS) au sein des opérations, afin de favoriser la mixité sociale dans chaque résidence : **minimum 30 % de PLAI et maximum 30 % de PLS par opération** ; à décliner selon les secteurs.
- ✓ Favoriser la diversification des modes de production en s'appuyant sur le parc existant (opération d'acquisition-amélioration), conventionnement dans le cadre de la future OPAH, et encadrer la vente de logements sociaux.
- ✓ Veiller au respect de la convention de partenariat pour le développement du logement social dans les Landes (co-signée en avril 2017 par le Département, l'AROSHA et différents bailleurs sociaux) dans les opérations neuves : limitation de la concurrence entre opérations neuves, réponse à la diversité des besoins, innovation dans les logements produits et les modes d'habiter.

Les tableaux intitulés « Déclinaison de la programmation de logements locatifs sociaux à l'échelle du POA » (figures 3 et 4) précise la répartition à l'échelle du territoire par financements et par typologies préférentielles.

4-3. Outils mobilisables

- ✓ Détermination de secteurs de mixité sociale (sur les opérations de taille pertinente) ;
Modalités d'application : L'article L.151-15 du code de l'urbanisme permet de « *délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »
Selon les objectifs de production définis, ces secteurs sont identifiés dans le plan local d'urbanisme intercommunal. Le choix des sites a été guidé par l'analyse du contexte communal et des perspectives de développement, des conditions d'insertion urbaine et sociale des opérations futures.
Pour chacun des secteurs identifiés sont définis :
 - Un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux, financés par des prêts aidés (type PLAI, PLUS, PLS), par opérations ;
 - Un nombre minimum de logements locatifs sociaux à produire sur le secteur, généralement couvert par une OAP.
- ✓ Emplacements réservés pour du logement local social ;
- ✓ Définition de conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle dans le règlement littéral ;
Modalités d'application : Pour agir notamment en renouvellement urbain, le règlement dans certains secteurs précise : toute opération d'aménagement ou de construction égale ou supérieure à 12 logements devra affecter au minimum 30% du programme de logements, à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat (PLAI, PLUS, PLS).
Exemple de règlement applicables sur les zones « U » des communes de Dax, Saint-Paul-lès-Dax, Narrosse et Saint Vincent de Paul.
- ✓ Conventionnement de logements privés dans le cadre d'OPAH ;
- ✓ Maîtrise foncière publique.

4-4. Pilotage et partenariats

- ✓ Pilotage : le Grand Dax et les communes ;
- ✓ Partenaires : bailleurs, EPFL, SATEL, SOLiHA, DDTM, promoteurs.

4-5. Moyens financiers et humains

- ✓ Financier : le Grand Dax poursuivra son soutien financier à la production locative sociale entre 285 000 € et 300 000 € par an en fonction de l'évolution des règlements d'intervention de la communauté d'agglomération ;
- ✓ Humains : le Grand Dax sera en charge du suivi de la production sociale sur le territoire et veillera à l'atteinte des objectifs à la fois quantitatifs et qualitatifs de cette production. Une veille particulière sera apportée dans les communes soumises, ou prochainement soumises, à l'article 55 de la Loi SRU. Pour cela, le Grand Dax pourra être à l'initiative de réunions de programmation réunissant les différents partenaires et permettant d'identifier les points de blocages sur la sortie d'opérations.

4-6. Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre de logements locatifs sociaux : localisation, typologie et type de financements ;
- ✓ Nombre de logements conventionnés privés (Anah) ;
- ✓ Montant des aides accordées par la communauté d'agglomération du Grand Dax ;
- ✓ Evolution du taux de logements sociaux dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et dans les communes en « anticipation ».

4.7. Calendrier

- ✓ 2020-2025

Figure 5 : Déclinaison de la programmation de logements locatifs sociaux à l'échelle du POA par financements

			Production locative sociale (bailleurs sociaux + conventionnement Anah)			Répartition par financement							
						PLUS		PLAI		PLS		Accession sociale à la propriété	
			Taux applicable	Nombre / an	Nombre sur 6 ans (indicatif)	nombre sur 6 ans (POA)	%	nombre sur 6 ans (POA)	%	nombre sur 6 ans (POA)	%	nombre sur 6 ans (POA)	%
Angoumé	Pôles de proximité		10%	0	2	2	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Bénesse-lès-Dax	Pôles de proximité		10%	0	2	2	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Candresse	Pôles de proximité		10%	1	7	7	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Dax	Pôle urbain		25%	44	264	106	40%	79	30%	26	10%	53	20%
Gourbera	Pôles de proximité		10%	0	2	2	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Herm	Pôles de proximité		10%	1	8	8	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Heugas	Pôles de proximité		10%	2	12	12	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Mées	Pôles secondaires		20%	3	20	16	80%	4	20%	0	0%	0	0%
Narrosse	Pôles secondaires		30%	7	40	20	50%	8	20%	4	10%	8	20%
Oeyreluy	Pôles secondaires		20%	2	14	11	79%	3	21%	0	0%	0	0%
Rivière-Saas-et-Gourby	Pôles de proximité		10%	1	9	9	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Saint-Pandelon	Pôles de proximité		10%	1	5	5	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Saint-Paul-lès-Dax	Pôle urbain		30%	46	277	111	40%	83	30%	28	10%	55	20%
Saint-Vincent-de-Paul	Pôles secondaires		30%	11	64	32	50%	13	20%	6	10%	13	20%
Saunac-et-Cambran	Pôles secondaires		20%	3	17	13	76%	4	24%	0	0%	0	0%
Seyresse	Pôles de proximité		10%	1	7	7	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Siest	Pôles de proximité		10%	0	2	2	100%	0	0%	0	0%	0	0
Tercis-les-Bains	Pôles secondaires		20%	2	13	10	77%	3	23%	0	0%	0	0%
Téthieu	Pôles de proximité		10%	1	7	7	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Yzosse	Pôles de proximité		10%	0	3	3	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Pôle urbain			70%	90	541	216	40%	162	30%	54	10%	108	20%
Pôles secondaires			22%	28	167	102	61%	35	21%	10	6%	21	20%
Pôles de proximité			9%	11	66	66	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Grand Dax			100%	129	775	384	50%	197	25%	64	8%	129	34%

Figure 6 : Déclinaison de la programmation de logements locatifs sociaux à l'échelle du POA par typologies préférentielles

		Production locative sociale (bailleurs sociaux + conventionnement Anah)			Répartition par typologie			
		Taux applicable	Nombre / an	Nombre sur 6 ans (indicatif)	T1	T2	T3	T4 et +
Angoumé	Pôles de proximité	10%	0	2				
Bénesse-lès-Dax	Pôles de proximité	10%	0	2				
Candresse	Pôles de proximité	10%	1	7				
Dax	Pôle urbain	25%	44	264	10%	35%	35%	20%
Gourbera	Pôles de proximité	10%	0	2				
Herm	Pôles de proximité	10%	1	8				
Heugas	Pôles de proximité	10%	2	12				
Mées	Pôles secondaires	20%	3	20				
Narrosse	Pôles secondaires	30%	7	40		20%	50%	30%
Oeyreluy	Pôles secondaires	20%	2	13				
Rivière-Saas-et-Gourby	Pôles de proximité	10%	1	9				
Saint-Pandelon	Pôles de proximité	10%	1	5				
Saint-Paul-lès-Dax	Pôle urbain	30%	46	277		35%	40%	25%
Saint-Vincent-de-Paul	Pôles secondaires	30%	11	64		35%	40%	25%
Saunac-et-Cambran	Pôles secondaires	20%	3	17				
Seyresse	Pôles de proximité	10%	1	7				
Siest	Pôles de proximité	10%	0	2				
Tercis-les-Bains	Pôles secondaires	20%	2	13				
Téthieu	Pôles de proximité	10%	1	7				
Yzosse	Pôles de proximité	10%	0	3				
Pôle urbain		70%	90	541				
Pôles secondaires		22%	28	167				
Pôles de proximité		9%	11	66				
Grand Dax		100%	129	774				

Fiche-Action 5 : Améliorer le cadre de vie des quartiers en politique de la ville

5-1. Objectifs

Il s'agit d'aider les publics les plus défavorisés à se loger mais également d'améliorer leur cadre de vie en œuvrant sur le logement, l'espace public et la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement à l'échelle communautaire. Cette action s'adresse particulièrement à la ville de Dax et aux interventions dans les quartiers politiques de la ville.

- ✓ Limiter la paupérisation des résidences et quartiers fragiles ;
- ✓ Améliorer l'attractivité globale des Quartiers en Politique de la Ville.

5-2. Contenu de l'action

Il s'agit d'assurer une diversification de l'offre de logements dans les quartiers présentant une forte concentration de logements sociaux en :

- ✓ Réhabilitant les résidences les plus obsolètes et les moins attractives, pour mieux répondre à la demande et maintenir le parc social attractif ;
- ✓ Engager la production de logements privés en accession sociale au sein et à proximité des QPV ;
- ✓ Travailler les formes urbaines des opérations nouvelles pour rompre avec l'image « des quartiers ».

Il s'agit d'améliorer l'attractivité des quartiers d'habitat social en proposant une intervention sur différentes thématiques :

- ✓ Espace public : réhabiliter les pieds d'immeubles et réaménager les espaces extérieurs ;
- ✓ Améliorer l'offre commerciale : installation de locomotives commerciales permettant d'attirer des commerces complémentaires à l'offre locale et une population extérieure ;
- ✓ Valoriser les initiatives locales (habitants et associations) dans le cadre de la gestion urbaine de proximité.

Il s'agit de mettre en œuvre une stratégie intercommunale de rééquilibrage du peuplement dans le parc social :

- ✓ Définir des objectifs d'attribution pour chaque réservataire dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution (CIA, validée en Conférence Intercommunale du Logement (CIL), en cours de signature en visant à rééquilibrer l'occupation sociale dans l'ensemble des résidences ;
- ✓ Assurer le respect de l'objectif légal d'attribuer 25 % des logements hors QPV aux 25 % des demandeurs les plus pauvres (1^{er} quartile de revenu) ;
- ✓ Mettre en place les conditions nécessaires à ce rééquilibrage en améliorant l'accessibilité du logement social neuf aux ménages précaires avec un soutien à la production de PLAI.
- ✓ Installer au sein de l'observatoire de l'habitat et du foncier, un suivi des attributions et de l'occupation du parc social qui permette de tirer le bilan de cette stratégie dans le cadre de la CIL.

5-3. Outils mobilisables

- ✓ Convention Intercommunale d'Attribution ;

- ✓ Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (adopté en conseil communautaire le 27 mars 2019).

5-4. Pilotage et partenariats

- ✓ Pilotage : le Grand Dax ;
- ✓ Partenaires : communes, bailleurs sociaux, réservataires de logements sociaux (Etat, Action Logement), CIL, ANRU, Région, associations de quartier, travailleurs sociaux.

5-5. Moyens financiers et humains

- ✓ Financier : aucun moyen financier direct ;
- ✓ Humain : le Grand Dax assurera le suivi annuel des attributions afin de réaliser un bilan au regard des objectifs déterminés dans la CIA. Il pilote également les actions de la politique de la Ville sur les trois quartiers de la géographie prioritaire.

5-6. Indicateurs de suivi

- ✓ Bilan annuel de la CIA ;
- ✓ Nombre et part des attributions sous le 1^{er} Quartile de revenus hors QPV ;
- ✓ Nombre et part des propositions d'attributions supérieures au 1^{er} Quartile de revenus en QPV ;
- ✓ Interventions sur le bâti existant en QPV ;
- ✓ Nombre d'opérations neuves en diversification en QPV.

5-7. Calendrier

- ✓ 2020-2025.

Fiche-Action 6 : Faciliter l'accès au logement des ménages les plus précaires

6-1. Objectifs

Le Grand Dax accueille des ménages précarisés et paupérisés, leur proposer des solutions d'hébergement constitue donc un enjeu sur le territoire. En règle général, ce public se caractérise par l'absence ou le très faible niveau de ressources, une précarisation notamment chez les jeunes ou les plus de 60 ans, ainsi que des problèmes d'addiction ou autres pathologies. L'offre d'hébergement se fait en priorité sur Dax et Saint-Paul-lès-Dax et de façon plus ponctuelle sur les autres communes, par exemple à Saint-Pandelon avec la résidence Habitat Jeunes.

Il s'agit de :

- ✓ Améliorer les parcours résidentiels pour les ménages en grande fragilité économique et sociale ;
- ✓ Désengorger les structures d'hébergement existantes en favorisant la mobilité vers le logement d'insertion.

6-2. Contenu de l'action

Il s'agit de poursuivre le développement de solutions d'hébergement et de logement adaptées à des ménages en précarité socio-économique (intermédiation locative, logements d'insertion, PLAI adapté...) pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire :

- ✓ Envisager la création d'une Maison Relais supplémentaire compte tenu de la saturation de l'offre existante. La structure comprendrait une trentaine de place. Elle distinguerait une partie hébergement et une partie de locaux collectifs accessibles lorsque le personnel encadrant est présent sur le site. Un projet est en cours de réflexion sur la commune de Saint-Vincent-de-Paul ;
- ✓ Développer le parc de logements temporaires (type ALT), notamment des grands logements pour accueillir des femmes victimes de violence avec leurs enfants ;
- ✓ Poursuivre le partenariat entre XL Habitat et la Maison du Logement pour la mise à disposition de logements en sous-location, et poursuivre la captation de logements hors de la ville centre ;
- ✓ S'appuyer sur la future OPAH pour créer une offre conventionnée dans le parc privé et communiquer sur l'intermédiation locative auprès des propriétaires.

Il s'agit de poursuivre les actions et dispositifs mis en place par le Grand Dax pour répondre aux besoins des publics en difficulté : financement de la Maison du Logement, suivi du travail de la Résidence Habitat Jeunes, du Centre d'Hébergement et de Réinsertion sociale. (CHRS)

Il s'agit de fluidifier les parcours résidentiels par des actions d'accompagnement, en orientant les ménages en situation de grande fragilité vers les logements et hébergements les mieux adaptés à leur situation (logement accompagné, surface plus réduite pour limiter le loyer, etc.) en lien avec les bailleurs sociaux et les travailleurs sociaux.

6-3. Outils mobilisables

- ✓ Convention intercommunale d'attribution (CIA) ;

- ✓ Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur.

6-4. Pilotage et partenariats

- ✓ Pilotage : le Grand Dax, l'Etat et le Département ;
- ✓ Partenaires : communes, bailleurs sociaux, Maison du Logement, Résidence Habitat Jeunes, SOLiHA, travailleurs sociaux.

6-5. Moyens financiers et humains

- ✓ Financier : participation à la Maison du Logement : 220 000 € par an ;
- ✓ Humains : le Grand Dax assurera la remontée des besoins identifiés sur son territoire auprès des services de l'Etat et du Département porteurs du PDALHPD. La collectivité poursuivra sa participation au développement et au fonctionnement des structures d'hébergement via son financement auprès de la Maison du Logement. Dans le cadre de la future OPAH, il s'agira de promouvoir le conventionnement très social auprès des propriétaires et d'envisager le développement de l'intermédiation locative sur le territoire.

6-6. Indicateurs de suivi

- ✓ Evolution du nombre de logements temporaires et du nombre de personnes accompagnées : appartement d'accueil temporaire, logements en sous-location, financements ALT, conventionnement Anah très social et intermédiation locative ;
- ✓ Taux d'occupation CHRS et Résidence Habitat Jeunes ;
- ✓ Bilan annuel pour le nombre de personnes accompagnées et le taux d'occupation.

6-7. Calendrier

- ✓ 2020-2025

Fiche-Action 7 : Permettre l'accueil de jeunes ménages, étudiants ou actifs, dans de bonnes conditions sur le territoire

7-1. Objectifs

L'offre universitaire s'étoffe sur le territoire communautaire à l'image de la première année commune aux études de santé (PACES) qui est délocalisée à Dax, et de l'école INTECH, dont la première rentrée s'est effectuée en septembre 2017. La PACES ouvre l'accès aux études dans le domaine de la santé (médecin, chirurgien-dentiste, sage-femme etc..) et aux spécialités paramédicales (kinésithérapeute, podologue, électro cardiologue...). L'accueil de ces étudiants ou jeunes actifs concerne particulièrement les communes de Dax, Saint-Paul-lès-Dax, Narrosse et Saint-Vincent-de-Paul qui sont desservis par les transports en communs.

Dans ce cadre, il est nécessaire de :

- ✓ Accompagner le développement de l'offre universitaire de logements adaptés au public étudiant ;
- ✓ Proposer une offre locative de qualité et abordable pour les jeunes du territoire ;
- ✓ Accompagner les jeunes dans leur parcours vers le premier logement.

7-2. Contenu de l'action

Il s'agit de répondre à la demande croissante en matière d'hébergement adapté, et d'anticiper le développement de l'offre de formation à Dax par la réalisation de différents types de produits :

- ✓ Places d'hébergement social complémentaires à la Résidence Habitat Jeunes ;
- ✓ Petites typologies à bas niveau de loyer (PLUS, PLAI) dans le parc social.

Il s'agit de travailler sur le parc existant et de l'adapter à la demande « jeune » en :

- ✓ S'appuyant sur la reconduite de l'OPAH pour promouvoir la remise en location de logements vacants ;
- ✓ Poursuivre les réflexions sur les possibilités de reconversion de logements meublés thermaux ;
- ✓ Expérimenter le principe de sous location au sein du parc social (autorisé par la loi ELAN), un locataire d'un appartement devenu trop grand pourrait accueillir un étudiant (contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire). En effet, sur l'agglomération, le parc social peut être sous occupé ;
- ✓ Communiquer sur le nouveau dispositif de bail mobilité.

Il s'agit d'accentuer la communication sur l'offre existante et les dispositifs d'aides mobilisables pour les jeunes :

- ✓ Aide Mobili-Jeunes d'Action Logement : aide au logement destiné aux jeunes en apprentissage ou contrat de professionnalisation ;
- ✓ Garantie des Loyers VISALE (Action Logement) ;
- ✓ Avance Loca-Pass : permet de verser immédiatement le dépôt de garantie demandé par le bailleur et de le rembourser petit à petit, sans payer d'intérêts, sur une durée maximale de 25 mois.

7-3. Outils mobilisables

- ✓ Travailler sur la typologie des logements à travers le PLUi-H et notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- ✓ Dispositif opérationnel d'intervention sur le parc privé (OPAH).

7-4. Pilotage et partenariats

- ✓ Pilotage : le Grand Dax et le Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine ;
- ✓ Partenaires : communes, Maison du Logement et Résidence Habitat Jeunes, Action Logement, Bailleurs sociaux, chambres consulaires (CCI, CMA, CA), SOLiHA, ADIL.

7-5. Moyens financiers et humains

- ✓ Financier : pas d'aide directe, mais appui financier du Grand Dax en faveur du logement social (cf. fiche action 4) ;
- ✓ Humains : le Grand Dax assurera le renforcement des actions de communication sur l'offre existante et les dispositifs d'aides mobilisables pour les jeunes. La collectivité assurera également la programmation d'une offre de logements suffisante pour accompagner le développement universitaire du territoire.

7-6. Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre de logements créés à destination des étudiants ;
- ✓ Part des T1/T2 dans l'offre sociale nouvelle ;
- ✓ Suivre à titre d'expérimentation le principe de sous location au sein du parc social.

7-7. Calendrier

- ✓ 2020-2025

Fiche-Action 8 : Développer des actions d'amélioration de l'habitat et lutter contre la vacance

8-1. Objectifs

Le Grand Dax a par le passé mis en œuvre sur son territoire une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain « habiter mieux », OPAH RU (2008/2013) qui a permis la réhabilitation de 382 logements. Puis une seconde OPAH (2015/2018), « des aides pour toit » qui a permis l'amélioration de 237 logements. Cet outil traduit la volonté de la Communauté d'Agglomération d'agir sur l'habitat existant et de lutter contre les logements vacants et insalubres. Il s'agit de mobiliser les potentialités de création de logements dans le bâti existant et de limiter la consommation d'espace lié au développement résidentiel. Cette action concerne l'ensemble du territoire communautaire car elle peut s'appliquer en centre-ville comme en centre-bourg. Dans ce cadre, il apparaît fondamental de :

- ✓ Améliorer la qualité de vie dans les logements du parc privé ;
- ✓ Développer une offre locative conventionnée de qualité ;
- ✓ Faciliter l'accès à l'information pour les ménages souhaitant réaliser des travaux d'amélioration.

Une attention particulière sera portée sur les communes ayant une vacance supérieure à 8 % du parc et à 20 logements. Dax et Rivière-Saas-et-Gourby cumulent ces deux critères.

8-2. Contenu de l'action

Il s'agit de reconduire le dispositif d'OPAH qui s'est terminé au mois de juillet 2018 pour répondre à la demande de réhabilitation qui reste forte. L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH, qui déterminera les objectifs à atteindre selon les cibles et les propriétaires (occupants et bailleurs) sera complémentaire à l'étude pré-opérationnelle sur la revitalisation du centre-ville de Dax, menée dans le cadre du programme « action cœur de ville » (cf. fiche action 10).

De nature incitative, l'OPAH est un dispositif contractuel entre l'Etat, l'Anah et une collectivité, qui vise à créer les conditions favorables à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat dans les périmètres concernés, au travers d'aides financières à destination des propriétaires entrant dans les cibles et objectifs déterminés dans la convention d'OPAH :

- ✓ Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- ✓ Travaux liés aux économies d'énergie ;
- ✓ Adaptation à la perte d'autonomie liée à l'âge et au handicap ;
- ✓ Développement d'une offre privée conventionnée notamment dans le cœur de l'agglomération et dans les bourgs.

Une analyse spécifique sera engagée sur les copropriétés dégradées / fragiles afin d'établir des pistes d'actions adaptées à déployer dans le cadre de la nouvelle OPAH (veille ou accompagnement à la gestion et aux travaux en fonction du degré de fragilité).

Il s'agit également de mobiliser les financements tiers permettant de faciliter la sortie de dossiers pour les propriétaires aux revenus modestes, via l'avance des frais de réhabilitation et l'étalement du remboursement pour les propriétaires (via l'ARTEE, ou Procivis).

Il faut aussi améliorer la diffusion de l'information auprès des ménages souhaitant réaliser des travaux d'économie d'énergie :

- ✓ Communiquer sur les missions de l'ADIL et de l'Espace Info Energie (diagnostic thermique, aides mobilisables, etc.), auprès des ménages mais aussi des élus et des personnels de mairie.

Concernant, la vacance un travail particulier sera mis en œuvre afin d'en identifier les causes en :

- ✓ Fiabilisant les données relatives à la vacance avec le fichier de la régie des eaux et des différents concessionnaires présents sur le territoire ;
- ✓ Réalisant une enquête spécifique auprès des propriétaires de logements vacants afin d'en comprendre les causes et réalisation d'un travail de terrain : cette action peut être intégrée à l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH ;
- ✓ Orientant les propriétaires souhaitant améliorer leur logement vers le dispositif d'OPAH.

Il sera également étudié la possibilité d'appuyer financièrement les opérations d'acquisition-amélioration menée par des bailleurs sociaux, avec des subventions bonifiées pour ce type d'opération.

8-3. Outils mobilisables

- ✓ Dispositif opérationnel d'intervention sur le parc privé (OPAH) ;
- ✓ Fiches patrimoine du PLUi-H : recommandations architecturales en cas de réalisation de travaux ;
- ✓ Outils coercitifs de lutte contre l'habitat indigne : opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (ORI) ;
- ✓ Taxe sur les logements vacants.

8-4. Pilotage et partenariats

- ✓ Pilotage : le Grand Dax
- ✓ Partenaires : communes, Département, Anah, bailleurs sociaux, SOLiHA, animateur OPAH, Espace Info Energie, ADIL, ARTEE et Procivis.

8-5. Moyens financiers et humains

- ✓ Financier : financement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH, estimée à 50 000 € HT, puis apport de subventions aux propriétaires et financement du suivi-animation dans le cadre de la nouvelle OPAH ;
- ✓ Participation GD OPAH : 270 000 € /an (estimation issues des précédentes OPAH)
- ✓ Humains : le Grand Dax assurera le lancement de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, puis le suivi opérationnel du nouveau dispositif avec encadrement de l'équipe de suivi / animation de l'OPAH.

8-6. Indicateurs de suivi

- ✓ Bilan OPAH ;
- ✓ Nombre de propriétaires rencontrés ;
- ✓ Nombre de logements (PO /PB) accompagnés dans le cadre d'une nouvelle OPAH, selon les différentes cibles ;
- ✓ Montant des travaux réalisés ;
- ✓ Nombre et évolution du parc de logements vacants (vacance structurelle supérieure à 2 ans) ;
- ✓ Nombre d'opérations sociales réalisées en acquisition / amélioration.

8-7. Calendrier

✓ 2020-2025

Fiche-Action 9 : Programme « Action Cœur de Ville » à Dax

La ville de Dax fait partie des 222 villes intégrant le programme national « action cœur de ville ». Il s'agit d'un programme piloté par le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, en lien avec les partenaires financeurs.

Le programme vise dans sa globalité à accompagner les collectivités territoriales dans leur projet de territoire : préparer la transition énergétique et écologique, repenser la densité urbaine, les formes de mobilités, accroître leur attractivité en mettant en valeur les atouts, innovations et pépites locales (patrimoniales, économiques, touristiques, culturels patrimoniaux, sociaux, sportifs, etc...), repenser les complémentarités et coopérations entre le centre et la périphérie mais aussi les liens avec les territoires ruraux et les grandes agglomérations notamment. Pour ce faire, l'Etat et trois partenaires financeurs (Banque des Territoires, Anah et Action Logement) mettent à dispositions des 222 territoires retenus cinq milliards d'euros sur 5 ans (2018/2022).

9-1. Objectifs

Depuis 2009, la Ville de Dax s'est engagée dans un processus de reconquête urbaine, économique et sociale de son territoire. Des projets ambitieux ont été lancés comme l'aménagement de l'avenue Saint-Vincent-de-Paul, la refonte complète du secteur de la fontaine chaude ou récemment la restauration des halles. Les actions menées pour la reconquête du commerce de centre-ville s'inscrivent également dans cette dynamique.

L'enjeu du programme Cœur de Ville est de créer un environnement favorable qui puisse permettre d'attirer et d'accueillir de nouvelles populations à l'échelle des territoires.

Le programme « action cœur de ville » se structure autour de 5 axes d'intervention :

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;

Axe 2 : Favoriser le développement économique et commercial équilibré ;

Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines le public et le patrimoine ;

Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs ;

	Constats	Stratégie
Axe 1	Un habitat ancien délaissé et traité au coup par coup	Ouvrir le cœur de ville aux familles et aux jeunes actifs
Axe 2	Une économie présentielle exposée aux retournements de conjoncture et fragilisée par une forte évasion commerciale	Faire que le cœur de ville réponde aux envies de chacun, plaisirs occasionnels, achats durables ...
Axe 3	Un réseau viaire marqué par une forte présence de la voiture et un cœur de ville difficile à moderniser	Concevoir un cœur de ville moderne, connecté aux cheminements apaisés et sécurisés
Axe 4	Au-delà des thermes, un cœur de ville médiéval dans une ville fluviale, landaise et gallo-romaine	Poursuivre les actions en faveur de la découverte du patrimoine comme support à l'éveil et à la curiosité
Axe 5	Des équipements résultants du rang de Sous-Préfecture des Landes	Implanter des activités au service des familles

9-2. Contenu de l'action Axe 1 : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville : redonner vie au centre historique

- Améliorer le cadre de vie des habitants
- Ouvrir le cœur de ville aux familles, aux jeunes actifs et aux étudiants
- Diversifier l'offre de logements
- Réhabiliter l'habitat du centre historique

Plan d'actions

- Définir les immeubles prioritaires sur les secteurs identifiés dans l'étude pré-opérationnelle
- Estimer les coûts de travaux, et les aides possibles (Anah-Action Logement) et travailler sur la programmation urbaine avec deux cibles :
 - proposer des grands logements afin que les familles regagnent le centre-ville,
 - et des logements adaptés aux jeunes actifs en contrat à durée déterminée, aux étudiants.
- Réunir les investisseurs et les financeurs de l'immobilier (Dax Invest Dating)
- Expérimenter de nouvelles formes d'habitat innovantes
- Lancement d'une nouvelle OPAH 2020/2022 pour poursuivre la dynamique de requalification de l'habitat dégradé ;
- Poursuivre la collaboration avec les bailleurs sociaux et notamment XL Habitat pour les démarches expérimentales en matière de logement social par exemple habitat intergénérationnel, dispositif sous location, espace mutualisé
- Mobiliser l'aide financière de la communauté d'agglomération du Grand Dax pour la production de logements locatifs sociaux avec une bonification pour les projets d'acquisition amélioration.

9-3. Outils mobilisables

- ✓ Dispositif opérationnel d'intervention sur le parc privé (OPAH) ;
- ✓ Outils coercitifs de lutte contre l'habitat indigne : opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (ORI) ;
- ✓ Banque des territoires : prêts « action cœur de ville » favorisent le renouvellement urbain aussi bien dans le parc public que dans le parc privé ;
- ✓ Action Logement sur des programmes favorisant le retour des salariés dans le centre-ville ;
- ✓ Anah : aides aux études, aides à la rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne ;
- ✓ Convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT)
- ✓ Dispositif de défiscalisation « Denormandie »

9-4. Pilotage et partenariats

- ✓ Pilotage : ville de Dax ; communauté d'agglomération du Grand Dax
- ✓ Partenaires : communes, Etat, Anah, EPFL « Landes Foncier », Action Logement, Banque des Territoires.

9-5. Moyens financiers et humains

- ✓ Etude « pré-opérationnelle sur l'état de l'habitat et du commerce » : 90 000 €

9-6. Indicateurs de suivi

- ✓ Bilan OPAH cf. action 8 ;
- ✓ Nombre de logements privés conventionnés sur la ville centre ;
- ✓ Nombre d'immeubles concernés par une ORI ;

- ✓ Evolution des caractéristiques socio démographiques de la population de la ville centre :
âge, CSP, revenus de référence ;
- ✓ Evolution du tissu commercial sur la ville centre.

9-7. Calendrier

- ✓ 2019/2022

Fiche-Action 10 : Répondre aux besoins en logements liés à la sédentarisation des gens du voyage

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax possède la compétence en matière d'accueil des gens du voyage : aménagement, entretien, et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs. La Préfecture des Landes a révisé récemment son Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage. (2018 /2024)

10-1. Objectifs

Il s'agit de :

- ✓ Répondre aux obligations issues du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ;
- ✓ Permettre la sédentarisation et l'insertion des gens du voyage dans de bonnes conditions.

A ce jour, la Communauté d'Agglomération dispose de l'aire d'accueil du Tuc (37 emplacements), de l'aire d'accueil de Talamon (8 emplacements) et d'une aire de grand passage (150 emplacements). **Elle répond aux exigences du schéma départemental.**

Toutefois, les aires d'accueil sont saturées car occupées par des familles « sédentarisées » sur le territoire. Il existe également un manque de terrains familiaux ou de forme d'habitat intermédiaire permettant d'accompagner les gens du voyage le souhaitant vers de l'habitat adapté.

10-2. Contenu de l'action

Il s'agit d'améliorer les conditions d'accueil des familles de la communauté des Gens du Voyage sur le territoire par la création des équipements suivants :

- ✓ Le projet global de reconversion du site de Talamon. Le site est composé de 25 logements adaptés gérés par XL Habitat et de 8 emplacements gérés par la communauté d'agglomération du Grand Dax. Ce site souffre d'une cohabitation difficile entre des populations différentes. Il est envisagé de fermer l'aire d'accueil de 8 places, et de travailler à un projet de réaménagement des logements gérés par XL Habitat, en créant des logements plus grands, adaptés au mode de vie sédentaire des occupants et d'améliorer l'insertion urbaine de ce quartier ;
- ✓ La création d'une aire de petit passage (10 places).
- ✓ La création d'une aire d'accueil de (30 à 40 places). Cette dernière vise à compléter la capacité d'accueil pour les passages de petite dimension en complément de l'aire de Grand Passage (objectif fixé au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage) ;
- ✓ La création de terrains familiaux et de logements adaptés pour répondre aux besoins de sédentarisation (désengorgement de l'aire du Tuc notamment et fermeture / délocalisation de l'aire de Talamon).

Des groupes de travail sont constitués sous pilotage de la Préfecture des Landes, pour mettre en œuvre ces projets et déterminer le foncier nécessaire. Concernant les terrains familiaux, une situation va être régularisée sur la commune de Saint-Vincent-de-Paul. Par ailleurs, le PLUi-H, par le biais du règlement des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL, traduit en zone Nh) n'interdit pas la création de terrains familiaux. Cette disposition offre ainsi la possibilité à la communauté d'agglomération du Grand Dax de poursuivre sa stratégie d'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage.

10-3. Outils mobilisables

- ✓ Observatoire du foncier : identification des fonciers mobilisables pour la création de l'offre manquante et mise en place d'un zonage adapté permettant l'implantation des caravanes ;
- ✓ Aide de l'Etat en PLAI adapté en zone détendue : « constructions neuves pour des publics spécifiques : 4600 € /PLAI .

10-4. Pilotage / Partenariat

- ✓ Pilotage : Grand Dax ;
- ✓ Partenaires : XL habitat et communes.

10-5. Moyens financiers et humains

- ✓ Financier : pas de budget affecté mais travaux de prospection foncière pour réaliser les aires de petits passages (cf. fiche action n°2) ;
- ✓ Humains : le Grand Dax assure le suivi de l'occupation des aires et des phénomènes de sédentarisation. Il finance et gère l'ensemble des aires d'accueil et terrains familiaux locatifs du territoire. Mise à disposition de l'ingénierie communautaire pour la recherche de foncier.

10-6. Indicateurs de suivi

- ✓ Réalisation des aires de petits passages ;
- ✓ Nombre de logements adaptés et de terrains familiaux.

10-7. Calendrier

- ✓ 2020-2025

Fiche-Action 11 : Adapter le parc de logements et développer une offre spécifique pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées

Sur le territoire, l'offre en hébergement est dominée par les EHPAD qui ne répondent qu'à certaines catégories de besoins et de population. Parallèlement, se développe une offre de résidences seniors mais l'offre intermédiaire entre le logement banalisé et l'hébergement spécialisé est peu développée alors que des aspirations au maintien à domicile s'expriment de plus en plus.

11-1. Objectifs

Il s'agit de :

- ✓ Diversifier les possibilités d'accueil des personnes âgées en perte d'autonomie ;
- ✓ Eviter le recours à l'EHPAD pour les personnes désirant rester à domicile.

11-2. Contenu de l'action

Il s'agit de créer une offre adaptée **dans les centralités** pour assurer le parcours résidentiel jusqu'en fin de vie, et veiller au respect des objectifs de programmation suivants :

- ✓ Axer la production vers des petits et moyens logements accessibles ;
- ✓ Privilégier leur implantation au sein de résidences à vocation intergénérationnelle (mixant les typologies de logements) ;
- ✓ Veiller à la localisation de cette nouvelle offre : proximité des services et commerces du quotidien, et des équipements de santé ;
- ✓ Axer le développement vers des produits abordables.

Par le biais du dispositif d'OPAH, il apparaît nécessaire de :

- ✓ Accentuer le volet communication afin d'informer largement les propriétaires occupants sur les actions en place et les financements mobilisables ;
- ✓ Communiquer sur une anticipation des travaux d'adaptation, avant la perte d'autonomie (financement de travaux préventifs par l'Anah – diagnostic accessibilité).

Le parc social poursuivra son adaptation au vieillissement des locataires. Les bailleurs sociaux sont en charge des travaux d'adaptation des logements et d'accessibilité des immeubles. XL Habitat a engagé un programme important d'investissement sur le parc social existant sur les communes de Dax et Saint-Paul-lès-Dax. De 2017 à 2020, un programme de travaux de plus de 10 millions d'euros va être engagé. Les travaux sont destinés prioritairement à de la rénovation énergétique mais ils comprennent également un volet adaptation au vieillissement (remplacement de baignoires par des douches, accessibilité, etc.)

Il s'agit enfin de participer aux groupes de travail axés sur l'autonomie et le maintien à domicile des personnes âgées organisés par l'agence de développement et d'innovation (ADI) dans le cadre de la Silver Economie

11-3. Outils mobilisables

- ✓ OPAH ;
- ✓ Stratégie foncière par le biais du PLUi-H.

11-4. Pilotage et partenariats

- ✓ Pilotage : le Grand Dax et les communes, Centre Intercommunal d'Action Sociale ;
- ✓ Partenaires : bailleurs sociaux, promoteurs et constructeurs, Conseil Départemental, Caisses de retraite, SOLiHA, Anah, Conseil Régional

11-5. Moyens financiers et humains

- ✓ Financier : financement OPAH, aide à l'adaptation au vieillissement du parc social : 20 800 € / an ;
- ✓ Humains : ingénierie communautaire pour le pilotage de l'OAPH-RU, mais également apporter un conseil aux communes sur le développement de logements adaptés au vieillissement et aux conditions à respecter pour que cette offre soit réellement adaptée aux besoins des personnes âgées. Le Grand Dax pourra également être porteur d'un message d'innovation grâce à sa participation aux groupes de travail axés sur l'autonomie et le maintien à domicile des personnes âgées organisés par l'ADI.

11-6. Indicateurs de suivi

- ✓ Nombre de places en résidences dédiées créées sur le territoire ;
- ✓ Nombre de logements adaptés dans le cadre de l'OPAH,
- ✓ Nombre de logements locatifs sociaux adapté aux personnes âgées et à mobilité réduite.

11-7. Calendrier

- ✓ 2020-2025

Fiche-Action 12 : Conforter le rôle de la communauté d'agglomération du Grand Dax dans les politiques de l'habitat et du logement

Un bilan du PLH doit être réalisé dans un délai de 3 ans afin de réajuster les actions et les moyens si des décalages sont constatés entre les objectifs et leurs réalisations. La Communauté d'Agglomération devra organiser ce bilan et soutenir la dynamique de mobilisation des élus et des partenaires.

12-1. Objectifs

Il s'agit de contribuer à la réussite du présent programme d'orientations et d'actions (POA) en :

- ✓ Disposant des outils de suivi permettant d'évaluer la politique de l'habitat ;
- ✓ Mobilisant durablement les partenaires ;
- ✓ Informant les communes sur les dispositifs et actualités relatifs à l'habitat.

12-2. Contenu de l'action

Il s'agit de mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier à actualiser chaque année : le Grand Dax devra disposer d'éléments facilitant l'évaluation des actions du PLH ; des indicateurs de suivi des actions et des indicateurs mesurant l'impact des actions engagées sur les marchés immobiliers et les capacités d'accès au parc.

Il apparaît nécessaire d'assurer le suivi et l'évaluation du PLH en réalisant des bilans réguliers. Les éléments produits permettront de réaliser un bilan annuel du PLH et préparer les bilans triennaux. Ces bilans permettront de réajuster les objectifs en fonction de leur degré d'avantage lors du bilan à 3 ans et à 6 ans.

Les partenaires seront mobilisés régulièrement pour échanger et communiquer sur les actions menées et les impliquer durablement dans la mise en œuvre du POA, par exemple présentation du bilan annuel et de sujets d'actualité dans le cadre d'un comité de pilotage du POA, et de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), déjà désignée pour le suivi et l'évaluation du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (adopté en conseil communautaire le 27 mars 2019), et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Il s'agit également d'accompagner les communes dans leur projet habitat : proposer des services d'ingénierie, de conseil au montage de projet ou à la création de cahiers de charges, etc.

12-3. Outils mobilisables

- ✓ Observatoire de l'habitat et du foncier.

12-4. Pilotage et partenariats

- ✓ Pilotage : Grand Dax ;
- ✓ Partenaires : ensemble des partenaires institutionnels, professionnels, associatifs de l'habitat et fournisseurs de données.

12-5. Moyens financiers et humains

- ✓ Financier : réalisation de l'observatoire de l'habitat et du foncier : 20 800 € par an ;
- ✓ Humains : ingénierie communautaire : le Grand Dax sera en charge du suivi et de l'animation de la politique locale de l'habitat. Il réalisera des bilans annuels et triennaux lui permettant de réajuster les actions menées.

12-6. Indicateurs de suivi

- ✓ Installation d'un observatoire de l'habitat et du foncier ;
- ✓ Tenue de réunions régulières associant les partenaires de la politique de l'habitat ;
- ✓ Réalisation de bilans annuels et triennaux.

12-7. Calendrier

- ✓ 2020-2025

Budget du programme d'orientations et d'actions

	BUDGET PREVISIONNEL 2020/2025
1 : Répartir la production de logements entre les polarités du territoire pour un développement équilibré	Actions dans le cadre du PLUI : -Réduction de la consommation foncière, lutte contre l'étalement urbain -Identification du potentiel de densification et de renouvellement urbain -Priorisation de zones de développement dans le cadre du PLUI (OAP sectorielles)
2 : Engager une stratégie foncière pour maîtriser le développement et proposer du logement pour tous	930 000 €
3 : Proposer une offre en primo accession à prix abordables permettant aux jeunes et aux familles de rester sur le territoire	1 350 000 €
4 : Poursuivre le rééquilibrage de l'offre sociale entre les polarités du territoire	1 800 000 €
5 : Améliorer le cadre de vie des quartiers politique de la ville	Pas d'aide directe. Mise à disposition ingénierie communautaire et financement contrat de ville
6 : Faciliter l'accès au logement des ménages les plus précaires	1 320 000 €
7 : Permettre l'accueil de jeunes ménages, étudiants ou actifs dans de bonnes conditions sur le territoire	Préconsiation du PLUI H / POA: Orienter la production sociale vers les petits logements en particulier sur le pôle urbain
8 : Développer des actions d'amélioration de l'habitat et lutte contre la vacance	50 000 € -50 000 € étude préopérationnelle
	1 620 000 € -Rénovation énergétique et réhabilitation du parc social -participation CAGD OPAH
9: programme action "cœur de ville" dax	cf action 2 et 4 Etude "cœur de ville" : 90 000 €
10 : Répondre aux besoins en logements liés à la sédentarisation des Gens du Voyage	aménagement d'une aire de petit passage aménagement de terrains familiaux
11 : Adapter le parc de logements et développer une offre spécifique pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées	125 000 €
12 : Conforter le rôle de la CA du Grand Dax dans les politiques de l'habitat	125 000 €
TOTAL	7 410 000 €

Déclinaisons territoriales

✓	ANGOUME.....	44
✓	BENESSE-LES-DAX.....	45
✓	CANDRESSE.....	46
✓	DAX.....	47
✓	GOURBERA.....	50
✓	HERM.....	51
✓	HEUGAS.....	52
✓	MEES.....	53
✓	NARROSSE.....	54
✓	OEYRELUY.....	55
✓	RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY.....	56
✓	SAINT-PANDELON.....	57
✓	SAINT-PAUL-LES-DAX.....	58
✓	SAINT-VINCENT-DE-PAUL.....	60
✓	SAUGNAC-ET-CAMBRAN.....	62
✓	SEYRESSE.....	63
✓	SIEST.....	64
✓	TERCIS-LES-BAINS.....	65
✓	TETHIEU.....	66
✓	YZOSSE.....	67

ANGOUME

Chiffres-clés

Population (2016) : 283

Taux d'évolution 2010– 2015 : -0,1% par an

Taille des ménages : 2,59

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 24 logements, soit 5 par an
- période 2010/2016 : 7 logements, soit 1 par an

Nombre de résidences principales : 111

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 4

Logements vacants : 9

Résidences secondaires : 2

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 23 logements sur 6 ans (soit 4 par an)

Logements locatifs sociaux à produire : 2 logements sur 6 ans

2 PLUS – 0 PLAI – 0 PLS

Potentiel de densification

0,27 ha à destination d'habitat



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Angoumé	11	—	1AU	4	27	2.5	10.8

BENESSE LES DAX

Chiffres-clés

Population (2016) : 527

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 0,3% par an

Taille des ménages : 2,41

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 12 logements, soit 2 par an
- période 2010/2016 : 7 logements, soit 1 par an

Nombre de résidences principales : 218

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 14

Logements vacants : 18

Résidences secondaires : 9

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 23 logements sur 6 ans (soit 4 par an)

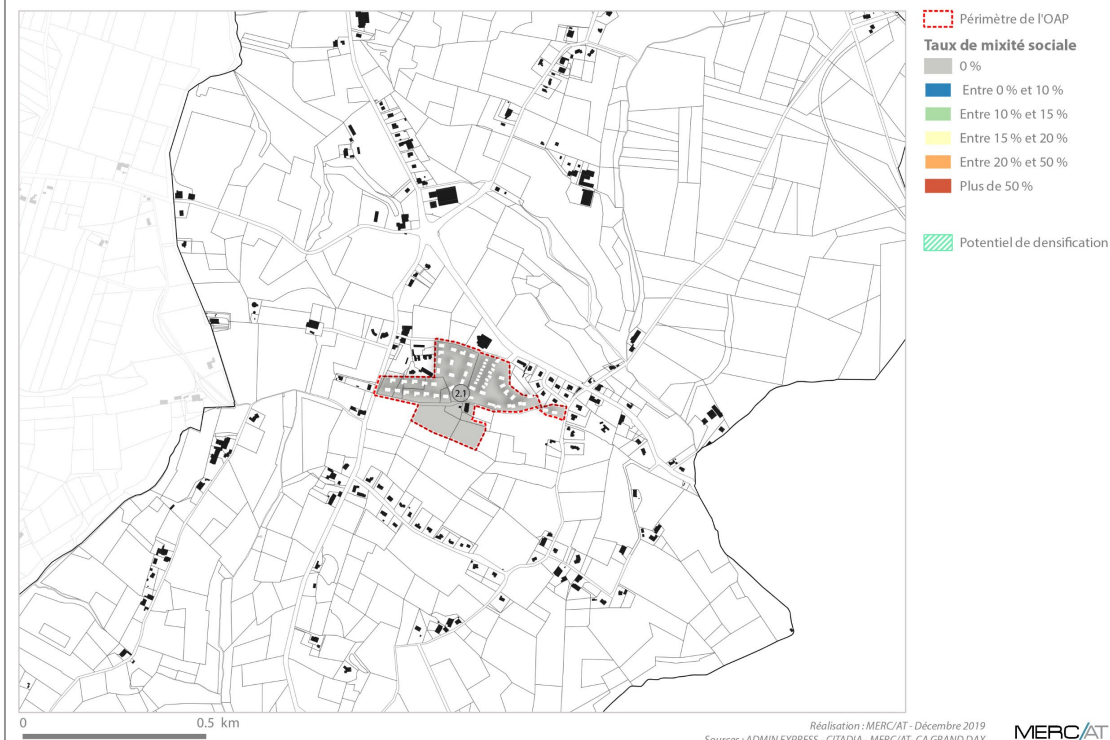
Logements locatifs sociaux à produire : 2 logements sur 6 ans

2 PLUS – 0 PLAI – 0 PLS

Potentiel de densification

Aucun

BENESSE LES DAX



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Benesse les Dax	2,1	–	1AU		65	5,0	12,9

CANDRESSE

Chiffres-clés

Population (2016) : 811

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 0,3% par an

Taille des ménages : 2,33

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 64 logements, soit 13 par an
- période 2010/2016 : 36 logements, soit 5 par an

Nombre de résidences principales : 345

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 0

Logements vacants : 22

Résidences secondaires : 4

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

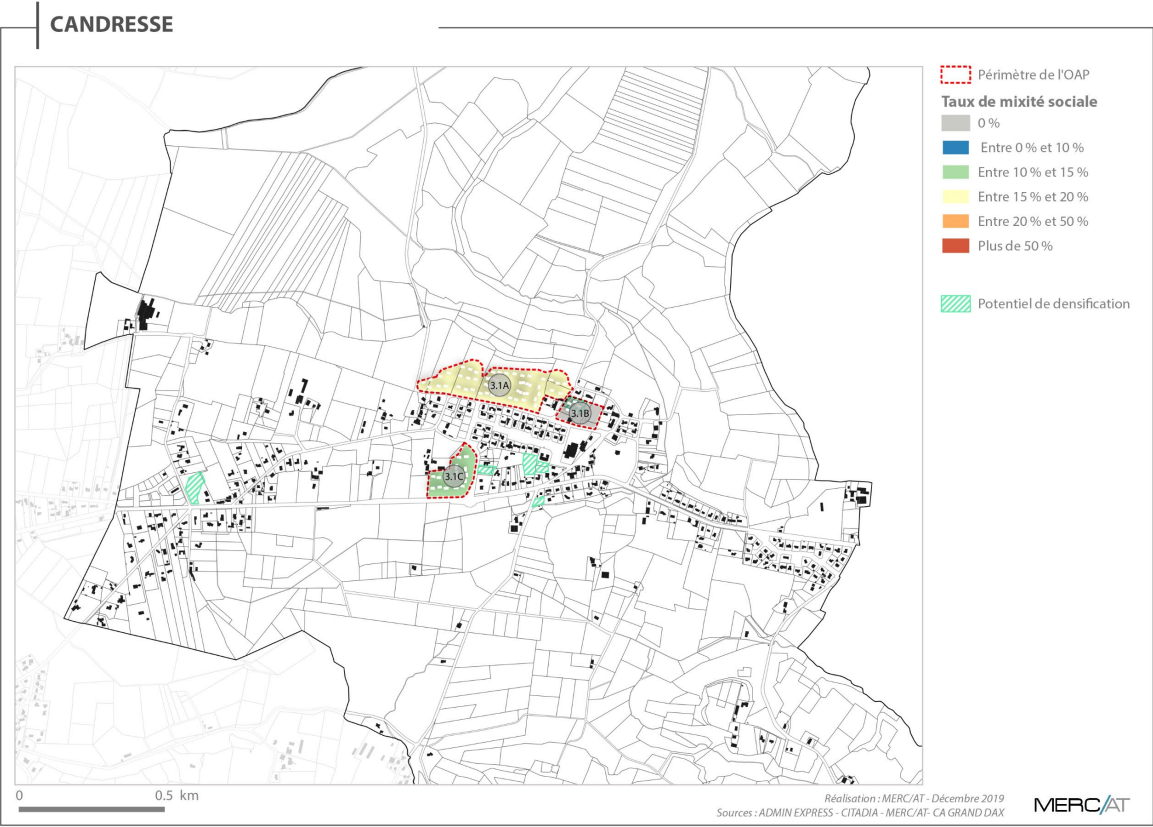
Logements à produire : 66 logements sur 6 ans (soit 11 par an)

Logements locatifs sociaux à produire : 7 logements sur 6 ans

7 PLUS – 0 PLAI – 0 PLS

Potentiel de densification

2,26 ha dont 1,97 ha à destination d'habitat



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Candresse	31	A	1AU	10	54	5.3	10.2
		B	1AU		5	1.2	12.5
		C	1AII	2	17	1.9	9.1

Chiffres-clés

Population (2016) : 20 891

Taux d'évolution 2010– 2015 : 0,0% par an

Taille des ménages : 1,72

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 1 941 logements, soit 388 par an
- période 2010/2016 : 809 logements, soit 101 par an

Nombre de résidences principales : 11 549

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 1 941

Logements vacants : 1 615

Résidences secondaires : 2 663

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 1056 logements sur 6 ans soit (176 par an)

Logements locatifs sociaux à produire : 264 sur 6 ans

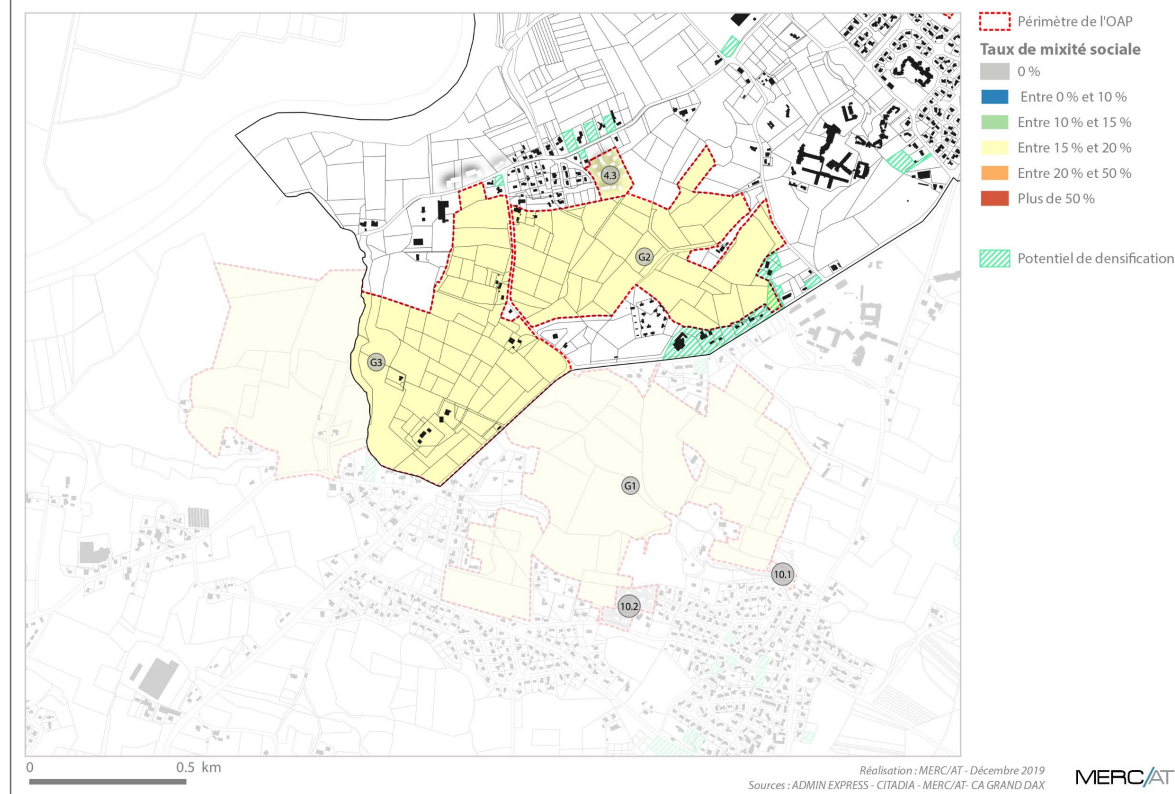
106 PLUS – 79 PLAI – 79 PLS

Répartition des logements locatifs sociaux à produire par typologie : 10% T1 – 35% T2 – 35% T3 – 20 T4 et +

Potentiel de densification

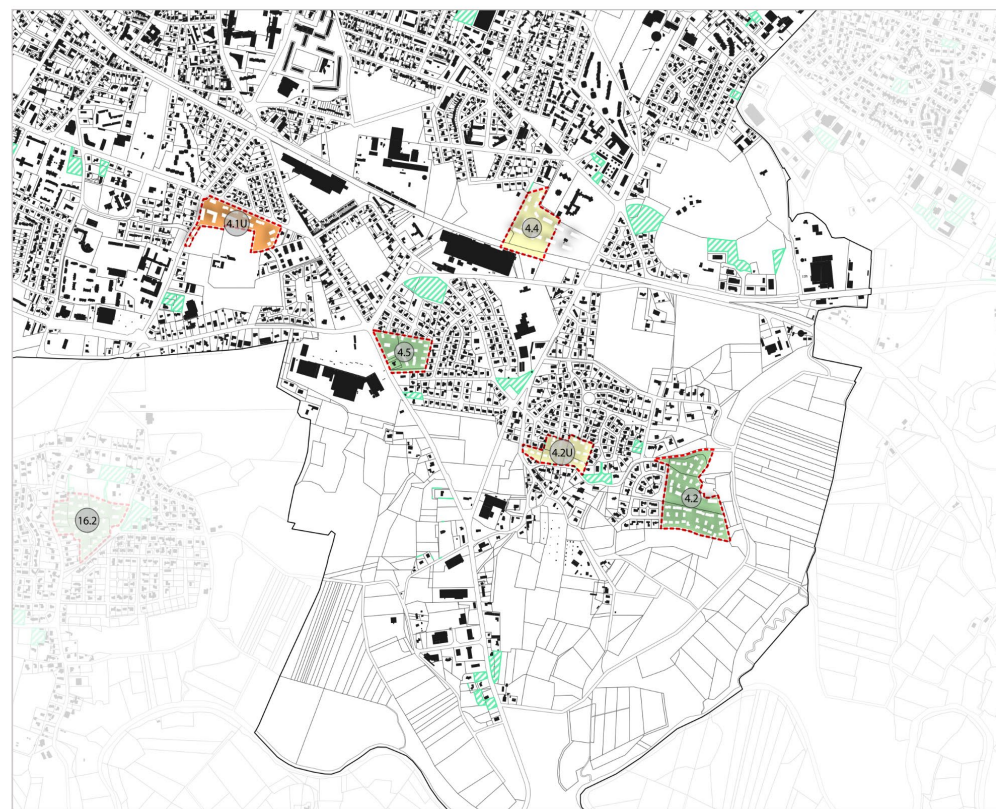
17,80 ha dont 15,19 ha à destination d'habitat

DAX





DAX



0 0.5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - CITADIA - MERC/AT - CA GRAND DAX

MERC/AT

Commune		Nombre de logements sociaux	Total logements
Total OAP Golf		105	598
Dax		25	117
Oeyreluy		30	259
Tercis-les-Bains		50	222

Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Dax	4,1	—	1AU	50	222	5,8	38,3
	4,2	—	1AU	12	98	4,9	20,2
	4,3	—	1AU	4	22	1,6	14,2
	4.1U	—	UC	35	165	2,6	62,5
	4,4	—	1AU	20	120	2,9	41,8
	4,5	—	1AU	5	48	2,2	21,8
	4.2U	—	UC	7	36	1,8	20,0
	4,6	—	1AU	5	38	1,8	21,1

GOURBERA

Chiffres-clés

Population (2016) : 367

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 0,5% par an

Taille des ménages : 2,57

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 38 logements, soit 8 par an
- période 2010/2016 : 9 logements, soit 1 par an

Nombre de résidences principales : 142

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 0

Logements vacants : 19

Résidences secondaires : 13

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

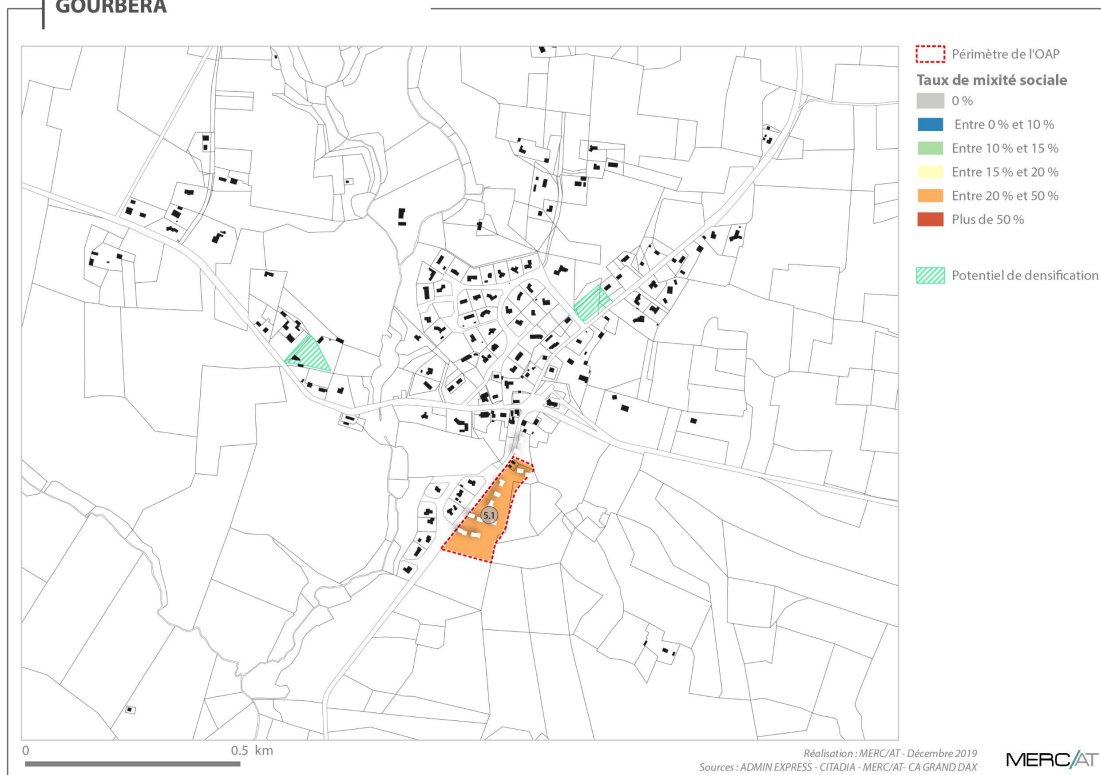
Logements à produire : 23 logements sur 6 ans soit 4 par an

Logements locatifs sociaux à produire : 2 logements sur 6 ans
2 PLUS – 0 PLAI – 0 PLS

Potentiel de densification

0,79 ha à destination d'habitat

GOURBERA



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Gourbera	5,1	–	1AU	4	14	2,0	7,0

HERM

Chiffres-clés

Population (2016) : 1 132

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 1,6% par an

Taille des ménages : 2,40

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 56 logements, soit 11 par an
- période 2010/2016 : 49 logements, soit 6 par an

Nombre de résidences principales : 472

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 0

Logements vacants : 25

Résidences secondaires : 55

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 83 logements sur 6 ans (soit 14 par an)

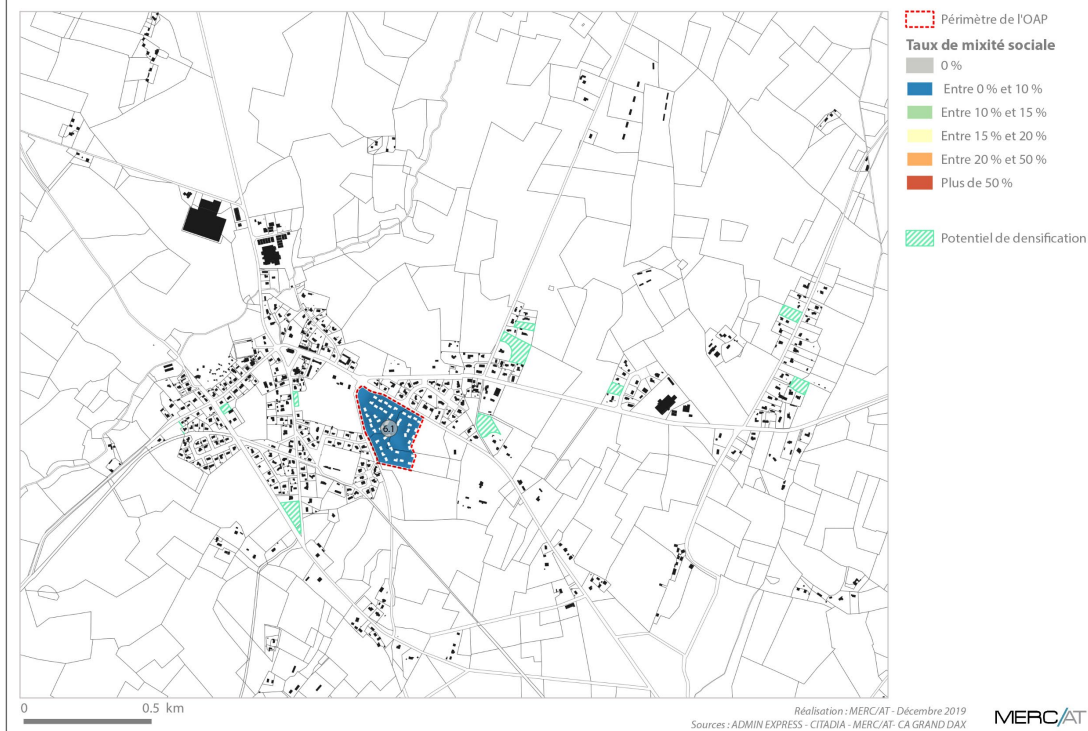
Logements locatifs sociaux à produire : 8 logements sur 6 ans

8 PLUS – 0 PLAI – 0 PLS

Potentiel de densification

3,11 ha dont 2,90 ha à destination d'habitat

HERM



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Herm	6,1	—	1AU	5	50	5,8	8,6

HEUGAS

Chiffres-clés

Population (2016) : 1 336

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 1,4% par an

Taille des ménages : 2,35

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 30 logements, soit 6 par an
- période 2010/2016 : 69 logements, soit 9 par an

Nombre de résidences principales : 563

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 14

Logements vacants : 27

Résidences secondaires : 33

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 116 logements sur 6 ans soit 19 par an

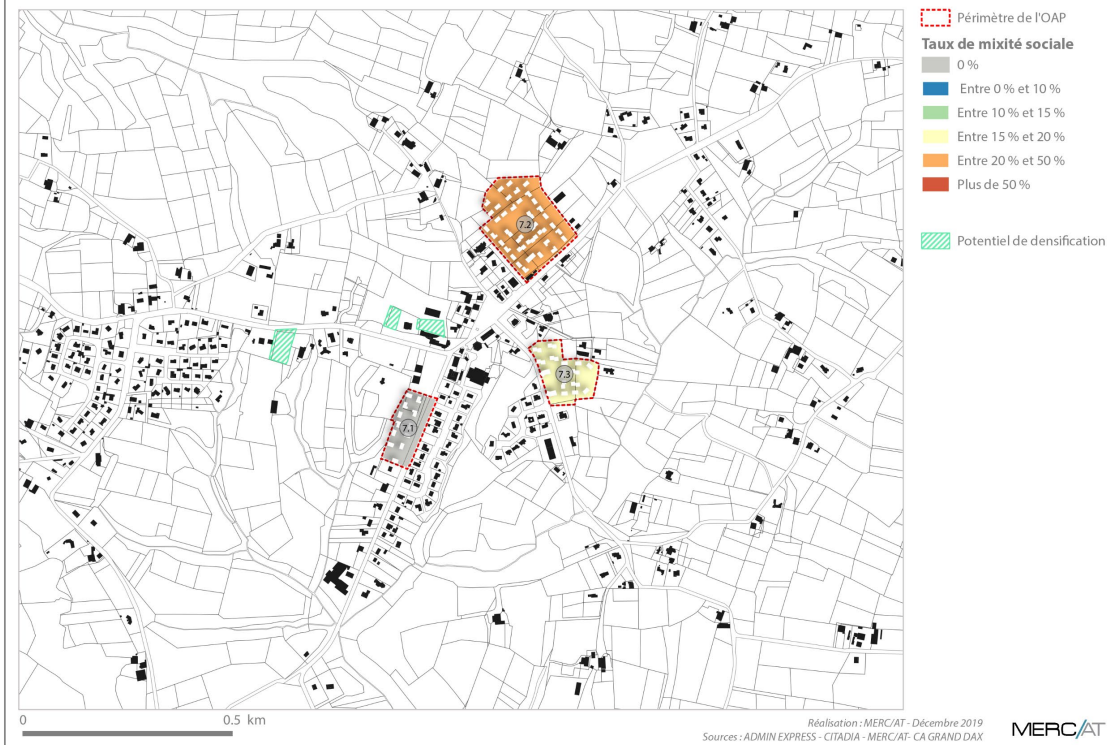
Logements locatifs sociaux à produire : 12 logements sur 6 ans

12 PLUS – 0 PLAI – 0 PLS

Potentiel de densification

1,37 ha à destination d'habitat

HEUGAS



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Heugas	7,2	–	1AU,UX,UC	10	44	3,4	12,9
	7,3	–	1AU,UC	6	30	1,6	18,3
	7,1	–	1AU		14	1,4	10,3

MEES

Chiffres-clés

Population (2016) : 1 786

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 0,3% par an

Taille des ménages : 2,32

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 81 logements, soit 16 par an
- période 2010/2016 : 68 logements, soit 9 par an

Nombre de résidences principales : 757

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 16

Logements vacants : 46

Résidences secondaires : 18

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 99 logements sur 6 ans (soit 17 par an)

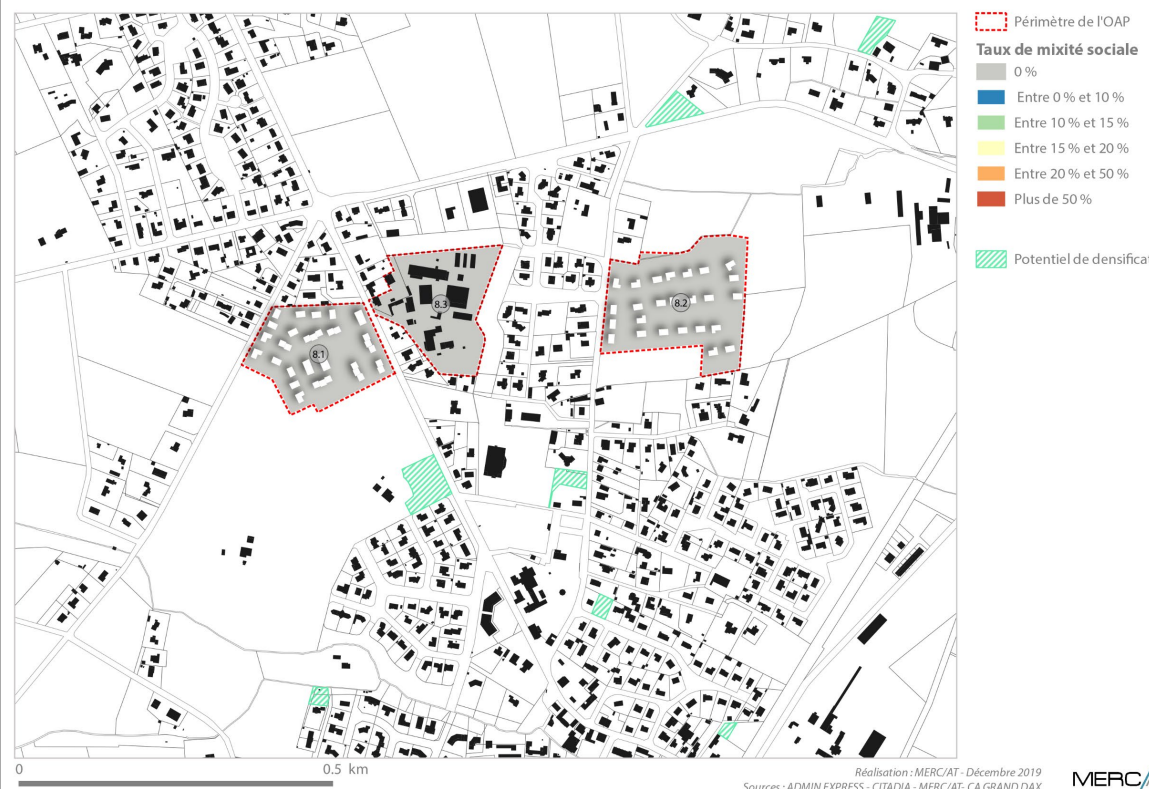
Logements locatifs sociaux à produire : 20 logements sur 6 ans

13 PLUS – 4 PLAI – 3 PLS

Potentiel de densification

9,04 ha dont 8,60 à destination d'habitant

MEES



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Mees	8,1	–	1AU		51	2,8	18,2
	8,2	–	1AU		42	3,8	11,0
	8,3	–	1AU		28	2,7	10,4

NARROSSE

Chiffres-clés

Population (2016) : 3 191

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 1,0% par an

Taille des ménages : 2,28

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 194 logements, soit 39 par an
- période 2010/2016 : 123 logements, soit 15 par an

Nombre de résidences principales : 1 379

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 100

Logements vacants : 84

Résidences secondaires : 34

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 132 logements sur 6 ans (soit 22 par an)

Logements locatifs sociaux à produire : 40 logements sur 6 ans

20 PLUS – 8 PLAI – 12 PLS

Répartition des logements locatifs sociaux à produire par typologie : 20% T2 – 50% T3 – 30% T4 et +

Potentiel de densification

10,06 ha dont 7,33 ha à destination d'habitat

Version approbation modification n°1 – CC 14 février 2023

NARROSSE



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Narrosse	9,3	—	1AU	12 (30% min)	48	5,0	9,6
	9,1	—	1AU	4 (30% min)	16	1,8	8,9
	9,2	—	1AU	21 (30% min)	88	4,8	18,3

ER n°1 : Parcelles cadastrées section AB n°160, n°161

Superficie de 2385 m² en zone Uc

Réalisation d'un minimum de 5 LLS (4 PLUS et 1 PLAI)

OEYRELUY

Chiffres-clés

Population (2016) : 1 540

Taux d'évolution 2010– 2015 : - 0,6% par an

Taille des ménages : 2,35

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 32 logements, soit 6 par an
- période 2010/2016 : 64 logements, soit 8 par an

Nombre de résidences principales : 558

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 22

Logements vacants : 26

Résidences secondaires : 4

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 66 logements sur 6 ans (soit 11 par an)

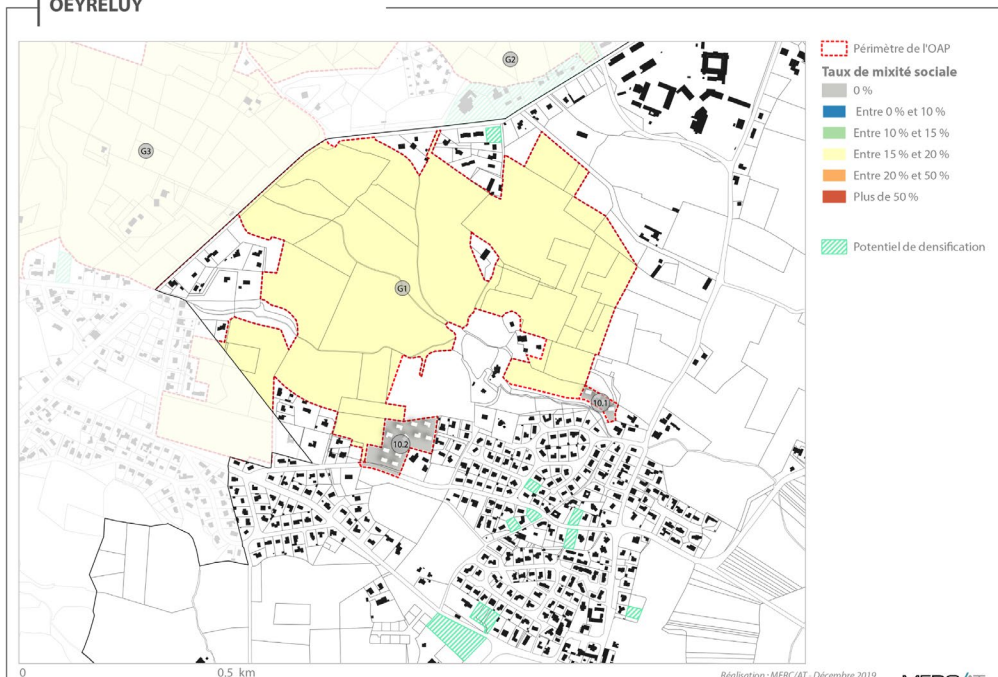
Logements locatifs sociaux à produire : 13 logements sur 6 ans

9 PLUS – 3 PLAI – 2 PLS

Potentiel de densification

5,32 ha dont 3,07 ha à destination d'habitat

OEYRELUY



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Oereluy	10,1	–	1AU		4	0,4	11,4
	10,2	–	1AU		12	1,5	8,0

Commune	Nombre de logements sociaux	Total logements
Total OAP Golf	105	598
Dax	25	117
Oeyreluy	30	259
Tercis-les-Bains	50	222

RIVIERE SAAS ET GOURBY

Chiffres-clés

Population (2016) : 1 228

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 1,0% par an

Taille des ménages : 2,46

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 59 logements, soit 12 par an
- période 2010/2016 : 46 logements, soit 6 par an

Nombre de résidences principales : 504

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 11

Logements vacants : 57

Résidences secondaires : 16

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 89 logements sur 6 ans (soit 15 par an)

Logements locatifs sociaux à produire : 9 logements sur 6 ans

9 PLUS – 0 PLAI – 0 PLS

Potentiel de densification

5,03 ha dont 4,66 ha à destination d'habitat

RIVIERE-SAAS-GOURBY



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Rivière-Saas et Gourby	11,1	A	1AU	12	60	3,9	15,4
		B	1AU		6	0,9	7,1
		C	1AU		8	1,2	6,8
	11.1U	–	UC	4	30	3,4	8,9

SAINT PANDELON

Chiffres-clés

Population (2016) : 714

Taux d'évolution 2010– 2015 : - 0,7% par an

Taille des ménages : 2,36

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 21 logements, soit 4 par an
- période 2010/2016 : 27 logements, soit 3 par an

Nombre de résidences principales : 299

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 0

Logements vacants : 22

Résidences secondaires : 15

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 50 logements sur 6 ans (soit 8 par an)

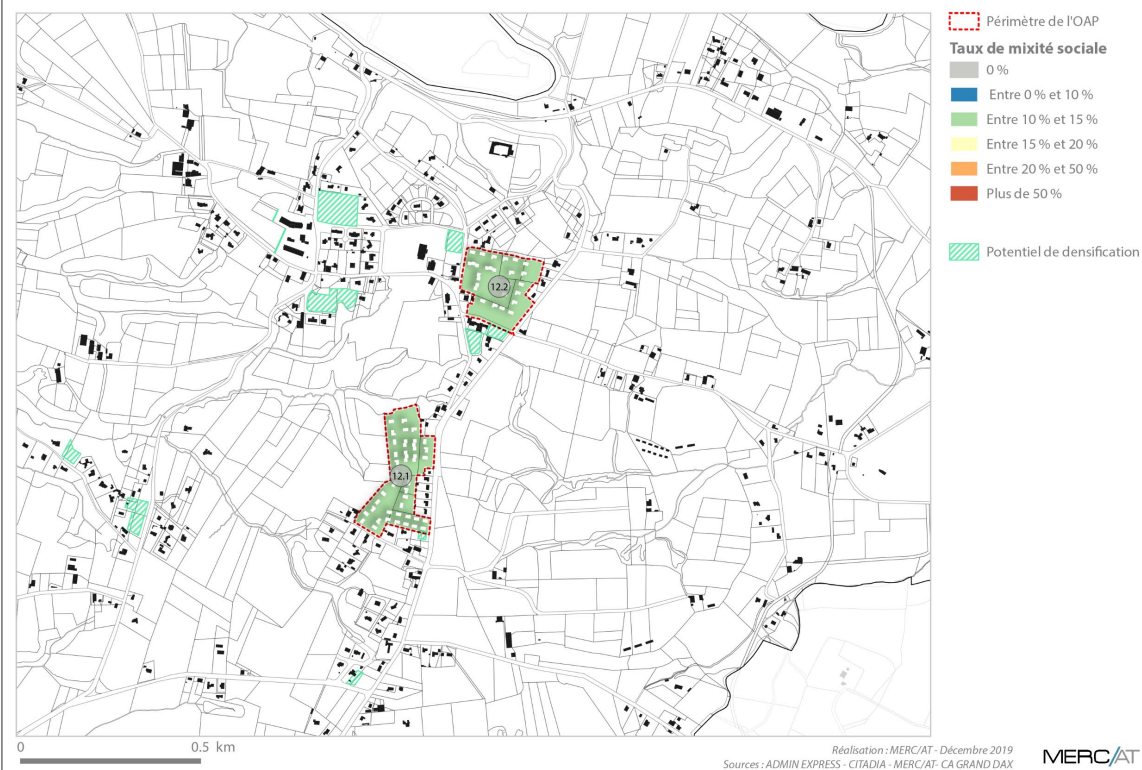
Logements locatifs sociaux à produire : 5 logements sur 6 ans

5 PLUS – 0 PLAI – 0 PLS

Potentiel de densification

3,98 ha dont 3,42 ha à destination d'habitat

SAINT-PANDELON



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Saint Pandelon	12.2	—	1AU	3	27	3,7	7,3
	12.1	—	1AU	6	50	4,2	11,9

SAINT PAUL LES DAX

Chiffres-clés

Population (2016) : 13 092

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 0,1% par an

Taille des ménages : 1,90

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 1 694 logements, soit 339 par an
- période 2010/2016 : 629 logements, soit 79 par an

Nombre de résidences principales : 6 640

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 830

Logements vacants : 556

Résidences secondaires : 873

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 924 logements sur 6 ans (soit 154 par an)

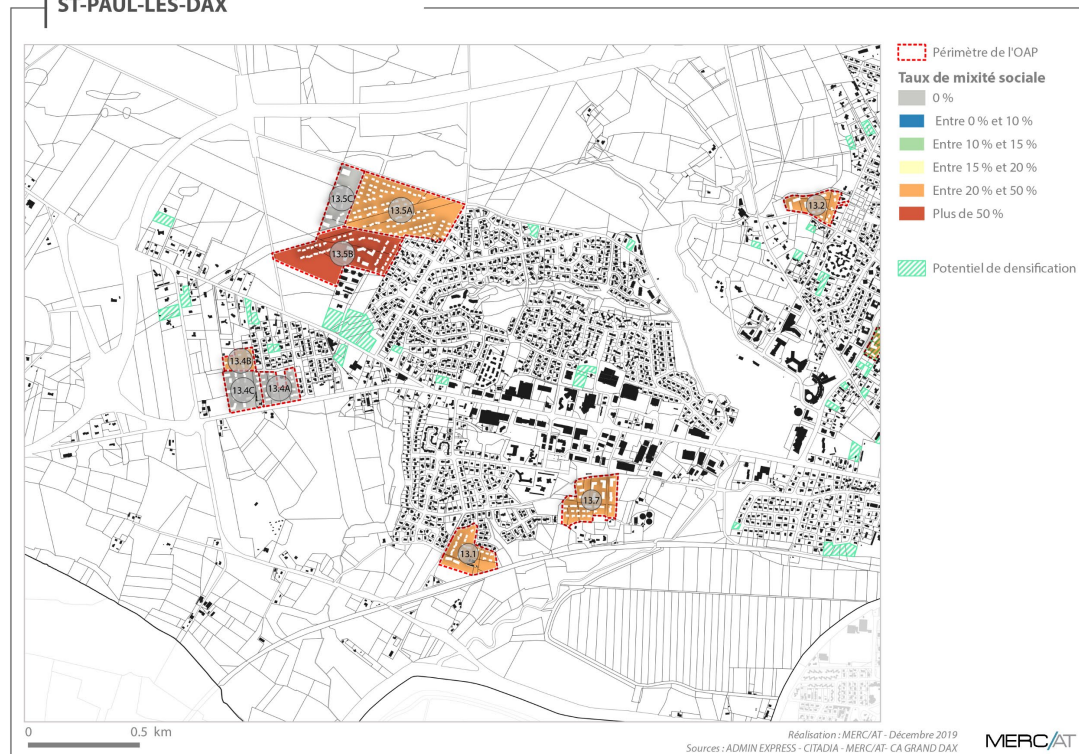
Logements locatifs sociaux à produire : 305 sur 6 ans
111 PLUS – 83 PLAI – 83 PLS

Répartition des logements locatifs sociaux à produire par typologie : 35% T2 – 40% T3 – 25% T4 et +

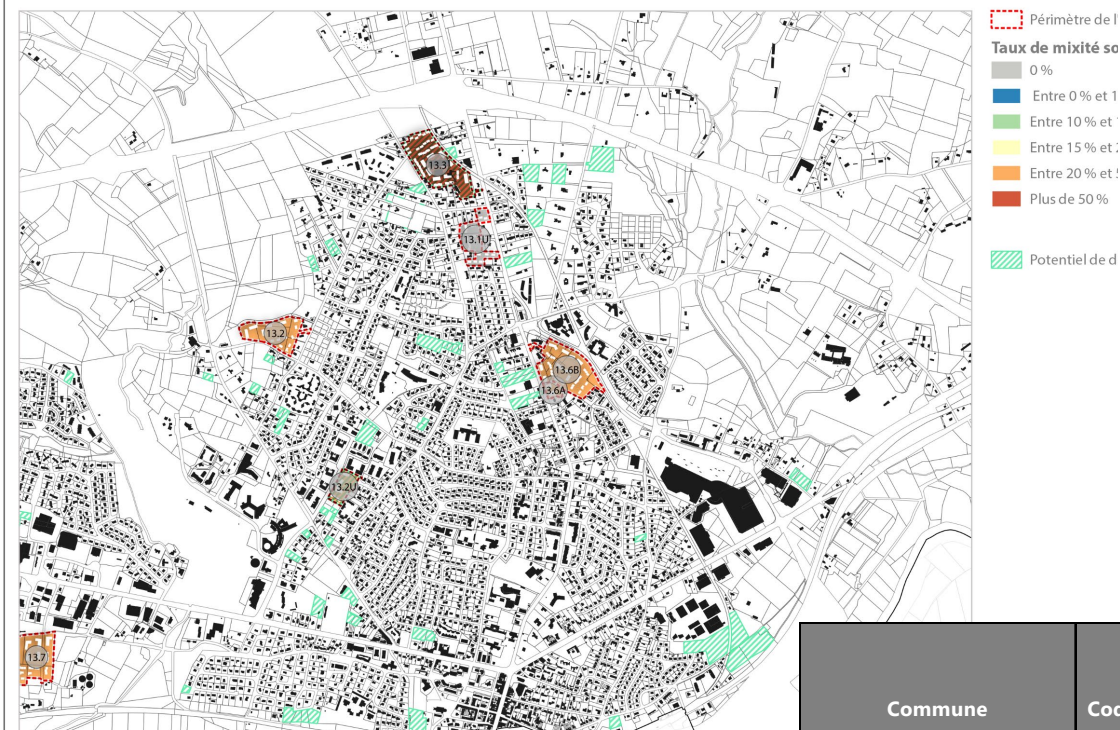
Potentiel de densification

24,87 ha dont 23,86 ha à destination d'habitat

ST-PAUL-LES-DAX



ST-PAUL-LES-DAX



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Saint Paul lès Dax	13,1	—	1AU	15 (30% min)	57	3,5	16,1
	13,2	—	UC2	25 (30% min)	75	2,4	31,9
	13,4	A	1AU		30	2,2	15,8
		B		40 (25% min)	120	1,1	100,0
		C			10	2,8	3,6
	13,5	A	1AU	30% min	195	10,9	17,9
		B		60% min	125	8,7	21,3
		C			70	3,0	23,3
	13,6	A	1AU	6 (30% min)	21	0,4	56,8
		B		44 (25% min)	169	4,1	41,6
	13.2U		UC2	10 (25% min)	40	0,9	44,4
	13,7		1AU	25 (25% min)	95	3,1	30,6
	13.1U		UC2		19	1,7	11,2
	13,3		1AU	80 (50% min)	140	3,9	35,9

SAINT VINCENT DE PAUL

Chiffres-clés

Population (2016) : 3 102

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 0,6% par an

Taille des ménages : 2,34

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 205 logements, soit 41 par an
- période 2010/2016 : 121 logements, soit 15 par an

Nombre de résidences principales : 1 239

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 69

Logements vacants : 105

Résidences secondaires : 49

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 215 logements sur 6 ans (soit 36 par an)

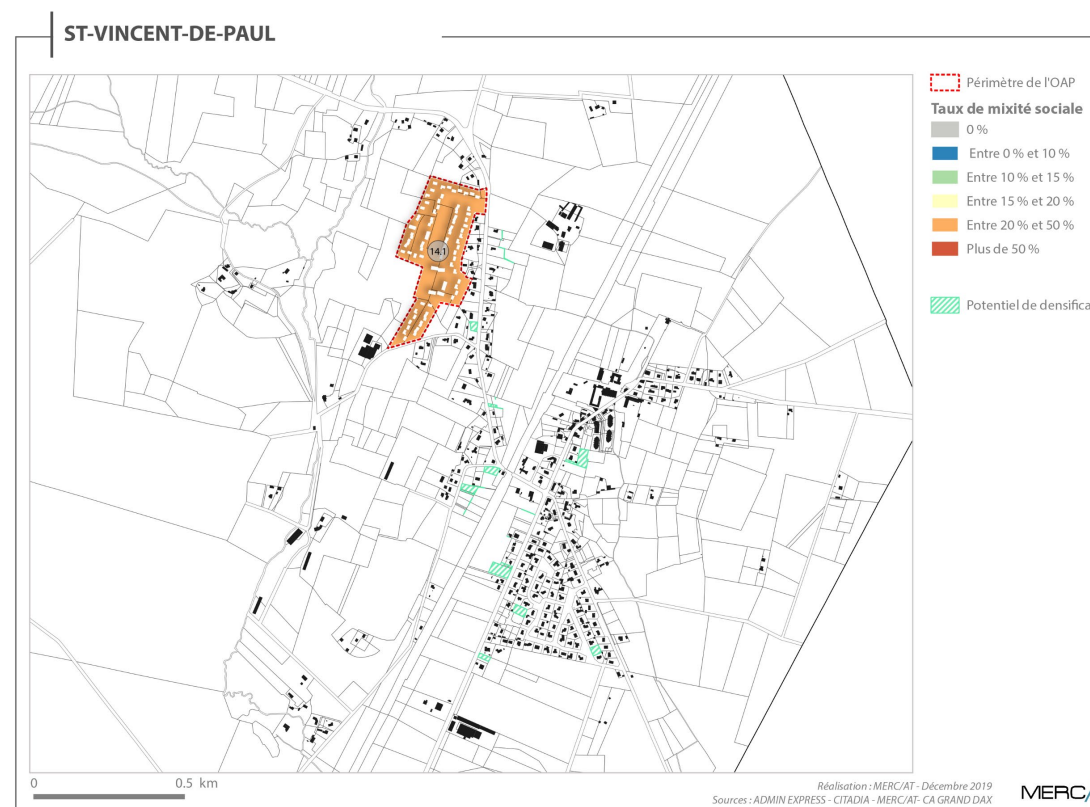
Logements locatifs sociaux à produire : 64 logements sur 6 ans

32 PLUS – 13 PLAI – 19 PLS

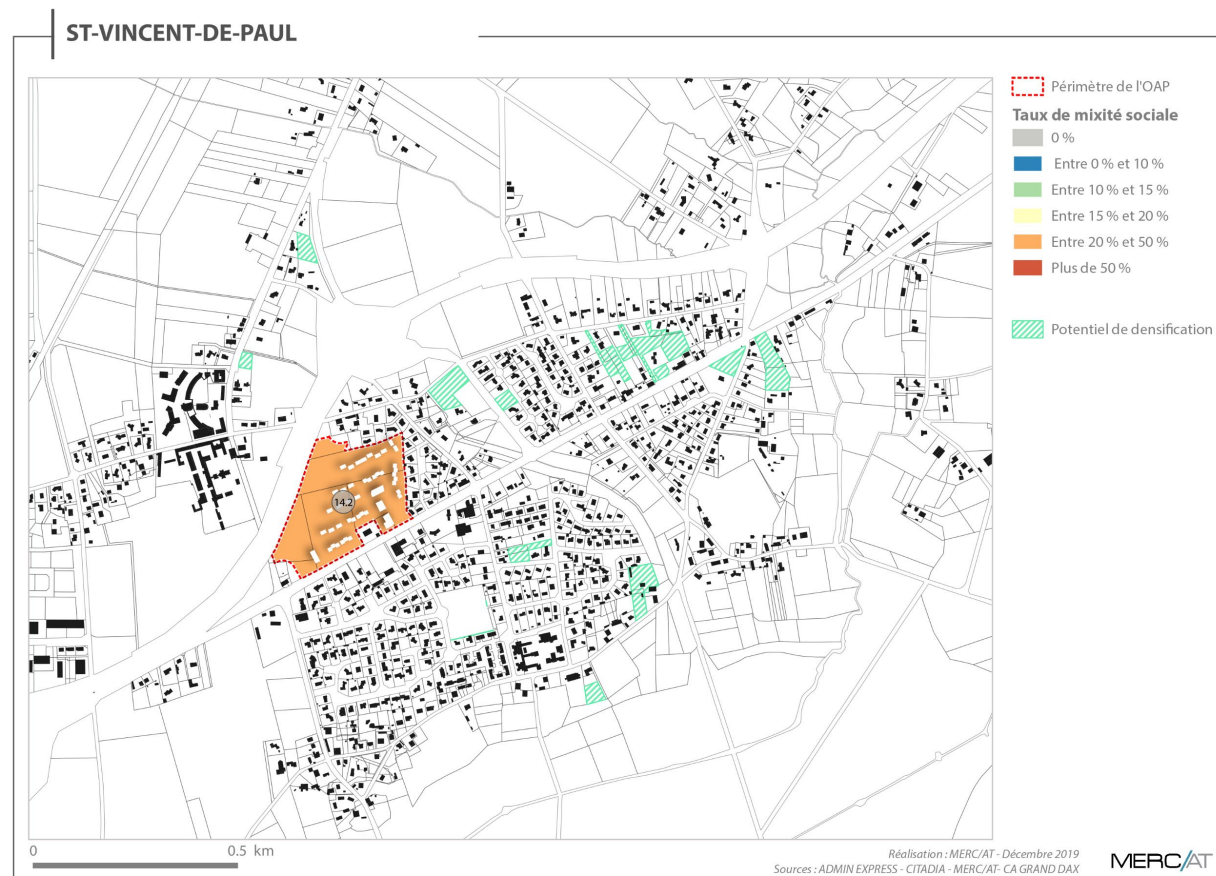
Répartition des logements locatifs sociaux à produire par typologie : 35% T2 – 40% T3 – 25% T4 et +

Potentiel de densification

12,28 ha, dont 7,03 ha à destination d'habitat



SAINT VINCENT DE PAUL



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Saint Vincent de Paul	14,2	—	1AU	25	75	7,7	9,7
	14,1	—	1AU	50	165	9,1	18,2

SAUGNAC ET CAMBRAN

Chiffres-clés

Population (2016) : 1 552

Taux d'évolution 2010– 2015 : - 0,7% par an

Taille des ménages : 2,47

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 127 logements, soit 25 par an
- période 2010/2016 : 28 logements, soit 4 par an

Nombre de résidences principales : 630

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 0

Logements vacants : 52

Résidences secondaires : 22

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

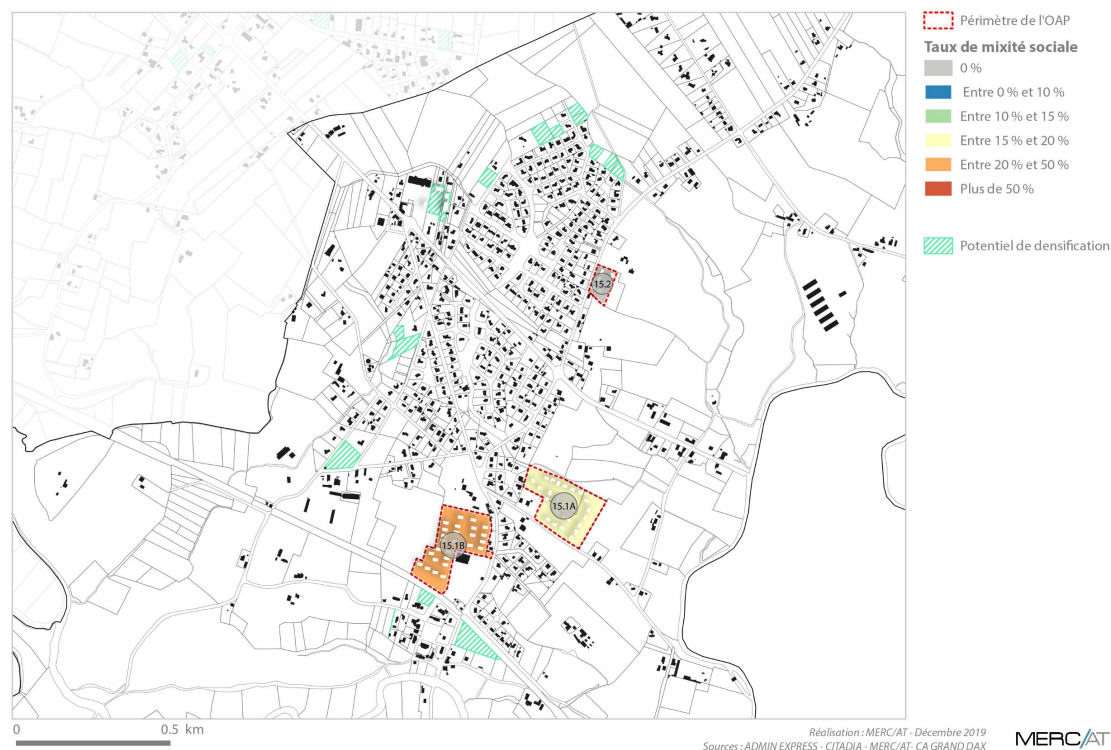
Logements à produire : 83 logements sur 6 ans (soit 14 par an)

Logements locatifs sociaux à produire : 17 logements sur 6 ans
11 PLUS – 3 PLAI – 2 PLS

Potentiel de densification

3,98 ha dont 3,11 à destination d'habitat

SAUGNAC-ET-CAMBRAN



SEYRESSE

Chiffres-clés

Population (2016) : 897

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 1,9% par an

Taille des ménages : 2,34

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 14 logements, soit 3 par an
- période 2010/2016 : 76 logements, soit 10 par an

Nombre de résidences principales : 373

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 32

Logements vacants : 25

Résidences secondaires : 3

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 66 logements sur 6 ans soit 11 par an

Logements locatifs sociaux à produire : 7 logements sur 6 ans

7 PLUS – 0 PLAI – 0 PLS

Potentiel de densification

2,49 ha dont 1,58 ha à destination d'habitat

SAUGNAC-ET-CAMBRAN



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Seyresse	16,2		1AU	5	47	3,6	12,9
	16,1	A	1AU		19	1,8	10,8
		B	1AU	4	22	1,9	11,6

SIEST

Chiffres-clés

Population (2016) : 139

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 3,5% par an

Taille des ménages : 2,78

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 4 logements, soit 1 par an
- période 2010/2016 : 11 logements, soit 1 par an

Nombre de résidences principales : 48

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 0

Logements vacants : 1

Résidences secondaires : 4

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 23 logements sur 6 ans (soit 4 par an)

Logements locatifs sociaux à produire : 2 logements sur 6 ans

2 PLUS – 0 PLA – 0 PLS

Potentiel de densification

1,12 ha à destination d'habitat

SIEST



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Siest	17,1	–	1AU	2	17	1,3	13,1

TERCIS LES BAINS

Chiffres-clés

Population (2016) : 1 184

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 0,4% par an

Taille des ménages : 2,29

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 47 logements, soit 9 par an
- période 2010/2016 : 46 logements, soit 6 par an

Nombre de résidences principales : 518

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 51

Logements vacants : 34

Résidences secondaires : 17

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 66 logements sur 6 ans (soit 11 par an)

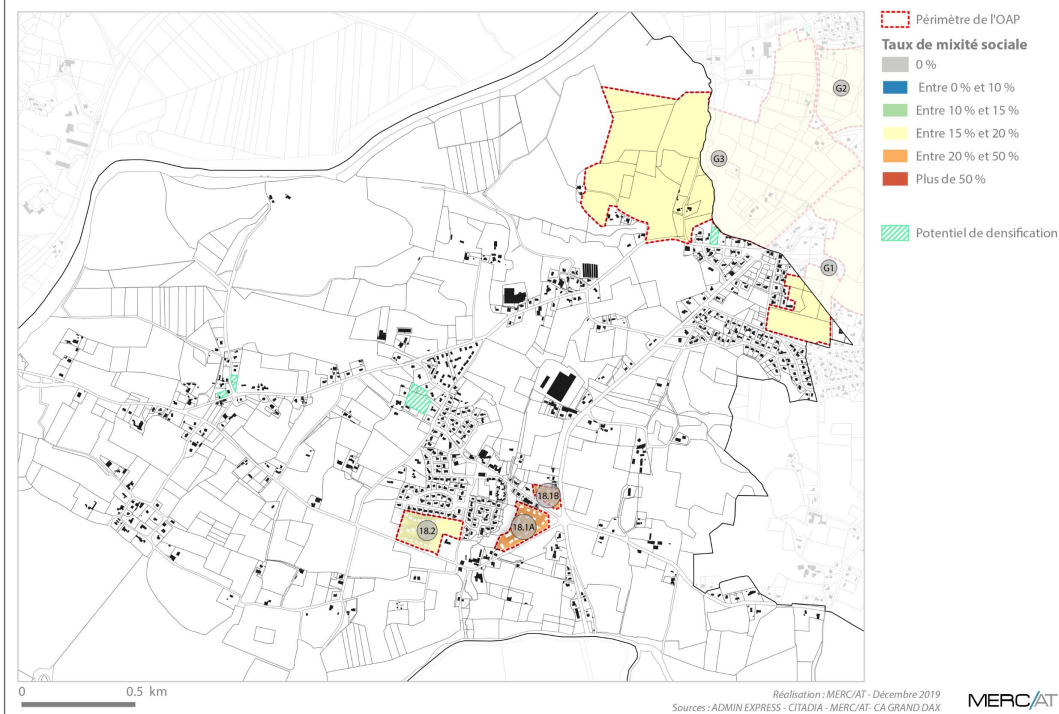
Logements locatifs sociaux à produire : 13 logements sur 6 ans

9 PLUS – 3 PLAI – 2 PLS

Potentiel de densification

1,40 ha à destination d'habitat

TERCIS LES BAINS



				attendus			
Tercis-les-Bains	18,1	A	1AU	10	40	2,6	15,7
		B	1AU	2	7	0,8	8,8
	18,2	–	1AU	4	22	3,4	8,8

Commune		Nombre de logements sociaux	Total logements
Total OAP Golf		105	598
Dax		25	117
Oeyreluy		30	259
Tercis-les-Bains		50	222

TETHIEU

Chiffres-clés

Population (2016) : 742

Taux d'évolution 2010– 2015 : + 2,0% par an

Taille des ménages : 2,40

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 34 logements, soit 7 par an
- période 2010/2016 : 29 logements, soit 4 par an

Nombre de résidences principales : 300

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 0

Logements vacants : 14

Résidences secondaires : 9

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 69 logements sur 6 ans (soit 12 par an)

Logements locatifs sociaux à produire : 7 logements sur 6 ans

7 PLUS – 0 PLA1 – 0 PLS

Potentiel de densification

3,10 ha dont 2,72 ha à destination d'habitat

TETHIEU



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	Nombre de logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Téthieu	19,1	—	1AU	2	13	1,7	7,8
	19,2	A	1AU	3	14	1,5	9,3
		B	1AU	5	25	1,7	15,1

YZOSSE

Chiffres-clés

Population (2016) : 360

Taux d'évolution 2010– 2015 : - 2,8% par an

Taille des ménages : 2,25

Rythme de construction observé

- période 2006/2010 : 9 logements, soit 2 par an
- période 2010/2016 : 4 logements, soit 1 par an

Nombre de résidences principales : 163

Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2017) : 0

Logements vacants : 16

Résidences secondaires : 5

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Logements à produire : 30 logements sur 6 ans (soit 5 par an)

Logements locatifs sociaux à produire : 3 logements sur 6 ans

3 PLUS – 0 PLAI – 0 PLS

Potentiel de densification

0,77 ha à destination d'habitat

YZOSSE



Commune	Code OAP	Secteur	Type de classement	logements sociaux attendus	Total logements	Surface	Densité brute
Yzosse	20,1	A	1AU		14	1,2	11,7
		B	1AU		5	0,5	10,2
		C	1AU	25	28	1,0	28,0

ER n°2 : Parcelles cadastrées section A n°90

Superficie de 10 132 m²

Réalisation d'un programme de logements 100% à vocation sociale