

Revitalisation des centres urbains et aménagement du territoire

Les enjeux en quelques chiffres et cartes

15 Décembre 2016

Les Landes, un territoire dynamique et attractif

Taux de croissance démographique

Sur les 5 dernières années :

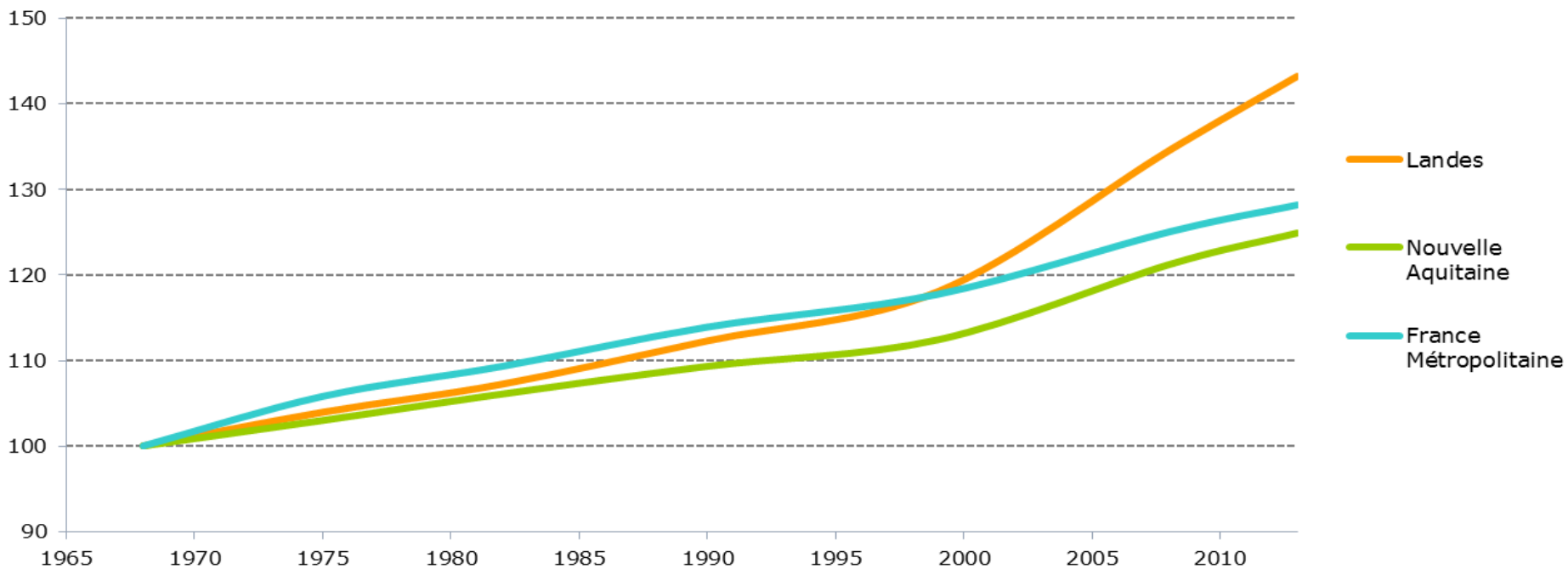
- Landes : 1,26%/an (5eme département de France)
- Nouvelle Aquitaine : 0,60%/an
- France Métropolitaine : 0,50%/an

Sur les 15 dernières années :

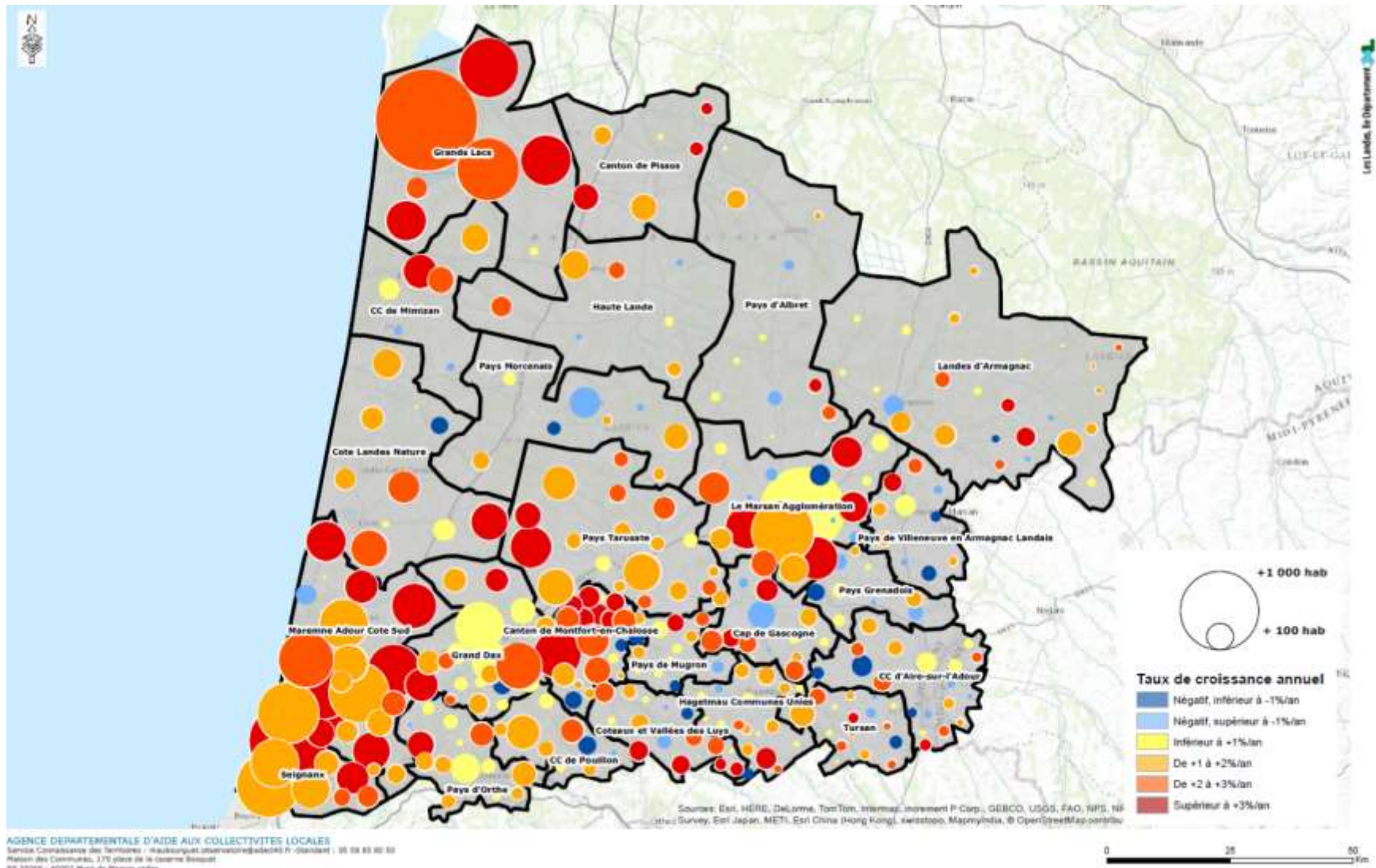
- Landes : 1,39%/an (7eme département de France)
- Nouvelle Aquitaine : 0,76%/an
- France Métropolitaine : 0,61%/an

Courbe augmentation population landes région france

Evolution démographique depuis 1968 - base 100

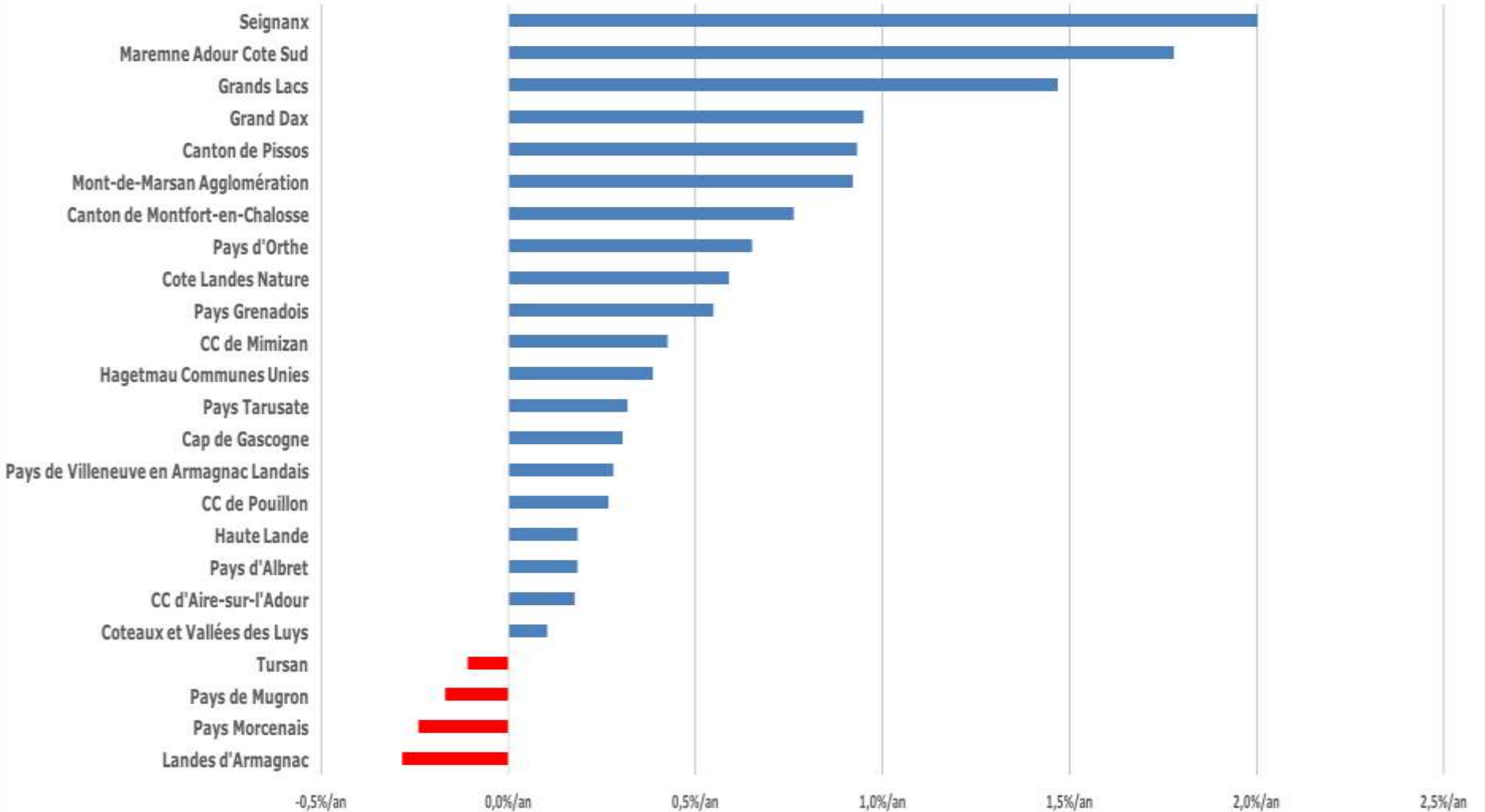


Evolution de la population 2008 - 2013

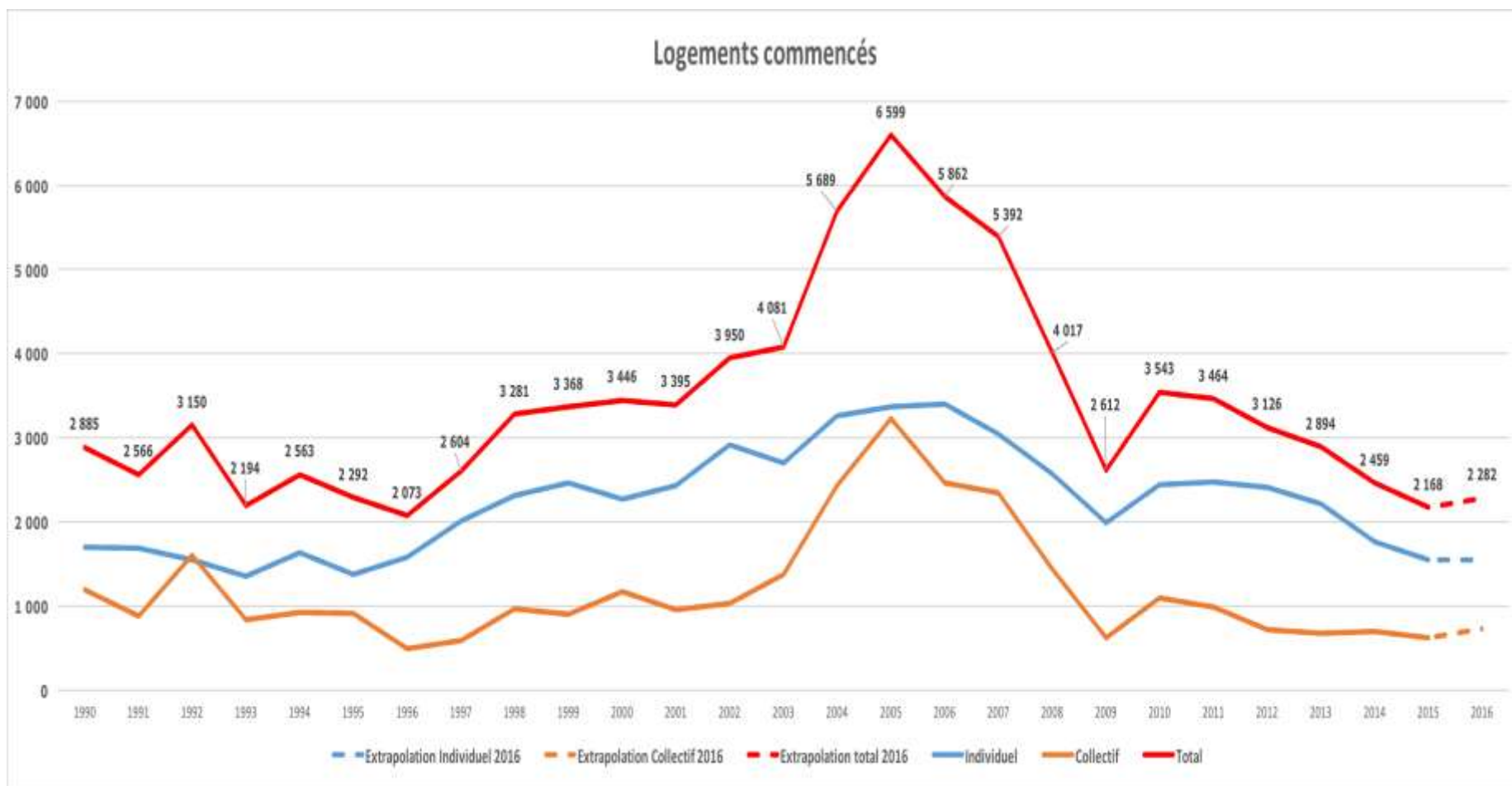


Taux de croissance démographique 1968 - 2013

Taux de croissance démographique 1968-2013

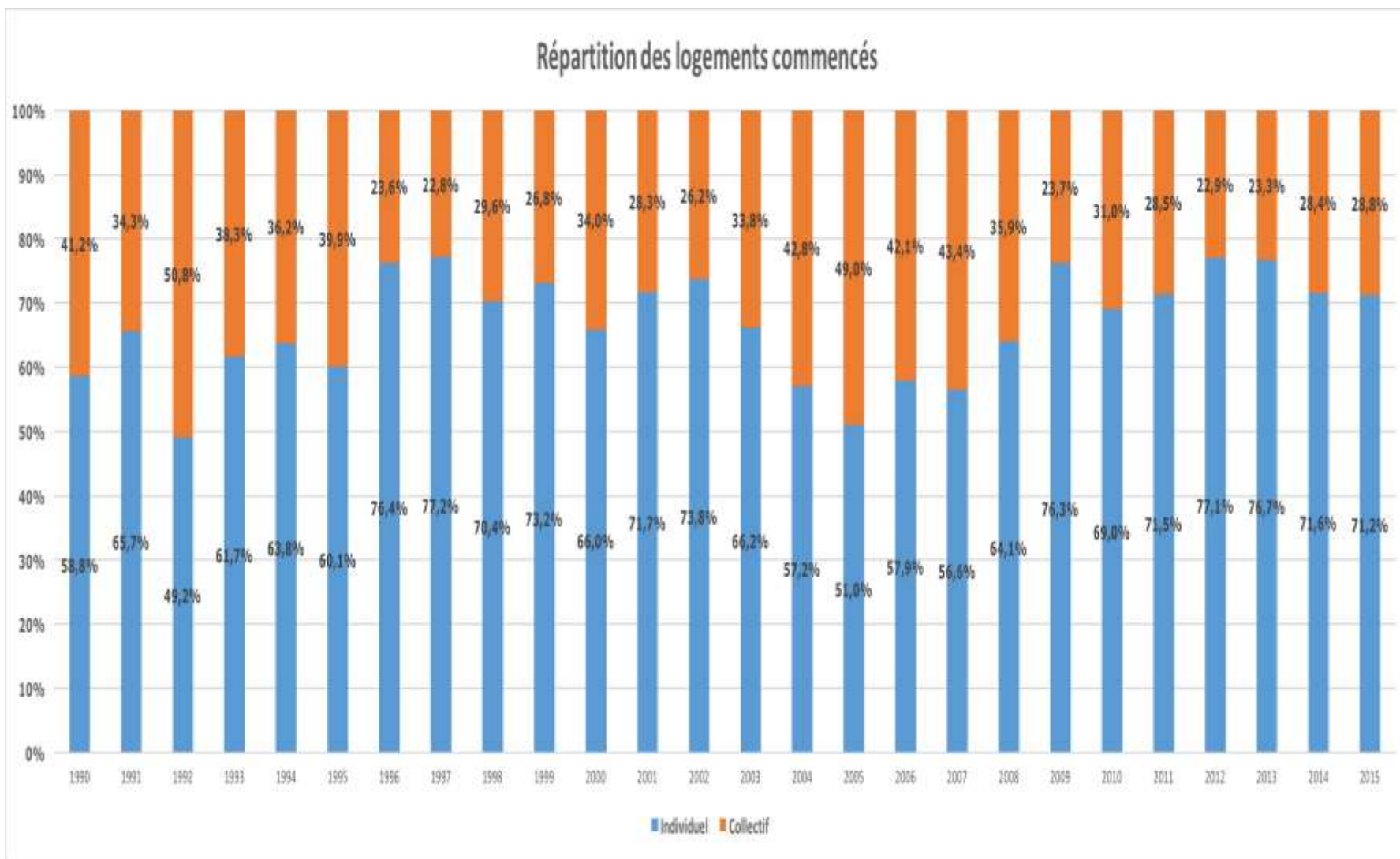


Rythme de construction dans le département



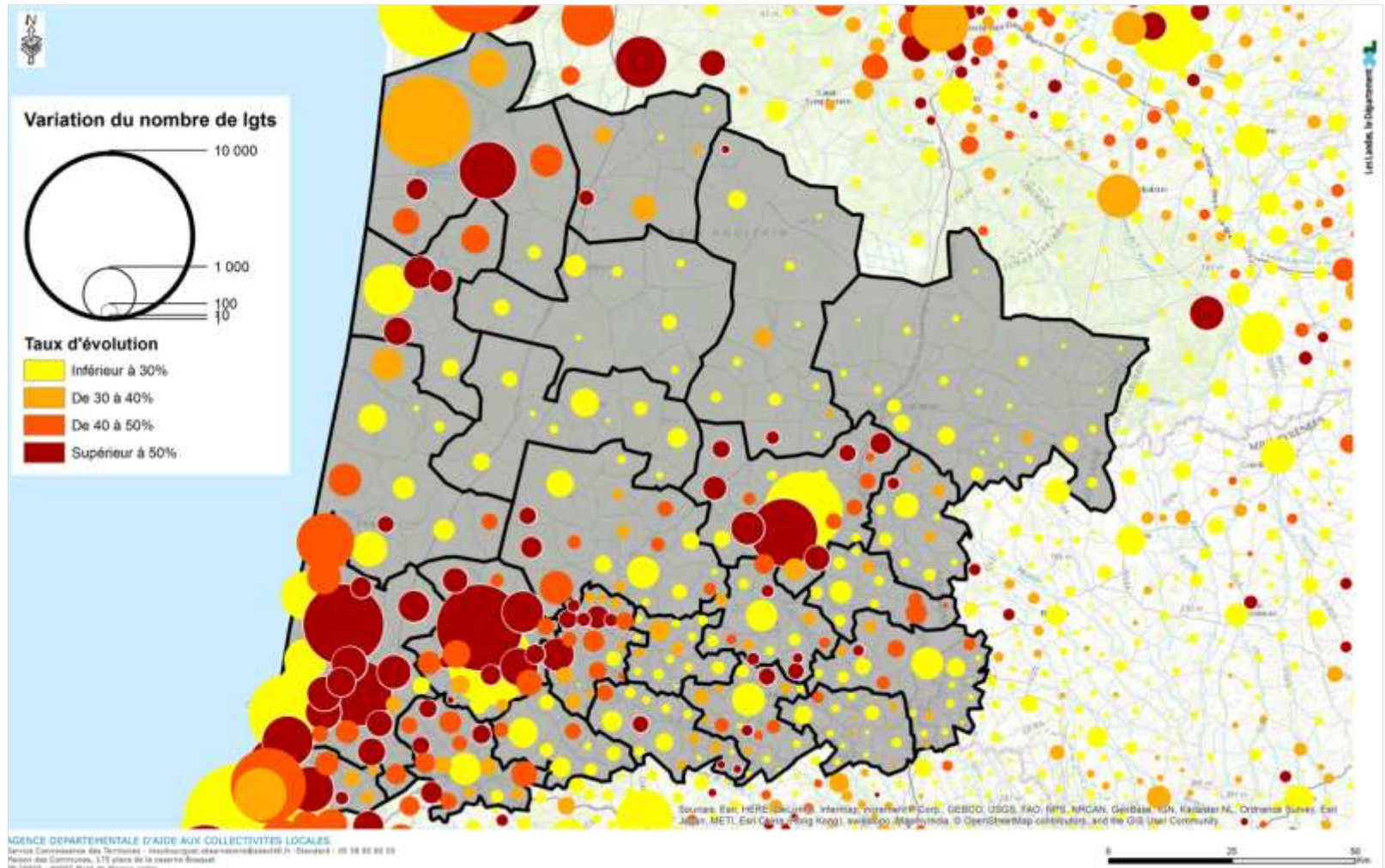
Source : MEDDE, Sit@del, Logements commencés en Date de Réelle

Production au ¾ en individuel



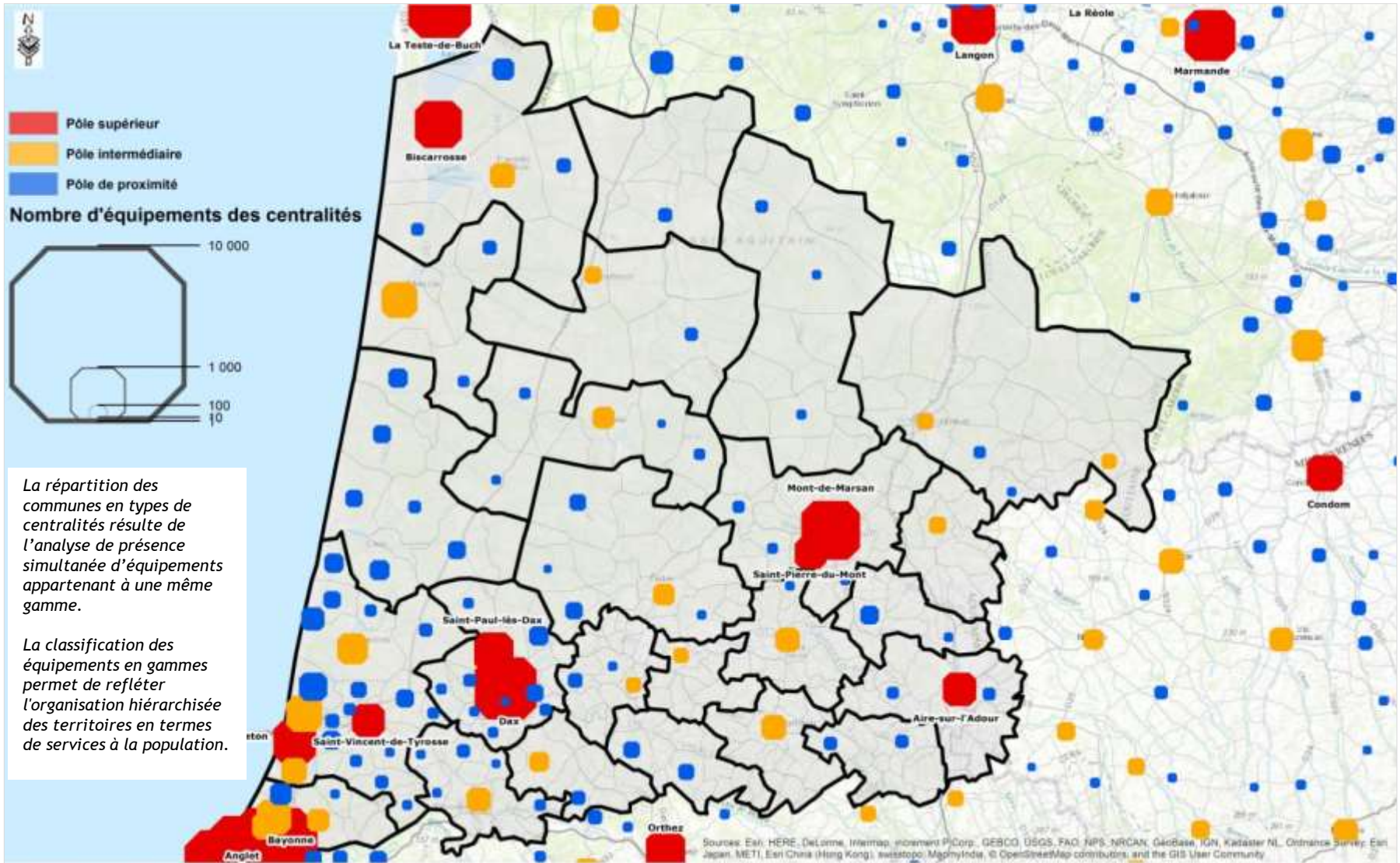
Source : MEDDE, Sit@del, Logements commencés en Date de Réelle

Evolution du nombre de logements depuis 1999



En 1999, 62.2% des résidences principales étaient occupées par des propriétaires, 65% en 2013.

Centralités 2015



8 pôles supérieurs, 19 pôles intermédiaires, 72 pôles de proximité

Les espaces consommés par l'urbanisation entre 2002 et 2009

3 800 Ha à destination de l'Habitat
(2/3 sur de l'Agricole, 1/3 sur de la Forêt)

=

Superficie de la commune de Mont-de-Marsan

1 200 Ha à destination des Zones Industrielles
ou Commerciales

(2/5 sur de l'Agricole, 3/5 sur de la Forêt)

Une dépendance marquée à l'automobile

91% des ménages sont équipés d'au moins une voiture

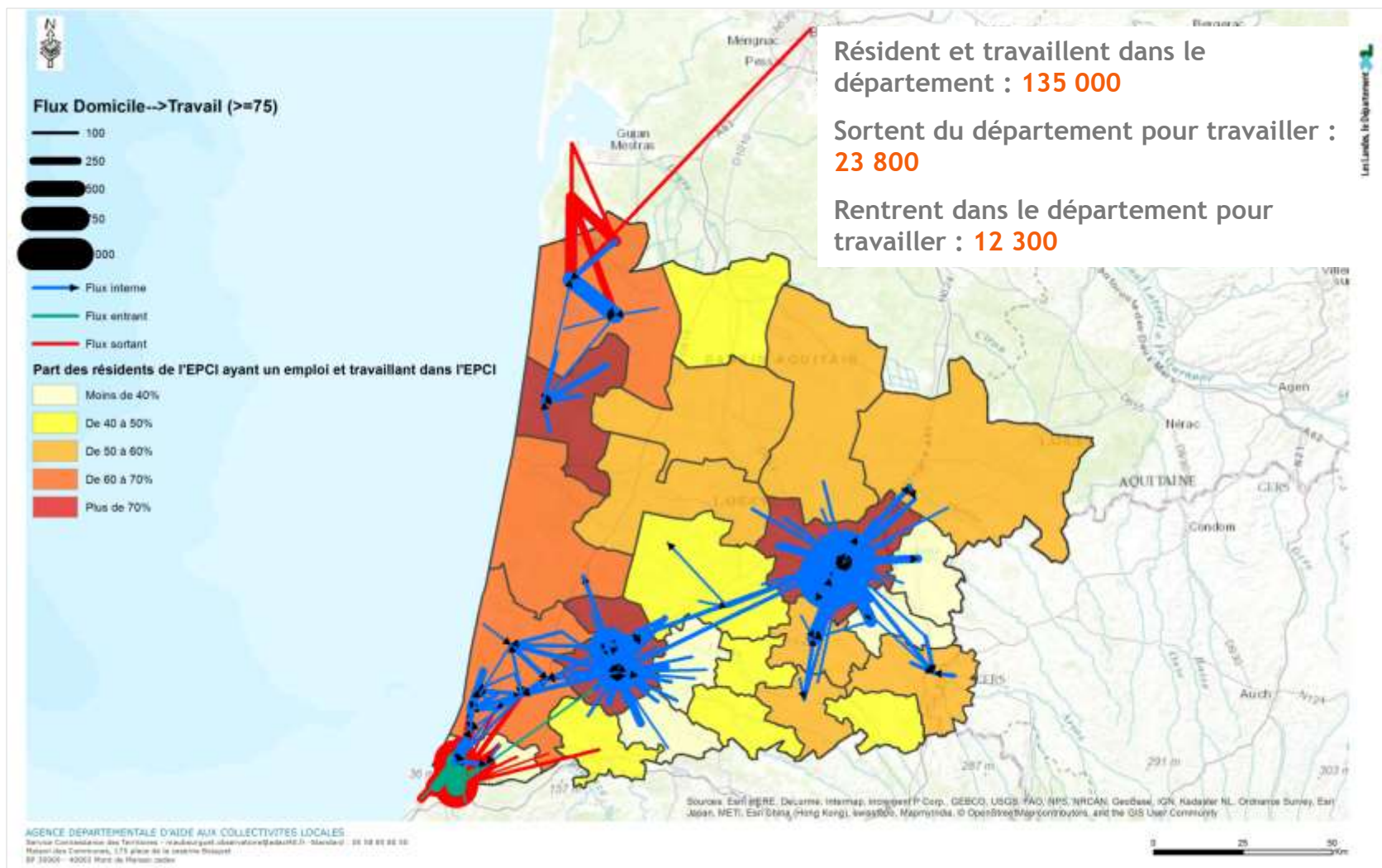
Plus fort taux de France

46% des ménages sont équipés de 2 voitures ou plus

2 ème taux de France

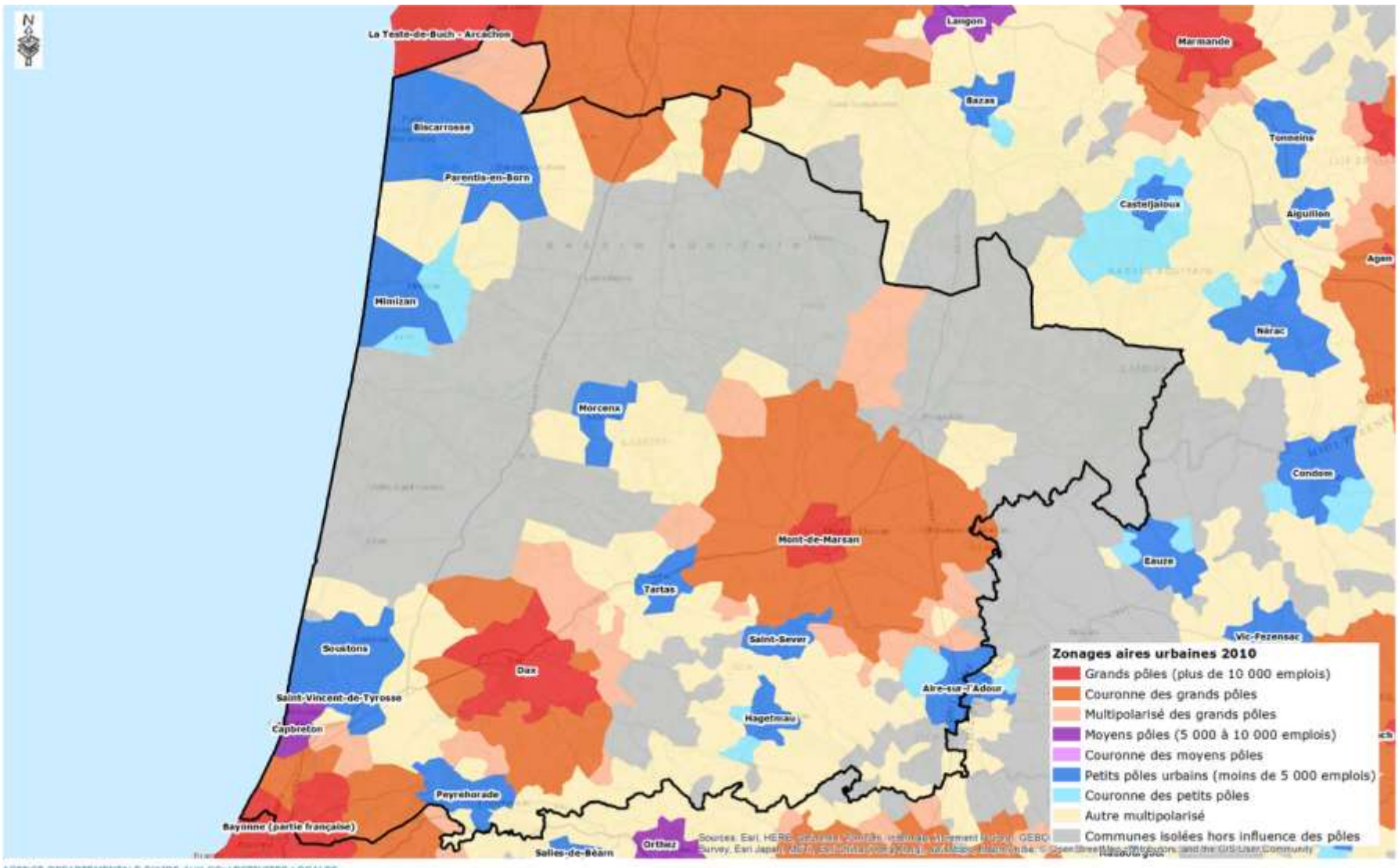
Mont-de-Marsan (85%/31%) et Dax (78%/22%) ont des taux plus faibles que la moyenne

Principaux flux de mobilités professionnelles



Une majorité de déplacements internes au département mais des liens forts avec l'ACBA et la COBAS

Les aires d'influence des villes

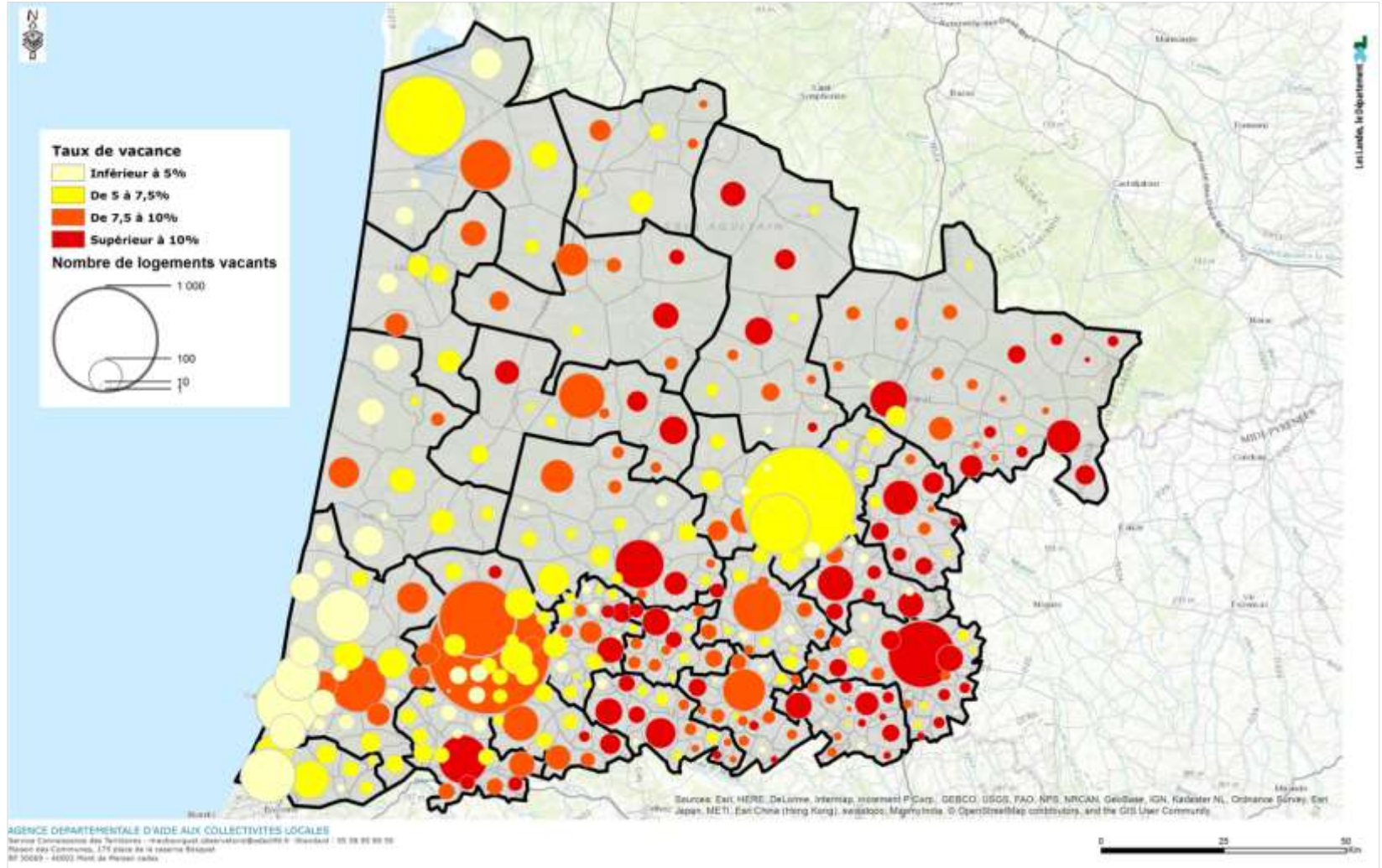


Des territoires sous influence des agglomérations et d'autres isolés

Les Landes, le Département

0 20 40 km

Vacance des logements au 1^{er} janvier 2016



Une part de la vacance faible sur la côte et de plus en plus forte en allant vers l'Est

Vacance des logements

16 250 logements vacants **6,7%** du parc

+3 000 logements vacants en 5 ans **(+23%)**

Quand le nombre total de logements a augmenté de **16 000**
(+7%)

Au rythme de construction départemental 2016 (~2 300 logements),

les logements vacants correspondent à **l'équivalent de la production départementale de logements pour 7 ans.**

(2-3 ans sur le littoral, 13-14 ans à l'Est du département)

Vacance des logements

Manque à gagner en termes de ressources fiscales

- Pas de Taxe d'Habitation
- La THLV ne taxe qu'une part minoritaire des logements vacants

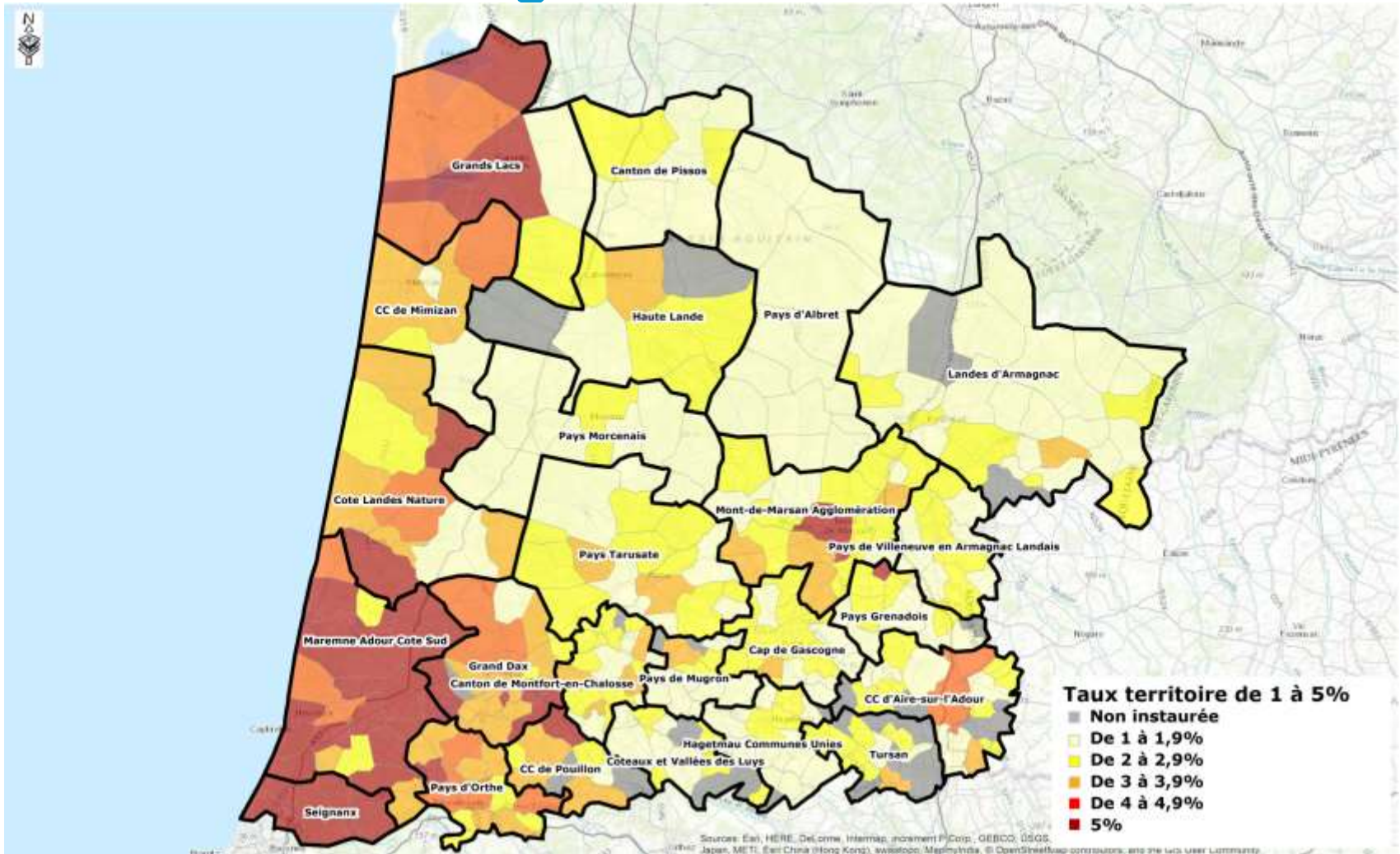
Si l'on réduisait la vacance à 5% sur le département :

Les montants annuels de TH augmenteraient :

- De 1,6 M€ pour **l'ensemble des communes**
- De 1M€ pour **l'ensemble des EPCI**

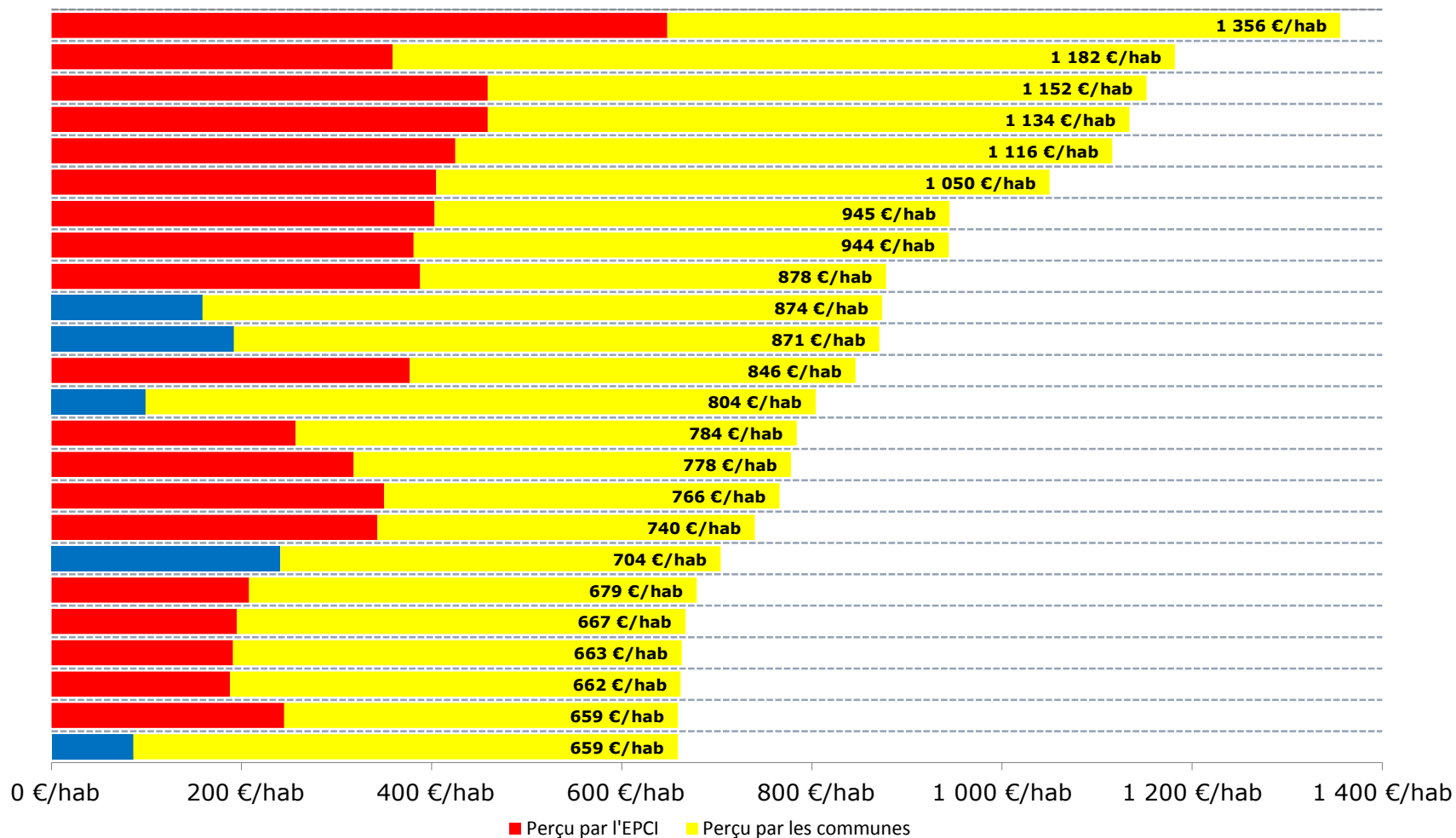
(Abattement obligatoire à 15% pour 20% des taxations, taux et valeurs locatives 2016)

Taxe d'aménagement au 1^{er} Janvier 2016



Source : ADACL SCT

Fiscalité comparative des territoires



Source : ADACL SCT, DGFIP

La périurbanisation dans les Landes :

- **Faible densité** des quartiers pavillonnaires
- **Consommation d'espace**
- Linéaire de réseaux décuplé
- Un parc de logements neufs mais décalé par rapport à la diversité des besoins



- **Paupérisation des centres-bourgs**
(vacance des logements plus forte, revenus plus faibles, surreprésentation de l'insalubrité, fermetures de certains commerces, déplacement d'équipements)



- Coûts de fonctionnement induits (viabilisation, entretien des réseaux, assainissement, ...)
- Manque à gagner fiscal (direct et indirect) **induit par la vacance** (des logements et des locaux d'activités)

La répartition des ménages

Exemple d'un territoire rural



34%

37%

29%

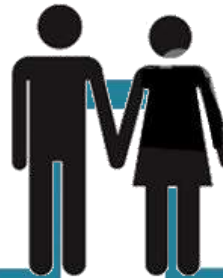
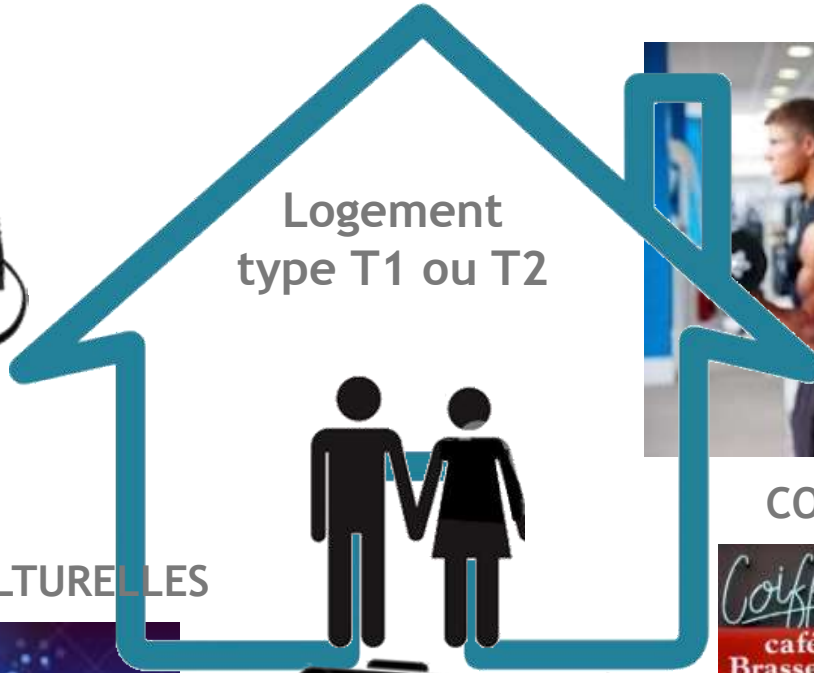
Source : Insee RP 2013

Les besoins des ménages

LIEU DE TRAVAIL



Logement
type T1 ou T2



LOISIRS



SORTIES FESTIVES, CULTURELLES



COMMERCE, SERVICES



LIEU DE TRAVAIL



JARDIN TERRASSE...



LOISIRS



CRECHE, ECOLE, COLLEGE



Logement
type T3 ou T4



COMMERCES, SERVICES



LOISIRS



ACCESSIBILITE



PETIT ESPACE EXTERIEUR



Logement
Type T1 ou T2

CONVIVALITE



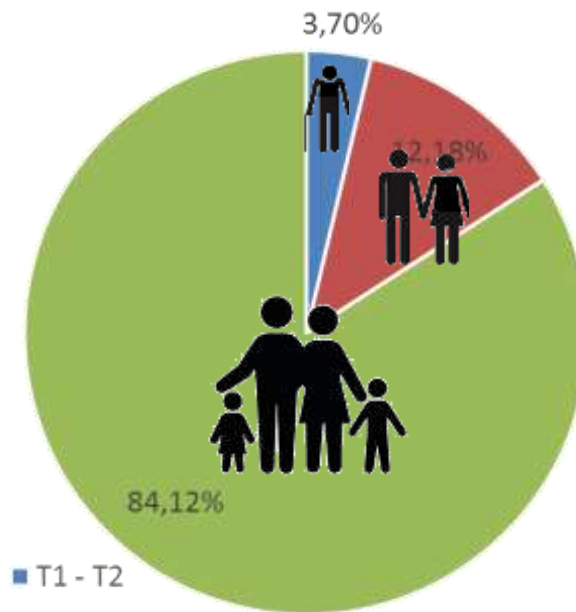
COMMERCES, SERVICES



Quels ménages sont concernés ?

Une typologie de logements qui s'adresse à **1 ménage sur 3** sur le territoire
(Ménages composés de 2 personnes et plus)

TYPLOGIES DES RESIDENCES PRINCIPALES

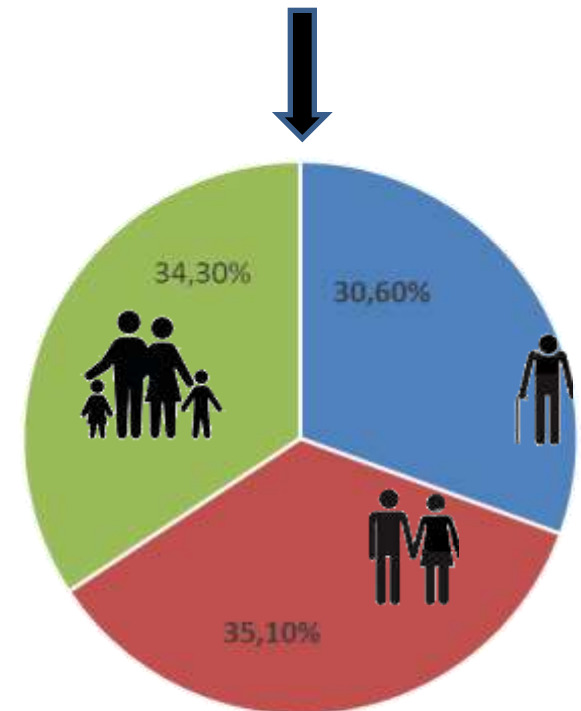


■ T1 - T2

■ T3

■ T4 et plus

OR ... REPARTITION DES MENAGES



■ 1 personne

■ Couple (2 pers)

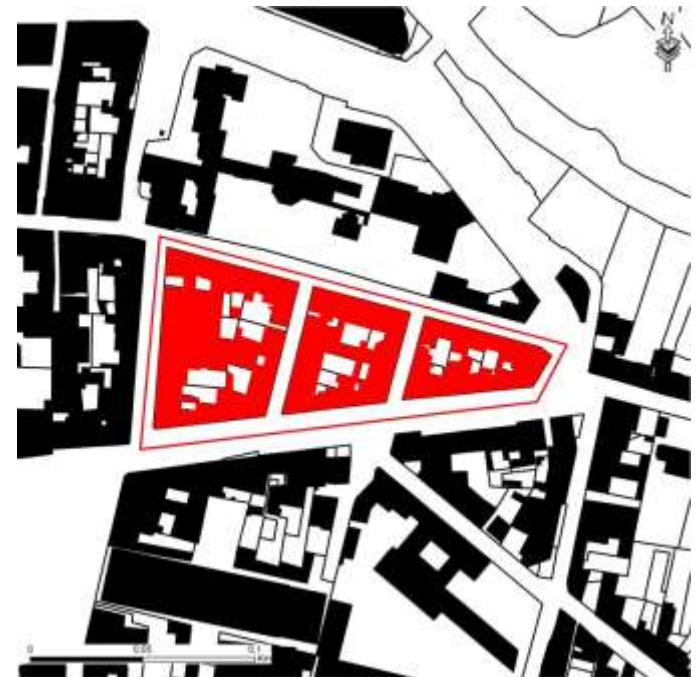
■ Ménages de 2 pers et plus



Des centres-villes denses

1800/2015
Surface totale : 1,1 Ha
Logements : 100
Niveaux : 1 à 4
Emprise au sol des bâtis : 56%
Densité : 91 lgts/Ha

Typologie des logements





Typologie des logements



Des centres bourgs

1350/2013
Surface totale : 5,6 Ha
Logements : 149
Niveaux : 1 à 3
Emprise au sol des bâtis : 35%
Densité : 27 lgts/Ha

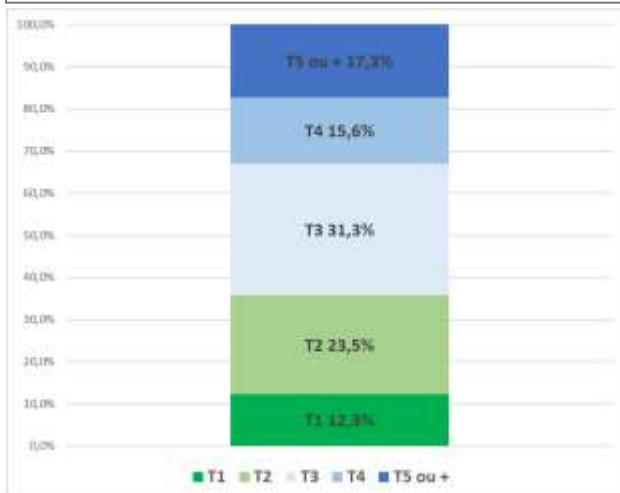




Des centres bourgs

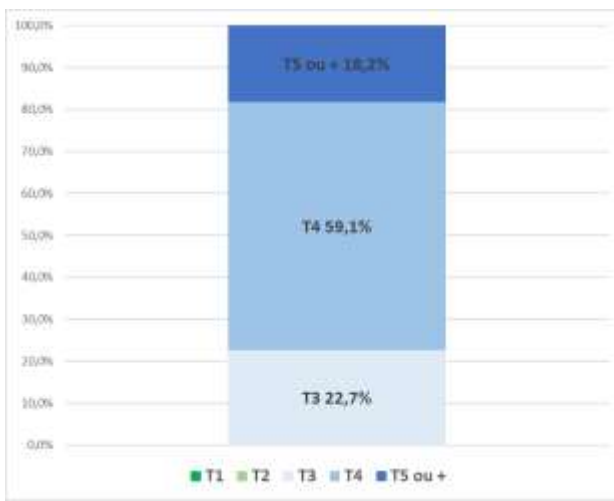
1689/2015
Surface totale : 5,4 Ha
Logements : 179
Niveaux : 1 à 3
Emprise au sol des bâtis : 40%
Densité : 33 lgts/Ha

Typologie des logements





Typologie des logements



Les formes urbaines

2004/2008

Surface totale : 3,5 Ha

Logements : 22

Niveaux : 1 à 2

Emprise au sol des bâtis : 10%

Densité : 6 lgts/Ha

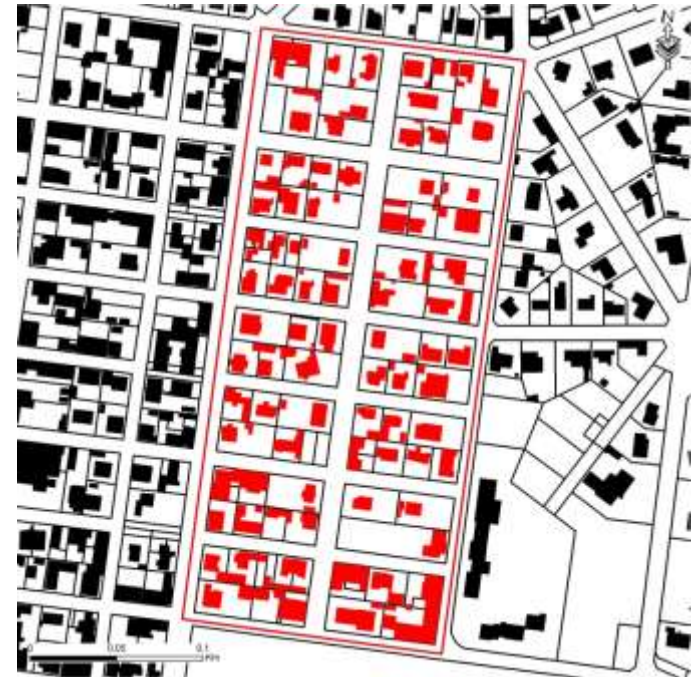
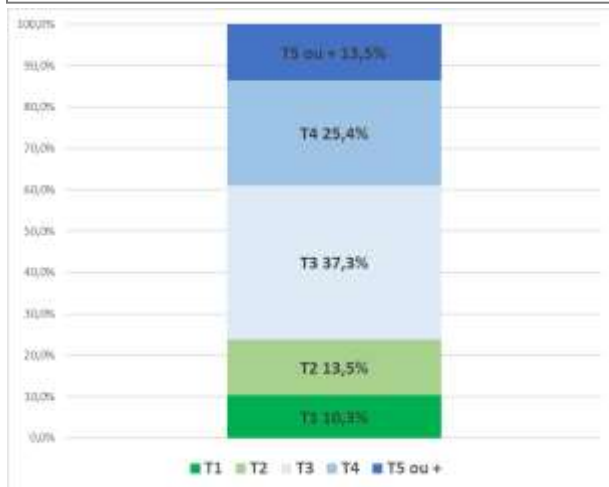




De l'individuel plus dense et diversifié à proximité immédiate des centres

1920/2013
Surface totale : 5,3 Ha
Logements : 126
Niveaux : 1 à 3
Emprise au sol des bâtis : 22%
Densité : 24 lgts/Ha

Typologie des logements



Source : ADA CL SCT, DDFIP MAJ 2016, BD Ortho @IGN 2015

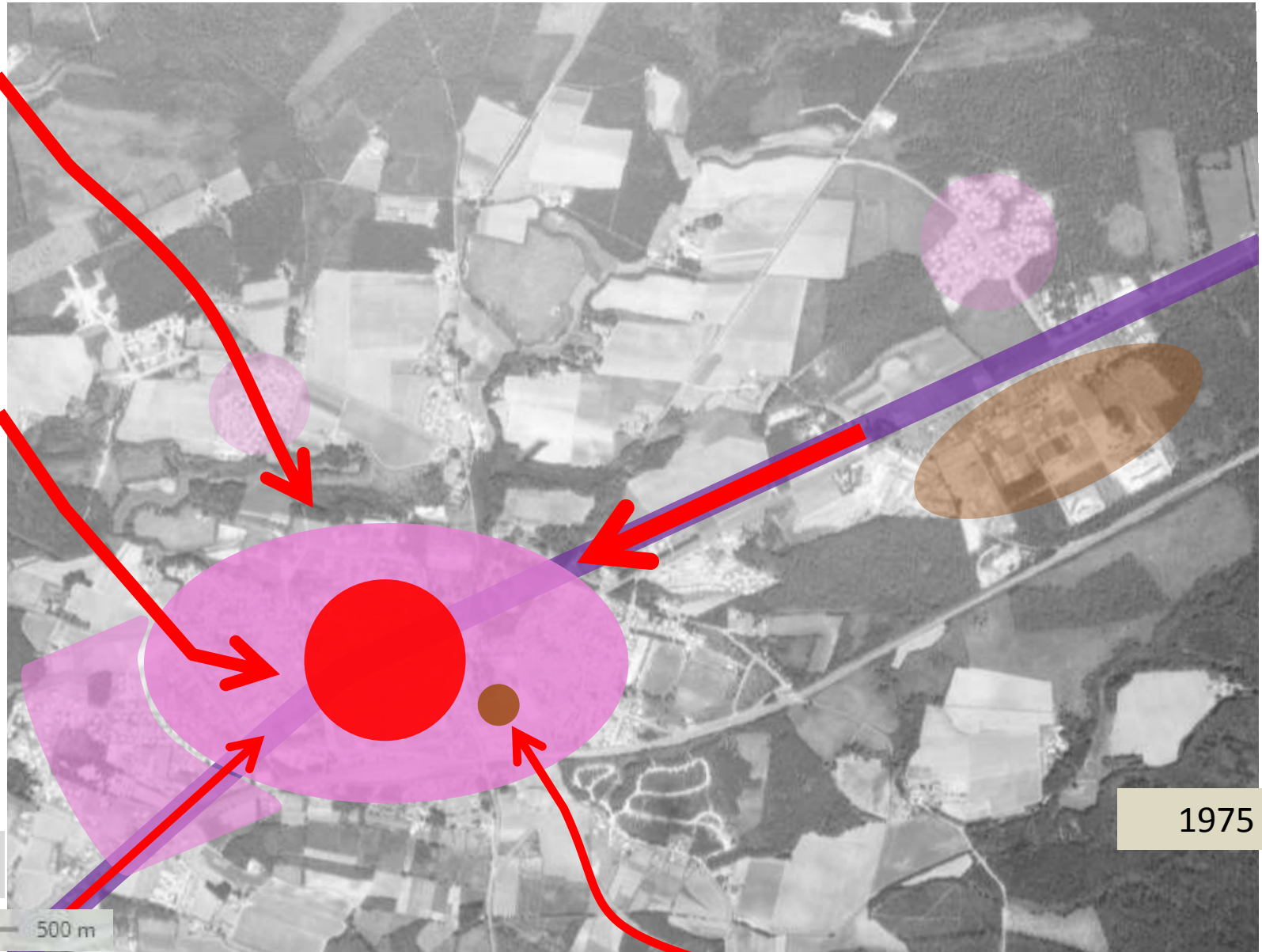


Un enjeu patrimonial



Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 1

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?



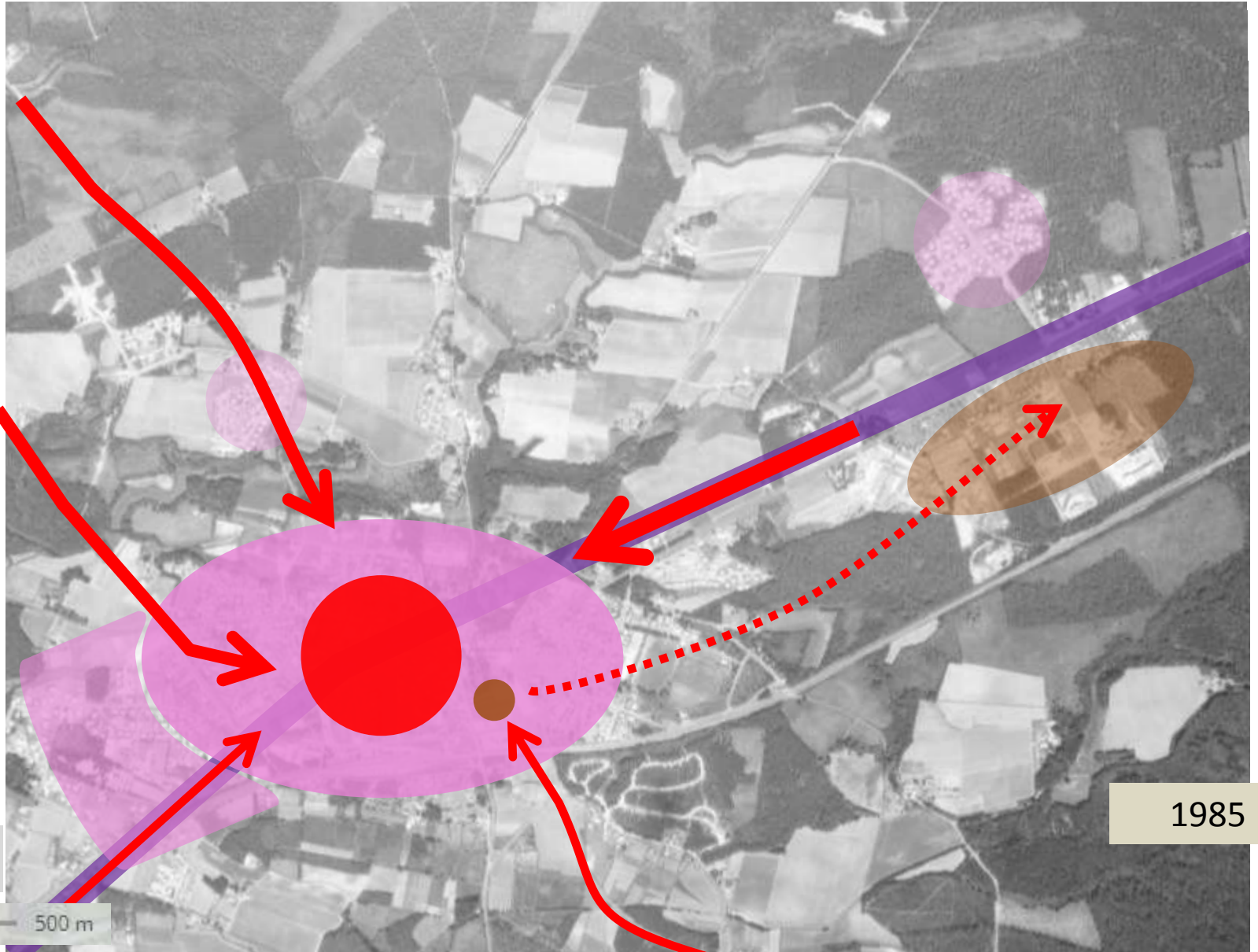
Fonds de cartes :
ADA CL 40

0 ————— 500 m

1975

Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 1

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?



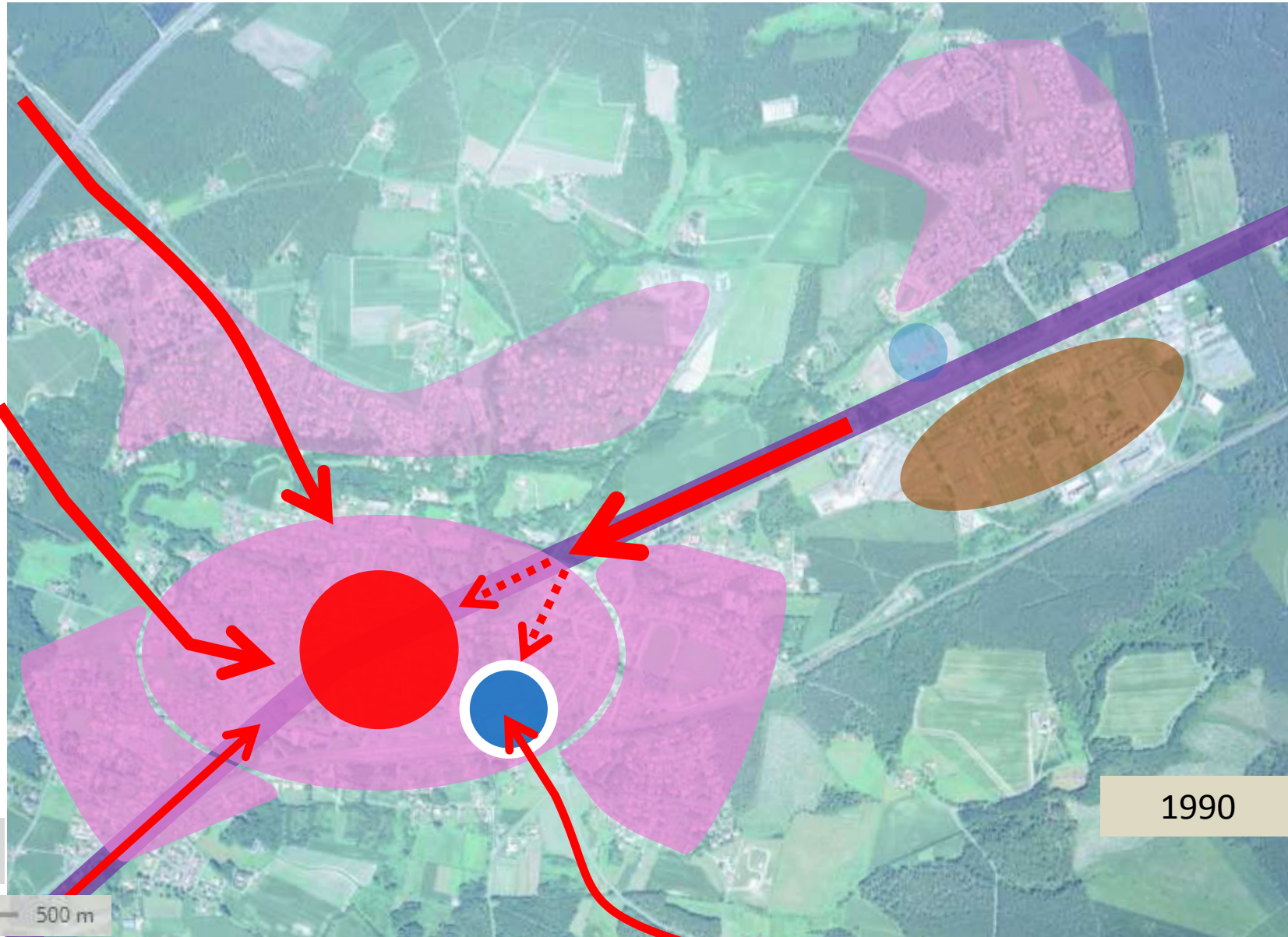
Fonds de cartes :
ADACL 40

0 500 m

1985

Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 1

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?



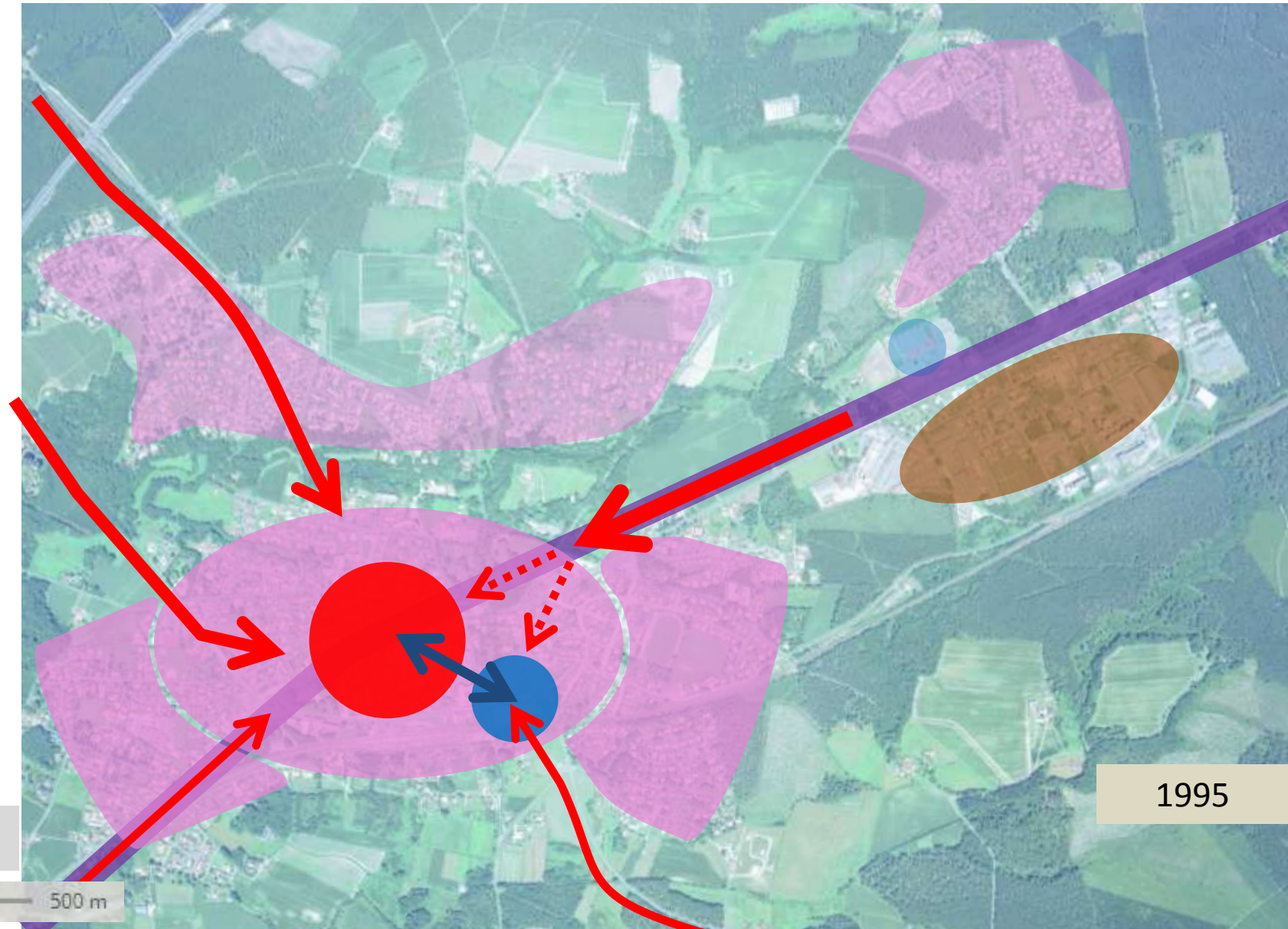
1990

Fonds de cartes :
ADA CL 40

0 ————— 500 m

Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 1

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?



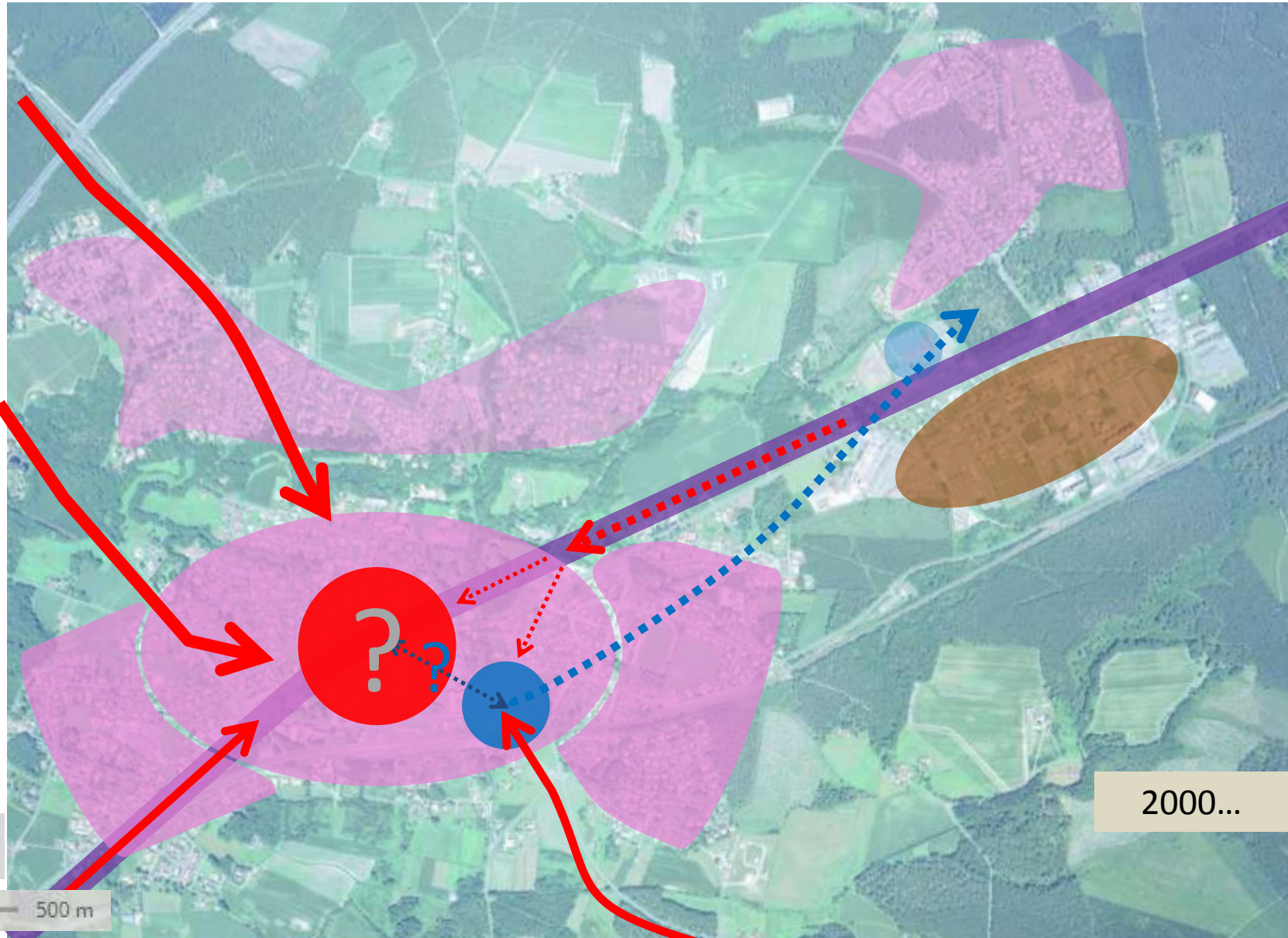
Fonds de cartes :
ADACL 40

0 ————— 500 m

1995

Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 1

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?



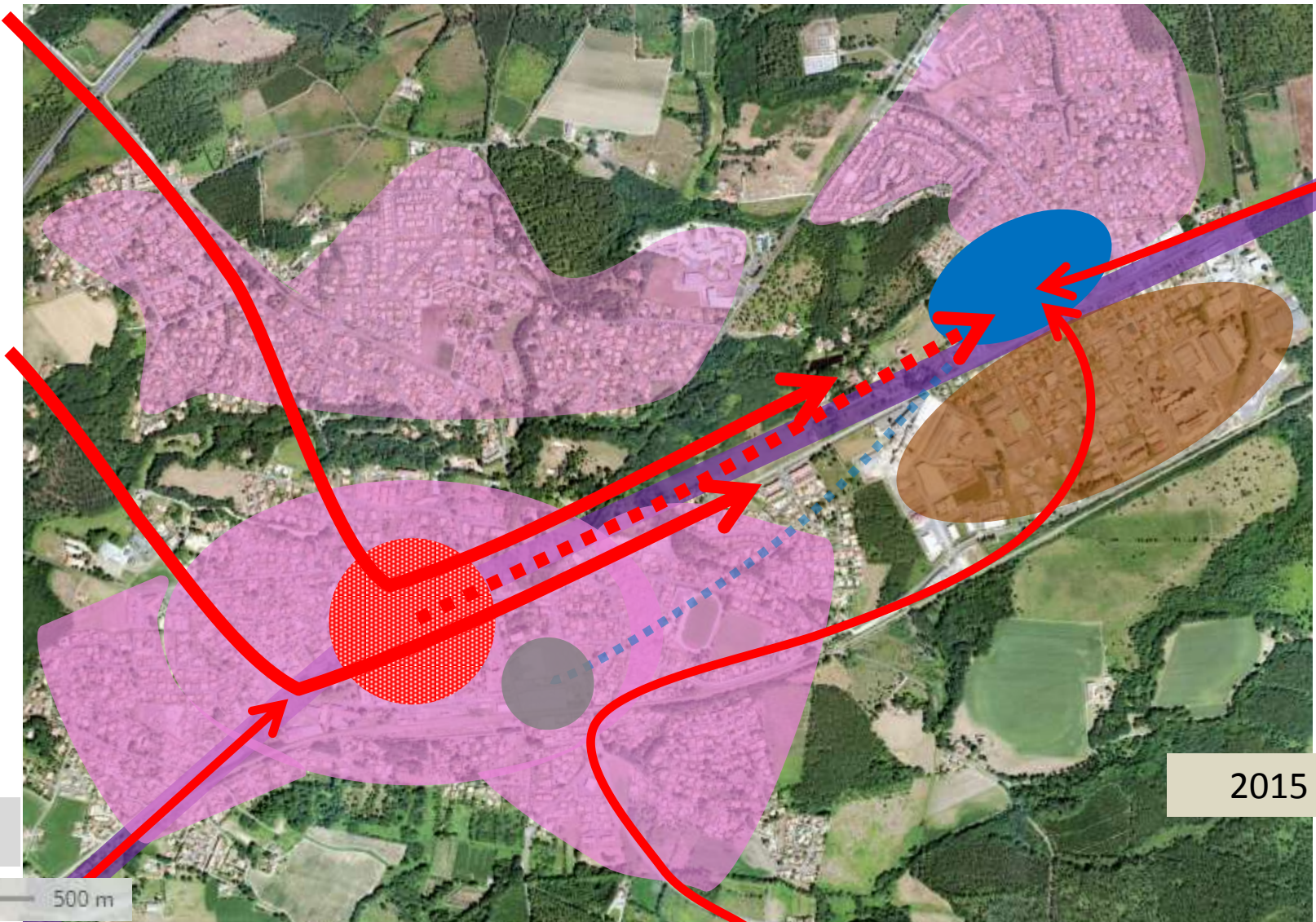
Fonds de cartes :
ADACL 40

0 ————— 500 m

2000...

Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 1

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?



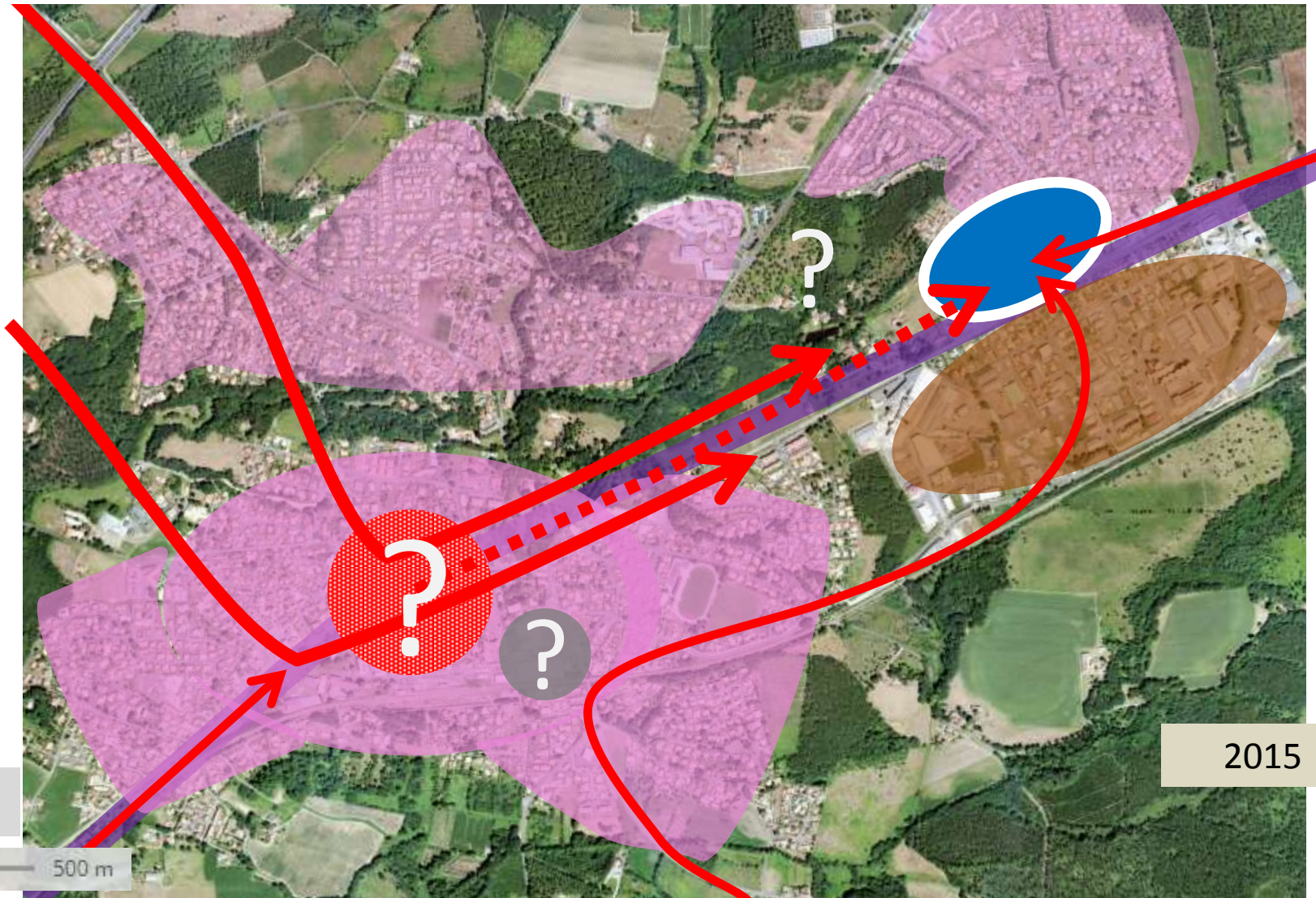
Fonds de cartes :
ADA CL 40



2015

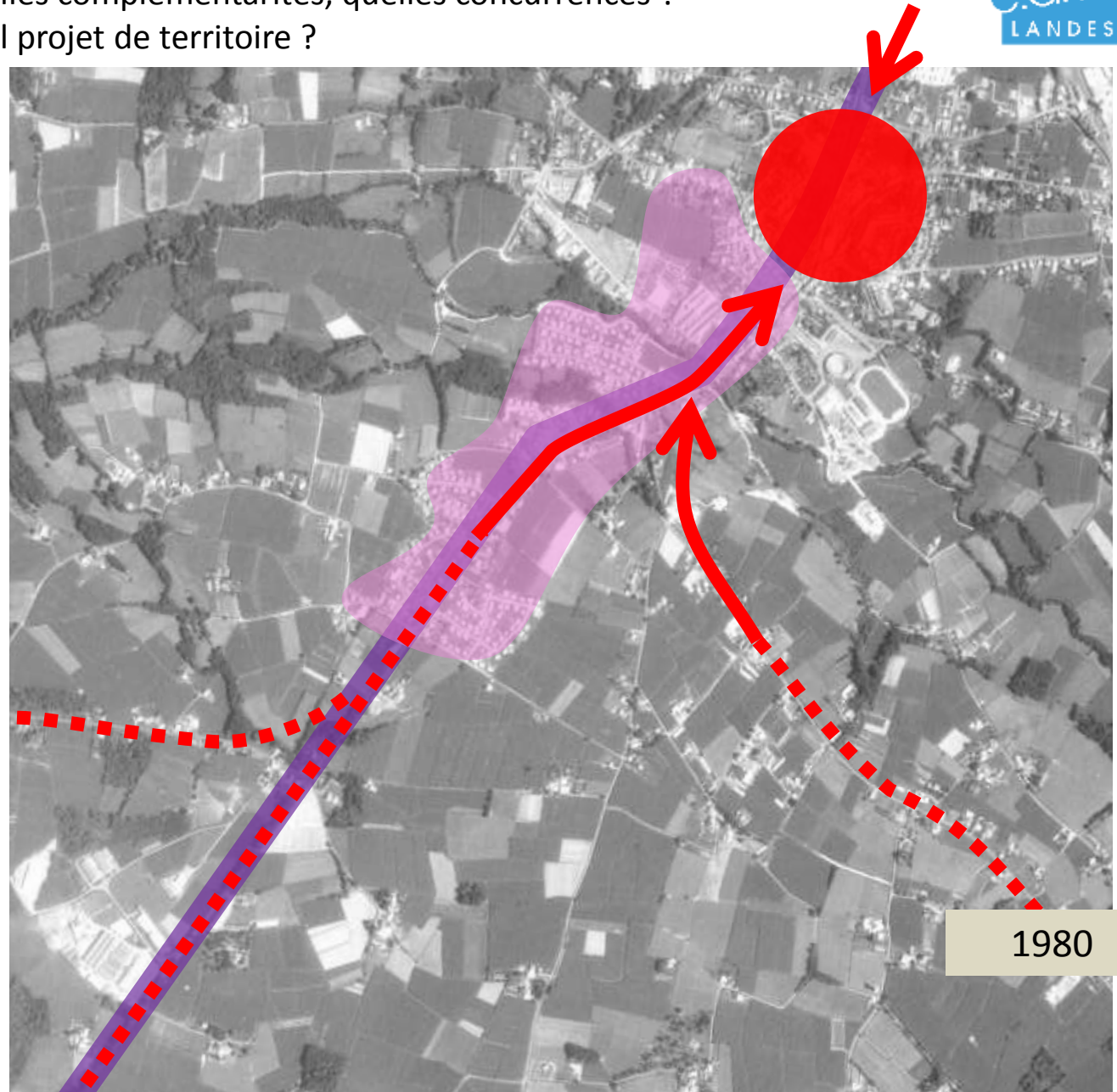
Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 1

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?
... et quelles entrées de ville ? quelles traversées de bourgs ?



Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 2

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?



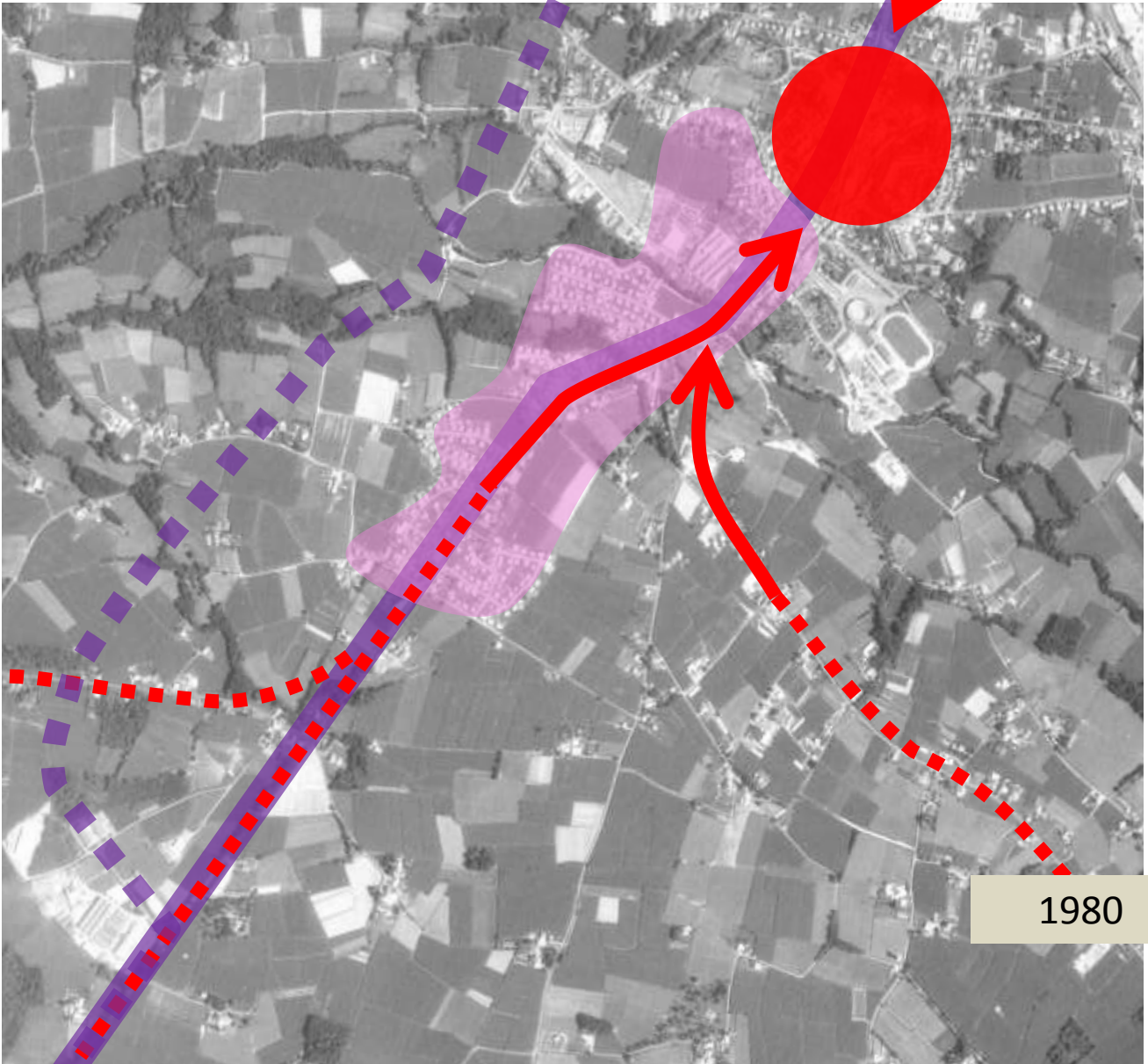
Fonds de cartes :
ADA CL 40

0 ——— 500 m

1980

Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 2

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?



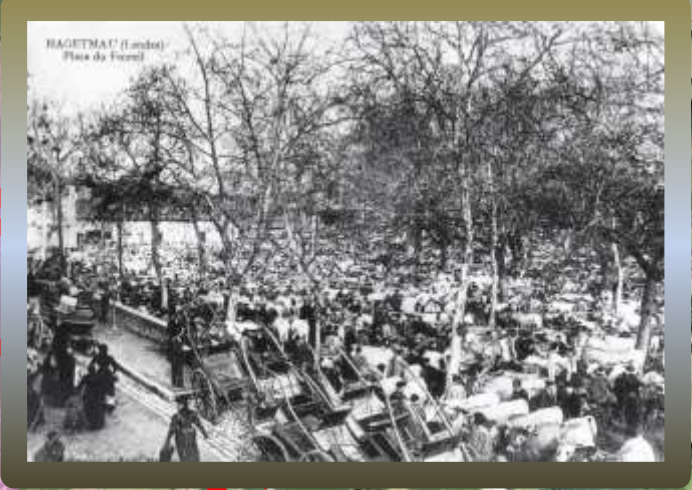
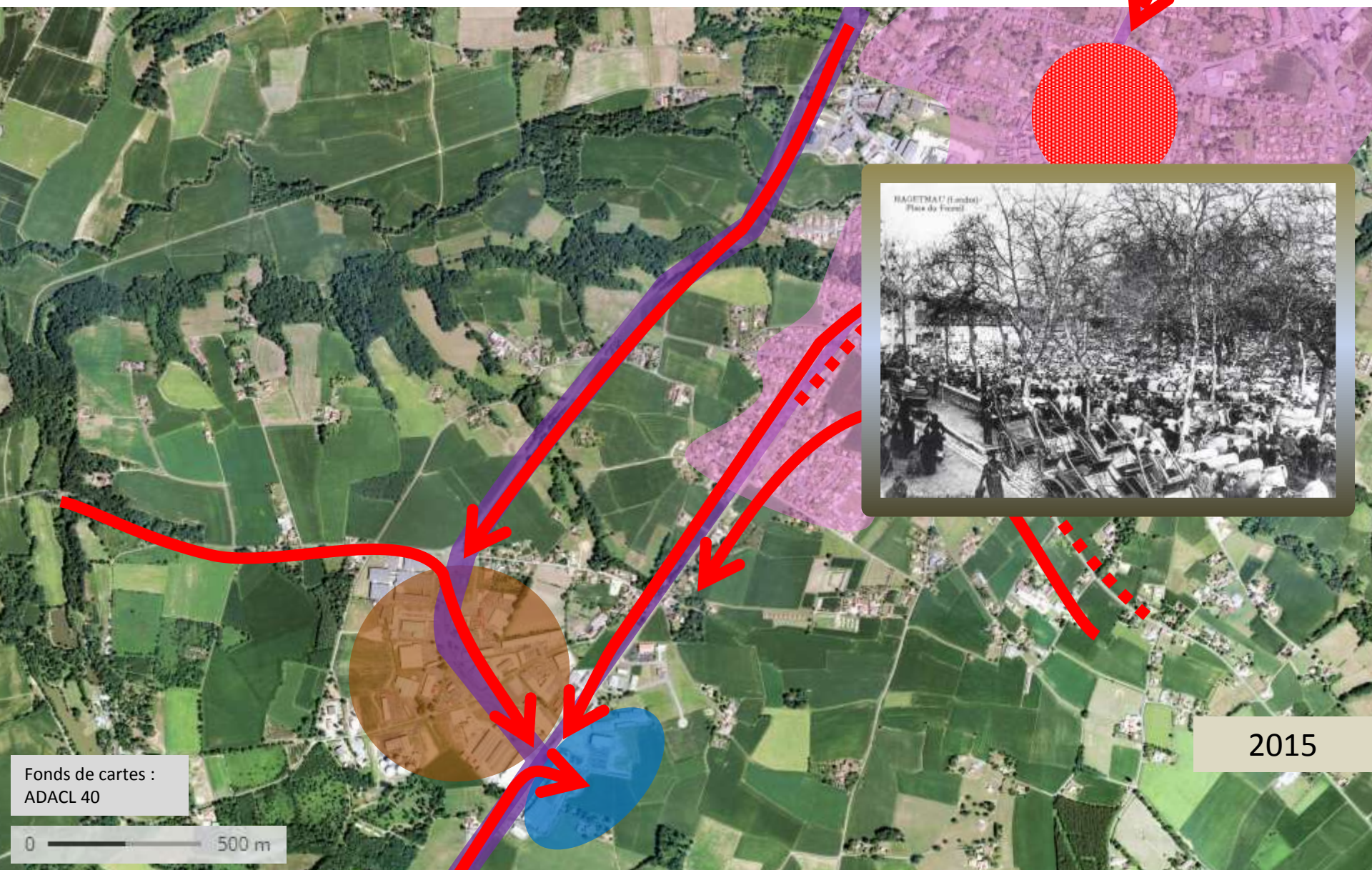
1980

Fonds de cartes :
ADACL 40



Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 2

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?



Fonds de cartes :
ADACL 40

0 ————— 500 m

2015

Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 3

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?



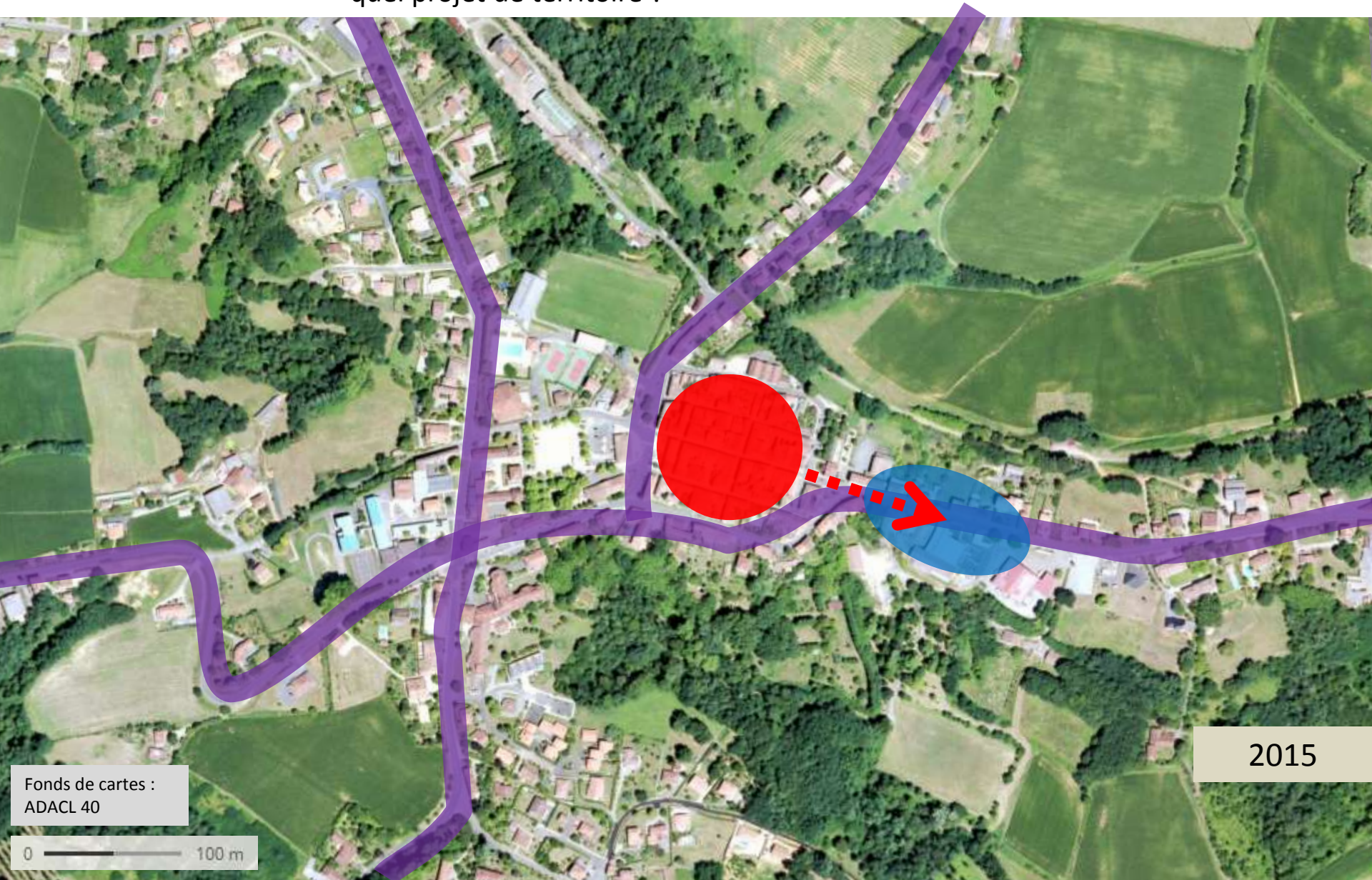
1980

Fonds de cartes :
ADA CL 40

0 ————— 100 m

Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 3

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?



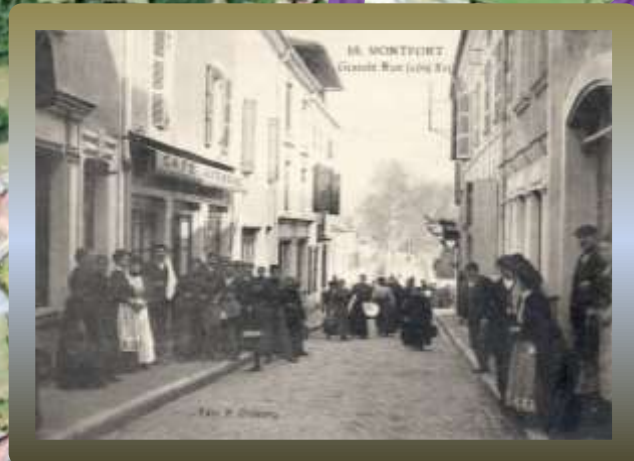
Fonds de cartes :
ADACL 40

0 ————— 100 m

2015

Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 3

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ? quelle image ? quelle entrée de ville ?



2015

Fonds de cartes :
ADA CL 40

0 ————— 100 m

Atelier ' Fabrique du territoire ' _ Exemple 4

Qu'est-ce qui fait la ville : un centre, ou sa périphérie ?
quelles complémentarités, quelles concurrences ?
quel projet de territoire ?



2015

Fonds de cartes :
ADA CL 40

0 100 m

Economie du département

Sphère présentielle :

- 38 500 établissements
- 80 500 emplois salariés (42% publics, 58% privés)
- 2/3 de l'emploi salarié total

Le secteur du bâtiment représente :

- 5 300 établissements
- 12 000 emplois dont 8 000 emplois salariés

Les enjeux de la revitalisation des centres urbains ?

- Economie d'espaces agricoles et/ou forestiers
- Préservation du patrimoine urbain et architectural
- Offrir un accès à des logements en adéquation avec la structuration de la population
- Redynamiser/soutenir une économie locale présenteielle
- Enjeu financier pour les collectivités