

INTENSIFIER SANS CONSTRUIRE

RÉINVESTIR LE BÂTI VACANT

Il s'agit de locaux inoccupés, en attente d'une nouvelle occupation (en vente ou en location, en attente d'un règlement de succession...), ou vétustes et sans affectation précise.

Dans les territoires ruraux, la vacance peut atteindre 20 % du parc total de logements. Lorsque celle-ci est liée à l'obsolescence du bâti, c'est un facteur aggravant de la consommation d'espaces, car le besoin en construction neuve est d'autant plus important.

La vacance commerciale est aussi très présente dans les centres-bourgs. Elle fragilise l'armature urbaine, affaiblie par la disparition des services et la dégradation de son patrimoine et de son identité.

Pistes de solutions

■ S'appuyer sur la disponibilité de locaux pour programmer une offre alternative à l'extension urbaine et contribuer ainsi à un cercle vertueux : retour des habitants et des services en centre-bourg.

■ Questionner la capacité du patrimoine bâti (maisons de bourg, maisons ouvrières, maisons bourgeoises, patrimoine public, etc.) à s'adapter à des usages contemporains (rénovation ou réhabilitation).

■ Freiner l'évasion commerciale vers la périphérie des centres-bourgs, par des mesures réglementaires (PLU-I notamment, linéaires commerciaux...).

AGIR SUR LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS

La sous-occupation très accentuée des habitations, selon la définition de l'INSEE, concerne les logements qui disposent d'au moins trois pièces de plus que le nombre théoriquement nécessaire à leurs occupants.

Elle ne génère pas de situations d'urgence ou de précarité à l'inverse de la suroccupation, mais l'importance du phénomène peut constituer un levier d'optimisation du parc de logements existants.

Dans le département des Landes, ce sont environ 34 % des résidences principales qui seraient ainsi très fortement sous-occupées (INSEE, RP 2022). Le parc résidentiel, composé majoritairement de grands logements, la décohabitation et le vieillissement de la population expliquent cette sous-occupation.

Pistes de solutions

■ Veiller à la variété de l'offre résidentielle pour favoriser la rotation des ménages et répondre à la diversité des parcours de vie (mixité sociale et urbaine).

■ Transformer le parc existant des cœurs de bourg pour développer de petits et moyens logements adaptés au vieillissement et aux besoins des jeunes actifs, à proximité des commerces et services.

■ Favoriser la re-cohabitation pour valoriser le parc de grands logements : colocation choisie, vieillir à plusieurs, garder ses enfants ou ses parents à la maison, accueillir des étudiants ou des saisonniers dans les familles ou chez les retraités, etc.

INTENSIFIER SANS CONSTRUIRE

OPTIMISER L'USAGE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Il s'agit de réfléchir à l'optimisation des équipements publics dont l'occupation réelle, tout au long de la journée, de la semaine ou de l'année, est intermittente.

Dans les Landes, les équipements jouent souvent un rôle central par leur prégnance dans l'espace urbain : mairie et école, bureau de poste, médiathèque, salle des fêtes, foyers ruraux, cercles de travailleurs, arènes et infrastructures sportives...

Ils contribuent à la vitalité de la vie publique, mais peuvent aussi générer des surcoûts s'ils sont énergivores ou trop dépendants de la saisonnalité. La rationalisation de leur gestion est alors d'autant plus cruciale.

Pistes de solutions

■ Maximiser l'utilisation des équipements existants pour augmenter l'offre de services ou alléger la charge de gestion des locaux, en jouant sur les temporalités d'usages à l'échelle de la journée, de la semaine ou de l'année. C'est ce qu'on appelle la chronotopie.

■ Questionner la modularité, l'évolutivité ou la transformation des infrastructures existantes, pour en adapter ou mutualiser certains espaces (salles de réunions, sanitaires, cuisines...).