

03 mai 2022

Synthèse des études

Morlaàs, Petites Villes de Demain
Îlot de la Tour et bâtiment Menjucoq

SEPA

Société d'Équipement des
Pays de l'Adour



ULFA

SOMMAIRE

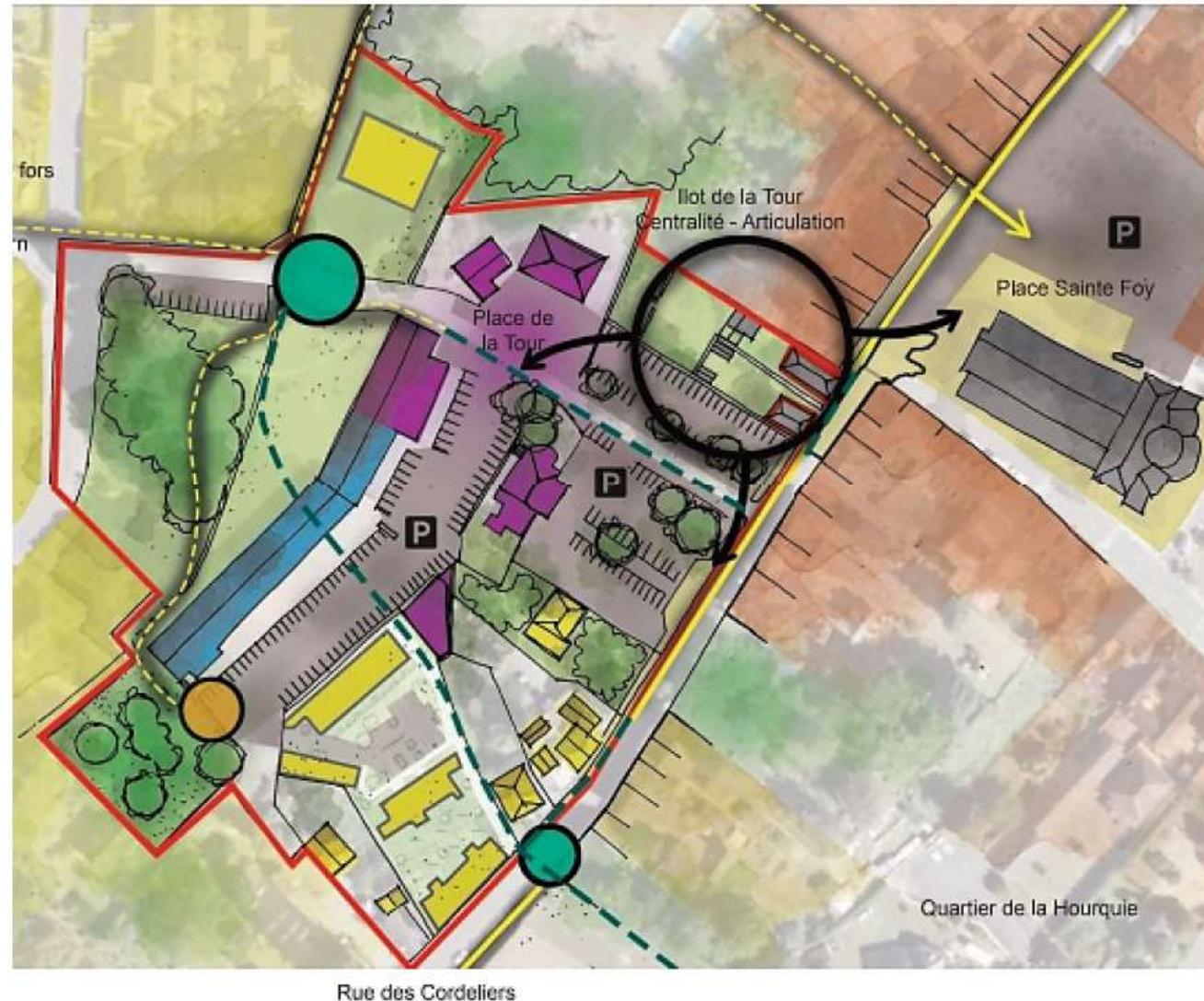
- 1 ENJEUX DU SITE
- 2 HABITAT DÉGRADÉ EN CENTRE-BOURG
- 3 ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER
- 4 ETUDE DE FAISABILITÉ

ENJEUX DU SITE

1

Echelle du quartier

- Améliorer le fonctionnement, la qualité d'usage et la sécurité de la rue des Cordeliers.
- Faciliter les connexions piétonnières entre la place de la Tour et les places de la commune.
- Créer un lien entre les quartiers, les services publics, les sites naturels et les projets à venir.
- Valoriser les continuités paysagères au sein du quartier.
- Créer des pôles dynamiques identifiés, pôles d'activité, placettes ou espaces publics.



Echelle de l'îlot de la Tour

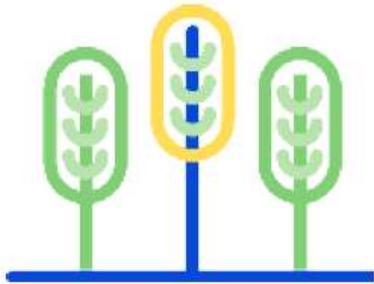
- Positionner l'îlot de la Tour comme une articulation urbaine entre la place Sainte-Foy et la place de la Tour.
- Ouvrir les deux parcelles vers la place Sainte-Foy et la place de la Tour.
- Réinterpréter les qualités architecturales du territoire sur deux nouveaux modules : commerciaux et habités.



HABITAT DÉGRADÉ EN CENTRE-
BOURG

2

Situation et traitement de l'habitat dégradé



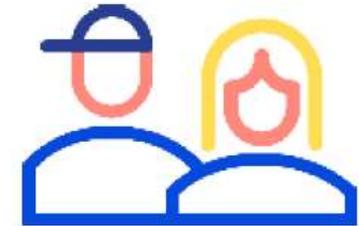
RESULTAT DE L'ENQUETE DE TERRAIN

- La vacance est estimée à **5,6%**. Une valeur faible.
- **4 biens** ont été identifier comme pouvant nécessiter une intervention.
- L'habitat dégradé concerne moins de **10 biens**.



TRAITEMENT DE L'HABITAT

- Sensibiliser les propriétaires aux outils mis en place : **PIG** : Programme d'Intérêt Général « Bien chez soi ».
- Possibilité de s'appuyer sur une démarche d'Opération de Restauration Immobilière (**ORI**) après avoir engagé une Déclaration d'Utilité Publique (**DUP**)



CONCLUSION

- Pas d'intervention publique sur la question de l'habitat dégradé.
- L'intervention sur l'habitat dégradé se fera par les propriétaires.

ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER

3

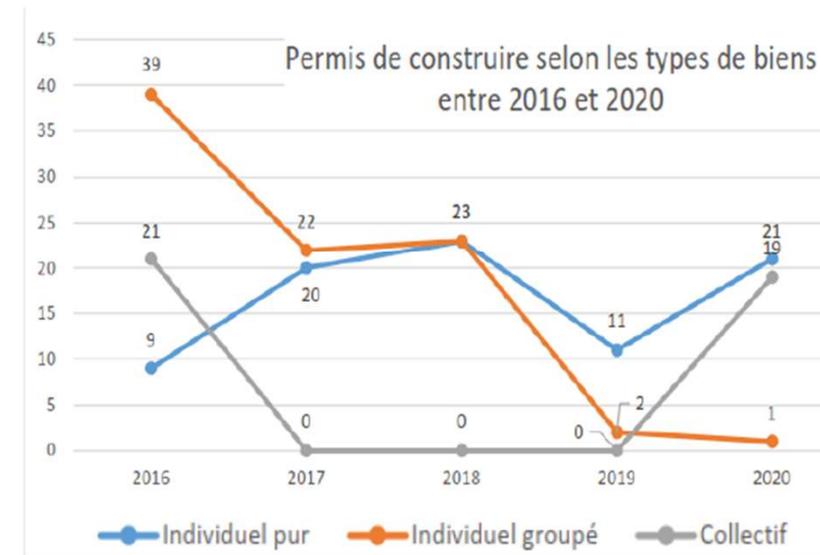
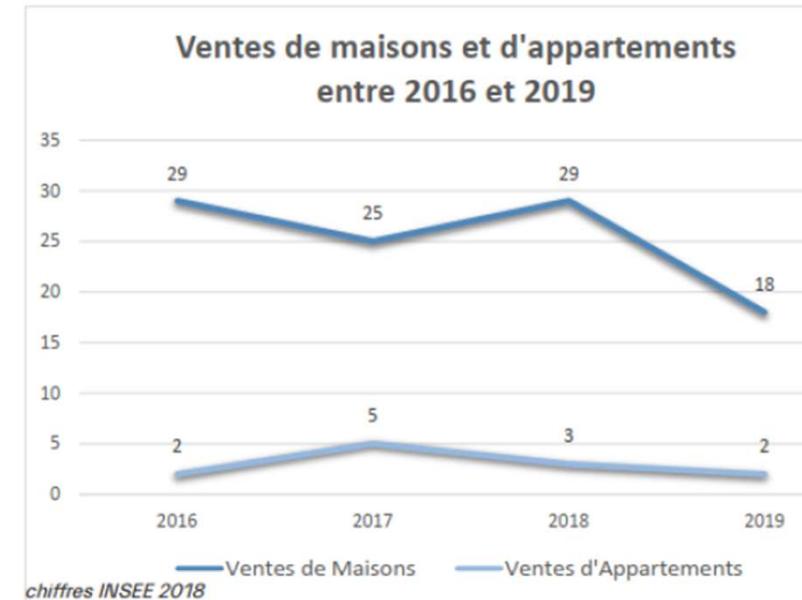
Le marché immobilier morlanais

LES VENTES ET ACQUISITION ENTRE 2016 ET 2021

- Le marché des ventes-acquisitions morlanaises est stable mais tendu.
- une demande de plus en plus importante pour des maisons confortables de type 4 et 5 avec terrain pour des budgets inférieurs à 250 000 €.
- Les futurs acquéreurs recherchent aussi des petites surfaces (T2 et T3) dans l'optique d'investir pour mettre en location.
- Cette forte demande par rapport au parc qui se développe lentement a tendance à faire augmenter les prix.

LES PROJET DE CONSTRUCTION ENTRE 2016 ET 2021

- Les demandes de permis de construire ont concerné divers types de logements plus ou moins plébiscités à travers le temps.
- La majorité des nouvelles constructions se situent autour du centre-bourg, représenté par le périmètre ORT. Les maisons individuelles se situent sur l'ensemble du territoire communal. Les maisons groupées et logements collectifs sont présents à proximité des commerces



ETUDE DE FAISABILITE

4

Îlot de la tour

BATIMENT DE FOND DE PARCELLE

	Types d'occupations	Surface de Plancher	Surface habitable
RDC	1 T3 et 4 T2	277 m ²	264 m ²
R+1+combles	2 T3 duplex et 4 T2	384 m ²	363 m ²
Parking	25 places de parking pour 11 logements		

BATIMENT SUR RUE

	Types d'occupations	Surface de Plancher	Surface habitable
RDC	2 commerces	180 m ²	- m ²
R+1+combles	3 T3 duplex	231 m ²	248 m ²
Parking	15 places de parking (6 pour le commerce et 9 pour les logements)		



RDC



R+1 et comble

Bâtiment de Menjucq



	Types d'occupations	Surface de Plancher	Surface habitable
RDC	Activités	577 m ²	- m ²
R+1+combles	5 T2 et 4 T3	558 m ²	528 m ²
Parking	28 places de parking (15 pour les activités associatives et 23 pour les logements)		

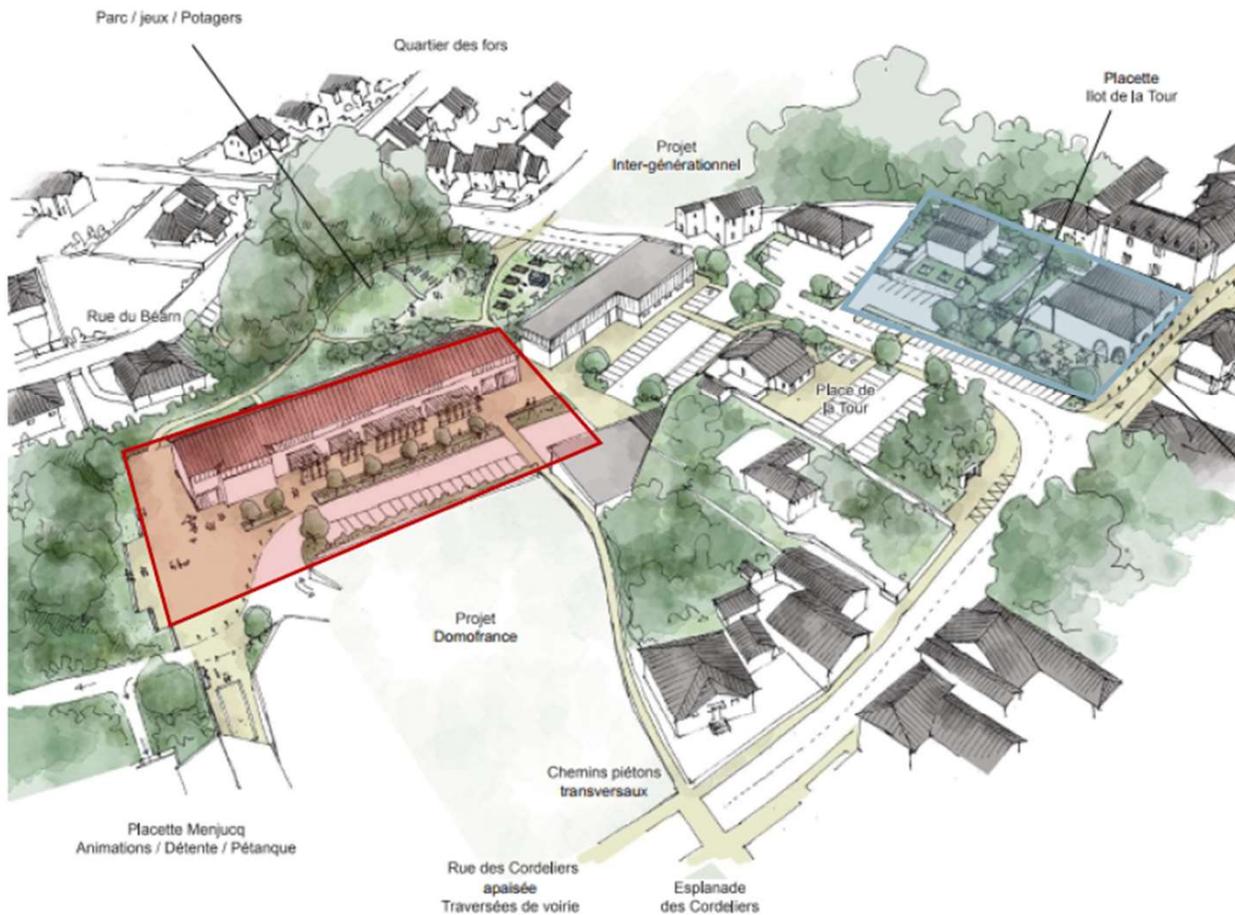


RDC



R+1 et comble

Vue d'ensemble



- Des offres qui se complètent :
 - Ilot de la Tour : commerces et logements.
 - Menjucc : espaces de vie, activités associatives et logements
- Des liaisons, connexions et espaces partagés.
- Aménagement d'espaces extérieurs participant à la continuité paysagère.

Pau et Tarbes

238 Boulevard de la Paix
CS 47524 - 64075 PAU CEDEX
05 59 80 04 59
sepa.pau@la-sepa.fr

Bayonne

35 Avenue Paul Pras
BP 18385 - 64183 BAYONNE CEDEX
05 59 59 33 33
sepa.bayonne@la-sepa.fr

La-sepa.fr



SEPA