

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

ID : 040-214001927-20250625-250625H1716H1-DE



3^{ème} programme local de l'habitat (PLH) de Mont-de-Marsan Agglomération 2025-2031 Diagnostic

H|T|C
habitat & territoires conseil





TABLE DES MATIERES

Introduction.....	5
Objectifs et contenu du PLH	5
Le bilan du PLH 2017-2022.....	14
Le bilan en matière de production de logements.....	15
Le bilan qualitatif des actions	18
La méthode d'élaboration du diagnostic	24
La démarche d'élaboration.....	24
Périmètre retenu pour l'élaboration du diagnostic	24
Les sources de données mobilisées	25
Diagnostic.....	26
PARTIE I : APPROCHE FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE ET EVOLUTION DU PEUPLEMENT.	27
Un territoire à la fonction économique marquée.....	28
Une croissance démographique plus dynamique.....	31
Des ménages plus petits, une population vieillissante.....	35
Des signes de fragilités socio-économiques présentent sur le territoire	38
Une augmentation de la pression de la demande en logement social.....	40
De nombreux demandeurs précaires	42
PARTIE II : LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION	43
Une bonne reprise de l'activité immobilière.....	44
Un parc légèrement plus ancien en secteur urbain	47
Une agglomération concernée par les enjeux énergétiques.....	48
Des opérations d'amélioration engagées depuis de nombreuses années	48
Un parc social relativement récent.....	49
Une vacance limitée, concentrée dans l'urbain	49
Peu de logement indigne dans le territoire	50
Partie III : LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE	52
Des objectifs de production de logements largement atteints	53
Une forte production en logement social durant la période du deuxième PLH.....	55
Une consommation foncière encore importante	56
Partie IV : LES DIFFERENTS MARCHES DU LOGEMENT	57
Concentration de logements sociaux dans l'urbain	58
Une répartition typologique déséquilibrée.....	59
Un marché locatif privé « inexistant » mais financièrement accessible.....	60
Un marché de l'accession privée dynamique jusqu'en 2021	61
Les logements du parc privé encore abordables.....	63
PARTIE V : LE BESOIN D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES	65
Une réponse aux personnes âgées.....	66



Renforcer une réponse résidentielle aux jeunes de moins 30 ans, notamment aux jeunes actifs ..	67
Répondre aux besoins des saisonniers et les travailleurs en contrat à courte durée	68
Renforcer la prise en compte des personnes en situation très précaire.....	69
L'offre en hébergement d'urgence suffisante mais saturée.....	69
Mieux accueillir les gens du voyage	71
Synthèse et Enjeux	72



INTRODUCTION

Objectifs et contenu du PLH

Le contenu du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire). Conformément à l'obligation formulée au sein de l'Art.L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération et dans les Communautés urbaines. Mont-de-Marsan agglomération répond donc à ses obligations par le biais de cette élaboration.

L'article L. 302-4-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit la possibilité de proroger la validité d'un PLH pour une durée maximale de 2 ans. Le deuxième PLH de l'agglomération, couvrant la période de 2017-2022, a été prolongé avec l'accord de l'État et est applicable jusqu'à la mi-2025.

Par délibération du 16 novembre 2022, le conseil communautaire de Mont-de Marsan Agglomération a délibéré pour réengager une démarche d'élaboration d'un programme local de l'habitat pour les 18 communes membre de son territoire.

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie. De façon plus précise, le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- Les objectifs d'offre nouvelle ;
- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement ;
- Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens ;
- Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;
- Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.
- Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers (personnes mal-logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, étudiants, personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?



- Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- Les PLU / le PLUi doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).
- Le code de l'urbanisme stipule que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les orientations du PLH doit être réalisée sous trois ans ou dans un délai d'un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH.
- Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).
- Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage...).
- Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain.
- Le principe de compatibilité est différent de celui de conformité, il s'agit d'un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure.

Les trois volets du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier ;
- Un document d'orientations qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- Un programme d'actions qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logement à l'échelle communale, des fiches-communes localisant les secteurs potentiels de développement de cette offre, et les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.



Un contexte législatif qui positionne Mont-de-Marsan Agglomération en chef de file de la politique Habitat

1983	Loi de décentralisation	Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	Définis le contenu et la procédure d'élaboration du PLH
1996	Pacte de relance pour la ville	Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS
1999	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	PLH compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20%)
2004	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat. Le PLH devient élément central des dispositifs habitat des collectivités
2006	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	PLH obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants
2009	Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)	Renforce opérationnalité des PLH / mise en compatibilité PLU, SCoT PLH obligatoire pour EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants
2010	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH
2013	Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	Renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logement social de 20 à 25% pour les communes de plus de 3500 habitants
2014	Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renforcé (ALUR)	Renforcement du pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place des Conférences Intercommunale du Logement (CIL)
2017	Loi Egalité et Citoyenneté (LEC)	Renforcement du volet foncier des PLH
2018	Loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)	Des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires doivent être inscrits dans les PLH couvrant certaines communes de zones tendues
2022	La loi dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)	Modification de la loi SRU

Comme indiqué précédemment, ce PLH devra respecter l'article L. 302-1 du CCH présenté en préambule ainsi que certaines lois récentes ayant trait à l'habitat et au développement urbain.

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

La loi ALUR de 2014 prévoit de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment

- En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé



publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.

- En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.

La Loi ELAN renforce le rôle de l'EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne. Différents niveaux de procédures, plus ou moins coercitifs, sont ainsi instaurés :

- Déclaration de mise en location,
- Autorisation de mise en location,
- Permis de diviser.

La mise en place de ces procédures nécessite une délibération communautaire qui précise les territoires d'application, les modalités de traitements des dossiers (lieu de dépôt – y compris si internet...) et justifie les territoires d'application au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

Agir contre les passoires thermiques

- La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de lutte résolue contre les passoires thermiques. À compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent sera compris :
 - À compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G (environ 600.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location ;
 - À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F (environ 1.200.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;
 - À compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E (environ 2.600.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

Renforcer l'analyse du foncier dans les PLH

Le volet foncier des PLH est renforcé en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'ANAH ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

Passer de la limitation de consommation de l'espace à l'absence d'artificialisation nette

Opposable depuis le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience porte un nouveau modèle d'aménagement du territoire, précisé dans son titre V.

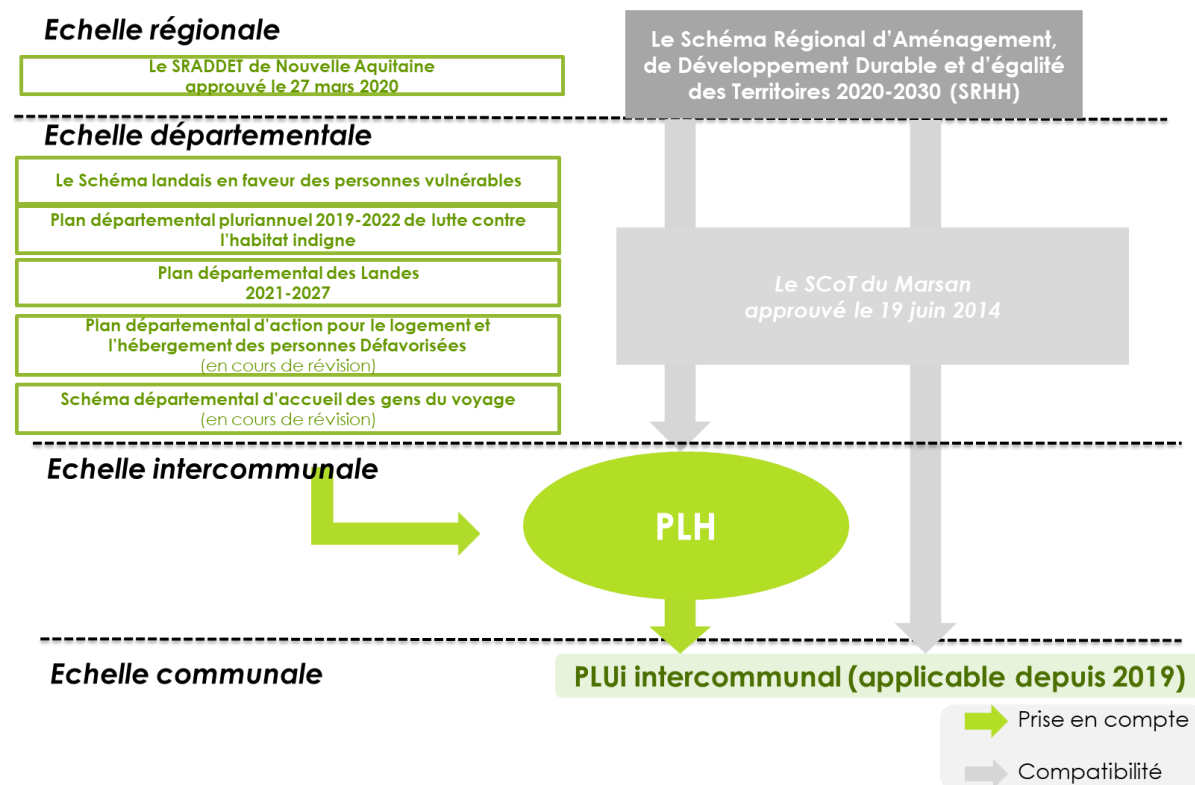
La Loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques, ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.



À travers son Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226), l'ambition affichée est « d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette Loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

La prise en compte des obligations réglementaires :

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SCoT et PLUi) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET, souvent qualifié de « schéma des schémas », s'impose comme un document cadre intégrant divers schémas sectoriels et s'appliquant aux documents de planification et d'urbanisme des autres acteurs publics (tels que les SCoT, PLUi, PCAET, etc.). Il joue ainsi un rôle structurant, coordonnant à la fois les stratégies de l'institution régionale et celles des autres collectivités au sein du territoire régional. Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, repose sur une stratégie territorialisée articulée autour de 3 orientations, 80 objectifs opérationnels, 41 règles générales, et 4 priorités à intégrer dans les documents d'urbanisme locaux, déclinées en axes et orientations.

Volet logement/habitat et consommation foncière :

Le SRADDET met un accent particulier sur plusieurs enjeux clés :

Réduction de la consommation foncière : Une diminution de 50 % de la consommation d'espace à l'échelle régionale est prévue, notamment par la mobilisation prioritaire des fonciers situés au sein des enveloppes urbaines existantes. Cela s'inscrit dans une logique de développement économe en foncier.



- Mixité sociale et qualité de vie : Ces aspects sont intégrés dans la stratégie régionale de développement démographique.
- Développement équilibré : Le SRADDET promeut une approche équilibrée entre les territoires littoraux, urbains et ruraux.
- Anticipation du vieillissement démographique : Les orientations incluent des mesures pour répondre au vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain.
- Transition énergétique et écologique : Le schéma encourage l'intégration des enjeux énergétiques dans les projets de territoire, en soutenant la transition vers un développement durable.

Pour Mont-de-Marsan Agglomération, il est essentiel de retranscrire ces orientations régionales dans sa politique locale de l'habitat (PLH) afin de garantir une cohérence avec les ambitions régionales, tout en répondant aux spécificités locales.

Le Schéma de cohérence Territorial (SCoT)

L'Agglomération de Mont-de-Marsan ne dispose plus d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé le 19 juin 2014, qui planifie à long terme (15 à 20 ans) l'aménagement du territoire pour son bassin de vie... *Bien que l'agglomération ait la volonté de réviser le SCoT, ce travail n'a pas encore été initié en raison des interrogations portant sur son périmètre.*

Pour rappel, les grandes orientations stratégiques du SCoT s'articulent autour de trois axes majeurs :

- Favoriser un développement économique structurant ;
- Aménager harmonieusement le territoire ;
- Préserver et valoriser les ressources environnementales, patrimoine d'aujourd'hui et de demain.
- .

Le PLH doit également se conformer à d'autres documents relevant de l'échelon départemental :

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées des Landes (PDALHPD 2017 – 2023, en cours de révision)

Élaboré et co-piloté par le préfet du département et le président du conseil départemental, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) traite des problématiques rencontrées par les publics sans logement, menacés d'expulsion, hébergés ou logés temporairement, ainsi que par ceux exposés à des situations d'habitat indigne.

En Nouvelle-Aquitaine, le PDALHPD 2017-2023 reste applicable jusqu'à la mise en œuvre du nouveau plan. Ce document vise à faciliter les parcours d'hébergement vers le logement, en décloisonnant les politiques publiques pour mieux prendre en compte l'ensemble des publics en difficulté, sans abri ou mal logés.

Ce plan s'inscrit dans un contexte législatif renouvelé, renforçant l'articulation entre les politiques d'hébergement, d'accès au logement et de maintien dans le logement. Les enjeux principaux identifiés lors de l'évaluation de 2016-2017 incluent :

- Répondre aux besoins liés à l'évolution des caractéristiques des ménages, notamment le vieillissement, en adaptant le dispositif d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (AHI) pour couvrir l'essentiel de la demande.
- S'appuyer sur les dispositifs d'accompagnement liés au logement pour sécuriser les parcours résidentiels.
- Favoriser le maintien dans le logement des ménages précaires, en apportant un soutien aux plus fragiles.
- Renforcer les actions autour de l'énergie, notamment pour lutter contre la précarité énergétique.



Ces réflexions se sont consolidées en 4 axes :

- La prise en charge sanitaire des publics vulnérables
- Adapter l'offre d'hébergement et de logement accompagné à la diversité des publics
- Favoriser le maintien des ménages défavorisés dans un logement décent, adapté à la composition et aux revenus du ménage, avec des coûts maîtrisés
- La gouvernance et la coordination entre les acteurs pour l'amélioration et la fluidité des parcours des ménages

Le PLH pourra s'appuyer sur le diagnostic dans le cadre de la révision du PDALHPD, en cours et faire remonter les éventuels besoins de l'agglomération.

Le plan départemental de l'habitat des Landes (PDH 2021-2027)

Le plan départemental de l'habitat (PDH) a été mis en place par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement pour assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites par les PLH et celles qui sont menées sur le reste du département afin de lutter contre les déséquilibres territoriaux.

Le PDH des Landes couvre une durée de six ans et englobe quatre types de territoires : les territoires littoraux, les territoires ruraux, ainsi que les agglomérations, incluant celle de Mont-de-Marsan.

Le bassin d'habitat de Mont-de-Marsan Agglomération, classé comme un bassin structurant au sein du département, est situé sur l'axe de la D824. Il constitue un pôle majeur offrant des services et des emplois à l'échelle départementale.

Le PDH s'articule autour de quatre orientations stratégiques, dont une orientation transversale visant à accompagner les territoires pour mieux répondre aux besoins en logements. Les trois autres orientations concernent la production sociale, l'amélioration du parc existant et l'adaptation de l'offre résidentielle pour répondre à tous les publics.

Ce PDH affiche une volonté de développement du parc locatif social, avec un objectif annuel de production de 52 logements locatifs sociaux pour Mont-de-Marsan Agglomération sur la période 2018-2025. Par ailleurs, il met l'accent sur l'amélioration du parc existant, notamment à travers la rénovation énergétique et la lutte contre le mal-logement (insalubrité et indignité).

Enfin, le PDH s'engage à répondre aux besoins des publics fragiles, en priorité les personnes âgées et les personnes en situation de handicap. Il inclut également les jeunes, les saisonniers et les gens du voyage parmi les populations ciblées par ses actions.

Le PLH pourra éventuellement s'appuyer sur des réflexions menées dans le cadre de PDH.

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2018-2024, en cours de révision)

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage pour la période de 2018 - 2024 est conduit conjointement par l'Etat et le Département en s'appuyant sur les diagnostics et les propositions de l'ensemble des membres de la commission départementales des gens du voyages, des gestionnaires et des partenaires.

Le Schéma vise à répondre aux priorités suivantes :

- Archiver la mise en place du dispositif d'accueil
- Optimiser le dispositif d'accueil existant
- Favoriser la scolarisation des enfants et l'accès aux droits des familles
- Accompagner les familles sédentaires vers l'habitat adapté



- Structurer le dispositif de suivi du schéma

En attendant de la révision et de la mise en place de nouveau schéma, le PLH devra prendre en compte les orientations du schéma actuel.

Le « porter à connaissance » de l'Etat : les attendus des services de l'Etat

Selon le « porter à connaissance », le PLH devra s'appuyer sur le diagnostic, afin de définir les principes et les objectifs d'une politique visant à

- Répondre aux besoins en logement et en hébergement dans le privé et dans le social, pour les propriétaires ainsi que pour les locataires.
- Favoriser la mixité sociale, en assurant une répartition de l'offre de logements locatifs sociaux entre les communes et aussi dans l'échelle d'une commune, entre les quartiers.
- Promouvoir un habitat durable, économe en énergie et en foncier et accessible à tous.

Le parc locatif public

- Poursuivre l'effort de production en ayant un objectif de rééquilibrage pour les publics cibles ; mieux prendre en compte la demande des jeunes actifs, orienter les typologies vers ces ménages : développer des logements en PLAi et en petites typologies
- S'assurer d'une meilleure répartition des logements locatifs par secteurs, au sein des communes urbaines qui concentrent l'offre
- Développer une politique foncière pour faciliter le développement de cette offre
- Développer des produits en accession sociale
- Concernant les projets de rénovations urbaines (dans le cadre de l'ANRU) sur les quartiers du Moustey et Peyrouat, il s'agira de s'assurer à tendre vers une réelle mixité sociale

La programmation de logements pour tous

- Le PLH devra déterminer les objectifs en termes d'offres nouvelles par commune, par type de production (construction neuve/réhabilitation, et par typologie
- Le programme d'actions devra être décliné par communes et par produits de logements
- Il devra interroger les différents outils permettant de mobiliser le parc privé pour développer une offre abordable : les différentes mesures incitatives via le conventionne ANAH
- Adapter les aides financières dans le règlement d'intervention de l'agglomération pour faciliter la production de logements sociaux sur l'existant, en renouvellement urbain

Les publics spécifiques

- La question du logement et de l'hébergement des jeunes vulnérables devra être abordée
- En lien avec le développement de l'offre de formation, le PLH devra apporter des réponses aux alternants/étudiants
- Il devra s'interroger sur la pertinence de développer une offre de type FJT pour mieux leur répondre
- Sur les gens du voyage, une attention devra être apportée à la question de la sédentarisation
- Une analyse des solutions en matière de logement/hébergement d'urgence devra être produite
- La question de la prise en compte des ménages prioritaires devra effectivement être intégrée aux travaux en lien avec la réforme des attributions qui devront être conduits



Le parc privé

- L'enjeu principal est de veiller à développer un parc privé de qualité, en mobilisant l'ensemble des outils tels que l'OPAH-RU
- Il faudra intégrer la question de l'accompagnement et de la requalification des copropriétés dégradées
- Même si la problématique du logement indigne semble peut paraître, le PLH sera l'occasion d'initier une campagne d'identification de ces situations. Le PLH sera l'occasion de s'interroger sur l'opportunité de mettre en place le permis de louer

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Un PLUi a été mis en place en 2019 avec un objectif visant l'économie du foncier. Anticipant le déploiement national de la démarche ZAN, Le PLUi a conduit toutes les communes à adopter une approche visant à réduire le foncier constructible, et par conséquent, a diminué de plus de 60% le volume de logements à produire sur l'agglomération.

Le PLUi prévoit des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, traduit par un nombre d'hectare limité et une densité minimale de construction, déclinés à l'échelle de commune comme suit :

	Pop 2016	Croissance pop	Pop 2030	Nombre moyen de personne par ménage	Logts à produire	Moy annuelle	Densité attendue		Surface à consommer	Surface à réserver
Benquet	1700	476	2176	2,2	216	15,5	22	25	9,2	12,0
Bostens	185	51,8	237	2,2	24	1,7	12	17	1,7	2,2
Bougue	740	207,2	947	2,2	94	6,7	12	17	6,7	8,7
Bretagne de Marsan	1570	439,6	2010	2,2	200	14,3	22	25	8,5	11,1
Campagne	1020	214,2	1234	2,2	97	7,0	12	17	6,9	9,0
Campet et Lamolère	445	124,6	570	2,2	57	4,0	12	17	4,0	5,2
Gaillères	590	165,2	755	2,2	75	5,4	12	17	5,3	6,9
Geloux	760	159,6	920	2,2	73	5,2	12	17	5,2	6,7
Laglorieuse	570	119,7	690	2,2	54	3,9	12	17	3,9	5,0
Lucbardez et Bargue	570	159,6	730	2,2	73	5,2	12	17	5,2	6,7
Mazerolles	725	203	928	2,2	92	6,6	12	17	6,6	8,5
Mont de Marsan	31600	2654,4	34254	2	1327	94,8	32	35	39,7	51,6
Pouydesseaux	950	266	1216	2,2	121	8,6	12	17	8,6	11,2
Saint Avit	581	162,68	744	2,2	74	5,3	12	17	5,3	6,8
Saint Martin d'Oney	1400	294	1694	2,2	134	9,5	12	17	9,5	12,3
Saint Perdon	1630	456,4	2086	2,2	207	14,8	22	25	8,9	11,5
Saint Pierre du Mont	9600	1478,4	11078	2,2	672	48,0	32	35	20,1	26,1
Uchacq et Parentis	600	168	768	2,2	76	5,5	12	17	5,4	7,1
Total	55236	7800,38	63036		3666	262			160,6	208,6

Le nouveau PLH devra s'inscrire dans la même volonté politique de l'agglomération et dans le cadre fixé par les élus en matière d'économie foncière, tout en garantissant que les objectifs définis répondent aux besoins générés par la croissance démographique.



LE BILAN DU PLH 2017-2022

Comme pour le premier PLH, le deuxième PLH (2017-2022) de Mont-de-Marsan Agglomération avait pour objectif de définir une politique intercommunale sur les questions du logement et de l'habitat, tout en intégrant des réflexions adaptées aux enjeux prioritaires de l'époque. Ce PLH s'est principalement positionné comme un outil de production de logements sociaux dans une logique de rattrapage pour répondre aux exigences de la loi SRU. Par ailleurs, il a également servi de levier pour sensibiliser les communes et les habitants, notamment dans les deux communes urbaines, sur les questions liées à l'amélioration des logements existants et à la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs. Enfin, le deuxième PLH a porté une attention particulière aux publics spécifiques identifiés : les personnes âgées, les ménages précaires et les jeunes.

La première phase de l'élaboration du 3^{ème} PLH consiste à dresser un bilan du deuxième PLH de Mont-de-Marsan Agglomération 2017-2022. Cette démarche est l'occasion d'évaluer la mise en œuvre de son action en matière d'habitat en faisant apparaître ces forces et ces faiblesses. Il s'agit de réinterroger l'efficacité des interventions de l'Agglomération et le niveau d'adhésion, d'appropriation du document par les partenaires (communes, bailleurs, Etat, etc.) et de leur retranscription dans les stratégies locales, préalablement à l'élaboration du prochain PLH.

Cette phase, essentielle pour pointer les éléments de contexte conjoncturels et structurels, se veut évaluative.

Le bilan a été élaboré à partir d'éléments issus de documents déjà produits, de données quantitatives ainsi que qualitatives :

- Une analyse des études déjà produites tels que les différents bilans annuels et triennaux réalisés par l'Agglomération et par ses partenaires (ex : Soliha) ;
- L'apport d'éléments qualitatifs avec des entretiens auprès des communes et des différents acteurs de l'habitat ;
- Une analyse statistique ainsi qu'une analyse des données de production de logements et de financements sur la période du PLH ;
 - Les données du recensement INSEE 2015 et 2021 pour l'analyse sur la population et le parc de logements ;
 - Les données SITADEL pour l'analyse sur la production globale de logements.

L'analyse de l'atteinte des objectifs se basera sur les logements autorisés et commencés entre 2017 et 2022 (durée du deuxième PLH, approuvé en 2017).



Le bilan en matière de production de logements

Des objectifs du PLH 2017-2022 atteints, dépassés dans l'urbain

Avec une production de 465 logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2022, l'objectif de 425 logements fixé par le PLH, a été dépassé de près de 10 %. Les communes urbaines ont porté l'essentiel du développement, dépassant leurs objectifs de près de 30% alors que les communes n'ont atteint l'objectif PLH qu'à 80% (132 logements autorisés pour un objectif de 165).

En lien avec la mise en place du PLUi et la crise immobilière actuelle, le rythme de construction sur la seconde moitié de la période du PLH a fortement ralenti.

A l'échelle des communes, certaines se sont révélées plus actives que d'autres, dépassant largement leurs objectifs définis :

- Les deux communes urbaines, notamment Mont-de-Marsan, ont enregistré un dépassement de +35 %, en lien avec le rattrapage de la loi SRU.
- Benquet les dépasse de 28 %, démontrant une forte activité en programmation immobilière.
- Mazerolles a réalisé le double de son objectif grâce à ses programmes de lotissement.

En revanche, d'autres communes se situent en dessous de leurs objectifs, principalement en raison du manque de foncier mobilisable dans leur territoire et de l'absence ou du manque de système d'assainissement collectif :

- Bostens, Bougue, Campet-Lamolère, et Saint-Avit affichent des résultats légèrement inférieurs à leurs objectifs définis
- Pouydesseaux (-77%), Saint-Martin d'Oney (-65%) et Saint-Perdon (-47%) présentent une faible production, car le foncier constructible disponible est insuffisant, et les communes n'ont pas de réserve foncière
- Gaillères et Geloux sont confrontées à un manque de système d'assainissement, ce qui limite l'autorisation des constructions

Lucbardez-et-Bargues dispose d'un foncier non opérationnel, réservé pour accueillir le projet de la gare SNCF

Cette production de logements illustre bien l'attractivité du territoire qui voit sa croissance démographique se renforcé sur la période récente (+0,4 % entre 2015 et 2021, contre seulement +0,2 % entre 2010 et 2015. Selon les élus, cette croissance s'est encore intensifiée après la pandémie de Covid-19.



Objectif de production PLH2 2017-2022			Nombre de logements autorisés
Commune	Logts à produire sur la durée	objectif par an	par an
Mont-de-Marsan	984	164	222
Saint-Pierre-du-Mont	570	95	111
Communes urbaines	1554	259	333
Benquet	150	25	32
Bostens	18	3	0
Bougue	60	10	8
Bretagne-de-Marsan	102	17	17
Campagne	60	10	10
Campet-Lamolère	36	6	4
Gaillères	42	7	4
Geloux	42	7	3
Laglorieuse	42	7	8
Lucbardez-et-Bargues	48	8	1
Mazerolles	48	8	15
Pouydesseaux	54	9	2
Saint-Avit	42	7	6
Saint-Martin-d'Oney	102	17	6
Saint-Perdon	102	17	9
Uchacq-et-Parentis	42	7	7
Villages	990	165	132
Mont-de-Marsan Agglo.	2544	424	465

Si on rapporte la production récente aux objectifs du PLUi, les communes urbaines ont en moyenne produite près de 2,5 fois plus de logements (333 contre un objectif de 143) alors que les villages sont restés proches de l'objectif annuel (dépassé d'un peu plus de 10%).

Les objectifs de production de logements sociaux ont été atteints dans l'urbain, dans une logique de rattrapage de la loi SRU

En matière de logement social, le deuxième PLH prévoyait un objectif global de 100 logements sociaux à produire par an. Cet objectif a été largement atteint dans les communes urbaines (+70%) en réponse à la stratégie visant le rattrapage de la loi SRU. Dans le rural, les objectifs de production en social ne sont atteints qu'à 60% (10 logements par an contre un objectif de 17).

Si l'on analyse la production de logements sociaux au regard des obligations fixées par le PLUi, qui impose un quota de logements locatifs sociaux dans les nouveaux programmes de plus de 10 logements (minimum 25 % en zone urbaine et 10 % en zone rurale), on constate que les objectifs n'ont pas été atteints dans les villages.

En revanche, les zones urbaines ont dépassé les exigences du PLUi. Avec une production totale de 2 140 logements, dont 829 logements sociaux, le taux de logements sociaux s'élève à 39 %, bien au-delà du minimum requis.

Globalement, le parc social a connu un bon développement entre 2017 et 2023, avec une augmentation de plus de 650 logements sociaux, soit une hausse de 27 %. Au-delà de la programmation sociale, les logements conventionnés privés constituent un complément essentiel à l'offre de logements sociaux. Actuellement, Mont de Marsan Agglo compte 176 logements conventionnés privés, dont 157 à Mont de



Marsan (90% de l'offre), 3 à Saint-Pierre du Mont et 16 dans les villages (notamment Campagne et Bretagne de Marsan avec respectivement 8 et 4 logements conventionnés privés)

Après plusieurs années de rattrapage en production sociale, Mont-de-Marsan Agglomération se rapproche du seuil défini par la loi SRU. Selon les derniers inventaires, les deux communes urbaines enregistrent un déficit de seulement 133 logements sociaux pour atteindre le seuil de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales.

Commune	Objectifs de production sociale- moy annuelle PLH2	Nombre de logements produits / an 2017 - 2022
Mont-de-Marsan	55	89
Saint-Pierre-du-Mont	29	54
Communes urbaines	84	143
Benquet	2	/
Bostens	0	/
Bougue	1	1
Bretagne-de-Marsan	2	3
Campagne	1	1
Campet-Lamolère	0	/
Gaillères	1	/
Geloux	1	/
Laglorieuse	1	1
Lucbardez-et-Bargues	1	/
Mazerolles	1	3
Pouydesseaux	1	1
Saint-Avit	1	/
Saint-Martin-d'Oney	1	/
Saint-Perdon	3	2
Uchacq-et-Parentis	0	/
Villages	17	10
CA du Marsan	101	153



Le bilan qualitatif des actions

Rappel sur le Programme Local de l'Habitat 2017 – 2022

Au-delà des objectifs quantitatifs en matière de production de logements privés et sociaux, le deuxième PLH couvrirait également diverses thématiques qualitatives. En détail, il s'est articulé autour de six axes d'orientation stratégique, déclinés en douze actions opérationnelles. Ces axes sont les suivants :

- L'accompagnement à la production quantitative, aussi bien dans le secteur privé que dans le secteur social ;
- L'amélioration du parc existant, afin de répondre aux enjeux de qualité et d'efficacité énergétique ;
- La définition et la prise en compte des besoins des publics spécifiques, en tenant compte des évolutions démographiques et sociales ;
- L'animation, le suivi et l'évaluation du PLH2, pour garantir la cohérence et l'efficacité de sa mise en œuvre.

Liste des actions du PLH 2 :

Les orientations déclinées en 12 actions	
Axe 1- Produire des logements en poursuivant un objectif d'équilibre territorial	Action n°1 : S'engager sur une dynamique de développement en cohérence avec le SCoT
Axe 2- Assurer une diversification de l'offre de logements	Action n°2 : Produire 26% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation
	Action n°3 : Encourager l'accession sociale ou abordable à la propriété
Axe 3- Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain	Action n°4 : Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT
Axe 4- Améliorer les conditions de vie dans l'existant	Action n°5 : Améliorer l'efficacité énergétique des logements
	Action n°6 : Poursuivre la redynamisation du cœur de ville
	Action n°7 : Accompagner les copropriétés fragiles
Axe 5- Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques	Action n°8 : Faciliter le logement des personnes âgées et/ou handicapées
	Action n°9 : Renforcer les actions en direction des publics spécifiques
	Action n°10 : Mettre en place les dispositifs réglementaires pour la gestion de la demande et d'information des demandeurs
Axe 6- Faire vivre le PLH	Action n°11 : animer et évaluer la politique de l'habitat
	Action n°12 : Rendre plus efficient l'observatoire de l'habitat



Tableau du bilan des actions du PLH 2

Action	Contenu	Bilan
Action 1 - S'engager dans une répartition de la production de logements en cohérence avec le SCoT	- Déclinaison des objectifs du SCoT sur la temporalité du PLH - Développer un volume d'offre répondant aux besoins démographiques	- Les objectifs définis dans le PLH ont été revu à la baisse dans le cadre de l'élaboration du PLUi dans une logique de diminuer la consommation foncière, anticipant la démarche du ZAN (Zéro Artificialisation Nette). - Les objectifs ont été largement dépassés dans les communes urbaines dans une logique de rattrapage SRU, le secteur rural est plutôt proche.
Action 2 - Produire 26% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation	- Répondre à la réalité des besoins en logements locatifs aidés - Répondre aux obligations de rattrapage SRU sur les communes urbaines	- Des objectifs de production des logements sociaux ont été largement atteint et dépassé (+52%). - Un léger retard en termes de production sociale a été constaté dans les zones rurales. - La production en VEFA a été privilégiée durant le deuxième PLH pour des raisons financières.
Action 3 - Encourager l'accession sociale ou abordable à la propriété	Produire une offre abordable et permettre aux jeunes ménages et aux ménages plus précaires d'accéder à la propriété	- Sans fixer d'objectifs chiffrés, l'agglomération avait exprimé la volonté de développer des produits d'accession sociale de type PSLA. Aucune opération en PSLA n'a été financée, ce produit n'étant pas adapté au marché de l'agglomération. - En lien avec les évolutions réglementaires, le nombre de PTZ a fortement diminué sur le territoire
Action 4 - Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT	Limitier l'étalement urbain et maîtriser l'impact de l'urbanisation sur l'environnement	- Un effort significatif a été réalisé dans le cadre du PLUi, visant à réduire de 40 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en augmentant la densité de construction, avec environ 10 logements supplémentaires par hectare. Cette approche constitue une déclinaison directe du DOO du SCoT. - La densité des nouveaux programmes est encadrée par les OAP.



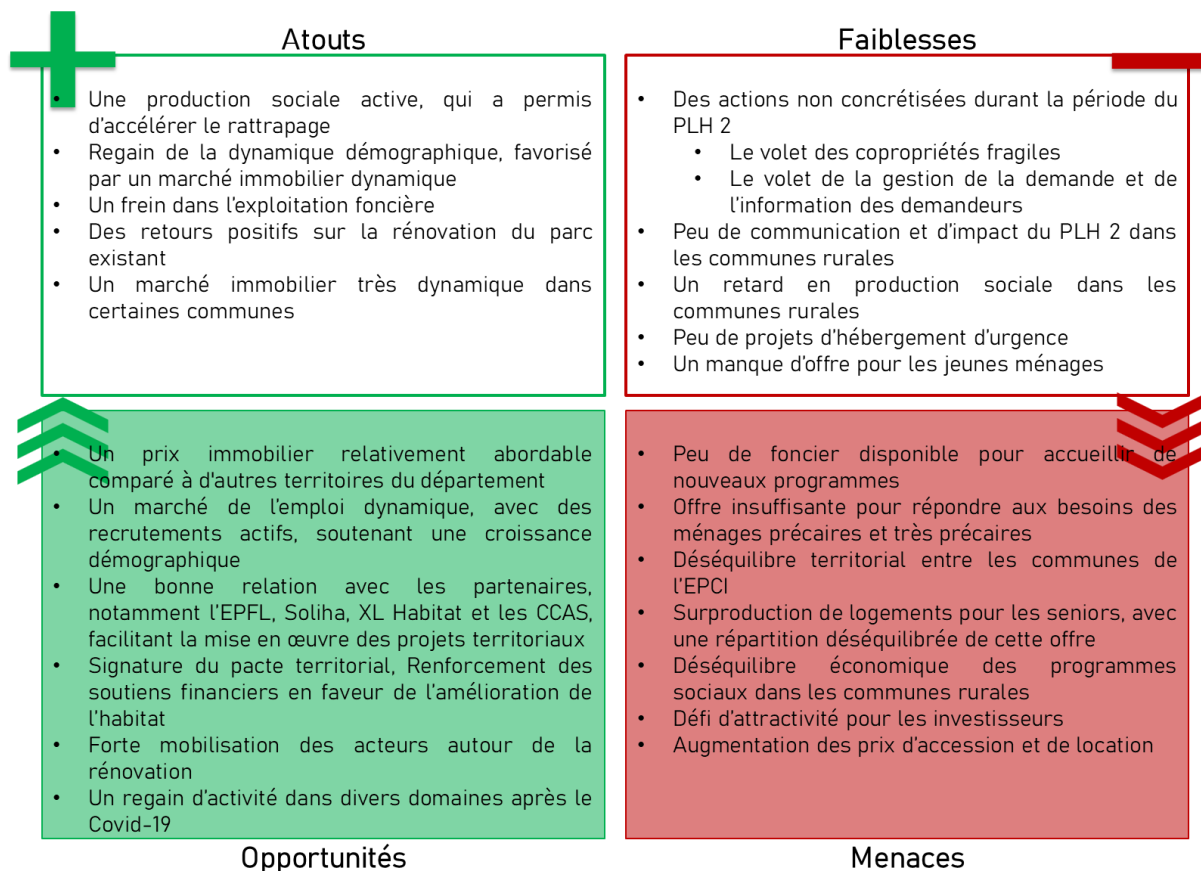
	• Dans le rural, la consommation foncière reste importante, mais on observe une hausse du nombre de logements produits par hectare consommé. • On observe une diminution de la taille des parcelles et une légère baisse de la part des maisons dans la construction
Action 5 - Améliorer l'efficacité énergétique des logements • Agir sur le parc existant en améliorant la performance énergétique des logements (parc ancien énergivore, castors, logements communaux...)	• L'Agglomération a conventionné avec Soliha pour rénover les logements via le dispositif « RénoLandes ». • Un OPAH-RU est en place dans la commune de Mont-de-Marsan qui fonctionne plutôt bien : entre 2017 et 2022, 32 visites ont été réalisées, aboutissant à 17 dossiers déposés. • Cependant, l'objectif global n'a pas été atteint (rénover 20 logements d'occupants, soit atteint à 85%), en partie du fait de l'impact de la Covid. • Difficultés à mobiliser les ménages ruraux pour engager des travaux de rénovation. • Absence de communication globale sur la rénovation à l'échelle de l'Agglomération, en dehors de l'OPAH-RU.
Action 6 - Poursuivre la redynamisation du cœur de ville • Poursuivre la dynamique de rénovation du parc lancée par l'OPAH-RU qui se termine en 2016 • Attirer les investisseurs privés et les bailleurs sociaux pour redynamiser le marché et diversifier les gammes de produits développées • Sortir environ 80 logements de la vacance à Mont-de-Marsan sur la durée du PLH en ciblant le cœur de ville, afin de réduire de 1 point la part de la vacance sur la commune	• Trois programmes ont été mis en place par l'Agglomération : l'Opah RU prolongé, « Cœur de ville » et l'Anru. ○ 3 immeubles dégradés identifiés dans un premier temps pour initier des travaux de réhabilitation dans le cadre de l'Anru, mais difficultés à trouver des opérateurs. ○ 119 projets à vocation locative (investisseurs, propriétaires bailleurs) étudiés dans le périmètre OPAH-RU. ○ Objectifs non atteints pour les propriétaires bailleurs, en partie à cause de l'impact de la Covid : un objectif initial de 100 logements à rénover contre seulement 59 dossiers déposés (soit 59%). • Arrivée des promoteurs comme Nexity, réalisation des programmes dynamiques dans le centre de la commune de Mont-de-Marsan



Action 7 - Accompagner les copropriétés fragiles	Sensibiliser les copropriétés et agir en amont des difficultés	- Pas de dispositif spécifique mis en place, cette action ayant été jugée moins prioritaire par rapport à d'autres actions - L'agglomération manquait de moyens financiers et de main-d'œuvre pour mener des actions
Action 8 - Faciliter le logement des personnes âgées et/ou handicapées	- Développer et optimiser l'offre existante adaptée ou adaptable pour permettre le maintien à domicile - Développer une offre adaptée et répondant aux besoins	- Durant le deuxième PLH, livraison de 4 résidences autonomes destinées aux seniors. - Travaux d'adaptation réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU : objectif quasi atteint (80%, soit 8 projets d'adaptation réalisés contre un objectif de 10 logements).
Action 9 - Renforcer les actions en direction des publics spécifiques	- Développer l'offre de logements pour les ménages les plus défavorisés - S'assurer du développement d'une offre adaptée pour les publics jeunes - Optimiser l'offre déjà existante	4 logements d'urgence ont été créés et sont gérés par l'agglomération. - L'offre semble suffisante pour les jeunes en formation - Une partie des ménages sont en grande précarité 75% des demandeurs d'un logement auprès d'Action Logement sont sous plafond PLAI
Action 10 - Mettre en place les dispositifs règlementaires pour la gestion de la demande et d'information des demandeurs	Mettre en place les dispositifs règlementaires de l'art. 97 de la loi ALUR	La Conférence Intercommunale du Logement a été installée en 2016 mais les différents dispositifs (CIA et PPGDID) n'ont pas été mis en place
Action 11 - Animer et évaluer la politique de l'habitat	Mettre en place le suivi du PLH et assurer son appropriation par les élus, habitants et partenaires	- Un bilan du deuxième PLH réalisé en 2022. - Pas de bilan à mi-parcours. - L'impact du PLH2 reste limité, notamment dans le rural
Actions 12 - Rendre plus efficient l'observatoire de l'habitat	Compléter l'observatoire en lien avec les objectifs du PLH	- Une convention avec l'ADACL a été mise en place pour les bilans et l'évaluation du PLH - L'ADACL produit une série de données pour alimenter un observatoire



Synthèse : un 2^{ème} PLH 2017-2022 au bilan plutôt positif, mais des axes de travail à approfondir et des nouveaux enjeux à intégrer



Le bilan démontre que les objectifs fixés par le deuxième PLH ont été en grande partie atteints, avec une quasi-totalité des actions démarrées et au moins partiellement mises en œuvre, à l'exception de trois actions (7, 10 et 12). Le PLH affiche ainsi un bilan encourageant, tant sur les volets quantitatifs que qualitatifs, malgré certains aspects à ajuster et améliorer dans le cadre du troisième PLH.

Sur la mise en œuvre du programme d'actions, on note :

- **Production de logements** : L'enjeu est de poursuivre la dynamique de production de logements tout en respectant les principes de la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cela implique de réorienter les efforts vers la reconquête et la réhabilitation du parc existant, afin d'optimiser l'utilisation des logements déjà construits et de limiter la consommation foncière ;
- **Logements locatifs sociaux** : Un véritable engagement en faveur de la production de logements locatifs sociaux, particulièrement dans l'urbain, permettant un rattrapage significatif bien qu'incomplet (Au 1^{er} janvier 2024, selon l'inventaire SRU, Mont-de-Marsan atteint un taux de 20,8 %, et Saint-Pierre-du-Mont 18,18 %). Dans les zones rurales, bien que les objectifs de production sociale n'aient pas été pleinement atteints, le patrimoine communal a contribué à fournir une offre abordable, voire très abordable. Au contraire, l'accession sociale s'est révélée inadaptée au territoire, selon les retours d'expérience des partenaires. En outre, la mode de production a été questionné par les partenaires, il est jugé nécessaire de diversifier la mode de production en réorientant les programmes en VEFA vers la maîtrise d'ouvrage directe afin de mieux contrôler la qualité et les caractéristiques des biens produits.
- **Amélioration du parc existant** : Des dispositifs opérationnels de revalorisation du parc privé existant ont été mis en place, avec des résultats globalement positifs. Ces dispositifs sont déjà reconduits au-delà du PLH actuel. Le futur PLH et le pacte territorial permettront d'affiner les priorités du territoire et de renforcer les subventions dans ce domaine.



- **Sobriété foncière** : Une prise de conscience progressive des communes sur l'enjeu de la maîtrise de la ressource foncière et de la diversité des formes urbaines, en lien avec la mise en place de la démarche ZAN et le PLUi ;
- **Changement de la philosophie de développement** : l'impact de la mise en place du PLUi en 2019 sur les communes a été identifié. Dans une logique de préservation du foncier, les communes disposent de moitié moins de foncier constructible. Il est donc nécessaire que le nouveau PLH identifie de nouvelles modalités de production de logements, tout en économisant le foncier non exploité.
- **Réponse aux publics spécifiques** : Pour les personnes âgées, une production « massive » de résidences autonomes s'est concentrée à Mont-de-Marsan. Il est nécessaire de mieux équilibrer cette offre à l'échelle de l'agglomération, en la comblant avec d'autres solutions résidentielles telles que le maintien à domicile et l'adaptation des logements. Par ailleurs, aucune action spécifique n'a été menée en faveur des jeunes ménages ou des ménages très précaires. Enfin, il a été signalé que l'offre en hébergements d'urgence reste insuffisante sur le territoire, avec seulement 4 hébergements créés entre 2017 et 2022.

Sans présager du contenu du futur PLH, ce bilan permet dès maintenant d'identifier des pistes de réflexion pour la conduite du prochain Programme Local de l'Habitat :

- Poursuivre le rattrapage en production de logements sociaux afin d'atteindre le seuil fixé par la loi SRU. Assurer une production de logements accessibles aux ménages à très faible revenu (financement PLAi).
- Orienter le nouveau PLH vers une stratégie axée sur la reconquête du parc existant pour la production de logements, en cohérence avec le PLUi qui traduit le principe de la démarche ZAN et impose une exploitation prioritaire du foncier déjà bâti.
- Continuer les actions de rénovation en s'appuyant sur les dispositifs existants, tout en intégrant les nouvelles aides étatiques et dispositifs mobilisables. Renforcer la communication et l'affichage des aides liées à la rénovation et à la réhabilitation pour attirer davantage d'investisseurs.
- Garantir une production neuve qualitative, adaptée aux besoins du territoire.
- Identifier les publics spécifiques et évaluer leurs besoins résidentiels afin de concrétiser des actions opérationnelles adaptées pour répondre à ces besoins.
- Renforcer le pilotage du PLH pour consolider une culture commune entre les acteurs et renforcer les partenariats déjà initiés.



LA METHODE D'ELABORATION DU DIAGNOSTIC

La démarche d'élaboration

Le diagnostic, première phase de l'élaboration d'un PLH, doit identifier les besoins du territoire, mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, ont permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire.

Enfin, la construction de l'analyse du diagnostic du PLH s'est nourrie de la réflexion menée dans l'élaboration du bilan du PLH (2017-2022).

Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce premier diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été sollicités pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens a permis, outre de disposer d'une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte de leurs objectifs et stratégies propres. D'une manière générale, et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus et des acteurs à la production de ce diagnostic qui constitue la base de la politique communautaire du logement.

Dans le document du diagnostic des encarts « À dire d'acteurs » permettent de compléter l'analyse avec un apport qualitatif. Les extraits sont issus des échanges réalisés avec les élus et les partenaires lors de la concertation.

L'objectif de cette méthodologie est d'aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l'avantage d'être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans la définition et la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

Périmètre retenu pour l'élaboration du diagnostic

L'agglomération regroupe 18 communes membres. Les orientations majeures du PLH doivent reposer sur un objectif d'équilibre entre emploi et démographie, et sur la cohérence à retrouver entre attractivité résidentielle, services et équipements. C'est pourquoi, le PLH 3, poursuivre le même découpage que le deuxième PLH, base son analyse sur deux secteurs dans l'agglomération, à savoir ;

- L'urbain : Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont, englobant 40 545 habitants, soit 74% de la population
- Les 16 villages





Les sources de données mobilisées

Afin de s'inscrire dans une logique d'observation et d'analyse du territoire, les données mobilisées sont issues de sources nationales, dont la fréquence d'actualisation est annuelle, voire selon les données, bisannuelle. Ceci permet une analyse régulière des évolutions de l'ensemble des territoires observés (communes, secteurs, EPCI, et territoires de comparaison).

Les données utilisées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat sont issues des sources suivantes :

Insee 2015 et 2021 : données concernant le recensement de la population, les migrations pendulaires et résidentielles, les profils sociodémographique et socio-économique de la population et des ménages, le profil du parc de logements (types de logements, taille des logements, nombre de pièces, etc.) et des résidences principales... pour appréhender les évolutions du profil des habitants et de l'offre en logements.

Filocom : données statistiques sur les logements et leur occupation. Dans le cadre du PLH, cette source a été spécifiquement utilisée pour évoquer la vacance structurelle (de plus de 2 ans) et la date de construction du parc de logements. Le secret statistique étant très important, l'information n'est renseignée qu'à l'échelle des secteurs et de l'EPCI.

Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2023 : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté.

Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social permettant de connaître la composition des demandeurs en logement social, au 31 décembre 2023.

Sit@del : données relatives au rythme de constructions neuves pour la période 2011-2023

DV3F 2010 - 2023 : données statistiques concernant les marchés immobiliers et des terrains à bâtir.



DIAGNOSTIC



PARTIE I : APPROCHE FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE ET EVOLUTION DU PEUPLEMENT.

Ce qu'il faut retenir :

- Un regain de croissance démographique.
- Une polarité d'emplois pour les territoires environnants.
- Un renouvellement de la population avec une augmentation de la part des personnes seules.
- Un phénomène de desserrement des ménages.
- Un déséquilibre en termes de revenus, avec des signes de paupérisation.



Les enjeux en termes d'habitat

- Poursuivre la production de logements en lien avec la croissance démographique.
- Prendre en compte les besoins des nouveaux ménages et l'évolution de la structure familiale, en ajustant les biens produits.
- Ne pas négliger les signes de paupérisation et porter une attention particulière aux ménages en cours de paupérisation.

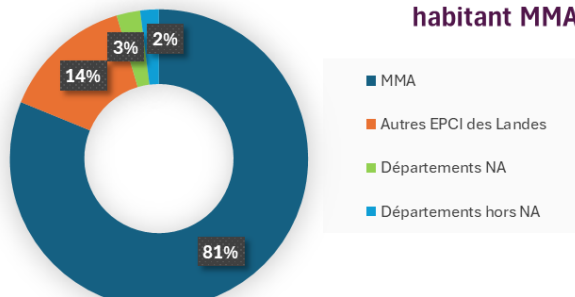


Un territoire à la fonction économique marquée

Mont-de-Marsan Agglomération est l'une des deux agglomérations du département des Landes, desservie par la route nationale, l'A65 reliant Pau à Bordeaux, ainsi que par diverses routes départementales qui connectent les pôles économiques locaux. L'agglomération, qui offre près de 30 500 emplois à ses habitants, joue un rôle clé en matière d'emploi, d'habitat et d'économie.

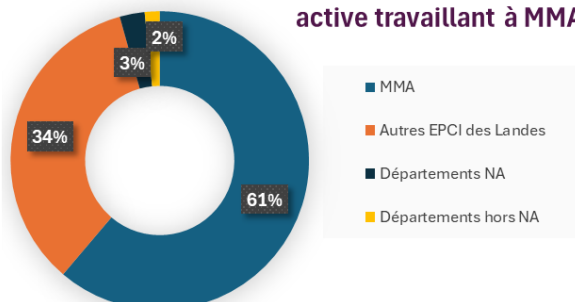
Avec un indice de concentration de l'emploi de plus de 130, Mont-de-Marsan, joue bien un rôle de pôle d'emploi à l'échelle du département. Selon les données, 81 % des habitants de l'agglomération y travaillent, tandis que 19 % des actifs résident en dehors. Par ailleurs, 61 % des actifs qui travaillent dans l'agglomération y résident, alors que 39 % des employés dans l'agglomération vivent à l'extérieur. Ces chiffres illustrent clairement le rôle prépondérant du pôle d'emploi local et l'importance des déplacements pendulaires dans la région.

Lieu de travail de la population active habitant MMA

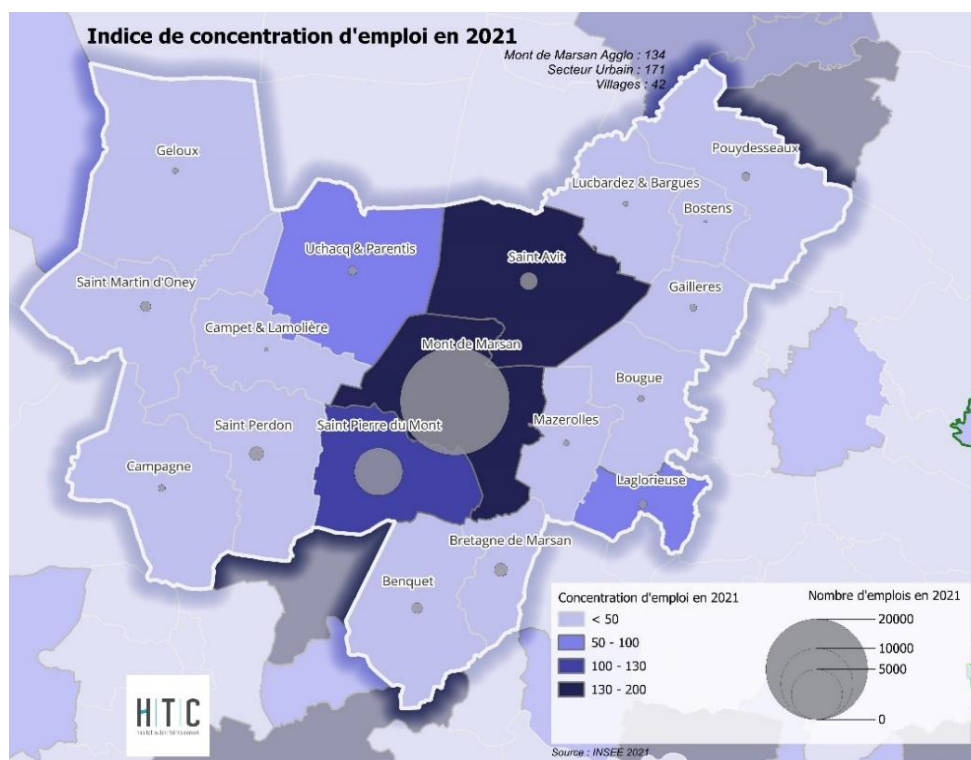


Source : INSEE - Mobprof 2021 - Traitements HTC

Lieu d'habitation de la population active travaillant à MMA



Source : INSEE - Mobprof 2021 - Traitements HTC





Une concentration d'emplois en 3 communes

À l'échelle de l'agglomération, trois communes sont identifiées comme des pôles d'emploi locaux, avec un indice de concentration d'emplois supérieur à 100 : Mont-de-Marsan (192), Saint-Avit (198) et Saint-Pierre-du-Mont (109). Cela indique que ces communes attirent des travailleurs venant de l'extérieur. Laglorieuse et Uchacq-et-Parentis offrent également des emplois aux habitants locaux. Les autres communes de l'agglomération remplissent davantage une fonction résidentielle.

Emploi (selon recensement de la population Insee)

Ce nombre d'emplois est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

Indice de concentration d'emplois (Insee)

Rapport entre le nombre d'emplois dans la zone (ici la commune ou l'EPCI) pour 100 actifs ayant un emploi résidant

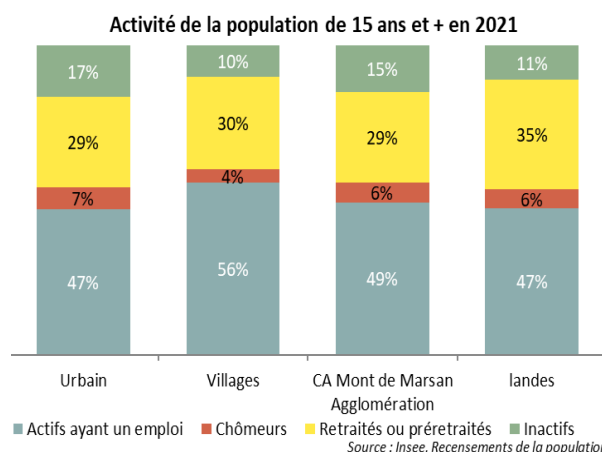
Des emplois peu qualifiés dans l'agglomération

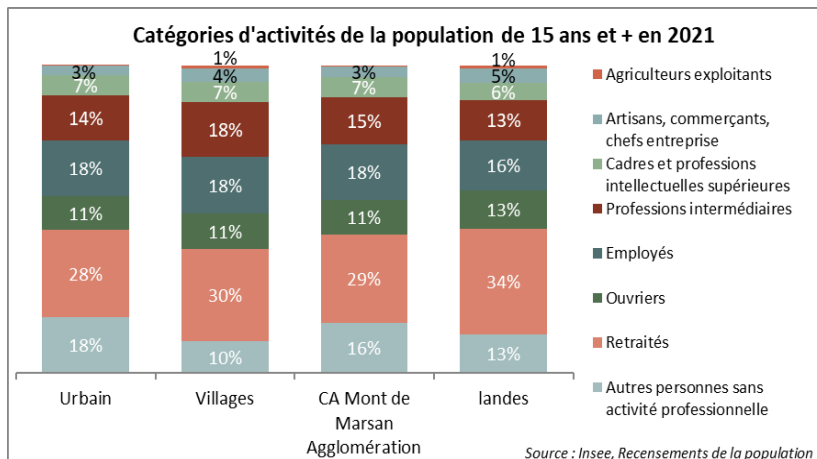
Comparée au département, la part des ménages occupant un emploi dans l'agglomération est similaire. La part des retraités y est plus faible, tandis que le taux d'inactifs est légèrement plus élevé, principalement en raison de la présence de jeunes en formation.

Par ailleurs, la proportion d'actifs ayant un emploi est et plus importante en milieu rural qu'en milieu urbain.

La répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle (CSP), de Mont-de-Marsan Agglomération est proche de celle du département des Landes.

Comparée au département des Landes ou au Grand Dax, Mont-de-Marsan Agglomération se distingue par une proportion plus élevée de personnes en emploi et une proportion plus faible de retraités. La part des employés et ouvriers est moins importante dans l'agglomération (40% contre 47% pour le département), inversement, celle des professions intermédiaires et CSP+ (cadres et professions intellectuelles supérieures) est plus représentée dans l'agglomération (22% contre 20% pour le Grand Dax et le département).





Autres personnes sans activité professionnelle :

Il s'agit du nombre de personnes de 15 ans ou plus sans activité professionnelle (Chômeurs, homme et femme au foyer, étudiants, invalide, bénéficiaires du RSA etc ...)

Par ailleurs, la part des personnes sans activité professionnelle dans l'agglomération est relativement plus élevée que dans le reste du département. Cela peut traduire une potentielle précarité sociale et économique, nécessitant une attention particulière en offre résidentielle pour ces publics ainsi qu'en un accompagnement social.



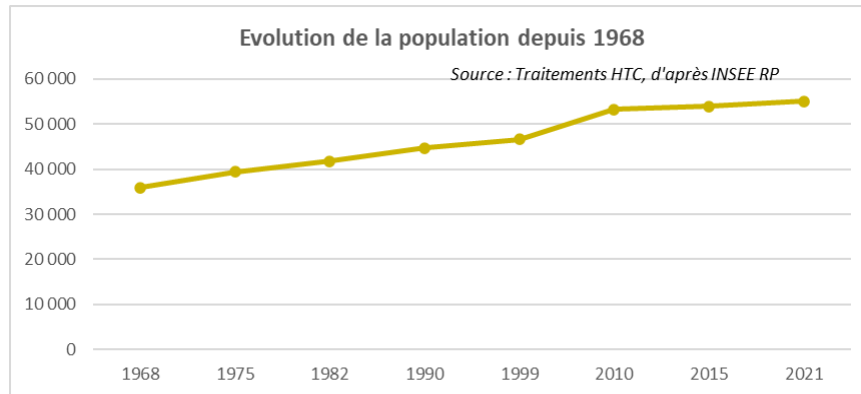
À dire d'acteur

Un manque de candidats pour les emplois locaux, un manque de fiabilité des travailleurs, et un turn-over élevé, notamment dans les métiers en tension (métiers difficiles, secteur agroalimentaire) en raison de leur mauvaise image et de la perception des difficultés liées au logement.

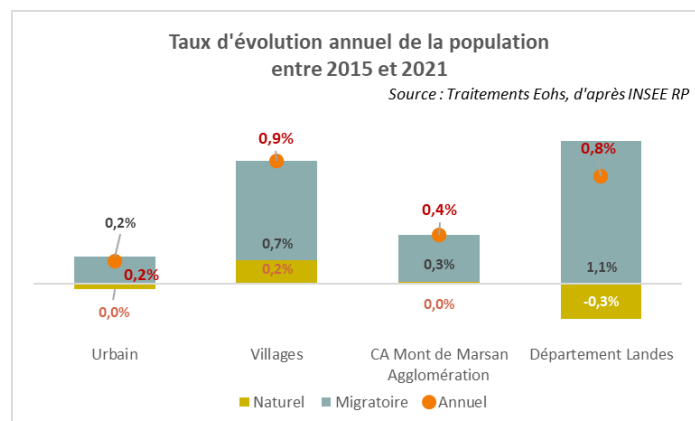


Une croissance démographique plus dynamique

La croissance démographique de Mont-de-Marsan Agglo passe de +02% en moyenne par an entre 2010 et 2015 à +0,4 % entre 2015 et 2021. Cette croissance reste largement inférieure au département, notamment sur sa partie littorale, qui connaît cependant une légère baisse de sa dynamique (+08% contre 1% entre 2010 et 2015).



Si la croissance est encore nettement plus importante dans les villages (+0,9%) elle devient positive sur les communes urbaines (+0,2% contre 0% entre 2010 et 2015), du fait d'un regain d'attractivité de Mont de Marsan. En effet, alors que la population de la ville centre diminuait légèrement entre 2010 et 2015 (-0,2%) elle s'est stabilisée. Son solde migratoire est devenu légèrement positif (alors qu'il était négatif, illustrant un regain d'attractivité. Saint-Pierre du Mont reste dynamique malgré une légère baisse de sa croissance (+0,6% contre +0,9%) du fait d'une baisse du solde naturel et migratoire.



Là encore, pour illustrer le regain d'attractivité de l'agglomération, on peut noter que la croissance démographique qui était portée par le solde naturel entre 2010 et 2015, est porté entre 2015 et 2021 par le solde migratoire, dans le secteur urbain, et plus encore dans les villages.

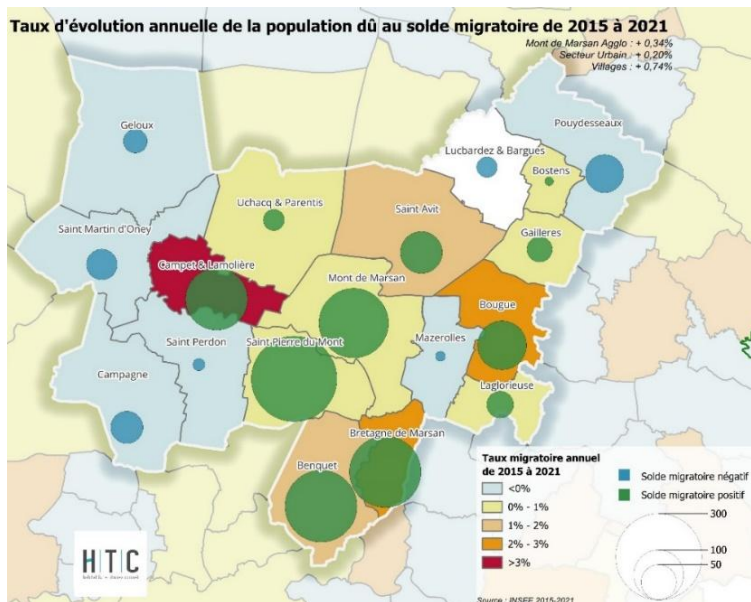
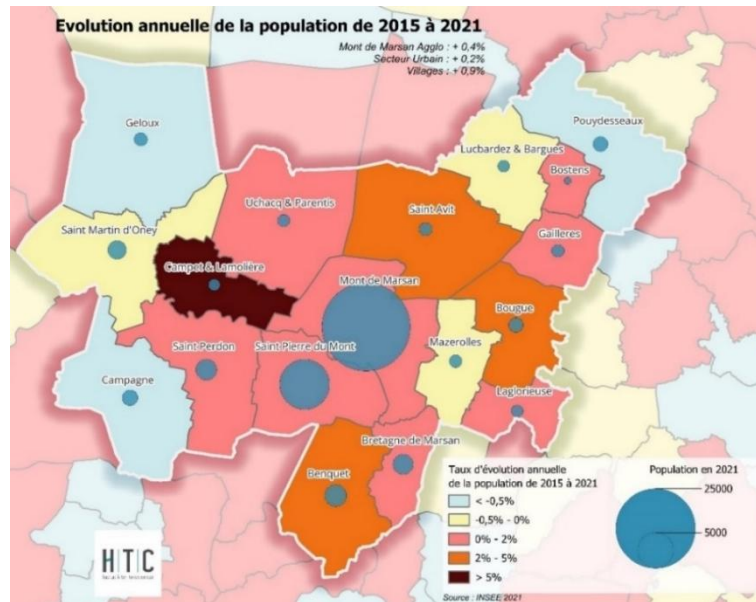
Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.



Les communes périurbaines bénéficiant de leur proximité directe avec le centre urbain, enregistrent une croissance démographique très positive. Comme par exemple, la commune de Campet-et-Lamolère a réussi à attirer des ménages en mettant sur le marché, ces dernières années, 66 lots de terrains à bâtir proposés à des prix abordables.

À l'inverse, les communes rurales plus éloignées connaissent une situation contrastée, marquée par une légère décroissance démographique.



À dire d'acteur

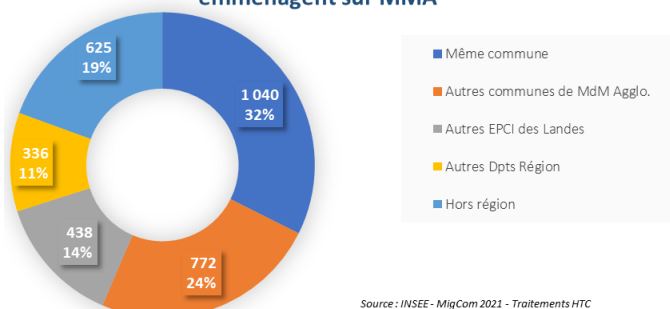
Selon le dernier recensement réalisé par les communes, la population a continué d'augmenter depuis 2021, avec un rythme encore plus soutenu.



Des mutations liées avec le parcours professionnel des ménages

Plus d'une moitié des migrations résidentielles dans le territoire se font en interne. En 2021, 54 % des ménages qui ont emménagé dans l'agglomération y résidaient déjà, 14% provenaient d'autres EPCI (principalement limitrophes), et 29% venaient d'un autre département ou d'une autre région.

Adresse antérieure des ménages qui emménagent sur MMA



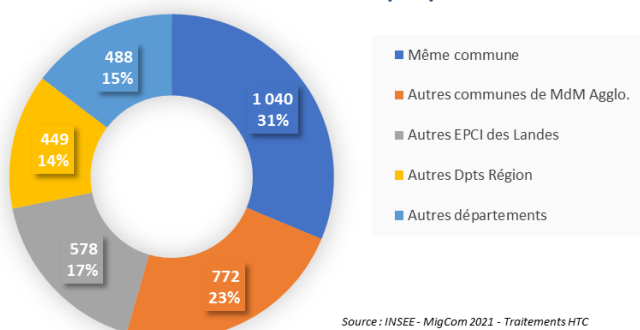
Source : INSEE - MigCom 2021 - Traitements HTC

L'agglomération gagne de la population en provenance notamment de la CC du Pays de Villeneuve en Armagnac Landais, la CC du Pays Tarusate, ainsi que d'autres départements.

Cette dynamique s'explique en partie par une forte mutation professionnelle chez les militaires et les fonctionnaires, et témoigne de l'attractivité de l'agglomération en termes d'emplois, capable d'attirer des ménages issus d'EPCI ruraux limitrophes.

Concernant les ménages qui ont déménagés, 54% sont restés dans l'agglomération, 17% ont déménagé ailleurs dans le département, et 29% ont quitté le département.

Nouvelle adresse des ménages qui quittent MMA



Source : INSEE - MigCom 2021 - Traitements HTC

A l'échelle du département, les ménages quittant l'agglomération vont s'installer dans les EPCI limitrophes (CC du Pays Grenadois et la CC Chalosse Tursan) ou le Grand Dax,

On peut donc noter que la majorité des mouvements sont internes à l'agglomération mais également qu'une partie des ménages qui arrivaient de l'extérieur de la Région (ou du département) se sont installés à proximité du territoire (en lien notamment avec une partie des militaires qui reviennent s'installer à leur retraite).



À dire d'acteur

Selon les élus, il y a une rotation importante régulière des militaires dans les communes, mais la proportion de cette population dans la totalité reste stable.



L'analyse comparée du profil des ménages s'installant et quittant l'agglomération permet d'appréhender leur parcours résidentiel.

Concernant l'âge, on ne note pas de différences hormis une part légèrement plus importante des + de 55 ans parmi les ménages quittant le territoire. L'équilibre observé pour les moins de 25 ans indique que l'agglomération est en capacité de retenir ses jeunes par le développement de formations ou l'accès à l'emploi.

L'agglomération est plutôt attractive pour les familles (couples avec enfants mais aussi familles monoparentales) au détriment des personnes seules, plus « nombreuses à quitter le territoire ».

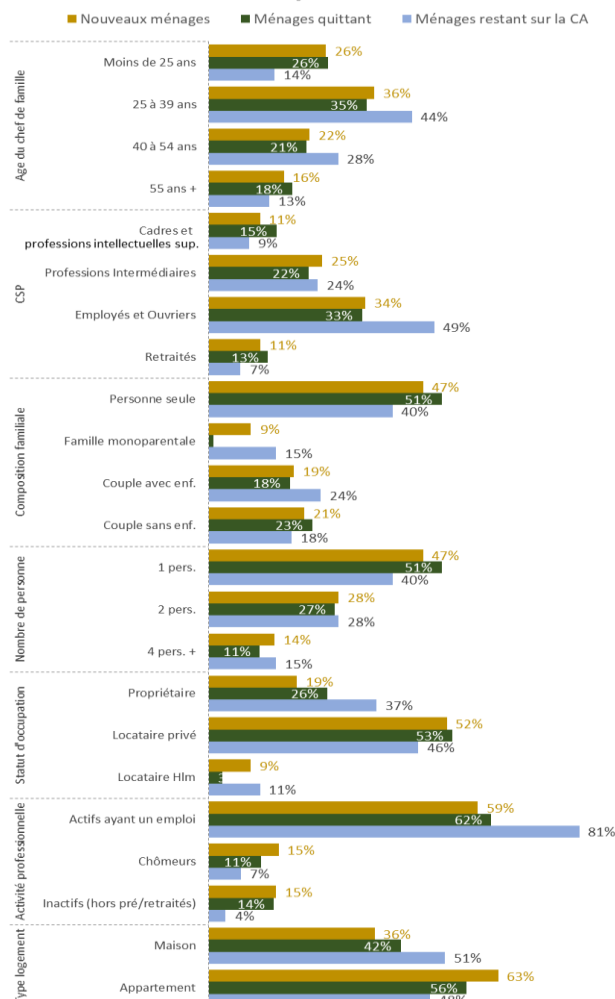
On note un « déficit » pour les cadres et les professions intellectuelles supérieures, les retraités mais également des propriétaires, cette tendance peut indiquer qu'une partie de ces ménages ne trouvent pas de biens adaptés à leurs attentes.

Les flux importants et équilibrés concernant les locataires du parc privé montrent d'une part et de façon relativement classique qu'une grande partie des ménages s'installent dans un appartement en locatif le temps de trouver un bien en accession et d'autre part que ces flux concernent des ménages en mutations professionnelles (militaires) qui restent locataires en quittant l'agglomération.

En lien avec la part plus importante de propriétaires parmi les sortants, une partie de ces ménages locataires, qui cherchent à acheter, trouvent leur bien en dehors de l'agglomération (faute d'offres adaptées localement ?).

Profil comparé des ménages quittant ou s'installant dans MMA et ceux restant sur le territoire

Source : INSEE - MigCom 2021 Traitements EOHS



À dire d'acteur

Selon les élus, parmi les ménages qui s'installent dans leurs communes, une grande part est constituée de retraités et de familles avec enfants. En revanche, les communes rencontrent des difficultés à retenir certains ménages, en particulier les petites familles et les ménages disposant de ressources plus faibles. Cette situation s'explique par une offre de logements limitée, tant sur le plan financier que typologique, rendant l'accès au logement difficile pour ces publics. Cette problématique est particulièrement marquée dans les communes rurales, où l'offre est quasi exclusivement composée de maisons individuelles dont les prix sont très élevés. Cette configuration limite l'installation de jeunes ménages, qui ne parviennent pas à accéder à des logements correspondant à leurs besoins et capacités financières



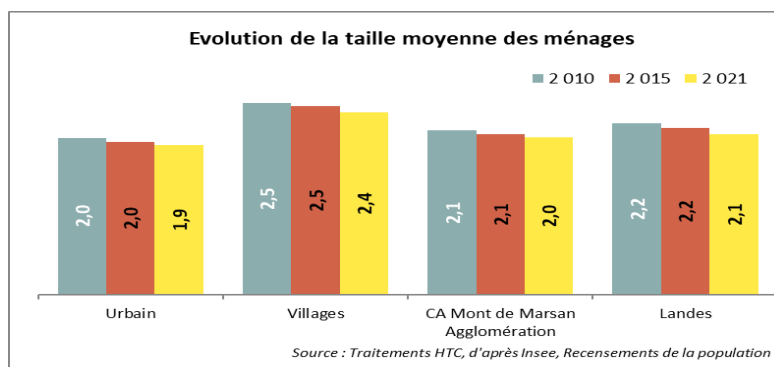
Des ménages plus petits, une population vieillissante

Comme à l'échelle nationale, Mont de Marsan Agglo est concernée par l'augmentation des ménages de petite taille, le desserrement mais également par le vieillissement de sa population.

Diminution de la taille des ménages illustrant le « desserrement »

La taille moyenne des ménages dans l'agglomération est de 2 personnes par ménage en 2021, légèrement inférieure à celle du département (2,1). Le profil des ménages de Mont de Marsan Agglo est donc moins familial que celui du département du fait de la part plus importante de personnes seules (40% contre 36% dans le département).

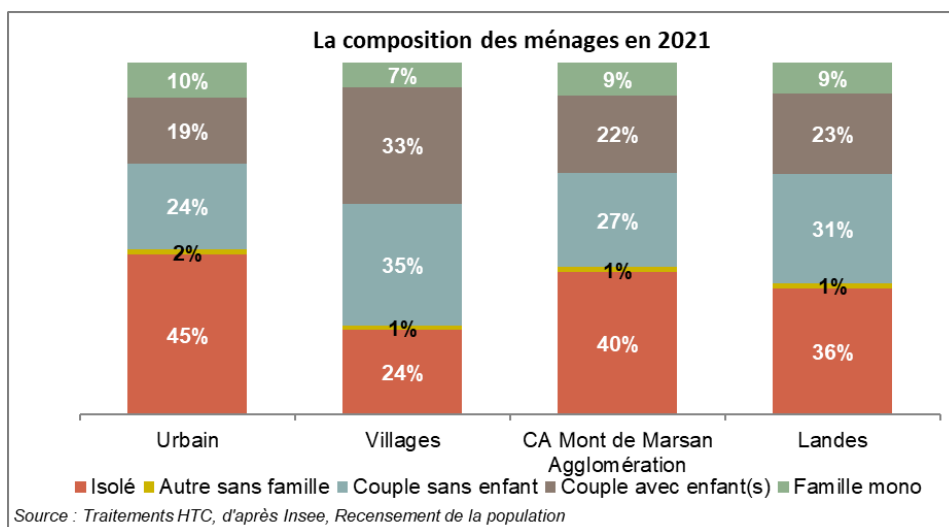
Depuis 2010, l'agglomération enregistre une baisse continue de la taille moyenne des ménages, tendance que l'on observe à la fois à l'échelle départementale et nationale. Cette diminution s'explique, par le vieillissement de la population mais aussi par les divorces ou décohabitation.

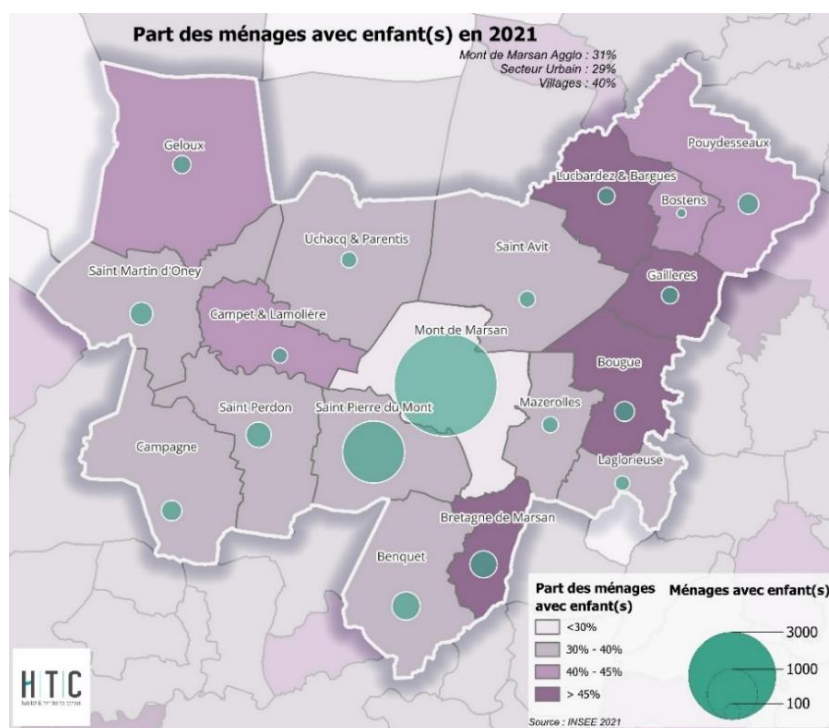
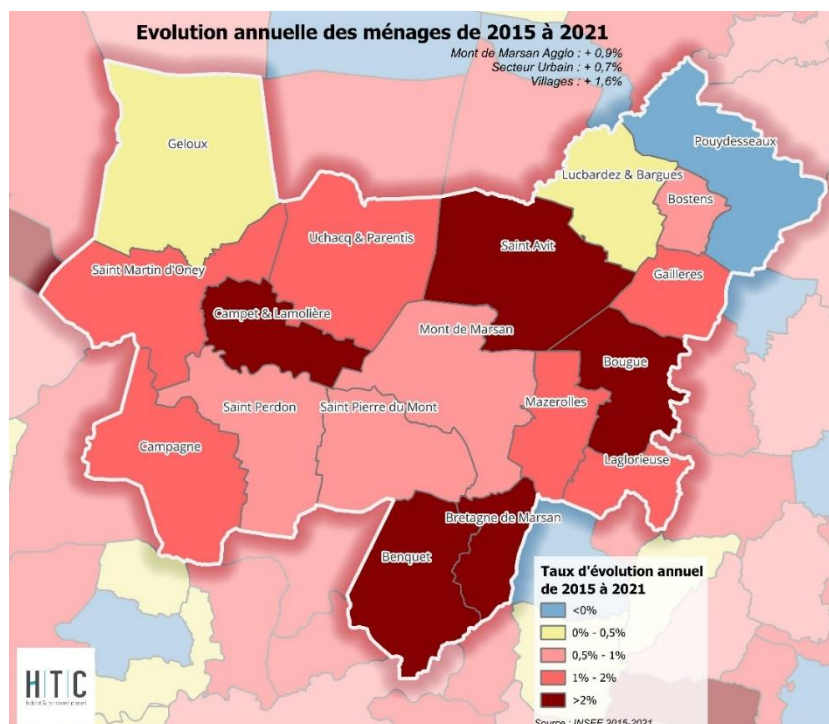


Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

Même si les deux secteurs sont touchés par la diminution de la taille des ménages, les ménages des villages conservent un profil nettement plus familial. Cette différence est à rapprocher des caractéristiques de l'offre, marquées par une proportion nettement plus importante de grandes maisons dans les villages et inversement, d'une offre locative de petits logements en milieu urbain.

Ce phénomène de « desserrement » se traduit par une croissance du nombre de ménages estimée à 0,9 % par an à l'échelle de l'agglomération, soit plus du double de la croissance démographique (0,4 %).





À dire d'acteur

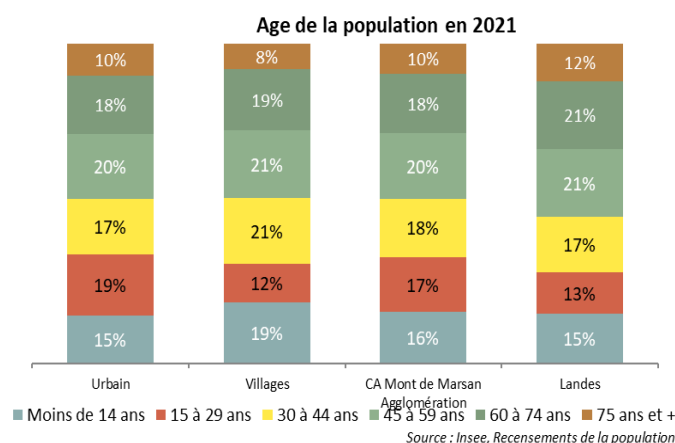
Selon les élus, les nouveaux ménages arrivants sont souvent des CSP+ avec enfants ainsi que des retraités. En ce qui concerne les militaires, le nombre de ménages et la composition familiale restent relativement stables, avec une rotation interne au sein de ce public, ce qui ne génère pas d'évolution notable



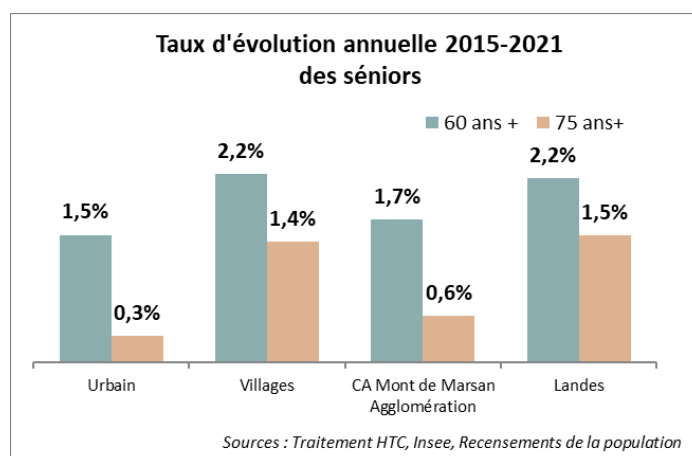
Une population encore « jeune » mais vieillissante

Par rapport au département, la population de Mont de Marsan Agglo est un peu moins âgée, avec une proportion de personnes âgées de moins de 44 ans plus élevée (51 % contre 45 %), en raison notamment de la présence d'universités et de la base aérienne. Les + de 65 ou 75 ans sont inversement moins représentés. Les + de 75 ans représentent près de 5300 personnes à l'échelle de l'agglomération.

A l'échelle de l'agglomération, on ne note pas de véritables différences. Néanmoins on peut observer que la part des 15-29 ans est plus importante en secteur urbain, et les moins de 14 ans dans les villages, reflétant ainsi leur profil plus familial.



On peut également observer que l'agglomération est concernée par le vieillissement de sa population mais qu'il est moins prononcé qu'à l'échelle départementale. A l'échelle de Mont de Marsan Agglo, le vieillissement est nettement plus important dans les villages, posant la question de l'isolement des plus âgés et leur maintien à domicile.





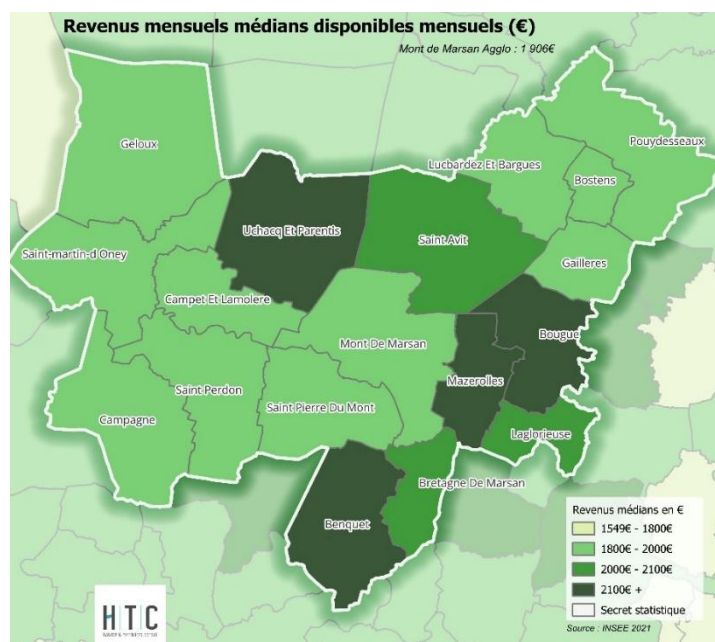
Des signes de fragilités socio-économiques présentent sur le territoire

Un déséquilibre en termes de revenus entre les habitants

Le revenu médian disponible mensuel par unité de consommation de Mont-de-Marsan Agglomération s'élève à 1 906 €/mois, soit un niveau proche de celui du département des Landes (1 903 €/mois) et légèrement inférieur au niveau national (1 917 €/mois).

Certaines communes de l'agglomération se démarquent par leur « aisance » financière, en particulier celles de la première couronne au nord, au sud et à l'est. Mazerolles affiche le revenu médian le plus élevé (2 279 €/mois), dépassant la moyenne intercommunale de 374 €/mois (+20 %). Viennent ensuite Bougue, Uchacq-et-Parentis et Benquet, avec un revenu médian voisin de 2 115 €/mois, soit environ +11 % par rapport à la moyenne de l'agglomération.

L'est de l'agglomération est globalement moins aisé, en lien notamment avec la présence de la base aérienne. Toutefois, l'écart de revenus reste relativement faible, avec seulement trois communes dont le revenu médian se situe en dessous de la moyenne intercommunale : Saint-Martin-d'Oney (1 888 €/mois), Campagne (1 882 €/mois) et Mont-de-Marsan (1 836 €/mois, soit -4 % par rapport à l'agglomération). Le centre d'agglomération présente le niveau de revenu le plus bas, en raison notamment de la forte présence d'un parc locatif privé et social.



Revenu médian par Unité de consommation (Insee)

La médiane du revenu fiscal partage les personnes en deux groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié présente un revenu supérieur.

Unité de consommation - UC (Insee)

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Un taux de pauvreté un peu élevé

Le taux de pauvreté est un peu plus élevé à l'échelle de l'agglomération : un peu moins de 13% contre un peu moins de 12% à l'échelle départementale (données FiLoSoFi 2021). En lien avec l'offre locative privée et sociale plus importante, le taux de pauvreté est plus important à Mont de Marsan (16% contre 12% à St Pierre du Mont – pas de données pour les autres communes).

Cette pauvreté touche plus fortement les jeunes ménages de moins de 30 ans (+ de 19%) mais également les 40-49 ans (16 %), les locataires (30% contre 5% pour les propriétaires).



Les ménages modestes peuvent ainsi rencontrer diverses difficultés dans leur parcours résidentiel, notamment pour trouver un logement abordable et adapté à leurs besoins. Il apparaît donc nécessaire pour l'agglomération de poursuivre sa stratégie de diversification de l'offre de logements, tant en matière de typologie que d'accessibilité financière, afin de permettre à tous les ménages de se maintenir durablement sur le territoire.

Donnée Filosofi

Il convient de noter qu'en raison du secret statistique, les niveaux de revenus ne sont pas enregistrés pour toutes les communes. Les données issues de FiLoSoFi sont soumises au secret statistique. Le taux de pauvreté par âge sont diffusés pour un effectif minimum d'au moins 200 personnes et au moins 11 ménages pauvres et d'au moins 200 personnes et au moins 11 ménages au-dessus du seuil de pauvreté.

Taux de pauvreté (Insee)

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Ainsi il correspond au montant inférieur à 60% du revenu médian national.

Les ménages éligibles au logement social dans le territoire

Selon les données Filocom (2022), la moitié des ménages de l'agglomération est éligible à un logement locatif social (49% ont des ressources inférieures au plafond PLUS). Ce sont plus des 2/3 des locataires du parc locatif privé (68%), plus d'1/3 des propriétaires occupants (34%) qui peuvent prétendre à un logement social et 93% des locataires du parc social.

20% des locataires du parc privé relèvent du logement « très social » et 9% des propriétaires occupants.

Source : Les COOP' HLM, 1/1/2022

Le logement « très social »	Le logement « social classique »	Le logement « social intermédiaire »
Il bénéficie du P.L.A.I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration	Il bénéficie du P.L.U.S : Prêt Locatif à Usage Social	Il bénéficie du P.L.S : Prêt locatif social
S'adresse aux ménages les plus modestes et permet des loyers très modérés	Il est le plus répandu et s'adresse aux ménages modestes et permet des loyers modérés	Il s'adresse aux ménages plus « aisés » et permet des loyers intermédiaires, restant inférieurs aux loyers de marché
Plafonds de ressources		
 12 452 €/an pour une personne seule  24 276 €/an pour une famille de 4 personnes	 22 642 €/an pour une personne seule  43 899 €/an pour une famille de 4 personnes	 29 435 €/an pour une personne seule  57 069 €/an pour une famille de 4 personnes

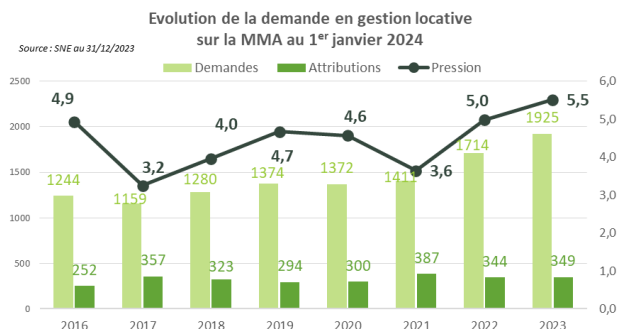


Une augmentation de la pression de la demande en logement social

De plus en plus de demandes dans le parc social

On observe depuis 2017 une augmentation significative de la demande, qui s'accélère depuis 2022.

Si la demande progresse de 66% entre 2017 et 2023, le nombre d'attributions stable, malgré la forte augmentation du parc, des livraisons.

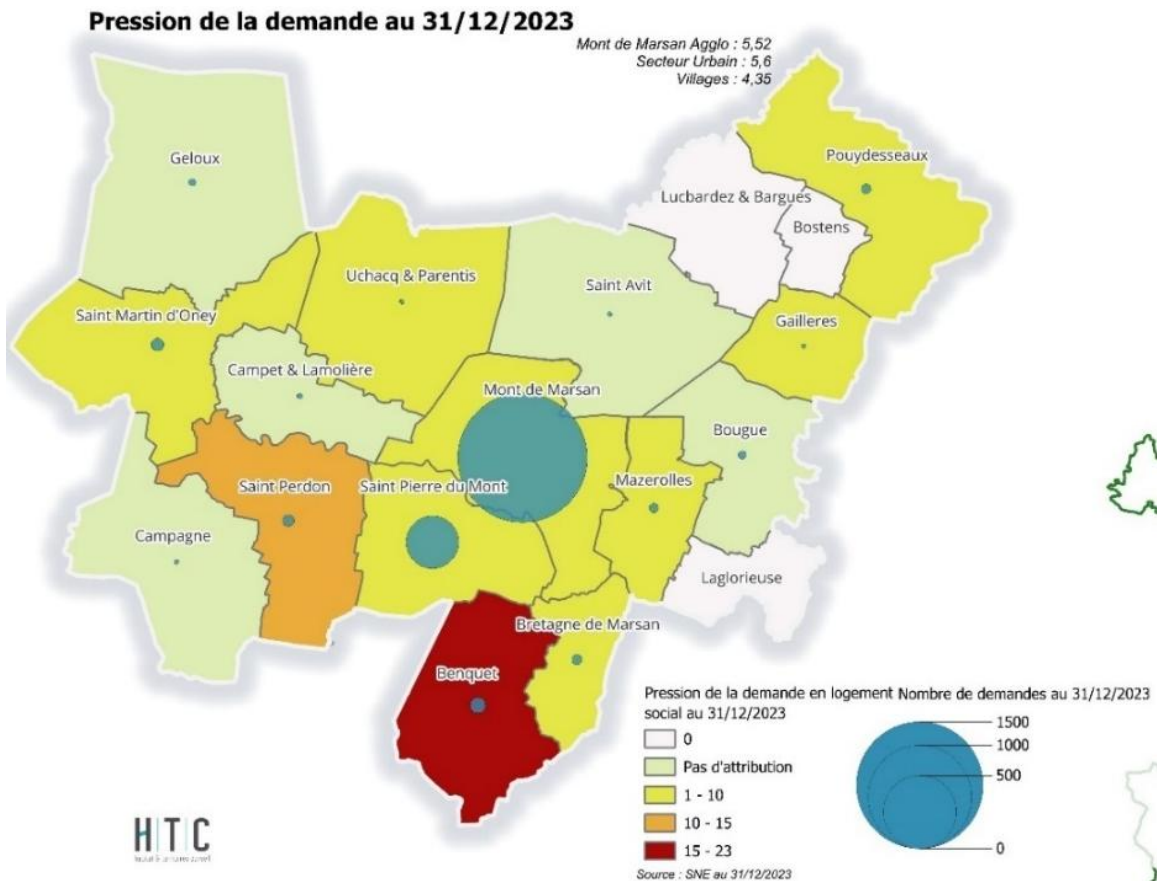


Une forte pression de la demande

De fait, la pression de la demande augmente fortement sur cette période même si elle reste inférieure à celle du département en 2024 (5,5 contre près de 8 pour le département).

À l'instar de la répartition de l'offre, les demandes de logement social sont principalement concentrées dans les zones urbaines, en particulier dans la commune de Mont-de-Marsan (274 attributions pour 1567 demande, soit une pression de 5,72). Toutefois, certaines communes rurales affichent des niveaux de pression élevés, reflétant un déséquilibre entre l'offre et la demande :

- Saint-Perdon : une pression supérieure à 10 ;
- Benquet : une pression atteignant 23, liée à une forte croissance démographique et à un sous-développement du parc social.





Une pression plus élevée en petite typologie et chez les personnes seules, les précaires

La pression sur les petites typologies (T1 et T2) est particulièrement élevée. Cette tension est particulièrement visible à Mont-de-Marsan, où la pression atteint 9,1. Cette situation résulte d'un déséquilibre entre l'offre et la demande : 47% des demandes de logement social concernent des T1 et T2, contre 35% des attributions. En revanche, les T4 et plus constituent 40% de l'offre, alors qu'ils ne correspondent qu'à 25% des demandes.

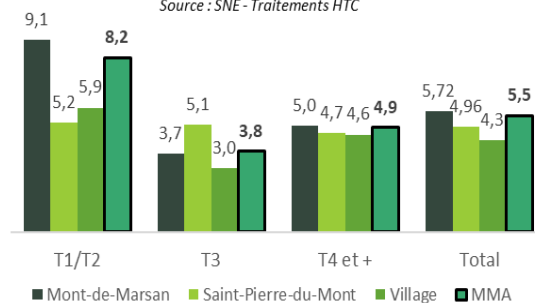
En lien avec la pression sur les petites typologies, la demande est également forte pour les personnes seules. Elle est également importante pour les familles nombreuses mais concerne nettement moins de demandeurs (14% des demandeurs contre 49% pour les personnes seules). Cette pression est également plus élevée pour certains profils spécifiques de demandeurs :

- Les + de 65 ans
- Les demandeurs en situation socioéconomique plus précaire : chômeurs, sans emploi, ménages aux ressources relevant du 1^{er} quartile
- Demandeurs en mutation

Cette inadaptation structurelle entre l'offre et la demande renvoie à la nécessité de développer une offre mieux adaptée aux besoins des ménages mais également d'engager les travaux liés à la réforme des attributions pour définir une stratégie à l'échelle intercommunale.

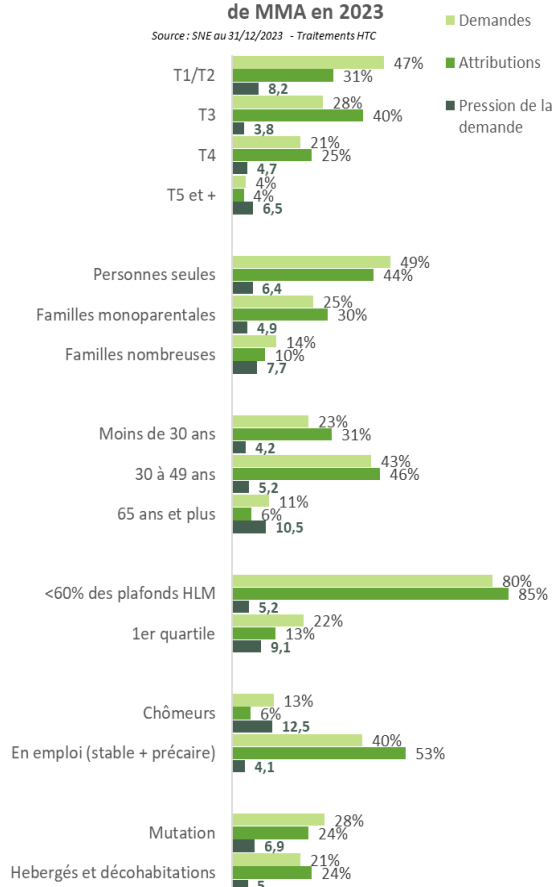
Pression de la demande par typologie sur la MMA en 2023

Source : SNE - Traitements HTC



Profil des demandes et des attributions de MMA en 2023

Source : SNE au 31/12/2023 - Traitements HTC





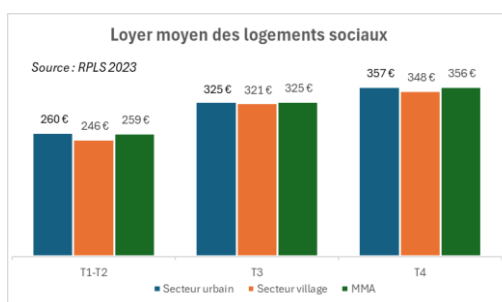
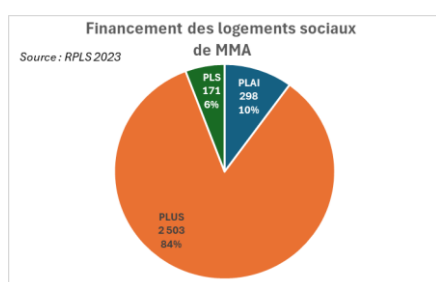
De nombreux demandeurs précaires

Dans l'agglomération, + de 80 % des demandeurs de logements sociaux ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM, avec un taux d'attribution de 82 %. La pression exercée par cette catégorie de ménages sur l'offre de logements sociaux reste donc dans la moyenne de l'agglomération. Cependant, les ménages les plus précaires (ceux situés en dessous du premier quartile de revenus) rencontrent davantage de difficultés pour accéder à un logement social, avec une pression particulièrement élevée de 9,1.

Un parc social accessible malgré un manque d'offre en PLAI

84% des logements sociaux sont financés via le dispositif PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), tandis que seuls 10% des logements sociaux relèvent du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), destiné aux locataires en situation de grande précarité.

Malgré la sous-représentation des PLAI, les loyers des logements sociaux restent globalement abordables, ce qui permet aux ménages précaires d'y accéder. Toutefois, une particularité est observée dans la grille des loyers : le loyer moyen pour une typologie intermédiaire (T3) est proche de celui des grandes typologies (T4 et plus). Une meilleure adéquation des loyers à la typologie pourrait contribuer à optimiser l'attribution du parc social et répondre plus efficacement aux besoins des ménages ayant des besoins et des capacités financières différentes.



À dire d'acteur

Les logements communaux jouent un rôle important dans l'offre sociale, proposant des loyers parfois encore plus bas que ceux des logements sociaux. Ces logements sont tous occupés.



PARTIE II : LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION

Ce qu'il faut retenir :

- Une reprise de l'activité de la construction en lien avec la dynamique démographique.
- Une prédominance des maisons individuelles mais une tendance à un rééquilibrage de l'offre.
- Une majorité de propriétaires occupants.
- Un parc immobilier existant relativement récent mais des actions d'amélioration de l'habitat
- Peu d'enjeux énergétiques sur le territoire.
- Une vacance limitée et en diminution.



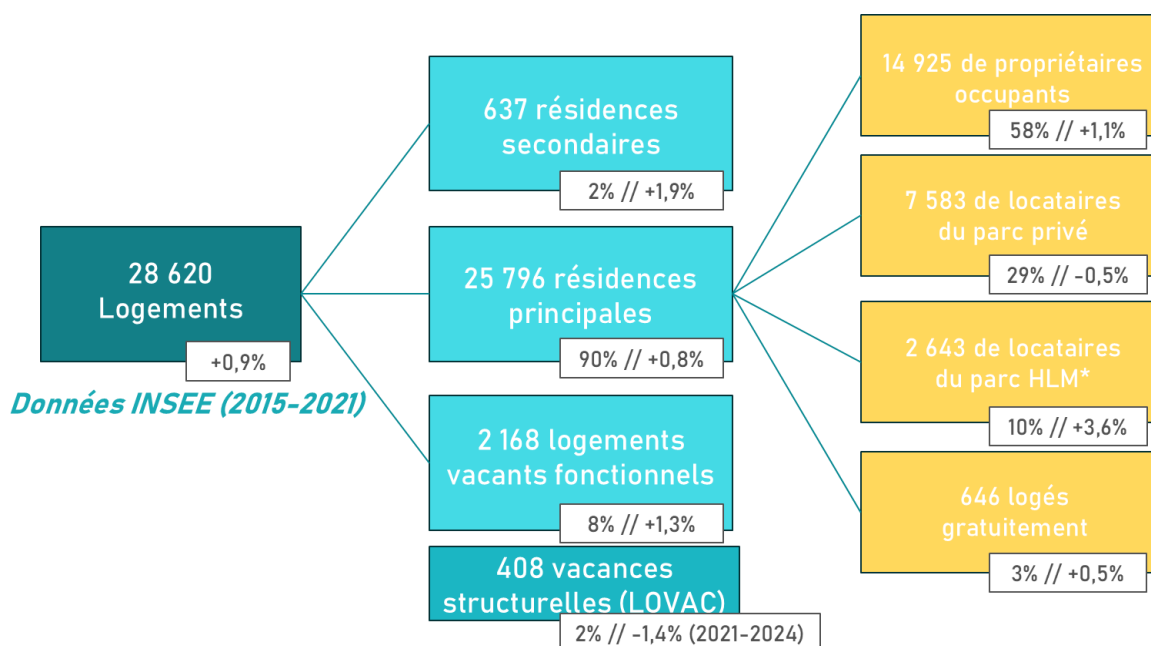
Les enjeux en termes d'habitat

- Maintenir, voire renforcer la qualité du parc existant
- S'assurer du maintien d'une offre accessible financièrement
- Lutter contre les situations d'indignité, les quelques marchands de sommeil.
- Améliorer le signalement de logements indignes dans Mont-de-Marsan.
- Poursuivre les opérations d'amélioration engagées depuis de nombreuses années.



Une bonne reprise de l'activité immobilière

Une évolution marquée par la baisse de la vacance et le développement de l'offre locative sociale



En lien avec la dynamique démographique, le parc de logements et celui des résidences principales augmentent de près de 1 % (en réponse à la croissance démographique et au desserrement). Ces évolutions sont plus importantes que celles observées entre 2010 et 2015 (respectivement +0,6% et +0,7%)

Même si le nombre de biens concernés reste très faible, on observe une hausse de la part des résidences secondaires, illustrant peut-être aussi le regain d'attractivité de l'agglomération.

Si la part des logements vacants (portant sur la vacance frictionnelle/conjoncturelle et structurelle) a tendance à augmenter, la vacance structurelle, de + de ans a plutôt tendance à diminuer et ne concerne qu'un peu plus de 400 logements.

La part des locataires du parc public a enregistré la plus forte croissance, dépassant même la tendance départementale. Les efforts consentis pour développer le logement social se sont traduits par la création de 500 nouveaux logements entre 2015 et 2021 (données INSEE), entraînant une hausse annuelle de 3,6 % de la part des locataires HLM.

Cette dynamique permet aux deux principales communes urbaines de se rapprocher de l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux fixées par la loi SRU.

On observe une hausse de la part des propriétaires, en revanche, la proportion de locataires du parc locatif privé est en recul et devient de plus en plus tendu.

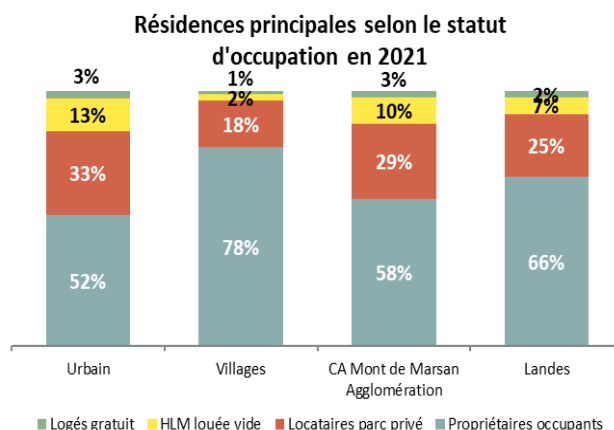
L'augmentation de personnes logées gratuitement peut être rapprochée de la précarisation d'une partie de la population.



Une part importante des propriétaires occupants

Comme au niveau départemental, on observe une majorité de propriétaires occupants. Toutefois, la part des locataires, qu'ils soient du parc privé ou social, reste nettement plus élevée dans l'agglomération (39 % contre 32 % dans le département).

A l'échelle de l'agglomération, les propriétaires occupants demeurent majoritaires sur les deux secteurs, mais leur proportion s'avère beaucoup plus importante dans les communes rurales (près de 80 %).

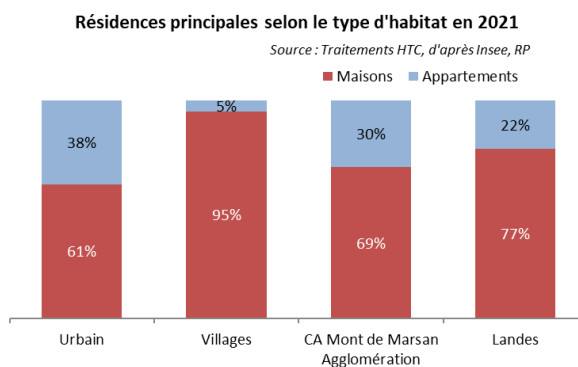


À l'échelle communale, la proportion de propriétaires occupants dans les résidences principales se situe entre 50 % et 60 % en zone urbaine. Dans les communes rurales, elle peut atteindre 70 % (comme à Saint-Perdon) et s'élever jusqu'à près de 90 % (à Bougue).

Un marché immobilier prédominé par de grandes maisons individuelles

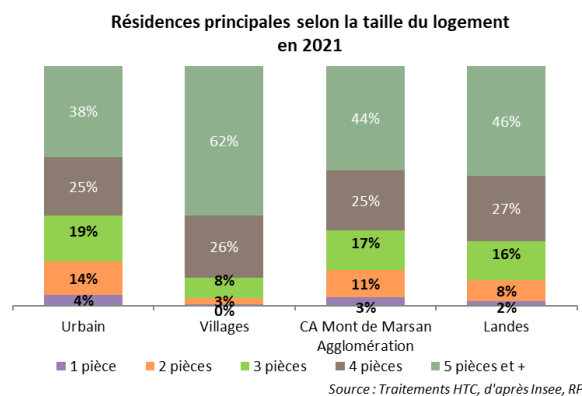
L'agglomération se caractérise par une prédominance de maisons individuelles, bien que cette proportion soit moins élevée qu'au niveau départemental.

Dans les communes rurales, elle atteint toutefois 95 %. Dans les zones urbaines, l'offre est plus diversifiée : 38 % des logements sont des habitations collectives.



L'offre est marquée par l'importance de l'offre de grands logements même si elle est légèrement plus faible que pour le département (70% de T4 et + contre 43% dans les Landes).

Les grands logements représentent près de 90 logements sur 10 dans les villages et près des 2/3 dans les deux communes urbaines.



On observe ainsi un décalage entre l'offre et l'évolution du profil des ménages qui induit le développement de situation de sous-occupation dans l'ensemble du parc (en accession mais



également en locatif). Le développement de petites typologies pourrait notamment offrir des solutions mieux adaptées aux personnes âgées, tout en répondant aux besoins des jeunes et des ménages en situation de décohabitation.



À dire d'acteur

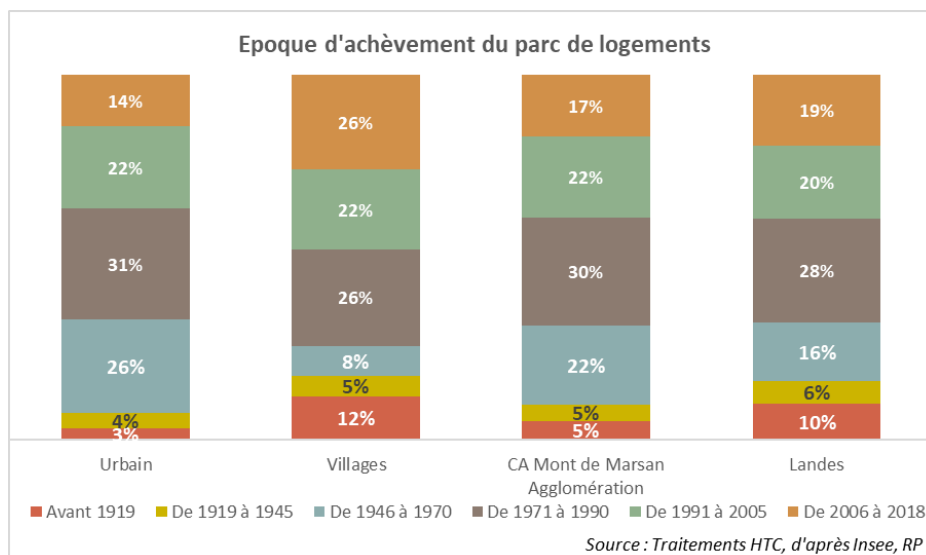
Depuis l'arrivée du promoteur Nexity, six programmes de logements collectifs ont été réalisés et intégralement vendus, représentant un total de 527 logements neufs. Une part importante de ces logements concerne de petites typologies (T1 et T2), particulièrement recherchées par les acquéreurs-proprétaires et les investisseurs. Cette dynamique révèle un potentiel de développement de ce type de biens, notamment dans le contexte actuel de l'économie foncière.



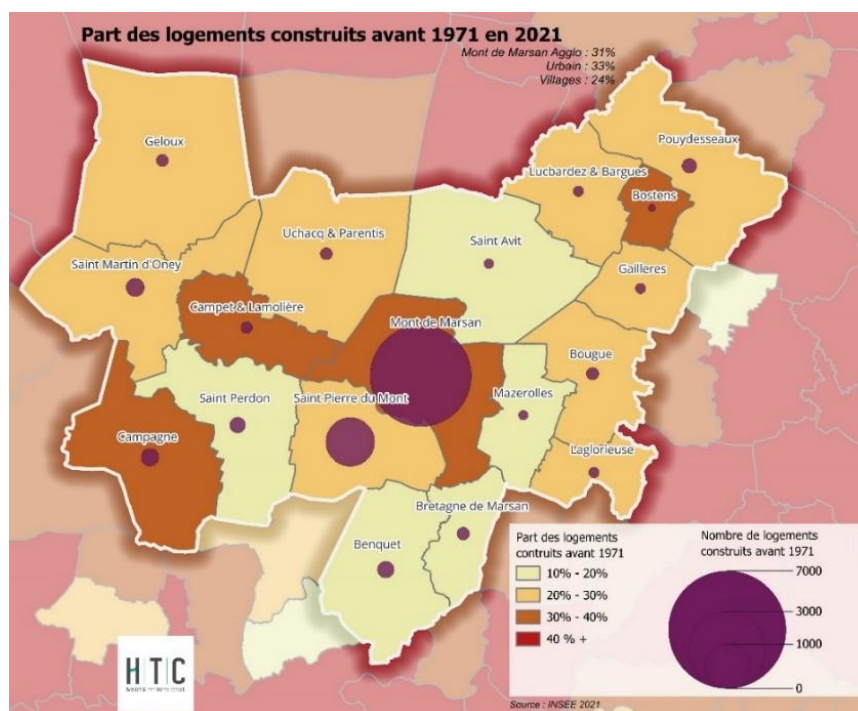
Un parc légèrement plus ancien en secteur urbain

Selon l'INSEE, 32% des logements de l'agglomération ont été construits avant 1970, une proportion similaire à celle observée au niveau départemental (32%).

Le parc ancien est un peu plus important dans les deux principales communes urbaines, avec plus de 5 800 logements antérieurs, soit 33 % de l'ensemble de leur parc immobilier. A Saint-Pierre-du-Mont, ce taux atteint seulement 26 %.



En revanche, dans les villages, le parc immobilier est relativement plus récent, avec 74% des logements construits après 1971. Toutefois, certaines communes, comme Campet-et-Lamollière (36% des logements construits avant 1970), Campagne (35%), et Bostens (36%), se démarquent par une proportion de logements anciens plus élevée que dans les autres communes rurales.

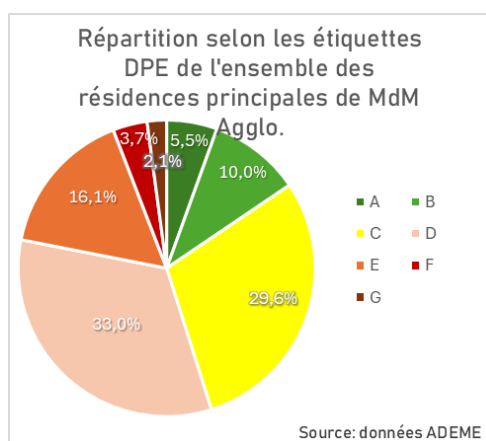




Une agglomération concernée par les enjeux énergétiques

22% des logements de l'agglomération ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) sont classés en E ou au-delà (E, F, G), contre 23 % au niveau départemental. Parmi eux, 6 % relèvent des étiquettes F et G, une proportion légèrement inférieure à celle du département (8 %). La part des logements classés E se révèle plus élevée dans l'agglomération, dépassant de 1 point celle du département.

Par ailleurs, 33% des logements sont classés en étiquette D. Les performances énergétiques sont globalement meilleures dans les communes rurales, où seulement 16% des logements sont classés en étiquette E, F, G, et près de 60% en A, B et C.



À dire d'acteur

Les élus, notamment ceux des villages, expriment des besoins en subventions financières pour rénover le patrimoine communal, ainsi qu'en conseils techniques.

Des opérations d'amélioration engagées depuis de nombreuses années

Des opérations d'amélioration engagées depuis de nombreuses années

Dans le cadre de l'amélioration du parc immobilier existant, notamment dans le centre de Mont-de-Marsan, plusieurs dispositifs ont été mis en place et renouvelés, apportant des résultats positifs. Le nouveau PLH doit prendre en compte ces dispositifs et les inclure dans la stratégie en matière d'amélioration de l'habitat :

- 3^{ème} OPAH-RU : poursuivre la réhabilitation des logements, notamment locatifs, traiter les îlots dégradés et faciliter la remise sur le marché locatif.

Depuis le lancement de la 1^{ère} OPAH-RU en 2012, 108 logements locatifs ont été améliorés dans le cœur de ville, dont 61 issus de la remise sur le marché de logements vacants. Par ailleurs, 39 logements de propriétaires occupants ont pu être réhabilités grâce aux aides de l'OPAH-RU. Au total, 147 logements ont bénéficié d'améliorations, représentant 7 243 591 € de travaux, dont 3 226 817 € subventionnés (45 %). Dans le volet renouvellement urbain (RU), quatre îlots ont été réhabilités et quatre autres sont en cours de traitement.

¹ Sur les 25 796 logements que compte l'agglomération, 9 529 ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE), soit 37 % du parc immobilier



Durant la deuxième OPAH-RU, 59 logements de propriétaires bailleurs ont été améliorés, pour un objectif de 100 logements. 17 logements des propriétaires occupants ont été améliorés pour un objectif de 50 logements.

La 3^{ème} OPAH-RU s'inscrit dans la continuité des deux précédentes opérations, poursuivant ainsi l'amélioration du centre-ville de Mont-de-Marsan et la valorisation du parc résidentiel existant.

- L'intervention de l'Anah : continuer à subventionner les travaux de rénovation énergétique, l'adaptation des logements et la lutte contre l'habitat indigne.

928 918 € de subventions ont été accordées aux propriétaires bailleurs, représentant 61 % de l'enveloppe prévisionnelle engagée.

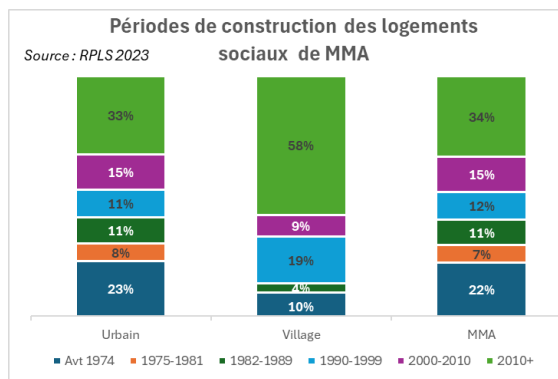
88 367 € ont été attribués aux propriétaires occupants pour la réhabilitation de leur logement.

- Le Pacte Territorial (cosigné entre l'ANAH, l'agglomération et le département des Landes en 2024) : mieux accompagner les ménages souhaitant entreprendre des travaux de rénovation en regroupant les aides disponibles, y compris celles de l'Anah.

Un parc social relativement récent

Le parc social de l'agglomération est relativement récent, avec près de la moitié de logement construits après 2000, 22% des logements datent d'avant 1974, soit 663 logements sociaux.

Grâce à son développement récent, le parc social est globalement performant mais pour autant, les bailleurs, et notamment XL habitat devront anticiper les opérations de réhabilitation des logements classés en étiquette F, dont la part peut être importante.



Une vacance limitée, concentrée dans l'urbain

D'après l'INSEE, 8 % sont vacants (yc ceux en rotation) à l'échelle de l'agglomération, soit 2 168 logements. Toutefois, la vacance structurelle (plus de deux ans) ne concerne que 408 biens, soit 1,6 % du parc de l'agglomération. Sur ce total, 237 logements vacants se situent à Mont-de-Marsan, représentant 2 % des logements de la commune, tandis que Saint-Pierre-du-Mont en compte 43, soit 1 % de son parc. Certains villages affichent un taux plus élevé, notamment Laglorieuse (4 %), ainsi que Benquet, Campagne, Mazerolles et Saint-Avit (3 %).



À dire d'acteur

Le taux de vacance paraît élevé pour certains élus ruraux, car le nombre de logements vacants ne correspond pas à leur perception sur le terrain. En effet, ces logements vacants sont souvent d'anciennes granges agricoles situées dans les champs, qui ne peuvent pas être facilement reconverties en habitations.



Les logements vacants concernent fréquemment des biens anciens, construits avant 1970, voire 1919. Une large partie de ces logements sont certainement dégradés et nécessitent d'importants travaux avant de pouvoir être remis sur le marché.

A noter que Mont de Marsan a mis en place de la taxe sur les logements vacants qui lui a rapporté 144 000 € en 2023.

Si la vacance, plus élevée pour les T1 est relativement classique (bien moins recherché, situé en haut de commerce), celle concernant les T3 interroge dans la mesure où ces biens répondent à une large demande. Leur réhabilitation et leur valorisation contribueraient à développer une offre locative à destination de familles.

Si la vacance ne concerne que peu de grands logements (86 logements en zone urbaine et 67 dans les communes rurales sont des T4 et +, leur réhabilitation ou leur restructuration permettrait de renforcer une offre plus adaptée à la demande (familiale ou de personnes seules).

Même si le nombre de logements vacants demeure limité dans l'agglomération, les élus souhaitent engager une réflexion sur la reconquête de ces logements, avec pour objectif de réduire davantage la vacance.



À dire d'acteur

Actuellement, une taxe sur les logements vacants est déjà en vigueur dans la commune de Mont-de-Marsan. Cette taxe a collecté 144 000 € en 2024. Les participants se montrent favorables à une approche communautaire de ces deux taxes. Bien que la vacance reste limitée à l'échelle de l'agglomération, il est important d'affirmer une volonté politique dans la lutte contre la vacance et de sensibiliser les propriétaires aux aides disponibles pour revaloriser leurs biens vacants.

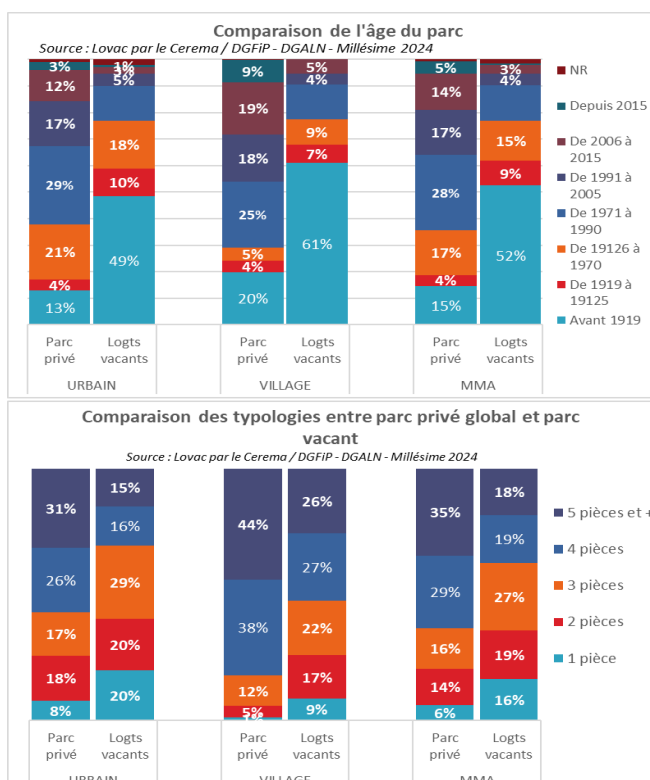
Les relevés de terrain dans chaque commune sont indispensables pour identifier les logements réellement vacants.

Peu de logement indigne dans le territoire

En 2019, Mont de Marsan Agglo compte un peu plus de 1 000 logements privés potentiellement indignes (PPPI), soit 4,5 % du parc privé, un taux proche de celui enregistré au niveau départemental (4,8 %). Depuis 2011, cette part a considérablement diminué, notamment entre 2015 et 2019, période au cours de laquelle elle a reculé de 12 points (contre 7 points à l'échelle départementale).

Ces situations concernent essentiellement le parc locatif, objectivant, en partie, la problématique de marchands de sommeil remontée par les élus et acteurs (70% du PPPI concernent des locataires du parc privé). Avec 30 % de logement potentiellement indigne, ce sont près de 280 propriétaires occupants qui sont concernés par des questions de mal logement.

Sur le plan démographique, le taux de logements privés potentiellement indignes (PPPI) est plus élevé chez les jeunes que dans le reste du département, atteignant 7,3 % (soit 74 logements). Cette situation s'explique par le fait que les jeunes sont plus fréquemment locataires sur le territoire. En revanche, pour les seniors de plus de 60 ans, ce taux de PPPI est inférieur à la moyenne départementale (34,1 % contre 42,7 %), soit 344 logements concernés, dont 173 occupés par leurs propriétaires.





Les actions d'amélioration devront permettre de diminuer les situations de mal logement mais égalent devront favoriser les démarches auprès des propriétaires occupants concernés.

Habitat indigne : L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains. Ces logements « constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009). Il convient de préciser que les logements vétustes et inconfortables n'entrent pas dans le concept d'habitat indigne.

Parc privé potentiellement indigne (PPPI) : Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants.

Source Anah-DDT.

À dire d'acteur



Il est nécessaire d'améliorer le repérage des logements indignes. En effet, à la suite des premières actions de communication sur les outils de signalement et les campagnes de sensibilisation, le nombre de signalements a augmenté. Il faut également prendre en compte la difficulté en relogement des ménages en cas d'évacuation, en raison du manque d'offre dans le privé et dans le social.



PARTIE III : LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE

Ce qu'il faut retenir :

- Des objectifs de production de logements atteints.
- Certaines communes particulièrement actives sur le plan immobilier.
- Des évolutions positives en matière d'économie du foncier
- Une consommation foncière encore importante, notamment dans les villages.
- Un fort développement de l'offre locative sociale mais qui reste en tension



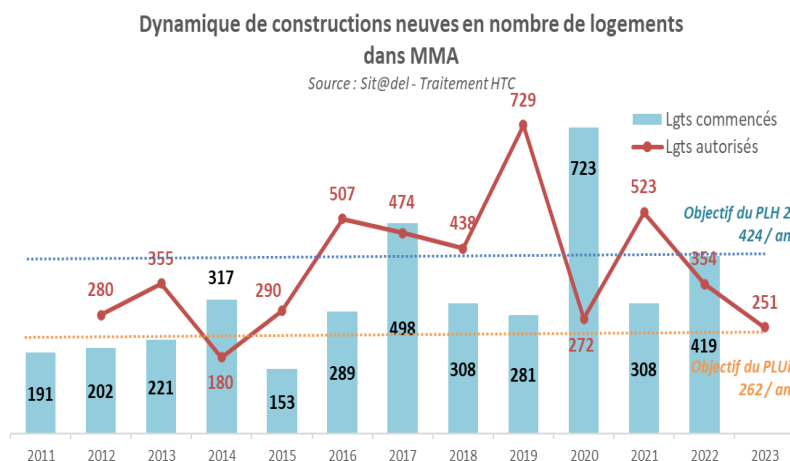
Les enjeux en termes d'habitat

- Une nécessité de maîtriser le développement de l'offre sur les communes urbaines et certaines communes rurales
- Poursuivre le développement de l'offre locative sociale
- Poursuivre la réduction de la consommation foncière
- Identifier le foncier mobilisable en renouvellement urbain, sur le tissu existant
- Poursuivre les efforts en matière de densité, développer l'intermédiaire
- Être vigilant sur l'augmentation des prix, s'assurer de produire une offre abordable
- Augmentation des prix du foncier et de la construction
- Mobiliser le parc vacant pour l'offre nouvelle
- Augmenter l'offre en petites typologies de logements, en lien avec l'évolution du profil de la population



Des objectifs de production de logements largement atteints

Durant la période du deuxième PLH, la moyenne annuelle des logements autorisés est de 465 logements, avec 423 logements commencés chaque année entre 2017 et 2022. Ces chiffres dépassent l'objectif initialement fixé à 423 logements à produire par an.



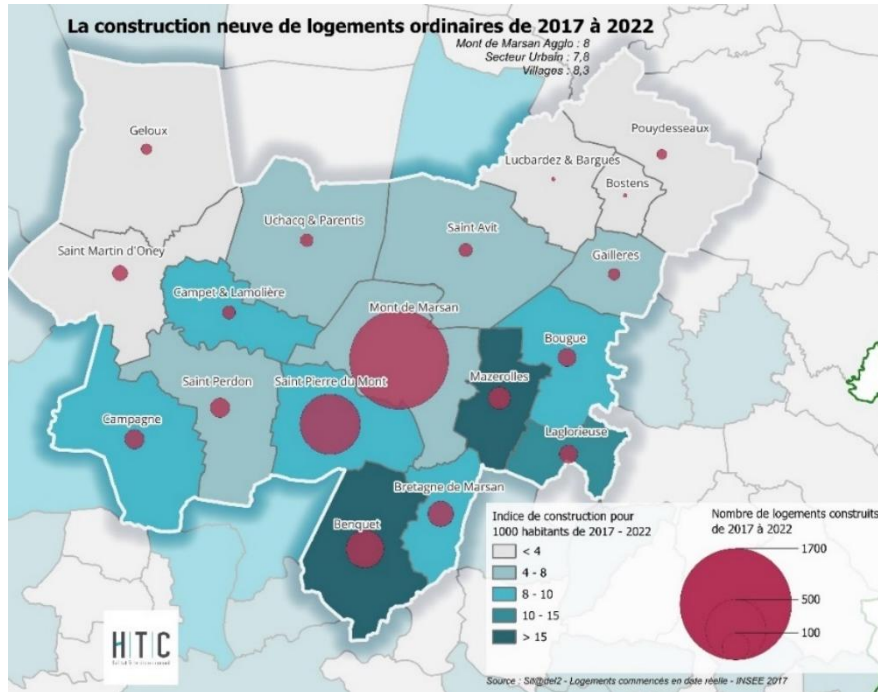
La production de logements a progressé régulièrement durant le deuxième PLH, atteignant un pic d'autorisations en 2019 et un pic de mises en chantier en 2020. Ces résultats témoignent du succès de la stratégie d'habitat mise en place par l'agglomération, dont l'objectif était notamment de produire des logements afin d'atteindre les 20 % de logements sociaux fixés par la loi SRU.

Toutefois, dans les zones rurales, la production demeure en deçà des objectifs, avec 132 logements autorisés par an, contre de attendus. Ce résultat est à rapprocher principalement par la raréfaction des terrains constructibles, limitant ainsi l'urbanisation de ces territoires.

De manière générale, le rythme de construction tend à diminuer.

La répartition de la construction neuve à l'échelle des communes

Entre 2017 et 2022, Mont-de-Marsan Agglo enregistre un indice de construction de 8,0 logements pour 1 000 habitants, soit un niveau inférieur à la moyenne départementale (9,3). L'indice se révèle un peu plus dynamique dans les communes rurales (8,3) que dans les zones urbaines (7,8). Ces résultats illustrent bien les différences de dynamique démographique observées selon les périmètres.



Les communes situées au sud et au sud-est de l'agglomération affichent une forte activité de construction : Mazerolles (17,6) et Benquet (18,7) dépassent 15 logements pour 1 000 habitants, tandis que Laglorieuse atteint 13,6, Bougue 9,9 et Bretagne-de-Marsan 9,7. Les autres communes présentent des valeurs plus faibles. Dans la partie nord-est et nord-ouest de l'agglomération, la construction est moins dynamique, notamment en raison d'une disponibilité foncière plus limitée.

Cependant, selon les projets de développement envisagés par les élus des villages, ce rythme de construction ne pourra pas se maintenir, du fait de la raréfaction des terrains constructibles.



Face à cette situation, la production de logements devrait ralentir et se réorienter vers des terrains déjà artificialisés, afin de répondre aux besoins en logements tout en limitant l'artificialisation des sols nus. Le nouveau PLH aura pour vocation d'étudier de nouvelles possibilités de développement.



À dire d'acteur

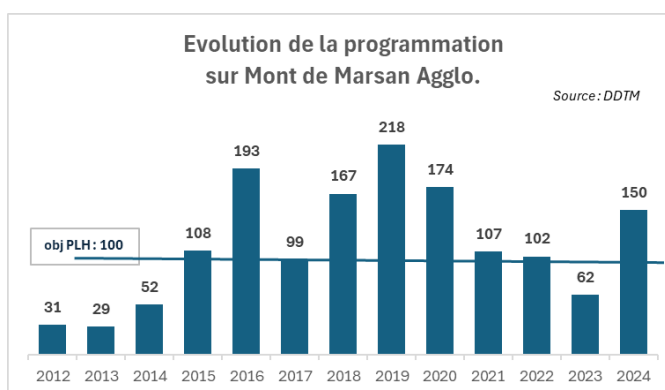
Plusieurs communes ont signalé des blocages sur les zones constructibles définies dans le PLUi. Ce dernier sera révisé lors du prochain mandat afin de lever ces freins et de rendre les terrains opérationnels.

Une forte production en logement social durant la période du deuxième PLH

Entre 2017 et 2022, l'agglomération a produit 915 logements sociaux, dont 855 situés dans les deux communes urbaines.

Ces deux communes, soumises à l'article 55 de la loi SRU, progressent vers l'atteinte de leurs objectifs en matière de logement social. Grâce au cadrage du PLUi, elles se sont engagées à consacrer 25% des logements dans les nouveaux programmes immobiliers aux logements sociaux. Selon le dernier inventaire de la loi SRU en 2024, il reste encore 83 de logements sociaux à rattraper à Saint-Pierre-du-Mont :

- Mont-de-Marsan : 20.8% de logements sociaux, objectif atteint.
- Saint-Pierre-du-Mont : 18,18% de logements sociaux, avec un déficit de 83 logements.



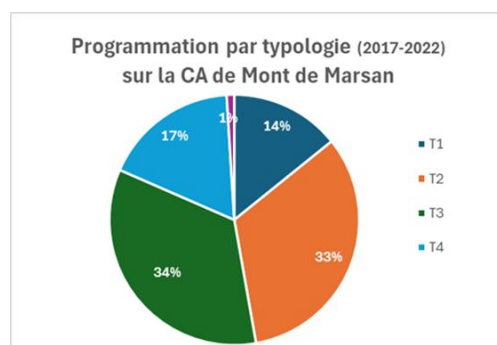
Dans les villages, dans une démarche visant à favoriser la mixité sociale, le PLUi encadre la production de 10% de logements sociaux dans les programmes de plus de 10 logements. Cette mesure a contribué à un bon développement du parc social dans les zones rurales, avec 60 logements sociaux financés dans ces communes.

Un développement de l'offre de petits logements et de PLAi

Sur la durée du PLH, 27% des logements ont été financés en PLAi, pour un objectif de 30%.

En réponse à la forte pression, près de la moitié des logements financés sont des T1 ou T2 (mais une part de ces logements concernent des logements en structures, ne sont donc pas familiaux).

Malgré ce volume, la pression reste toujours importante à l'échelle de l'agglomération.





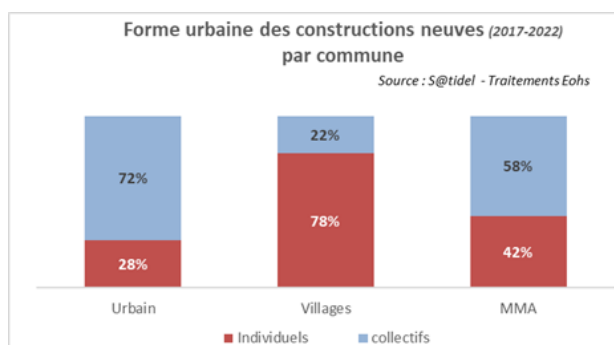
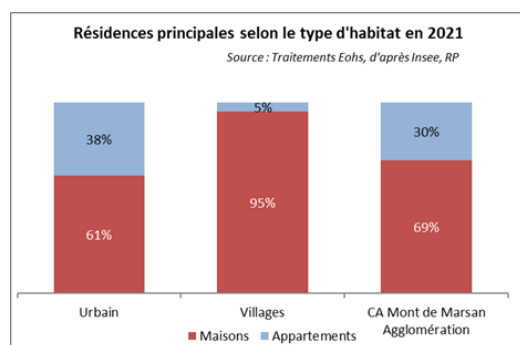
Une consommation foncière encore importante

Une tendance à la hausse de l'offre en collectif

Parmi les logements construits entre 2017 et 2022, 58 % sont des immeubles collectifs, un taux nettement supérieur à la tendance départementale, (39 % d'appartements).

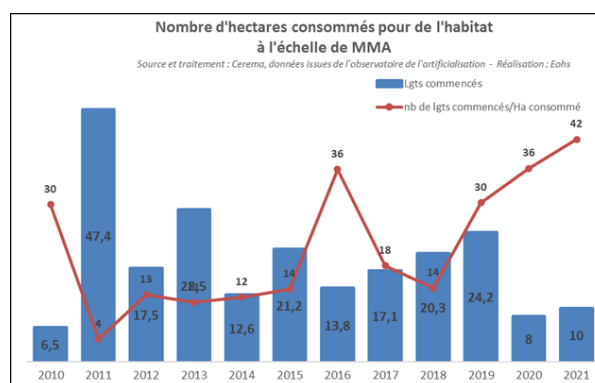
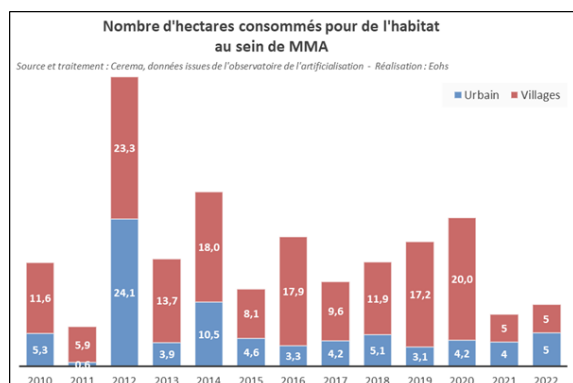
Par ailleurs, leur part dans les nouvelles constructions dépasse largement celle observée dans le parc existant, où seuls 30 % des résidences principales sont des logements collectifs. Cette différence est à relier du niveau important de construction dans les deux communes urbaines, orienté vers le collectif.

Même si les proportions restent mesurées, on observe cette tendance dans les villages où 22% de l'offre nouvelle a été produite en collectif contre 5% des résidences principales actuelles.



Des lotissements consommateurs d'espace dans les villages

Si sur le secteur urbain, la consommation est relativement stable et faible, sur les villages, la consommation foncière a fortement augmenté entre 2017 et 2020, elle a fortement diminué depuis, en lien avec la mise en œuvre du PLUi (~30%). Cette évolution est également due à l'augmentation du collectif mais surtout à la diminution de la taille des parcelles (en lien avec l'augmentation des prix, du PLUi). Depuis 2018, on observe donc une hausse continue du ratio entre le nombre de logements commencés et la surface foncière consommée, passant de 14 logements produits par Ha à plus de 40 en 2021. Il importe donc que l'agglomération poursuive, voire renforce, cette stratégie de maîtrise de la consommation foncière.



À dire d'acteur

Les ménages viennent souvent pour acheter des biens avec de grands terrains, de 1 000 m² ou plus. Les petites parcelles rencontrent des difficultés de commercialisation. Un travail pédagogique est nécessaire pour faire évoluer les mentalités des ménages.



PARTIE IV : LES DIFFERENTS MARCHES DU LOGEMENT

Ce qu'il faut retenir :

- Une concentration de l'offre locative sociale dans les zones urbaines.
- Une majorité de T3 et T4, une offre en petites typologies insuffisante.
- Un manque de logements PLAi.
- Un marché locatif privé devenu inaccessible.
- Un marché immobilier en hausse mais encore abordable



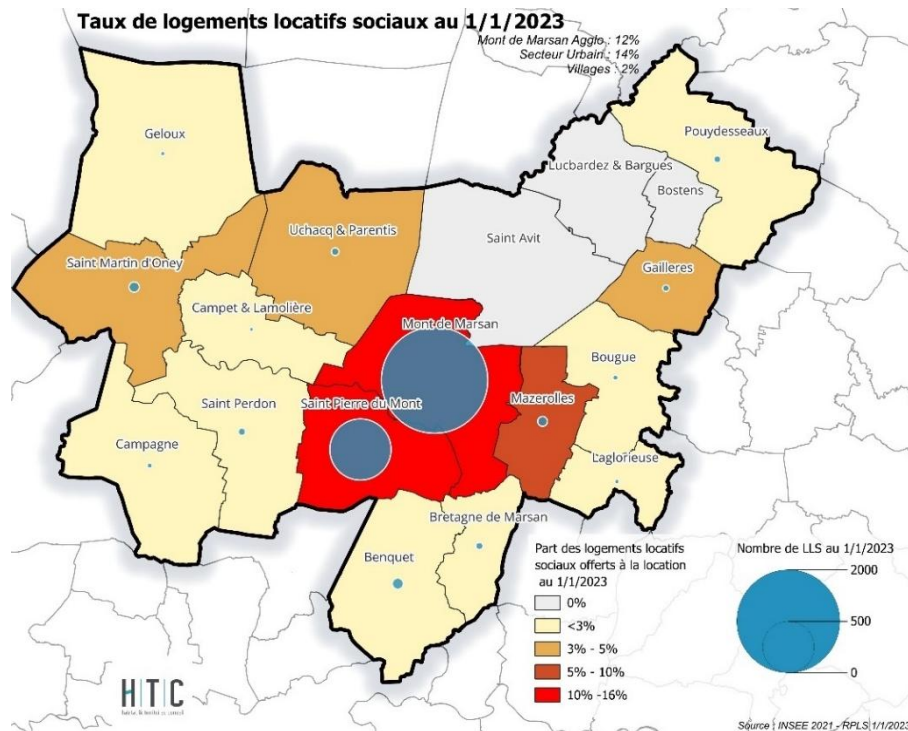
Les enjeux en termes d'habitat

- Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux en réponse à la demande et répondre aux obligations de la loi SRU
- Revenir à une diversité des modes de construction entre maîtrise d'œuvre directe, VEFA et Acquisition/Amélioration
- Des prix de l'immobilier en accession en hausse mais qui restent abordables
- Une partie de l'offre relève de l'accession sociale
- Un marché locatif privé insuffisamment développé
- Notamment pour les familles



Concentration de logements sociaux dans l'urbain

Le parc social est fortement concentré dans le secteur urbain, avec 96% de l'offre localisée dans les deux communes urbaines, Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont.



En 2023, la majorité des villages affichent un taux de logements sociaux inférieur à 3%. Le nombre de logements sociaux proposés à la location varie sensiblement selon les communes. Certains villages, tels que Benquet (23 logements), Saint-Martin-d'Oney (20) et Mazerolles (18), se distinguent par une offre plus importante, tandis que la plupart des autres villages en comptent moins de dix.

Par ailleurs, 412 logements conventionnés communaux renforcent cette offre abordable : 59% se situent à Mont-de-Marsan, 20% à Saint-Pierre-du-Mont et 21% sur les autres communes.

Commune	Nb Lgts conventionnés communaux
BENQUET	5
BOSTENS	1
BOUGUE	2
BRETAGNE-DE-MARSAN	4
CAMPET-ET-LAMOLERE	6
GAILLERES	9
GELoux	8
LAGLORIEUSE	5
LUCBARDEZ-ET-BARGUES	4
MAZEROLLES	3
MONT-DE-MARSAN	242
POUYDESSEAUX	13
SAINT-AVIT	12
SAINT-MARTIN-D'ONEY	11
SAINT-PERDON	4
SAINT-PIERRE-DU-MONT	83
Total	412

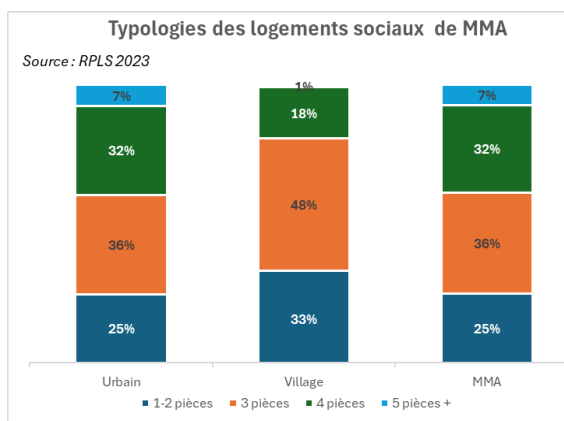
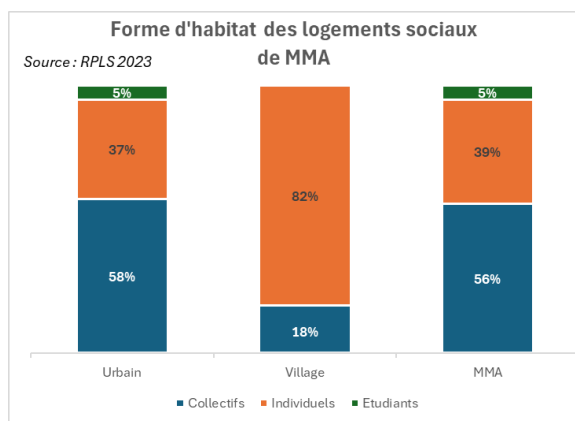


Une répartition typologique déséquilibrée

Dans l'agglomération, la répartition entre logements collectifs et individuels dans le parc social reflète globalement celle du parc résidentiel local : en zone urbaine, plus de la moitié des habitations sociales sont des logements collectifs, tandis que dans les villages, les maisons individuelles prédominent.

Le parc social se caractérise par une proportion importante de grands logements (39 % de T4 et plus) et de logements intermédiaires (36 % de T3), répondant ainsi aux besoins des familles. Toutefois, on constate une sous-représentation des petites typologies (T1/T2), surtout en zone urbaine. De fait, la pression en demande de logement social sur ces logements est élevée (8,2, contre une moyenne globale de 5,5) et plus encore à Mont de Marsan (+ de 9). Cette pression est également importante dans les villages mais proche de celle sur les grands logements (respectivement 5,9 contre 4,6). A noter que Saint Pierre du Mont se démarque par la pression importante sur les T3.

L'enjeu est de véritablement décliner les objectifs de production de logements par typologie en fonction des communes, secteurs afin de mieux répondre aux besoins variés des habitants, d'alléger la pression sur le marché locatif.



À dire d'acteur

La problématique de sous-occupation est particulièrement présente dans les centres-bourgs. Par exemple, à Saint-Avit, 4 logements T3 sur 6 sont occupés par des ménages d'une seule personne. Ces ménages, payant un loyer plus élevé, empêchent d'autres ménages, plus adaptés à ces logements, d'y accéder.

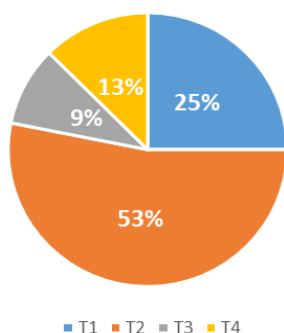


Un marché locatif privé « inexistant » mais financièrement accessible

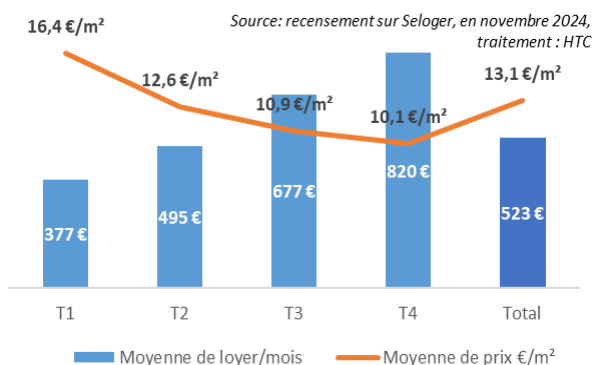
Pour mieux analyser les besoins en logement social, un travail de recensement des biens disponibles à la location sur le marché privé a été réalisé en novembre 2024. Ce recensement réalisé sur différents sites a permis d'identifier seulement 32 logements disponibles à l'échelle de l'agglomération, répartis comme suit :

- 31 appartements et 1 maison ;
- 26 logements situés à Mont-de-Marsan, 6 à Saint-Pierre, 2 à Saint-Avit et 1 à Saint-Perdon ;
- Une offre majoritairement composée de petites typologies (T1 et T2) ;
- Une très faible présence de grandes typologies et de typologies intermédiaires (T3 et T4).

Typologies des biens à location de MMA



Loyer moyen selon typologies dans le parc privé de MMA



Selon notre simulation de la capacité financière des ménages en 2023 pour accéder à un logement locatif privé, l'offre locative en petit et moyen logement (T1 à T3) est globalement accessible pour plus de la moitié des personnes seules (la part médiane de revenus pouvant être consacrée au logement (environ 35 % du revenu total) s'élève à 664 €), en revanche l'accès à ces logements locatifs est impossible aux ménages aux ressources les plus faibles, relevant du 1^{er} quartile (369 €).

Pour les autres publics, leur capacité financière leur permet de louer un logement correspondant à leurs besoins. Le défi principal sur le marché locatif privé réside alors dans le manque d'offres disponibles.

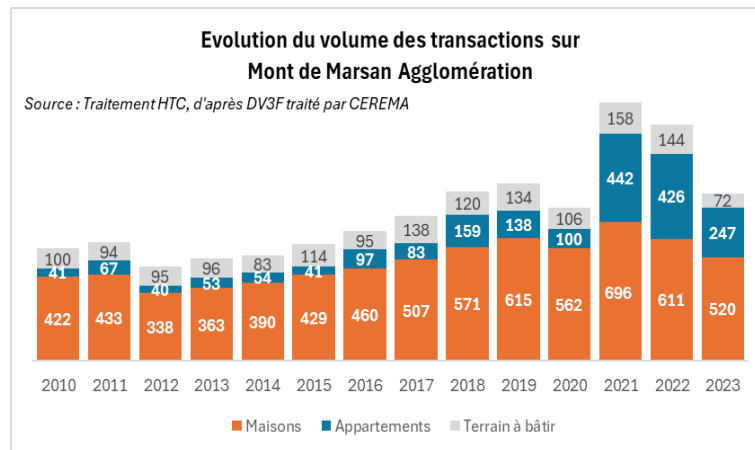


Un marché de l'accession privée dynamique jusqu'en 2021

Un marché post-covid très actif

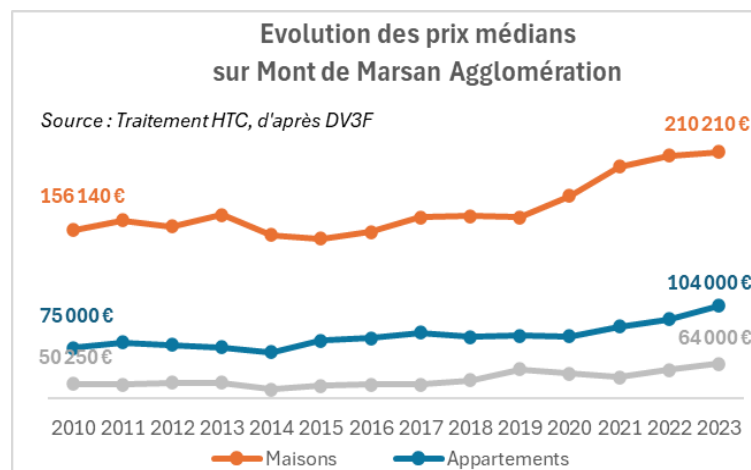
Entre 2012 et 2021, le nombre de transactions immobilières n'a cessé d'augmenter, mais à l'instar de la tendance nationale est en baisse depuis. En 2021, le marché a connu une hausse importante, marquée par un nombre significatif de ventes d'appartements à Mont-de-Marsan, notamment grâce aux programmes Nexity.

On observe également une hausse régulière des transactions des maisons et des terrains à bâtir mais plus mesurée.



Ces tendances illustrent un marché immobilier dynamique, capable d'attirer à la fois des promoteurs et des acquéreurs aux profils variés. Cependant, cette attractivité s'accompagne d'une augmentation des prix immobiliers qui peut exclure une partie des ménages.

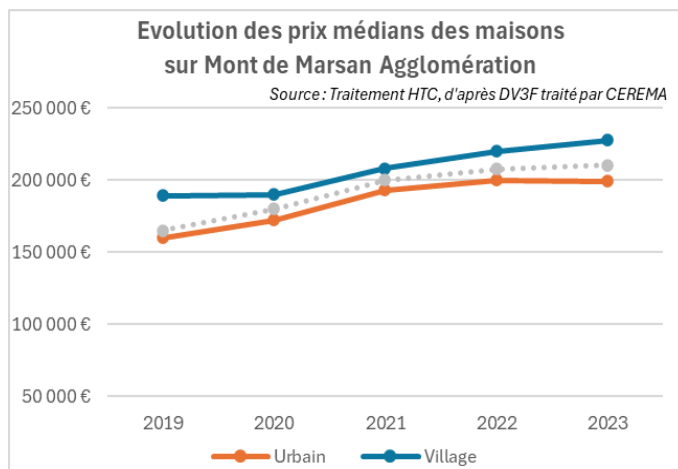
Les prix de l'immobilier dans l'EPCI, et notamment les maisons, ont connu une forte augmentation depuis 2019, en lien avec la hausse des coûts de construction. Cette tendance reflète un marché immobilier dynamique, mais en tension.



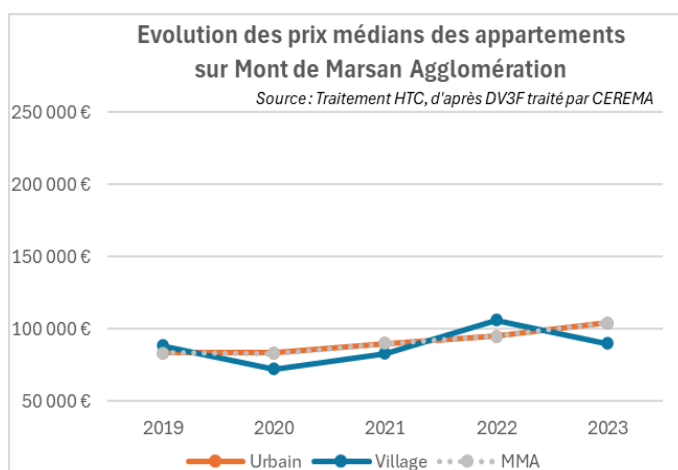
- Le prix médian d'une maison s'élève en 2023 à plus de 210 000 €, soit une hausse de plus de 40% depuis 2019 ;
- Le prix médian pour une appartement est de 104 000 €, soit une augmentation de 25%
- La hausse des terrains à bâtir est plus mesurée avec un montant médian de 64 000 € soit une augmentation de 6%. Afin de compenser l'augmentation la plus importante du prix au m² (84 €/m² contre 71€/m², soit une hausse de 13%), la taille des parcelles tend à diminuer.



Le prix des maisons est légèrement plus élevé dans les villages du fait de leur surface plus élevée ; au m² les prix sont globalement comparables : 2196 €/m² en secteur urbain contre 2169 €/m² dans les villages.



Pour les appartements, les transactions se concentrent principalement dans les zones urbaines, les communes rurales disposant de très peu de ce type de bien. Les prix au m² sont également comparables (2183 €/m² contre 2105 €/m² dans les villages).



Malgré une hausse importante du prix immobilier, les logements dans le privé restent abordables pour la plupart des ménages dans le territoire.



À dire d'acteur

Les élus signalent que les prix immobiliers ont continué à augmenter depuis les dernières données de DV3F, atteignant environ 2 500 €/m², ce qui rend l'achat de logements inaccessible pour certains ménages. Pour contrer cette tendance, il est nécessaire d'accélérer la livraison de nouveaux logements afin de stabiliser ou réduire les prix immobiliers. Les élus sont encouragés à utiliser l'EPFL comme outil, via des conventions de bail foncier, pour mieux maîtriser les prix et la programmation.

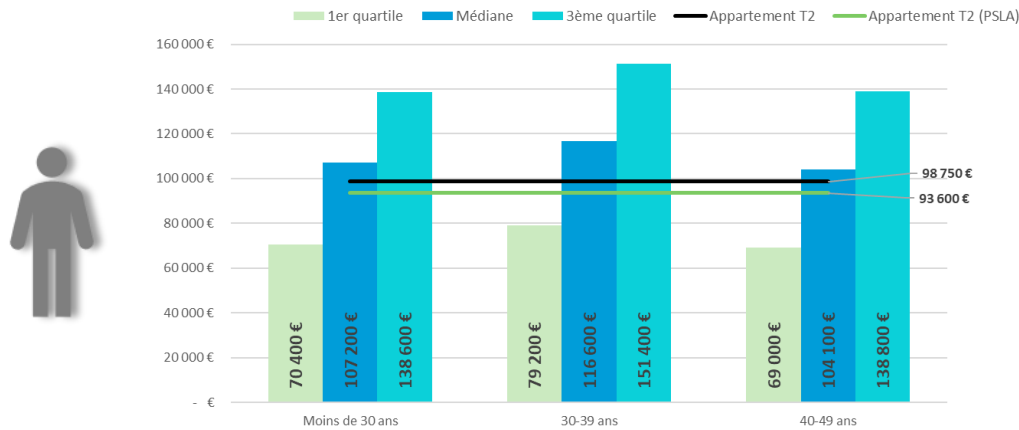


Les logements du parc privé encore abordables

A l'exception des ménages aux faibles ressources (relevant du 1^{er} quartile), toutes les personnes seules peuvent acquérir un appartement en T2. A noter l'écart peu significatif entre le prix d'un T2 en accession libre et en PSLA.

Capacité financière d'acquisition des ménages de Mont De Marsan
Agglomération - Personnes seules

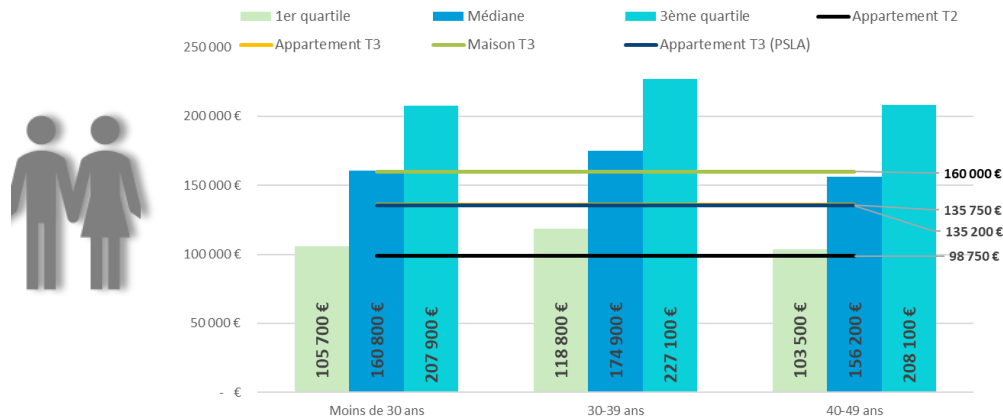
Source : Traitements HTC



Pour les couples sans enfant, les appartements T2 sont abordables pour tous les ménages, y compris ceux relevant du 1^{er} quartile. Les appartements T3 en libre ou en accession, et dans une moindre mesure les maisons en T3 sont accessibles pour tous les ménages à l'exception des plus précaires (du 1^{er} quartile).

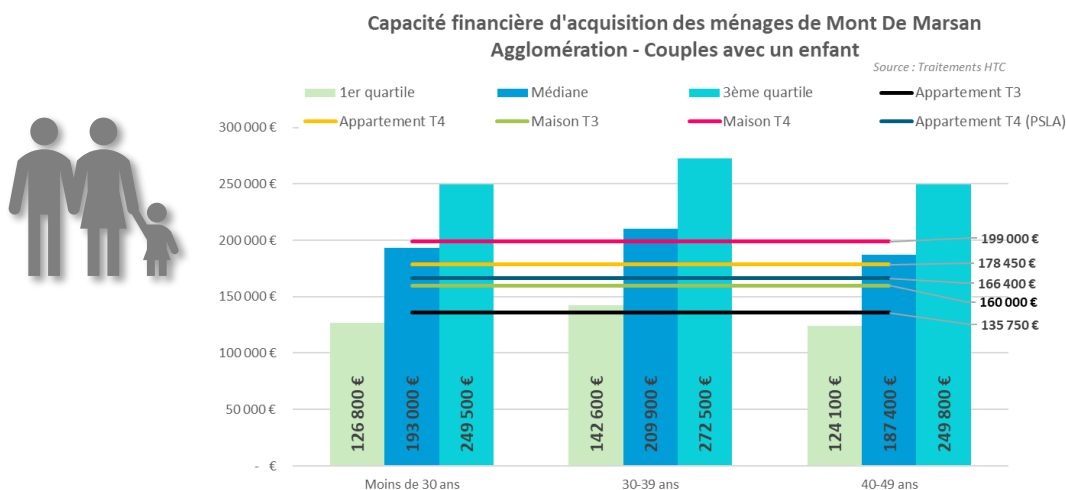
Capacité financière d'acquisition des ménages de Mont De Marsan
Agglomération - Couples sans enfant

Source : Traitements HTC

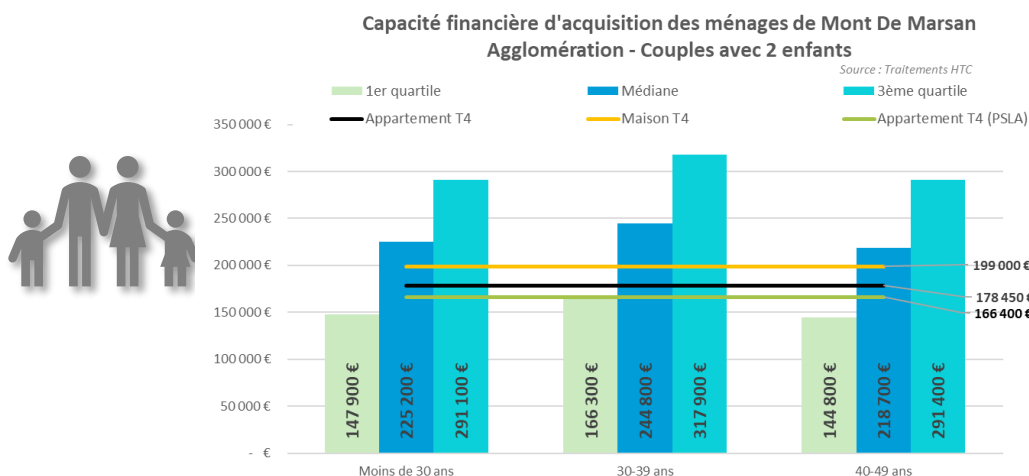




Les couples avec un enfant aux faibles ressources ne peuvent acquérir un bien dans l'agglomération à l'exception des ménages âgés de 30 à 39 ans qui peuvent acheter un appartement en T3. Tous les autres biens sont largement accessibles pour les ménages relevant de la médiane, à l'exception des maisons en T4, uniquement accessibles pour les 30-39 ans.



Là encore les couples avec deux enfants aux faibles ressources ne peuvent acquérir un bien dans l'agglomération à l'exception des ménages âgés de 30 à 39 ans qui peuvent acheter un T4 en PSLA. L'accès à un T4, en appartement ou en maison est possible pour tous les autres ménages.



Selon la capacité financière des différents profils de ménages, il apparaît peu pertinent de promouvoir l'accession sociale de type PSLA. Le marché libre est déjà accessible pour la majorité des ménages, et peu de produits PSLA offrent un avantage conséquent en termes d'accession à la propriété. La question des plafonds de ressources se pose également ?

Les acteurs de l'immobilier et du logement social confirment cette observation. Ils soulignent que ce type de produit n'est pas adapté au marché local, pour plusieurs raisons :

- L'écart entre les prix du privé et ceux proposés par le PSLA est trop faible pour attirer des acquéreurs.
- Les conditions de revente imposées par ce dispositif limitent l'attractivité pour les acheteurs.
- Peu de porteurs de projets intéressés par ce type de bien



PARTIE V : LE BESOIN D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

Ce qu'il faut retenir :

- Un territoire vieillissant, notamment dans les villages.
- Une offre suffisante pour les jeunes en formation.
- Une offre insuffisante pour les ménages en grande précarité.
- Un manque d'offre pour les sorties d'urgence.
- Un manque d'offre adaptée pour les travailleurs temporaires



Les enjeux en termes d'habitat

- Répondre aux besoins croissants en matière d'adaptation des logements, en intégrant le nouveau PIG dans ce PLH.
- Travailler sur un habitat intergénérationnel, inclusif, abordable, diffus et de petite taille.
- Encourager la production de logements abordables, destinés aux primo-accédants.
- Favoriser les sorties des structures d'hébergement vers les logements de droit commun.
- S'assurer de disposer d'une offre suffisante pour les salariés aux faibles revenus.
- Renforcer la collaboration entre les entreprises et les associations pour mieux suivre les besoins en logement.
- Renforcer l'offre de logements dans le cadre du Plan Logement d'Abord.
- Répondre aux demandes d'installation des gens du voyage sur le territoire.
- Accompagner la sédentarisation des populations itinérantes.
- Poursuivre l'accompagnement social des ménages précaires et des gens du voyage.

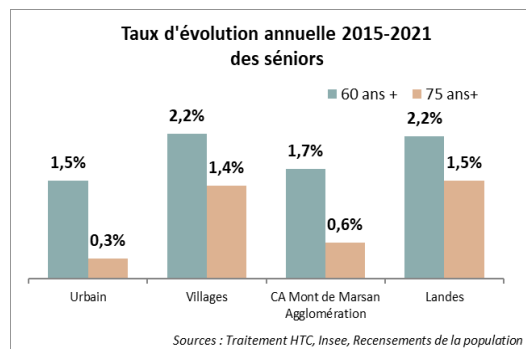


Une réponse aux personnes âgées

Un territoire de plus en plus vieillissant, notamment les villages

Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent près d'un tiers de la population de l'agglomération (soit environ 15 500 personnes), dont 10 % ont 75 ans ou plus. Les plus de 85 ans, relevant potentiellement d'un EPHAD représentent 3 % de la population, soit près de 1800 personnes.

La part des plus âgées ne cesse d'augmenter, mais à un rythme moins soutenu qu'au niveau départemental.



Un phénomène de vieillissement est plus prononcé dans les communes rurales. Certaines communes rurales enregistrent même des taux supérieurs à 3%/an pour les personnes de 75 ans et plus (Benquet +4%/an, Mazerolles +5,5%/an, Saint-Avit +14,2%, Saint-Perdon 3,9% et Uchacq-et-Parentis +5,1%/an), soulignant une concentration marquée du vieillissement dans ces zones.

Réorientation du développement d'offre pour les personnes âgées

L'ensemble des politiques publiques, en réponses aux aspirations résidentielles des ménages, visent à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Le développement des services à la personne, mais également les dispositifs d'aide à l'adaptation des logements répondent à cet objectif. Pour autant l'OPAH-RU prévoyait de subventionner deux projets de ce type, mais aucun n'a finalement été réalisés. En parallèle, le développement d'une offre de résidences autonomes, seniors permet de répondre à une demande croissante de personnes âgées qui ne souhaitent/peuvent plus entretenir leur maison. Actuellement, on observe un développement très, trop important de ce type de résidences autonomes à Mont-de-Marsan, avec la livraison de quatre programmes offrant plus de 300 places. Ce développement pose la question de la volumétrie (sur offre ? notamment à la rotation) mais également de l'accessibilité financière de cette offre ?

Le nouveau PLH devra orienter les communes vers des actions adaptées et dépasser la simple production de résidences autonomes pour répondre aux besoins variés d'une population vieillissante. Les priorités incluront :

- Poursuivre et renforcer les actions en matière d'adaptation des logements existants, pour permettre aux personnes âgées de maintenir leur domicile dans de bonnes conditions (accessibilité, sécurité, confort) ;
- L'étude de faisabilité d'une offre intermédiaire entre les logements des personnes âgées et les résidences.
- Le développement de services médicaux, à la personne, de proximité, afin de répondre aux besoins spécifiques liés à l'âge, en collaboration avec les acteurs de la santé et les services sociaux. Cette action nécessitera une articulation avec d'autres documents stratégiques, notamment le PLUi.



À dire d'acteur

Les élus s'accordent sur la nécessité d'un maillage de petites résidences autonomes à l'échelle du territoire, tout en veillant à ne pas surdoter les villages de l'agglomération avec ce type de structures. Les situations de sous-occupations sont difficile à gérer chez les personnes âgées.



Renforcer une réponse résidentielle aux jeunes de moins 30 ans, notamment aux jeunes actifs

Les jeunes de moins 30 ans se caractérise par une grande diversité de profils : étudiants, jeunes décohabitant, stagiaires, apprentis, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, mais aussi des jeunes très précaires, en rupture sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples :

On compte un peu plus de 18 300 jeunes de moins de 30 dans l'agglomération. Leur part diminue légèrement (-0,2% entre 2015 et 2021). Cette baisse ne concerne que les deux villes urbaines, dans les villages, leur part augmente légèrement. On peut cependant observer qu'entre 2015 et 2021, la part des ménages de moins de 25 ans dans l'agglomération a progressé de 2%, représentant un gain de 414 ménages. Ce taux est également supérieur à celui observé dans le département.

Du point de vue économique, ces jeunes sont plus précaires que l'ensemble des de la population avec un taux de pauvreté de plus de 19 %, ce qui en fait la tranche d'âge la plus touchée. Ce niveau est également supérieur à la moyenne départementale, qui atteint 18 %.

Des résidences universitaires sous-occupées

En 2021, l'agglomération compte un peu plus de 3 000 jeunes en formation, soit 7% de la population, un taux supérieur à celui enregistré à l'échelle départementale. Parmi ces, environ 1 200 étudiants sont accueillis chaque année, et leur effectif est en progression. Toutefois, cette croissance ne s'accompagne pas d'une augmentation des demandes de logements : les résidences universitaires affichent un faible taux d'occupation. Pour y remédier, des conventions ont été signées avec la commune de Mont-de-Marsan afin d'élargir le public accueilli (internes en médecine, médecins en fin de cursus, stagiaires en formation continue, assistants internationaux, etc.).

Cette situation s'explique en partie par le fait que les étudiants de l'agglomération sont souvent originaires du territoire, et n'ont donc pas besoin d'un logement indépendant. Par conséquent, le développement de l'offre destinée aux étudiants n'a pas été identifié comme une priorité majeure dans le PLH.

Une offre d'hébergement insuffisante pour les jeunes travailleurs

Le parc social répond bien aux jeunes dans la mesure où les - de 30 ans représentent 23 % des demandeurs pour 31 % des attributions. Même si elle est plus faible que pour l'ensemble des demandeurs (4,2 contre 5,5 pour l'ensemble des demandeurs), la pression reste encore élevée.

Néanmoins, l'offre en logement en privé et en hébergement pour les jeunes travailleurs est jugée insuffisante dans le territoire :

- Les petites typologies (studios, T2) sont peu présentes sur le marché privé et leur coût, incluant notamment la garantie de trois mois de loyer, demeure un obstacle majeur. Par ailleurs, les jeunes précaires vivant seuls n'ont souvent pas les moyens de louer un bien dans le privé : leur capacité mensuelle de 369 € reste inférieure au loyer moyen d'un studio, qui s'établit à 377 €.
- Pour ce qui est de l'accession, la plupart des jeunes de moins de 30 ans vivant seuls disposent de la capacité financière nécessaire pour acquérir un bien correspond à leur besoin (T2).²
- Les jeunes sortant d'établissements de formation ne bénéficient d'aucun accompagnement par les associations, entraînant une hausse des demandes d'hébergement d'urgence pour ce public.
- Mont-de-Marsan dispose d'un foyer de jeunes travailleurs (FJT), avec un fort taux d'occupation.

² Selon la simulation de la capacité financière en location et en accession, la médiane des revenus des moins de 30 ans est supérieure au prix moyen d'un T2.



Dans cette optique, il est essentiel que le nouveau PLH :

- Assure une production suffisante de logements adaptés, notamment en petites typologies (T1, T2) et en logements étudiants ;
- Renforce l'accompagnement social, afin de faciliter l'accès au logement pour les jeunes travailleurs, en tenant compte de leurs ressources limitées et de leurs besoins spécifiques.

Ces mesures permettront de soutenir cette dynamique positive tout en répondant aux défis liés au logement des jeunes sur le territoire.



À dire d'acteur

Les dispositifs de cohabitation entre personnes âgées et jeunes peuvent représenter une solution intéressante pour le territoire.

Répondre aux besoins des saisonniers et les travailleurs en contrat à courte durée

De nombreux besoins en main d'œuvre peu qualifiée dans le territoire

Selon l'étude des besoins en logements des salariés menée par Action Logement en 2024, le recrutement des saisonniers et des travailleurs en contrat à courte durée est particulièrement actif dans le département. Les saisonniers représentent plus de 41% des recrutements. De plus, trois quarts des entreprises ayant répondu à l'enquête ont exprimé des projets de développement nécessitant davantage de main-d'œuvre, tandis qu'un même pourcentage a souligné des difficultés de recrutement.

Mont-de-Marsan Agglomération enregistre une pression locative de 11,6, se classant en 4^e position dans le département. Par ailleurs, 42% des entreprises de l'agglomération ont évoqué des projets d'augmentation de leurs effectifs à moyen terme.

Certaines entreprises, comme Delpeyrat et Scalandes, recrutent un grand nombre de salariés précaires, dont 50% en contrats courts (CDD, saisonniers). En complément, des entreprises situées à Roquefort, considérées comme des grands recruteurs, embauchent chaque année entre 200 et 300 salariés, qui viennent souvent s'installer dans l'agglomération, contribuant ainsi à la pression sur le marché locatif.

Au sein de l'agglomération, on observe une forte demande en logements PLAI et en petites typologies (T1 et T2). Cependant, l'offre actuelle est insuffisante pour répondre à ces besoins et reste inférieure à la moyenne départementale, ce qui accentue les difficultés d'accès au logement pour les publics précaires.

Difficulté d'accès au logement pour les travailleurs

À l'échelle de l'agglomération, les travailleurs saisonniers sont recherchés pour différentes campagnes : ramassage des asperges, castrage du maïs semence, maraîchage, etc. Des besoins ponctuels existent aussi pour des postes permanents, sur l'ensemble des productions.

Les saisonniers sont majoritairement des personnes locales ou des travailleurs itinérants professionnels. Actuellement, 293 personnes domiciliées dans l'agglomération recherchent un emploi saisonnier agricole. La Chambre d'agriculture mène une expérimentation avec le CROUS, prévoyant la mise à disposition de 10 logements pour les saisonniers agricoles. La question du logement des saisonniers est peu marquée, car la plupart sont hébergés par leurs employeurs. La principale difficulté concerne plutôt la mobilité.



Au contraire, pour les jeunes alternants et d'autres contrat à courte durée, et plus globalement les salariés « précaires », le besoin en logements meublés ou de courte durée est important, particulièrement à Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont, où ces typologies sont très demandées. Ces logements doivent répondre aux besoins de proximité avec l'emploi et les pôles de formation, alors que l'offre actuelle reste insuffisante et inadaptée.

Le marché locatif privé présente plusieurs freins : une inadéquation des typologies, un manque de logements de courte durée et des conditions d'accès restrictives, comme l'exigence de trois garanties par les bailleurs. Ces difficultés renforcent les tensions dans des secteurs déjà marqués par un turn-over élevé et une mauvaise image des métiers (agroalimentaire, emplois précaires). Le manque de logements adaptés freine le recrutement, entraîne des fermetures temporaires dans certaines chaînes de production.

Le nouveau PLH devra prioriser le développement de logements adaptés aux salariés temporaires, notamment en renforçant l'offre de logements meublés et de courte durée à proximité des pôles d'emploi. Les entreprises locales pourraient être soutenues dans la mise en place de solutions de logement cohabitation temporaire et de dispositifs comme le covoiturage. Enfin, une meilleure adéquation des typologies et un assouplissement des conditions d'accès au marché locatif seront essentiels pour répondre aux besoins de ces publics.



À dire d'acteur

XL Habitat propose des colocations pour les salariés dans des logements de grande typologie.

Renforcer la prise en compte des personnes en situation très précaire

Une paupérisation accrue d'une partie de la population

Pour rappel, Le taux de pauvreté est supérieur à la moyenne départementale et les jeunes ménages de moins de 30 ans et les 40-49 ans affichent un taux de pauvreté particulièrement élevé. Comme mentionné précédemment, l'offre en logement pour les ménages précaires, notamment les biens du type PLAI et PLAI adapté, reste largement insuffisante pour répondre aux besoins. Pour rappel, 80% des demandeurs d'un logement social ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (PLAi), dont près de 50% inférieures à 20% des plafonds). Selon une étude des besoins en logements des salariés Nouvelle-Aquitaine, 75% des demandeurs salariés dans l'agglomération sont éligibles à un logement du financement PLAI.

L'offre en hébergement d'urgence suffisante mais saturée

Un manque d'offre pour les ménages en sortie d'urgence

D'après les retours d'expérience des acteurs locaux, l'offre d'hébergement d'urgence dans le département des Landes est inégalement répartie. L'offre est jugée suffisante dans l'agglomération de Mont-de-Marsan, voire concentrée, permettant d'accueillir des ménages venant de l'extérieur qui ne peuvent être relogés dans leur commune d'origine (par exemple les ménages qui résident dans le nord du département). Par conséquent, le développement de cette offre n'est pas considéré comme prioritaire. Néanmoins, cette offre reste principalement concentrée dans les zones urbaines, alors que les communes rurales disposent de très peu de places. Les logements communaux y sont souvent occupés sur de longues durées, avec peu de disponibilités. Les élus locaux expriment leur volonté de créer quelques places supplémentaires pour loger des ménages en cas d'urgence.

Si l'offre en hébergement d'urgence et d'insertion est globalement suffisante, l'accès au logement de droit commun est de plus en plus difficile du fait de la pression sur le parc privé et social (loyers élevés, exigences de garanties importantes, taux de rotation très faible dans le parc social). Il est donc



essentiel de développer des solutions de transition pour éviter que les ménages ne restent bloqués en hébergement d'urgence.

Des publics de plus en plus fragiles

Le profil des demandeurs d'hébergement d'urgence reste classique (sans-abris, femmes victimes de violences, expulsés de leur logement), mais on observe une augmentation de certaines catégories vulnérables : couples ou femmes seules avec enfants, personnes âgées et jeunes sans ressources. Une meilleure coordination avec les dispositifs sociaux, médicaux et éducatifs est nécessaire pour répondre à leurs besoins spécifiques.

Les jeunes sans ressources, notamment ceux qui terminent leurs études et quittent le domicile parental, sont particulièrement concernés. L'offre de logements pour ce public est largement insuffisante. Il est donc essentiel de leur proposer un soutien financier pour accéder aux foyers de jeunes travailleurs, ainsi qu'un accompagnement social pour assurer une insertion durable dans le logement.

Travail pédagogique pour lever les freins

Les acteurs soulignent la nécessité de renforcer l'information destinée aux propriétaires bailleurs afin de dissiper leurs craintes et de faciliter la sortie d'hébergement d'urgence. Un travail doit être mené pour mobiliser ces propriétaires.

Par ailleurs, il serait pertinent d'élargir l'offre d'hébergement d'urgence en développant quelques logements temporaires dans les communes rurales. Cela permettrait non seulement aux communes de disposer de solutions d'urgence pour leurs habitants, mais aussi de mieux répartir l'offre sur l'ensemble du territoire et de favoriser la mixité sociale.

Les professionnels donc ont identifié plusieurs priorités pour le nouveau PLH afin de répondre aux défis de la paupérisation et de prévenir les situations d'urgence :

- Renforcer le développement des logements PLAI et PLAI+, afin d'accueillir les ménages très précaires et d'éviter qu'ils ne se retrouvent dans des situations critiques.
- Renforcer la communication et la sensibilisation auprès des ménages, pour les informer sur les démarches à suivre et les aides disponibles en cas de difficulté.
- Améliorer la coordination entre les acteurs locaux (bailleurs, communes et organismes sociaux) afin de proposer un accompagnement social plus complet et prévenir les risques d'expulsion.
- S'appuyer et articuler, avec le futur PDALHPD, pour trouver des solutions résidentielles aux ménages en précarité.



Mieux accueillir les gens du voyage

Des aires d'accueil et de passage saturées

Les aires d'accueil dans l'agglomération affichent un taux d'occupation de près de 100%, avec 90% des occupants sédentarisés. Cette forte occupation limite la disponibilité pour accueillir de nouveaux ménages, et les gestionnaires font face à des demandes d'installation régulières.

Les aires de passage, bien qu'occupées durant leur période d'ouverture, font face à des occupations illicites occasionnelles, révélant un besoin d'améliorer leur gestion.

Des aires d'accueil qui fonctionnent plutôt bien

Globalement, les aires d'accueil de l'agglomération sont bien entretenues et proposent un tarif accessible, sans cas signalé d'impayés. Les services médico-sociaux sont assurés par des assistantes sociales, et la domiciliation des gens du voyage est perçue comme relativement favorable dans la région, contribuant à une intégration socio-économique correcte.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) étant en cours de révision, le nouveau PLH devra s'articuler et s'adapter aux actions définies dans ce schéma. Les priorités identifiées incluent :

- Mieux gérer les occupations illicites sur les aires, en prévoyant des actions concertées pour limiter ces situations.
- Poursuivre des services en place et étudier la possibilité d'améliorer, notamment en évaluant la possibilité de réviser les tarifs d'installation, pour mieux répondre aux besoins des usagers.
- Garantir une meilleure coordination entre les gestionnaires des aires, les collectivités locales et les services médico-sociaux, afin de répondre aux enjeux spécifiques de cette population.



SYNTHESE ET ENJEUX

L'APPROCHE FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE ET EVOLUTION DU PEUPLEMENT

Mont-de-Marsan Agglomération occupe une position stratégique dans le département, grâce à son bassin d'emplois et à la présence de la base aérienne. De nombreux ménages s'y installent dans le cadre de mutations professionnelles. Comparée à la période 2013-2019, l'agglomération a récemment regagné de la population, illustrant son regain d'attractivité, en particulier dans le centre de l'agglomération.

Cependant, des signes de paupérisation émergent dans le centre, caractérisés par :

- L'arrivée de ménages occupant un emploi peu qualifié et de familles monoparentales.
- Un taux de pauvreté relativement élevé à Mont-de-Marsan.
- Une pression croissante sur la demande de logements sociaux, avec un nombre important de ménages précaires.

Enjeux à relever

- Poursuivre le développement de logements et les programmes de revitalisation du centre afin de maintenir la croissance démographique.
- Adapter l'offre résidentielle afin de mieux correspondre aux besoins des nouveaux ménages s'installant sur le territoire.

LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION

Le parc immobilier de l'agglomération est relativement récent et bien entretenu, tant dans le secteur privé que social, notamment dans les villages. Pour autant l'amélioration de la performance énergétique reste un enjeu à relever pour le territoire. Par ailleurs, le taux de vacance structurelle ainsi que celui des logements potentiellement indignes restent maîtrisés.

Les logements nécessitant des travaux d'amélioration et de réhabilitation sont principalement concentrés à Mont-de-Marsan, où ils bénéficient déjà de dispositifs d'amélioration, notamment dans le cadre du troisième OPAH-RU. Par ailleurs, une communication renforcée sur la reconquête du parc existant et une affirmation claire de la volonté politique en la matière sont essentielles pour mobiliser les habitants du territoire.

Enjeux à relever :

- Améliorer l'identification des logements vacants ou indignes en renforçant les méthodes de repérage, notamment par des enquêtes de terrain.
- S'aligner sur les objectifs nationaux en matière de transition énergétique et de lutte contre le changement climatique.
- Soutenir les communes ayant peu de moyen financier et technique pour rénover leur patrimoine communal
- Poursuivre les actions engagées dans le cadre de l'OPAH-RU pour améliorer le parc existant.
- Renforcer la communication sur les dispositifs d'amélioration des logements, en sensibilisant les propriétaires aux aides disponibles et en informant les locataires sur les outils de signalement des logements indignes.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE

Durant la période du deuxième PLH, l'agglomération a enregistré une production importante de logements, visant à atteindre les obligations fixées par la loi SRU. Cette dynamique de construction a



contribué à un regain de population dans le centre et à une croissance démographique positive à l'échelle de l'agglomération.

En matière de logements sociaux, les deux communes urbaines sont proches d'atteindre leurs objectifs, bien qu'il reste environ une centaine de logements à réaliser pour combler l'écart. En revanche, l'objectif de production n'a pas été atteint dans les villages, principalement en raison de la réduction des fonciers mobilisables et du manque de systèmes d'assainissement collectif adaptés.

Par ailleurs, la consommation foncière tend à diminuer grâce à la mise en place du PLUi, qui encadre la densité minimale de construction et favorise la production d'appartements dans les nouvelles opérations.

Enjeux à relever :

- Poursuivre le rythme de production de logements sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.
- Renforcer la collaboration avec l'EPFL pour soutenir la production de logements sociaux, en particulier dans les villages.
- Poursuivre la stratégie foncière, en optimisant l'utilisation du foncier dédié à l'habitat.

LES DIFFERENTS MARCHES DU LOGEMENT

Le marché locatif privé est particulièrement restreint en termes d'offre, rendant difficile l'accès au logement pour les ménages, notamment pour les familles, en raison d'une quasi-absence de biens T4 et plus.

Par ailleurs, si le marché de l'accession à la propriété reste globalement accessible, les prix connaissent une hausse progressive, compliquant le maintien du parcours résidentiel au sein du territoire. De plus, l'offre en logements très sociaux (PLAI) demeure insuffisante dans l'agglomération, ce qui représente un obstacle majeur pour les ménages les plus précaires qui n'ont pas de capacité pour trouver un logement dans le privé.

Enjeux à relever :

- Garantir une offre suffisante de logements très sociaux (PLAI, PLAI+) pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles.
- Poursuivre la diversification des typologies, en veillant à assurer une production suffisante de logements de petite taille adaptés aux évolutions démographiques.
- Encourager le développement de l'offre locative privée afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages ne souhaitant pas accéder à la propriété.

LE BESOIN D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

Aujourd'hui, on observe une suroffre en résidences pour seniors, tandis que les travaux d'adaptation des logements, pourtant prévus dans l'OPAH-RU, restent peu réalisés.

Dans le même temps, les jeunes, notamment ceux en sortie d'études, les actifs en début de carrière et les travailleurs en contrat de courte durée, rencontrent des difficultés pour se loger en raison du manque d'offres adaptées et abordables (logements meublés, locations de courte durée).

De plus, les ménages hébergés en structures d'urgence peinent à accéder à un logement pérenne, faute d'une offre suffisante facilitant leur sortie.

Pour d'autres publics, tels que les gens du voyage et les saisonniers, les besoins sont présents mais restent plus mesurés.



Enjeux à relever :

- Pour les seniors, réorienter la politique du logement vers le maintien à domicile en promouvant l'adaptation des logements existants.
- Renforcer l'accompagnement social des jeunes "non pris en charge", en assurant une production suffisante de logements abordables, en lien avec l'offre PLAi/PLAi+.
- Promouvoir un système de co-living, pour favoriser des solutions de logement partagées adaptées aux jeunes / seniors isolés et aux travailleurs en mobilité.
- S'inscrire dans le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage afin d'adapter les dispositifs aux besoins du territoire.
- S'engager dans le nouveau plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, afin de renforcer les solutions d'hébergement et d'accès au logement pour les publics en difficulté.



HOARAU Sébastien

Pilote de l'étude

sebastien.hoarau@habitat-territoires.com

04 72 85 67 34

YAN Zhiyu

Chargée d'études Conseil

zhiyu.yan@habitat-territoires.com

04 72 85 98 49

