PRÉFET
DES LANDES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer
Service construction et habitat

Affaire suivie par : Sophie BARBET
Cheffe de service
Tél : 05 58 51 30 40
Mél : ddtm-sch@landes.gouv.fr

Mont-de-Marsan, le - 2 FEV. 2026

Monsieur le président,

Par délibération du 15 septembre 2025, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Mont-de-Marsan a arrêté son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2026-2031.

Le 18 décembre dernier, le bureau du CRHH (comité régional de l'habitat et de l'hébergement) s'est réuni pour examiner ce projet de PLH. Il a émis un avis favorable daté du 5 janvier 2026, que je vous notifie par le présent courrier.

Vous pouvez donc procéder à l'adoption du PLH, conformément aux dispositions de l'article L. 302-2 du CCH.

Vous trouverez également, en pièce jointe, le compte rendu de cette réunion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur adjoint

Paul COJOCARU

Monsieur Charles DAYOT
Président de Mont-de-Marsan Agglomération
575, avenue du Maréchal Foch
40 000 MONT-DE-MARSAN

PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nouvelle - Aquitaine**

Service aménagement, habitat, paysage et littoral
Département habitat

Poitiers, le 5 janvier 2026

Affaire suivie par :
Antoine GERMEREAU
Tél. : 06 11 99 66 59
Courriel : antoine.germereau@developpement-durable.gouv.fr

Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de la Nouvelle-Aquitaine sur le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération de Mont-de-Marsan (département 40)

Par délégation, le bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement a examiné le programme local de l'habitat de la communauté de communes de Mont-de-Marsan lors de la séance du 18 décembre 2025.

Le bureau du CRHH a émis un avis favorable.

Pour le directeur régional,
la directrice régionale adjointe

Isabelle VALADE

15 rue Arthur Ranc,
CS 60539, 86020 POITIERS CEDEX
Téléphone: 05 49 55 63 63
www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

Poitiers, le 15 janvier 2026

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement de la Nouvelle-Aquitaine
Bureau du 18 décembre 2025
Relevé des échanges – document généré automatiquement (IA)

format mixte : présentiel à Bordeaux, DREAL et visioconférence.

Ordre du jour :

- Actualités
- Avis sur le Programme Local de l'Habitat de Mont-de-Marsan Agglomération
- Plan d'action régional en Nouvelle-Aquitaine en faveur du logement étudiant *(Rectorat)*
- Point sur les programmations 2025 du parc privé et du parc public *(DREAL)*
- Panorama des ventes HLM 2024, bilans d'activité des offices fonciers solidaires (OFS) et des EPF de Nouvelle-Aquitaine 2024

Le quorum pour le CRHH est respecté.
Les diaporamas de présentation sont disponibles sur le site du CRHH (lien en fin de document).

Madame Piquemal évoque l'ordre du jour (cf ci-dessus) et rappelle les difficultés que rencontrent les étudiants à se loger.

1. Actualités (Isabelle Valade , directrice régionale adjointe de la DREAL)

Actualité réglementaire et législative :
Plusieurs points ont été rappelés concernant les évolutions législatives récentes, notamment l'adoption de la loi Hüwarth dite « de simplification du droit de l'urbanisme et du logement », promulguée le 26 novembre 2025. **Cette loi prévoit notamment :**

– la possibilité pour les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) d'accueillir des salariés mobilisés dans les chantiers de ré-industrialisation. Ces logements pourront à terme faire l'objet d'un conventionnement et intégrer le parc social, sous réserve de la publication d'un décret en Conseil d'État ;

– plusieurs simplifications concernant les **procédures d'urbanisme** : généralisation de la participation du public par voie électronique pour les enquêtes publiques, allongement du délai de caducité des SCOT de 6 à 10 ans, possibilité d'élaborer un document unique SCOT–PLUi lorsque l'autorité compétente est la même. Ces points nécessiteront des décrets d'application ;

– Une évolution importante pour les **politiques foncières**, avec la possibilité pour une commune d'adhérer seule à un EPF local même si son EPCI ne le fait pas, ainsi que l'allongement à 10 ans de la durée de portage foncier par les EPF pour les opérations de logement social.

Concernant les conventions d'utilité sociale (CUS), l'amendement qui permettait aux conventions d'utilité sociale de deuxième génération de continuer à produire leurs effets jusqu'à la conclusion d'une nouvelle convention, et au plus tard le 30 juin 2027, ainsi que la mesure de simplification de l'élaboration des CUS ont été annulés par le conseil d'Etat tout comme une disposition renforçant le recueil d'informations, par le SNE (système national d'enregistrement), en provenance de l'administration fiscale.

Un premier décret d'application de la loi Cazenave dite « contre toutes les fraudes aux aides publiques », a été publié le 22/11/25 et renforce les pouvoirs de l'ANAH pour sanctionner les fraudes : création d'une commission ad hoc de sanctions administratives, possibilité de refuser toute nouvelle demande d'aide du même bénéficiaire ou mandataire pour une durée maximale de 5 ans, possibilité de prendre des sanctions pécuniaires et de les rendre publiques, territorialisation des agréments « mon accompagnateur rénov », la facilitation aux fins de résiliation de contrats.

Concernant l'actualité sur l'état d'avancement des procédures relatives à l'article 55 de la loi SRU, deux décrets sont attendus avant fin 2025 :
– le décret fixant la liste des communes exemptées pour le triennal 2026-2028, après avis de la CNSRU. Sur près de cinquante propositions régionales, une seule n'a pas été suivie par la commission nationale : celle concernant la commune de Fouras (Charente-Maritime) ;
– le décret révisant le taux pivot de tension de la demande locative qui conditionne la fixation d'un objectif SRU à 20 %.

L'année 2026 sera également marquée par :
– le bilan du triennal 2022-2025 et l'examen des éventuelles propositions de carence ;
– le renouvellement des contrats de mixité sociale (CMS), qui pourrait être ralenti par les échéances électorales de mars 2026.

Concernant l'état de la demande locative sociale en région Nouvelle-Aquitaine :
Au 30 novembre 2025, on dénombre déjà 188 200 demandes en Nouvelle-Aquitaine, contre 183 000 sur toute l'année 2024. La progression reste élevée (+3 à +4 %), mais moins forte qu'en 2024 (+5 %). Dans le même temps, le nombre d'attributions reste stable autour de 27 500 depuis deux ans. Le taux de tension régional poursuit donc sa hausse et atteint désormais 6,8 (contre 6,4 en 2024).

Les tensions les plus élevées concernent :
– les Pyrénées-Atlantiques (10,8) ;
– les Landes (désormais au-dessus de 9, deuxième département le plus tendu, devant la Gironde : 8,16).
Enfin, le GIP SNE a confirmé la prochaine nationalisation du numéro de demandeur, aujourd'hui départemental. La généralisation interviendra d'ici 2027 conformément à la loi Égalité et Citoyenneté.

2. Avis sur le programme local de l'habitat 2026 2031 de la Communauté d'agglomération de Mont-de-Marsan

Intervenants : Eliane DARTEYRON (vice-présidente en charge de l'habitat), Sandra LADEVEZE (DG Adjoint en charge des Stratégies Territoriales), Carole DUVIGNAU (Responsable Habitat-Planification), Sébastien HOARAU (Bureau d'études Habitat Territoires).
Sophie Barbet, DDT 40 (responsable du service habitat/construction)

Présentation par l'EPCI :

Madame Darteyron rappelle qu'il s'agit du troisième PLH s'inscrivant dans la continuité des précédents avec une volonté de densifier les cœurs de villes et villages, d'économiser le foncier, Monsieur Hoarau présente le diagnostic et les orientations comme actions envisagées.
Mont-de-Marsan Agglomération (18 communes, ~56 000 habitants) a élaboré son PLH dans un contexte de regain démographique (+0,4 %/an depuis 2015), de diminution de la taille des ménages, de vieillissement dans les villages et de pression croissante sur la demande de logements sociaux. Le territoire est marqué par un parc résidentiel encore récent, une forte prédominance des maisons individuelles, une vacance limitée et une demande soutenue pour les petites typologies (T1/T2), notamment chez les personnes seules, jeunes actifs et ménages précaires.

Diagnostic et enjeux principaux du PLH :

• **Production globalement dynamique durant le précédent PLH** : 465 logements autorisés/an (objectif 425), mais forte disparité entre urbain (objectifs dépassés) et rural (objectifs partiellement atteints).
• **Parc social en forte croissance** : +650 logements depuis 2017 ; les deux communes urbaines sont proches du seuil SRU (Mont-de-Marsan : 20,58 %, Saint-Pierre-du-Mont : 18,18 %).
• **Demande locative sociale en forte hausse** : pression importante sur les petites typologies, les ménages seuls, les ménages très modestes et certains villages (ex. Benquet, Saint-Perdon).
• **Consommation foncière encore élevée**, surtout en villages malgré un recentrage progressif via le PLUi et la réduction des parcelles.
• **Parc privé globalement en bon état**, mais enjeux ciblés en centre-ville (vacance, habitat indigne, rénovation énergétique).
• **Publics spécifiques** : vieillissement marqué, besoins en solutions adaptées et maintien à domicile ; offre insuffisante pour jeunes travailleurs, alternants, travailleurs précaires ; suroffre en résidences seniors dans la ville-centre ; hébergement d'urgence concentré sur l'urbain.

Le PLH est structuré en **5 grandes orientations** :

• **Maîtriser le développement du territoire et le foncier en s'appuyant** sur le PLUi et en révisant la stratégie foncière en 2026-2027. Il s'agira d'identifier et hiérarchiser le foncier mobilisable (dent creuse, friches, division parcellaire), de renforcer la reconquête du parc existant (objectifs de 40 logements vacants remis sur le marché)

• **Diversifier l'offre de logements** (poursuivre l'effort de production sociale pour stabiliser et dépasser le seuil SR, rééquilibrer les modes de production avec moins de VEFA, plus d'acquisition-amélioration, collaborer de façon accrue avec l'EPFL Landes Foncier, développer le PLS en rural pour renforcer l'offre locative familiale et privilégier l'accession abordable via des lotissements communaux plutôt que les PSLA qui sont peu adaptés au marché local).

• **Améliorer le parc existant** (poursuivre et renforcer les dispositifs OPAH-RU et Pacte Territorial, lutter contre la vacance et accompagner les propriétaires bailleurs, adapter le parc social ancien.

• **Assurer le parcours résidentiel pour tous** (développer des solutions pour les jeunes comme le coliving, la colocation, l'hébergement temporaire, répondre aux besoins des travailleurs précaires, saisonniers et alternants, réorienter la politique senior vers le maintien à domicile, limiter les résidences autonomes en centre, développer un maillage rural raisonnable, consolider l'action pour les ménages très précaires avec la prévention des expulsions, améliorer la gestion des aires d'accueil et répondre aux besoins issus du schéma départemental gens du voyage).

• **Le pilotage** est exposé avec l'animation prévue du PLH (comités techniques, accompagnement des communes, communication aux habitants), la mise en place du CIL et de la réforme des attributions (CIA, PPGDID, grille de cotation) ainsi que l'observatoire habitat-foncier.

Objectifs de production 2026-2031

Sur la base du PLUi et des projections démographiques, l'objectif est fixé à 268 logements/an (1 609 sur 6 ans) dont 55 % dans les communes urbaines, 45 % dans les villages et 41 sorties de vacance ciblées (10 % de la vacance structurelle, dont 25 % de LLS dans l'urbain et 10 % dans le rural pour environ 290 logements sociaux sur 6 ans (avec 30 % de PLAI).

Intervention de l'État :

La DDTM 40 expose les éléments de sa note d'enjeux et souligne que le PLH a été **enrichi** suite aux observations préfectorales, en particulier sur le foncier mobilisable et la mise à jour des besoins en logements. Toutefois, plusieurs aspects restent à **renforcer** :

• la **nécessité de mieux territorialiser les objectifs** par commune et type de financement.

• plusieurs actions interrogent par leur absence d'objectifs quantifiés ou leur caractère déjà engagé, en particulier sur la rénovation urbaine et l'offre pour les jeunes.

• un **volet foncier à consolider**, trop hétérogène : les données demeurent **partielles et hétérogènes** selon les communes. La DDTM recommande de poursuivre la consolidation du foncier réellement mobilisable, en cohérence avec les exigences de sobriété foncière .

• une **cohérence à renforcer** entre besoins théoriques et scénario démographique retenu ;

• la **faiblesse du volet accession sociale :** aucun objectif fixé sur les produits d'accession (inopportun à Mont de Marsan).Ces produits pourraient contribuer à la fluidité des parcours résidentiels.

• il conviendra de préserver les objectifs d'augmentation de la mixité sociale dans le cadre du NPNRU.

Interventions, échanges avec la salle :

Monsieur Mouchard (Procivis) interroge sur la place des PLS, BRS et PSLA qui, selon l'exposé de l'EPCI, n'apporteraient pas de réponse aux ménages (les réponses se trouvant plutôt dans le parc privé).
Monsieur Hoarau (pour Mont-de-Marsan) indique qu'une analyse a été réalisée concluant que le marché était accessible à la majorité des ménages (foncier encore accessible) avec une pression qui existait (notamment au regard de la demande de LLS) mais pas aussi forte que sur certains territoires. La situation du marché ne justifie pas de développer des opérations en BRS.
Monsieur Blaison (URHLM) salue le soutien aux opérateurs HLM (6000 € par produit) mais demande s'il est possible de faire référence à la charte départementale et fait part de sa vigilance sur la qualité des logements qui est demandée dans le PLH : il ne faut pas que cette qualité se traduise par un alourdissement des prix de revient.
L'EPCI répond qu'il s'assurera d'une adaptation de la charte sur l'agglomération.

Délibération et avis du CRHH : avis favorable

Autre intervention :
L'UNPI explique que la qualité des logements n'est pas une spécificité du parc public et intervient sur le permis de louer (le territoire de Mont-de-Marsan n'est pas concerné). Certaines communes dans les Landes ont mis en place le permis de louer qui contribue à la lassitude des bailleurs privés. En croyant bien faire, les maires font mal et découragent les bailleurs privés dont le résultat est une vente de leurs biens qui sortent alors souvent du parc locatif. Le permis de louer n'a de plus pas d'intérêt : sur Lagon, il a abouti à 0 refus et le taux de refus au niveau national est très faible (moins de 2%). En revanche, le permis de louer nécessite pour les bailleurs de remplir un dossier, il y a également la nécessité d'un contrôle et cette procédure représente un coût. L'UNPI souhaiterait dans les PLH avoir une représentation chiffrée du coût de permis de louer pour les collectivités au regard de son intérêt.

3. Présentation du plan d'action régional en faveur du logement étudiant

Laurent Keiser (Rectorat)

Le rectorat rappelle la forte tension sur le logement étudiant, plus particulièrement à Bordeaux Métropole, puis dans les agglomérations de La Rochelle et du Pays Basque. Les effets saisonniers compliquent les attributions à la rentrée universitaire.

Une gouvernance partenariale structurée (État, CROUS, métropoles, bailleurs) a été mise en place depuis 2021. Elle est jugée exemplaire et a permis une accélération notable des agréments.

Objectifs 2025-2030 :
– création de **7 000 logements sociaux étudiants supplémentaires** ;
– ciblage prioritaire des territoires tendus, notamment Bordeaux ;
– mobilisation des fonciers publics et privés, recours renforcé aux partenariats avec les bailleurs ;
– travail spécifique sur la requalification du parc existant et sur les innovations (modèle économique, diversification, nouveaux modes d'habiter).

Un groupe de travail CRHH « logement étudiant » va être mis en place, piloté par le rectorat, afin d'assurer le suivi opérationnel et territorial de la feuille de route.

Interventions :

La représentante de l'agglomération du Pays Basque précise que le PLUI prévoit 260 PLS à destination des étudiants (CROUS) agréés en 2025 avec des financements de la collectivité (5 000 € par logement) et demande s'il serait envisageable que les logements étudiants soient financés en PLUS plutôt qu'en PLS au regard des niveaux de loyers plus favorables en PLUS.
La DREAL précise qu'il n'y a pas de financements directs de l'État sur les PLS ni les PLUS mais qu'un apport de financements avait été évoqué il y a deux ou trois ans avec la Région.

L'URHLM indique qu'il faut prendre en compte le volume important de PLS pour les étudiants dans certaines communes, par rapport aux obligations SRU et il est convenu d'examiner les bilans SRU au moment venu, avec cette vigilance sur le volet qualitatif.

4. Programmation 2025 et perspectives 2026

4.1 Programmation des aides à la pierre pour le logement social : avancement à date et perspectives à fin 2025 (Eric Belet, DREAL)

Au 30 novembre 2025, la Nouvelle-Aquitaine atteint 51 % d'engagements FNAP (4 962 LLS), niveau équivalent à celui de la même période en 2024 et supérieur à la moyenne nationale.
Perspectives fin 2025 (délais d'engagement jusqu'au 16 janvier 2026 pour les délégataires) :
– 9 963 logements attendus, pour un objectif de 9 751 (102 %) ;
– 3 153 PLAI attendus pour 3 436 programmés (92 %) ;
– 240 PLAI adaptés attendus pour 214 programmés (davantage que prévu).

Concernant la rénovation énergétique du parc social :
Les 34,4 M€ alloués à la région (AE 2024-2025) sont quasiment intégralement engagés. Les travaux concernent près de 4 900 logements, dont 3 500 en rénovation thermique complète.
Le CA du FNAP n'a pas réussi à adopter un budget initial lors de sa séance du 12 décembre. Un nouveau CA doit se réunir en janvier. La concertation régionale sera concentrée et contrainte avant le CRHH plénier du 6 février.
Monsieur Belet (DREAL) rappelle l'importance de déposer les dossiers pour rattraper le retard (25 % des dossiers sont encore attendus en engagement d'ici le début de l'année 2026 pour 2025, sur Pau par exemple aucun dossier n'a encore été engagé).

Interventions :

Monsieur Balu indique qu'il y a eu une modification de l'ensemble du zonage de l'agglomération du Libournais et souhaiterait que l'agglomération soit associée à ces travaux de modifications de zonage, le zonage impactant fortement les travaux départementaux.
Madame Valade précise que le zonage en cours n'est qu'une hypothèse de travail et qu'il faudra attendre un décret, c'est une révision nationale.

4.2 Programmation des aides de l'Anah : avancement et perspectives à fin 2025 (Elise Charpentier, DREAL)

La dynamique régionale reste très soutenue.
Au 9 décembre 2025 :
– 277 M€ engagés, soit 89 % de l'enveloppe ;
– 10 651 logements financés, soit 90 % de l'objectif ;
– 5 214 dossiers restent en stock.
Une enveloppe complémentaire de 4,6 M€ a été obtenue en plus des 21,4 M€ reçus en octobre, permettant de couvrir l'ensemble des besoins en AE sur les prêts à engager.

Pour 2026 : :
– dotation régionale : 297,2 M€ (+4,6 % par rapport à l'enveloppe initiale 2025) ;
– objectif : 13 332 logements (contre 11 474 en 2025).

5. Panorama des ventes HLM 2024, bilans d'activité des offices fonciers solidaires (OFS) 2024, bilans des activités des EPF de Nouvelle-Aquitaine

5.1 Panorama des ventes HLM 2024

Présentation synthétique réalisée à partir de l'enquête nationale.
Les tendances régionales confirment :
– une activité globalement stable ;
– une forte concentration des ventes sur les grandes agglomérations ;
– des dynamiques contrastées selon les bailleurs.

Madame Piquemal précise que le rapport complet sera publié sur l'extranet avec des chiffres détaillés par territoire.

5.2 Bilan des OFS 2024

Les OFS régionaux annoncent une progression significative :
– 800 BRS prévus pour 2025 ;
– 1 900 supplémentaires d'ici 2027.
Les chiffres confirment la montée en puissance rapide du bail réel solidaire, particulièrement en Gironde et sur le littoral.
Un bureau d'études a été missionné pour réaliser une étude sur le développement des OFS et des BRS.

Interventions :

Les représentants du Pays Basque demandent si des collectivités locales pourraient intégrer le COPIL régional de l'étude engagée par la DREAL sur les BRS.
Madame Chautard (DREAL) indique que le prestataire va interroger certaines collectivités dans le cadre d'entretiens individuels (celles les plus engagées dont le Pays Basque mais aussi des collectivités qui voudraient développer ce type d'opérations pour avoir un panel large d'acteurs),

ces entretiens permettront ainsi de s'exprimer sans participer au COPIL. Madame Chautard précise qu'une étude sur les BRS est également engagée sur Bordeaux métropole.

Interventions :
La question est posée d'obtenir des données sur les BRS et d'autres produits pour les intégrer dans les observatoires locaux de l'habitat notamment.
La DREAL indique que les données seront fournies et ventilées par territoire lorsque cela est possible (EPCI) au regard du secret statistique (parfois impossible au niveau communal), éventuellement via l'outil SIGENA.

5.3 Bilan 2024 des EPF locaux et de l'EPF NA

Présentation conjointe DREAL – EPFL Pays Basque.
Les données consolidées pour 2024 montrent :
– 79 M€ d'acquisitions régionales (2 196 logements potentiels estimés), dont 65 % pour l'habitat ;
– plus de 31 M€ de cessions (637 logements potentiels) ;
– une forte concentration des acquisitions en renouvellement urbain (>95 %) ;
– une dynamique soutenue malgré un contexte immobilier dégradé ;
– des stocks fonciers importants (Pays Basque : >150 M€).

La montée en charge de l'activité prend des formes diverses : portage long, friches, fonds SRU, opérations en centre-bourg, ingénierie foncière.

Conclusions de séance

Madame Piquemal et Madame Valade remercient l'ensemble des intervenants. Elles soulignent la forte mobilisation régionale dans un contexte national incertain et l'importance du CRHH comme instance de suivi.

- ***site du CRHH : https://extranet.nouvelle-aquitaine.din.developpement-durable.gouv.fr/***

Pour le directeur régional,
La directrice régionale
adjointe

Isabelle VALADE