



2<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat

2017-2022

Mont-de-Marsan Agglomération

## Diagnostic



Document réalisé sous la direction de Sébastien Hoarau (Eohs), par Lucie Breuil (Eohs) pour l'analyse, et Perrine Besson (Eohs) pour les exploitations statistiques et la cartographie.



# Sommaire

---

Sommaire.....	4
1.Méthode et contexte.....	5
1.1.Contexte réglementaire du PLH.....	6
1.2.Méthode d'élaboration du PLH.....	10
1.3.Eléments de bilan sur le PLH 1.....	13
1.4.Contexte territorial.....	18
2.Les dynamiques démographiques et résidentielles.....	22
2.1.La situation et l'évolution démographique.....	23
2.2.Le profil sociodémographique de la population.....	26
2.3.Le profil socio-économique de la population.....	32
2.4.Les modes d'occupation des habitants.....	35
3.Le parc de logements et les dynamiques urbaines.....	40
3.1.Le parc et les dynamiques de construction.....	41
3.2.Les formes urbaines et l'étalement urbain .....	44
3.3.L'offre résidentielle sur le territoire.....	48
3.4.Les gammes de prix .....	50
3.5.Les loyers pratiqués.....	53
3.6.Zoom sur le parc social.....	56
3.7.L'accession sociale et abordable .....	60
3.8.Les pratiques de l'aménagement sur le territoire.....	62
4.La maîtrise de la qualité du parc.....	64
4.1.L'état des logements du parc .....	65
4.2.Zoom sur l'état du parc social.....	76
5.Le logement et l'hébergement des publics spécifiques.....	78
5.1.Les ménages en difficulté.....	79
5.2.Des besoins en logements et en hébergement pour les jeunes.....	81
5.3.La problématique des personnes âgées et handicapées.....	83
5.4.Les Gens du Voyage.....	85
6.Les enjeux du territoire.....	86

Maîtriser le développement démographique et assurer la gestion de la ressource foncière.....	87
Développer plus rapidement le logement social et diversifier l'offre afin de fluidifier les parcours résidentiels .....	87
Poursuivre et accentuer les actions de requalification du parc existant.....	88
Apporter des réponses aux publics spécifiques.....	88
Disposer d'un outil efficace de gouvernance, de suivi et d'observation.....	89
Principaux sigles utiles.....	90

# 1. Méthode et contexte

---

## 1.1. Contexte réglementaire du PLH

### Un PLH, pourquoi faire ?

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 dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat, la dernière loi conséquente en la matière datant **du 25 mars 2009 : la loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** (loi « MOLLE » ou encore « Boutin »). Cette loi renforce encore la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

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).

Le Programme Local de l'Habitat est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI 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, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

### Mont-de-Marsan Agglo

Créé le 1er janvier 2002, la Communauté d'Agglomération comprend 18 communes qui se répartissent en deux sous-ensembles distincts :

- une zone urbaine composée de deux communes ; Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont, qui réunit 75% de la population de l'agglomération (dont 58% pour Mont-de-Marsan)
- et 16 communes rurales au profil très rural.

Avec plus de 53 000 habitants, Mont-de-Marsan Agglomération constitue l'un des pôles urbains les plus importants du département avec le Grand Dax.

Située au cœur du département des Landes, Mont-de-Marsan Agglo occupe une position et une fonction centrales au sein d'une aire urbaine de près de 70 000 habitants.

Mont-de-Marsan Agglo dispose des compétences obligatoires liées au logement, à l'habitat et à la Politique de la Ville. Dans ce cadre, le premier PLH 2010-2015 s'est articulé autour de 6 grands axes d'orientation, eux même déclinés en 12 actions :

- Mieux repérer les besoins et les ressources
- Maîtriser la production de logements
- Proposer une offre plus diversifiée
- Développer les modes de logement et d'hébergement spécifiques
- Recycler et réparer l'existant
- Renforcer les partenariats

*Voir l'évaluation du PLH réalisé par l'ADACL*

### **Vers un deuxième PLH**

Les questions relatives au logement et à l'habitat sont au cœur des préoccupations, tant au niveau national que local, et en particulier les questions de logement aidé.

Ainsi, et afin de satisfaire ces besoins, pour assurer la cohérence de la programmation en logement à l'échelle des 18 communes de son territoire, mais aussi parce que le 1<sup>er</sup> Programme Local de l'Habitat de la collectivité est arrivé à son terme, **Mont-de-Marsan Agglo s'est engagé dans l'élaboration de son 2<sup>ème</sup> PLH.**

Celui-ci devra définir, pour une durée de 6 ans, les actions visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Pour ce faire, il faudra assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement. L'élaboration de ce deuxième PLH apparaît comme essentielle pour l'Agglomération, dans la mesure où il s'agira de définir **une politique de l'habitat à la fois ambitieuse mais aussi réaliste**, dotée de moyens et en phase avec les caractéristiques du territoire en perpétuelle évolution démographique, économique et sociale.

La réalisation de ce deuxième PLH devra **prendre en compte les dispositions réglementaires** dont :

- La loi SRU du 13 décembre 2001, dont l'article 55 fixe aux communes de plus de 3500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales

*Selon le décret du 1<sup>er</sup> août 2014, Mont-de-Marsan Agglo n'est pas concerné par l'article 10 de la loi du 18 janvier 2013, qui renforce les obligations de logement locatif social avec un taux qui passe de 20% à 25%, le parc de l'agglomération ne justifiant pas d'un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux.*

- La loi du 24 mars 2014 ALUR pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové : L'objet de cette loi est de « combattre la crise du logement » dont le titre 1<sup>er</sup> est destiné à « favoriser

l'accès de tous à un logement abordable ». Notamment, l'article 97 de cette loi dispose les EPCI en première ligne pour la gestion et le pilotage de la demande et des attributions.

La loi comprend également de nombreuses dispositions impactant le droit de l'urbanisme et visant notamment à renforcer le pouvoir des intercommunalités en matière d'habitat, via les PLUi valant PLH, ce qui démontre la reconnaissance du renforcement des interactions entre urbanisme et habitat.

Ce deuxième PLH devra également **prendre en compte les différents enjeux du territoire**. Il s'agira donc :

- D'intégrer les évolutions du territoire et notamment les perspectives d'évolutions démographiques inscrites dans le SCoT ;
- De renforcer l'accompagnement des communes pour favoriser la production de logements publics et privés à prix maîtrisés et rattraper le déficit accumulé sur les deux communes en SRU ;
- De renforcer le volet stratégie foncière ;
- De prendre en compte le vieillissement de la population ;
- De répondre aux enjeux du Grenelle de l'Environnement en intégrant les éléments du développement durable.

### **Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire**

Le **Schéma de Cohérence Territoriale** est né de la loi SRU du 13 décembre 2000. Il planifie à long terme (15 à 20 ans) l'aménagement du territoire pour un bassin de vie. Le SCoT de Mont-de-Marsan Agglo approuvé le 19 juin 2014, s'applique au territoire de l'agglomération. Conçu dans une optique de développement durable, il sert de cadre de référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme et d'habitat, mais aussi d'environnement, d'économie, de déplacement, et plus généralement d'organisation de l'espace.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** du SCoT s'articule autour de trois axes clés :

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



Réglementairement, le PLH doit être compatible avec le SCoT et devra donc intégrer les objectifs de croissance démographique fixés à l'horizon 2030 traduit formellement dans le DOO. Le SCoT se base sur une croissance qui se poursuit voir qui s'accélère mais qui doit être nuancée selon les types de communes. Il s'agit de conforter et structurer l'armature urbaine du territoire autour du pôle urbain (Mont-de-Marsan) et de quelques pôles relais qui doivent jouer un rôle d'équilibre dans l'organisation spatiale et territoriale autour de la ville centre.

A travers ces grands axes, le Document d'Orientations Générales comporte un certain nombre d'orientations en matière d'aménagement et d'habitat tels que :

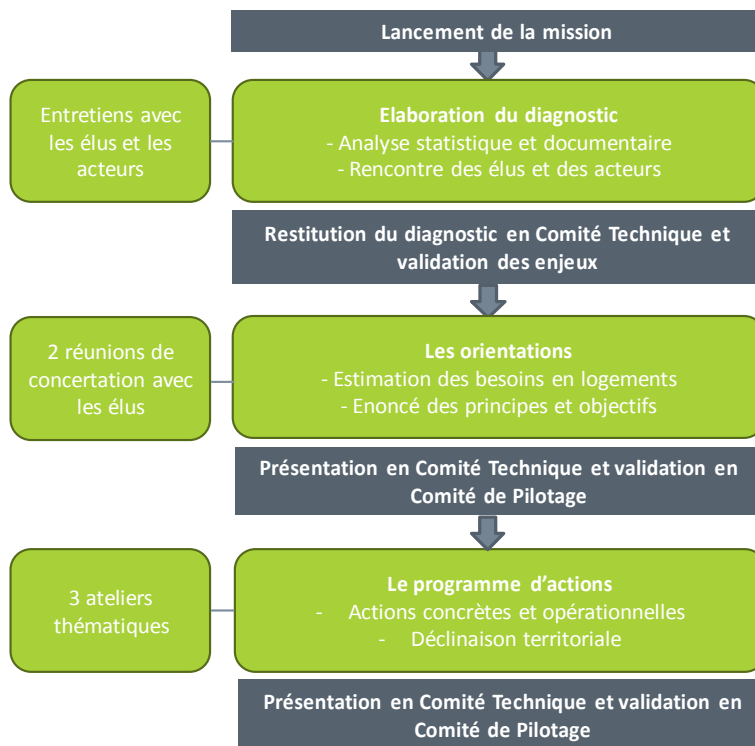
- Diversifier l'offre en logements,
- Accroître l'offre en logement social, notamment à usage locatif,
- Encourager le renouvellement urbain et la sortie de vacance des logements,
- Conforter l'offre en logements aux populations spécifiques,
- Développer un urbanisme maîtrisé et économe en espace,
- Réduire la consommation foncière à des fins urbaines.

### **Les documents spécifiques**

Le **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage** de 2010 et sera également pris en compte dans le cadre de l'élaboration de ce PLH (Mont-de-Marsan Agglo est associée à la révision en cours du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage), tout comme les orientations du **Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées** 2012-2017, et le **Schéma landais en faveur des personnes vulnérables** 2014-2020.

## 1.2. Méthode d'élaboration du PLH

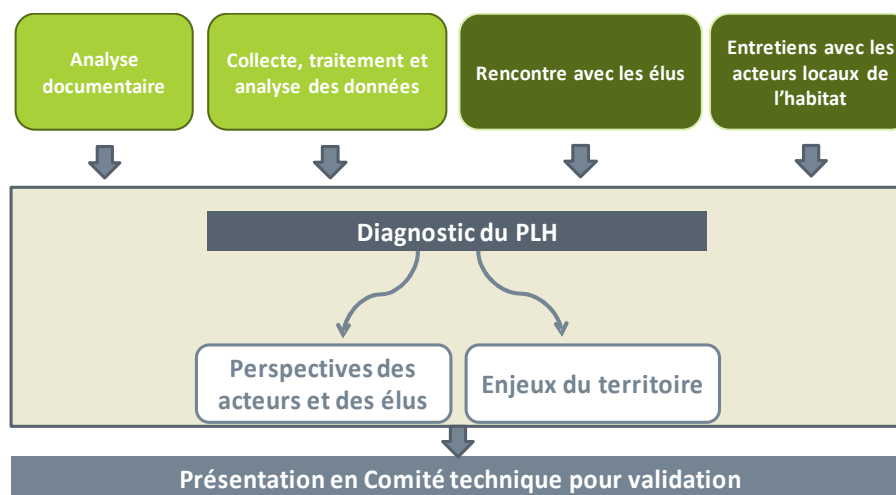
### Phasage d'élaboration du PLH



### Le diagnostic

La méthode utilisée pour réaliser ce diagnostic s'est décomposée en trois approches différentes et complémentaires.

- L'analyse de données statistiques récoltées spécifiquement ;
- L'analyse des études réalisées dans d'autres cadres ;
- La confrontation et l'enrichissement du résultat des deux premiers points grâce à la consultation des acteurs, élus et professionnels.



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 (département par exemple), a permis de dégager des grandes tendances et caractéristiques du territoire ainsi que les tendances d'évolutions récentes.

Pour confirmer, infirmer, nuancer et préciser ce premier diagnostic, il convenait alors de prendre en compte la connaissance des acteurs de terrain ainsi que des élus. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens a permis, outre une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte des objectifs et stratégie des acteurs et élus du territoire. 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 à la production de cette politique communautaire du logement.

L'ensemble de ces éléments, analysés et synthétisés, ont été présentés et débattus lors d'un comité technique avec la Maîtrise d'Ouvrage et les principaux partenaires le 29 juin 2015.

L'objectif de cette méthode est d'aboutir à un **diagnostic partagé** qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus.

## Les orientations

Les orientations stratégiques établies au vu du diagnostic énoncent les principes et objectifs du PLH qui doivent :

- Permettre de créer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements dans le respect de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale ;
- Autoriser la mise en œuvre d'une politique de requalification du parc de logements ;
- Permettre une offre de logements adaptée aux populations à besoins spécifiques.

Le processus de concertation avec les communes est recherché tout au long de la phase « Orientations » dans le cadre notamment de deux réunions de concertation permettant d'échanger sur les objectifs et les grandes orientations. Le projet global est présenté et discuté en fin de phase au Comité Technique avant d'être validé par les élus en comité de pilotage.

## Le programme d'actions

Le programme d'actions constitue le troisième et dernier volet du Programme Local de l'Habitat. Il décline les grands enjeux retenus sur Mont-de-Marsan Agglo en matière de politique locale de l'habitat. Il doit :

- Indiquer et localiser par commune les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle de logements et préciser la part des logements locatifs sociaux ;
- Définir les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou par l'Agglomération pour atteindre les objectifs fixés, notamment sur le plan foncier ;
- Définir l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements ;
- Evaluer les moyens financiers nécessaires et préciser les maitrises d'ouvrage ;
- Exposer les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat.

Tout comme pour les phases précédentes, les élus des communes de Mont-de-Marsan Agglo ainsi que les acteurs sont associés à la démarche d'élaboration du programme d'actions, notamment lors de 3 ateliers opérationnels permettant d'échanger sur les actions à mettre en œuvre, de les ajuster et de les prioriser. Le programme d'actions est présenté et discuté en fin de phase au Comité Technique avant d'être validé par les élus en comité de pilotage.

## 1.3. Eléments de bilan sur le PLH 1

Le PLH 2010-2015 a été adopté le 15 novembre 2010 et s'applique au territoire jusqu'au 31 décembre 2016. Organisé autour de 6 axes, son programme se décline en 12 actions. Une territorialisation des objectifs a été réalisée à l'échelle des communes. L'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales (ADACL) a réalisé une évaluation de ce PLH en décembre 2014. Cette partie du diagnostic vise à reprendre l'évaluation du PLH et le cas échéant à l'actualiser, par un bilan de l'atteinte des objectifs et des actions mises en œuvre pour chacun des axes.

### **Axe 1 : Mieux repérer les besoins et les ressources**

#### La création d'un dispositif d'observatoire et de suivi

Au travers des services de l'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales, la CA du Marsan peut disposer à tout moment de données concernant l'habitat et le logement. Cette possibilité de suivi contribue ainsi à orienter les politiques locales et ajuster les actions du PLH.

### **Axe 2 : Maîtriser la production de logements**

#### L'estimation de l'évolution de la population

L'estimation concernant l'évolution démographique prévue sur la période du premier PLH 2010-2015 était de 1,2%/an<sup>1</sup>. Les chiffres INSEE montrent une évolution proche de ce qui était attendu avec une évolution annuelle de 1,36% entre 2006 et 2011. Ces résultats reposent cependant sur une périodicité différente de celle du PLH1.

L'évolution de la population par entités territoriales montre cependant quelques divergences entre l'évolution attendue pour le PLH et l'évolution constatée entre 2006 et 2011.

**Mont-de-Marsan** : évolution 2006-2011 de 0,6%/an (INSEE) pour une évolution attendue par le PLH1 de 0,9%/an.

**Saint-Pierre-du-Mont** : évolution 2006-2011 de 2,1%/an (INSEE) pour une évolution attendue par le PLH1 de 1,6%/an.

**Villages** : évolution 2006-2011 de 2,6%/an (INSEE) pour une évolution attendue par le PLH1 de 1,6%/an.

#### Une production de logements en dessous des objectifs

L'estimation des besoins en logements tient compte :

- De l'évolution du nombre de résidences principales,
  - o A partir des objectifs démographiques concernant la population (évolution de 1,2%/an) et la taille des ménages prévisible en 2015 (2,16).

---

<sup>1</sup> Source : Programme d'actions PLH 2010-2015

- De l'évolution du nombre de résidences secondaires
  - o Considéré comme sensiblement stable (autour de 3%)
- De l'évolution du nombre de logements vacants
  - o En diminution, pour atteindre un taux autour de 7% en 2015
- Du renouvellement du parc.

Les besoins en logements ainsi calculés sont de **2840 logements supplémentaires sur la période du PLH, soit 473 par an entre 2010 et 2015.**

Par entités territoriales, les objectifs portent à 289 lgts/an pour Mont-de-Marsan, 77 lgts/an pour Saint-Pierre-du-Mont et 107 lgts/an sur les villages<sup>2</sup>.

Les données sit@del montrent les résultats suivants :

- **211 logements commencés par an de 2010 à 2013 sur la CA du Marsan ;**
- 71 logements commencés par an de 2010 à 2013 à Mont-de-Marsan,
- 46 logements commencés par an de 2010 à 2013 à Saint-Pierre-du-Mont,
- 94 logements commencés par an de 2010 à 2013 sur les villages.

Les résultats sont donc en dessous des objectifs à l'échelle de la CA du Marsan. C'est principalement à Mont-de-Marsan que la production a été insuffisante par rapport à ce qui était prévu, avec un volume de logements commencés 4 fois inférieur aux objectifs. *Il est cependant nécessaire de nuancer ces résultats au regard de la fiabilité de la source sit@del qui peut avoir tendance à sous-estimer la production réelle.*

#### La mobilisation des opportunités foncières avec l'EPFL

Par l'intermédiaire de l'EPFL des Landes, 7 communes ont acquis du foncier depuis 2007. Ces communes sont Gaillères, Benquet, Lucbardez-et-Bargues, Campet-et-Lamolère, Saint-Pierre-du-Mont, Bretagne-de-Marsan et Mont-de-Marsan. Les acquisitions ont été réalisées en vue de constituer des réserves foncières (Mont-de-Marsan, Benquet, Gaillères) ou de réaliser des opérations d'aménagement dans le domaine de l'habitat (lotissements, résidence séniors, logements sociaux...).

### **Axe 3 : Proposer une offre plus diversifiée**

#### L'accession sociale peu développée sur le territoire

L'un des objectifs de l'axe 3 est de permettre l'accession sociale à la propriété.

En 2010, 289 ménages ont bénéficié du PTZ sur la CA. En 2011, ce sont 318 ménages qui ont obtenu un PTZ. Cette petite hausse s'explique par l'ouverture du dispositif à l'ensemble des ménages, sans condition de ressources.

---

<sup>2</sup> Source : Programme d'actions PLH 2010-2015

On observe une chute du nombre de PTZ à partir de 2012, qui s'explique par un nouveau changement des modalités d'octroi : l'éligibilité des ménages est à nouveau conditionné par les ressources du ménage et ne peut plus bénéficier à l'ancien.

Une seule opération n'a été réalisée en PSLA sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo (*18 logements : Hameaux des trois Rivières par la Clairsiennaise en 2015*), bien que Mont-de-Marsan Agglomération apporte depuis 2011 une aide financière de 3000€ par logement conventionné PSLA en construction ou en acquisition amélioration.

#### Les objectifs de production de logements locatifs sociaux non atteints en termes de volume

L'objectif retenu par le conseil communautaire est d'atteindre 12,4% des résidences principales en fin de PLH. Il s'agit donc de **produire 135 logements locatifs sociaux par an sur Mont-de-Marsan Agglo**, soit près de 29% de la production nouvelle.

L'objectif en termes de répartition territoriale est de tendre vers<sup>3</sup> ;

- 62% de la production à Mont-de-Marsan, c'est-à-dire **84 logements sociaux par an** (soit 29% de la production de Mont-de-Marsan),
- 23% à Saint-Pierre-du-Mont, soit **31 logements sociaux par an**,
- et 15% sur les villages, soit **20 logements sociaux par an**.

Les résultats 2010-2014 (SISAL) montrent une production nettement en dessous des objectifs sur tous les secteurs avec **un peu moins de 50 logements sociaux** produits par an sur Mont-de-Marsan Agglomération ;

- 54% de la production avec **27 logements sociaux par an à Mont-de-Marsan** (soit 39% de la production de Mont-de-Marsan),
- 34% de la production avec **17 logements sociaux par an à Saint-Pierre-du-Mont** (soit 36% de la production de Saint-Pierre-du-Mont),
- 11% de la production avec **5,6 logements sociaux sur les villages**.

Cette production inférieure aux objectifs en termes de volume est, notamment pour Mont-de-Marsan, à mettre en lien avec la faible production de logements constatée sur la période. Par ailleurs, l'effort de construction sur cette période s'est davantage concentré sur le projet ANRU.

Sur les communes urbaines en déficit SRU, bien que l'objectif en nombre de logements sociaux à produire ne soit pas atteint, on constate **une part relative élevée de locatif social parmi la production de logements** (39% pour Mont-de-Marsan et 36% pour Saint-Pierre-du-Mont), montrant ainsi l'effort de rattrapage.

#### **Axe 4 : Développer les modes de logement et d'hébergement spécifiques**

##### L'hébergement d'urgence et spécifique pris en considération

---

<sup>3</sup> Source : Programme d'actions PLH 2010-2015

Mont-de-Marsan Agglo apporte une aide annuelle à l'association LISA AL Prado pour son action de Prévention et d'Insertion par le Logement. Par ailleurs, une maison relais d'une capacité de 18 places est gérée par Lisa Prado depuis 2007, ainsi que 8 places de stabilisation. Pour favoriser la transition vers un logement autonome, Lisa Prado propose 12 appartements et 2 chambres en ALT (Allocation Logement Temporaire). Une seconde maison relais a ouvert fin 2012 gérée par l'UDAF (Union Départementale des Associations Familiales des Landes).

Concernant les besoins des gens du voyage, Mont-de-Marsan Agglo est en conformité avec les objectifs du SDAGV depuis janvier 2014.

#### Le développement d'une offre pour les publics très précaires

L'objectif du PLH était de produire 20% de logements en financement PLAI sur la période du PLH, pour apporter une réponse aux besoins des ménages les plus modestes. Cet objectif a été atteint et même dépassé puisque 37% des logements sociaux programmés entre 2010 et 2014 ont été financés en PLAI (source : SISAL 2014).

### **Axe 5 : Recycler et réparer l'existant**

#### Deux opérations de réhabilitation de l'habitat privé ancien

Deux opérations pour l'amélioration de l'habitat privé recouvrent l'ensemble du territoire de Mont-de-Marsan Agglo. Une opération de renouvellement urbain (OPAH RU) a débuté en janvier 2012. Elle concerne le cœur de ville de Mont-de-Marsan et a pour objectif de redynamiser le centre-ville et d'améliorer l'offre locative en produisant du logement conventionné. Pour l'ensemble du territoire de l'agglomération, un Programme d'Intérêt Général (PIG) a pour objectif de lutter contre l'habitat indigne et de favoriser le maintien à domicile.

Entre 2012 et 2014, ces opérations ont permis **l'amélioration de 227 logements, pour un objectif de 234**. Une montée en puissance du dispositif a été constatée en 2014, notamment envers les propriétaires occupants.

#### Des actions de réhabilitation du parc social public

Le quartier du Peyrouat a bénéficié d'une opération lourde dans le cadre d'un **projet de rénovation urbaine** (ANRU) qui aura permis la démolition de 278 logements et la reconstruction de 152 dont 90 sur site.

Par ailleurs, l'OPH des Landes (XLHabitat) a engagé un programme de réhabilitation sur une partie de son parc sur Mont-de-Marsan Agglo, où **217 logements ont été réhabilités**. Ce sont notamment l'amélioration de l'efficacité énergétique et la diminution des émissions de gaz qui ont ainsi été recherchés.

### **Axe 6 : Renforcer les partenariats**



## Programme Local de l'Habitat 2017-2022 – Mont-de-Marsan Agglomération

Un poste de chargé de mission Habitat a été créé sur la CA afin d'assurer un contact permanent avec les communes et les partenaires et de suivre la bonne mise en œuvre des actions du PLH. Par ailleurs, Mont-de-Marsan Agglo est associée à la révision du Schéma Départemental des Gens du Voyage.

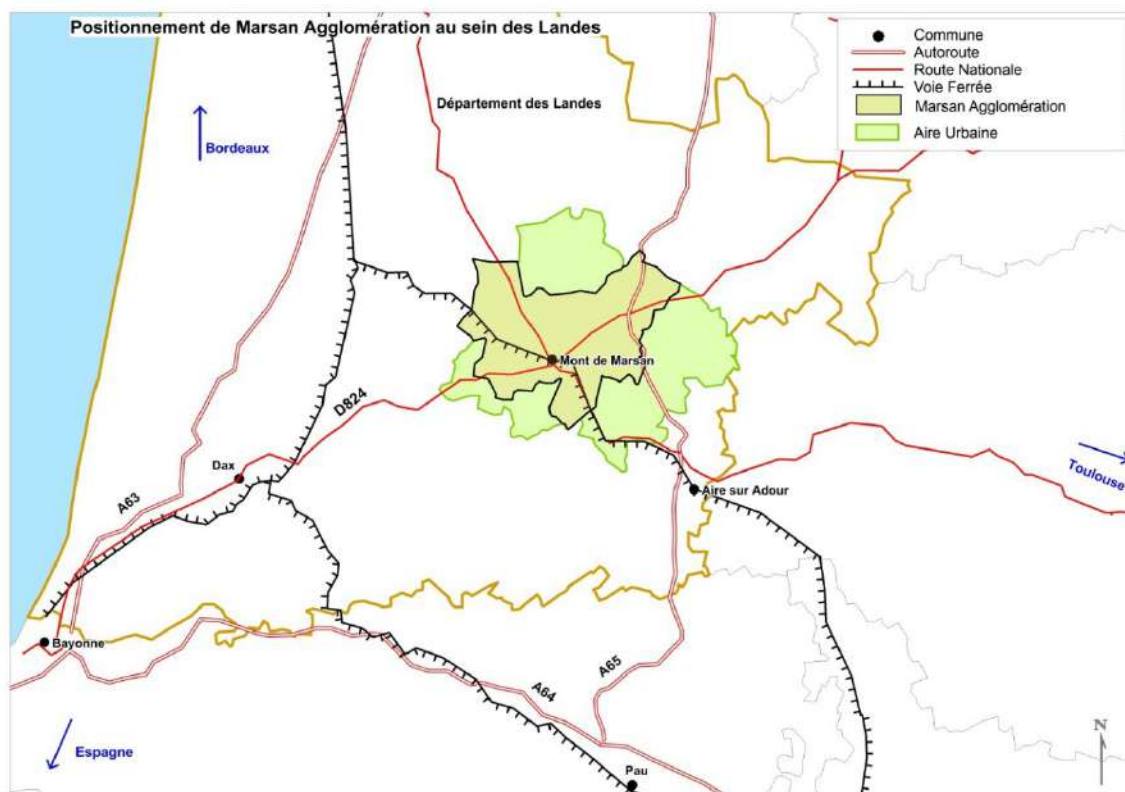
## 1.4. Contexte territorial

### Un territoire au cœur des Landes

Situé au Centre – Est du plus vaste département de France en terme de superficie, Mont-de-Marsan Agglo avec ces 53 526 habitants en 2011, constitue le deuxième pôle démographique du département, juste après le Grand Dax (54 134 habitants). L' Agglomération concentre 14% de la population des Landes, dont Mont-de-Marsan est la préfecture.

Mont-de-Marsan Agglo, à 80 km de la côte atlantique, est assez peu impactée par le tourisme littoral contrairement à une large partie du département. L'agglomération est située à proximité de la plus grande forêt d'Europe (le massif des Landes) qui, avec l'exploitation du pin, apporte au territoire une grande richesse économique et écologique. La partie Sud-Ouest du département contraste avec ses vallons aux pieds des Pyrénées, son élevage et ses cultures. La proximité de Mont-de-Marsan Agglo avec ces différentes entités paysagères participe à son attractivité et à son développement.

Le pôle économique de Mont-de-Marsan se caractérise par l'importance du secteur public, avec la base aérienne 118 qui génère 3500 emplois direct mais aussi 7500 emplois indirects dans sa zone d'influence. Ainsi pour 6 communes de l'agglomération, 1 emploi sur 5 dépend de la base aérienne et jusqu'à 1 sur 4 à Mont-de-Marsan. Le centre pénitentiaire (230 emploi), des structures de santé et des industries agro-alimentaires assurent également un dynamisme économique à l'agglomération. L'activité est également marquée par une forte activité tertiaire avec de nombreux commerces. L'aire urbaine reflète ce dynamisme puisqu'elle s'étend au-delà de l'agglomération et comprend en tout 47 communes (près de 70 000 habitants).



A moins de 150 km de Bordeaux, Mont-de-Marsan Agglo entretient des relations privilégiées avec la métropole régionale, mais aussi avec les villes moyennes plus proches comme Pau, Dax, Agen et Auch. L'agglomération est relativement bien reliée à ces villes avec un réseau de routes départementales et autoroutes structuré en étoile autour de Mont-de-Marsan.

En dépit de sa situation stratégique, l'agglomération n'est pas dotée d'une infrastructure ferroviaire suffisante, avec une offre relativement pauvre (une seule ligne pour le transport des voyageurs : Mont-de-Marsan – Bordeaux). L'agglomération sera cependant impactée par le projet de LGV Paris-Espagne, dont une gare devrait être implantée sur le territoire et permettra une meilleure accessibilité. Les conséquences de cette nouvelle infrastructure (à échéance 2030) doivent être anticipées et prises en considération par l'agglomération dans les projets de développement économique et urbain.

### **Echelles et périmètres d'analyse**

La position géographique de l'agglomération et son influence sur le reste du département nécessite de considérer le territoire à une échelle plus large que celle de l'EPCI. C'est pourquoi, le diagnostic s'attachera à analyser les caractéristiques et les évolutions socio-démographiques et économiques du territoire en les comparant avec l'échelle de l'aire urbaine et du département.



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 base son analyse sur 3 périmètres définis par l'armature urbaine actuelle du territoire, à savoir ;

- Le principal pôle urbain : Mont-de-Marsan, dont la position doit être confortée
- Le second pôle urbain : Saint-Pierre-du-Mont
- Les 16 villages

Pour Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont, un découpage infra communal basé sur les secteurs IRIS permettra une analyse plus fine, notamment concernant le parc de logements et le profil des habitants.



## 2. Les dynamiques démographiques et résidentielles

---

## 2.1. La situation et l'évolution démographique

### Près de 53 600 habitants répartis sur 18 communes

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, les 18 communes de Mont-de-Marsan Agglo comptent **53 575 habitants**. La répartition de ces habitants constitue un parfait exemple de la diversité des communes constituant l'Agglomération et de la configuration du territoire :

- La zone urbaine, composée de deux communes, Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont, réunit 40 243 habitants soit 75% de la population,
  - o dont 31 018 à Mont-de-Marsan, soit 58% de la population de l'EPCI.
- Les 25% restant se répartissent entre les 16 villages, qui comptent chacun entre 177 habitants (Bostens) et 1609 habitants (Saint-Perdon).

Les besoins en termes d'habitat, d'aménagement et de services à la population sont donc très inégaux entre les communes urbaines et les villages.

Ce déséquilibre se traduit nettement dans la densité des communes. Les villages affichent des densités largement inférieures à celles des deux communes urbaines. Cette faible densité est souvent à relier à une urbanisation sous forme de hameaux ou lotissements multiples, ce qui complexifie les tâches des communes en termes de :

- Gestion des réseaux divers (électricité, approvisionnement en eau, assainissement, etc.) ;
- Gestion des voiries communales ;
- Maintien de la vie villageoise.

Il résulte également de cette configuration des différences très importantes en termes de moyens et de gouvernance, avec, dans la plupart des villages, des services composés de très petits effectifs et donc des capacités d'action et des moyens plus importants à Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont.

Commune	2012	Part de la population totale	Densité au Km <sup>2</sup>
Mont de Marsan	31 018	58%	841
St Pierre du Mont	9 225	17%	351
<b>Commune urbaine</b>	<b>40 243</b>	<b>75%</b>	<b>637</b>
Benquet	1 557	3%	53
Bostens	177	0%	23
Bougue	673	1%	31
Bretagne-de-Marsan	1 490	3%	115
Campagne	983	2%	29
Campet-et-Lamolère	339	1%	18
Gaillères	573	1%	41
Geloux	723	1%	14
Laglorieuse	543	1%	47
Lucbardez-et-Bargues	558	1%	26
Mazerolles	699	1%	44
Pouydesseaux	915	2%	27
Saint-Avit	581	1%	14
Saint-Martin-d'Oney	1 347	3%	39
Saint-Perdon	1 609	3%	53
Uchacq-et-Parentis	565	1%	15
<b>Village</b>	<b>13 332</b>	<b>25%</b>	<b>32</b>
<b>CA du Marsan</b>	<b>53 575</b>	<b>100%</b>	<b>111</b>
<b>Départ. des Landes</b>	<b>392 884</b>	<b>-</b>	<b>43</b>

### Un territoire dynamique

Avec 53 526 habitants en 2011, la croissance démographique atteint 1,36% en moyenne par an entre 2006 et 2011, soit près de 3500 personnes en plus, croissance supérieure à celle de l'aire urbaine (1,19%/an) et similaire au département (1,35%/an). Cette dynamique démographique s'accroît sur

la période récente puisque le taux de croissance démographique observé entre 1999 et 2006 était de 1,0%/an.

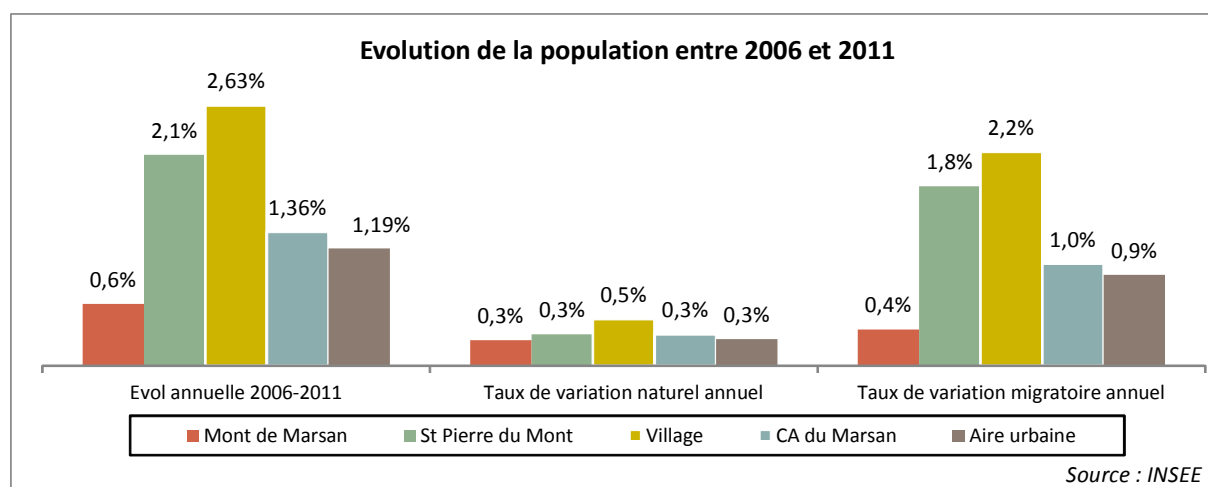
Le solde migratoire traduit une forte attractivité de la CA puisqu'il est de 1,0%/an, contre 0,9%/an sur l'aire urbaine. La croissance s'appuie donc principalement sur l'arrivée de nouvelles populations (2660 habitants de plus entre 2006 et 2011). Le solde naturel est également positif (+0,3%/an, soit 822 habitants en plus entre 2006 et 2011) et est révélateur du maintien d'une vitalité dans le développement des « familles ».

### Une croissance principalement portée par les villages et Saint-Pierre-du-Mont

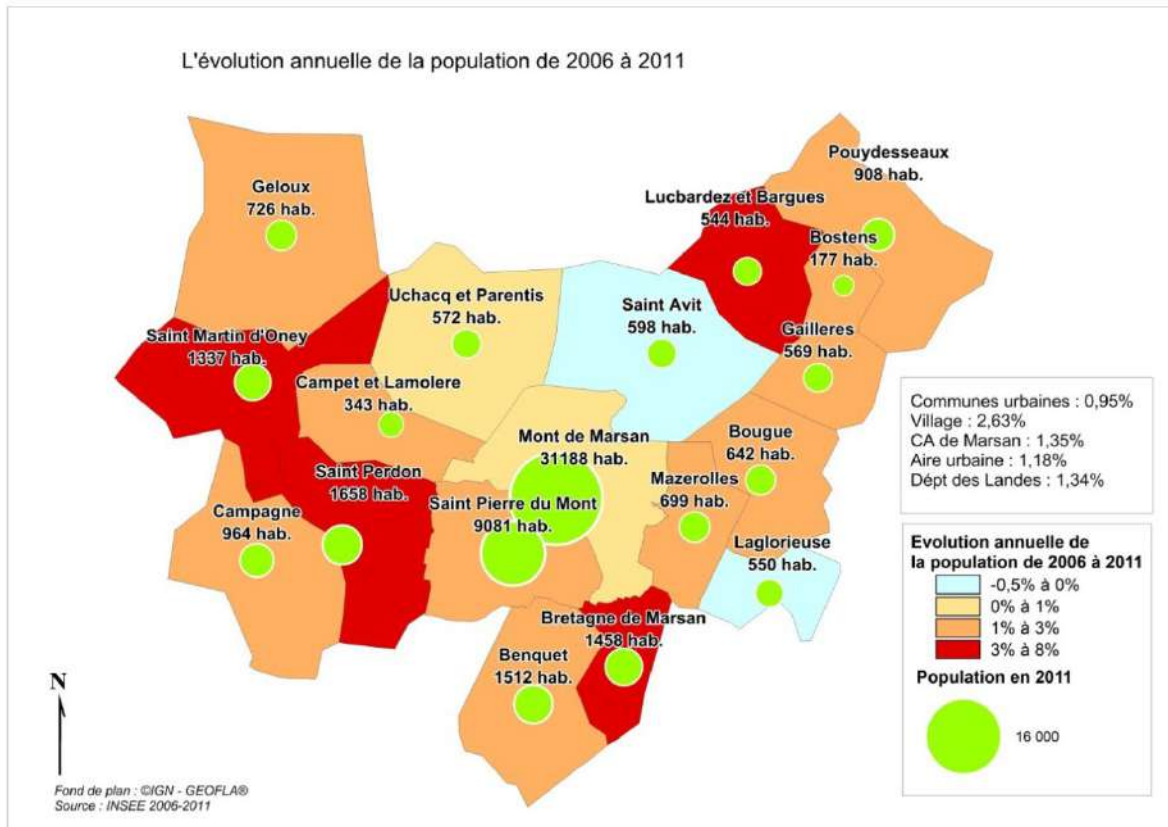
Cette croissance n'est pas homogène sur l'ensemble de l'Agglomération. Si la dynamique démographique sur la ville-centre de Mont-de-Marsan apparaît comme mesurée (0,6%/an), elle s'exprime davantage sur la commune urbaine de Saint-Pierre-du-Mont (2,1%/an) et sur certains villages en périphérie de Mont-de-Marsan (2,6%/an sur les villages), notamment au Sud et à l'Ouest du territoire (5,7%/an à Saint-Perdon soit +400 habitants entre 2006 et 2011 4,2%/an à Bretagne-de-Marsan et Saint-Martin-d'Oney, soit +270 et +250 habitants). On peut donc parler d'un **phénomène de report depuis Mont-de-Marsan en direction de certaines communes périphériques, montrant ainsi une tendance à la périurbanisation**. Les taux de croissance élevés sur certains villages sont cependant à nuancer puisqu'ils peuvent s'expliquer par des opérations de lotissements récents ayant eu un fort impact sur la démographie à un moment donné (plusieurs lotissements récents notamment à Saint-Martin d'Oney et Lucbardez-et-Bargues mais peu de projets à venir).

A l'inverse, les communes au Nord de Mont-de-Marsan connaissent une croissance plus modérée à l'instar de Campet-et-Lamolère (1,15%/an), Uchacq-et-Parentis (0,14%/an) et Saint-Avit, en déprise démographique sur la période 2006-2011 (-0,3%/an). La faible dynamique sur ces communes peut s'expliquer en partie par la proximité de la base aérienne et ces fortes contraintes en termes de nuisance sonore, et donc de constructibilité.

En termes de volume cependant, le gain de population entre 2006 et 2011 se concentre principalement sur la ville-centre de Mont-de-Marsan (960 habitants supplémentaires).





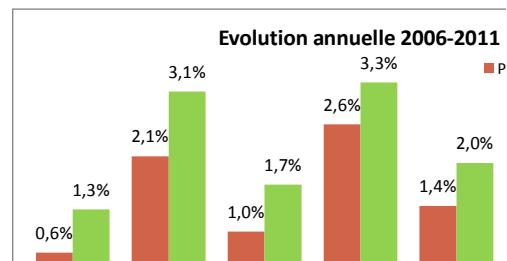
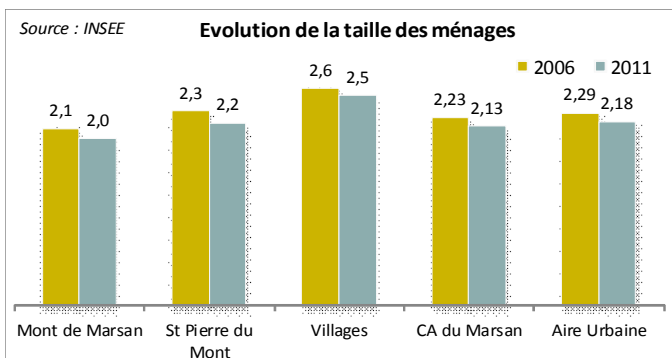


## Un desserrement des ménages marqué

A population constante, le desserrement des ménages crée un besoin accru en logements qu'il faut prendre en compte. Le desserrement est lié à différents facteurs : le vieillissement de la population conduisant à l'augmentation de la part des personnes âgées vivant seules, les séparations des couples ou encore le départ des enfants vers un logement autonome.

On compte 23 976 ménages sur Mont-de-Marsan Agglo en 2011. Du fait d'une croissance du nombre de ménages de 2,0% par an entre 2006 et 2011, soit supérieure à celle de la population (1,36%/an), la CA subit le phénomène de desserrement des ménages : la taille moyenne des ménages passe effectivement de 2,23 personnes en 2006 à 2,13 personnes en 2011 (soit -0,10 personne par ménage), desserrement semblable à celui observé sur l'aire urbaine (-0,11) mais plus élevé que sur le département (-0,06).

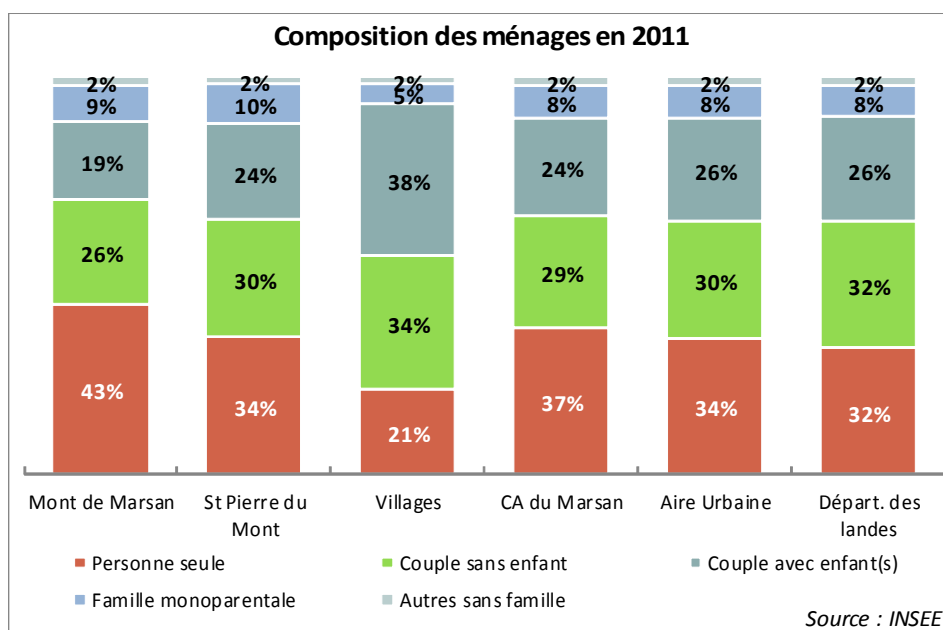
Toutes les communes de la CA sont concernées par ce desserrement des ménages à des degrés divers.



## 2.2. Le profil sociodémographique de la population

### Un territoire au profil familial en dehors du pôle urbain

A l'échelle de l'agglomération, en lien avec le poids de la ville-centre, la composition des ménages de la CA du Marsan est assez peu familiale par rapport à l'aire urbaine et au département. En effet, on constate une surreprésentation des personnes seules au détriment des ménages avec enfants (37% de personnes seules sur Mont-de-Marsan Agglo contre 32% sur le département et 34% sur l'aire urbaine).



La localisation des familles à l'échelle du territoire illustre la forte dichotomie existant entre la ville-centre de Mont-de-Marsan, la seconde ville urbaine Saint-Pierre-du-Mont, et les villages.

Ainsi, la part des couples avec enfants sur les villages s'élève à 38%. Les communes de Bretagne-de-Marsan et Pouydesseaux se démarquent par une proportion encore plus élevée (respectivement 45% et 43%). La répartition spatiale des familles dessine une localisation préférentielle en bordure Est de l'agglomération.

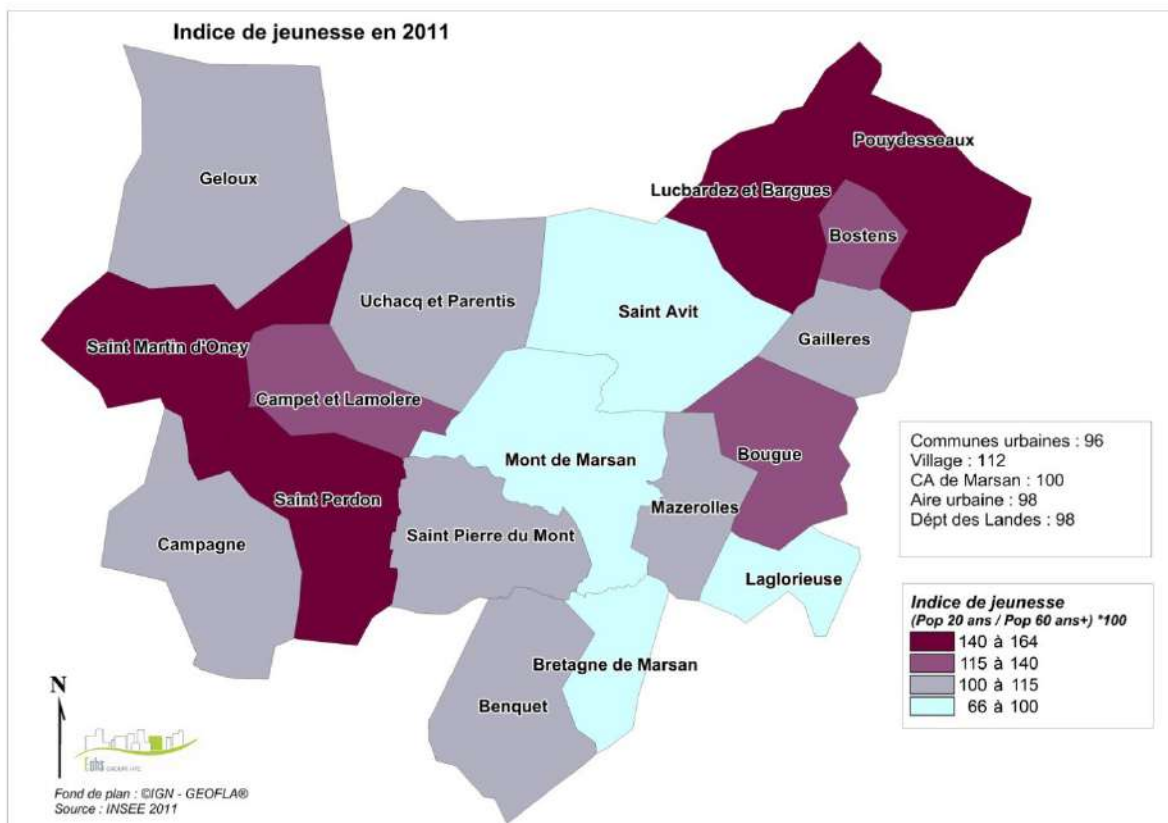
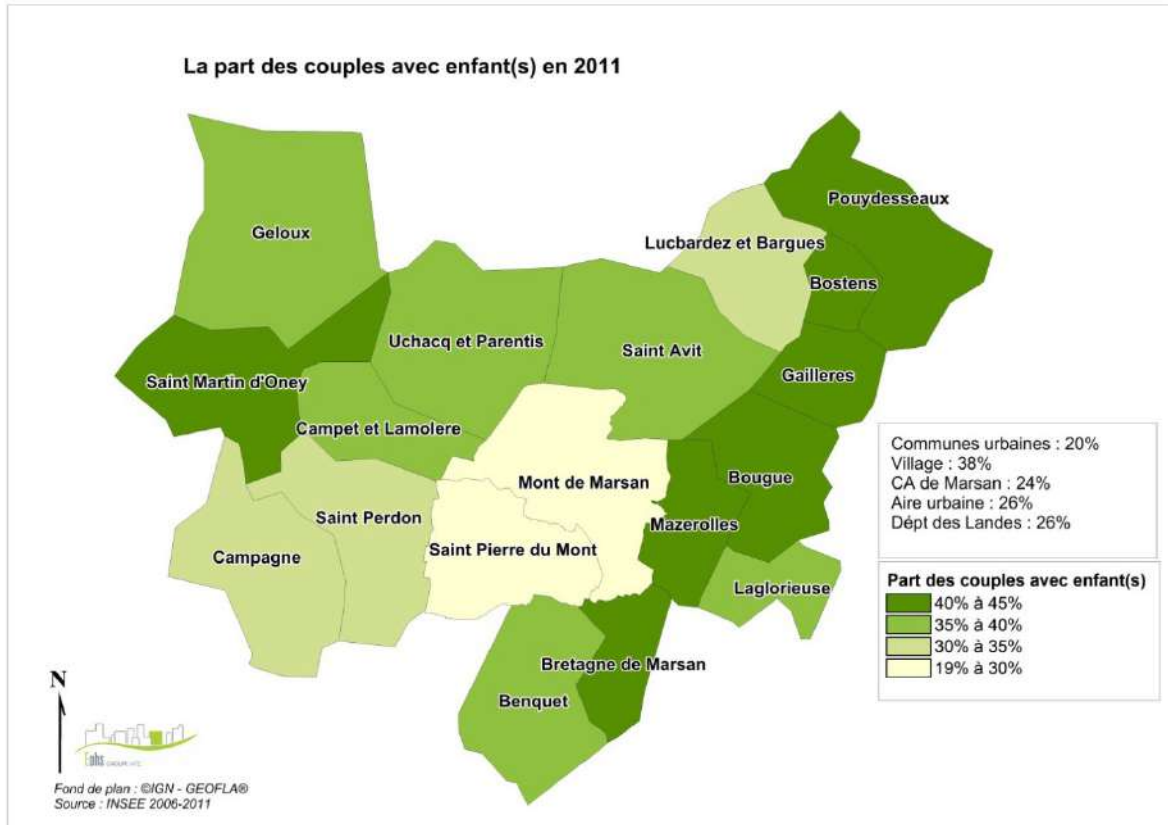
Cette localisation des familles traduit l'expression de critères de choix résidentiels des familles à prendre en compte :

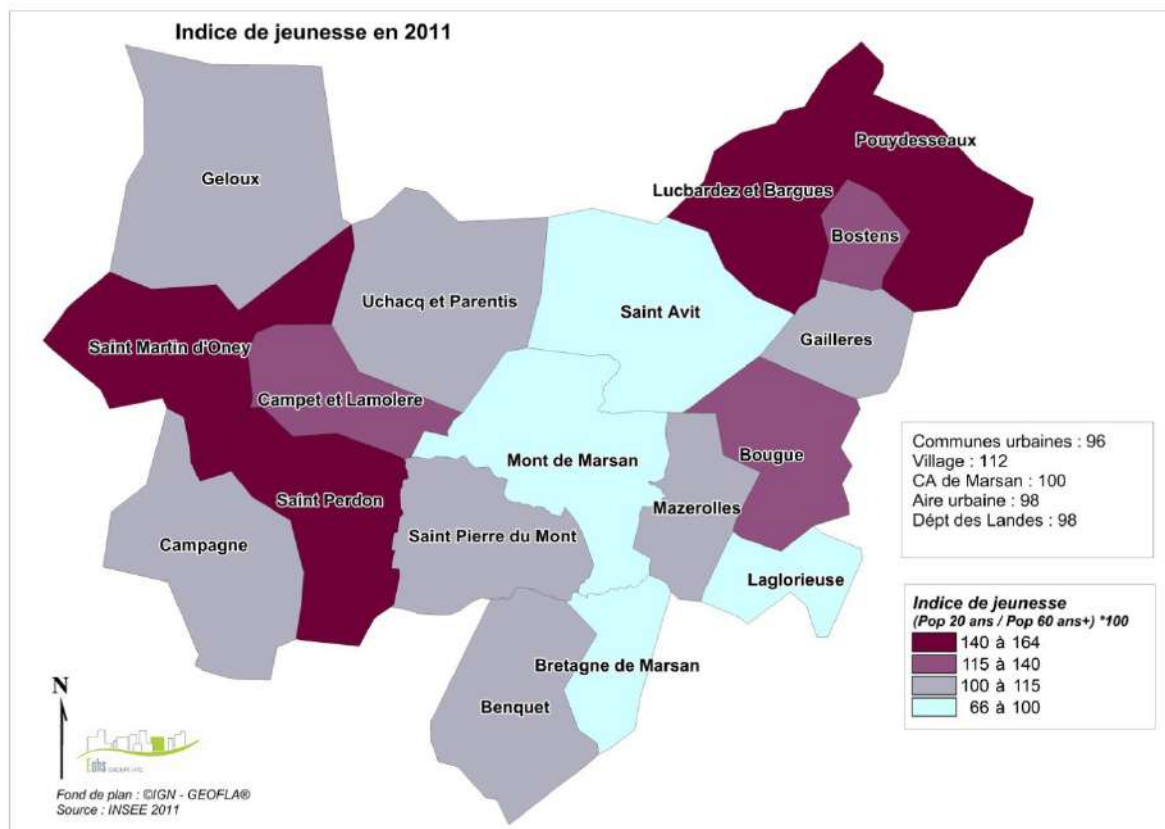
- Une maison en priorité, et donc des communes ayant du foncier disponible et abordable ;
- Nettement plus de typologies familiales (63% de T5 et + contre 39% sur les communes urbaines) ;
- L'accessibilité routière avec l'A65 et donc la proximité des principaux équipements, services et écoles.

A l'inverse, Mont-de-Marsan concentre une part très élevée de personnes seules (43%) à rapprocher de l'une des caractéristiques de la ville : l'offre locative en petites typologies y est plus élevée. Ainsi, elle concentre 71% des personnes isolées de l'agglomération. Quelques villages se distinguent par des proportions un peu plus importantes de personnes vivant seules (Saint-Perdon ; 30%), en lien d'une part avec la présence de propriétaires occupants âgés isolés, d'autre part avec une offre locative notamment en petites typologies un peu plus développée sur ces communes (notamment à Saint-Perdon avec la présence de la cité militaire).

#### *ZOOM sur le centre urbain*

La proportion des familles monoparentales est très importante sur les secteurs comprenant les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (jusqu'à 15% sur le secteur IRIS du Peyrouat contre 9% à Mont-de-Marsan, et 13% sur le secteur IRIS de Lamoustey, contre 10% à Saint-Pierre-du-Mont). Ce profil familial est un facteur connu de fragilité potentielle puisque la monoparentalité accroît les risques de pauvreté et les difficultés éducatives. Sur le cœur de ville de Mont-de-Marsan, les familles monoparentales sont également nombreuses (11 à 12%) mais ce sont surtout des personnes seules qui sont davantage représentées.





### Un territoire qui reste jeune malgré un vieillissement

Mont-de-Marsan Agglo se caractérise par une population relativement jeune, avec un indice de jeunesse de 100<sup>4</sup> en moyenne. Bien que de profil un peu moins familial, la CA a un indice équivalent à ceux observés sur l'aire urbaine et le département (98).

Hors communes urbaines, le territoire montre des indices de jeunesse très élevés, en lien avec le profil familial dominant (indice de jeunesse de 112 sur les villages).

La cartographie de l'indice de jeunesse montre cependant quelques disparités :

- Des communes « très jeunes » au Nord-Est et à l'Ouest avec un indice de jeunesse de 163 à Pouydesseaux, 157 à Saint-Perdon et 147 à Lucbardez-et-Bargues par exemple. Ce constat est à mettre en lien avec le profil familial prédominant sur ces communes ;
- Des villages « plus âgés » en première périphérie de Mont-de-Marsan avec un indice de jeunesse de 66 à Bretagne-de-Marsan et 84 à Laglorieuse. Ce constat est à mettre en lien avec un profil plus aisé sur ces communes à proximité immédiate de la ville-centre, où les

4 Il s'agit du rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus.

prix du foncier sont un peu plus élevés et accessibles à des ménages dont le parcours résidentiel est plus avancé.

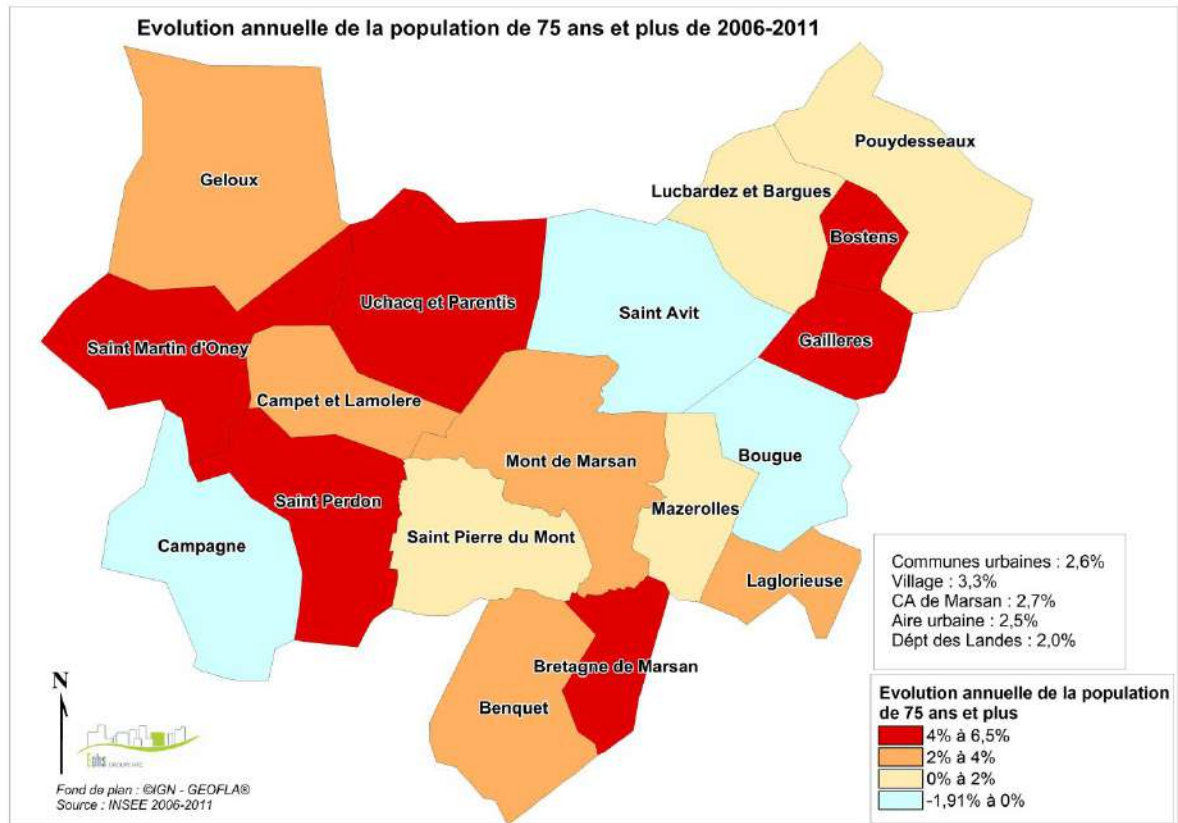
- A l'échelle de Mont-de-Marsan, l'indice de jeunesse est plus faible par rapport à la CA (93) mais on note une surreprésentation des 15-30 ans à Mont-de-Marsan, correspondant à des jeunes en début de parcours, qu'il soit résidentiel ou professionnel, mais aussi des étudiants. Les jeunes âgés de 15 à 29 ans représentent 21% de la population de la ville-centre alors qu'ils ne sont que 18% sur la CA et 14% sur le département.

### **Une problématique de vieillissement de plus en plus prégnante sur le territoire**

Comme les autres territoires, Mont-de-Marsan Agglo est confronté au phénomène de **vieillissement de sa population** : sur la dernière période, on note une croissance importante de la part des plus de 75 ans sur le territoire. Ainsi, la croissance entre 2006 et 2011 des personnes âgées de plus de 75 ans est supérieure à la croissance de l'ensemble de la population. La part des 75 ans et plus représente 8,9% en 2011 contre 8,3% en 2006, soit une évolution de +2,7%/an (pour une croissance démographique de 1,36%/an sur la même période). Cette tendance est similaire sur le département, et sur l'aire urbaine. A noter que l'évolution des 60 ans et plus est encore plus importante que celle des 75 ans et plus (+3,2%/an sur la CA) ce qui laisse entrevoir un vieillissement à venir plus marqué dans la prochaine décennie, à anticiper.

Si quelques communes assurent un rôle d'attraction particulier auprès des seniors, (Bretagne-de-Marsan et Gaillères ; croissance de +6,5%/an et Gaillères ; +5,9%/an), globalement, le vieillissement de la population est une dynamique de fond qui concerne la plupart des communes.

C'est pourquoi, **de nombreux élus réfléchissent à l'opportunité de créer une offre dédiée à des personnes âgées** en centre bourg (Cf partie 5 sur le logement et l'hébergement des publics spécifiques). Par ailleurs, le Programme d'Intérêt Général de l'agglomération intervient auprès des seniors en aidant à l'adaptation des logements.



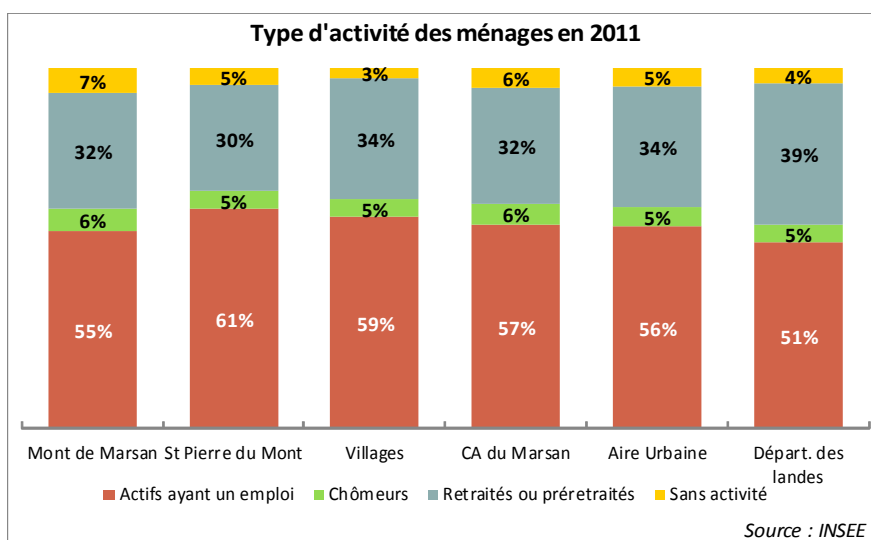
## 2.3. Le profil socio-économique de la population

### Une situation plutôt favorable face à l'emploi

Sur Mont-de-Marsan Agglo, la part d'actifs ayant un emploi est comparable à l'aire urbaine mais plus élevée que la tendance départementale (57% contre 51% dans les Landes).

En lien avec la distribution par âge sur les différents territoires, c'est sur les villages que l'on retrouve la plus grande proportion d'actifs en emploi (59%). Les communes de Bretagne-de-Marsan et Lucbardez-et-Bargues notamment présentent une forte proportion de ménages actifs occupés (respectivement 70% et 67%). A noter que Bostens, Geloux ou encore Laglorieuse affichent une part de ménages retraités élevées (47%, 38% et 37%).

Malgré une population jeune, **la situation face à l'emploi est un peu moins favorable sur la ville centre de Mont-de-Marsan**, où 55% des 15 ans et plus sont actifs en emploi, avec une proportion légèrement plus élevée de chômeurs (mais aussi de ménages sans activité, du fait de la prise en compte des étudiants dans cette catégorie).

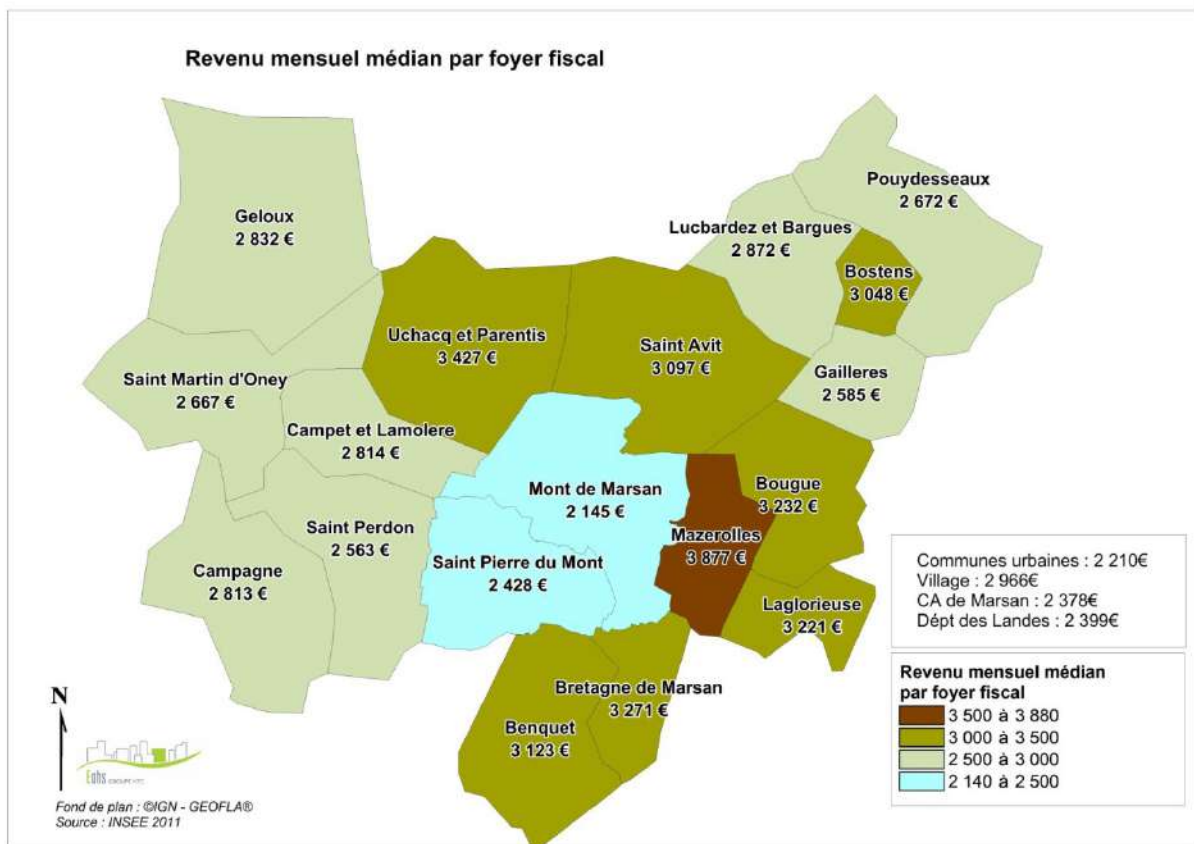
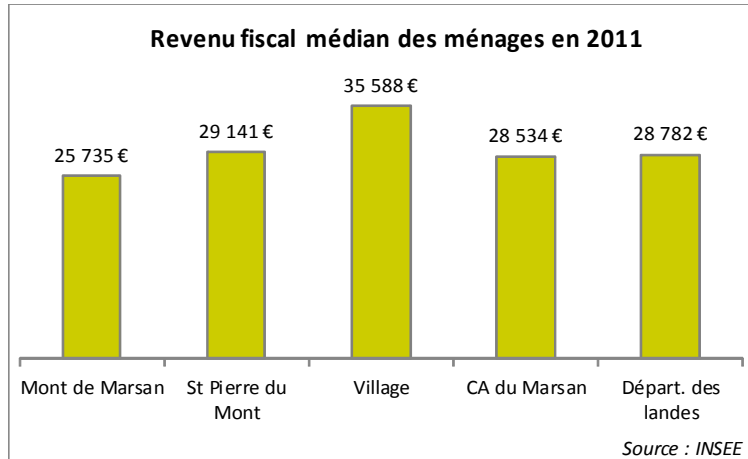


### Des disparités dans les revenus des ménages

Les revenus des ménages de Mont-de-Marsan Agglo sont semblables à ceux observés sur le département, avec un revenu mensuel médian qui s'élève à 2 378€ par ménage (2 399€ sur le département).

On retrouve de **fortes disparités entre les communes au sein de l'agglomération**, avec une première couronne Est nettement plus aisée (jusqu'à 3 880€ de revenu mensuel médian à Mazerolles, 3 400€ à Uchacq-et-Parentis). Ces hauts revenus sont sans doute liés aux emplois de la base aérienne de Mont-de-Marsan. A l'inverse, les revenus médians les plus faibles sont concentrés sur le centre urbain et notamment à Mont-de-Marsan (2 145€/mois), en lien avec un parc locatif privé et social plus développé.



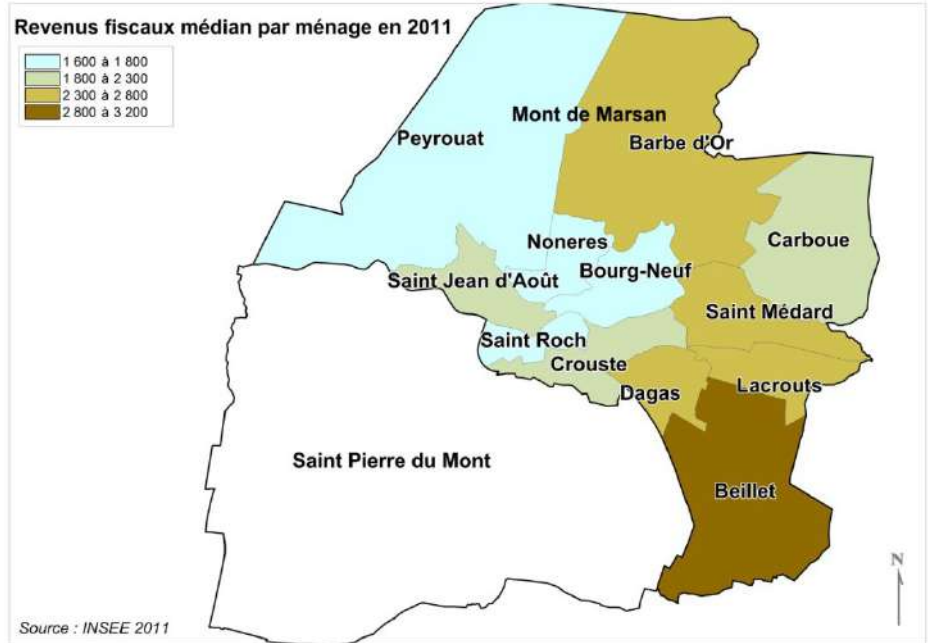


La distribution des revenus traduit aussi **des écarts importants entre les ménages**, davantage marqué que sur le département. En effet, le rapport inter décile (rapport entre les 10% des plus aisés et les 10% les plus précaires) est de 5,9 sur la CA et 6,8 à Mont-de-Marsan contre 5,5 sur le département. Ainsi, tandis que 10% des ménages ont des revenus inférieurs à 842 € par mois, les 10% les plus aisés touchent 5000€ par mois ou plus.

Par ailleurs, les ménages les plus précaires le sont plus que sur le département (moins de 842 € par mois contre moins de 900€ sur le département) et ils le sont encore plus à Mont-de-Marsan (moins de 700€ par mois).

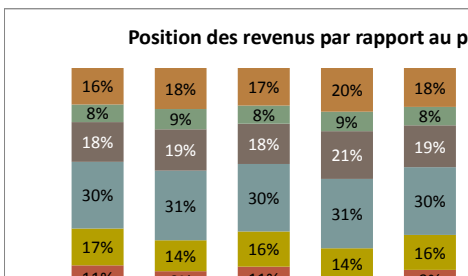
*ZOOM sur le centre urbain : une paupérisation marquée sur le centre de Mont-de-Marsan*

Au sein de la ville de Mont-de-Marsan<sup>5</sup>, on observe de forts contrastes entre les revenus sur les différents quartiers IRIS, notamment entre les quartiers Est, plus aisés, et les secteurs IRIS Centre et Ouest où se concentre la précarité. Les secteurs constituant le centre-ville sont les plus fragiles, avec des revenus mensuels médians de 1605€/mois pour Saint-Roch, 1635€/mois pour Nonères et 1760€/mois pour Bourg-Neuf. Le constat d'une paupérisation, particulièrement marquée sur ce centre, est également fait par les acteurs locaux. Ils dénoncent **une jeunesse de plus en plus fragilisée** notamment par un faible niveau de qualification et par des situations courantes de ruptures familiales difficiles. Le secteur du Peyrouat, sur lequel se situe le quartier prioritaire de la Politique de la Ville, est également parmi les plus pauvres en terme de revenus (1787€/mois).



Le constat d'une paupérisation, particulièrement marquée sur ce centre, est également fait par les acteurs locaux. Ils dénoncent **une jeunesse de plus en plus fragilisée** notamment par un faible niveau de qualification et par des situations courantes de ruptures familiales difficiles. Le secteur du Peyrouat, sur lequel se situe le quartier prioritaire de la Politique de la Ville, est également parmi les plus pauvres en terme de revenus (1787€/mois).

### Un réel besoin en logements accessibles



Malgré des revenus élevés pour une partie des habitants de la CA du Marsan, il n'en reste pas moins que **plus d'une famille sur deux (55%) peut prétendre à un logement locatif social** (plafonds PLUS) soit 13 000 ménages. 25% des ménages de l'EPCI (5 800 ménages) ont même droit à un logement très social (Plafonds PLAI). C'est 1 point de moins que sur le département (26%).

Ces ménages sont davantage représentés à Mont-de-Marsan (28%), en lien avec l'offre. Par ailleurs dans l'agglomération du Marsan, près de 3700 ménages ont des revenus situés sous le seuil de pauvreté<sup>6</sup> (soit 16% des ménages, part comparable au département). *Source : Filocom 2013*

#### Les plafonds HLM

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le type de financement ordinaire pour le logement locatif aidé. L'attribution de ces logements est conditionnée au respect d'un plafond de ressources pour le demandeur du logement (plafond PLUS : environ 20 000€ nets annuels au 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour une personne seule et 26 725€ nets pour un ménage avec 1 enfant). Un logement financé en PLAI, (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est attribué à une personne seule gagnant moins de 11 000€ annuels et 16 000€ s'il s'agit d'un ménage avec 1 enfant (plafond PLAI = 60% du plafond PLUS).

## 2.4. Les modes d'occupation des habitants

### Des statuts d'occupation marqués par la dichotomie centre urbain/villages

<sup>5</sup> L'INSEE ne renseigne pas sur les revenus par IRIS pour la commune de Saint-Pierre-du-Mont

<sup>6</sup> Le seuil de pauvreté filocom 2013 est de 707 euros par mois par Unité de Consommation (hors aides sociales).

Hormis sur la ville-centre de Mont-de-Marsan, le territoire du Marsan est avant tout un territoire de propriétaires. 56% des 24 000 ménages de la CA sont propriétaires du logement qu'ils habitent (contre 60% sur l'aire urbaine et 65% sur le département) et cette part dépasse les deux tiers des ménages dans tous les villages en dehors du centre urbain. Ainsi sur les villages, la part des propriétaires s'élève à 75%, contre 49% à Mont-de-Marsan et 58% à Saint-Pierre-du-Mont.

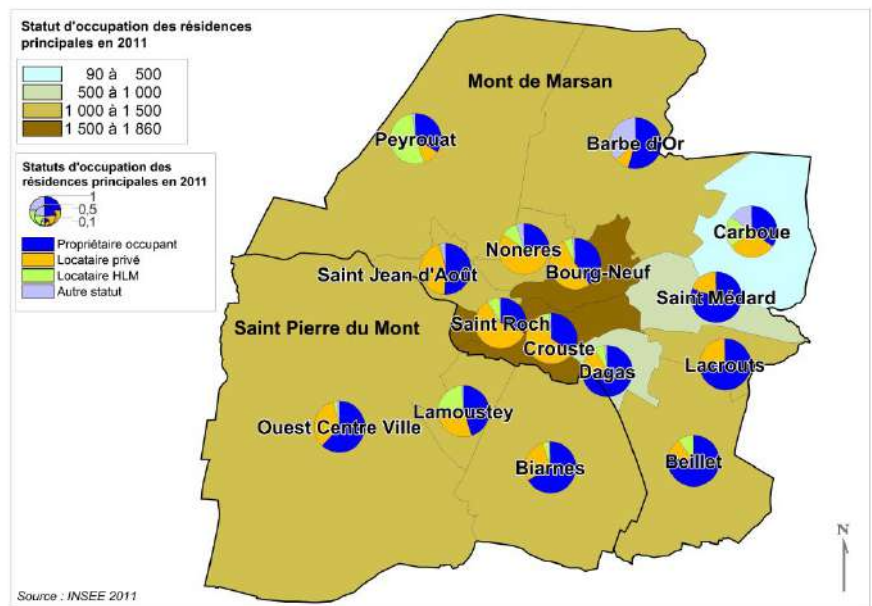
Les deux communes urbaines concentrent 87% du logement locatif (privé et public) pour 78% des résidences principales.

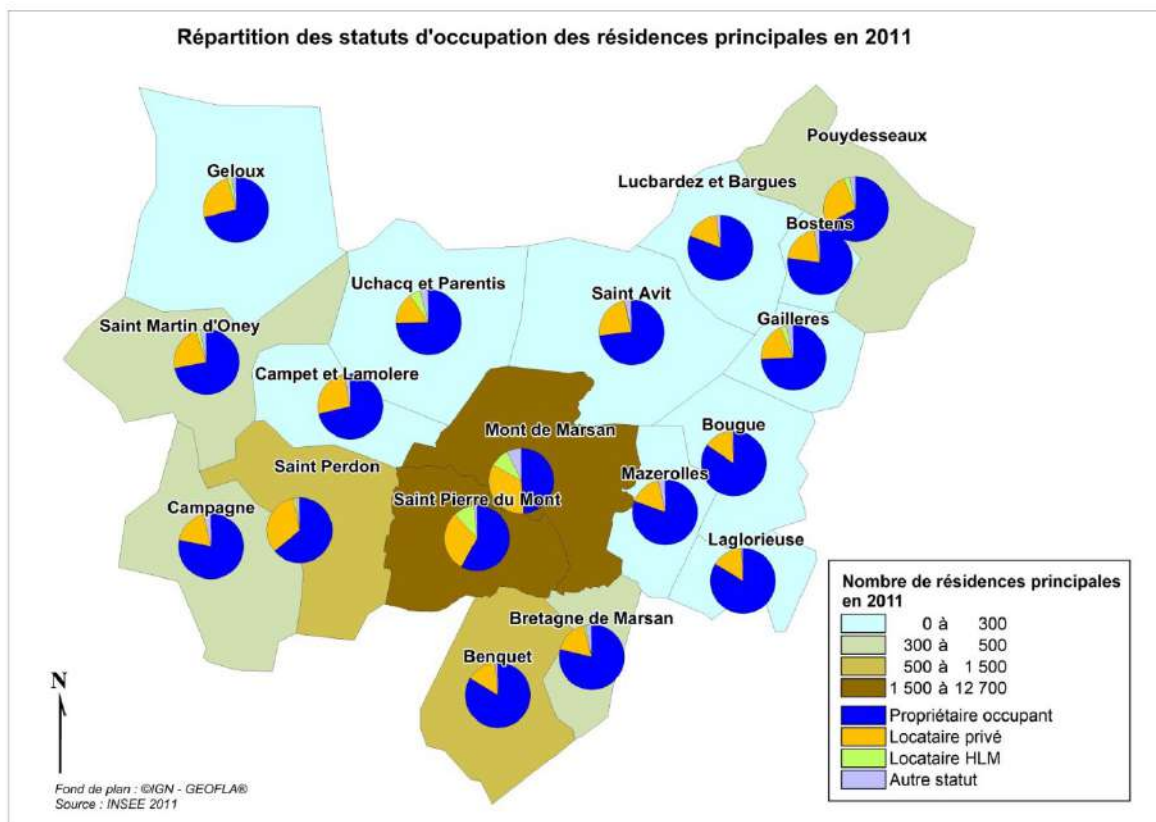
Y compris sur les villages, toutes les communes abritent un parc locatif privé. Ainsi, 31% des ménages sont locataires du parc privé contre 25% sur le département des Landes. Le secteur urbain concentre 85% des locataires du parc privé de l'agglomération (soit 33% de locataires du parc privé). Sur les villages, la part s'élève à 21%. Cette offre en locatif privé peut s'expliquer par la présence de la base aérienne et des emplois qu'elle génère auprès des militaires, qui se logent plus facilement dans le parc locatif en raison de mutations fréquentes.

Les locataires du parc social représentent 8% du parc de résidences principales (contre 6% sur le département). Ce parc social est concentré sur le centre urbain (97% des locataires HLM à Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont). Sur les villages, leur part est quasi nulle (1%) tout comme sur certains quartiers de Mont-de-Marsan.

**Zoom sur le centre urbain**

Le parc social est réparti de manière peu équilibrée sur les communes du centre urbain. Il est essentiellement localisé sur les IRIS Peyrouat à Mont-de-Marsan, où plus de la moitié des occupants sont locataires du parc social, et La Moustey à Saint-Pierre-du-Mont. Le parc locatif privé se concentre quant à lui sur le centre-ville de Mont-de-Marsan. Les quartiers situés à l'Est des deux communes urbaines, en lien avec un profil de population plus aisé, accueillent une large majorité de propriétaires occupants.





### Un parc privé qui joue en partie un rôle de parc social de fait

Des différences sont notables selon le statut d'occupation parmi les ménages en dessous des plafonds PLAI (60% des plafonds HLM PLUS).

Près des deux tiers des ménages logés dans le parc social sont en dessous des plafonds PLAI (soit 1 100 ménages). On peut donc considérer que le parc social joue bien son rôle.

La particularité du territoire de Mont-de-Marsan Agglo réside dans l'importante précarité des ménages locataires du parc privé. Ainsi, **49 % des ménages éligibles à un logement très social (plafonds PLAI) sur l'agglomération vivent dans le parc locatif privé** (contre 39% pour le département) soit près de 3000 ménages. Le taux est particulièrement élevé pour la commune de Mont-de-Marsan où 57% des ménages les plus précaires habitent le parc locatif privé. Ce constat amène à penser qu'une partie du parc locatif privé joue un rôle de parc social de fait et accueille une population très précaire, notamment dans le centre de Mont-de-Marsan. Pour s'y maintenir, ces derniers sont sans doute amenés à faire des concessions sur leurs conditions de confort ou d'occupation.

De même, **un volume important de ménages éligibles à un logement très social sont propriétaires occupants** ; 1559 propriétaires occupants, soit 27% des ménages en dessous des plafonds très sociaux (20% pour Mont-de-Marsan). Ce taux indique une forte précarité chez certains propriétaires, en lien sans doute avec le vieillissement de la population et les faibles retraites. En plus de ces 1559 propriétaires occupants éligibles au parc très social (plafond PLAI), 5311 sont éligibles au parc social (plafonds PLUS) ; des volumes qui légitiment l'OPAH-RU et le PIG en place sur le territoire.

**Statuts d'occupation des ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM**

	Propriétaire occupant		Locatif privé		Locatif HLM / SEM		Autres	
Mont-de-Marsan	769	20%	2217	57%	801	21%	80	2%
<b>Le Marsan Agglo</b>	1559	27%	2899	49%	1151	20%	251	4%
<b>Landes</b>	19391	42%	18252	40%	5962	13%	2322	5%

Source : Filocom 2013

La demande sociale

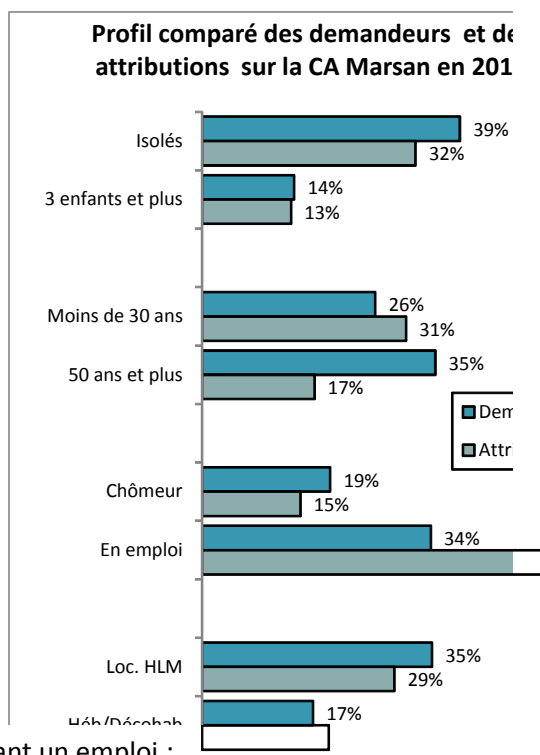
Au 31 mai 2015, un peu moins de 1160 ménages sont demandeur d'un logement social sur la CA du Marsan pour 2127 logements sociaux. Parmi ces demandes, 920 portent sur Mont-de-Marsan et 215 sur Saint-Pierre-du-Mont. La durée moyenne d'attribution est assez rapide puisque plus de 3 demandes sur 5 datent de moins d'un an.

Parmi ces demandeurs on peut constater que :

- Ils sont de **profil plutôt jeune et ont des revenus précaires**
  - 26% ont moins de 30 ans, contre 8% parmi les occupants
  - 79% des ménages ont des revenus inférieurs au plafond PLAI
- **35% de la demande se portent sur des T1/T2** pour 16% de l'offre (RPLS 2014) révélant une tension sur les petites typologies, bien que la rotation soit plus importante sur celles-ci. A l'inverse, 22% des demandeurs souhaitent un T4 et plus, pour 47% de l'offre.

En comparant le profil de ces demandeurs avec celui des attributions, on peut constater :

- Que les attributions favorisent les jeunes :
  - 31% sont âgés de moins de 30 ans, contre 26% pour les demandeurs
- Que les attributions sont moins aisées pour les personnes de plus de 50 ans, plus souvent en demande de mutation
  - 17% sont âgés de 50 ans et plus, contre le tiers pour les demandeurs
- Que les attributions répondent aux besoins des ménages en situations instables face au logement :
  - 19% étaient cohabitant ou hébergés
- Mais qu'elles favorisent les demandeurs occupant un emploi :
  - La moitié occupe un emploi



Par ailleurs, il existe certainement **une demande non exprimée dans les secteurs où il n'y a pas de logement social**, notamment sur les villages, où des habitants en difficulté financière ne se manifestent pas (Cf. point précédent sur les ressources des ménages dans le parc privé). Sur les

villages, les élus disent d'ailleurs n'avoir aucune difficulté à trouver preneur pour occuper les logements communaux (conventionnés ou non) relativement bien développés.

### **L'occupation du parc social**

*NB : L'enquête Occupation du Parc Social de l'OPH des Landes a été réalisée auprès des occupants du parc de logement social de l'OPH des Landes en 2014. L'OPH représentait alors un peu moins de 80% du parc de logement social de l'agglomération. L'enquête 2014 consolidée avec les résultats des autres bailleurs n'est pas encore disponible sur la région Aquitaine.*

Les résultats de l'enquête montrent **une occupation plutôt âgée et peu familiale du parc social** par rapport à l'ensemble du parc. Plus de la moitié (54%) des occupants sont âgés de plus de 50 ans, contre 35% des demandeurs et 37% pour l'ensemble de la population de Mont-de-Marsan Agglo.

41% des ménages du parc social sont des personnes seules. C'est un peu plus que pour l'ensemble de la population de la CA (37%) mais identique au taux observé sur les communes urbaines (41%).

Les résultats montrent que **le parc social héberge des personnes aux situations économiques fragiles**, puisque 69% des ménages logés dans ce parc ont des niveaux de ressources ne dépassant pas 60% des plafonds PLUS (équivalent PLAI). Par ailleurs, la proportion de familles monoparentales est très importante au sein du parc social, avec un taux de 21%, contre 8% pour l'ensemble de la population (9% sur les communes urbaines). Cette situation familiale est un facteur connu de fragilité économique et sociale.

**Le modèle économique du logement social produit doit s'adapter** en fonction de ces observations sur la demande et l'occupation sociale. Il s'agira principalement d'orienter la production en programmant davantage de PLAI et de petites et moyennes typologies (T2 à T4).

### 3. Le parc de logements et les dynamiques urbaines

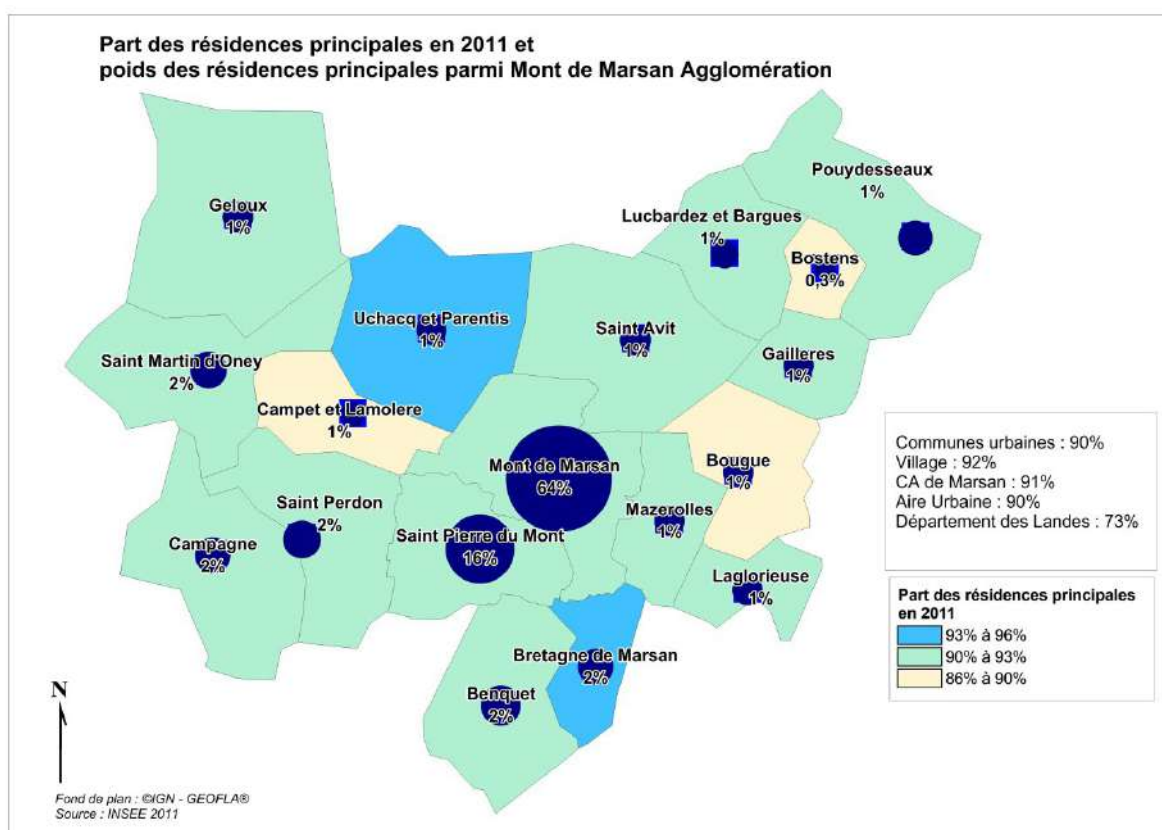
---



### 3.1. Le parc et les dynamiques de construction

#### Une répartition du parc actuel sur la CA concentrée sur le pôle urbain

Parmi les 23 730 logements présents sur la CA du Marsan (INSEE 2011), une large majorité (91%) joue le rôle de résidence principale. La répartition de ces logements renvoie à une armature polarisée avec la ville-centre de Mont-de-Marsan qui concentre 61% des logements de l'agglomération, suivi par la seconde commune du pôle urbain Saint-Pierre-du-Mont, qui en concentre 17%. Les 16 villages concentrent chacun entre 1 et 2% des logements de l'agglomération.



#### Une dynamique de construction importante en dehors de Mont-de-Marsan

De 2006 à 2013, la production totale de logements sur Mont-de-Marsan Agglo a atteint une moyenne de 336 logements par an (2690 logements commencés), soit un indice de 10,7 logements construits par an pour 1 000 habitants. **Cette dynamique de construction correspond à une production dite « raisonnée » en lien avec une croissance démographique dynamique** (1,36%/an entre 2006 et 2011). Cette dynamique de construction semble être maîtrisée puisqu'elle correspond à une croissance dite raisonnée. La production moyenne pour 1000 habitants est plus faible sur l'agglomération par rapport au département où l'indice de construction est de 16,9 mais où le développement s'accompagne d'une hausse de la vacance sur le parc de logements (de 5% en 2006 à 6,5% en 2011 selon l'INSEE).

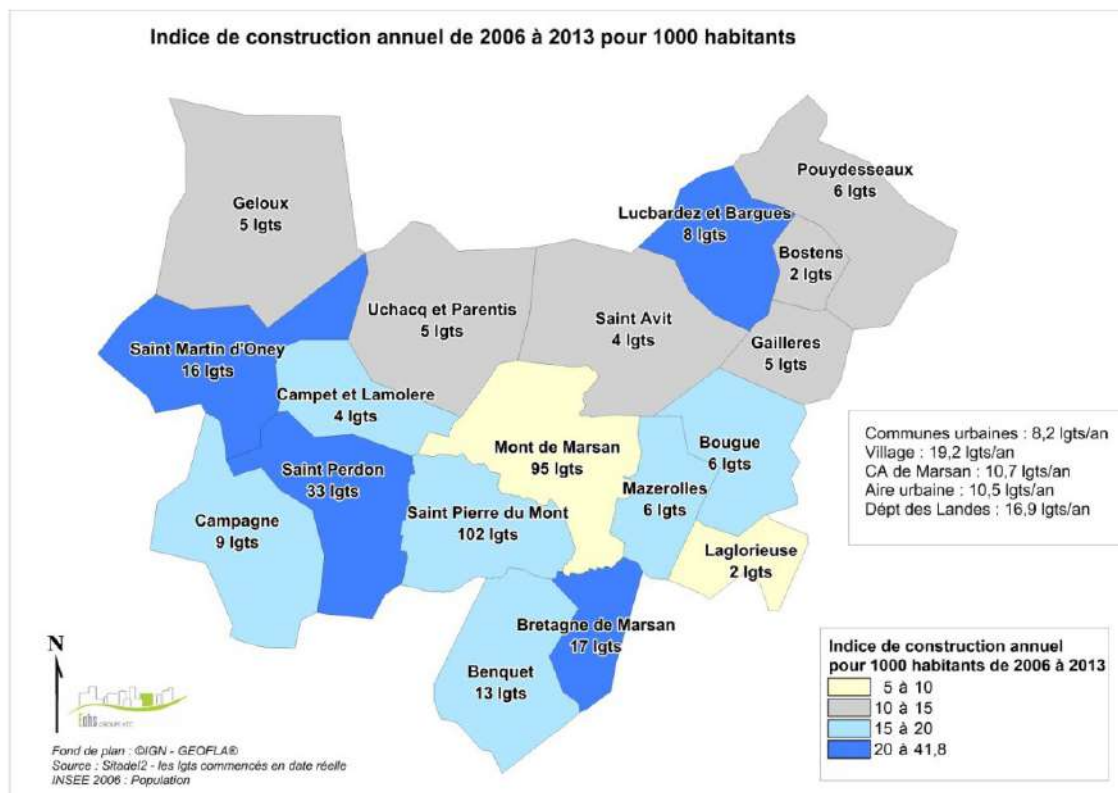
Ratio de production moyenne annuelle de logements pour 1 000 habitants

	Pénurie 0-2	Sous- production 2-4	Production à minima 4-6	Equilibre 6-8	Croissance raisonnée 8-12	Développe- ment 12-16	Sur- production > 16	Production moyenne annuelle 2006-2013
Mont-de-Marsan			▲					95
Saint-Pierre-du-Mont							▲	102
Villages							▲	140
CA du Marsan					▲			336
Landes							▲	3 831

Source : Sit@del2 - MEEDDM/CGDD/SOeS

Les dynamiques de construction sont très hétérogènes entre les communes, en fonction de leur capacité foncière mais aussi de leur volonté de développement et des opportunités. Globalement, en lien avec la dynamique démographique observée précédemment, le développement est plus important sur les communes du Sud-Est de l'agglomération comme à Saint-Perdon, Saint-Martin d'Oney et Bretagne-de-Marsan où l'indice de construction annuel dépasse 20 logements pour 1000 habitants, du fait de lotissements construits sur la période.

A l'inverse, le développement même s'il reste important, est plus mesuré sur certains villages. C'est le cas sur la moitié Nord de l'agglomération, correspondant notamment aux communes en partie contraintes vis-à-vis du foncier du fait de la proximité de la base aérienne (Uchacq-et-Parentis ; 13, Saint-Avit ; 11). C'est le cas également sur certaines communes situées à l'Est de Mont-de-Marsan (Laglorieuse ; 5, Pouydesseaux ; 11).



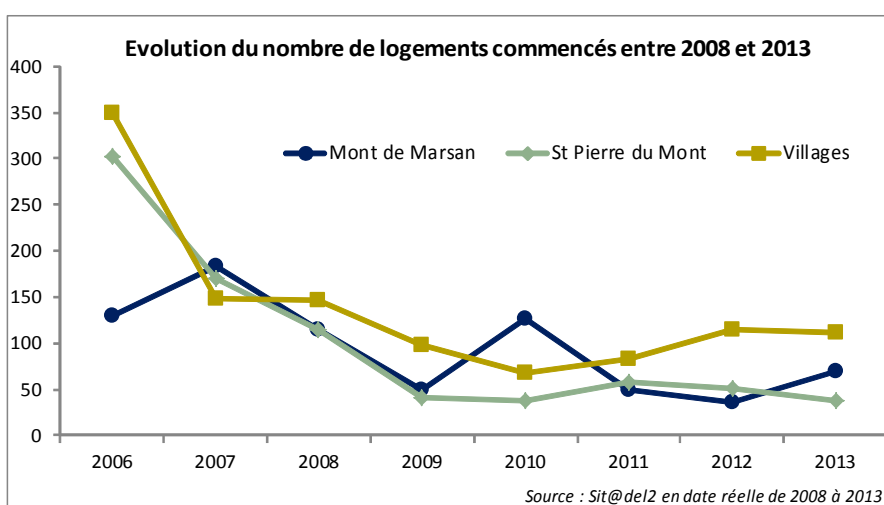
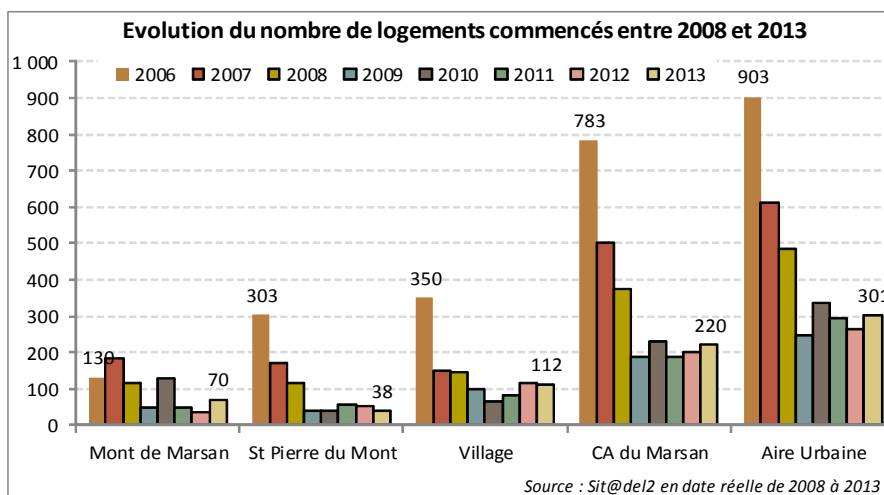
Sur le centre urbain, **Saint-Pierre-du-Mont** montre une dynamique particulièrement élevée avec un indice de 20, mais il est à noter que ce développement s'est accompagné d'une forte hausse de la vacance (de 4,1% en 2006 à 7,8% en 2011 selon l'INSEE). En lien avec un développement

démographique plus mesuré, **la dynamique de construction a été nettement plus faible sur la ville de Mont-de-Marsan**, où l'indice de construction n'est que de 5. Cet écart de développement entre les deux communes du centre urbain est à prendre en considération d'autant plus que Mont-de-Marsan se doit de jouer son rôle de pôle principal de l'agglomération. Cependant ce déséquilibre, en partie dû à une très forte production sur Saint-Pierre-du-Mont de 2006 à 2008, est nettement moins marqué en fin de période.

#### **Un rééquilibrage dans la production récente**

L'évolution du nombre de logements commencés a été **particulièrement forte entre 2006 et 2008 sur le territoire de l'Agglomération**, essentiellement du fait d'une dynamique à Saint-Pierre-du-Mont (près de 200 logements commencés par an) et sur certains villages tels que Bretagne-de-Marsan et Saint-Martin-d'Oney. Le pic de construction en 2006 illustre par ailleurs le développement des produits De Robien sur le Marsan. La construction neuve a ensuite très nettement ralenti sur l'agglomération, notamment en lien avec une forte chute de la construction à Saint-Pierre-du-Mont entre 2009 et 2013 (moins de 50 logements commencés par an). Cette diminution du rythme de production de logements également observée sur l'aire urbaine et le département, est en partie liée à la crise immobilière qui a touché le territoire national.

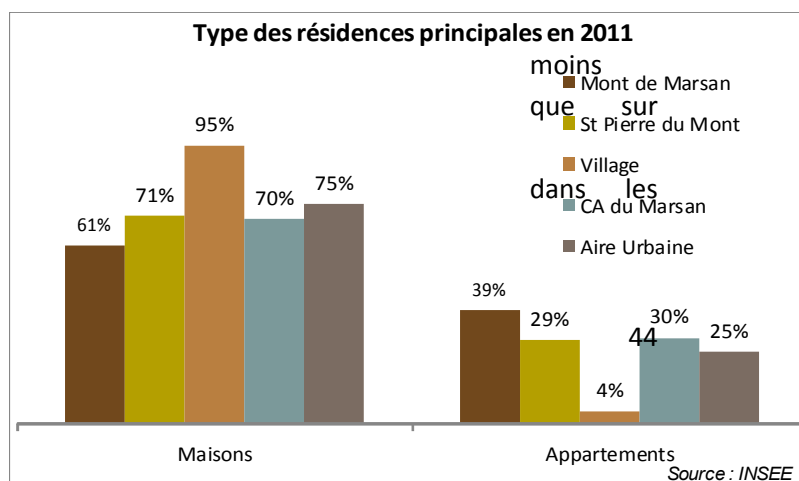
**Depuis 2009, la production est relativement stable sur l'agglomération et on constate une prise d'importance de Mont-de-Marsan dans la construction**, au dépend de Saint-Pierre-du-Mont. En effet, alors que Mont-de-Marsan représentait 26% des constructions neuves entre 2006 et 2008, la ville concentre 32% des nouveaux logements entre 2009 et 2013. Les villages prennent également de l'importance dans la production (de 39% à 46% des constructions).



### 3.2. Les formes urbaines et l'étalement urbain

#### Une prépondérance de l'individuel en périphérie

Le parc de logements individuels bien que majoritaire sur la CA du Marsan est un peu développé qu'à l'échelle départementale et l'aire urbaine. Ainsi, 70% des résidences principales sont des maisons contre 78% Landes et 75% sur l'aire urbaine.

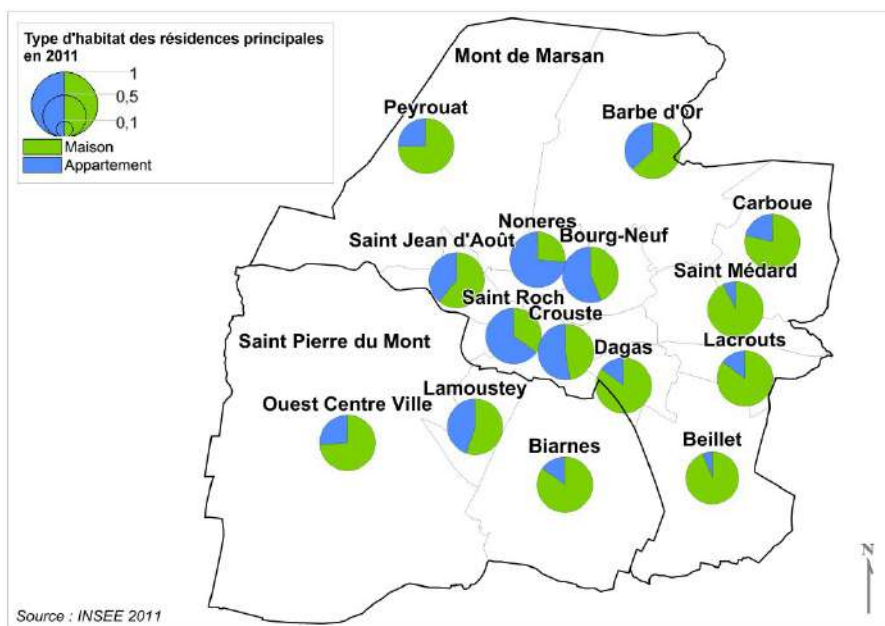


Le poids du pôle urbain influe largement sur ces proportions puisque 39% des résidences principales sont en collectif à Mont-de-Marsan et 29% à Saint-Pierre-du-Mont. Ainsi sur les villages, la part de logements collectifs s'élève à 4% et 12 d'entre eux ont moins de 3% de collectifs. Seule Saint-Perdon présente une proportion plus élevée de collectifs (19%) du fait de plusieurs opérations dites « de Robien » sur cette commune.

Cette prédominance de l'habitat individuel peut poser le problème de la consommation foncière, bien que plusieurs communes aient diminué les surfaces des parcelles de leurs lotissements, souvent dans un objectif de maîtrise des prix.

### ZOOM sur le centre urbain

L'offre en collectifs majoritaire à Mont-de-Marsan est concentrée pour 56% sur les secteurs du centre-ville (74% de collectifs à Nonères, 68% à Saint-Roch et 60% à Bourg-Neuf). Les secteurs Saint-Jean-d'Août, Crouste et Barbe d'Or présentent une répartition plus équilibrée avec une proportion plus élevée d'individuel. Sur les autres secteurs plus éloignés du centre-ville, l'individuel



est majoritaire du fait de la prédominance des quartiers pavillonnaires (Castors notamment). Sur le secteur Peyrouat, l'individuel est dominant également, bien que le Quartier Prioritaire compris dans ce secteur soit majoritairement composé de collectifs, notamment en locatif social et en copropriété.

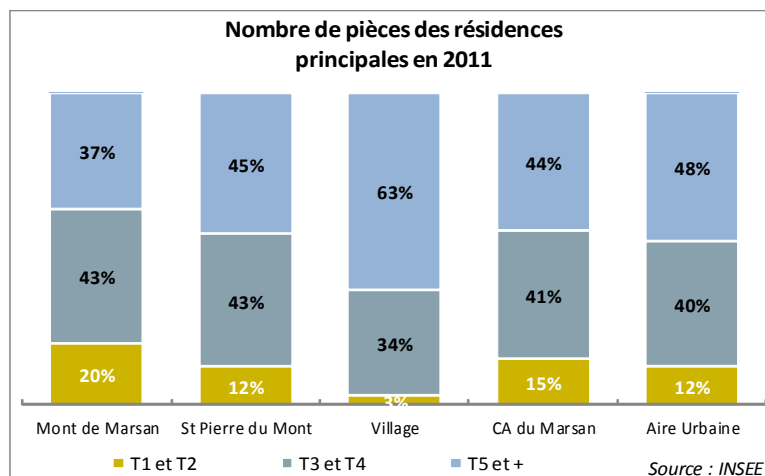
A Saint-Pierre-du-Mont, l'offre individuelle est largement majoritaire sur les secteurs Ouest-Centre-ville et Biarnes, tandis que la répartition est un peu plus équilibrée sur le secteur de La Moustey, avec notamment du collectif sur le Quartier Prioritaire de La Moustey.

### Les petites typologies concentrées à Mont-de-Marsan

44% des ménages habitent dans de grands logements (T5 et plus) et cette proportion est nettement plus élevée sur les villages (63% de T5 et +). Cette forte proportion est essentiellement due au profil atypique du parc de résidences principales sur ce territoire, basé sur un habitat individuel quasi exclusivement sous forme pavillonnaire.

Ainsi, les petites typologies se concentrent à Mont-de-Marsan (20% de T1-T2, contre 3% sur les villages), en lien avec un profil moins familial et une prépondérance du collectif sur la ville centre.

Cette proportion est élevée au regard des échelles de comparaison (département ; 10% et aire urbaine ; 12%).



### Une production neuve majoritairement tournée vers l'individuel...

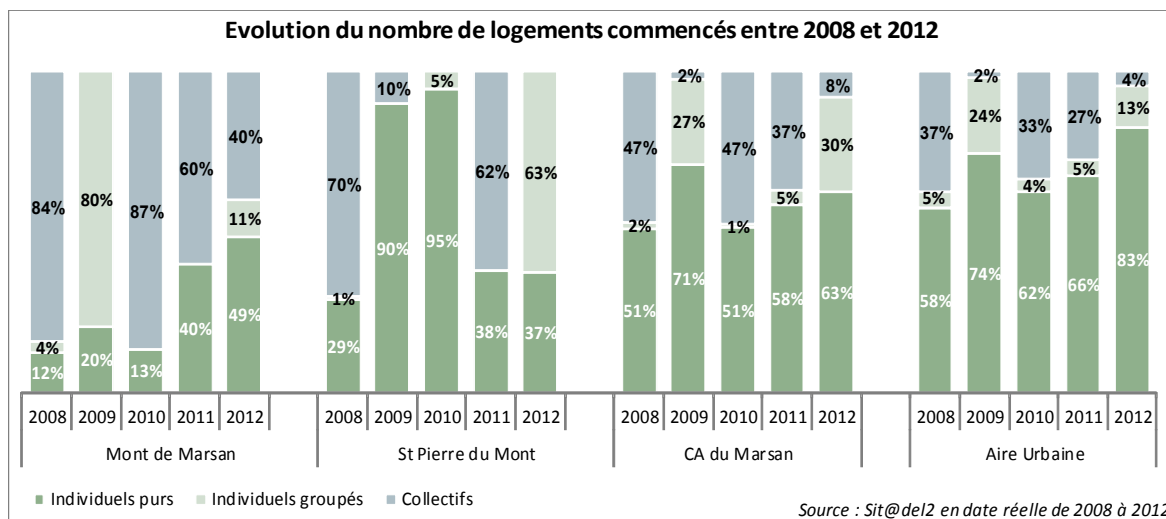
A l'échelle de la CA du Marsan, 68% des logements commencés sont construits en individuel<sup>7</sup> entre 2008 et 2012, dont 57% en individuel pur. Le ratio de logements commencés en individuel pur est inférieur à ce qui est observé sur l'aire urbaine et le département (respectivement 66% et 59%), du fait du poids de Mont-de-Marsan.

La production en collectif et en groupé est en effet concentrée sur la ville de Mont-de-Marsan, avec 66% de collectif et 13% de groupé sur la période.

A Saint-Pierre-du-Mont, près de la moitié des logements sont construits en individuel pur (49%), contre 40% de collectif et 11% de groupé.

Quant aux villages de la CA, ils se tournent essentiellement vers le logement individuel et notamment l'individuel pur (9 logements sur 10 en individuel pur). Seul un village, Bretagne-de-Marsan, a eu une production davantage diversifiée sur la période avec 25% de la construction qui s'est réalisée en individuel groupé. Pour le reste des communes, ce type de logements, pouvant être considéré comme une approche nettement plus durable de l'urbanisation que la maison individuelle, est encore peu développé.

<sup>7</sup> Sont entendu par logements individuels ; les logements individuels purs et les logements intermédiaires. Sont entendu par logements intermédiaires ; les formes d'habitat individuel autre que pavillon au milieu de la parcelle : maisons accolées, maisons jumelées, maisons de ville...



### Une production en collectif qui diminue sur la période

Au cours de la période, la part de l'individuel tend à diminuer à l'échelle de la CA, au profit de l'individuel pur et du groupé. On constate notamment une prise d'importance de l'individuel pur sur la ville de Mont-de-Marsan sur les dernières années (14% d'individuel pur de 2008 à 2010, contre 43% en 2011 et 2012). A l'inverse à Saint-Pierre-du-Mont, la part du collectif diminue au profit du groupé et de l'individuel pur, en lien avec une production de logements moins dynamique ces dernières années avec pour conséquence moins d'opérations d'envergure au profit de la construction pour soi en individuel.

### 3.3. L'offre résidentielle sur le territoire

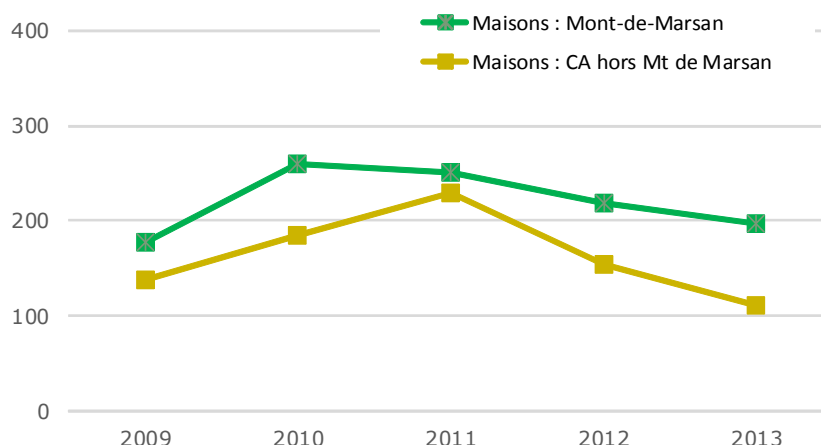
#### **Une diminution progressive des superficies des biens vendus**

385 maisons ont été vendues annuellement en moyenne depuis 2009 sur Mont-de-Marsan Agglo selon la base de la Direction Générale des Finances Publiques. La majorité des transactions (57%) ont eu lieu à Mont-de-Marsan, 19% à Saint-Pierre-du-Mont. La superficie moyenne de ces maisons, de 99 m<sup>2</sup> en 2009, diminue chaque année pour atteindre 93 m<sup>2</sup> en 2013.

Concernant les ventes d'appartement, on compte en moyenne 221 transactions annuellement, dont près de 9 sur 10 à Mont-de-Marsan (86%). On observe également une diminution progressive de la superficie de ces appartements, autour de 51 m<sup>2</sup> en 2013 contre 59 m<sup>2</sup> en 2009, en lien avec une demande qui porte de moins en moins sur des grandes superficies du fait d'une part du phénomène de desserrement des ménages, d'autre part au budget plus restreint d'une partie des ménages.

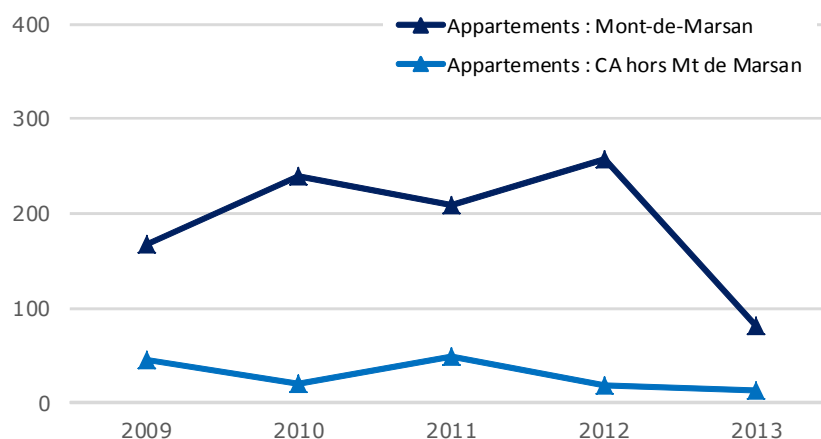


**Evolution du nombre de ventes des maisons**



*Direction Générale des Finances Publiques 2009 à 2013*

**Evolution du nombre de ventes des appartements**

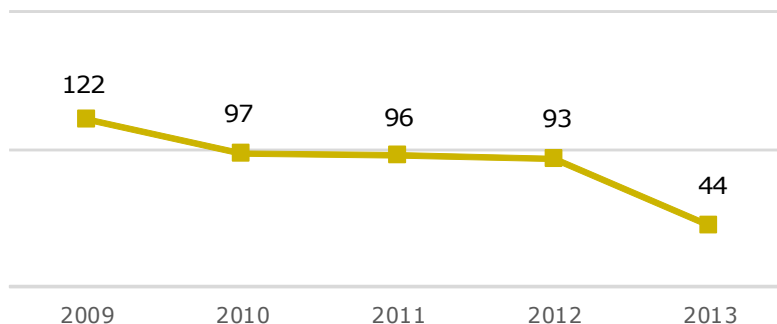


*Direction Générale des Finances Publiques 2009 à 2013*

Enfin, on recense 90 transactions par an de terrains à bâtir sur le territoire. Ce volume est en diminution depuis 2009, sans doute en lien avec des documents d'urbanisme de plus en plus contraints concernant le foncier constructible.

Aux dires des élus, **les surfaces de terrains vendus tendraient à diminuer sur l'agglomération**, du fait notamment de la hausse des prix du foncier (voir point suivant). Certains élus constatent en effet une demande qui va davantage vers des terrains de plus petite superficie, en lotissement. Sur quelques communes, des terrains de très petites superficies se vendent même pour la construction de logements en individuel groupé (Mazerolles, Saint-Martin-d'Oney). Actuellement les surfaces de terrains vendus en lotissements s'établissent autour de 600 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> sur certaines communes (Benquet, Campagne, Mazerolles), tandis qu'elles restent plus importantes sur d'autres communes ; plus de 1000m<sup>2</sup> (Geloux, Lucbardez-et-Bargues, Uchacq-et-Parentis).

Evolution du nombre de terrains à bâtir vendus sur Marsan Agglomération



Direction Générale des Finances Publiques 2009 à 2013

### La promotion immobilière peu compétitive face à l'existant

Le dispositif de défiscalisation De Robien a permis de lancer le marché de la promotion immobilière dans les années 2000 puisque de nombreuses opérations se sont développées dans ce cadre, principalement à Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont. A noter que ces opérations n'ont pas toujours été une réussite en termes de localisation et de loyers de sorties.

La sortie des communes de la CA du dispositif de défiscalisation a ensuite été un frein dans la dynamique de construction. Les opérateurs se sont alors davantage localisés sur la côte landaise et la région bordelaise. Actuellement, le territoire reste peu dynamique en matière de promotion immobilière notamment du fait de prix peu compétitifs (voir point suivant). Mais l'éligibilité de Mont-de-Marsan au dispositif de défiscalisation Pinel devrait permettre d'attirer à nouveau les investisseurs.

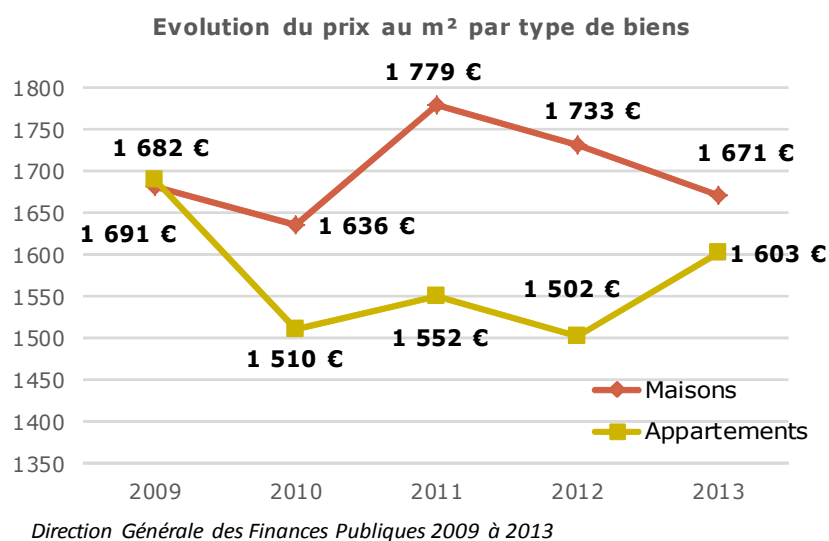
Quelques opérateurs restent régulièrement présents sur le territoire et développent de petits programmes au grès des opportunités foncières. Ils évoquent cependant des contraintes pour se développer sur le centre-ville (ABF, manque de stationnements, charges foncières, concurrence de l'individuel...).

## 3.4. Les gammes de prix

### Des prix moyens au m<sup>2</sup> proches entre les appartements et les maisons

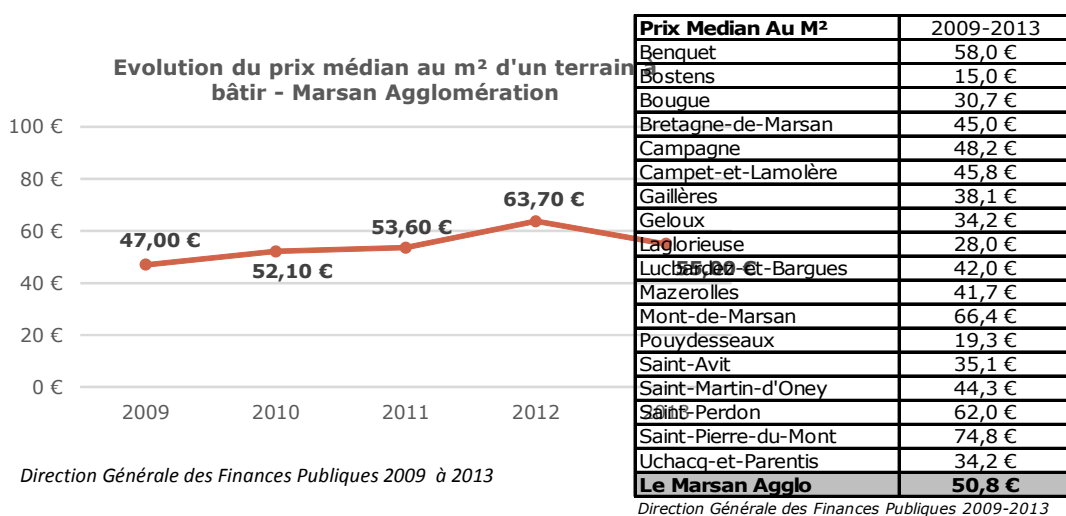
Concernant le marché des transactions immobilières relatif aux maisons d'habitation, la fourchette de prix de vente moyen constaté entre 2009 et 2013 se situe entre 1 100€/ m<sup>2</sup> (Bostens) et 1 900€ / m<sup>2</sup> (Mazerolles, Bretagne-de-Marsan) avec une moyenne de 1 700m<sup>2</sup> pour la CA. Après une hausse en 2011, les prix des maisons diminuent. A Mont-de-Marsan, le prix moyen est de 1730€/m<sup>2</sup>, 1790€/m<sup>2</sup> pour Saint-Pierre-du-Mont.

Concernant les transactions d'appartements, les prix varient autour de 1 550€/m<sup>2</sup>. Ils sont plus élevés à Saint-Pierre-du-Mont, avec une moyenne de 1900€/m<sup>2</sup> entre 2009 et 2013 (sur 89 transactions), contre 1520€/m<sup>2</sup> à Mont-de-Marsan.



### Une hausse des prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir

Les surfaces des terrains à bâtir sur l'agglomération **diminueraient sur fond de hausse des prix du foncier**, puisqu'on observe une augmentation du prix au m<sup>2</sup> depuis 2009. Ainsi, la surface des parcelles semble constituer une variable d'ajustement pour des ménages disposant d'un budget de plus en plus restreint pour l'acquisition d'un terrain. Les prix restent cependant très variables selon les communes ; ils sont nettement plus élevés en première couronne Sud-Ouest de Mont-de-Marsan (Saint-Pierre-du-Mont, Benquet, Saint-Perdon), correspondant aux communes à la dynamique de construction plus importante. A noter que certaines communes prévoient une forte hausse par rapport aux moyennes observées sur les années précédentes (exemple à Laglorieuse où un prochain lotissement communal pourra difficilement sortir en dessous de 60€/m<sup>2</sup> du fait de contraintes financières).



## Des prix peu compétitifs en promotion immobilière

Avec des prix dans le neuf autour de 2300-2500€/ m<sup>2</sup>, le marché de la promotion immobilière est peu compétitif sur le territoire. Au-delà de ces prix plafonds, les opérateurs trouvent difficilement preneurs et c'est pourquoi, ils éprouvent des difficultés à se développer à Mont-de-Marsan. Les prix varient cependant en fonction des prestations développées et de la localisation des programmes: autour de 2100€ TTC/m<sup>2</sup> parking inclus sur une opération située dans un quartier en développement (Le Peyrouat), jusqu'à 2700€ TTC/m<sup>2</sup> parking inclus sur des opérations de standing en cœur de ville.

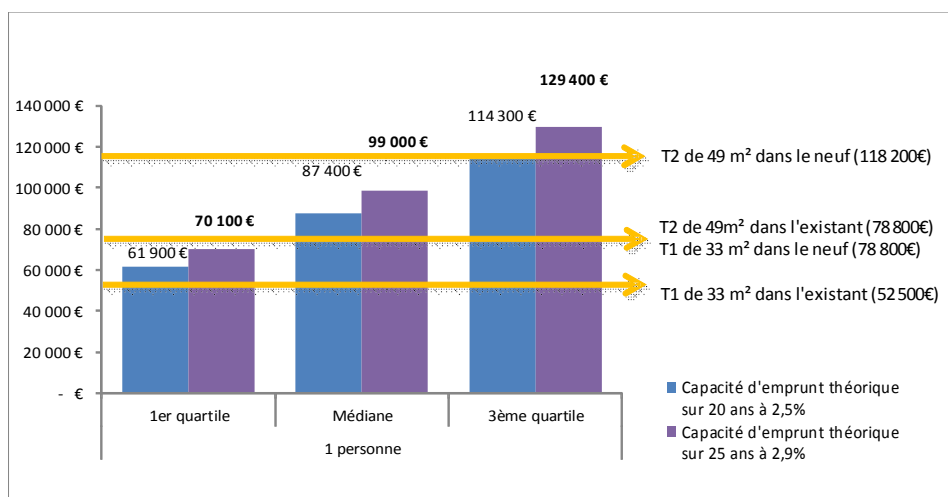
Le territoire reste assez peu dynamique du point de vue de la promotion immobilière du fait des prix en collectif dans l'ancien et surtout en individuel, relativement bas.

## Un marché globalement accessible dans l'existant pour une majorité des ménages<sup>8</sup>

### Le cas de la personne vivant seule :

On suppose que ce ménage cherche à acquérir un appartement T1 dans le neuf ou dans l'existant. A partir du niveau de revenu médian, le ménage de 1 personne pourra théoriquement accéder à un T1<sup>9</sup> dans l'existant comme dans le neuf, sur Mont-de-Marsan Agglo. Pour « 25% des ménages de 1 personne les moins aisés », l'accès à la propriété dans un T1 dans le neuf semble impossible sans apport.

Si ce ménage souhaite un logement avec 2 pièces, il pourra accéder à un T2 dans l'existant dès lors que ces revenus dépassent ceux des « 25% des ménages de 1 personne les moins aisés ». Quant au T2 dans le neuf, seuls « les 25% des ménages de 1 personne les plus aisés » pourront théoriquement y accéder.



<sup>8</sup> La donnée présentée, à savoir la répartition en quartiles des revenus par ménage, donne une information sur les personnes en fonction du niveau de revenus du ménage auquel elles appartiennent. La population est donc divisée en 4 tranches égales en nombre et le niveau de revenu indiqué est celui du ménage.

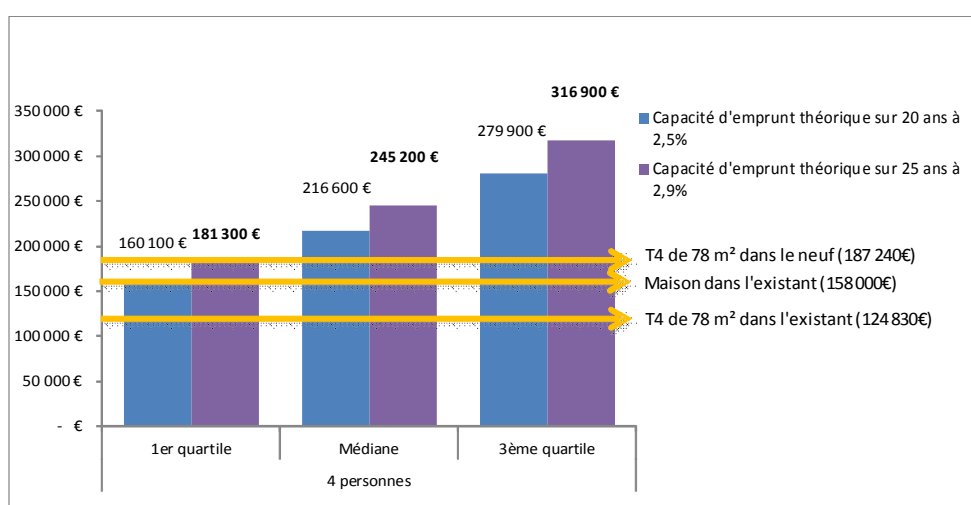
Cela signifie donc dans notre cas que 25% des personnes qui appartiennent à un ménage de 1 personne font partie d'un ménage dont le revenu est inférieur à 1040 €/mois, ce qui correspond à une capacité d'emprunt estimée de 61 900€ sur 20 ans ou 70 100€ sur 25 ans, pour un ménage de 1 personne.

<sup>9</sup> Estimation théorique sur la base d'un prix de vente de 1600€/m<sup>2</sup> dans l'existant (prix moyen constaté sur la CA entre 2009 et 2013 selon les données DGF) et de 2400€/m<sup>2</sup> dans le neuf (prix moyen annoncé par les promoteurs).

Le cas de la famille (ménage de 4 personnes) :

On suppose que ce ménage cherche à acquérir un T4, très probablement avec une préférence pour une maison. La mise en perspective des prix moyens des transactions de maisons entre 2009 et 2013 sur la CA avec les revenus des ménages, traduit **un marché de l'acquisition de maison<sup>10</sup> accessible sur Mont-de-Marsan Agglo pour une majorité des ménages de 4 personnes**. Sur certains villages, les prix des maisons existantes se maintiennent à un niveau nettement plus bas (1100€/m<sup>2</sup> à 1400€/m<sup>2</sup> à Saint-Martin-d'Oney, Pouydesseaux, Campagne, Bostens, Laglorieuse) qu'en moyenne sur la CA (1700€/m<sup>2</sup>). **L'accession est ainsi encore plus aisée lorsque l'on s'éloigne de Mont-de-Marsan.**

Si ce ménage souhaite un appartement, il pourra accéder à un T4 dans le neuf dès lors que ces revenus dépassent ceux des « 25% des ménages de 4 personnes les moins aisés ». Quant au T4 dans l'existant, le ménage de 4 personnes pourra y accéder dès le 1<sup>er</sup> quartile de revenus.



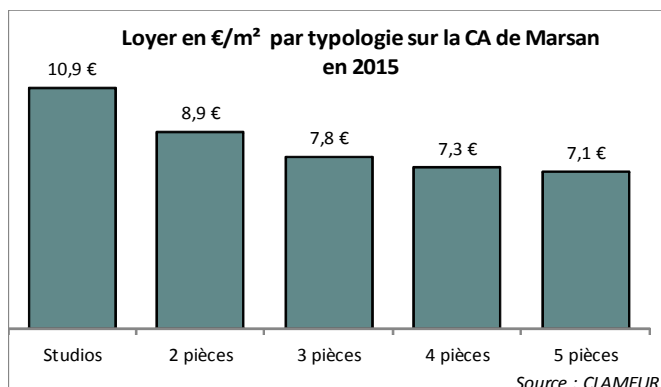
### 3.5. Les loyers pratiqués

#### Des niveaux de loyers accessibles pour une majorité des ménages

Mont-de-Marsan Agglo affiche un loyer moyen dans le parc privé de 8,3€/m<sup>2</sup>, proche de celui observé sur Mont-de-Marsan (8,5€/m<sup>2</sup>) du fait de la concentration du parc locatif sur la ville centre. Ce niveau de loyer est comparable à celui observé sur le département des Landes (8,15€/m<sup>2</sup>). Il est par contre un peu plus faible que sur la CA de Dax (8,6€/m<sup>2</sup>), mais plus élevé que sur la CC Aire sur Adour (7,5€/m<sup>2</sup>).

Il est nettement plus élevé sur les petites typologies (10,9€/m<sup>2</sup>), différence classiquement observée sur les territoires.

<sup>10</sup> Estimation théorique sur la base d'un prix de vente de 1700€/m<sup>2</sup> (prix moyen constaté sur la CA entre 2009 et 2013 selon les données DGF) pour une maison d'une superficie moyenne de 93m<sup>2</sup>.



Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé présentent un écart important avec ceux recensés dans le parc social (4,6€/m<sup>2</sup> en moyenne d'après RPLS). **Le logement social joue donc son rôle de parc plus abordable et n'entre ainsi pas en concurrence avec le parc privé**, puisqu'il répond à un profil de ménage différent en termes de ressources.

La mise en perspective avec les revenus des ménages traduit **un marché de la location accessible pour la majorité des ménages** (voir tableau). Des difficultés potentielles d'accès sont cependant à noter pour **les petits et les grands ménages aux revenus les plus faibles**, notamment les 20% les plus modestes, qui sont confrontés à des loyers trop élevés.

Loyer maximum (1/3 des revenus)	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	169 €	298 €	378 €	441 €	490 €	547 €	615 €	708 €	884 €
2 personnes	427 €	584 €	706 €	812 €	911 €	1 017 €	1 146 €	1 317 €	1 626 €
3 personnes	443 €	680 €	860 €	982 €	1 112 €	1 238 €	1 384 €	1 590 €	1 971 €
4 personnes	526 €	796 €	963 €	1 089 €	1 213 €	1 340 €	1 486 €	1 673 €	2 065 €
5 personnes et +	376 €	602 €	787 €	944 €	1 133 €	1 310 €	1 517 €	1 773 €	2 308 €

*Le tableau présente une synthèse des estimations de capacités d'accès qui conjuguent le montant maximum disponible pour le loyer (1/3 des revenus- valeur inscrite dans le tableau) avec les loyers moyens estimés (surface moyenne par typologie observée dans le logement social x loyers moyens au m<sup>2</sup> dans le privé) des logements correspondant (studio pour une personne, T2 pour 2 personnes, T3 pour 3, etc.).*

*En rouge, le montant maximum que peut consacrer le ménage au paiement du loyer est inférieur à 0,5 fois le loyer moyen estimé sur le marché, en orange entre 0,5 fois et 1 fois, en jaune entre 1 et 1,5 fois et en vert supérieur à 1,5 fois*

### Une possibilité de développement du locatif intermédiaire

A noter que la ville de Mont-de-Marsan est éligible au dispositif de défiscalisation PINEL ce qui devrait permettre, via le retour des investisseurs sur la ville-centre, le développement d'une offre locative dite intermédiaire. Au regard des éléments ci-dessus, le développement du locatif intermédiaire devra privilégier les petites et grandes typologies.



## 3.6. Zoom sur le parc social

### Une répartition inégale du parc social

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le parc locatif social de Mont-de-Marsan Agglo compte 2 127 logements sociaux gérés par un bailleur public (RPLS 2014), soit 10 % du parc de Résidences Principales (contre 7% sur le département).

La ville de Mont-de-Marsan concentre une grande partie des logements locatifs sociaux de l'intercommunalité géré par un bailleur avec 1 577 logements (RPLS 2014) soit 74% de l'offre de l'EPCI. En seconde position, Saint-Pierre-du-Mont concentre 23% de ce parc avec 488 logements.

Les bailleurs sociaux ont très peu de logements sur les villages (62 logements répartis sur 6 communes).

En revanche la plupart possède des logements communaux ou communautaires conventionnés, qui jouent un rôle important de compensation notamment en favorisant une rotation de la population communale, mais aussi en offrant un logement accessible aux plus démunis.

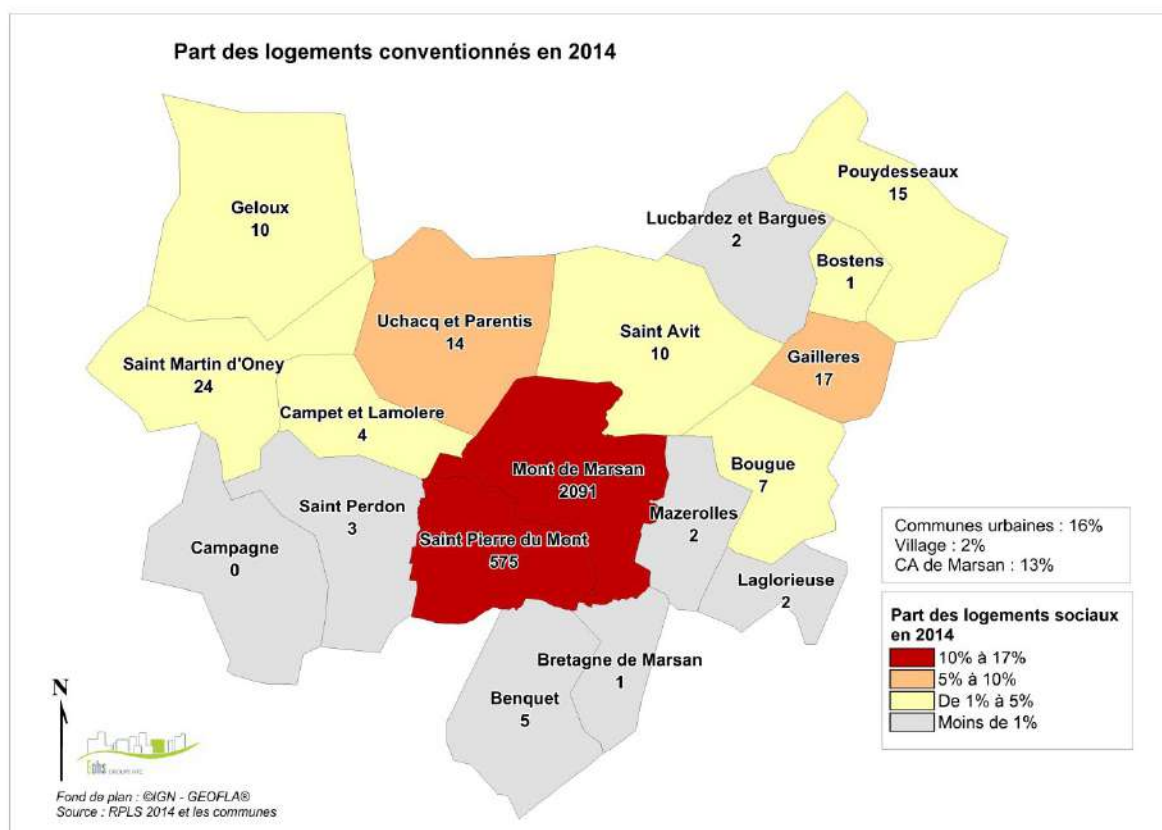
En complément, on compte sur l'agglomération 326 logements privés conventionnés avec l'ANAH, (317 à Mont-de-Marsan, 7 à Saint-Pierre-du-Mont et 2 à Gaillères), avec une forte concentration de ces logements à Mont-de-Marsan du fait de l'OPAH-RU.

A noter également que 5 logements locatifs sociaux sont en cours de construction à Campagne, ainsi que 3 à Campet-Lamolère et que plusieurs communes ont des projets à court terme ; Mont-de-Marsan, Benquet, Bretagne-de-Marsan, Laglorieuse, Mazerolles, Saint-Avit, Uchacq-et-Parentis, (logements gérés par un bailleur, par le PACT, ou logements communaux conventionnés).



	Logements Locatifs Sociaux gérés par un bailleurs	Logements conventionnés des collectivités territoriales	logements privés conventionnés	total Logements Locatifs Sociaux
Benquet		5		5
Bostens		1		1
Bougue	5	2		7
Bretagne-de-Marsan		1		1
Campagne		0		0
Campet-et-Lamolère		4		4
Gaillères	8	7	2	17
Geloux	4	6		10
Laglorieuse		2		2
Lucbardez-et-Bargues		2		2
Mazerolles		2		2
Mont-de-Marsan	1 577	197	317	2 091
Poydesseaux	11	4		15
Saint-Avit		10		10
Saint-Martin-d'Oney	20	4		24
Saint-Perdon		3		3
Saint-Pierre-du-Mont	488	80	7	575
Uchacq-et-Parentis	14	0		14
<b>MARSAN AGGLO</b>	<b>2 127</b>	<b>330</b>	<b>326</b>	<b>2 783</b>

Sources : rpls 2014 ADACL et communes



### Point sur les obligations et le rattrapage SRU

Les deux communes urbaines du territoire de Mont-de-Marsan Agglo sont soumises à la loi SRU (Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont).

Le décret, ayant pour objectif de déterminer les conditions d'application des dispositions introduites par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, précise que le parc de logements de Mont-de-Marsan Agglo ne justifie pas un effort de production de logements locatifs sociaux supplémentaire. Ainsi, le taux légal en logements locatifs sociaux est maintenu à 20% pour les communes de plus de 3 500 habitants.

Cette même loi du 18 janvier 2013 impose que l'engagement minimum de référence pour la 5<sup>ème</sup> période triennale (2014-2016) corresponde à 25% du nombre de logements manquants ; soit 165 logements locatifs sociaux pour Mont-de-Marsan et 67 pour Saint-Pierre-du-Mont.

Commune	Population (INSEE 2011)	Résidences principales (DDT 2015)	Nb total de logements sociaux (DDT 2015)	% logements sociaux	Calcul des 20% Lgts sociaux	Déficit lgts sociaux 2015	Objectif triennal 25% pour 2014-2016	Objectif annuel
Mont-de-Marsan	31 188	14 473	2 237	15,45	2 895	658	165	55
Saint-Pierre-du-Mont	9 081	4 296	590	13,73	859	269	67	22

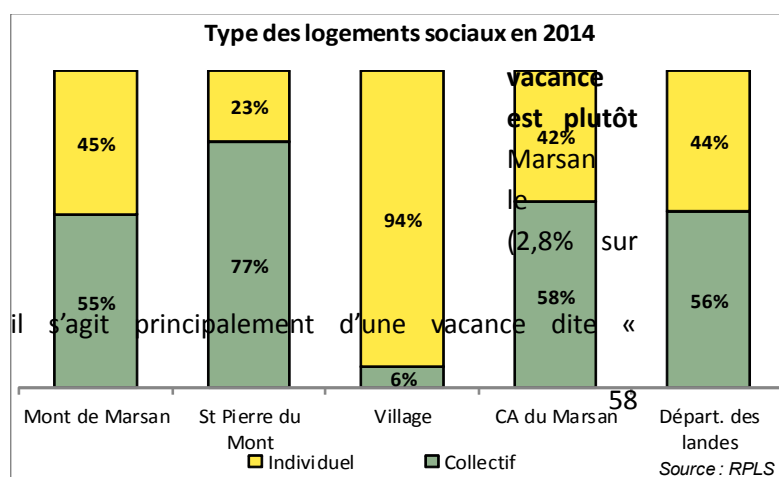
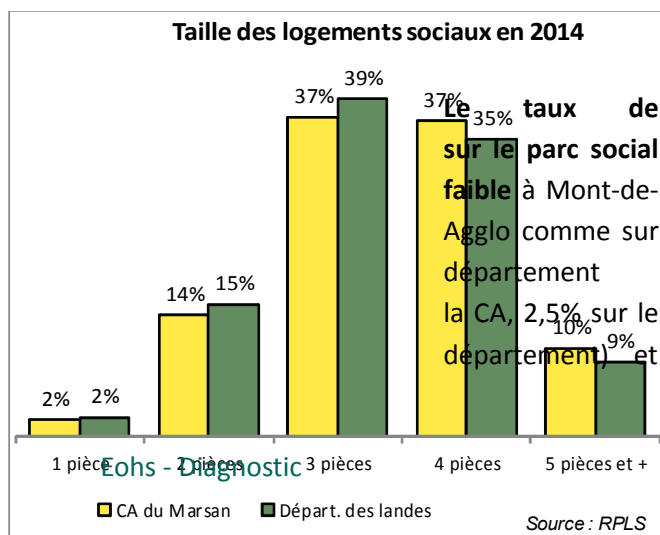
Le taux de logements sociaux, encore trop faible pour les deux communes, nécessite que l'effort de rattrapage soit important pour ces prochaines années. Par ailleurs, bien que le déficit en logements sociaux soit progressivement comblé, il sera nécessaire **d'anticiper le volume important de déconventionnements en cours ou à venir sur le patrimoine de la SNI.**

### Caractéristiques du parc social géré par un bailleur

Le parc locatif social de Mont-de-Marsan Agglo est principalement détenu par un bailleur ; XL Habitat qui, issu de la fusion entre l'OPH des Landes (bailleur historique sur l'agglomération) et Habitat Landes Océanes, détient 87% du parc public de la CA. On trouve également un parc public géré par Clairisienne et la SNI à Mont-de-Marsan et par Erilia à Saint-Pierre-du-Mont.

A noter que la SNI se retire peu à peu du territoire, en déconventionnant du patrimoine sur l'agglomération (notamment sur la résidence Hélène Boucher à Mont-de-Marsan).

Le parc public se caractérise par une prédominance de logements de taille intermédiaire. En effet, les trois quart de l'offre se constitue de T3-T4, pour seulement 10% de T5 et + et 16% de T1-T2. A savoir que ces petits logements sont situés pour 84% à Mont-de-Marsan. Le parc est majoritairement collectif sur la CA et notamment à Saint-Pierre-du-Mont où plus des trois quarts des logements sociaux sont collectifs.



commerciale » : ces logements sont destinés à être reloués et sont, au moment de l'enquête, en attente d'un locataire. Ce faible taux de vacance indique une offre qui semble répondre aux besoins mais cette analyse est à nuancer puisque ce taux induit également une faible mobilité sur le parc, limitant ainsi les marges de manœuvre dans le cadre d'un travail sur le peuplement.

**Le taux de vacance est un peu plus élevé sur le parc de la commune de Saint-Pierre-du-Mont (3,5%).** Les bailleurs expliquent ce taux par la présence d'un parc majoritairement collectif, forme d'habitat qui ne répondrait pas aux aspirations de la population. Le parc social de Saint-Pierre-du-Mont est également plus ancien, puisque 66% date d'avant 1975, contre 31% pour le parc de Mont-de-Marsan.

### Production récente

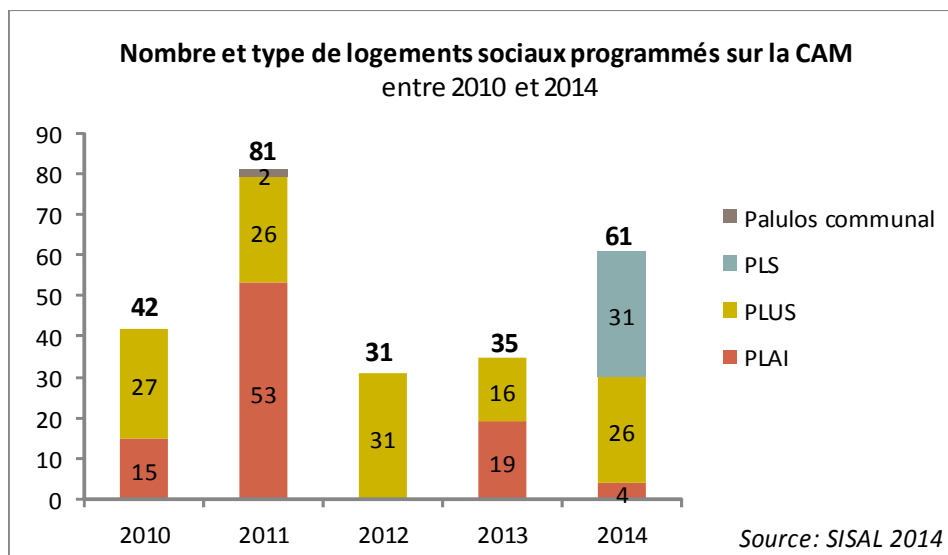
Sur la période du premier PLH (2010-2015), **250 logements locatifs sociaux<sup>11</sup> auront été financés sur sur Mont-de-Marsan Agglo, soit environ 50 par an.** Ce chiffre ne comptabilise pas les reconstructions effectuées dans le cadre du programme ANRU ainsi que les réhabilitations. Le développement du locatif social en dehors du secteur ANRU a fortement été impacté par l'effort de construction lié au projet de renouvellement urbain.

Le « taux d'effort HLM » entre 2010 et 2014, c'est-à-dire la part de logements sociaux construits au sein de la production de logements (moyenne annuelle 2010-2013 selon sit@del), est de 24%. Sur les communes urbaines, le taux d'effort HLM est élevé puisqu'il est de 36% pour Saint-Pierre-du-Mont et de 39% pour Mont-de-Marsan. Plus du tiers de ces logements (36%) ont été agréés en PLAI, tandis que les PLUS représentent la moitié des financements (50%) et les PLS, 12%.

Ces programmations se sont réparties sur 10 communes de la CA. Dans un contexte de rattrapage SRU, la production s'est concentrée sur les deux pôles : Mont-de-Marsan (55% de la production, 28 logements sociaux par an) et St Pierre du Mont (33%, 17 logements sociaux par an). 8 villages ont également participé au développement du locatif social à hauteur de 6 logements par an (11% de la production de la CA). Certains villages n'ont produit aucun logement social.

---

11 Ces logements ont été programmés sur les communes suivantes : Mont-de-Marsan (137), Saint-Pierre-du-Mont (83), Benquet (7), Bostens (1), Bougue (5), Bretagne-de-Marsan (1), Campet-et-Lamolère (3), Lucbardez-et-Bargues (2), Pouydesseaux (1), Saint-Martin-d'Oney (10).



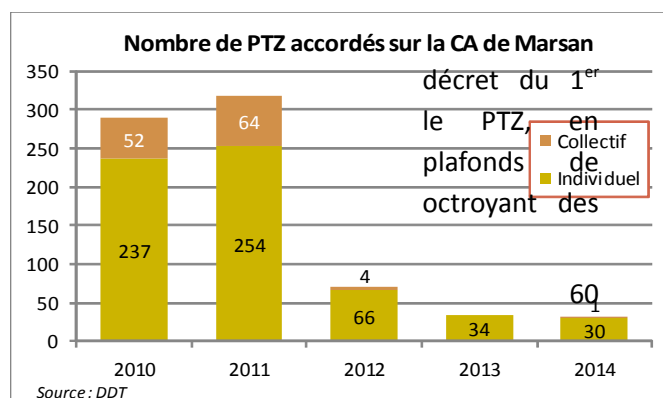
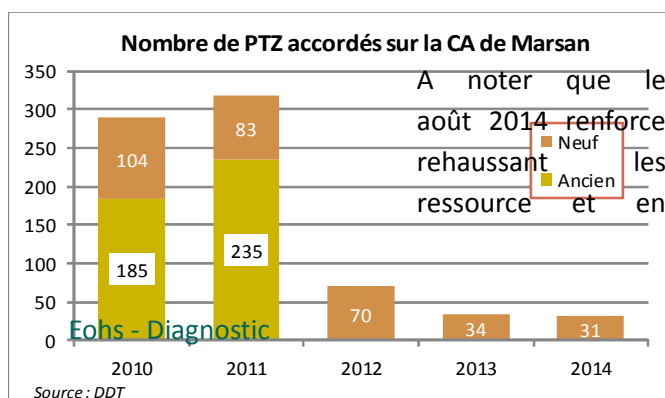
Il est nécessaire de rappeler que 1160 ménages sont demandeurs d'un logement social sur la CA et que bien que ces demandes s'expriment prioritairement à Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont du fait d'une concentration de l'offre sur les communes urbaines, **il existe une demande non exprimée sur les secteurs non dotés d'une offre sociale** et où près de la moitié des ménages sont pourtant éligibles au parc social. Un certain nombre de communes souhaitent par ailleurs développer l'offre locative sociale sur leur territoire, d'une part pour répondre à un besoin de plus en plus ressentie du fait de la hausse des prix du foncier, d'autre part dans l'objectif de diversifier l'offre en logements afin de permettre d'avantage de turn-over et ainsi redynamiser la commune.

### 3.7. L'accession sociale et abordable

En 2010, 289 ménages ont bénéficié du PTZ sur la CA. En 2011, ce sont 318 ménages qui ont obtenu un PTZ. Cette petite hausse s'explique par l'ouverture du dispositif à l'ensemble des ménages, sans condition de ressources.

On observe une chute du nombre de PTZ à partir de 2012, qui s'explique par un nouveau changement des modalités d'octroi : l'éligibilité des ménages est à nouveau conditionné par les ressources du ménage et ne peut plus bénéficier à l'ancien.

En 2010-2011 lorsque le PTZ était encore ouvert à l'ancien, il aura sur la CA davantage servi à l'acquisition de biens anciens (69%) que de neufs. Quant au type d'habitat, le PTZ est davantage accordés pour de l'acquisition de maisons (84%) que d'appartements entre 2010 et 2014, en lien avec le parc.



montants plus importants. Ce changement devra faciliter l'accèsion à la propriété des revenus modestes et moyens.

Une seule opération n'a été réalisée en PSLA sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo (*18 logements : Hameaux des trois Rivières par la Clairsienne en 2015*), bien que Mont-de-Marsan Agglomération apporte depuis 2011 une aide financière de 3000€ par logement conventionné PSLA en construction ou en acquisition amélioration.

Il y a des vellétés à développer une offre en accession sociale, **qui répondrait notamment au besoin des jeunes ménages et faciliterait ainsi les parcours résidentiels**. L'OPH des Landes ne produisait pas de PSLA jusqu'à la fusion avec Habitat Landes Océanes, opérateur habitué à produire du logement en accession sociale. XLHabitat est aujourd'hui intéressé pour construire en accession sociale sur l'agglomération, avec vigilance cependant, du fait d'une gestion plus compliquée nécessaire pour ce type d'opération.

### 3.8. Les pratiques de l'aménagement sur le territoire

#### Une urbanisation encore peu maîtrisée

Actuellement, 11 communes disposent d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un PLU en cours d'élaboration. Uchacq-et-Parentis est la seule commune encore couverte par un POS. A noter que la loi ALUR promulguée le 24 mars 2014 met fin aux Plans d'Occupation des Sols (POS) : ainsi, la loi précise qu'en l'absence de transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc et le territoire qu'il couvre se voit appliquer le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Uchacq-et-Parentis comme 3 autres communes non couverte par un PLU (Bostens, Geloux, Pouydesseaux) n'envisagent pas de se lancer dans l'élaboration d'un PLU car elles sont en attente de l'élaboration du PLUI. L'agglomération a en effet pris la compétence et le PLUI a été prescrit en décembre 2015.

Commune	Document
Mont de Marsan	PLU
St Pierre du Mont	PLU
Benquet	PLU
Bostens	RNU (élaboration PLU stoppée)
Bougue	PLU en cours d'élaboration
Bretagne-de-Marsan	PLU en cours de révision
Campagne	Carte communale
Campet-et-Lamolère	Carte communale
Gaillères	PLU
Geloux	Carte communale
Laglorieuse	PLU
Lucbardez-et-Bargues	PLU en cours d'élaboration
Mazerolles	PLU en cours d'élaboration
Pouydesseaux	RNU
Saint-Avit	PLU en cours de révision
Saint-Martin-d'Oney	Carte communale
Saint-Perdon	PLU en cours de révision
Uchacq-et-Parentis	POS

Globalement, les communes sont assez favorables à l'élaboration du PLUI, bien que celui-ci suscite quelques interrogations quant à la maîtrise que les communes pourront encore assurer sur leur territoire propre, notamment vis-à-vis de l'influence de Mont-de-Marsan. L'échelon intercommunal concernant la compétence urbanisme semble être intégré et accepté. Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, un service commun ADS a été mis en place à l'agglomération pour toutes les communes.

#### Quelques pratiques d'aménagement qui se développent

Avec peu de foncier constructible en dehors de quelques parcelles privées en centres bourgs, plusieurs communes éprouvent des difficultés à se développer. Certaines d'entre elles (Uchacq-et-Parentis, Campet-et-Lamolère) sont par ailleurs limitées par la proximité de la base aérienne (nuisances sonores). Les communes ayant pour la plupart peu de foncier communal et de moins en moins de moyens pour en acheter, **elles maîtrisent assez peu l'aménagement. La production de logements s'appuie donc essentiellement sur des initiatives privées**, au travers de lotissements

notamment. Des lotissements communaux sont parfois réalisés lorsque la commune possède du foncier (des lotissements communaux sont en cours ou en projet sur 5 communes).

**Sur les villages, le développement se base presque exclusivement sur l'accession à la propriété et la maison individuelle**, modèle qui répond à la demande. On observe cependant une prise de conscience sur l'intérêt du locatif social pour la majorité des communes, bien que certaines le jugent suffisamment développé via le logement communal. Par ailleurs, on constate une volonté quasi unanime de développer du logement adapté pour les seniors (Cf partie sur les publics spécifiques).

Des outils ont été mis en place par plusieurs communes pour assurer une certaine maîtrise du foncier ; emplacements réservés et/ou secteurs de mixité sociale (Mont-de-Marsan, Saint-Pierre-du-Mont, Benquet, Bretagne, Mazerolles...). Quelques communes ont eu recours à l'EPFL dans l'objectif notamment de créer des réserves foncières.

### **Les moyens mis en œuvre pour développer le logement social**

Dans un contexte de rattrapage SRU, **les deux communes concernées sont dans l'obligation de mobiliser les outils nécessaires pour un développement rapide du logement social**. Les communes sont vigilantes quant au développement du logement social puisqu'elles incitent les opérateurs qui se positionnent sur le territoire, à intégrer dans leur projet une part minimale de logement social.

A Mont-de-Marsan, le PLU intègre une obligation de produire un minimum de 25% de locatif social ou d'accession sociale dès lors que l'opération compte plus de 20 logements, quelle que soit sa localisation. Afin d'inciter au développement d'opérations de plus de 20 logements, le PLU exige en zones AU, une densité de 40 logements par hectares. Par ailleurs, plusieurs secteurs de mixité sociale sont positionnés sur le territoire, et obligeront à la construction de logement social si ces secteurs venaient à être utilisés pour de la construction de logements.

A Saint-Pierre-du-Mont, des zones AU ont été identifiées dans le PLU pour la création de lotissements. Sur ces secteurs ont été positionnés des Emplacements Réservés avec des obligations de produire jusqu'à 40% de logement social, d'une part pour permettre le rattrapage SRU et d'autre part pour davantage diluer l'offre sociale.

## 4. La maîtrise de la qualité du parc

---

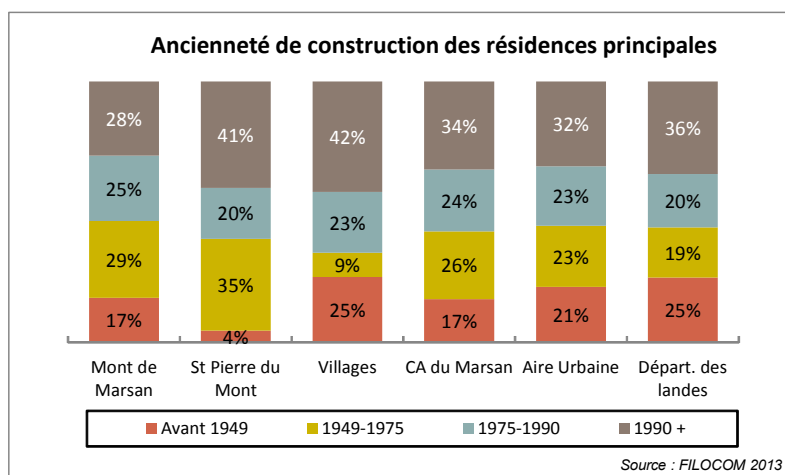


## 4.1. L'état des logements du parc

### Un parc de logements potentiellement énergivore

A l'échelle de Mont-de-Marsan Agglo, le **parc résidences principales est constitué à 43% de logements construits avant les premières réglementations thermiques de 1974**. Parmi ces logements, 17% ont été construits avant 1949, signe d'un habitat très ancien. Cependant, une partie de ce parc ancien a pu bénéficier de travaux (difficilement quantifiable).

Par rapport au département, le parc de résidences principales ancien est moins représenté sur la CA, où il s'est davantage développé entre 1949 et 1990.

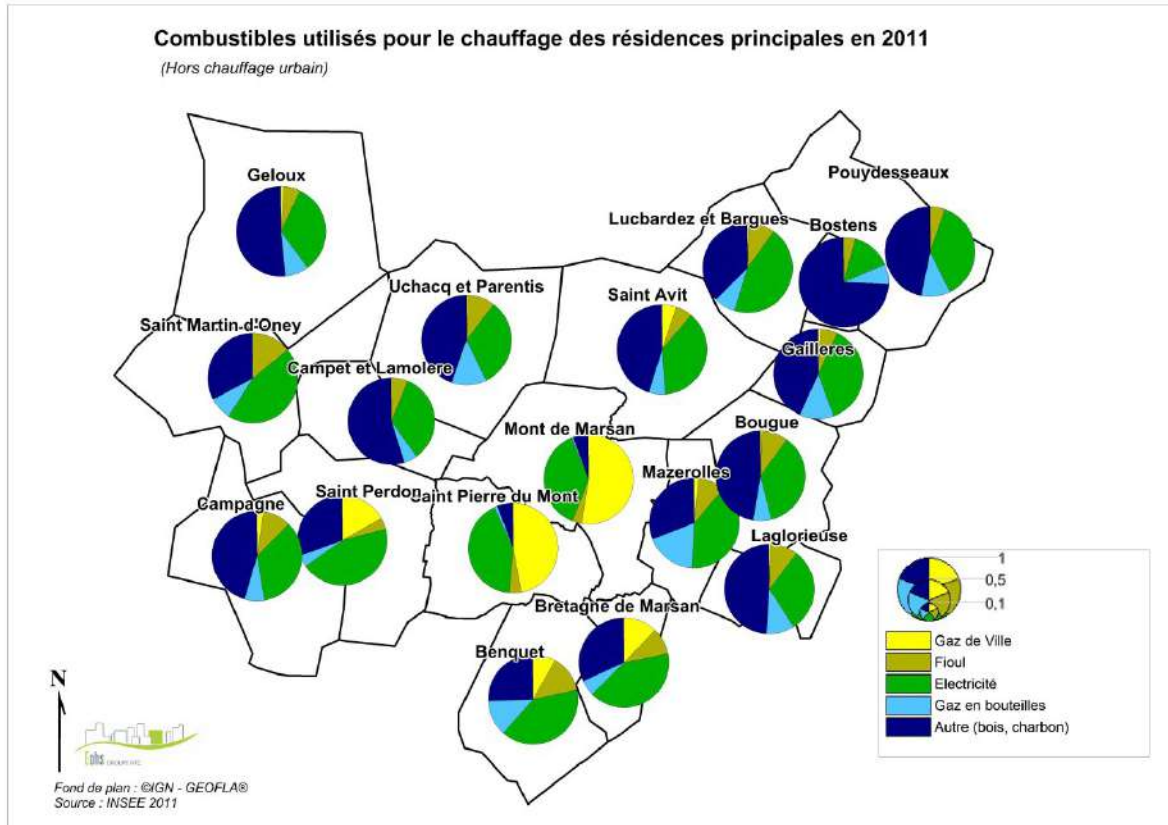


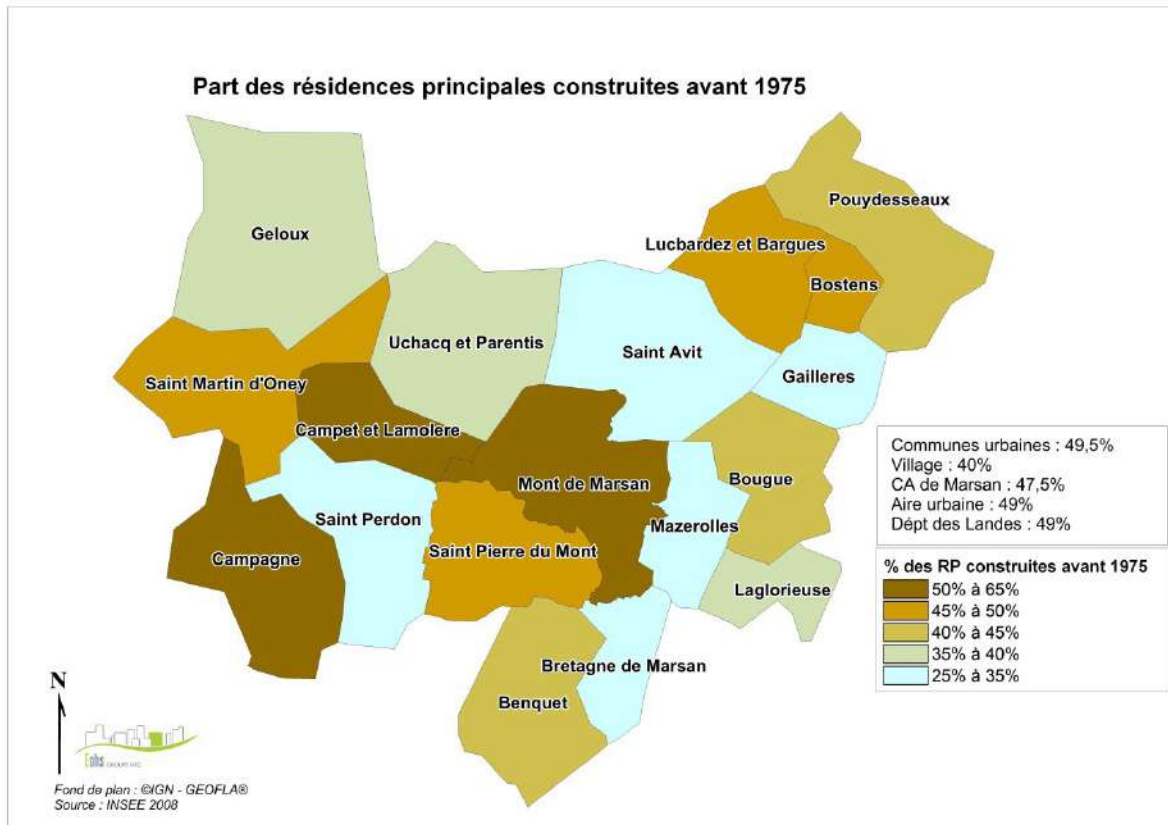
On observe une dichotomie entre les villages et les communes urbaines, qui ont connu des périodes de développement décalées :

- Le parc est globalement plus ancien sur les villages, où le quart des résidences principales s'est développé avant 1949. La période 1949–1975 montre un creux dans le développement des villages, qui reprendra de manière significative sur la période récente (après 1990). Les données INSEE 2008 montrent que certains villages comptent des proportions élevées de résidences principales datant d'avant 1949 (Campet-et-Lamolère ; 50%, Lucbardez-et-Bargues ; 39%, Campagne ; 34%).
- A Saint-Pierre-du-Mont, le développement du parc a visiblement été important dans les années 50 à 75, puisque 35% des résidences principales ont été construites pendant cette période, contre 9% pour les villages. Plus faible dans les années 75 à 90, l'essor de Saint-Pierre-du-Mont reprendra après 1990.
- Enfin à Mont-de-Marsan, 17% du parc date d'avant 1949. Il s'est ensuite développé de manière plus équilibrée durant les trois périodes suivantes. Ainsi, 46% du parc de résidences principales de la ville centre date d'avant les premières réglementations thermiques et le parc récent est nettement moins représenté à Mont-de-Marsan, où 28% des résidences principales datent d'après 1990, contre plus de 40% sur les autres communes de la CA.

Par ailleurs, les données INSEE 2008 montrent que sur les secteurs IRIS du centre-ville, les deux tiers des résidences principales datent d'avant 1974 (69% à Nonères et Saint-Roch, 60%

à Bourg-Neuf). Jusqu'à 39% des résidences principales datent même d'avant 1949 sur le secteur Saint-Roch.





## Un potentiel de précarité énergétique notamment parmi les « Castors »

Sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo, une majorité de résidences principales est chauffée à l'électricité<sup>12</sup> (39%), au fioul, au bois, charbon ou gaz en bouteille (20%) qui figurent parmi les combustibles les plus chers à l'usage. C'est particulièrement le cas sur les villages, où seuls 5% des ménages sont raccordés au gaz de ville ou de réseau et où 40% se chauffent au bois, au charbon, ou à l'aide d'un autre moyen non listé. A l'inverse, la moitié des ménages se chauffent au gaz de ville à Mont-de-Marsan (53%) et Saint-Pierre-du-Mont (47%).

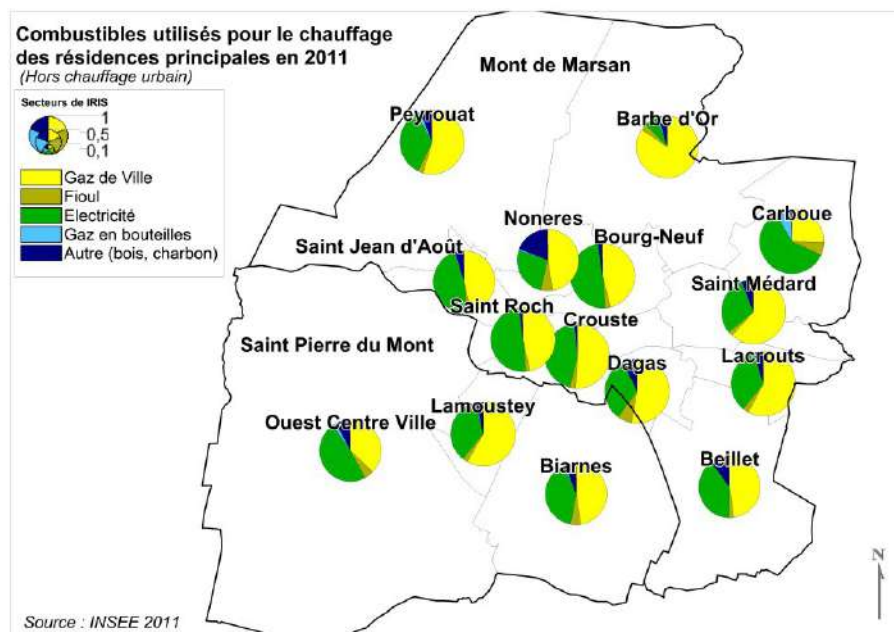
Ainsi, les locataires du parc privé et les propriétaires modestes, s'ils **cumulent des difficultés financières, un logement peu performant énergétiquement et un type de chauffage coûteux, peuvent se retrouver confrontés à une précarité énergétique** et ce sera principalement en intervenant sur la structure du bâti et une meilleure isolation que des économies d'énergie pourront être réalisées.

### ZOOM sur le centre urbain

Alors que la majorité des ménages se chauffent au gaz de ville sur les communes urbaines, certains secteurs se distinguent par l'utilisation courante de combustibles plus chers à l'usage. Les secteurs composant les centres villes sont en effet davantage chauffés à l'électricité, en lien avec l'âge du parc.

Le secteur Carboue est également majoritairement chauffé à l'électricité.

A noter la particularité du secteur Nonères où près de 20% des ménages se chauffent avec un combustible « autre » (bois, charbon, ou autre moyen non listé).



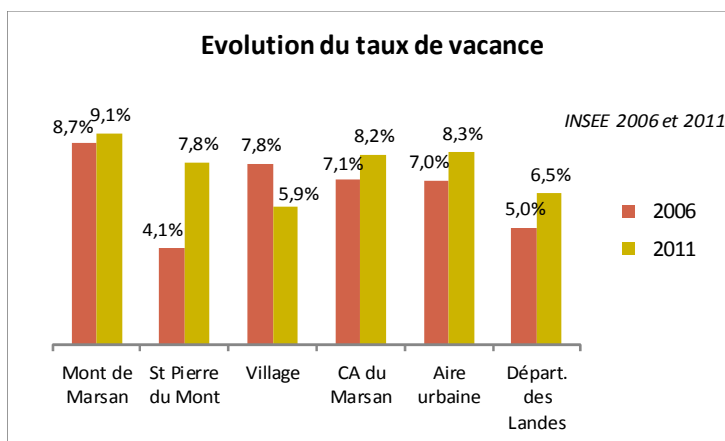
12 Une étude nationale de l'Anah datant de 2008 montre que les logements chauffés à l'électricité sont parmi les plus énergivores, car ils correspondent souvent à des logements construits avant 1975.

Plus spécifiquement, **l'Agglomération abrite un volume important de maisons Castor**, notamment à Mont-de-Marsan avec les quartiers Barbe d'Or, La Sablière, Briole, Saint-Médart, Le Pasquier, ainsi qu'à Saint-Pierre-du-Mont ou encore Saint-Perdon. Les maisons Castors, dont les premières datent des années 1950, sont caractéristiques de la région montoise, où la Coopérative des Castors Landais s'est développée dans l'objectif de produire des maisons à bas prix dans un contexte de pénurie de logements. Elles ont ainsi été bâties selon des plans semblables afin de diminuer les coûts de la construction et de permettre aux familles plus modestes d'accéder à la propriété. Ce sont plus de 3000 maisons Castor qui ont été bâties sur les 6 dernières décennies sur l'agglomération montoise (*source : CAUE*).

**Aujourd'hui vieillissantes, ces maisons sont considérées par plusieurs acteurs comme étant énergivores**, la plupart ayant été développée avant toute réglementation thermique. Les plus anciens de ces « lotissements castors » connaissent actuellement une période de renouvellement et donc un rajeunissement de ces occupants. Ainsi certaines maisons bénéficient par leurs nouveaux acquéreurs de travaux de rénovation, mais des « passoires énergétiques » existent encore et l'agglomération souhaiterait intervenir auprès de ces maisons castors. La difficulté provient du fait que les logements les plus énergivores ne constituent pas un « îlot » mais sont répartis au sein des nombreux lotissements Castors sur l'agglomération.

### Une vacance qui reste élevée sur certaines communes

En 2011 selon l'INSEE, 8,2% des logements sont vacants sur Mont-de-Marsan Agglo, soit environ 2160 logements. Ce taux est équivalent à celui observé sur l'aire urbaine mais plus élevé que sur le département.



C'est bien sur **Mont-de-Marsan qui concentre l'essentiel du volume de cette vacance** avec un taux de 9,1% en lien notamment avec une offre plus importante de logements locatifs, celle-ci impliquant une vacance conjoncturelle importante mais sans gravité en dehors du centre-ville (délais de relocation). Sur les villages, la vacance est moins marquée. Elle y est, selon les élus, la plupart du temps anecdotique et concerne plus souvent des problématiques de succession non réglées. Quelques bourgs de villages sont cependant davantage touchés par la vacance, comme à Campagne (des poches de vacance autour de la rue principale) et à Saint-Martin-d'Oney (mais du fait de problèmes de succession notamment).

On observe **une hausse de la vacance depuis 2006** où le taux était de 7,1%. Cette hausse est particulièrement marquée sur la commune de Saint-Pierre-du-Mont (de 4,1% en 2006 à 7,8% en 2011) mais aussi à Saint-Perdon (de 4,5% en 2006 à 7,2% en 2011) alors qu'à l'inverse, le taux diminue sur la plupart des villages. Sur les deux communes précitées, la hausse de la vacance constatée peut s'expliquer, selon les acteurs, par **la présence de nombreuses opérations immobilières réalisées via le dispositif de défiscalisation De Robien**. Aujourd'hui selon les acteurs, la défiscalisation prenant fin, certains de ces logements semblent se vendre difficilement ou restent vacants, n'étant pas toujours attractifs du fait de leur localisation ou de leur qualité.

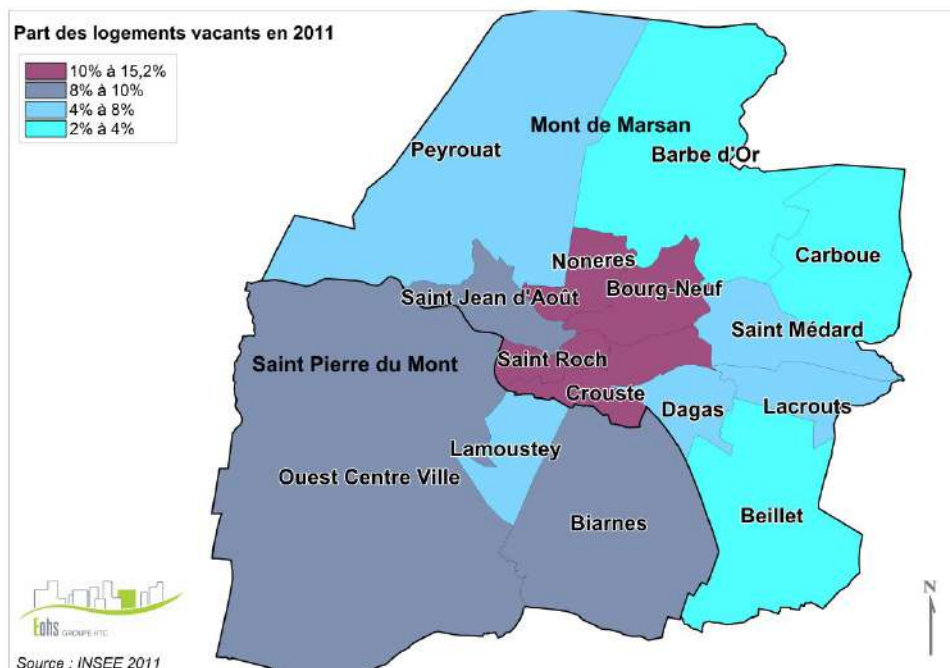
### ***Zoom sur le centre urbain : Un potentiel de reconquête de la vacance sur le Centre ancien***

Dans une logique d'approche par secteur, **le Centre de Mont-de-Marsan ancien apparait comme la zone de concentration de la vacance** avec un taux nettement plus élevé que la moyenne de la ville, en lien avec un habitat davantage dégradé.

Avec 15% de logements vacants, les trois secteurs IRIS qui composent le centre-ville (Bourg-Neuf, Saint-Roch et Nonères) concentrent 58% de la vacance de Mont-de-Marsan, ce qui correspond à un gisement de plus de 850 logements vacants, dont 335 sur Bourg-Neuf. Sur ces secteurs où le parc est ancien et en partie dégradée, la question de la réhabilitation du parc vacant est un véritable enjeu pour permettre sa reconquête. La ville de Mont-de-Marsan s'est dotée d'outils incitatifs et coercitifs pour permettre cette reconquête, avec l'OPAH RU renforcée par une taxe sur les logements vacants et une prime sortie de vacance. Cependant, cette taxe ne concerne pas les locaux commerciaux, dont la vacance est pourtant marquée et contribue à un sentiment de délaissement de certains bâtiments, pourtant situés en cœur de ville.

Avec des taux compris entre 2% (Barbe d'Or) et 8% (Saint-Jean-d'Août), la problématique de la vacance est nettement plus faible sur les autres secteurs où elle correspond davantage à des problèmes de succession.

L'analyse par IRIS montre également que la vacance à Saint-Pierre-du-Mont n'est pas concentrée sur un secteur en particulier.



## Peu de problèmes d'indignité sur le parc de Mont-de-Marsan Agglo

En 2011, le Parc Privé Potentiellement Indigne<sup>13</sup> est estimé à 1186 logements sur le territoire, équivalent à un taux de 5,5% des ménages du parc privé. Au global sur l'agglomération, ce taux est inférieur à la moyenne départementale (6,1%). Il est cependant supérieur à la moyenne des Landes sur la ville de Mont-de-Marsan et sur 5 villages (Campet-et-Lamolère, Laglorieuse, Saint-Avit, Pouydesseaux et Campagne).

Par ailleurs depuis 2012, le dispositif LHI a enregistré 37 saisines sur l'agglomération. 4 saisines sur 5 concernent la ville de Mont-de-Marsan.

Une grande partie des élus rencontrés ont évoqué cette **problématique d'indignité comme restant marginale**. La situation est différente à Mont-de-Marsan, où certains secteurs ont été repérés comme présentant un potentiel de fragilité du fait d'une paupérisation marquée et d'un parc en mauvais état (voir zooms sur le centre urbain)

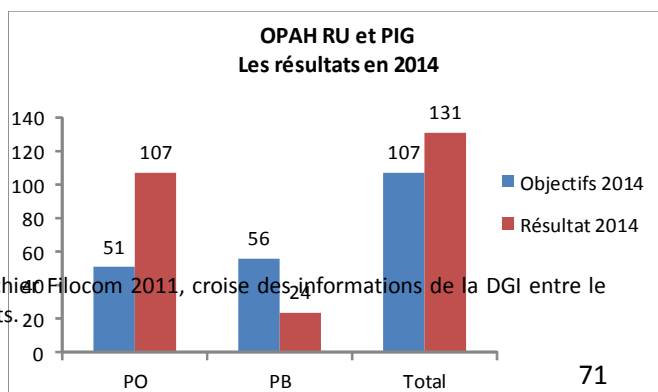
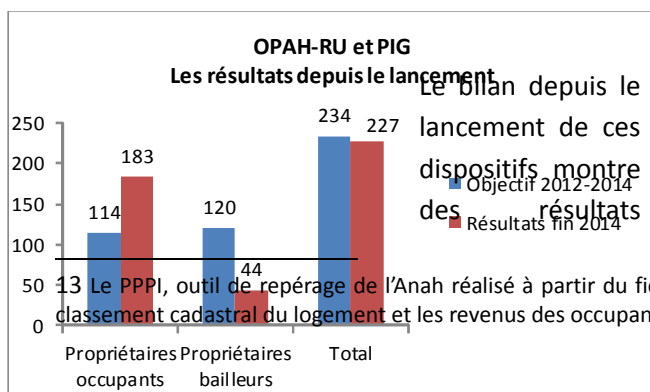
## Un parc en cours de réhabilitation

Dans les années 1980 jusqu'en 1990, Mont-de-Marsan Agglo a connu deux OPAH successives. Durant les deux décennies qui ont suivies, Aucun dispositif spécifique pour l'amélioration de l'habitat n'a été mené. Le PLH 2010-2015 a mis en avant un besoin d'intervention sur le parc privé et la nécessité de mettre en place deux programmes distincts pour agir d'une part sur le cœur de ville de Mont-de-Marsan, d'autre part sur l'ensemble des communes de la CA. Actuellement, deux opérations couvrent ainsi la totalité du territoire de l'Agglomération.

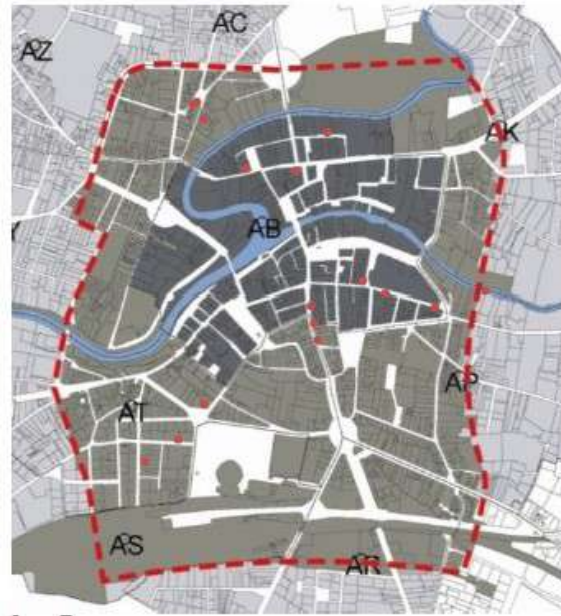
**Le PIG de Mont-de-Marsan Agglo 2012-2014** prolongé jusqu'en 2016, concerne les 18 communes de l'agglomération. Il priorise les propriétaires occupants mais propose aussi un volet propriétaires bailleurs. Il intervient pour des opérations d'amélioration énergétique du parc ainsi que pour de l'adaptation du parc au vieillissement de la population.

**L'OPAH-RU « Cœur de Ville » 2012-2016**, cible le centre-ville de Mont-de-Marsan. Il a pour vocation principale de développer une offre locative mais répond aussi aux propriétaires occupants ou aux accédants. Le volet Renouvellement Urbain de l'OPAH RU consiste spécifiquement à repérer des îlots à enjeux dans le cœur de ville (îlots dégradés à valeur patrimoniale), puis à solliciter directement les bailleurs pour les inciter à engager des travaux ou à revendre.

Ces deux opérations sont animées par le PACT H&D des Landes, qui tient deux permanences par semaine à la Maison des projets à Mont-de-Marsan.



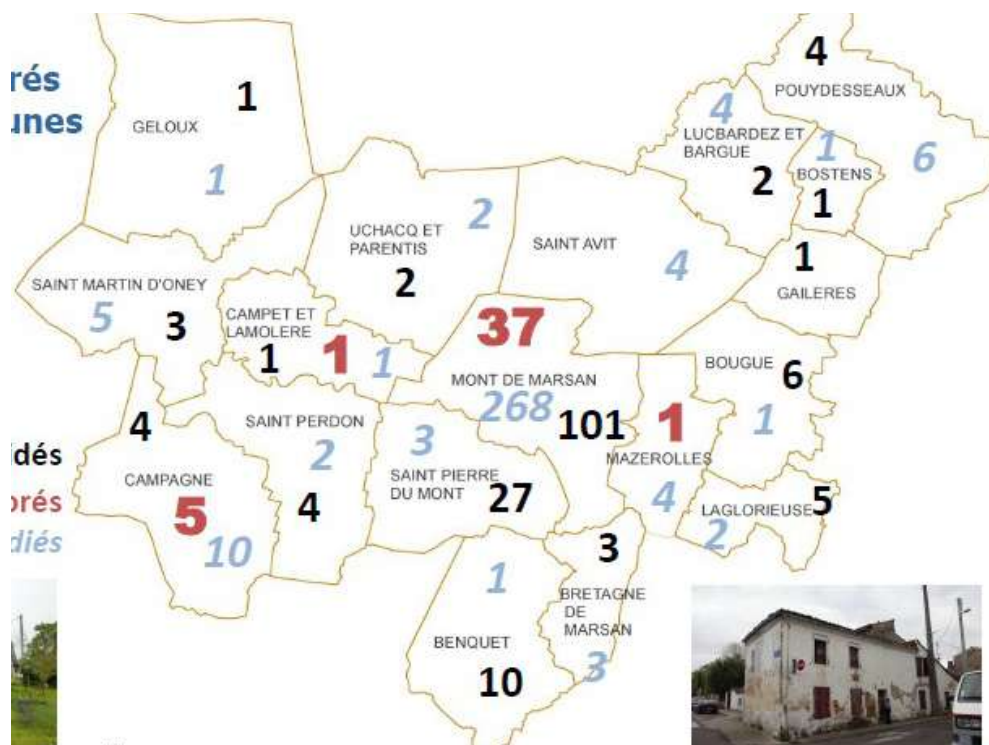
inférieurs aux objectifs concernant les propriétaires bailleurs, avec 44 logements améliorés. Les chiffres 2014 sont encourageants mais des difficultés persistent quant à la mobilisation des propriétaires bailleurs. Le volet Renouvellement Urbain de l'OPAH-RU aura cependant permis la réhabilitation de plusieurs immeubles, dans chacun des îlots repérés (Cf. carte).



**Périmètre d'intervention de l'OPAH RU  
et localisation des logements améliorés (source : PACT H&D)**

Les objectifs concernant les propriétaires occupants ont quant à eux été dépassés, avec 183 logements améliorés, dont 151 améliorations énergétiques et 32 adaptations. Notamment, l'année 2014 a connu une montée en puissance sur le volet propriétaire occupant, qui se poursuit en 2015.





**Propriétaires occupants aidés**  
**Logements locatifs améliorés**  
*Logements locatifs étudiés*

Localisation des logements améliorés dans le cadre du PIG (source : PACT H&D)

Au total, ce sont 2 828 000 € qui auront été mobilisés par l'ensemble des partenaires (ANAH, CA du Marsan, Région, ville de Mont-de-Marsan...), pour un taux moyen de subvention de 54%. Les objectifs de l'OPAH et du PIG pour les années 2015 et 2016 sont plus élevés par rapport à la période passée (276 logements à améliorer soit 138 par an, contre 78 par an entre 2012 et 2014). Cependant, **la possibilité de répondre aux engagements et aux besoins est remise en question, du fait de crédits de l'ANAH qui ne suffisent plus à remplir les objectifs.**

### Des copropriétés potentiellement fragiles

L'Anah met à disposition des collectivités un fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles sur les territoires. Il s'agit d'un outil statistique qui permet une détection de ces copropriétés à l'échelle de la section cadastrale. L'analyse est réalisée à partir d'une série d'indicateurs<sup>14</sup> de source Filocom

14 Le classement s'effectue à partir d'une notation selon des critères de difficultés, plus ou moins pondérés et évalués par rapport à un parc de référence, sur un territoire de référence (aire de marché). Il s'agit de critères relatifs à :

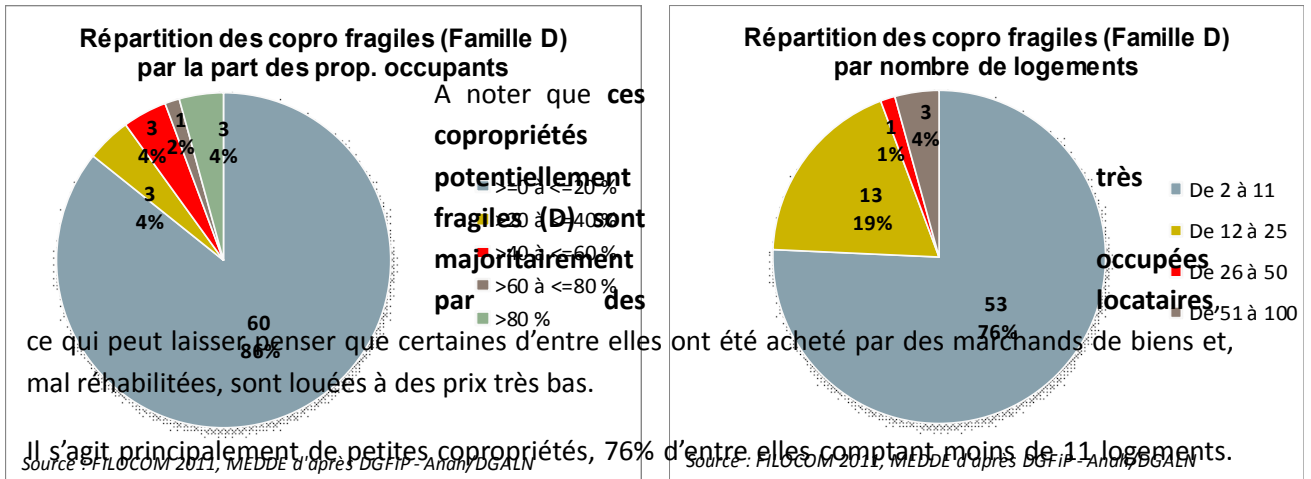
- La situation économique (revenus des occupants, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et nombreuses),
- L'état du bâti (classement cadastral et absence ou non des éléments de confort),
- Le positionnement sur le marché (vacance de longue durée),

2011, à partir desquels les copropriétés sont classées en 4 catégories, de A à D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.

Le fichier de repérage des copropriétés fragiles de l'Anah recense 222 copropriétés classées B, C ou D sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo selon les données Filocom 2011.

**70 de ces copropriétés sont même classées en fragilité D**, soit présentant le plus grand potentiel de fragilité. Ces copropriétés très fragiles sont presque exclusivement situées à Mont-de-Marsan (66 copropriétés D). Les 4 autres se situent à Saint-Pierre-du-Mont.

**Le tiers de ces copropriétés potentiellement très fragiles (D) son anciennes** puisqu'elles datent d'avant 1949. Ces copropriétés correspondent à de petites unités (elles comptent moins de 11 logements chacune) et beaucoup sont situées en centre-ville de Mont-de-Marsan (45% sont situées sur la section cadastrale du cœur de ville), sans doute sans norme particulière de construction ni réglementation thermique, d'où des problèmes d'inconfort certains.



Parmi ces trois grandes copropriétés D repérées par l'outil de l'ANAH, l'une correspond à la résidence Hélène Boucher dans le quartier du Peyrouat. Par rapport au parc de référence, cette copropriété se caractérise par une pauvreté marquée du point de vue des revenus des occupants et l'évolution 2007-2011 des critères de difficulté montre une tendance à la dégradation. La copropriété compte entre 60 et 80% de locataires et l'évolution indique une présomption de marchands de sommeil en hausse (Cf. critères de classement). Plusieurs acteurs confirment par ailleurs la situation inquiétante de cette copropriété.

La seconde grande copropriété D de Mont-de-Marsan se situe dans le quartier Nonères et présente les mêmes caractéristiques que la résidence Hélène Boucher, bien qu'elle soit davantage marquée par la vacance.

- Les difficultés des propriétaires pour maintenir le bien (revenus des PO),
- La présomption de présence de marchands de sommeil (proportion de personne morale de droit privé propriétaire d'un logement locatif privé ou vacant).

La grande copropriété D de Saint-Pierre-du-Mont se situe au Nord de la commune, dans le quartier Mastric/Manot. Cette copropriété majoritairement occupée par des locataires est assez récente (construite après 1993), ce qui peut laisser supposer qu'il puisse s'agir d'investissement locatif Robien, pouvant expliquer un certain délaissement des propriétaires bailleurs.

**L'outil de repérage de l'Anah apporte un bon éclairage sur la situation des copropriétés sur le territoire, mais ne se suffit pas à lui-même pour une complète connaissance du terrain.** Des études de prospective urbaine doivent confirmer ou infirmer ces situations repérées comme potentiellement fragiles et définir des modalités d'intervention. L'exploitation de cet outil pourra notamment être utilisée dans le cadre de l'OPAH-RU.

## 4.2. Zoom sur l'état du parc social

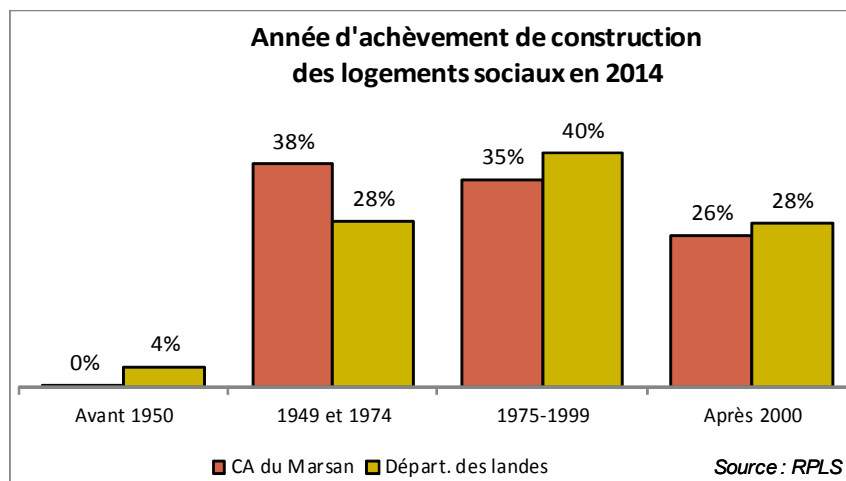
### Une partie du parc relativement ancien

Une partie du parc de logements sociaux est relativement ancien puisque 38% ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1975. Cette offre, exclusivement concentrée sur les deux communes urbaines, montre un potentiel en termes d'amélioration, notamment énergétique. Dans les années 1975 à 2000, le parc social a poursuivi son développement à Mont-de-Marsan tandis qu'à Saint-Pierre-du-Mont, la construction de logements sociaux fut marginale pour ne reprendre qu'après 2000.

XLHabitat (anciennement OPH des Landes) a réhabilité plusieurs résidences de collectifs sur l'agglomération. Ces travaux ont permis une amélioration de la consommation énergétique et une diminution des émissions de gaz sur 217 logements. Actuellement, le bailleur a pour projet de réhabiliter 70 logements à Mont-de-Marsan (résidence Le Beillet).

Sur les villages, le parc social est plus récent puisque son développement n'a commencé qu'après 1975 sur les villages précurseurs (Gaillères, Pouydesseaux, Saint-Martin-d'Oney, Uchacq-et-Parentis) puis s'est étendu sur d'autres villages après 2000 (Geloux, Bougue) mais toujours sur de petits effectifs.

Les besoins de réhabilitation et/ou d'amélioration de la performance énergétique sur les logements locatifs sociaux des villages sont de ce fait moindres.



### Le projet de rénovation urbaine

Situé au Nord de la ville de Mont-de-Marsan, le Peyrouat est un quartier de collectifs construits à la fin des années 60. N'ayant subi aucune amélioration depuis, ce quartier a fait figure de « ghetto social » malgré sa proximité du centre-ville, avec un besoin grandissant de rénovation.

C'est dans ce contexte qu'une opération de rénovation a été lancée dès 2005, avec pour objectifs de désenclaver le quartier et d'améliorer son attractivité. Des investissements importants ont été

engagés dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain et du Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

Ce programme aura notamment permis :

- la démolition de 278 logements,
- la reconstruction de 90 logements sociaux sur site (XLHabitat),
- la reconstruction de 201 logements hors site,
- des projets de logements intermédiaires sur site : une résidence senior et une opération immobilière privée pour de la primo accession,
- l'amélioration de logements dégradés,
- l'aménagement d'équipements publics et d'un réseau de chaleur.

Le nouveau contrat de ville mis en œuvre par l'agglomération aura pour objectif de mener ce renouvellement à son terme en achevant le projet urbain, et d'accompagner le quartier dans le retour au droit commun.

Le second quartier prioritaire de l'agglomération, La Moustey à Saint-Pierre-du-Mont, a bénéficié d'investissements dans le cadre d'un CUCS, mais son renouvellement urbain est à engager. Ce quartier stigmatisé socialement, dont le bâti est de qualité mais dont l'armature urbaine est fragilisée, constituera une cible pour ce nouveau programme de renouvellement urbain.

## 5. Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

---

Dans un contexte tendu du marché du logement dû notamment à l'accroissement de la population, les inégalités d'accès au logement tendent à se renforcer, particulièrement pour certains profils de ménages. Le diagnostic s'attache à analyser la demande et à recenser l'offre et les dispositifs existants à l'échelle de l'agglomération pour répondre à ces ménages, afin de mettre en avant les manques en fonction des problématiques identifiées.

## 5.1. Les ménages en difficulté

### **Le logement et l'hébergement des ménages en situation financière et sociale précaire**

Les besoins en la matière sont à prendre en compte d'autant plus que, aux dires des élus et des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, personnes âgées, familles monoparentales, travailleurs pauvres ; et les besoins portent essentiellement sur des T1/T2. Les travailleurs sociaux rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, liée au **cumul de difficultés de différents types** : rupture familiale, faible niveau d'études et difficultés sociales. Cette paupérisation est particulièrement marquée à Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont. Mais, moins visible sur les autres communes de l'agglomération du fait de la concentration des structures d'aide sociale sur le centre urbain, elle n'y est pas à négliger pour autant.

Afin d'apporter un soutien financier aux personnes et familles en grande difficulté, le Conseil Départemental a mis en place dès 2009 un **Fond Départemental d'Aide aux Familles**. L'aide est accordée lors de situations sociales et familiales particulières, suite à l'examen d'un dossier. Ce fond est complémentaire aux aides de droit commun et peut répondre à divers besoins comme l'amélioration de l'habitat ou l'accessibilité du logement.

**L'association Lisa Prado, très présente à Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont, gère plusieurs dispositifs pour les plus démunis.** Le CHRS dispose de 21 places en collectif à destination de personnes seules. La structure est très sollicitée et accueille de plus en plus de jeunes et d'anciens détenus. Le CHRS dispose aussi de 20 places en appartements diffus, plutôt à destination de familles. Avec un taux d'occupation de 130% (situations de sur occupations), l'association ne peut pas prendre en charge toutes les demandes sur ce dispositif.

Lisa Prado gère aussi sur le territoire des hébergements ALT (Allocation Logement Temporaire), une maison relais, des places de stabilisation, un accueil de jour et Gîte Hivernal et deux places en Lits Halte Soins Santé (voir tableau). Un dispositif spécifiquement dédié aux femmes victimes de violence comprend 4 places en CHRS, 3 places en ALT et 3 appartements d'urgence. A noter que l'UDAF 40 (Union Départementale des Associations Familiales des Landes) gère également une Maison Relais à Mont-de-Marsan.

**Hébergement Lisa Al Prado sur le Marsan Agglomération**

structure	nb de places	Type
CHRS homme	21 places en collectif	Hébergement avec accompagnement social individualisé
CHRS en diffus	20 places sur 11 lgts diffus	
ALT	12 appts du T1 au T4 2 chambre de 2 pers. et plus	Accueil d'urgence de personnes défavorisées
Maison relais	18 places; 16 studios et 2 lgts	Prise en charge de personnes en grande difficulté souffrant d'isolement ou d'exclusion
Dispositifs pour femmes victimes de violence conjugale		3 appts dans le cadre de l'ALT 4 places en CHRS 3 appts T2 au T3 en diffus
Places de stabilisation	8 places	Hébergement de personnes désocialisées (sans abris)
Gîte hivernal	14 places	Dispositif d'urgence pour toutes personnes
Lits Halte Soins Santé	2 places	Pour personnes en convalescence

Pour chacune des situations rencontrées, Lisa Prado assure un accompagnement social lié au logement mais aussi à la santé, au budget, à l'éducation, au retour vers l'emploi...etc. L'association constate **une hausse des personnes âgées hébergées en dispositif d'urgence, ainsi que la présence importante de travailleurs pauvres et de migrants économiques.**

Lisa Prado gère le PIL (Prévention Insertion logement) qui consiste en un accompagnement social par le biais de la sous location dans le parc privé ou public, sur orientation du PDALPD. L'association prend en charge le ménage et assure un suivi, jusqu'à ce que le bail puisse glisser une fois le ménage stabilisé.

Lisa Prado instruit et suit par ailleurs les dossiers pour les personnes bénéficiaires du RSA, et constate une activité relativement stable depuis 2010, mais qui reste importante.

### **Les anciens détenus**

Le centre pénitentiaire de Mont-de-Marsan compte près de 700 places, dont 330 en maisons d'arrêt et 360 en centre de détention. Une faible partie des anciens détenus sortant de prison, souvent sans emploi ni attache familiale, se maintient sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo (à l'échelle nationale, la moitié des anciens détenus se maintient sur le secteur du centre de détention). **La connaissance de la situation des anciens détenus vis-à-vis du logement est très imprécise.** Mais aucun accompagnement social n'étant prévu à la sortie de prison, l'impact n'est pas neutre et les difficultés certaines.

Du fait de la situation très instable des anciens détenus, peu d'entre eux accèdent au parc privé. De plus en plus sont logés en CHRS, d'autres sont dans la rue et restent inconnus des services sociaux. Certaines associations caritatives constatent une population importante d'anciens détenus parmi les sans-abris, et rendent compte des problèmes causés en conséquence (mauvaise influence sur des personnes fragiles notamment).

Une convention récente a été mise en place entre Lisa Prado et le SPIP (Service Pénitentier Insertion Approbation) pour la mise à disposition de deux appartements en diffus. Ces appartements gérés par Lisa Prado sont à destination d'anciens détenus ayant des enfants. L'objectif est de faciliter les liens



familiaux à la sortie de prison et de permettre aux anciens détenus de quitter le cadre de vie communautaire, que certains retrouvent en étant hébergés en CHRS par exemple.

Cette première réponse apportée sur le territoire devra être suivie et évaluée et le cas échéant développée. Il sera également nécessaire d'affiner la connaissance de la situation des anciens détenus, les acteurs se disant démunis à ce sujet.

Par ailleurs, avec un marché du logement peu tendu, la recherche de logements pour les proches de détenus venus s'installer sur le territoire semblent ne pas poser de difficulté particulière. Pour les détenus dont les proches sont sur place, la solution lors de la sortie de prison en est par ailleurs facilitée.

### **Les demandeurs d'asile**

Le territoire est doté d'un CADA de 78 places, unique Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile des Landes et porté par l'association Landes Accueil Nouveaux Arrivants. Ce CADA est actuellement au maximum de ses capacités. Si l'agglomération doit accueillir davantage de réfugiés, des structures d'accueil complémentaires seront nécessaires.

En décembre 2014 a été mis en place un hébergement d'urgence pour les demandeurs d'asile (HUDA) primo accédant. Cette structure propose 20 places pour des réfugiés en amont de l'hébergement en CADA.

## **5.2. Des besoins en logements et en hébergement pour les jeunes**

**Les 15-30 ans sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo représentent, en 2011, 18% de la population, soit près de 10 000 jeunes.**

Une partie de la population jeune subit le phénomène de précarisation économique et l'augmentation des niveaux de loyers, qui tendent à les exclure du marché du logement. Pour cette population, aux profils très variés (étudiants, apprentis, jeunes actifs, jeunes familles, actifs en emploi précaire ou stable, jeunes en rupture familiale et en difficulté sociale), les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

Le parc de l'EPCI est peu adapté à leurs besoins : les petits logements (au maximum 2 pièces) sont peu nombreux (15% des RP) et concentrés à Mont-de-Marsan. L'offre locative, qu'elle soit privée ou publique, reste peu développée en dehors des deux communes urbaines. Quant à l'accession, les prix moyens des terrains à bâtir sont en augmentation. Les appartements et maisons anciennes, s'ils sont de qualité, demandent également des budgets conséquents par rapport aux revenus des jeunes.

**La question du logement des jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel est donc importante sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo.** Au-delà des chiffres, les acteurs de l'habitat,

élus et professionnels, confirment cette difficulté à accéder à un logement autonome pour une partie des jeunes.

**Des besoins pour les étudiants peuvent également exister sur Mont-de-Marsan Agglo** puisque l'agglomération compte quelques établissements d'enseignement supérieur (effectif de 886 étudiants dans l'enseignement supérieur en 2013-2014, 830 à Mont-de-Marsan et 56 à Saint-Pierre-du-Mont<sup>15</sup>). Il s'agit en partie de filières courtes, avec un recrutement local d'étudiants (IUT, école paramédicale et sociale) ayant souvent des solutions de logements (cohabitation familiale). Mais le territoire propose aussi des cursus longs (université, Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education).

### ***L'offre d'hébergement sur le territoire en fonction des profils***

Une étude conduite par l'URHAJ a fait apparaître une offre de logements pour jeunes suffisante à Mont-de-Marsan mais des nécessités de mise en synergie de l'existant pour couvrir les besoins de la jeunesse. Le territoire dispose d'un Foyer Jeunes Travailleurs à Mont-de-Marsan à destination des 16-30 ans en situation d'insertion professionnelle. Il compte 50 appartements et accueille principalement des jeunes en alternance, stagiaires, jeunes en début de parcours professionnel en CDD ou CDI, ainsi que quelques étudiants. Deux résidences du CROUS proposent 164 places aux étudiants. Le taux d'occupation de ces résidences est assez faible bien que ces résidences soient en bon état et que le loyer (autour de 390€ par mois) reste assez compétitif par rapport au parc privé dans le sens où toutes les charges (internet, eau, électricité...) sont comprises.

A noter également le dispositif régional 1, 2 toit : réseau d'hébergement en chambres chez les particuliers pour les jeunes en formation et en mobilité. Ce dispositif est géré par le SIRES (Service Immobilier Rural et Social de la région), dont l'antenne départementale est située à Dax.

Par ailleurs, **les situations de jeunes qui se précarisent (impayés, sans ressources ni formation, situation de rupture familiale...) se multiplient**. Les acteurs rappellent que les difficultés financières sont d'autant plus importantes pour les moins de 25 ans que le RSA ne concerne que très peu de jeunes. Concernant ce public, **l'agglomération ne dispose pas d'hébergement dédié pour une prise en charge spécifique**. De plus en plus de jeunes sont logés au sein du CHRIS mais cette structure n'est pas adaptée pour leur accueil, la cohabitation avec d'anciens détenus ou des personnes en addiction pouvant être néfaste à la mise en place d'un projet d'insertion.

Un Diagnostic 360° vient d'être réalisé par les services de l'Etat et confirme des besoins spécifiques pour les jeunes sans ressource et en rupture familiale, en incapacité à vivre en autonomie.

### ***Les aides mobilisables***

Plusieurs dispositifs d'aide peuvent être mobilisés pour le logement des jeunes en fonction de la situation :

- L'agglomération finance, avec le Conseil Général, un Fond local d'aide aux jeunes pour les 18-25 ans, géré par le CIAS. Ce dispositif cible les jeunes en difficulté et les soutient concernant les frais de formation, mais aussi sur les frais liés à l'installation dans un logement (financement de la caution et d'un mois et loyer, réponse aux problématiques d'impayés).

---

15 Source : Atlas régional de l'enseignement supérieur 2013-2014

- La Région finance les « primes aux apprentis », géré par les CFA. Ces primes visent à permettre aux apprentis les plus éloignés des Centres de Formation des Apprentis (CFA) de suivre dans les meilleures conditions les formations dispensées. Elles concernent les frais d'hébergements, de restauration et de transport.
- La région finance également le dispositif « Clé Aquitaine », pour les étudiants, apprentis, stagiaires de la formation professionnelle, élèves du secteur paramédical et social et post-doctorants. Ce dispositif vise à faciliter l'accès au logement aux jeunes, en sécurisant les bailleurs par garantie de loyer (une caution solidaire et financement du dépôt de garantie demandé à l'entrée dans les lieux).

Par ailleurs, la Mission Locale de Mont-de-Marsan pour les jeunes de 16 à 25 ans, est en capacité d'informer et de conseiller sur le logement.

### 5.3. La problématique des personnes âgées et handicapées

Tout comme au niveau national, **Mont-de-Marsan Agglo est confrontée au vieillissement de sa population**. Ainsi, la croissance de la part des personnes âgées de 75 et plus est supérieure à la croissance de la population des autres tranches d'âge. Ce vieillissement est constaté sur 11 des 18 communes de l'agglomération, pour des raisons évoquées précédemment.

#### L'hébergement pour les personnes âgées et/ou handicapées

**L'agglomération du Marsan dispose de 3 établissements publics (EHPAD) pour personnes âgées gérés par le CIAS :**

- Résidence Jeanne Mauléon à Mont-de-Marsan (72 studios) ;
- Résidence du Marsan à Mont-de-Marsan (86 studios dont 4 pour couples) ;
- Résidence Saint-Pierre à Saint-Pierre-du-Mont (64 studios, 2 appartements pour couples et 12 studios pour les malades atteints de la maladie d'Alzheimer)

L'agglomération dispose également d'autres établissements publics pour personnes âgées :

- Hopital Lesbazeilles à Mont-de-Marsan (139 chambres)
- Hopital Nouvelle à Bretagne-de-Marsan (80 places)

Le CIAS recense 450 personnes en attente d'une place en EHPAD pour environ 250 places. Il n'est cependant pas prévu de création de places supplémentaires, le taux d'équipement étant suffisant selon le schéma landais en faveur des personnes vulnérables (le Territoire comprenant Mont-de-Marsan, Villeneuve et Roquefort bénéficie du meilleur taux d'équipement du département). L'état souhaite **prioriser le développement de l'hébergement temporaire pour personnes âgées**.

C'est pourquoi, une Maison d'Accueil Temporaire est prévu sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo. Il s'agit d'un appel à projet pour la création de 10 places d'accueil de jour et 17 places en hébergement temporaire, en centre-ville, à proximité des services et transports. L'objectif est de répondre à des situations qui restent actuellement sans solution ; héberger une personne âgée en sortie de convalescence avant le retour à l'autonomie, héberger une personne âgée dont les aidants

s'absentent temporairement, ou encore héberger une personne âgée dont le logement est en travaux.

D'autres projets sont en cours sur Mont-de-Marsan Agglo:

- Une résidence senior à Benquet avec XLHabitat (opération mixte : 16 logements dont 9 de plein pied à destination de personnes âgées)
- Une résidence senior privée au Peyrouat (107 logements en accession)

**Pour les personnes handicapées, l'agglomération dispose d'une Maison d'accueil spécialisée**, gérée par le CCAS de Mont-de-Marsan et financée par l'ARS. Cette structure propose 55 places, avec un accueil de nuit et un accueil de jour.

### **Le maintien à domicile**

Du fait d'un nombre de places limité en structures spécifiques mais aussi du souhait des personnes de rester au sein de la maison familiale, le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées est favorisé sur le département. Le dispositif ADALOGIS 40 **recense le parc de logements adaptés ou adaptables** sur le département, dans le parc public (bailleurs et collectivités) et privé. Mené en partenariat entre SOLIHA et la MDPH (Maison Landaise pour les Personnes Handicapées), il met en relation les demandeurs en besoin avec ce parc.

Les aides de l'ANAH, notamment via le PIG, ont été sollicitées pour des **travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap**. On compte entre 2012 et 2014, 32 demandes de propriétaires occupants pour des travaux d'adaptation, avec un montant moyen de travaux autour de 5700 euros. En amont de ces outils d'aide, une sensibilisation de la population dès l'atteinte d'un âge avancé semble également nécessaire. Il est en effet important de penser l'adaptation du logement préalablement à la perte d'autonomie, les démarches étant souvent longues.

D'après les élus, **les personnes âgées souhaitent majoritairement rester dans leur propriété bien que celle-ci devenue souvent trop grande exige un entretien difficile à assumer**. Cette tendance, qui renvoie à un schéma classique souvent observé sur les territoires, peut s'expliquer par l'attachement des personnes âgées à leur lieu de vie mais aussi par des contraintes vis-à-vis de leurs ressources pour entrer dans des structures spécifiques (ménages au-dessus des plafonds par exemple) ou encore par une offre insuffisante, voire inexistante, à proximité du lieu de vie de la personne. Ceci limite la rotation sur le parc de logements et empêche les jeunes d'accéder à l'offre qui pourrait être ainsi créée.

Toutefois, la plupart des communes font état d'un besoin en logements à destination des personnes âgées souhaitant se rapprocher des centres bourgs, des commerces et des services. C'est pourquoi, **de nombreuses communes ont des projets plus ou moins avancés de création d'une offre dédiée à des personnes âgées en centre bourg**. La réflexion porte souvent sur des petits programmes **conjuguant proximité, diversité des services et autonomie dans le logement**, de type « petites unités de vie » ou « habitat intergénérationnel ». Les modalités de portage sont cependant souvent floues (bailleurs, commune ?...). La question de la localisation de ces logements intermédiaires devra se poser en même temps que celle de la localisation des services et équipements spécialisés en termes d'accompagnement social et médical.

**Avec près de 4 800 personnes âgées de 75 ans ou plus (Insee 2011), le vieillissement et la gestion des besoins induits constituent un enjeu majeur pour les politiques publiques et le PLH, en termes d'offre dédiée mais aussi d'adaptation de l'habitat.**

## 5.4. Les Gens du Voyage

Le Schéma d'accueil des gens du voyage révisé en 2010 préconise sur Mont-de-Marsan Agglo la mise en place de 4 aires à destination des gens du voyage.

Sur Mont-de-Marsan Agglo, les obligations ont été respectées, avec la réalisation à :

- Mont-de-Marsan :
  - Une aire de Grand Passage de 150 places,
  - Une aire de petit passage de 20 places,
  - Une aire d'accueil de 30 places.
- Saint-Pierre-du-Mont :
  - Une aire d'accueil de 30 places.

Le CIAS assure l'accompagnement social sur ces différentes aires.

## 6. Les enjeux du territoire

---

## **Maîtriser le développement démographique et assurer la gestion de la ressource foncière**

L'objectif du SCoT est de lutter contre l'étalement urbain, en renforçant le cœur urbain de l'agglomération, tout en permettant aux communes rurales de s'organiser de façon maîtrisée autour de leurs bourgs.

Afin d'orienter le développement de l'habitat dans ce sens, il est indispensable de favoriser la maîtrise du foncier dans les secteurs stratégiques. Cet enjeu recouvre celui de la maîtrise des opérations privées comme publiques, qui doit permettre aux collectivités locales, communes ou EPCI, d'avoir une influence sur le développement de l'habitat au niveau qualitatif : formes urbaines, typologies, type de logements, gammes de prix, etc.

S'il s'observe déjà une tendance à la diminution de la taille des parcelles vendues du fait, notamment, de l'augmentation du prix du terrain au m<sup>2</sup>, il n'en est pas moins nécessaire d'encourager dans certaines communes une poursuite de cette diminution dans l'objectif de limiter l'empreinte de l'habitat sur les territoires agricoles et naturels. Par ailleurs, il est possible de mobiliser l'EPFL, véritable atout pour une maîtrise du foncier.

## **Développer plus rapidement le logement social et diversifier l'offre afin de fluidifier les parcours résidentiels**

Il est important que la politique communautaire de l'habitat mette en œuvre les moyens nécessaires pour permettre à chaque ménage d'accéder à un logement adapté à ses besoins et à ses moyens et ainsi de réaliser son parcours résidentiel dans les meilleures conditions. Cette politique doit être conduite dans une logique favorisant un équilibre de mixité sociale et territoriale.

L'offre locative aidée, publique ou privée via le conventionnement, devra donc être mieux répartie au sein de la CA mais aussi au sein des communes urbaines, afin de limiter la spécialisation sociale de certaines communes ou quartiers. Elle devra être développée en priorité à proximité des transports et des services. Il s'agira de répondre aux besoins des plus modestes ; premiers déciles de la population en termes de revenus, et de répondre aux enjeux de rattrapage SRU sur les deux pôles, où les besoins sont plus nombreux.

Cette offre locative sociale sera complétée d'une offre abordable « intermédiaire », qui sera développée tant en locatif qu'en accession. Elle sera prioritairement produite à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, des ménages âgés qui accèdent plus difficilement aux logements locatifs sociaux et des ménages moins aisés ou rencontrant des difficultés. A ces fins, le locatif intermédiaire via le dispositif PINEL devra être développé à Mont-de-Marsan, ce qui pourrait permettre de relancer l'immobilier sur la ville-centre, bien qu'il soit peu probable que les effets soient immédiats.

## **Poursuivre et accentuer les actions de requalification du parc existant**

Dans un souci de développement durable et pour s'inscrire dans les préconisations du SCoT, l'enjeu d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation et d'une gestion plus durable de l'urbanisation du territoire doit nécessairement être relevé par la politique communautaire de l'habitat. La notion de développement durable devra donc être intégrée de façon transversale dans les diverses actions, du point de vue du volet énergie ou de celui de la qualité environnementale.

Il s'agira en premier lieu de poursuivre les actions d'amélioration de l'habitat dans le centre-ville de Mont-de-Marsan (habitat dégradé, insalubre...), afin de contribuer à la dynamique de ce secteur à enjeu et à en améliorer l'image. Pour cela, les aides et interventions devront être évaluées et leur cible réinterrogées. Il sera nécessaire également de prendre en compte l'importance du gisement que constituent les logements vacants (vacance structurelle) en termes d'économie foncière. La vacance comme la précarité énergétique et plus globalement l'état du parc existant constitue une véritable problématique sur le cœur de ville de Mont-de-Marsan, impactant nécessairement sur sa vitalité démographique mais aussi commerciale.

L'amélioration de la performance énergétique de l'ensemble du parc de l'agglomération constitue également un enjeu central, notamment sur les lotissements construits dans les années 50 à 70 (lotissements Castors). Des actions de veille et d'accompagnement devront être proposées pour répondre à la problématique des copropriétés potentiellement fragiles.

Enfin, concernant le parc public, le travail engagé par le PNRU devra être poursuivi sur les deux quartiers prioritaires.

Il s'agira aussi de travailler sur la recherche de densification, sur le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier ou encore sur la sensibilisation de la population aux gestes économes.

## **Apporter des réponses aux publics spécifiques**

La réponse aux besoins des publics spécifiques constitue également un aspect important du PLH. En premier lieu, il est nécessaire de répondre aux besoins des personnes âgées, de plus en plus nombreuses sur le territoire, en prenant en compte les besoins liés à la perte d'autonomie grandissante d'une partie de la population. Il s'agira de réfléchir à l'échelle de l'agglomération au développement d'une offre adaptée et bien localisée.

Il existe également un public jeune, par exemple en début de parcours résidentiel sur le territoire communautaire mais aussi étudiants ou apprentis, pour qui l'accès au logement peut s'avérer difficile. Dans un autre registre, des besoins apparaissent pour les jeunes en grande difficulté, pour lesquels aucune structure spécifique n'existe. Il convient donc de mettre en place une offre adaptée et des réponses alternatives, pour ce public jeune très diversifié.

La question de l'accompagnement vers le logement des anciens détenus constitue également une attente forte pour la CA. Cette problématique devra faire l'objet d'une réflexion sur les moyens



d'améliorer la connaissance de la situation et sur les moyens de répondre à ces besoins très spécifiques.

## **Disposer d'un outil efficace de gouvernance, de suivi et d'observation**

Le PLH sera également l'occasion d'évaluer et d'améliorer l'outil de suivi, permettant de mesurer l'évolution des différentes problématiques ainsi que l'atteinte des objectifs qui seront fixés dans ce cadre.

# Principaux sigles utiles

---

**ADACL** : Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales

**ADS** : Autorisation Droit des Sols

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**CG** : Conseil Général

**DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

**EHPAD** : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

**EPFL** : Etablissement Public Foncier Local

**FART** : Fonds d'aide à la Rénovation Thermique

**FILOCOM** : Fichier des Logements à l'échelle Communale

**HLM** : Habitation à Loyer Modéré

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

**OPAH RU** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

**PIG** : Programme d'intérêt Général

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PO** : Propriétaires Occupants

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**PTZ** : Prêt à Taux Zéro

**PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne

**RNU** : Règlement National d'Urbanisme

**RP** : Résidence Principale

**RSA** : Revenu de Solidarité Active

**SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

**SITADEL** : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les logements et les Locaux

**SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain