



2nd Programme Local de l'Habitat

2017-2022

Mont-de-Marsan Agglomération

Orientations stratégiques

Janvier 2016



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

Sommaire

Sommaire.....	3
Méthode et contexte.....	4
Contexte règlementaire du PLH.....	5
Méthodologie d'élaboration des orientations.....	8
Les orientations stratégiques.....	12
Orientation 1 : Produire des logements en poursuivant un objectif d'équilibre territorial.....	13
Orientation 2 : Assurer une diversification de l'offre.....	18
Orientation 3 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain.....	25
Orientation 4 : Améliorer les conditions de vie dans l'existant.....	30
Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques.....	33
Orientation 6 : Faire vivre le PLH.....	38

Méthode et contexte

Contexte réglementaire du PLH

Le PLH, un outil au service des communes et des EPCI pour le développement de l'habitat

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 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, la dernière loi conséquente en la matière datant **du 25 mars 2009** (loi « MOLLE » ou encore « Boutin »). Cette loi **relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** 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 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, à l'accès aux services et aux équipements publics.

La politique de l'habitat de l'Agglomération face aux enjeux d'envergure nationale et aux évolutions législatives

Créée le 1^{er} janvier 2002, Mont-de-Marsan Agglo se compose de 18 communes et compte plus de 53 000 habitants, dont près de 31 200 à Mont-de-Marsan.

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^{er} Programme Local de l'Habitat de la collectivité est arrivé à son terme, **Mont-de-Marsan Agglo s'est engagée dans l'élaboration de son 2^{ème} PLH.**

Ce PLH devra prendre en compte les différentes dispositions réglementaires.

La loi Grenelle II et le développement durable

Le Grenelle de l'environnement traduit une forte volonté nationale d'avoir une approche durable du développement de l'Habitat : réduction de la consommation énergétique des bâtiments neufs et existants, gestion des ressources naturelles, conception d'éco-quartiers...

Le PLH doit donc s'en emparer, en intégrant dans ses orientations des composantes du développement durable telles que la recherche de la densité grâce à de formes urbaines moins consommatrices de foncier ou la réhabilitation des logements les plus énergivores

La loi SRU renforcée par la loi du 18 janvier 2013

La loi du 18 janvier 2013 relative à la *mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logement social* relève de 20 à 25% l'objectif de logement social imposé aux communes concernées par la loi SRU du 13 décembre 2000. Sur Mont-de-Marsan Agglo, les communes soumises à la loi SRU, c'est-à-dire Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont, sont exonérées par décret et conservent pour le moment l'obligation à 20%.

D'autre part, cette loi introduit la possibilité de **sanctionner plus fortement les communes** qui ne respecteraient pas les objectifs triennaux de rattrapage (dont le mode de calcul évolue lui aussi). Les pénalités peuvent notamment être quintuplées et un arrêté de carence pris, déléguant automatiquement au Préfet le droit de préemption.

La loi ALUR du 24 mars 2014

La loi ALUR entraîne des évolutions importantes sur de nombreuses questions liées au PLH. Parmi l'ensemble des mesures, certaines paraissent importantes à mentionner au regard des enjeux des PLH :

Mont-de-Marsan Agglo doit créer une « **conférence intercommunale du logement** », obligatoire pour les EPCI concernés par un contrat de ville au regard de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, chargée de définir « les objectifs en matière d'attributions de logements », de relogement des personnes et les « modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation ». Cette conférence, instance de pilotage, regroupera les maires des communes membres, le préfet, des représentants du département, des bailleurs sociaux et des réservataires, ainsi que d'associations.

La loi introduit pour Mont-de-Marsan Agglo la mise en place d'un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur**. Le plan définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information. Il précise les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'accueil et d'information pour les demandeurs ou toute personne souhaitant s'informer. Ce plan doit être construit en partenariat avec les communes, le préfet, les bailleurs, les réservataires et les associations.

La loi impose également la mise en place d'un **dispositif partagé de gestion** (fichier commun de la demande) interconnecté avec le SNE qui doit permettre le partage d'informations entre les acteurs locaux afin notamment de rendre possible le droit à l'information du demandeur.

La loi LAMY ou loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 mai 2014

Elle met en œuvre une réforme du cadre de la politique de la ville, en redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration urbaine de pauvreté), en instaurant un contrat urbain global à l'échelle intercommunale, et en engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU).

La loi met en place un contrat de ville unique traitant dans un même cadre des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique. Ce contrat de ville s'élabore à l'échelle communautaire, Mont-de-Marsan Agglo devient le chef de file de la politique de la ville.

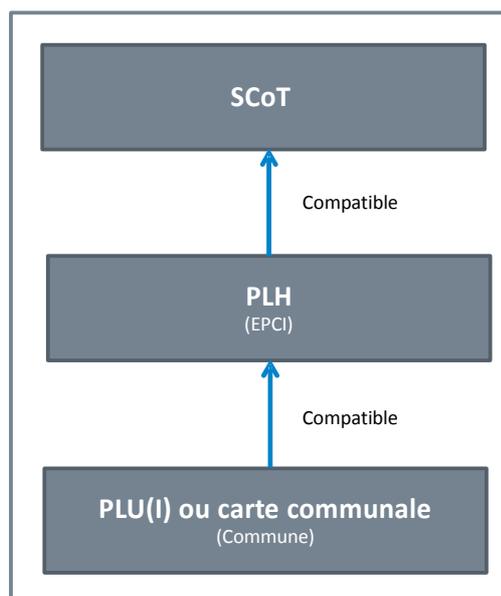
L'article 8 de la Loi Lamy prévoit la signature d'une **convention intercommunale d'équilibre territorial**, s'appuyant sur le contrat de ville et fixant des objectifs partagés en termes d'attributions de logements, de mutations, d'accompagnement social, de localisation du relogement des publics prioritaires. Cette convention spécifique conclue dans le cadre du contrat de ville doit être prise en compte par les accords collectifs intercommunaux et départementaux existants.

Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

Le SCoT sert de cadre de référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'économie, d'environnement et plus généralement en termes d'organisation de l'espace. Le SCoT assure la cohérence de ces politiques au-delà des frontières communales et doit conjuguer efficacité économique, satisfaction des besoins sociaux et protection de l'environnement.-

Il fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement. Ce sont les documents de planification communaux (PLU) qui concourent à leur mise en œuvre.

Comme tout document d'urbanisme, le SCoT prend place dans une hiérarchie des normes définie par la loi. Les documents de rang supérieur imposent leurs directives au SCoT qui, lui-même, impose ses orientations aux documents de rang inférieur (PLH). Le PLH devra donc être compatible avec le SCoT et s'articuler avec les autres réflexions et politiques structurantes du territoire.



Le SCoT de Mont-de-Marsan Agglo a été approuvé le 19 juin 2014. Le **Document d'Orientations Générales (DOO)** du SCoT s'articule autour de six grandes orientations :

- 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 urbains.

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 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).

Méthodologie d'élaboration des orientations

Les objectifs de ce document

Ce document d'orientations présente les grands principes et objectifs de la politique habitat à moyen et long terme. Il intègre les objectifs de développement établis par le SCoT afin de construire une politique de l'Habitat cohérente. Ainsi, il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Les orientations stratégiques retenues seront ensuite affinées et développées dans le programme d'actions.

Ce document a été construit à partir du bilan du PLH précédent, du diagnostic, des échanges lors des deux réunions de concertation (Cf. p 10) et des séances de travail avec la Maîtrise d'Ouvrage, les communes de Mont-de-Marsan Agglo et l'Etat.

Il est donc la résultante d'un travail partenarial et concerté. Il présente les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat qui sera mise en œuvre sur Mont-de-Marsan Agglo :

- Les objectifs de production de logements pour maîtriser l'accroissement démographique et répondre aux besoins des ménages
- Les objectifs en terme de répartition qualitative de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social et logement libre
- Les principales orientations à mettre en œuvre afin de :
 - Favoriser la diversité de l'habitat produit
 - Assurer une gestion raisonnable de la ressource foncière
 - Améliorer le cadre de vie

- Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales

La prise en compte des éléments de cadrage

La réalisation du diagnostic ainsi que la lecture des différentes études et documents concernant le développement du territoire, notamment le SCoT, ont permis d'intégrer les principaux enjeux et les pistes de réflexion à suivre.

La politique de Mont-de-Marsan Agglo est cadrée par les prévisions issues du SCoT, dont le DOO préconise pour chaque commune un taux d'évolution démographique à l'issu du SCoT (2030).

Ces taux ont été travaillés en concertation avec les élus de chaque commune avant l'approbation du SCoT. Pour répondre à ce développement démographique, le SCoT estime un besoin d'environ 380 Résidences principales à produire annuellement sur la durée du SCoT.

Le PLH s'appuie donc sur les prévisions du SCoT et leur déclinaison par commune en termes de démographie. Mais l'élaboration du PLH est aussi une occasion pour la collectivité de s'organiser sur un temps plus court (2022) pour atteindre les objectifs fixés à plus long terme par le SCoT (2030).

Approfondissement des enjeux et construction du projet de développement avec les élus

Les enjeux issus du diagnostic ont guidé le travail de concertation réalisé dans le cadre de plusieurs temps d'échanges.

Comité Technique: validation du diagnostic et des enjeux

1^{ère} réunion de concertation élus

(28 septembre 2015)

Débat d'orientation générale autour de 5 thèmes

Production d'un scénario de développement

2^{ème} réunion de concertation élus

(14 octobre 2015)

Sur les objectifs de production (perspectives démographiques et objectifs de logements à produire)

Échanges entre la CA du Marsan et les élus autour d'un nouveau projet

Comités Technique et de Pilotage: validation du projet

- **L'estimation de la situation de départ**

Afin d'évaluer le plus justement les possibilités de développement du territoire de Mont-de-Marsan Agglo pour la période de son 2nd PLH, une estimation du volume de production nécessaire pour le développement démographique doit être réalisé. Pour ce faire, un travail d'estimation de la population présente sur le territoire au 1^{er} janvier 2016 a été effectué. Cette estimation permet d'orienter le développement futur et d'établir les divers objectifs à atteindre.

- **Première réunion de concertation**

Une première réunion de concertation avec les élus a permis de discuter sur un positionnement politique autour de **5 thèmes majeurs** identifiés comme des enjeux centraux à l'issue du diagnostic :

- Le développement du territoire : quels rôles pour les communes urbaines et les villages ?
- Pour une diversification de l'offre et le développement du logement locatif social : pour qui, comment, et dans quels secteurs ?
- Du maintien à l'accès au logement : quelles réponses apporter aux personnes âgées et aux jeunes de Mont-de-Marsan Agglo ?
- Les actions nécessaires sur le parc privé et public existant : quelle priorisation des enjeux ?
- Vers une politique de peuplement à l'échelle de Mont-de-Marsan Agglo

Cette réunion a permis aux élus d'échanger et de s'entendre sur les grands axes d'une politique de l'habitat.

- **Les débats autour du scénario d'objectifs et d'orientations**

A l'issue de cette première réunion, et sur la base des rencontres avec chacune des communes durant la phase diagnostic, deux scénarii de développement pour la période du PLH (2016-2022) ont été produits et soumis au débat lors d'une 2^{ème} réunion de concertation :

- Un premier scénario linéaire qui se fonde sur une poursuite des tendances récentes observées entre 2007 et 2016,
- Un second scénario établi en appliquant les objectifs de croissance démographique du SCoT à 2030 sur la période 2016-2022 :
 - 0,7%/an à Mont-de-Marsan
 - 1,5%/an à Saint-Pierre-du-Mont et sur 4 villages
 - 2%/an sur les autres villages

Suite à cette réunion, il a été convenu d'élaborer un nouveau scénario intermédiaire, proche du second scénario SCoT. Ainsi le nouveau scénario se base sur une évolution par commune permettant d'approcher la logique du SCoT, tout en prenant en compte les projets et les possibilités offertes à

moyen termes sur les communes. Des échanges avec les élus ont permis de valider pour chacune des communes un taux d'évolution à atteindre sur la durée du PLH.

- **Validation des orientations retenues pour le territoire**

Ce travail d'estimation et de réflexion partagée a conduit à la construction des orientations pour la politique communautaire, répondant aux enjeux soulevés. Ces orientations s'inscrivent au sein de 6 grands axes :

- **Axe 1** : Produire des logements en poursuivant un objectif d'équilibre territorial
- **Axe 2** : Assurer une diversification de l'offre
- **Axe 3** : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain
- **Axe 4** : Améliorer les conditions de vie dans l'existant
- **Axe 5** : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques
- **Axe 6** : Faire vivre le PLH

Ces orientations stratégiques ont été présentées et débattues en Comité Technique le 5 novembre 2015, puis ajustées avant validation en Comité de pilotage le 20 janvier 2016.

Les orientations stratégiques

Orientation 1 : Produire des logements en poursuivant un objectif d'équilibre territorial

Eléments de méthode et objectifs généraux

L'estimation des besoins en logements à partir des objectifs démographiques et du desserrement des ménages doit tenir compte d'autres logiques que la seule augmentation des Résidences Principales (RP) :

- le renouvellement du parc (reconstruction ou réhabilitation) ;
- l'évolution de la part du parc de Résidences Secondaires (RS) ;
- l'évolution de la part du parc de Logements Vacants (LV) ;
 - considérée comme stable pour 17 communes
 - intégration d'un effort de diminution de la part de LV sur la commune de Mont-de-Marsan (diminution de 1 point de la part de LV d'ici la fin du PLH)

Eléments de contexte

La croissance démographique de Mont-de-Marsan Agglo atteint 1.15%/an en moyenne entre 2007 et 2012, croissance similaire au département. Avec un solde migratoire de 0,8%/an, cette croissance s'appuie principalement sur l'arrivée de nouvelles populations. Cette croissance n'est pas homogène parmi les communes de l'EPCI puisqu'elle apparaît mesurée à Mont-de-Marsan, (0,5%/an entre 2007 et 2012) tandis qu'elle s'exprime davantage à Saint-Pierre-du-Mont (1,8%/an) et sur certains villages en périphérie de Mont-de-Marsan (4% à Bretagne-de-Marsan, 3,5% à Bougue, 7,7% à Lucbardez-et-Bargues).

On observe par ailleurs, entre 2007 et 2012, un desserrement des ménages sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo : la taille moyenne des ménages passe de 2,21 personnes en 2007 à 2,11 en 2012 (chiffres : INSEE). Suivant la tendance nationale, ce desserrement se poursuivra jusqu'à la fin du SCoT et du PLH.

Pour répondre à l'ensemble des besoins liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages, près de 340 nouveaux logements ont été créés annuellement dans les 18 communes de l'agglomération entre 2006 et 2013 (d'après la base de données SITADEL). Cette production a été particulièrement importante entre 2006 et 2007 du fait d'une forte production sur certains villages. Après 2008, la construction neuve a très nettement ralenti avec notamment une chute de la production à Saint-Pierre-du-Mont, au profit de quelques villages illustrant la périurbanisation du territoire, mais aussi en lien avec la crise immobilière qui a touché le territoire national.

L'objectif de Mont-de-Marsan Agglo, en cohérence avec le SCoT, est de maintenir une capacité à produire sur l'ensemble du territoire tout en renforçant le rôle de pôle structurant des deux communes urbaines et notamment de Mont-de-Marsan. Sur cette dernière, il s'agira de privilégier la production de logements intra rocade, afin de densifier l'espace déjà urbanisé et ainsi limiter l'étalement urbain.

Déclinaison de l'orientation stratégique

Il s'agit de permettre au territoire de soutenir la croissance démographique mais de façon maîtrisée, en développant une offre de logements adaptée, tout en assurant aux communes urbaines leur rôle de pôle structurant.

1- Un peu plus de 59 200 habitants d'ici le 1^{er} janvier 2022

Estimation démographique au 1^{er} janvier 2016

Afin de déterminer des objectifs chiffrés dans le cadre du PLH, le bureau d'études Eohs a été amené à réaliser des **estimations démographiques au 1^{er} janvier 2016**.

Ces estimations se basent sur une prolongation des tendances observées entre 2007 et 2012 sur la période 2012 à 2016 en termes d'évolution démographique (le gain ou la perte d'habitants).

Les résultats ont été soumis aux communes par Mont-de-Marsan Agglo. Ces dernières ont été amenées à valider ou modifier cette estimation 2016.

	Données INSEE		Estimation validée par les communes	
	INSEE 2007	INSEE 2012	Estimation 2016	Evolution 2007-2016
Mont-de-Marsan	30 212	31 018	31 600	0,5%
Saint-Pierre-du-Mont	8 421	9 225	9 600	1,5%
Communes urbaines	38 633	40 243	41 200	0,7%
Benquet	1 427	1 557	1 700	2,0%
Bostens	170	177	185	0,9%
Bougue	566	673	740	3,0%
Bretagne-de-Marsan	1 223	1 490	1 570	2,8%
Campagne	910	983	1 020	1,3%
Campet-et-Lamolère	332	339	445	3,3%
Gaillères	575	573	590	0,3%
Geloux	675	723	760	1,3%
Laglorieuse	566	543	570	0,1%
Lucbardez-et-Bargues	385	558	570	4,5%
Mazerolles	648	699	725	1,3%
Poydesseaux	859	915	950	1,1%
Saint-Avit	618	581	581	-0,7%
Saint-Martin-d'Oney	1 144	1 347	1 400	2,3%
Saint-Perdon	1 293	1 609	1 630	2,6%
Uchacq-et-Parentis	574	565	600	0,5%
Villages	11 965	13 332	14 036	1,8%
CA de Marsan	50598	53575	55 236	1,0%

Source: INSEE 2007 et 2012, estimations Eohs

Estimation évolution démographique

Nous avons appliqué le taux de croissance prévisionnel que le SCoT prévoit à horizon 2030, ajusté à la hausse ou à la baisse selon les communes. Ce scénario, décidé avec les communes suite aux réunions de concertation, permet de tendre vers une croissance se rapprochant des objectifs du SCoT tout en prenant en compte :

- Les éventuels écarts entre la croissance démographique actuelle (ou le souhait de croissance démographique) des communes et l'objectif SCoT,
- Les projets déjà lancés sur les communes, qui impacteront nécessairement sur leur croissance démographique à court terme (Benquet, Bougue, Laglorieuse, Lucbardez-et-Bargues).

La période de ce PLH est ainsi considérée comme un palier, durant laquelle les communes doivent s'organiser pour tendre vers l'objectif de croissance démographique du SCoT, qui devra être atteint à horizon 2030.

Cette méthode estime **une perspective d'environ 59 200 habitants à horizon 2022, sur Mont-de-Marsan Agglo.**

	<i>Rappel: taux d'accroissement SCoT à horizon 2030</i>	Objectifs démographique PLH 2016-2022	
		Taux d'accroissement annuel de la population sur le PLH	Population 1er janvier 2022
Mont-de-Marsan	0,7%	0,7%	32 951
Saint-Pierre-du-Mont	1,5%	1,5%	10 497
Communes urbaines	0,9%	0,9%	43 448
Benquet	2,0%	2,5%	1 971
Bostens	2,0%	2,0%	208
Bougue	2,0%	2,5%	858
Bretagne-de-Marsan	2,0%	2,0%	1 768
Campagne	1,5%	1,5%	1 115
Campet-et-Lamolère	2,0%	2,0%	501
Gaillères	2,0%	2,0%	664
Geloux	1,5%	1,5%	831
Laglorieuse	1,5%	1,8%	633
Lucbardez-et-Bargues	2,0%	2,5%	661
Mazerolles	2,0%	2,0%	816
Poydesseaux	2,0%	1,5%	1 039
Saint-Avit	2,0%	2,0%	654
Saint-Martin-d'Oney	1,5%	2,0%	1 577
Saint-Perdon	2,0%	1,5%	1 782
Uchacq-et-Parentis	2,0%	2,0%	676
Villages	1,9%	2,1%	15 754
CA du Marsan	1,1%	1,2%	59 202

Traduction en besoins en Résidences Principales

Les besoins en résidences principales pour la période d'application du PLH sont estimés selon deux facteurs :

- les besoins liés au développement démographique ;
- les besoins induits par le desserrement des ménages (= diminution de la taille moyenne des ménages du fait des phénomènes de séparation, décohabitation des jeunes...).

Le calcul se base sur :

- La taille des ménages, estimée à 2022 selon une évolution linéaire (*Application d'une diminution de la taille des ménages de -0,01%/an sur les villages et de -0,005%/an sur les communes urbaines*)
- L'objectif de population au 1^{er} janvier 2022

L'objectif est d'environ 2300 ménages supplémentaires d'ici 2022 sur Mont-de-Marsan Agglo, soit un besoin de 384 Résidences Principales (RP) supplémentaires chaque année.

2- Produire environ 420 logements par an sur Mont-de-Marsan Agglo

Pour répondre aux besoins de 2300 ménages supplémentaires attendus d'ici le 1^{er} janvier 2022, il sera nécessaire de produire environ 2545 logements (soit 424/an) et de sortir environ 80 logements de la vacance.

Les besoins en logements pour la période d'application du PLH sont calculés selon plusieurs facteurs :

- Les besoins en Résidences Principales,
- L'évolution du stock de logements vacants (intégration d'une action sur la vacance à Mont-de-Marsan cf. page suivante, maintien des taux sur les autres communes),
- L'évolution du stock de résidences secondaires (maintien des taux sur toutes les communes),
- Les logements nécessaires pour permettre le renouvellement du parc (compensation des destructions et désaffectations de logements).

Le tableau suivant décline les objectifs par communes. Les chiffres annoncés doivent être entendus comme une capacité de production à prévoir et non comme un objectif précis à atteindre. Pour Mont-de-Marsan, ils tiennent compte de la nécessité de reconquérir une partie du parc vacant.

Programme Local de l'Habitat de Mont-de-Marsan Agglo

Traduction besoins en logements sur la durée du PLH avec intégration d'une action sur la vacance à Mont-de-Marsan					
	Besoin de Résidences principales lié aux évolutions démographiques	Nombre de logements à produire	Sorties de vacance à réaliser	Besoin de RP par an	Nb de logements à produire par an
Mont-de-Marsan	943	982	79	157	164
Saint-Pierre-du-Mont	496	572		83	95
Communes urbaines	1 439	1554	79	240	259
Benquet	134	152		22	25
Bostens	12	15		2	3
Bougue	54	62		9	10
Bretagne-de-Marsan	92	102		15	17
Campagne	52	61		9	10
Campet-et-Lamolère	30	36		5	6
Gaillères	37	43		6	7
Geloux	37	43		6	7
Laglorieuse	34	39		6	7
Lucbardez-et-Bargues	42	48		7	8
Mazerolles	43	49		7	8
Poydesseaux	45	54		8	9
Saint-Avit	38	43		6	7
Saint-Martin-d'Oney	87	100		15	17
Saint-Perdon	85	100		14	17
Uchacq-et-Parentis	40	44		7	7
Villages	862	991	0	144	165
CA du Marsan	2 301	2545	79	384	424

La répartition de cette croissance se fait dans le respect du Grenelle de l'Environnement avec une **répartition équilibrée des nouveaux logements** donnant un rôle moteur à la ville centre de Mont-de-Marsan :

- **Communes urbaines** : 61% des nouveaux logements, dont 39% pour Mont-de-Marsan et 22% pour Saint-Pierre-du-Mont
 - Alors que Mont-de-Marsan n'en concentre que 32% sur la période 2009-2013 selon les données sit@del
- **Villages** : 39% des nouveaux logements
 - Alors que les villages concentrent 46% des constructions entre 2009 et 2013

Détail des objectifs de sortie de vacance :

Il s'agit d'intégrer les logements vacants à la production de logements nouveaux. 79 logements vacants à la fin de la période.

	Logements vacants 2012		Estimation 2016		Objectif 2022	
Mont-de-Marsan	1 340	8%	1 379	8%	1 300	7%
Saint-Pierre-du-Mont	331	7%	347	7%	385	7%
Communes urbaines	1 671	8%	1 726	8%	1 685	7%
Benquet	36	5%	40	5%	31	5%
Bostens	5	6%	5	6%	5	6%
Bougue	15	5%	17	5%	15	5%
Bretagne-de-Marsan	25	5%	26	5%	31	5%
Campagne	36	8%	38	8%	43	8%
Campet-et-Lamolère	7	5%	10	5%	12	5%
Gaillères	17	7%	18	7%	21	7%
Geloux	20	6%	21	6%	24	6%
Laglorieuse	13	5%	14	5%	16	5%
Lucbardez-et-Bargues	15	6%	16	6%	19	7%
Mazerolles	16	6%	17	6%	20	6%
Poydesseaux	30	7%	32	7%	36	8%
Saint-Avit	16	6%	16	6%	18	6%
Saint-Martin-d'Oney	38	7%	41	6%	47	7%
Saint-Perdon	64	8%	66	8%	79	9%
Uchacq-et-Parentis	6	2%	7	2%	8	3%
Villages	361	6%	384	6%	448	6%

qui a un stock de logements vacants à Mont-de-Marsan, soit

Diminution du taux de vacance sur Mont-de-Marsan

Point de vigilance

Dans le cadre du zonage PINEL, Mont-de-Marsan a obtenu l'agrément pour être éligible au dispositif de défiscalisation. Avec cet outil, la ville centre devrait pouvoir profiter de ce dispositif pour dynamiser sa production de logements en attirant les investisseurs privés souhaitant défiscaliser. Il s'agira donc de rester attractif vis-à-vis des investisseurs.

Orientation 2 : Assurer une diversification de l'offre

Eléments de contexte

Un des grands enjeux de la construction neuve consiste à **poursuivre le développement de l'offre locative conventionnée tout en la rééquilibrant** au sein du territoire : de nombreuses communes sont de manière quasi exclusive des communes de propriétaires, avec un parc de grands logements, rendant souvent difficile, notamment pour de jeunes ménages, leur installation.

Il s'agit avant tout de répondre au besoin exprimé. En effet, environ **1160 ménages sont dans l'attente d'une attribution de logement social** et parmi eux, 4 ménages sur 5 ont des niveaux de ressources inférieures aux plafonds PLAI et **n'ont à priori d'autres possibilités que le logement social** pour répondre à leurs besoins de mobilité résidentielle dans le territoire. L'enjeu global est donc de produire suffisamment de logement social et **d'accélérer le développement de l'offre en termes de volume par rapport à la période récente**, pendant laquelle la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du PRU avait fortement impacté la dynamique de production.

Par ailleurs, **les deux communes urbaines sont aujourd'hui soumises à rattrapage** et doivent assurer un niveau de production leur permettant de se rapprocher des 20% de logements sociaux qui doivent être atteints en 2025.

Ainsi selon les communes, les enjeux sont différents :

- **Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont**, du fait de leur caractère urbain, concentrent les ménages les plus précaires et abritent la majeure partie de la demande comme de la production. Les potentialités de développement sont ainsi plus importantes sur ces deux communes et **la production de logements conventionnés doit montrer un effort conséquent de rattrapage SRU**. Cependant et étant donné la forte concentration du parc locatif sur certains secteurs au sein de ces communes, un **rééquilibrage infra-communal de l'offre s'avère nécessaire**. C'est pourquoi c'est avant tout une **production qui devra se réaliser intra-muros et sur les quartiers peu pourvus des villes afin d'y apporter une mixité**.
- **Sur les villages**, souvent marqués par la prédominance du statut de propriétaire occupant, le développement du statut locatif constitue **une occasion de favoriser une meilleure dynamique démographique plus indépendante de la construction neuve** en favorisant la rotation. Sur ces communes également, une offre locative est **susceptible de permettre à de jeunes ménages de s'installer**.

L'ensemble des moyens à disposition des communes pour accélérer, encourager et encadrer la production de logement devront donc être prises et notamment, **les aides de l'agglomération devront être réinterrogées**. Cette démarche devra être complétée par une **action incitative de développement du conventionnement privé sur le parc existant**.

Le développement d'une offre abordable passe également par **l'accession aidée** à produire prioritairement à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, des ménages âgés qui accèdent plus difficilement aux logements locatifs publics et des ménages

moins aisés ou rencontrant des difficultés.

Le développement de ces différentes offres devra se faire dans le principe de la mixité des opérations, inscrite dans les documents locaux d'urbanisme, afin de favoriser la mixité sociale et de rendre l'ensemble du territoire accessible au plus grand nombre.

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Intensifier le développement de l'offre locative sociale

L'atteinte de cet objectif est encadrée par les obligations découlant de la loi SRU et les orientations du SCOT.

Les objectifs liés à l'article 55 de la Loi SRU – méthodologie du calcul des objectifs triennaux

Aujourd'hui, les 2 communes urbaines (Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont) sont concernées par l'article 55 de la Loi SRU¹. Ces deux communes sont déficitaires en logements locatifs sociaux et soumises aux obligations de rattrapage.

Afin d'assurer un rattrapage régulier du retard des communes déficitaires, la loi Duflot fixe l'objectif de réalisation des logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 et l'assorti d'objectifs triennaux intermédiaires :

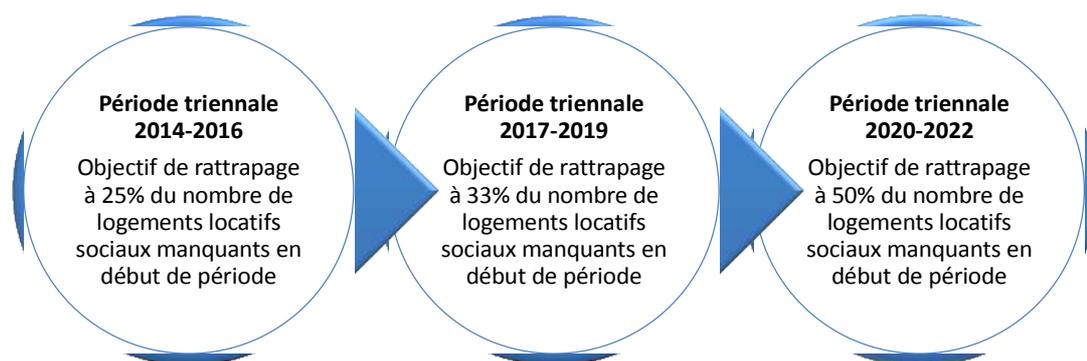
- 25% du rattrapage à atteindre sur la période 2014-2016 ;
- 33% entre 2017-2019 ;
- 50% entre 2020-2022 ;
- 100% à l'issue de la période 2023-2025.

Comme le prévoit la loi, une commune soumise à l'article 55 peut mutualiser ses objectifs de logements sociaux avec une ou plusieurs autres communes de l'EPCI, dès l'adoption de son PLH, jusqu'à 20% de son obligation (art L 302-8 du CCH). Sur Mont-de-Marsan Agglo, ce principe de mutualisation paraît complexe à mettre en œuvre car les villages, non soumis à l'article 55, n'ont pas vocation à développer un parc locatif social important.

Le nouveau PLH de Mont-de-Marsan Agglo couvrira la période 2016-2022, soit :

- une année sur la période 2014-2016 qui impose un objectif de rattrapage à 25% du nombre de logements locatifs sociaux manquants en début de période ;
- la totalité de la période 2017-2019, qui impose un objectif de rattrapage de 33% ;
- deux ans sur la période 2020-2022, où l'effort de rattrapage est porté à 50%.

¹ L'article 55 de la Loi SRU impose dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux supérieur à 20% du total des résidences principales.



Sur la période d'application du PLH, l'objectif lié aux objectifs triennaux consiste en la production de 387 logements locatifs sociaux à Mont-de-Marsan et 209 à Saint-Pierre-du-Mont, soit la nécessité de produire respectivement 41% et 42% des nouvelles Résidences Principales en logement locatif social. Cet objectif semble peu réaliste au regard de la production récente, des capacités foncière et de la volonté des opérateurs.

Le calcul des objectifs de rattrapage du déficit prend en compte la dynamique résidentielle attendue, c'est-à-dire l'évolution des résidences principales sur la période PLH, en lien avec le scénario présenté auparavant.

	Objectifs par période triennale						Soit sur la durée du PLH 2016-2021	% production nouvelle du PLH
	Objectifs triennaux 2014-2016 (25%)	Objectif 2016 (=1/3 des objectifs triennaux)	Objectifs triennaux 2017-2019 (33%)	Objectif 2017-2019 (=objectifs triennaux)	Objectifs triennaux 2020-2022 (50%)	Objectif 2020-2021 (=2/3 objectifs triennaux)		
	Calcul règlementaire DDTM	Calcul période PLH	Calcul règlementaire DDTM	Calcul période PLH	Calcul règlementaire DDTM	Calcul période PLH		
Mont de Marsan	158	53	186	186	223	149	387	41%
Saint Pierre du Mont	66	22	96	96	136	91	209	42%

Sources : DDTM et traitement Eohs

Les objectifs du SCoT

Le SCoT préconise le développement d'un parc à vocation sociale plus important au travers ; du parc public, du parc privé conventionné, du parc communal ou communautaire - même si les logements ne sont pas conventionnés – et du parc en accession sociale à la propriété - parc social de fait. L'objectif fixé par le SCoT est ainsi d'**accroître l'offre en logement sociaux, notamment à usage locatif**.

Le SCoT indique que les deux communes urbaines doivent proposer un parc de logements aidés représentant au minimum 25% du nombre global de Résidences Secondaires à créer sur le territoire communal. Sur les communes rurales, la part minimale de logements aidés à créer doit représenter 15% du parc de Résidences Principales à créer. Ces logements aidés comprennent le parc locatif public et privé, le parc communal et communautaire - conventionné ou non - ainsi que l'accession sociale.

Pour cela, le SCoT prescrit l'instauration d'emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux en zones U ou AU et/ou des Servitudes de Mixité Sociale. Le SCoT recommande par ailleurs d'inciter à la réalisation de 20% de logements aidés dans les opérations de 15 logements ou 1500m² de surface de plancher. Ces préconisations ont le mérite d'imposer un ratio de logements sociaux à

créer sur le territoire, mais ne paraissent pas assez ambitieuses pour répondre aux enjeux sur les deux communes urbaines et aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

A noter que le PLU de Mont-de-Marsan compte déjà plusieurs outils d'incitation au développement du logement social avec des Servitudes de Mixité Sociale, une obligation de produire 25% de logement en locatif social ou en accession sociale pour toute opération de plus de 20 logements, ainsi qu'un objectif de densification puisque 40 logements à l'hectare sont demandés sur toutes les zones AU.

Quant au PLU de Saint-Pierre-du-Mont, il comprend des Emplacements Réservés sur les secteurs U et AU avec jusqu'à 40% d'obligation de logements sociaux.

Les objectifs pour le PLH

L'objectif proposé pour le PLH se veut réaliste au regard des capacités de production. Il affiche cependant un réel effort de rattrapage des communes urbaines déficitaires, et de meilleure répartition de l'offre sociale sur l'ensemble de l'agglomération. L'objectif a été débattu en réunion de concertation avec les élus et validé par les partenaires institutionnels (notamment la DDTM) en Comité Technique et en Comité de Pilotage.

Il s'agit, pour les communes urbaines, de **produire 35% de la construction en locatif social sur la période du PLH** ce qui équivaut à ;

- une production de **330 logements locatifs sociaux pour Mont-de-Marsan**, soit environ 55 logements par an, **hors renouvellement urbain**.
 - Sur le premier PLH (2010-2016), 51 logements locatifs sociaux ont été programmés annuellement à Mont-de-Marsan (conventionnement Anah compris)
- Une production de **174 logements locatifs sociaux pour Saint-Pierre-du-Mont**, soit environ 29 logements par an, **hors renouvellement urbain**.
 - Sur le premier PLH (2010-2016), 20 logements locatifs sociaux ont été programmés annuellement à Saint-Pierre-du-Mont (conventionnement Anah compris)

Pour les villages, l'objectif est de produire environ **100 logements locatifs sociaux** répartis sur les 16 communes, **soit 11% des Résidences Principales** (*pour la répartition de ces logements sur les villages, se référer aux fiches actions et aux fiches territoire*).

- Sur le premier PLH (2010-2016), un total de 61 logements locatifs sociaux a été programmé (conventionnement Anah compris)

Cette proportion comprend la production de logements locatifs sociaux ;

- en conventionnements PLAI, PLUS, PLS ; logements locatifs sociaux gérés par un bailleur,
- en conventionnement communal ou intercommunal,
- en conventionnement ANAH (logements locatifs privés).

NB : à cette production s'ajoute la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU (nouveau programme de renouvellement urbain.)

Par ailleurs, il sera nécessaire d'anticiper le volume important de déconventionnements en cours ou à venir sur le patrimoine de la SNI. L'objectif sera de maintenir le stock de logements conventionnés sur l'agglomération en comblant le déficit induit par ces déconventionnements.

Pour favoriser et encadrer le développement du logement locatif social, **le programme d'actions du PLH permettra de réinterroger les aides de l'agglomération**, avec une réflexion sur les montants et sur l'opportunité de davantage cibler en fonction des priorités territoriales.

2- Promouvoir le conventionnement privé

Le conventionnement privé consiste pour un propriétaire à s'engager à louer un logement pendant une certaine durée en pratiquant un loyer modéré. Il bénéficie en contrepartie d'un avantage fiscal modulé en fonction essentiellement du niveau de loyer pratiqué.

Deux types de conventionnement existent : le conventionnement avec ou sans travaux. En finançant des travaux d'amélioration des logements dans le cadre de conventions ANAH, le développement du conventionnement privé s'accorde avec les objectifs de sortie de vacance tout en produisant du logement à loyer abordable. Il sera nécessaire de s'appuyer également sur le conventionnement sans travaux, levier qui peut également favoriser les sorties de vacance.

3- Diversifier le financement des logements locatifs sociaux

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux en matière de financement visent à équilibrer la production en fonction de la demande et des besoins.

- Afin de se concentrer sur une production de logements à vocation sociale plus affirmée, **un objectif minimal de 30% de PLAI** (ou de conventionnement très social ANAH) est défini pour chacune des deux communes urbaines et au global sur les villages.
- Le PLS est un type de financement qui correspond au budget d'une partie des ménages locaux (cf. schéma 1). Cependant sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo, le PLS entre directement en concurrence avec le parc privé puisque les plafonds de loyers applicables sur le PLS sont équivalents aux loyers moyens observés dans le locatif privé (environ 8,30€/m², cf. schéma 2). A Mont-de-Marsan, les loyers moyens dans le parc privé sont un peu plus élevés que sur le reste de l'agglomération, ce qui laisse supposer que le PLS peut y trouver une place. C'est pourquoi, et afin de ne pas bloquer le développement de certains programmes, notamment les opérations de réhabilitation en cœur de ville, **un maximum de 10% de PLS est préconisé sur les deux communes urbaines**. Par ailleurs, ce financement est adapté aux petites typologies de logements, qui sont à développer (35% des demandeurs de logement social souhaitent un T1-T2, pour 16% de l'offre).
- Enfin la part de logement social en **PLUS variera entre 60% (communes urbaines) et 70 % (villages)**.

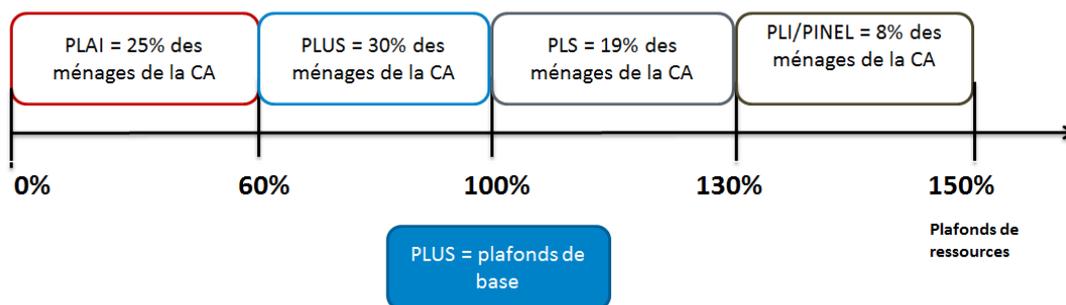


Schéma 1 : les ménages éligibles au locatif aidé sur la CA

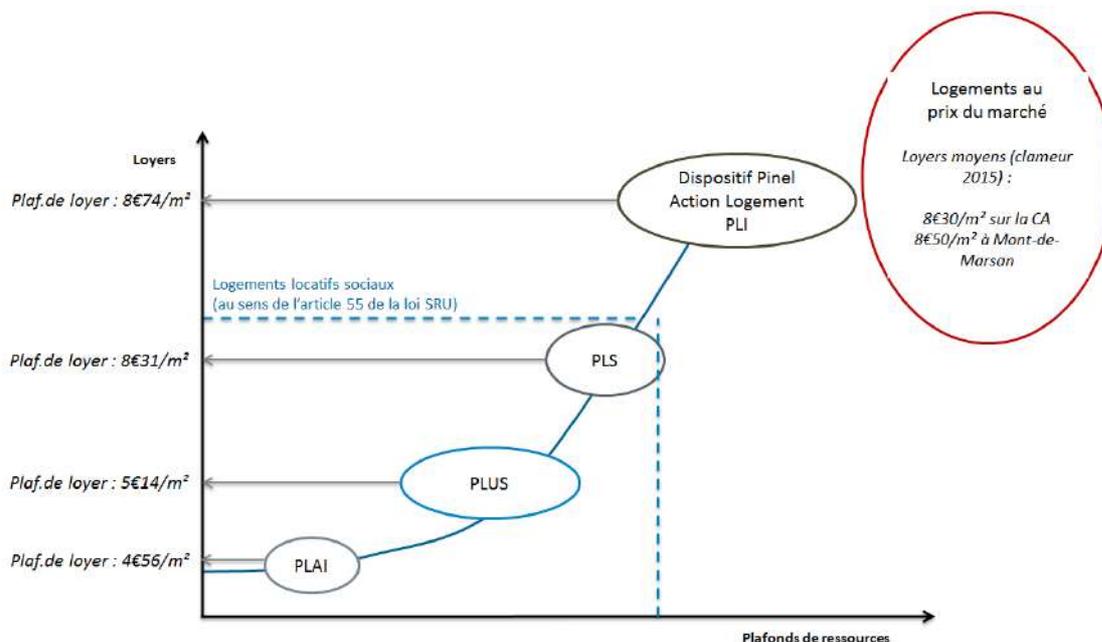


Schéma 2 : les différentes gammes de financements

4- Développer une offre en accession sociale

L'accession sociale est une offre jusqu'ici peu proposée. L'objectif poursuivi en développant ce produit est de permettre à des ménages aux revenus les plus modestes², ou aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel, d'accéder à la propriété y compris dans le neuf.

² 1^{er} quartile de revenu, cf. analyse des capacités d'acquisition des ménages dans le diagnostic du PLH.

Plusieurs outils peuvent être mobilisés pour développer l'accèsion sociale sur le territoire comme l'accèsion sécurisée, l'accèsion abordable négociée, le PTZ.

L'accèsion sécurisée (ou règlementée – code de la Construction et de l'Habitat) :

Elle est destinée à des ménages remplissant certaines conditions de ressources. Le prix de vente est plafonné et les ménages accédant bénéficient de certaines garanties en cas « d'accidents de la vie »: une assurance de revente, une garantie de rachat et une garantie de relogement. L'accèsion sécurisée peut se faire sous la forme d'une accèsion simple ou sous la forme d'une location-accession (le dispositif PSLA), ouvrant droit à un taux de TVA réduit et à une exonération de la TFPB pendant 15 ans.

La vente de logement HLM à leur occupant :

La vente de patrimoine HLM dédiée en priorité aux locataires-occupants dans le cadre de leur parcours résidentiel est une autre forme d'accèsion sociale, ce dispositif permettant une opportunité de devenir propriétaire. Il est cependant nécessaire que les communes soient dotées d'un patrimoine important.

L'accèsion abordable :

Elle ne bénéficie pas d'un cadre réglementaire. Elle est issue d'une négociation entre promoteurs, communes, EPCI et propriétaire foncier. L'objectif est de proposer des logements à des prix inférieurs à ceux du marché.

Le PTZ consiste en un prêt à taux réduit :

Toutes les communes de la CA sont concernées par le PTZ. Il s'adresse aux ménages primo-accédants, sous conditions de ressources. Le logement doit être neuf et respecter un certain niveau de performance énergétique. Depuis le 1er janvier 2016, le PTZ permet de nouveau l'acquisition d'un logement ancien, sous conditions de travaux.

A minima, les communes et Mont-de-Marsan Agglo devront être un relais d'informations pour les ménages. Mont-de-Marsan Agglo devra orienter les opérateurs vers les dispositifs souhaités, en les incitant à utiliser les leviers réglementaires permettant notamment d'assurer le caractère social du dispositif (clauses anti spéculatives).

5- Adapter la production à la demande

La demande sociale fait apparaître d'importants besoins en T1 et T2 (35% de la demande). Compte tenu de la répartition des typologies dans le parc existant (16% de T1/T2 dans le parc, *RPLS 2014*), **la poursuite du développement de l'offre en petites typologies notamment de type T2** dans les opérations immobilières permettra d'adapter la taille des logements aux besoins et aux moyens des jeunes en début de parcours résidentiel mais également des personnes âgées et handicapées aux ressources les plus modestes. Ces nouveaux logements pourront également être produits sous la forme de logements adaptés afin de satisfaire la demande grandissante des personnes âgées pour une offre intermédiaire (entre le domicile et l'établissement). Le logement intergénérationnel pourra également être promu (voir également orientation 5).

6- Développer le locatif intermédiaire

Au-delà de la production de logements aidés en location et en accession, **la diversification de l'offre au sein de la CA passe aussi par la production de logements intermédiaires** et donc par la production en libre.

La production d'une offre locative libre intermédiaire sera facilitée à Mont-de-Marsan du fait de **l'obtention de l'agrément pour l'investissement locatif** (loi Pinel).

Orientation 3 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain

Eléments de contexte

L'offre récente de logements se concentre en zone périurbaine ou rurale puisqu'entre 2009 et 2013, 46% de la production neuve est localisée sur les villages. Ce phénomène d'étalement urbain induit entre autres une forte progression des déplacements pendulaires entre le lieu d'habitation et les secteurs centraux qui concentrent les activités (emplois, équipements, services). En dehors des deux communes urbaines, la construction neuve est très majoritairement individuelle. Le développement de ce type d'occupation est pourtant fortement consommateur d'espace.

Ces tendances ne vont pas dans le sens de l'un des **enjeux du SCoT, qui consiste à limiter les besoins en déplacements domicile-travail et à réduire la consommation foncière à des fins urbaines**. C'est pourquoi dans le cadre du PLH, l'objectif de développement démographique s'accompagne, au-delà d'une répartition de l'offre nouvelle tendant à renforcer le rôle de Mont-de-Marsan, d'orientations visant à **maîtriser l'étalement urbain**.

Les villages affichent des densités largement inférieures à celles des deux communes urbaines au travers d'une urbanisation sous forme de hameaux ou lotissements multiples. Les logiques d'aménagement sur Mont-de-Marsan Agglo s'appuient beaucoup sur des initiatives privées, notamment via le lotissement privé. Les communes possédant du foncier s'assurent également une certaine maîtrise des opérations en développant des lotissements communaux.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de favoriser la maîtrise du foncier par les collectivités notamment dans les secteurs stratégiques. C'est dans cet objectif que quelques communes ont eu recours à l'EPFL, afin de créer des réserves foncières.

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Principes de densité et de maîtrise foncière

Favoriser l'épaississement plutôt que l'étalement

Il s'agit de limiter au maximum la consommation foncière, en densifiant les zones urbanisées, en privilégiant les principes relatifs à l'épaississement de la tache urbaine et en évitant :

- une urbanisation qui se réalise uniquement le long des axes routiers principaux ;
- une urbanisation qui entraîne la création de dents creuses ;
- une urbanisation qui engendre un « déséquilibre » de l'urbanisation par rapport aux centralités des communes.

Figure : étalement et épaissement source : SCOT du Grand Besançon



Agir sur le parc existant avec le renouvellement urbain

Le bâti existant doit être utilisé au mieux afin de limiter l'étalement urbain. La priorité doit être donnée aux opérations de renouvellement urbain, dont la production peut se faire selon différentes méthodes.

- La reconquête du parc vacant, dans un territoire où la vacance représente un potentiel important notamment dans le centre urbain. L'objectif de 80 sorties de vacance à Mont-de-Marsan sur la durée du PLH, en majorité sur le cœur de ville, doit être approché (cf. orientations 2 et 4).
- La rénovation de logements dont l'état est très dégradé permet de remettre sur le marché des logements vétustes ou insalubres (cf. orientation 4).
- Les terrains libres au sein de l'enveloppe urbaine doivent être mobilisés pour la construction de bâtiments, avec le comblement des dents creuses en priorité dans les centres bourgs.
- La division parcellaire peut être également envisagée selon la densité préconisée (méthode BIMBY : diviser une parcelle déjà bâtie et y ajouter une nouvelle construction).
- Le développement de l'offre en secteurs centraux passe aussi par la destruction/reconstruction d'un bâtiment pas (ou plus) adapté, ou par le changement d'usage d'un bâtiment existant (riche industrielle...).

Diversifier les formes d'habitat

La maîtrise de la ressource foncière passe nécessairement par le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace. L'image de la notion de densité est souvent connotée négativement ; les ménages quittent les centres villes au profit d'espaces péri-urbains et ruraux.

Les prix de l'immobilier et du foncier sont plus faibles à la campagne et les ménages font le choix de s'éloigner de leurs lieux de travail, au profit d'espaces périurbains et ruraux naturels et agricoles à l'écart de la ville. Il est donc nécessaire d'accompagner cet objectif de densification par un recours à une forme urbaine adaptée aux territoires et aux besoins, tout en apportant une attention particulière à la qualité paysagère des opérations.

Trois grands types de formes urbaines existent :

- L'individuel pur : se définit par l'INSEE comme une « maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement ». Le logement comporte une entrée individuelle et n'a aucun mur mitoyen.



Photo : Des maisons en individuel pur à Benquet (Crédit photo : Eohs)

- L'individuel groupé : se définit par l'INSEE comme une « maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ». Le logement comporte une entrée individuelle mais peut avoir des murs mitoyens (exemple : maisons en bande).



Photo : Des maisons en individuels groupés à Laglorieuse (Crédit photo : Eohs)

- **Le collectif** : le logement fait partie d'un bâtiment avec plusieurs logements et l'entrée du logement donne sur un espace commun. Le collectif suggère fortement la notion de superposition des logements.



Photo : Des petits collectifs en Gironde (Crédit photo : Eohs)

2- Tendre vers une densité plus ambitieuse

Le Document d'Orientation et d'Objectifs affiche un calendrier détaillant par tranches de six années (2012-2018 ; 2018-2024 ; 2024-2030) les objectifs de densité à atteindre dans le temps et dans l'espace. Le tableau ci-dessous reprend les objectifs affichés par le SCoT, pour la période du PLH. La densité proposée ne s'entend pas par opération mais à l'échelle globale de la commune.

Objectifs de densité sur le PLH selon les prescriptions du SCoT				
Production de lgts	Plus de 15 lgts/an	de 10 à 15 lgts/an	de 5 à 10 lgts/an	Moins de 5 lgts/an
2016/2018	25 à 30 lgts/Ha	de 15 à 20 lgts/Ha	de 10 à 12 lgts/Ha	de 6 à 10 lgts/Ha
2019/2022	30 à 35 lgts/Ha	de 20 à 25 lgts/Ha	de 12 à 15 lgts/Ha	de 10 à 15 lgts/Ha

Au travers de ces prescriptions, le SCoT fixe un objectif de limiter la consommation de foncier à moins de 700 m² par logement en moyenne à l'échelle de l'agglomération.

En cohérence avec le SCoT, il conviendra pour les communes de réunir les moyens permettant d'atteindre l'objectif de densité souhaité sur les constructions neuves.

2- S'engager sur une meilleure maîtrise de la ressource foncière

Il s'agira d'inciter au développement de pratiques plus raisonnées. Les communes (ou intercommunalité) devront avoir davantage recours aux projets d'aménagement d'ensemble permettant une plus grande maîtrise de l'urbanisation et de la diversification de l'offre, comme les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et les lotissements (au sens de procédure d'aménagement).

L'EPF devra être mobilisé afin de permettre aux communes d'acquérir du foncier et ainsi d'assurer une meilleure maîtrise.

Enfin, la Communauté d'agglomération devra poursuivre son rôle de sensibilisation et d'aide aux communes :

- en termes de pédagogie concernant les formes urbaines et les densités vers lesquelles il est possible de tendre sans altérer la qualité de vie,

- en termes d'ingénierie pour acquérir le foncier utile ou mettre en place les règlements nécessaires au sein des documents d'urbanisme.

3- Retranscrire les objectifs du PLH et du SCoT dans les PLU

Les PLU ou PLUI constituent le support de la mise en œuvre de la plupart des objectifs du PLH et orientent la politique de l'habitat au niveau communal.

Il s'agira d'utiliser à bon escient les outils mobilisables au sein des documents d'urbanisme et s'assurer de la compatibilité de ces derniers avec le PLH et le SCoT ;

- travailler sur les règlements de zonage pour orienter les formes urbaines,
- mobiliser les outils de financement de l'urbanisme,
- renforcer les Orientations d'Aménagement afin d'utiliser au mieux cet outil et permettre aux communes d'orienter l'aménagement futur même si elles ne maîtrisent pas le foncier.

Orientation 4 : Améliorer les conditions de vie dans l'existant

Eléments de contexte

Le Grenelle de l'environnement traduit une forte volonté nationale de structurer une approche « durable » autour de l'habitat. Cette orientation de promotion du développement durable apparaît comme transversale pour la politique de l'habitat. Le PLH doit donc s'en emparer en intégrant dans ses orientations toutes les composantes du développement durable telles que la recherche de la densité, le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier mais aussi **la réhabilitation énergétique du parc énergivore et la sensibilisation aux économies d'énergie**.

Par ailleurs, le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT s'engage à « **encourager le renouvellement urbain et la sortie de vacance des logements** ».

Depuis 2012, deux programmes distincts ont permis d'intervenir sur le parc privé ; une OPAH-RU sur le cœur de ville de Mont-de-Marsan, et un PIG sur l'ensemble des communes de la CA. Le bilan de ces dispositifs, qui s'achèvent fin 2016, montre une montée en puissance des deux dispositifs, avec des résultats positifs sur les dernières années après une inertie au démarrage. Le bilan fait également état d'un potentiel encore élevé en matière de renouvellement urbain sur le cœur de ville, avec un stock de logements vacants qui reste très important. On constate une progression des demandes de subvention sur le volet locatif et une demande qui reste soutenue pour le volet propriétaires occupants, en matière d'économie d'énergie et d'adaptation des logements.

L'agglomération montre par ailleurs une forte volonté d'agir contre la précarité énergétique sur le parc de logements et notamment sur les castors, parmi lesquels on estime un potentiel important de logements énergivores.

Concernant le parc public, des investissements importants ont été engagés dès 2005 dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain et du Contrat Urbain de Cohésion Sociale. Pour rappel, l'opération aura notamment permis la démolition de 278 logements sur le quartier du Peyrouat, avec une reconstruction en grande partie hors site, ce qui témoigne de la réussite de ce projet en matière de déspecialisation sociale du quartier.

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

Il s'agira pour Mont-de-Marsan Agglo de poursuivre la démarche d'amélioration du parc engagée dans le cadre du PIG sur l'agglomération entre 2012 et fin 2016, et de faire le relais sur son territoire des dispositifs d'envergure régionale et nationale et œuvrant à l'amélioration du confort et de la performance énergétique du parc de logement :

- Les aides de l'ANAH notamment au travers du programme « Habiter-Mieux »,
- Les aides de la région dans le cadre du dispositif Reno'AQT pour les particuliers et les collectivités,
- Le numéro unique du département (PRIS : point relais info service),

- Les actions de l'Espace Info-Energie local.

Le PIG prenant fin, il s'agira **d'évaluer les moyens de poursuivre une action auprès des particuliers en diffus sur l'agglomération**. La politique de l'habitat de Mont-de-Marsan Agglo pourra par exemple maintenir une aide aux travaux sur l'ensemble des communes afin de compenser la diminution des subventions de l'Anah. Il s'agira également d'assurer la poursuite de la dynamique engagée, en sensibilisant et en apportant une information aux particuliers, voir une aide à l'ingénierie.

Plus globalement, **la sensibilisation des habitants à l'amélioration énergétique des logements** et aux comportements écoresponsables dans l'habitat devra être un levier pour tendre à diminuer l'impact écologique et économique de la consommation domestique.

2- Encourager l'amélioration énergétique des castors

Ces logements ont été construits majoritairement dans les années 50 à 70, sur un modèle unique. Mont-de-Marsan Agglo montre aujourd'hui une **forte volonté d'agir sur ces maisons typiques qui constituent un stock important de logements énergivores**. Une réflexion lancée devrait aboutir à la création d'un outil d'aide à la décision pour les ménages souhaitant engager des travaux. Par la suite, il s'agira de communiquer et d'assurer le conseil et l'accompagnement des ménages afin de permettre une dynamique d'amélioration à grande échelle.

3- Redynamiser le cœur de ville de Mont-de-Marsan

A Mont-de-Marsan, étant donnés les besoins et les potentiels réels, **la démarche d'OPAH-RU qui concerne le centre ancien devra être poursuivie** et devra intégrer les orientations et objectifs du PLH en termes de sorties de vacance, de conventionnement, de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne et d'accession sociale. Les aides de l'agglomération pourront être réévaluées afin de compenser les subventions des partenaires qui se désengagent. Les objectifs seront réinterrogés selon les besoins et les possibilités financières mais se devront de rester ambitieux, afin de ne pas voir la démarche lancée en 2012, s'essouffler. **L'accent devra être mis sur le volet Renouvellement Urbain** pour lequel la dynamique a été bien engagée sur le premier OPAH-RU et qui présente un potentiel encore important sur le secteur de La Madeleine.

Par ailleurs, les dispositifs de défiscalisation (Pinel, Anah) devraient permettre au cœur de ville de retrouver une dynamique en attirant les investisseurs privés et en développant une offre locative intermédiaire. Le dispositif de défiscalisation Malraux, dans le cadre de la mise en œuvre d'une AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) peut aussi représenter un levier.

4- Lutter contre la vacance

Le territoire souffre conjointement d'une tendance à l'étalement urbain sur les villages et d'une vacance globalement élevée sur la ville centre, et notamment sur le cœur de ville (cf. orientation 3). Quelques bourgs de villages sont également touchés par la vacance, de manière cependant moins marquée. La politique de l'habitat doit ainsi être orientée vers **la reconquête de ce parc vacant**.

Sortir de la vacance permet de :

- revitaliser les bourgs centre et notamment le cœur de ville de Mont-de-Marsan ;

- limiter le volume global de production neuve, dans un souci d'économiser du foncier et de lutter contre l'étalement urbain.

Toutes les communes doivent poursuivre cet objectif de prévention et de résorption de la vacance mais Mont-de-Marsan concentre le plus gros potentiel et les besoins, de par un stock important de logements vacants. L'objectif sera de sortir environ 80 logements de la vacance sur la durée du PLH sur Mont-de-Marsan, en ciblant le cœur de ville (cf orientation 1).

L'OPAH-RU permettra d'agir en intégrant un objectif de sortie de vacance et en prévoyant les outils incitatifs pour favoriser cette reconquête du parc (prime sortie de vacance). La ville a déjà mis en place une taxe d'habitation sur les logements vacants, qui peut être étendue aux locaux commerciaux.

Dans les autres communes, la vacance est davantage liée à des problématiques de succession et/ou à un parc ancien ne répondant plus à la demande. Mont-de-Marsan Agglo pourra également accompagner les communes vers une reconquête de leur parc vacant, notamment en communiquant et en informant sur les dispositifs facilitant les sorties de vacance (conventionnement ANAH).

5- Suivre et accompagner les copropriétés potentiellement fragiles

Il s'agira de suivre l'évolution de copropriétés repérées comme étant potentiellement dégradées ou fragilisées³. Mont-de-Marsan Agglo pourra pour cela s'appuyer sur le fichier de repérage de l'ANAH. Des actions de sensibilisation auprès de copropriétés ciblées peuvent également inciter à agir en amont des difficultés.

6- Poursuivre la requalification du parc public

Le NPNRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain) permettra d'achever la requalification du quartier prioritaire du Peyrouat et d'engager le renouvellement sur le quartier La Moustey, au travers d'un contrat de ville porté par l'agglomération.

Les projets d'amélioration du parc par les bailleurs publics devront également être suivis, en lien avec les Plans Stratégiques de Patrimoine.

³ Le diagnostic du PLH recense 70 copropriétés classées en fragilité D, soit présentant le plus grand potentiel de fragilité selon l'outil de repérage de l'Anah. Ces logements sont presque exclusivement situés en centre-ville de Mont-de-Marsan et il s'agit pour les 3/4 de petites copropriétés.

Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

Eléments de contexte

Il s'agit de s'assurer que les publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, ménages en grande difficulté sociale, anciens détenus, Gens du voyage,...) disposent d'une offre de logements ou d'hébergement adaptée à leurs besoins.

- Les ménages en situation financière et/ou sociale précaire

Les besoins spécifiques des **ménages les plus précaires** doivent être pris en compte, avec un ménage sur 4 éligible au logement très social, dans un contexte de difficultés économiques et d'augmentation des prix du logement et des charges énergétiques. Dotée de quartiers prioritaires retenus sur le critère unique de la pauvreté, les deux communes urbaines sont particulièrement touchées par cette paupérisation. Moins visible sur les villages du fait de la concentration de l'offre sociale (publique ou de fait) sur le centre urbain, elle n'y est pas à négliger pour autant.

Concernant les difficultés d'insertion dans le logement de droit commun, l'offre en structures d'hébergement spécifique ou d'urgence est bien développée sur le territoire notamment avec l'association Lisa Prado. Les acteurs pointent cependant des manques pour certains publics, principalement les jeunes en grande difficulté.

- Les personnes âgées et/ou handicapées

Le diagnostic a pointé un vieillissement constant de la population, induisant un **besoin accru en logements adaptés aux personnes âgées autonomes**. La part de population âgée de 75 ans et plus augmente plus rapidement (+2,7%/an) que le reste de la population sur le territoire (+1,4%/an) et le ratio aidants/aidés⁴ va fortement diminuer (de 4,4 en 2011 à 1,9 en 2040 sur le département). Alors que la majorité de ces personnes âgées souhaite se maintenir dans son logement, une partie d'entre elles, souvent propriétaires de grands logements éloignés des centres bourg, serait en demande de nouveaux logements, de taille plus réduite et à proximité des services.

C'est donc en orientant la réflexion sur une adaptation du parc existant et du parc à développer, que l'on pourra anticiper le phénomène de vieillissement et répondre aux besoins des personnes âgées.

- Les jeunes

Le territoire de Mont-de-Marsan compte 9800 jeunes, âgées de 15 à 30, soit 18% de la population. Ce public, aux profils socio-économiques très divers (étudiants, stagiaires, apprentis, jeunes actifs en situation stable ou précaire, jeunes en difficulté...), constitue une **des catégories de ménages les plus touchées par** la problématique de l'accès au logement, avec des itinéraires de vie de moins en moins

⁴ Rapport des 55-64 ans (potentiel d'aidants) sur les 85 ans et plus (aidés) selon des projections INSEE (OMPHALE).

linéaires et stables. En effet, les acteurs de l'habitat, élus et professionnels confirment la difficulté à accéder à un logement autonome pour une partie des jeunes, notamment du fait du manque d'offre adapté (petits logements à prix abordable).

Pour les jeunes actifs et /ou étudiants/apprentis, une offre spécifique existe (CROUS, FJT, chambre chez l'habitat avec le dispositif « 1, 2 Toit ») mais semble ne pas être suffisamment mobilisée (on relève notamment de la vacance dans le parc du CROUS). Les professionnels pointent par ailleurs un manque de prise en charge spécifique pour les jeunes en décrochage et en grande difficulté sociale, problématique également mise en avant par le diagnostic 360°.

- Les gens du voyage

Enfin, les **Gens du Voyage** constituent également un public spécifique dont les besoins doivent être considérés dans le cadre du PLH.

Notons que l'agglomération est en conformité avec le schéma des GDV (4 équipements en fonctionnement) et 2 MOUS ont été mises en place à Mont-de-Marsan pour le relogement des ménages sédentarisés.

Déclinaison de l'orientation stratégique

4- Renforcer la réponse aux besoins des ménages les plus précaires et/ou en difficulté

Produire une offre de logement social et très social

Cette orientation se concrétise par la poursuite de la mise en place d'outils permettant de favoriser le développement du logement locatif social dans les documents d'urbanisme, (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, ...). Pour les ménages les plus démunis, la production de 30% de PLAI (ou conventionnement très social) parmi les logements locatifs sociaux créés est préconisée par le PLH (cf. orientation 2).

Améliorer la connaissance des besoins en hébergement spécifique

Le diagnostic a mis en avant un manque pour les jeunes en grande difficulté pour lesquels aucune offre spécifique n'existe. La cohabitation avec d'autres publics représente parfois un frein dans le projet d'insertion du jeune. Une réflexion avec les partenaires pourra porter sur le développement d'un hébergement dédié pour une prise en charge spécifique.

Par ailleurs, la situation des anciens détenus, souvent très instable lors de la sortie de prison, mais dont la connaissance est à ce jour imprécise, devra faire l'objet d'une vigilance.

5- Répondre à la problématique des personnes âgées et/ou handicapées

Le diagnostic a pointé un vieillissement constant de la population induisant de ce fait une réduction de la taille des ménages, qu'il faut prendre en compte dans les orientations de production de logements. Bien que les acteurs de terrain constatent un manque de place en EHPAD, le schéma landais en faveur des personnes vulnérables ne va pas dans le sens d'un développement de l'offre en matière de structures médicalisées pour les personnes âgées dépendantes. Ce schéma, conforté par

les directives de l'état, met en avant le besoin de favoriser le maintien des personnes âgées autonomes à domicile, mais aussi de diversifier l'offre d'accueil et les services d'aide aux aidants. Il s'agit davantage de développer des alternatives au « tout domicile et au « tout établissement » avec notamment ;

- **Une offre en hébergement intermédiaire pour des séniors autonomes** (de type résidences seniors ou intergénérationnelles),
- **l'hébergement temporaire pour personnes âgées**, (de type Maison d'Accueil Temporaire).

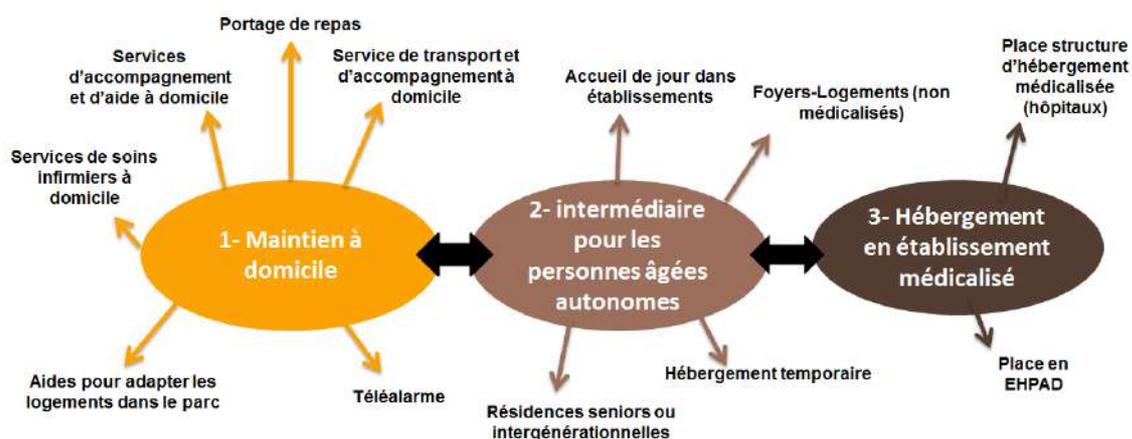


Schéma : les étapes du parcours résidentiel des personnes âgées

La réflexion sur le développement d'une offre de logement intermédiaire sénior ou intergénérationnel, souhaitée par de nombreux élus, devra être portée à l'échelle de l'Agglomération. Cette offre adaptée devra être bien localisée, à proximité des services et équipements, et accessible financièrement pour des ménages encore autonomes mais ne pouvant plus rester dans leur domicile. En cause, l'éloignement des services, la difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers), l'isolement, etc.

Par ailleurs, l'intégration de petits logements, notamment T2 ou T3 dans les opérations immobilières des centres bourgs, à proximité des services, permettra d'adapter l'offre classique du parc résidentiel aux besoins et aux ressources des personnes âgées.

Enfin, c'est en orientant la réflexion sur une amélioration du parc que l'on pourra répondre aux besoins des personnes âgées, par une **adaptation des logements à la durée de la vie**. La politique de l'habitat de Mont-de-Marsan Agglo mise en œuvre au travers du PIG 2012-2016 devra être réinterrogée. Il sera nécessaire de poursuivre l'abondement financier des aides auprès des ménages et de faire le relais des dispositifs et aides existantes afin de mieux les déployer à l'échelle de l'Agglomération.

Plus largement, cette orientation concerne l'ensemble des publics pouvant rencontrer des **problématiques de mobilité et de perte d'autonomie, qu'elles soient liées au vieillissement ou au handicap**.

6- Permettre le maintien des jeunes sur le territoire

Mont-de-Marsan Agglo et ses communes devront veiller à intégrer la construction de petites typologies dans les nouvelles programmations de logements privés et publics. La production de typologies adaptées aux jeunes devra être localisée de préférence dans les secteurs proches ou bien reliés aux principales zones d'emploi du territoire.

Le développement de l'accession sociale est aussi une démarche qui vient répondre à la problématique du maintien des jeunes sur le territoire (cf. orientation 2). Des programmes de mixité intergénérationnelle pourraient également être développés pour répondre aux besoins de jeunes.

Pour les jeunes en situation temporaires (étudiants, apprentis...), une offre existe (CROUS, FJT, chambre chez l'habitant...) mais parfois peu mobilisée ou peu connue, elle devra être optimisée et/ou mise en lumière.

Enfin, Mont-de-Marsan Agglo, avec la mission Locale Jeune comme acteur principal pour l'information et l'orientation, devra poursuivre la promotion des dispositifs et aides existantes (aides de la région, aide de la CA, offre d'hébergement...).

1- Agir sur le peuplement

Afin d'instaurer une plus grande mixité sociale sur l'ensemble de son territoire, d'enrayer sa spécialisation, et de répondre aux obligations légales, il s'agira pour Mont-de-Marsan Agglo de travailler sur son peuplement, à l'échelle des communes et des quartiers prioritaires en politique de la ville (QPV). Pour cela, une Conférence Intercommunale du Logement doit être mise en place (rendu obligatoire par la loi ALUR pour un EPCI doté de QPV et disposant d'un PLH approuvé). La CIL est garante de l'articulation des dispositifs « habitat » à l'échelle intercommunale (offre et gestion de la demande-attribution / réforme des politiques des loyers / équilibre de territoire,...).

La CIL a pour objectif :

- D'élaborer une convention intercommunale d'équilibre territorial en associant l'EPCI et ces communes membres, l'Etat, les organismes Hlm, les réservataires 1% et les associations (locataires, association d'insertion ou œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées et/ou de l'exclusion du logement) ;
- D'émettre un avis et de suivre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID, article 97 de la loi ALUR), élaboré par l'Agglomération. Dans ce cadre, une grande attention sera portée sur la mise en place du fichier partagé de la demande et des attributions afin de :
 - Développer, de façon partenariale, une lecture objectivée de l'adéquation offre/demande
 - Créer une information permettant de renseigner les demandeurs avec précisions sur la base d'indicateurs du type « durée moyenne de satisfaction de la demande en fonction, de la typologie demandée, de la commune demandée, du niveau de ressources des ménages, etc. ».

Le PPGDID, obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH, doit être co-construit avec les communes, validé par le préfet et signé par les bailleurs, l'Etat et les réservataires. Il précise les modalités

d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs et d'un lieu d'accueil des personnes bénéficiant d'un droit à l'information. Il définit par ailleurs les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information. Enfin, il détermine les actions de chacun dans ce cadre.

2- Prendre en compte les besoins en matière d'habitat des gens du voyage

A ce jour, Mont-de-Marsan Agglo est conforme aux volontés du SDAGV concernant l'offre en aire d'accueil.

L'agglomération devra s'assurer de répondre jusqu'à la fin du PLH, quantitativement et qualitativement aux besoins identifiés, à savoir les besoins en aire d'accueil mais aussi accompagner les ménages souhaitant se sédentariser.

Par ailleurs, les actions d'accompagnements sociaux menées par le CIAS sur les sites devront être poursuivies.

Orientation 6 : Faire vivre le PLH

Eléments de contexte

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne du pilotage. Afin d'obtenir des résultats positifs lors de la mise en œuvre de ce deuxième PLH, il conviendra de poursuivre et de compléter l'observatoire de l'habitat, pour un suivi précis et une mise à jour régulière des besoins et objectifs. Il s'agira aussi de réaliser des évaluations régulières et analytiques autour des actions de Mont-de-Marsan Agglo et de ses partenaires.

Déclinaison de l'orientation spécifique

3- Assurer le pilotage opérationnel du PLH

La mise en œuvre sur 6 ans du nouveau PLH exige une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat. Cette conduite s'appuiera sur :

- Une instance de suivi, qui sera pilotée par Mont-de-Marsan Agglo et devra faire chaque année le bilan de la mise en œuvre du programme d'actions. Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans et notamment le bilan triennal se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, le cas échéant, le programme ;
- Un dispositif d'animation et d'ingénierie pour permettre d'assurer la mise en œuvre concrète des actions

Il s'agira également **d'affirmer le rôle de Mont-de-Marsan Agglo comme chef de file de la politique de l'habitat**, dans une logique partenariale d'assistance à l'ingénierie, de suivi de la réalisation des objectifs et de mise en cohérence des projets.

4- Communiquer autour du PLH

Le développement d'une communication autour des interventions prévues par le PLH rendra plus visibles les actions de Mont-de-Marsan Agglo et de ses partenaires en matière d'habitat. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, les acteurs de l'habitat mais aussi le grand public. Cette communication sera principalement portée par les services dédiés au sein de l'Agglomération.

5- Observer et suivre

L'évaluation du PLH et la mise en œuvre de son programme d'actions seront grandement facilités par l'observatoire de l'habitat, qui devra être poursuivi et complété afin de traiter de l'ensemble des thématiques du programme.

Les acteurs du territoire auront ainsi à disposition des données objectives sur la situation et les problématiques de l'habitat. Cet outil doit permettre d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner l'évolution des besoins.

L'Observatoire doit notamment permettre de suivre :

- L'évolution du rythme de la construction, de la nature de la production ;
- L'atteinte des objectifs fixés en matière de logement social ;
- Les caractéristiques de la programmation sociale et des aides de l'agglo
- Le volume des transactions, les niveaux de prix du marché et des loyers ;
- La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- L'attractivité des opérateurs (dispositif PINEL, opérations en PSLA, en VEFA...);
- Les actions d'amélioration de l'habitat et les aides de l'agglo ;
- L'évolution des copropriétés potentiellement fragiles ;
- Le fonctionnement et l'occupation du parc social ;
- Etc.

Zoom sur l'évolution du centre-ville :

- Evolution de la population
- Revenu fiscal de référence
- Logements
 - vacance
 - Résidences principales
 - Résidences secondaires
 - Locatif social
 - Locatif/occupants