



Direction départementale  
des Territoires et de la Mer  
des Landes  
Service Aménagement et Habitat  
Rédacteur : Yann BIVAUD (Adjoint Habitat)

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION  
« MARSAN AGGLOMERATION »**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

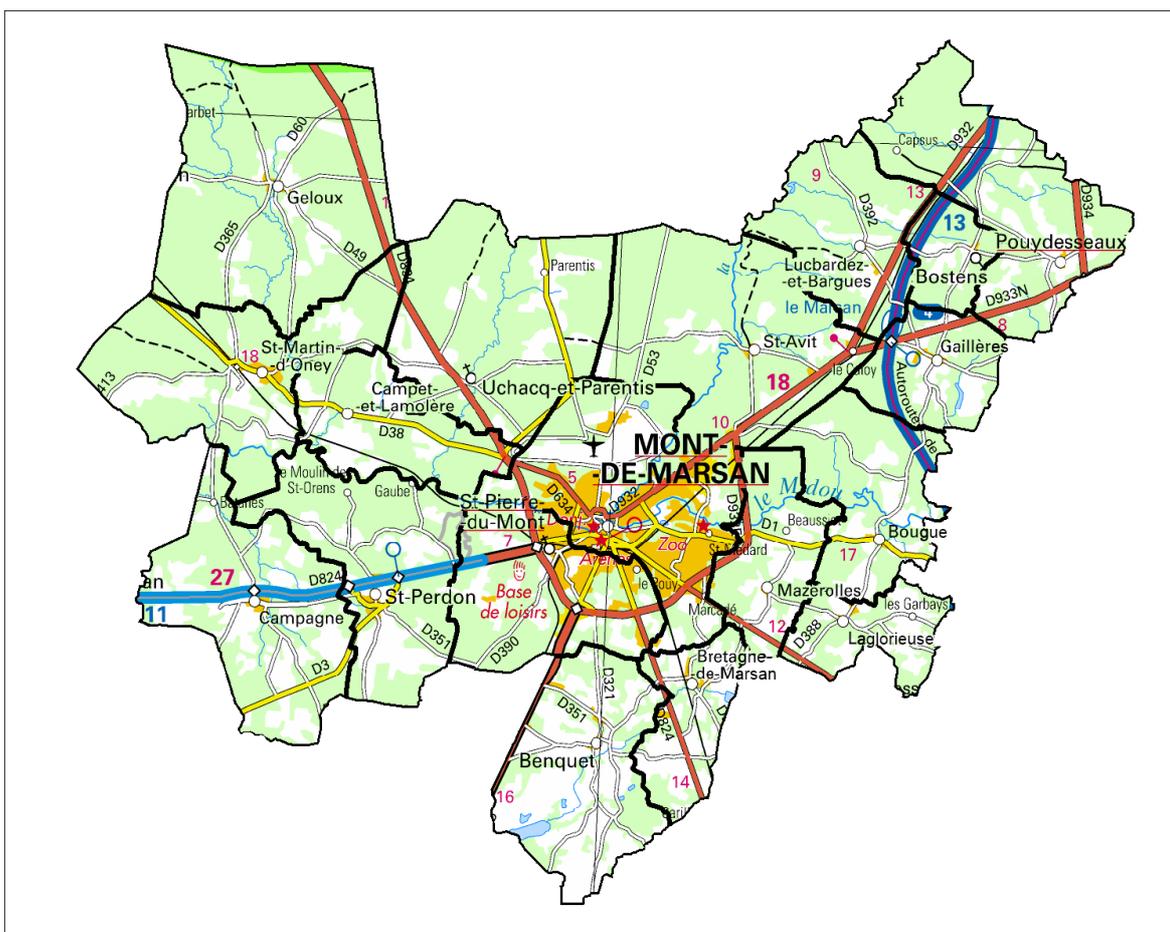
**Élaboration  
prescrite par délibération  
du Conseil Communautaire du 24 février 2015**

**NOTE DE CADRAGE**

**« PORTER A CONNAISSANCE »**

**(CONTRIBUTION HABITAT)**

08/06/15



## 1 – Cadre juridique

### 1-1 - LES FONDEMENTS LÉGISLATIFS

Selon les dispositions de l'article L 302.2 du CCH :

*« Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, nécessaires pour l'application du second alinéa du II de l'article L. 302-1.*

*L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile.*

*Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme visés à l'alinéa précédent, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.*

*Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.*

*Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.*

*En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.*

*L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées ».*

L'article R 302-7 précise, par ailleurs, que :

*« Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération prévue à l'article R. 302-3, le préfet porte à la connaissance du président de l'établissement public de coopération intercommunale toute information utile concernant notamment l'évolution démographique, le développement économique local, les options d'aménagement ressortant des schémas de cohérence territoriale ou des schémas directeurs, ainsi que les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée et notamment les obligations résultant de l'application de l'article L. 302-5.*

*Il porte également à sa connaissance, le cas échéant, les objectifs spécifiques à certains quartiers notamment ceux qui font l'objet des conventions pluriannuelles avec l'Agence nationale de rénovation urbaine mentionnées aux articles 10 et 10-1 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.*

*Il communique au président de l'établissement public les objectifs et informations nouveaux au cours de l'élaboration du programme et de sa réalisation.*

*Le préfet ou son représentant est entendu, à tout moment, à sa demande, ou par l'organe délibérant, ou par le président de l'établissement public qui en rend compte à l'organe délibérant ».*

**Le présent « porter à la connaissance » s'inscrit dans ce cadre et rappelle que le PLH devra :**

- respecter les principes fondateurs des lois suivantes :

**1) la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) qui prend en compte :**

- la mixité urbaine et sociale :

A cet effet, le PLH devra rappeler les enjeux concernant la diversité de l'habitat notamment la nécessité d'une répartition équilibrée du logement social et d'une meilleure solidarité avec les publics fragiles (en particulier les plus démunis, les personnes sans domicile fixe, les réfugiés, les personnes âgées, les jeunes, les publics en formation, les gens du voyage).

- la lutte contre l'habitat indigne ;

- le renouvellement urbain ;

- le développement durable par la promotion d'un habitat économe en énergies et en déplacements, respectueux de l'environnement et sain pour l'homme.

**2) la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement qui vise à :**

- aider les collectivités à construire des logements ;
- augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés ;
- favoriser l'accès sociale à la propriété pour les ménages modestes ;
- renforcer l'accès de tous à un logement confortable (*le diagnostic des PLH doit comporter un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées*).

**3) la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale et qui notamment :**

- dans son article 2, fixe le nombre de places d'hébergement à réaliser par communes et établissements publics de coopération intercommunale ;
- dans son article 11, étend à l'ensemble des communes de plus de 3 500 habitants des établissements publics de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants et comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants les dispositions de l'article 55 de la loi dite SRU et relatif à l'obligation de disposer de plus de 20% de logements locatifs sociaux.

**4) la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dont les objectifs sont les suivants :**

- traiter la rénovation des quartiers anciens dégradés par la création d'un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ;
- développer une offre nouvelle en logements, *en renforçant la capacité opérationnelle des PLH : le préfet est garant de la prise en compte des besoins en logements dans les PLH qui devront faire l'objet d'un programme d'actions détaillé par commune, en introduisant de nouvelles dispositions dans le code de l'urbanisme afin d'augmenter l'offre de logements dans les tissus urbains constitués, en recentrant le dispositif d'aide à l'investissement locatif sur des zonages dans lesquels le marché de l'habitat reste tendu, en développant l'accès sociale à la propriété ;*
- lutter contre l'exclusion en favorisant la création de places d'hébergement et l'accès au logement.

**5) la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) dont les objectifs sont les suivants :**

- favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable ;
- lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ;
- améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement ;
- moderniser les documents de planification et d'urbanisme.

Avec cette loi, le Programme Local de l'Habitat (*cf. article 122 de la loi ALUR relatif à l'élargissement des délégations de compétence, en matière de politique du logement et qui modifie les articles L. 302-1 à L. 302-4 du CCH*) :

- doit préciser les actions à destination des copropriétés en difficulté et notamment les actions de prévention et d'accompagnement mais aussi les opérations de requalification des copropriétés dégradées ;

- doit définir les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logement et en hébergement. Le PLH doit ainsi prendre en compte non seulement les principes de mixité sociale et de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement mais aussi le respect du droit au logement ;
- doit mettre en avant de façon plus nette les problématiques hébergement par la prise en compte du PDALPD (*Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées*), devenu PDALHPD (*Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées*).

- prendre en compte les dispositions et plans et schémas suivants :

- le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage du 18 mars 2002 révisé en 2010 ;
- le Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) des Landes de mai 2010 ;
- le dispositif de lutte contre l'habitat indigne applicable dans les Landes depuis mai 2012 ;
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du département des Landes (2012-2017) en date du 16 novembre 2012 ;
- le Schéma landais en faveur des personnes vulnérables 2014-2020, adopté par le Conseil Général des Landes en février 2014 ;
- les dispositions du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Marsan Agglomération du 19 juin 2014 (*SCOT arrêté le 4 décembre 2012*)

et s'imposer aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

En tenant compte des éléments ci-dessus, le PLH 2016-2021 devra s'inscrire en continuité du précédent PLH, profitant de l'expérience acquise en ce domaine et prolongeant, voire complétant les actions déjà entreprises.

***En résumé de ce paragraphe, il conviendra de prendre en compte les notions suivantes :***

- *le PLH doit traduire les préoccupations du territoire en matière d'habitat, tout en respectant les principes de mixité sociale, de diversité de l'habitat et de renouvellement urbain ;*
- *la loi SRU impose un quota de 20% de logements sociaux dans certaines communes (Mont-de-Marsan et Saint-Pierre du Mont).*

## **1-2 - LES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2009-2015**

La CA Marsan Agglomération dispose depuis 2010 d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) (PLH : 2010-2015). Ce PLH 2010-2015 a livré diverses données socio-démographiques de l'intercommunalité, a analysé le parc de logements et a évoqué les évolutions du marché du logement.

***Le PLH 2010-2015 (document exécutoire depuis le 29 novembre 2010)***

***Ce PLH s'articule autour des axes suivants : mieux repérer les besoins et les ressources, maîtriser la production de logements, proposer une offre diversifiée, développer des modes de logements et d'hébergement adaptés, recycler et réparer l'existant et renforcer les partenariats.***

***Ce PLH estime, en particulier, les besoins en logements (constructions neuves et réhabilitations) à 2 861 à l'horizon 2015. Au regard des orientations dégagées, l'Objectif de construction neuve est, sur la durée du PLH, de 2 367 logements (soit 394 logements en moyenne par an) et des objectifs sont fixés en matière de production de logements social, notamment pour les communes dites article 55 de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre du Mont).***

***Le programme d'actions du PLH prévoit, en particulier, sur la période 2010-2015, une programmation territorialisée dont certaines sont concernées par l'« article 55 », à savoir Mont-de-Marsan et Saint-Pierre du Mont. De manière générale, le PLH prévoit la réalisation de 1 371 logements à produire, dont 504 logements sociaux sur la commune de Mont-de-Marsan et de 464 logements à réaliser, dont 186 sur la commune de Saint-Pierre du Mont. Les 643 autres logements à produire se situent sur les autres communes de l'intercommunalité (16). Sur ces dernières, qui sont dites rurales, 120 logements sociaux à produire.***

***Les 6 orientations arrêtées se déclinent en 12 actions envisagées. Ces actions sont les suivantes : créer et animer un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier, favoriser le développement et le recours à la ZAC, traduire les orientations du PLH dans les PLU, mobiliser les opportunités foncières à court terme, Favoriser l'accession sociale à la propriété, Développer l'offre de logements locatifs sociaux, Développer l'hébergement d'urgence et spécifique, Produire une offre en logements publics très sociaux, Réhabiliter l'habitat privé ancien (OPAH-RU, PIG), Réhabiliter le parc social public (ANRU, PSP), Mettre en place un groupe de travail et créer un poste de chargé de mission habitat.***

***Une traduction financière des actions a été proposée. Les actions suivantes peuvent être rappelées et être évoquées ici :***

- action 5 : examen de 60 demandes d'accession sociale à la propriété (réserve maximale de 210 k€) ;***
- action 6 : aide financière du Marsan Agglomération (567 logements locatifs sociaux pour un montant de 1 701 k€) ;***
- action 8 : aide financière du Marsan Agglomération (162 logements locatifs très sociaux pour un montant de 486 k€) ;***
- action 9 : aide financière du Marsan Agglomération : 300 logements dans le cadre des dispositifs OPAH-RU et 210 logements dans celui du PIG (aide financière de 235 k€/an).***

***Une territorialisation de la production a été proposée au niveau de chaque commune : à l'horizon 2015, 2 838 logements sont à produire (soit 473 par an). Une répartition a été arrêtée entre les communes rurales (16) et les communes urbaines de Mont-de-Marsan et de Saint Pierre du Mont.***

*- communes rurales : 643 logements à produire (soit 107 par an), dont 123 logements sociaux se décomposant en 13 PLS, 87 PLUS et 23 PLAI ;*

*- commune urbaine de Saint-Pierre du Mont : 464 logements à produire (soit 77 par an). En outre, il est précisé que 186 logements sociaux sont à produire, dont 96 PLS, 58 PLUS et 32 PLAI ;*

*- commune urbaine de Mont-de-Marsan : 1 731 logements à produire (soit 289 par an). Par ailleurs, il est indiqué que 504 logements sociaux sont à réaliser. Ces logements se décomposent notamment en 45 PLS, 270 PLUS et 90 PLAI.*

### **1-3 - L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET LES TERRAINS FAMILIAUX**

#### **1-3-1 : Rappels réglementaires**

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage tend à améliorer les conditions d'accueil de cette population spécifique. A cet effet, elle conforte le dispositif instauré par la loi dite Besson du 31 mai 1990 en imposant des délais, renforce les moyens des maires pour faire cesser les stationnements illicites et modifie le Code de l'urbanisme.

#### ***Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage - article 1<sup>er</sup>***

*Les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles.*

*Dans chaque département, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, notamment de la fréquence et de la durée des séjours des gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques, un schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées.*

*Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental. Il précise la destination des aires permanentes d'accueil et leur capacité. Il définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent.*

*Le schéma départemental détermine les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les conditions dans lesquelles l'État intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements.*

Ce document prescrit, au vu d'une évaluation des besoins, les aires d'accueil à réaliser ou à réhabiliter, leur destination, leur capacité et définit la nature des actions à caractère social nécessaire aux populations concernées.

**Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Landes a été révisé en 2010 (document approuvé définitivement le 25 mars 2010). Il conviendra que les documents d'urbanisme tiennent compte des nouvelles préconisations issues de cette révision.**

La loi du 5 juillet 2000 prévoit également que, dans les zones constructibles, des terrains bâtis ou non bâtis peuvent être aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Cette disposition est reprise par le Code de l'urbanisme :

*Code de l'urbanisme – Article L. 444-1*

*L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (...) est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable (...). Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles.*

Ces terrains familiaux se distinguent des aires d'accueil collectives aménagées définies à l'article 2 de la loi, lesquelles sont réalisées par ou pour le compte d'une collectivité publique pour l'accueil des gens du voyage itinérants.

L'aménagement de ces terrains par une collectivité locale peut faire l'objet d'une aide financière de l'État, dans les mêmes conditions que les aires d'accueil des gens du voyage, sous réserve que ces terrains répondent à un certain nombre de critères, en particulier en terme de localisation.

En outre, l'article L 121-1 stipule que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat ...

La caravane, domicile de son utilisateur, constitue une forme d'habitat, même si elle ne constitue pas strictement un logement.

Dans l'objectif de mixité sociale ci-avant rappelé, il est nécessaire que certains secteurs du PLU révisé, éventuellement des zones AU, permettent le stationnement des caravanes et que l'article 1 des règlements correspondants soit rédigé en conséquence.

### 1-3-2 : L'accueil des gens du voyage dans le Marsan Agglomération :

*Le Schéma révisé d'accueil des gens du voyage en 2010 (25 mars 2010) , en ce qui concerne le Marsan Agglomération, préconise la mise en place de 4 aires à destination des gens du voyage sur le territoire communautaire, à savoir la réalisation d'une aire d'accueil à Saint-Pierre du Mont (30 places), d'une aire de Grand Passage à Mont-de-Marsan (150 à 200 places), d'une aire d'accueil à Mont-de-Marsan (52 places) et d'une aire de petit passage à Mont-de-Marsan (20 places).*

*En 2010, lors de l'élaboration du PLH, il est indiqué que l'aire de grand passage de Mont-de-Marsan (150 places) et que l'aire d'accueil de Saint-Pierre du Mont (30/40 places) étaient aujourd'hui ouvertes (et qu'il restait à réaliser 2 équipements sur Mont-de-Marsan : aire d'accueil et de petit passage).*

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDGV) a été approuvé par le Préfet et le Président du Conseil Général des Landes le 18 mars 2002. Il a été complété et révisé en 2010 (version validée le 25 mars 2010). Ce Schéma qui s'appuie sur la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage prévoit, dans chaque département, l'élaboration et l'approbation conjointe par le Préfet et le président du Conseil Général d'un schéma d'accueil des gens du voyage, l'obligation pour les communes de plus de 5 000 habitants, et celles qui y sont inscrites de réaliser les aires d'accueil et les aires de passage prévues par ce schéma et la révision au moins tous les 6 ans à compter de sa publication.

Actions à mettre en oeuvre	Aire de Grand Passage	Aire de Passage (petit)	Aire d'Accueil	Situation en 2015
Mont-de-Marsan	150 places	20 places	30 places	réalisé
Saint-Pierre-du-Mont	-	-	40 places	réalisé

*Source Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de 2010 (extrait)*

Sur le Marsan Agglomération, les obligations énoncées par le SDGV ont été respectées :

- 1) Sur Mont-de-Marsan, une aire de Grand Passage (150 places), une aire de passage (20 places) et une aire d'accueil (aire de Malage de 30 places) ont été réalisées. La capacité de l'aire d'accueil de Mont-de-Marsan (une cinquantaine de places initialement) a été ramenée à 30 places, au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Il reste toutefois à régler sur cette commune la situation de l'actuelle aire située route de Canenx qui doit être fermée et repositionnée près de l'aire du Grand Passage.
- 2) Sur Saint-Pierre-du-Mont, l'aire d'accueil de 40 places a été réalisée.

## **2.1- Les trois principaux enjeux de l’Etat :**

### **2.1.1 – Le logement social (*respecter les termes de la loi SRU*).**

Ils concernent la promotion de l'offre locative sociale publique sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité en particulier sur celles soumises à l'article 55 de la loi SRU, qui n'atteignent pas les 20% exigés et qui doivent assurer la mixité sociale en favorisant l'offre locative sociale privée, notamment dans les secteurs où l'ensemble des services à la population est présent ou à proximité immédiate.

### **2.1.2 – Le parc ancien (*reconquérir le(s) centre(s)-ville (s), le (les) bourgs-centre(s)*).**

Ils portent sur le confort du parc existant en le réhabilitant au travers d'opérations visant prioritairement à améliorer la performance énergétique des logements.- soutenir les propriétaires en matière de travaux liés aux économies d'énergie et à l'adaptation du logement à l'âge et au handicap.

### **2.1.3 - L'habitat indigne (*mettre en place des dispositifs adaptés*)**

Ils visent la mise en place des dispositifs visant à traiter les situations d'indignité dans le logement dans les centres anciens des villes ou des bourgs mais également dans les secteurs ruraux où le nombre de propriétaires occupants à revenus modestes est le plus important.

## **2.2- Les autres enjeux du PLH (*modification de l'article L. 302-1 du CCH par l'article 122 de la loi ALUR*) :**

- le PLH doit préciser les actions à mener à destination des copropriétés en difficulté et notamment les actions de prévention et d'accompagnement mais aussi les opérations de requalification des copropriétés dégradées,
- le PLH doit décrire les actions à retenir pour satisfaire les besoins en logement et en hébergement. Ces derniers doivent prendre en compte non seulement les principes de mixité sociale et de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement mais aussi le respect du droit au logement,
- le PLH doit mettre en avant de façon plus nette les problématiques hébergement (et ce conformément au PDALPD, qui va devenir le PDALHPD).

### **3.1 - POPULATION** (Source : INSEE - 2015)

**Entre 1990 et 2012, la population de l'intercommunalité est passée de 44 456 à 53 375 unités, soit une augmentation de 8 919 unités ou d'environ + 20%. Sur la seule période 2007-2012, cette population intercommunale a augmenté de 2 777 unités, ce qui correspond à une augmentation de la population de + 5.88%.**

**En volume, les plus fortes augmentations de population ont été enregistrées sur les communes de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont. En %, les plus fortes hausses ont été enregistrées sur les communes de Lucbardez-et-Bargues et de Bretagne-de-Marsan.**

1) Au 1er janvier 2015, la population totale de l'EPCI (population légale millésimée 2012) est de 53 375 habitants.

Sur le périmètre intercommunal, on compte deux communes de moins de 500 habitants, dix communes de 500 à 1000 habitants, quatre communes de 1000 à 2000 habitants. Elle compte également une commune de plus de 9 000 habitants, Saint-Pierre-du-Mont et une commune de plus de 30 000 habitants, Mont-de-Marsan. Ces deux dernières communes totalisent plus de 75% des habitants de l'intercommunalité.

**La répartition des habitants des communes du périmètre de l'intercommunalité figure en annexe du présent document (tab1).**

2) Globalement, le Marsan Agglomération connaît une évolution démographique à la hausse sur la période 2006-2011 s'élevant à + 1,4%. Ce taux de variation annuel moyen de la population est légèrement supérieur à la moyenne départementale notée sur la période 2006-2011 qui a été de + 1.3%. Cette augmentation de la variation annuelle de la population de + 1,4% est due à un solde naturel de + 0,3% et à un solde apparent des entrées et des sorties de + 1%.

3) Sur la période 2006-2011, l'étude des tranches de population fait apparaître que sur le territoire de l'EPCI les personnes de plus de 60 ans représentent 23,2% de la population. Il est de 28.34% pour le département alors que les moins de 30 ans représentent 35%. Il est de 31.2% pour le département.

**L'analyse des tranches d'âge des communes de l'intercommunalité figure en annexe du présent document (tab2).**

Comparé au niveau départemental, le taux des 0-29 ans est important et celui des plus de 60 ans est moins élevé. Le taux des 0 à 29 ans est de 35% alors qu'au niveau départemental, il est 31.2%. En revanche, le taux des 60 ans est relativement modéré puisqu'il est 23% au niveau intercommunal alors qu'au niveau départemental, il s'élève à 28.34%.

Notons, par ailleurs, que sur les communes de Bretagne-de-Marsan, de Saint-Avit, d'Uchacq-et-Parentis et de Laglorieuse, le taux des 0 à 29 ans est important puisque sur ces communes, cette tranche de population est inférieure à 30%. Enfin, retenons que sur les communes de Bretagne-de-Marsan et de Laglorieuse, la tranche des 60 ans et plus est importante puisque sur ces 2 communes, plus de 25% de la population appartient à cette tranche.

Pour les communes de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont qui regroupent près de 75% de la population des communes du périmètre intercommunale, la part des 0 à 29 ans est de 36% et celle des 60 ans et plus est de 23%.

### **3.2 - RESIDENCES** (Source : INSEE et Filocom)

**Au niveau intercommunal, le nombre total de logements s'élève à près de 27 000 logements. La part des résidences principales est de 87.4%, celle des résidences secondaires est de 2.6% et celle des logements vacants est de 10%. La part des ménages propriétaires de leur résidence principale est de 56.2%.**

1) Au 1er janvier 2011, le parc de logements (résidences) du CA Marsan Agglomération se compose de 26 459 logements. En 2006, il était de 23 729 logements en 2006 (*source Insee 2011*).

Par ailleurs, *selon les données Filocom 2013*, sur cette intercommunalité, le nombre de logements s'établit à 27 312 unités. Ce chiffre se décompose en 23 847 Résidences Principales, 679 Résidences Secondaires et 2 786 Logements Vacants.

Sur la CA du Marsan Agglomération, la part des ménages propriétaires de leur résidence principale, *selon l'INSEE 2011*, est de 56.2%. Il est de 65% pour le département des Landes.

Le parc locatif privé du Marsan Agglomération s'élève à 7 343 unités. Il représente 17.7% du parc départemental estimé en 2010 à environ 41 400 logements.

2) Sur la CA du Marsan Agglomération, *si l'on prend les données Insee 2011*, le taux de résidences principales (RP) est de 90.6%. Il est de 72.5% pour le département des Landes. Toutes les communes de la CA Marsan Agglomération, en conséquence, ont un taux de résidences principales supérieur au taux départemental.

Le taux de RP n'est pas uniforme sur l'ensemble des communes du périmètre intercommunal. Le taux de RP moyen est de 91.18%. On observe que ce taux de RP est très élevé sur les communes de Bretagne-de-Marsan, de Mazerolles, d'Uchacq-et-Parentis et de Laglorieuse. Il est moins important sur les communes de Bougue, de Campet-et-Lamolère et de Bostens.

Les logements (RP) se concentrent principalement sur le parc des communes de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont. Près de 78,3% du parc de RP (soit 18 764/23 984) est localisé sur ces 2 communes.

**Le nombre de logements par commune avec mention des informations relatives aux Résidences Principales figure en annexe du présent document (tab3).**

3) Sur la CA Marsan Agglomération, le taux de résidences secondaires (RS) est passé de 1.3% à 1.45% entre 2006 et 2011. Le taux départemental est de 21.1% en 2010. Toutes les communes de la Communauté d'Agglomération ont un taux de résidences secondaires inférieur au taux départemental (21.1%).

Le taux de RS n'est pas homogène sur l'ensemble des communes du périmètre intercommunal. Le taux de RS moyen est de 2.82%. Toutefois, on observe que ce taux de RS demeure relativement élevé sur les communes de Bougue, de Campet-et-Lamolère et de Bostens. Les logements (Résidences Secondaires) se concentrent principalement sur le parc des communes de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont. Ces deux communes accueillent près de 0,5% du parc de RS (soit 162/308).

**Le nombre de logements par commune avec mention des informations relatives aux Résidences Secondaires figure en annexe du présent document (tab4).**

4) Le taux de logements vacants de la Communauté d'Agglomération est passé entre 2006 et 2011 de 7.12% à 8.17%. Ce taux de la vacance est supérieur au taux départemental de 6.4%.

Le taux de vacance n'est pas régulier sur l'ensemble des communes du périmètre intercommunal. La vacance moyenne enregistrée sur le périmètre d'étude est de 6.01%. Toutefois, on observe que la vacance demeure élevée sur les communes de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont, là où le taux est supérieur à 7.8%. Les logements (Logements Vacants) se concentrent principalement sur le parc des communes de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont. Ces deux collectivités accueillent près de 0,8% du parc des LV (soit 1831/ 2169).

**Le nombre de logements par commune avec mention des informations relatives aux Logements Vacants figure en annexe du présent document (tab5).**

5) En 2011, les maisons représentent 68% du parc intercommunal et les appartements 31.9% de ce même parc. Ces chiffres sont à comparer à la référence départementale qui sont de 71.6% pour les maisons et de 26.8% pour les appartements.

Sur l'ensemble des communes du territoire intercommunal, la part des maisons varie entre 58.3% et 100%. Sur les principales communes de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont, ces taux varient de 58.3% à 68.8%. Aucune commune ne dispose d'un parc conforme à la typologie du département. Pour mémoire, ces taux sont de 71.6% pour les maisons et de 26.8% pour les appartements. A noter, enfin, que seule sur la commune de Mont-de-Marsan (41.5%), le taux des appartements est supérieur à la moyenne départementale.

**Une répartition du nombre de maisons et du nombre d'appartements, par commune, figure en annexe du présent document (tab6).**

6) Le statut d'occupation prédominant des résidences principales de la CA du Marsan Agglomération est celui des ménages propriétaires qui est de 56.2%, soit près de 9 points de moins que le taux départemental. La part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2011 pour le département des Landes est de 65%.

Cette situation s'explique par un fort pourcentage de locataires sur les communes de Mont-de-Marsan (46.9%), de Saint-Pierre-du-Mont (41%). Sur la majorité des autres communes du territoire communautaire, exception faite des deux principales communes précitées, c'est le statut d'occupation de propriétaire qui prédomine variant entre 63.8% et 84.7%. On peut quand même relever un resserrement des taux sur la commune de Saint-Perdon où le taux est plus proche du taux du département avec respectivement 63.8% de propriétaires pour 35.2% de locataires.

**Une analyse du statut d'occupation des résidences principales, par commune, figure en annexe du présent document (tab7).**

7) Le parc de résidences principales est constitué à 13,4% de logements construits avant 1946, à 58,4% de logements construits entre 1946 et 1990 et à 28,2% de logements construits entre 1991 et 2008. Au niveau du département, ces taux sont respectivement de 21,9%, de 48% et de 30,1%.

Le parc des Résidences Principales de l'intercommunalité appellent les observations suivantes :

- *Suivant les données Filocom 2013*, le parc de Résidences Principales, a augmenté entre 2007 et de 2013 de + 8.4%. Il est passé de 22 011 en 2007 à 23 874 en 2013.
- *Suivant les données Insee 2011*, au regard d'un parc de Résidences Principales fort de 23 389 unités (71% datant d'avant 1991 et 28.2% entre 1991 et 2008), il s'avère que près d'un quart du parc est relativement récent. Au niveau du département qui compte 164 595 Résidences Principales, le parc récent (réalisé depuis l'an 2000) est de 75% (124 594/ 164 595).

**Une analyse de l'âge du parc des résidences principales, par commune, figure en annexe du présent document (tab8).**

8) La part des logements récents, construits entre 1991 et 2008, sur l'intercommunalité s'élève à 28.2%. Sur les 23 389 RP construites avant 2009, 3 136 l'ont été avant 1946 (ou 13.4%), 13 655 entre 1946 et 1990 (ou 58.4%) et 6 599 entre 1991 et 2008 (ou 28.2%). Ces chiffres sont à comparer aux chiffres des Landes. Au niveau du département (parc de RP de 163 783 unités), le parc récent, construit entre 1991 et 2008, s'élève à 21.9% (35 845), le parc construit entre 1946 et 1990 s'élève à 48% (78 582 unités) et le parc produit entre 1991 et 2008 est de 30.1% (49 346 unités).

9) Comparé à la référence départementale, le statut d'occupation des RP livre les informations qui suivent, *d'après les données INSEE 2011*. Le pourcentage des propriétaires est faible (56.2% au niveau de l'EPCI contre 65.1% au niveau du département) et celui des locataires est important (40.7% au niveau intercommunal contre 32.2% au niveau du département).

### **3.3 - PARC SOCIAL** (Source DDTM40)

**L'intercommunalité compte 2 229 logements HLM répartis principalement sur les communes de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre du Mont. Depuis 2010, date d'entrée en vigueur du PLH, seulement 250 logements locatifs sociaux ont été financés sur l'agglomération montoise, soit 50 logements par an, en moyenne. La programmation réalisée sur cet EPCI reste, en conséquence, largement inférieure aux engagements pris dans le PLH.**

1)Le parc public (parc Logements Locatifs Sociaux ou LLS - HLM) est constitué de 2 299 logements dont plus de 2 196 se trouvent sur les communes de Mont-de-Marsan (74,3%) et de Saint-Pierre-du-Mont (21,21%).

2)Le reste de ce même parc public se situe sur les communes de Saint-Perdon, de Bretagne de Marsan, de Saint-Martin d'Oney, de Pouydesseaux, de Geloux, de Bouge, de Gaillères et d'Uchacq-et-Parentis. Ces huit communes accueillent 103 logements locatifs sociaux (HLM) (*données Rpls 2014*), soit 4.5% du parc intercommunal des logements HLM.

3)Les communes de Benquet, de Campagne, de Mazerolles, de Saint-Avit, de Lucbardez-et-Bargues, de Laglorieuse, de Campet-et-Lamolère ainsi que de Bostens ne comptent encore aucun logement locatif social (HLM).

<b>Commune</b>	<b>Nombre de LLS-HLM en 2014</b>	<b>%</b>
Mont-de-Marsan	1708	74,30 %
Saint-Pierre-du-Mont	488	21,20 %
Saint-Perdon	20	0,90 %
Bretagne-de-Marsan	21	0,90 %
Saint-Martin-d'Oney	20	0,90 %
Pouydesseaux	11	0,50 %
Geloux	4	0,20 %
Bouge	5	0,20%
Gaillères	8	0,30%
Uchacq-et-Parentis	14	0,60%
<b>Total</b>	<b>2299</b>	<b>100,00 %</b>

RPLS 2014

La gestion de ce parc public est essentiellement assurée principalement par l'OPH du département des Landes (79%) (1835/ 2299). La SNI (Société Nationale Immobilière, 334 logements), pour sa part, gère 14.5% du parc intercommunal.

Les financements en LLS (logements locatifs sociaux) sur l'intercommunalité, depuis 2008, ont été les suivants :

⇒ **Nombre de logements sociaux financés depuis 2008 sur la CA du Marsan Agglomération (cette période couvre le PLH en partie) (extraction Sisal 2015) :**

LLS financés	Nombre	Observations
2008	172	Mont de Marsan (107 Palulos, 39 PLAI), Saint-Pierre du Mont (10 Palulos, 3 PLAI, 13 PLUS)
2009	447	Mont de Marsan (259 AQS, 50 démolitions, 22 PLAI, 12 PLUS, 5 PLUS-CD), Saint-Pierre du Mont (19 PLAI, 80 PLS)
2010	408	Bougue (3 PLAI et 1 PLUS), Mont de Marsan (20 AQS, 228 démolitions, 118 PLUS-CD), Saint-Pierre du Mont (12 PLAI et 24 PLUS)
2011	93	Bostens (1 Palulos), Bougue (1 PLAI), Mont-de-Marsan (52 PLAI, 12 PLUS-CD), Pouydesseaux (1 Palulos communale), Saint-Martin d'Oney (10 PLUS), Saint-Pierre du Mont (16 PLUS)
2012	31	Saint-Pierre du Mont (31 PLUS)
2013	142	Bretagne de Marsan (1 PLUS), Campet et Lamolère (3 PLUS), Mont de Marsan (19 PLAI 12 PLUS, 107 PLUS-CD)
2014	61	Benquet (7 PLUS), Mont de Marsan (4 PLAI, 31 PLS, 19 PLUS)
<b>Total</b>	<b>1354</b>	<b>Ne seront toutefois retenus ici que les logements ayant fait l'objet d'un financement Palulos communale (2), PLAI (174), PLS (111) et PLUS (151), soit 438 Logements Locatifs Sociaux (LLS) financés sur la période 2008-2014</b>

SISAL 2014

**En résumé, la programmation sur la période 2008-2014 (y compris sur la période 2004-2010) est la suivante :**

- **2008 : 42 PLAI et 13 PLUS (55 LLS)**
- **2009 : 41 PLAI, 80 PLS et 12 PLUS (soit 133 LLS)**
- **2010 : 15 PLAI et 27 PLUS (soit 42 LLS)**
- **2011 : 2 Palulos, 53 PLAI et 26 PLUS (soit 81 LLS)**
- **2012 : 31 PLUS (soit 31 LLS)**
- **2013 : 19 PLAI et 16 PLUS (soit 35 LLS)**
- **2014 : 4 PLAI, 31 PLS et 26 PLUS (soit 61 LLS)**

⇒ **Nombre de logements sociaux financés depuis 2008 sur la CA du Marsan Agglomération (cette période couvre le PLH en partie) (extraction Sisal 2015) :**

LLS financés	Nombre	Financements entre 2008 et 2014
Benquet	7	7 Plus en 2014
Bostens	1	1 palulos communale en 2011
Bougue	4	4 PLAI en 2010 et 2011
Bougue	1	1 PLUS en 2010
Bretagne de Marsan	1	1 PLUS en 2013
Campet et Lamolère	3	3 PLUS en 2013
Lucbardez et Bargues	2	2 PLUS en 2010
Mont de Marsan	82	82 PLAI entre 2010 et 2014 (52 en 2011, 19 en 2013 et 4 en 2014)
Mont de Marsan	31	31 PLS en 2014
Mont de Marsan	31	31 PLUS entre 2010 et 2014 (2 en 2013 et 19 en 2014)
Pouydesseaux	1	1 Palulos communale en 2011
Saint-Martin d'Oney	10	10 PLUS en 2011
Saint Pierre du Mont	12	12 PLAI en 2010
Saint Pierre du Mont	71	71 PLUS entre 2010 et 2014 (24 en 2010, 16 en 2011, 31 en 2012)
<b>Total</b>	<b>250</b>	<b>126 PLUS, 91 PLAI, 31 PLS et 2 Palulos communale</b>

SISAL 2014

**Le bilan de la programmation par commune sur la période 2010-2014 (y compris sur la période 2008-2010) appelle, en conséquence, les observations suivantes :**

- elle a été effectuée essentiellement sur les communes de Benquet, de Bostens, de Bougue, de Bretagne-de-Marsan, de Campet-et-Lamolère, de Lucbardez-et-Bargues, de Mont-de-Marsan, de Pouydesseaux, de Saint-Martin d'Oney et de Saint-Pierre-du-Mont.
- depuis 2010, date d'entrée en vigueur du PLH, 250 LLS ont été financés. Ces 250 logements se décomposent comme suit : 2 Palulos communale, 91 PLAI, 31 PLS et 126 PLUS, soit une moyenne annuelle de **50 logements par an**.
- Sur les seules communes de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont, au cours de la période 2010-2015, sur les communes en déficit de LLS au sens de l'article 55 de la loi SRU, les programmations ont été les suivantes : 137 LLS (Mont-de-Marsan) et 83 LLS (Saint-Pierre-du-Mont).

**Pour mémoire, le PLH du Marsan Agglomération (2010-2015) prévoyait, en matière de programmation de logements et en matière de réalisation de LLS (PLS, PLUS et PLAI), les objectifs suivants :**

- **Communes rurales :** 643 logements à produire (soit 107 par an), dont 123 logements sociaux se décomposant en 13 PLS, 87 PLUS et 23 PLAI, soit Benquet (15), Bostens (1), Bougue (6), Bretagne (15), Campagne (9), Campet (1), gaillères (6), Geloux (5), Laglorieuse (6), Lucbardez (1), Mazerolles (6), Pouydesseaux (10), Saint-Avit (6), Saint-Martin d'Oney (15), Saint-Perdon (15) Uchacq et Parentis (6).
- **Commune de Saint-Pierre du Mont :** 464 logements à produire (soit 77 par an), dont 186 logements sociaux se décomposant en 96 PLS, 58 PLUS et 32 PLAI.
- **Commune de Mont-de-Marsan :** 1731 logements à produire (soit 289 par an). Les 504 LLS à réaliser se décomposent en 45 PLS, 270 PLUS et 90 PLAI.

**Bilan des réalisations depuis 2010 :** le PLH 2010-2015, en matière de production de logements de programmation de Logements Locatifs Sociaux (avec mention de la répartition géographique et par type de produits) indique et fixe :

- des Objectifs en matière de construction neuve : 2 838 logements sur 6 ans (ou 473 par an), 643 sur les communes rurales (ou 107 par an), 464 sur la commune de Saint-Pierre-du-Mont (ou 77 par an) et 1 731 sur la commune de Mont-de-Marsan (ou 289 par an).
- des Objectifs d'orientation vers le logement locatif social : 123 sur la durée du PLH, 186 sur la commune de Saint-Pierre-du-Mont et 504 sur la commune de Mont-de-Marsan.
- des Objectifs en matière de logement locatif social (PLUS et PLAI) en volume sur la durée du PLH (2010-2015) : 23 PLS, 87 PLUS et 23 PLAI (123 LLS) sur la période 2009-2015 pour les communes rurales ; 96 PLS, 58 PLUS et 32 PLAI (186 LLS) sur la commune de Saint-Pierre du Mont et 45 PLS, 270 PLUS et 90 PLAI (405 LLS) sur la commune de Mont-de-Marsan.

**Conclusion :** la programmation réalisée sur le Marsan Agglomération (2010-2015) a été largement inférieure aux engagements prévus dans le PLH :

- sur les 123 LLS prévus sur les 16 communes rurales (soit 20 par an), seulement 30 dossiers ont été instruits au cours de la période 2010-2015 (7 à Benquet, 1 à Bostens, 5 à Bougue, 1 à Bretagne de Marsan, 3 à Campet et Lamolère, 2 à Lucbardez et Bargues, 1 à Pouydesseaux et 10 Saint-Martin d'Oney),
- sur la commune de Saint-Pierre-du-Mont, sur les 186 LLS prévus (soit 31 par an), seulement 83 ont été réalisés (12 PLAI et 71 PLUS) au cours de la période 2010-2014, soit 16,6 par an,
- sur la commune de Mont-de-Marsan, sur les 504 LLS prévus (soit 84 par an), seulement 144 ont été réalisés (82 PLAI, 31 PLS et 31 PLUS) au cours de la période 2010-2014, soit 28,8 par an.

4) Deux communes de l'intercommunalité sont soumises aux dispositions de la loi SRU et doivent désormais disposer d'un parc de 20% de logements locatifs sociaux.

Commune	Nombre de RP (inventaire)	LLS (dé-compte – art. 55)	% de LLS	% de LLS (loi SRU)	Nombre de logements manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2015
Mont- de- Marsan	14173	2237	15.45%	20%	658
Saint-Pierre-du-Mont	4296	590	13.93%	20%	269

*Données DDTM 40 (inventaire 2015)*

**Un premier bilan de l'inventaire 2015 montre que les communes de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont doivent encore poursuivre leurs efforts pour se mettre en conformité avec les dispositions de l'article 55 de la loi SRU.**

5) Demande locative sociale sur le Marsan Agglomération (situation au 31 décembre 2014) (extrait du Numéro Unique – SNE 2015).

Une analyse de cette demande locative donne une idée de la tension de cette demande sur le Marsan Agglomération, qui demeure importante.

- Etat de la demande (chiffres globaux) : demandes en instance : 1112 ; demandes de l'année : 951 ; demandes satisfaites : 324
- Etat de la demande (taille des ménages) : 31% des demandes satisfaites concernent des ménages composés d'1 personne
- Etat de la demande (composition du ménage) : 32% des demandes satisfaites concernent des ménages constitués d'une personne isolée)
- Etat de la demande (typologie du logement recherché) : 41% des demandes satisfaites porte sur logement type 3
- Etat de la demande (motif de la demande) : 18% des demandes satisfaites concernent des ménages qui occupaient un logement impropre
- Etat de la demande (situation du demandeur au regard du logement au moment de sa demande) : 31% des demandes satisfaites concernent des ménages déjà locataires dans le parc HLM
- Etat de la demande (ressources du foyer année n – 1 rapportées aux plafonds de ressources) : 68% des demandes satisfaites concernent des ménages dont les ressources sont =< PLAI
- Etat de la demande (revenu fiscal de référence du foyer n – 2) : 25% des demandes satisfaites concernent des ménages qui ont un RF de référence < 5000 €

- Etat de la demande (ancienneté de la demande): 72% des demandes satisfaites concernent une ancienneté se situant entre 1 et 2 ans (1 à < 2ans). l'ancienneté moyenne pour les demandes satisfaites dans l'année est de 11,39 mois
- Etat de la demande (âge du demandeur): 16% des demandes satisfaites concernent des demandeurs âgés de 25 à 29 ans et de 30 à 34 ans
- Etat de la demande (statut professionnel): 34% des demandeurs sont en CDI (ou fonctionnaire)

### **3.4 - CONSTRUCTION NEUVE ET ACCESSION** (Source DDTM40)

Le nombre de logements produits entre 1999 et 2012 sur l'intercommunalité du Marsan Agglomération est de 6 150 (soit 3 354 logements individuels et 2 796 logements collectifs). Les logements individuels produits représentent 54,5% des logements commencés.

La construction neuve moyenne annuelle sur la période 1999 et 2012 est d'environ 470 logements par an.

Sur la période 2002-2012, sur les 5 156 logements commencés, 2 113 ont été réalisés sur la commune de Mont-de-Marsan (41,1%) et 1 528 sur celle de Saint-Pierre du Mont (29,6%). La production de logements ordinaires s'élève sur l'intercommunalité à 50,9% et celle des logements collectifs à 48,5%.

L'essentiel de la production de logements individuels est intervenu sur la commune de Saint-Pierre du Mont (656 sur 2 624 soit 25%) et sur Mont-de-Marsan (637 sur 2 624 soit 24.2%). A noter également la part importante de la production de logements collectifs intervenu sur la commune de Mont-de-Marsan (1 476/ 2504 soit 58.9%) et sur Saint-Pierre du Mont (871/ 2504 soit 34.7%).

Ajoutons, en outre, que depuis 1996, le nombre de Prêt à taux Zéro accordé s'élève à 2 995, soit 187 PTZ délivré par an (au cours des années 1998, 1999, 2005, 2010 et 2011, près de 200 PTZ ont été octroyés annuellement). En 2011, année record sur la période retenue, 318 PTZ ont été accordés).

Collectivité	Total des logements commencés entre 2010 et 2013	Logements individuels	Logements collectifs
Mont-de-Marsan	212	58	154
Saint-Pierre du Mont	147	111	36
<b>Total CA Marsan Agglomération</b>	842	644	198
<b>Total Landes</b>	12 988	9 518	3 227

SITADEL 2015

**Une analyse détaillée de la construction neuve (logements commencés entre 2010 et 2013), par commune, figure en annexe du présent document (tab9).**

Sur la seule période 2010-2013, 622 logements ont été commencés, soit 207.3 par an. Ces chiffres sont à rapprocher des prévisions du PLH qui prévoyait la production de 473 logements par an (ou 2 838 logements sur la période 2010-2015). Ce chiffre de 207.3 par an (calcul sur 3 ans) indique que la production pourrait être inférieure aux objectifs du PLH.

### **3.5 - HABITAT INDIGNE** (Source DDTM40)

Depuis la mise en place du dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne (LHI) (2012), la commission a enregistré 37 saisines sur les communes du territoire intercommunal du CA Marsan Agglomération.

Plus de 81% des saisines et des dossiers concernent la commune de Mont-de-Marsan. Les 37 dossiers de LHI concernent les communes de Mont de Marsan (30), de Saint-Perdon (2), de Bretagne de Marsan (1), de Pouydesseaux (2), de Laglorieuse (1) et de Campet et Lamolère (1).

Par ailleurs, d'après les chiffres issus du « CD-Rom Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) 2011 », **le taux de logements potentiellement indigne de la CA Marsan Agglomération se situe à 5,51%** soit 1186 logements. **Ce taux se situe au-dessous de la moyenne départementale (6,11%).**

#### **L'intercommunalité présente un taux de PPPI de 5,51% (Filocom 2011) :**

Collectivité	Rési- dences Parc privé	RP du parc privé	Part PPPI/ RP parc privé	Pop du PPPI	Taille moyenne ménages PPPI	PPPI cat. 6	% cat. 6/PPPI	PPPI cat. 7 ou 8	% cat. 7 – 8 /PPPI
CA Marsan Agglomération	21536	1186	5,51 %	2436	2,05	1026	86,59	159	13,41
Département des Landes	162275	9908	6,1	11337	2,1	7283	73,51	2625	26,49

CD-ROM/ANAH - PPPI 2013 (Filocom 2011)

**NB :** depuis 2010, le PPPI est le nombre de résidences principales privées, de catégorie 6 occupées par un ménage inférieur à 70% du seuil de pauvreté et de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

**Une analyse détaillée de la construction neuve (logements commencés entre 2010 et 2013), par commune, figure en annexe du présent document (tab10).**

La proportion de logements insalubres sur le territoire d'étude semble très fluctuante d'une commune à l'autre.

Au regard des informations disponibles, on note par exemple :

- quatre communes ont un taux de PPPI inférieur à 5% (aucune donnée n'est cependant disponible sur les communes de Gaillères, Uchacq-et-Parentis, Mazerolles et Bostens, en raison du secret statistique) ;
- les communes de Mont-de-Marsan, de Campagne, de Pouydesseaux, de Saint-Avit, de Laglorieuse et de Campet-et-Lamolère disposent d'un taux de PPPI supérieur à la moyenne départementale avec 6.1% ;
- à l'échelle départementale, le taux de propriétaires occupants dans le parc PPPI est de 6.1% (9 908/162 275).

Les derniers chiffres Filocom (2013) semblent indiquer une augmentation du PPPI 2013 sur le Marsan Agglomération. 306 résidences/logements ont été répertoriées, en classe 7 et 8, sur un parc de 23 857 unités, ce qui représente un taux de 1.28 % (contre 0.74% en 2011 ou 159/ 21 536).

#### **Nota : Précautions d'usage**

- sont considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'ils étaient de qualité médiocre voire délabrés (en 1970, lors de la mise en place du classement cadastral par la DGI) et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus ;
- le croisement de ces données permet de déterminer un Parc Privé Potentiellement Indigne à ne pas confondre avec l'habitat indigne ou l'habitat insalubre ;
- l'interprétation brute des chiffres doit être relativisée par la faible mise à jour du classement cadastral.

Il convient donc d'analyser les données au sein d'un département et de n'interpréter que des écarts de volumes ou de taux significatifs.

Actuellement, il existe plusieurs dispositifs d'intervention sur le parc privé (Programme d'Intérêt Général sur le Marsan Agglomération et OPAH-Renouvellement Urbain de Mont-de-Marsan) :

- **Dispositif OPAH-RU** (OPAH-RU : début le 1<sup>er</sup> janvier 2012 – fin le 31 décembre 2016).
- **Dispositif PIG Marsan Agglomération** (anc. PIG : début le 1<sup>er</sup> janvier 2012 – fin le 31 décembre 2014) – Nouveau PIG (ou PIG prorogé couvrant la période 2015 – 2016).
  - ⇒ OPAH-RU Cœur de la ville de Mont de Marsan (2012/2016) : Objectifs OPAH-RU : 30 Propriétaires Occupants (PO) et 150 Propriétaires Bailleurs (PB) - Réalisation à fin 2014 => 17 PO et 26 PB.
  - ⇒ PIG du Marsan Agglomération (2012/2014-2016) : 100 Propriétaires Occupants (PO) et 50 Propriétaires Bailleurs (PB), dans le cadre du PIG 2012-2014 et 160 PO et 20 PB, dans le cadre du PIG prorogé – Réalisation à la fin 2014 => 111 PO et 13 PB.

**Les premiers résultats des dispositifs d'intervention sur le parc privé donnent des résultats inférieurs aux prévisions initiales.**

### **Le dispositif OPAH-RU (généralités) :**

L'OPAH de Renouvellement urbain (OPAH-RU) intéresse tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux qui impliquent que la collectivité territoriale et ses partenaires Etat et Anah mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente. Les OPAH-RU sont conçues pour répondre à deux grands types de situations urbaines marquées par la dévalorisation, qui peuvent parfois se cumuler sur un même territoire et qui requièrent une action foncière ou immobilière forte : là où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène prégnant et concentré qui doit être prioritairement traité ; là où d'autres phénomènes - friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine - posent d'importants problèmes d'habitabilité. Dans ces deux cas de figure, les modalités de financement de cette OPAH-RU par l'Anah sont différentes, le traitement de l'insalubrité nécessitant un travail particulier auprès des habitants et des propriétaires. De telles situations urbaines se rencontrent dans des régions en crise économique, en déclin démographique, mais aussi dans des quartiers en difficulté de régions prospères, dans des zones de marchés tendus, dans des quartiers concentrant l'accueil de population en difficulté, quartiers captifs d'un habitat dégradé onéreux. Plus encore que toute OPAH, l'OPAH-RU intègre nécessairement un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières, des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne (insalubre notamment) et en tant que de besoin les actions dans le domaine économique. L'OPAH-RU, qui se concrétise par une convention d'une durée de cinq ans, bénéficie de subventions fortement majorées de l'Anah pour mener à bien les études pré-opérationnelles et la conduite d'opération.

### **Le dispositif PIG (généralités) :**

Le Programme d'Intérêt Général (PIG), au sens du code de la construction et de l'habitation (CCH), est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégataire. Sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec l'Etat, voire à défaut, sur décision propre de l'Etat, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire. Compte tenu du contexte local, qu'il soit urbain ou rural, les collectivités territoriales peuvent avoir à résoudre des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, à des échelles de territoire plus ou moins grandes - agglomération, bassin d'habitat, canton, voire département ou pays et sans que pour autant, ces territoires ne présentent des dysfonctionnements urbains et sociaux notables, justifiant un projet d'ensemble. Le PIG constitue dès lors l'outil partenarial approprié pour mettre en oeuvre ce type d'action, dans le cadre d'un protocole d'accord préalablement formalisé entre la collectivité territoriale et l'Etat. Ainsi dans le champ social, il peut s'agir, notamment, de traiter du logement des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants, des jeunes travailleurs ou des travailleurs saisonniers, de capter des logements vacants, d'augmenter l'offre de logements, notamment privés, à vocation sociale ou de lutter contre l'insalubrité diffuse, par la mise en place d'un programme d'action ciblé et adapté. Bien évidemment, le PIG doit être en cohérence avec les documents de programmation existants, tels que le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le Programme Local de l'Habitat (PLH). Dans le domaine technique, les problématiques liées à la sécurité ou la santé dans l'habitat, au logement adapté, à la prise en compte dans l'habitat existant de servitudes particulières (zones inondables, zones de bruit, zones sismiques), à l'amélioration des performances techniques dans l'habitat, à la lutte contre les nuisibles susceptibles de porter atteinte à la pérennité d'immeubles d'habitation, aux configurations architecturales et techniques posant des problèmes d'habitabilité particuliers, constituent autant de thématiques, à titre d'exemples, pouvant justifier le recours au PIG. Par ailleurs, les situations exceptionnelles, consécutives à une catastrophe, qu'elles soient naturelles ou non, peuvent se traiter dans le cadre d'un PIG, dont le financement du suivi-animation sera dérogatoire. Le recours à ce type de PIG doit permettre de réaliser des interventions techniques d'urgence sur les habitations et accompagner en tant que de besoin les habitants concernés. La durée du PIG est libre, à la discrétion des autorités locales, compte tenu du contexte et des enjeux locaux : un an, 3 ans, voire davantage si un cadre contractuel est défini préalablement entre les partenaires du programme.

**Tab. 1 - Population**

<b>Commune</b>	<b>Population 2012</b>	<b>Variation de la population 1990-2007 (en volume)</b>	<b>Variation de la population 2007-2012 (en %)</b>
Mont de Marsan	31018	+ 2690	+1,09 %
Saint Pierre du Mont	9225	+ 2150	+ 1,30 %
Benquet	1557	+ 317	+ 1,25 %
Saint Perdon	1609	+ 671	+ 1,25 %
Bretagne de Marsan	1490	+ 656	+1,78 %
Saint Martin d'Oney	1347	+ 479	+1,55 %
Campagne	983	+218	+1,28 %
Pouydesseaux	915	+299	+1,48 %
Geloux	723	+264	+1,57 %
Mazerolles	699	+218	+1,45 %
Bougue	673	+170	+1,33 %
Saint Avit	581	+100	+1,20 %
Gaillères	573	+177	+1,44 %
Uchacq et Parentis	565	+162	+1,40 %
Lucbardez et Bargues	558	+254	+1,83 %
Laglorieuse	543	0	+1,01 %
Campet et Lamolère	339	+59	+1,21 %
Bostens	177	+28	+1,18 %
<b>Total</b>	<b>53375</b>	<b>+ 8919</b>	<b>+ 1,19 %</b>

INSEE 2011

**Tab. 2 – Tranches de population**

<b>Commune</b>	<b>Population des 0-29 ans</b>	<b>Population des + 60 ans</b>	<b>Population totale (insee 2011)</b>
Mont de Marsan	11466	7392	31888
Saint Pierre du Mont	3256	2058	9081
Benquet	488	340	1512
Saint Perdon	628	295	1658
Bretagne de Marsan	422	482	1458
Saint Martin d'Oney	503	248	1337
Campagne	311	229	964
Pouydesseaux	342	156	908
Geloux	224	176	726
Mazerolles	212	158	699
Bougue	230	147	642
Saint Avit	176	145	598
Gaillères	182	138	569
Uchacq et Parentis	164	136	572
Lucbardez et Bargues	204	104	544
Laglorieuse	143	142	550
Campet et Lamolère	188	65	343
Bostens	60	38	177
<b>Total (insee 2011)</b>	<b>19 199 / 54 226 (35%)</b>	<b>12 449 / 54 226 (23%)</b>	<b>54 226</b>

INSEE 2011

<b>Total Landes (insee 2011)</b>	<b>121 022/387 929 (31,2%)</b>	<b>121 022/387 929 (28,34%)</b>	<b>387 929</b>
----------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	----------------

INSEE 2011

**Tab. 3 – Tableau des logements (Résidences Principales)**

<b>Commune</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>RP (nombre)</b>	<b>RP (%)</b>
Mont de Marsan	16249	14640	90,1
Saint Pierre du Mont	4507	4124	91,5
Benquet	667	608	91,1
Saint Perdon	767	700	91,3
Bretagne de Marsan	495	467	94,4
Saint Martin d'Oney	573	521	90,9
Campagne	433	398	91,9
Poydesseaux	396	356	90
Geloux	315	288	91,4
Mazerolles	288	267	92,7
Bogue	274	244	89,2
Saint Avit	269	247	92
Gaillères	253	228	90,1
Uchacq et Parentis	250	239	95,6
Lucbardez et Bargues	231	210	90,9
Laglorieuse	249	231	92,7
Campet et Lamolère	163	145	89,1
Bostens	81	70	86,4
<b>Total</b>	<b>26460</b>	<b>23984</b>	<b>91.18%</b>

*INSEE 2011*

**Tab. 4 – Tableau des logements (Résidences Secondaires)**

<b>Commune</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>RS (nombre)</b>	<b>RS (%)</b>
Mont de Marsan	16249	130	0,8
Saint Pierre du Mont	4507	32	0,7
Benquet	667	21	3,1
Saint Perdon	767	12	1,6
Bretagne de Marsan	495	5	1,1
Saint-Martin d'Oney	573	14	2,43
Campagne	433	6	1,3
Pouydesseaux	396	12	3,0
Geloux	315	8	2,6
Mazerolles	288	5	1,7
Bougue	274	15	5,4
Saint Avit	269	6	2,2
Gaillères	253	8	3,2
Uchacq et Parentis	250	5	2,0
Lucbardez et Bargues	231	6	2,6
Laglorieuse	249	7	2,8
Campet et Lamolère	163	11	6,8
Bostens	81	6	7,4
<b>Total</b>	<b>26460</b>	<b>308</b>	<b>1,18 %</b>

*INSEE 2011*

**Tab. 5 – Tableau des logements (Logements Vacants)**

<b>Commune</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>LV (nombre)</b>	<b>LV (%)</b>
Mont de Marsan	16249	1479	9,1
Saint Pierre du Mont	4507	352	7,8
Benquet	667	39	5,8
Saint Perdon	767	55	7,2
Bretagne de Marsan	495	22	4,5
Saint Martin d'Oney	573	38	6,7
Campagne	433	29	6,8
Pouydesseaux	396	28	7,0
Geloux	315	19	6,0
Mazerolles	288	16	5,6
Bougue	274	15	5,4
Saint Avit	269	16	5,8
Gaillères	253	17	6,7
Uchacq et Parentis	250	6	2,4
Lucbardez et Bargues	231	15	6,5
Laglorieuse	249	11	4,5
Campet et Lamolère	163	7	4,2
Bostens	81	5	6,2
<b>Total</b>	<b>26460</b>	<b>2169</b>	<b>6.01%</b>

*INSEE 2011*

**Tab. 6 – Tableau des logements (maisons - appartements)**

<b>Commune</b>	<b>Maisons</b>	<b>Appartements</b>
Mont de Marsan	9468 (58,3%)	6746 (41,5%)
Saint Pierre du Mont	3100 (68,8%)	1408 (31,2%)
Benquet	644 (96,6%)	22 (3,2%)
Saint Perdon	603 (78,6%)	163 (21,2%)
Bretagne de Marsan	467 (99%)	4 (0,8%)
Saint Martin d'Oney	557 (97,2%)	16 (2,8%)
Campagne	415 (95,8%)	17 (3,9%)
Pouydesseaux	383 (96,8%)	11 (2,7%)
Geloux	312 (99,1%)	3 (0,9%)
Mazerolles	278 (96,5%)	9 (3,1%)
Bougue	262 (95,7%)	12 (4,3%)
Saint Avit	261 (97,3%)	5 (1,9%)
Gaillères	249 (98,4%)	4 (1,6%)
Uchacq et Parentis	245 (98%)	4 (1,6%)
Lucbardez et Bargues	228 (98,7%)	3 (1,3%)
Laglorieuse	245 (98,5%)	4 (1,5%)
Campet et Lamolère	158 (97,2%)	4 (2,3%)
Bostens	81 (100%)	0 (0%)
<b>Total</b>	<b>17 979 (68%)</b>	<b>8433 (31,9%)</b>

INSEE 2011

**Tab. 7 – Tableau des Résidences principales selon le statut d'occupation**

Commune	RP	RP selon le statut d'occupation 2011 (propriétaire) (%)	RP selon le statut d'occupation 2011 (locataires) (%)
Mont de Marsan	14638	48,9	46,9
Saint Pierre du Mont	4125	57,9	41
Benquet	607	83,8	15,1
Saint Perdon	700	63,8	35,2
Bretagne de Marsan	467	78,7	18,4
Saint Martin d'Oney	521	71,8	25,4
Campagne	398	78	19,3
Pouydesseaux	356	67,4	29,8
Geloux	288	71,2	27
Mazerolles	267	80,5	16,5
Bougue	245	84,7	14,6
Saint Avit	247	73,3	25,0
Gaillères	228	74,1	24,1
Uchacq et Parentis	239	74,5	22,6
Lucbardez et Barges	210	81	17,6
Laglorieuse	231	83,8	15,4
Campet et Lamolère	145	71,1	26,8
Bostens	70	77,1	20
<b>Total</b>	<b>23982</b>	<b>13 476 (56,2%)</b>	<b>9 752 (40,7%)</b>

*INSEE 2011*

**Tab. 8 – Tableau des Résidences Principales selon l'âge de construction**

Commune	Nombre de RP	RP construites avant 2009	%	RP construites entre 1991 et 2008	%
Mont de Marsan	14640	14319	97,8	3287	22,5
Saint Pierre du Mont	4123	4118	99,9	1424	34,5
Benquet	607	605	99,7	190	31,3
Saint Perdon	700	646	92,3	337	48,1
Bretagne de Marsan	467	431	92,3	184	39,4
Saint Martin d'Oney	521	510	97,9	191	36,7
Campagne	398	359	90,2	107	26,9
Pouydesseaux	356	333	93,5	138	38,8
Geloux	288	279	96,9	111	38,5
Mazerolles	267	260	97,4	106	39,7
Bougue	244	218	89,3	65	26,6
Saint Avit	247	242	98	83	33,6
Gaillères	228	220	96,5	87	38,2
Uchacq et Parentis	239	234	97,9	89	37,2
Lucbardez et Barges	210	190	90,5	84	40
Laglorieuse	231	226	97,8	52	22,5
Campet et Lamolère	145	134	92,4	44	30,3
Bostens	151	65	43	21	13,9
<b>Total</b>	<b>24062</b>	<b>23389</b>	<b>97,2</b>	<b>6600</b>	<b>27,4</b>

INSEE 2011

**Tab. 9 – Tableau de la dynamique de construction des logements (logements individuels et logements collectifs entre 2010 et 2013)**

Commune	Total des logements commencés entre 2010-2013	Logements individuels	Logements collectifs
Benquet	33	29	4
Bostens	2	0	0
Bougue	10	10	0
Bretagne de Marsan	32	30	2
Campagne	26	26	0
Campet et Lamolère	8	8	0
Gaillères	16	16	0
Geloux	6	6	0
Laglorieuse	11	11	0
Lucbardez et Bargues	5	5	0
Mazerolles	6	6	0
Mont-de-Marsan	212	58	154
Pouydesseaux	17	17	0
Saint-Avit	8	8	0
Saint-Martin d'Oney	22	22	0
Saint-Perdon	53	53	0
Saint-Pierre du Mont	147	111	36
Uchacq et Parentis	8	8	0
<b>Total</b>	<b>622</b>	<b>426</b>	<b>196</b>

*Sitadel 2014*

**Tab. 10 – Tableau du parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en 2011**

<b>Commune</b>	<b>RP (parc privé)</b>	<b>PPPI 2011</b>	<b>%</b>	<b>Pop. pppi</b>
Mont de Marsan	12829	836	6,52	1684
Saint Pierre du Mont	3657	87	2,38	206,5
Benquet	605	28	4,63	56
Saint Perdon	636	29	4,56	65
Bretagne de Marsan	475	19	4	39
Saint Martin d'ONey	489	26	5,32	50
Campagne	382	25	6,54	51,5
Pouydesseaux	341	23	6,74	49
Geloux	279	17	6,09	33
Mazerolles	264	<s>	<s>	23
Bogue	260	16	6,15	40,5
Saint Avit	237	16	6,75	31
Gaillères	215	<s>	<s>	20
Uchacq et Parentis	224	<s>	<s>	<s>
Lucbardez et Bargues	210	<s>	<s>	22
Laglorieuse	227	16	7,05	28
Campet et Lamolère	136	11	8,04	25
Bostens	70	<s>	<s>	<s>
<b>Total</b>	<b>21536</b>	<b>1149</b>	<b>5.33%</b>	

*CD-ROM Anah 2011*

<b>A.L.U.R. :</b>	<i>Accès au logement et un urbanisme rénové (loi du 24 mars 2014)</i>
<b>A.N.A.H. :</b>	<i>Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat</i>
<b>C.C.H. :</b>	<i>Code de la Construction et de l'Habitat</i>
<b>E.P.C.I. :</b>	<i>Etablissement Public de Coopération Intercommunale</i>
<b>F.I.L.O.C.O.M. :</b>	<i>Fichiers des Logements Communaux</i>
<b>H.L.M. :</b>	<i>Habitation à Loyer Modéré</i>
<b>I.N.S.E.E. :</b>	<i>Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques</i>
<b>L.L.S. :</b>	<i>Logements Locatifs Sociaux</i>
<b>L.H.I. :</b>	<i>Lutte contre l'Habitat Indigne</i>
<b>O.P.A.H. :</b>	<i>Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat</i>
<b>P.A.L.U.L.O.S. Communale :</b>	<i>Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif pour Occupation Sociale Communale</i>
<b>P.D.A.L.P.D. :</b>	<i>Plan départemental d'Action pour le logement des Personnes défavorisées</i>
<b>P.D.A.L.H.P.D. :</b>	<i>Plan départemental d'Action pour le logement et l'hébergement des Personnes défavorisées</i>
<b>P.D.A.H.I. :</b>	<i>Plan départemental d'Accueil, d'hébergement et d'insertion</i>
<b>P.I.G. :</b>	<i>Programme d'Intérêt Général</i>
<b>P.L.S. :</b>	<i>Prêt Locatif Social</i>
<b>P.L.U.S. :</b>	<i>Prêt Locatif à Usage Social</i>
<b>P.L.A.I. :</b>	<i>Prêt Locatif aidé d'intégration</i>
<b>P.L.U. :</b>	<i>Plan local d'Urbanisme</i>
<b>P.L.U.i. :</b>	<i>Plan local d'Urbanisme intercommunal</i>
<b>P.L.H. :</b>	<i>Programme Local de l'Habitat</i>
<b>P.P.P.I. :</b>	<i>Parc privé potentiellement indigne</i>
<b>P.S.L.A. :</b>	<i>Prêt social de location-accession</i>
<b>P.T.Z. :</b>	<i>Prêt à taux zéro (PTZ +)</i>
<b>R.P.L.S. :</b>	<i>Registre du Parc Locatif Social</i>
<b>S.I.T.A.D.E.L. :</b>	<i>Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux</i>
<b>S.C.O.T. :</b>	<i>Schéma de Cohérence Territoriale</i>
<b>S.R.U. :</b>	<i>Solidarité et Renouvellement Urbains (loi du 13 décembre 2000)</i>