



Les 6 objectifs du PLH 2016-2022

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

LE LOGEMENT, clé de l'équilibre du territoire

HABITAT Le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mont de Marsan Agglo a pour ambition de combler, d'ici à 2022, les besoins en logements de chacun, tout en préservant les équilibres du territoire. Une équation délicate à résoudre...

Avec 56.000 habitants répartis sur 18 communes, dont 75 % dans les deux communes urbaines de Mont de Marsan et Saint-Pierre-du-Mont, une croissance démographique de 1,15 % par an et des situations familiales de plus en plus diverses, Mont de Marsan Agglo doit faire face à de nombreux défis en matière de logement. En premier lieu, satisfaire cette demande croissante pour permettre à chacun de trouver un toit, quelle que soit sa situation sociale et familiale. Mais aussi améliorer la qualité de vie, la proximité des services, assurer un développement équilibré du territoire en favorisant la mixité sociale, la diversité des usages, la vitalité des villages et des centres urbains, tout en préservant les

terres naturelles et agricoles ainsi que l'environnement.

Un effort à poursuivre

Une équation à plusieurs inconnues, à laquelle le précédent PLH, en vigueur depuis 2011, a déjà apporté des réponses. Celui-ci a notamment permis de développer l'offre à destination des publics précaires, de rattraper une partie du retard accusé en matière de production de logements sociaux, de favoriser l'accession à la propriété de nombreux ménages, de réhabiliter une large partie des parcs privés et publics à travers plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat.

Le nouveau Programme Local de l'Habitat entend poursuivre cet effort pour les six

prochaines années, face à des perspectives démographiques constantes : 700 nouveaux habitants ont été enregistrés chaque année en moyenne ces dix dernières années et l'attractivité de Mont de Marsan Agglo devrait se confirmer à l'avenir pour flirter avec les 60 000 habitants à l'horizon 2022, soit 2.300 ménages supplémentaires.

À cette vitalité démographique s'ajoute le phénomène de "dessalement" des ménages : de plus en plus de personnes âgées vivant seules, de familles monoparentales, de jeunes autonomes... Un phénomène particulièrement marqué dans la ville de Mont de Marsan, qui concentre 71 % des personnes isolées de l'agglomération (avec une proportion de familles monoparentales très importante dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville).

>>>

>>>

Autant de situations qui viennent s'ajouter au besoin croissant de logements. Au total, ce sont 2.545 logements supplémentaires qu'il faudra produire d'ici à 2022 sur le territoire pour satisfaire cette nouvelle demande, soit environ 420 nouveaux logements par an.

Épaississement plutôt qu'étalement

Or cet effort devra impérativement s'accompagner d'une diversification de l'offre pour préserver l'équilibre du territoire. Car si les personnes isolées se concentrent dans les centre-villes, les couples avec enfants, eux, préfèrent les quartiers pavillonnaires ou les villages de l'agglomération, où la proportion de grands logements (T5 et plus) est bien supérieure. Un choix résidentiel qui pose néanmoins le problème de l'étalement urbain, avec les conséquences néfastes que cela entraîne : éloignement du travail, des équipements et des services, hausse du coût et de l'impact environnemental des transports, consommation d'espaces naturels et de terres agricoles, perte de mixité sociale... Des phénomènes contre lesquels le Schéma de Cohérence territoriale entend lutter, en conformité avec les recommandations du Grenelle de l'Environnement.

C'est pourquoi le nouveau PLH met l'accent sur "l'épaississement" plutôt que sur l'étalement, en donnant la priorité aux opérations de renouvellement urbain, à la reconquête du parc vacant (1.379 logements à Mont de Marsan en 2016) et au comblement des "dents creuses" via la poursuite des opérations de rénovation de logements vétustes ou insalubres par remise sur le marché (OPAH-RU). "La reconversion de bâtiments urbains délaissés ou encore la diminution des parcelles en zone périurbaine pour limiter la consommation foncière des constructions neuves sont également à notre programme, ajoute Geneviève Darrieussecq, autant d'enjeux qui font de l'habitat le maillon central de notre politique d'aménagement".



▲ Granges du Marquis à Benquet

Une politique incitative

LOGEMENT SOCIAL Afin de répondre à la demande de la population et aux exigences de la Loi SRU, Mont de Marsan Agglo s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de production de logements sociaux.

Le nouveau Programme Local de l'Habitat entend accroître sensiblement l'offre de logements sociaux. Sur le territoire, plus d'une famille sur deux (55%) peut en effet prétendre à un logement locatif social (revenus en-deçà du plafond PLUS*) soit 13.000 ménages. 25% des ménages (5.800) ont même droit à un logement très social (plafond PLAI**). "Nos difficultés sont similaires aux autres territoires de même échelle, estime Muriel Crozes, vice-présidente de Mont de Marsan Agglo déléguée à la Cohésion sociale et à l'Insertion. En revanche, son caractère rural peut être un frein au déploiement d'une politique de l'habitat social. Par rapport aux grandes villes, nous comptons peu d'opérateurs et les projets sont plus modestes".

Il n'en demeure pas moins que Mont de Marsan et Saint-Pierre-du-Mont sont soumises, comme les autres villes de plus de 3.500 habitants, à la Loi SRU, qui leur impose une proportion de logements locatifs sociaux supérieure allant de 20% à 25% du total des résidences principales, à échéance 2025.

Une offre ciblée

Or les 2.783 logements sociaux recensés sur le territoire ne suffisent pas, pour l'heure, à satisfaire pleinement la demande. 1.160 ménages sont actuellement en attente d'un logement social sur l'Agglo et, si la durée moyenne d'attribution est assez rapide (3 demandes sur 5 datent de moins d'un an), cela ne suffit pas pour répondre à toutes les situations, ni pour se mettre en conformité avec les objectifs de la Loi SRU. C'est pourquoi le nouveau PLH prévoit un effort supplémentaire dans ce domaine avec la création, d'ici à 2022, de 666 nouveaux logements locatifs sociaux. Mais pas n'importe où, ni n'importe comment.

L'offre à développer doit d'abord coller aux besoins des demandeurs, composés à 40% de personnes seules. En toute logique, les petits logements (T1/T2) sont les plus demandés. Mais ils ne représentent actuellement que 16% de l'offre. À l'inverse, seuls 22% des demandeurs souhaitent un T4 et plus, pour 47% de l'offre. L'effort devra donc porter en

▼ Projet à Mont de Marsan

COLAS TRAVAUX PUBLICS & PRIVÉS

MONT DE MARSAN 05 58 05 53 40
Allée Lagace - Saint-Avit

DAX 05 58 91 94 89
457 rue Bernard Palissy - Saint-Paul les Dax

BISCARROSSE 05 58 78 02 83
Cité des Teigne



priorité sur de petits logements. En outre, celui-ci devra être réparti sur l'ensemble du territoire, avec une prédominance naturelle pour les villes de Mont de Marsan (390 nouveaux logements prévus d'ici à 2022) et Saint-Pierre-du-Mont (174). Les seize villages de l'Agglomération se partagent la centaine de logements restants. Un moyen pour eux de retenir les jeunes au village ou d'offrir à des personnes âgées isolées de meilleures conditions de vie. Au total, la part de logements aidés devra s'élever à 35 % de la production totale de nouveaux logements sur la période du PLH.

Des aides pour tous

Pour mener à bien cette ambition, Mont de Marsan Agglo s'est doté d'un programme d'actions et de dispositifs incitatifs. Le premier axe de travail porte sur la promotion du conventionnement privé, c'est-à-dire la possibilité, pour un propriétaire privé, de louer son logement à un loyer modéré sur une certaine durée, en échange d'avantages fiscaux ou de travaux d'amélioration du logement dans le cadre de conventions avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

La seconde piste consiste à accompagner financièrement les bailleurs sociaux

qui produisent des logements sociaux sur le territoire avec une exigence sur la diversification de l'offre des logements afin d'orienter la production vers la demande. Ainsi, les programmes de logements sociaux devront respecter une proportion de 60 % de PLUS* (HLM traditionnelles), 30% PLAI** (réservé aux personnes en grande précarité qui représentent 79% des demandeurs) et 10 % de PLS. "Mont de Marsan Agglo apporte ainsi une aide de 3000€ ou 4500€ par logement construit. Ces aides versées aux bailleurs sociaux tels que XL Habitat ou Clairsienne par exemple représentent un budget prévisionnel de 2,11 M€ sur les 6 prochaines années" précise Geneviève Darrieussecq.

Enfin, l'Agglo veut faciliter l'accession sociale à la propriété à destination des revenus les plus modestes, ou des jeunes ménages en début de parcours résidentiel. Pour cela, plusieurs outils peuvent être mobilisés : la location-accession ou dispositif PLSA (TVA réduite, exonération de la taxe foncière pendant 15 ans), ou le PTZ (prêt à taux zéro).

*Prêt locatif à usage social

** Prêt locatif aidé d'intégration

Comment demander un logement social ?

L'accès au logement social est réservé aux personnes remplissant les conditions suivantes : être français ou membre de l'Union Européenne, être titulaire d'une carte de séjour en cours de validité pour les ressortissants étrangers, et percevoir des revenus imposables compatibles avec le plafond de ressources HLM (revenu fiscal de référence sur votre feuille d'imposition). Il est possible de remplir un dossier.

Téléchargeable sur le site oph40.fr ou à l'Office XLHabitat de Mont de Marsan, 953 avenue du colonel Rozanoff ou en ligne sur : www.demande-logement-social.gouv.fr.

Satisfecit pour l'habitat spécifique



"Nous avons la chance, sur notre territoire, de pouvoir travailler en parfaite concertation avec tous les acteurs de cette problématique, salue Muriel Crozes. Cela nous permet de coller au plus près des besoins".

Un important effort a été consenti ces dernières années sur le territoire en faveur de l'habitat spécifique, afin de s'assurer que les jeunes, les personnes âgées, les handicapés, les ménages en grande difficulté sociale, les gens du voyage et tous ceux qui rencontrent des difficultés d'accès au logement de droit commun, disposent également d'un toit adapté à leurs besoins.

Car les situations sont diverses et nécessitent souvent des réponses au cas par cas. L'offre en structures d'hébergement spécifique ou d'urgence est bien développée sur le territoire, notamment avec l'association Lisa Prado même s'il convient, dans les années à venir, de mettre l'accent sur les jeunes en grande difficulté.

Pour les personnes âgées, des alternatives aux structures médicalisées se développent avec l'émergence de logements autonomes, de types

résidences seniors ou intergénérationnelles, à l'image du projet des Granges du Marquis à Benquet. Le but est de rapprocher des services, des soins et de la vie sociale, des personnes jusque-là isolées dans la campagne. À ce titre, la future Maison d'Accueil Temporaire s'élèvera à l'horizon 2018 sur le site de l'ancien EHPAD Simone-Signoret, constitue un nouveau pas en avant.

Enfin, il est à noter que l'offre en matière d'accueil des Gens du voyage est complète et conforme à la Loi sur le territoire. L'Agglo poursuit par ailleurs sa lutte contre l'habitat indigne en proposant des solutions aux familles concernées. Après la MOUS (Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale) de Gouaillardet, qui a permis le relogement et la sédentarisation de plusieurs familles, une opération similaire est en cours sur le secteur de Canenx.

L'habitat en chiffres

✖ **La population** de Mont de Marsan Agglo s'élève à 56 000 habitants. Elle devrait atteindre les 60.000 en 2022, soit 2.300 ménages supplémentaires.

✖ **75 % de la population se concentre à Mont de Marsan et Saint-Pierre-du-Mont.** Les 25 % restants sont répartis dans les 16 villages de l'Agglomération entre le plus petit, Bostens (177 habitants) et le plus peuplé, Saint-Perdon (1 609).

✖ **Le territoire compte 23.730 logements** dont 91 % de résidences principales.

✖ **56 % des ménages sont propriétaires** de leur logement. Ce taux varie de 49 % à Mont de Marsan, 58 % à Saint-Pierre-du-Mont et jusqu'à 75 % dans les villages. Sur l'ensemble du département, il est de 65 %.

Logements sociaux en chiffres

✖ **389 logements sociaux** produits depuis 2011.

✖ **1,5 M€** d'aides accordées par l'Agglo.



Réhabiliter l'habitat privé

LOGEMENTS ANCIENS L'amélioration du parc de logements privés, notamment en matière de performance énergétique, passe par un accompagnement des propriétaires et une politique incitative d'aides.

S'informer pour mieux rénover

Depuis cinq ans déjà, deux programmes ont permis d'intervenir sur le parc privé du territoire : une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) dans le cœur de ville de Mont de Marsan, et un PIG (Projet d'Intérêt Général) dans l'ensemble des communes de l'Agglomération. "L'objectif de ces dispositifs était à la fois de lutter contre la précarité énergétique, de redynamiser le cœur de ville et, d'une manière générale, d'améliorer les conditions de vie et la qualité des logements. C'est une réussite puisque 424 logements ont été réhabilités en 5 ans" rappelle Jean-Paul Le Tyrant, vice-président chargé de l'habitat et du logement. Le PLH 2016-2022 veut poursuivre cette action en optimisant les dispositifs en cours jusqu'alors.

En matière de lutte contre la précarité énergétique, cela passe par des conseils gratuits, un accompagnement des propriétaires pour le montage des dossiers et la mobilisation des aides financières de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (aide classique et Aide de solidarité écologique pouvant atteindre 60% du montant des travaux).

Des "castors" gourmands

Un enjeu de taille sur ce territoire qui dispose d'une marge de progression importante en matière de consommation d'énergie, avec notamment un volume important de maisons "castors", particulièrement énergivores pour n'avoir pas intégré, au moment de leur conception, dans les années 50 pour certaines, la notion de performance énergétique. Une action de communication et de conseil spécifique sera menée à destination des propriétaires de ces maisons, désireux d'engager des travaux.

Toujours dans ce souci de communication sur les aides et subventions possibles, Soliha (ancien PACT des Landes) assure des permanences pour apporter des conseils aux propriétaires.

Le centre-ville visé

Autre enjeu : la redynamisation du centre-ville de Mont de Marsan. Engagée lors du premier PLH, elle se poursuit à travers le maintien de l'OPAH-RU et un objectif de 150 logements à rénover en cœur de ville sur les cinq prochaines années.

Soit, au total, un effort de 1,46 million d'euros sur les cinq ans à venir qui se traduit également par de multiples actions de communication, d'aides et de suivi. L'Agglomération envisage par ailleurs de mettre en place des actions complémentaires afin d'accélérer la restauration d'immeubles anciens sur un périmètre défini du centre-ville.

L'ensemble de ces actions doit permettre aux propriétaires d'investir en toute confiance pour, à terme, améliorer la qualité des logements et les conditions de vie des habitants du territoire.

L'habitat privé rénové

✖ 389 logements sociaux produits depuis 2011

✖ 1,5 M€ d'aides accordés par l'Agglo



La solution la plus performante

INTERVIEW Laurent Giraud, propriétaire bailleur, bénéficiaire de l'OPAH-RU.

Votre projet d'investissement locatif dans deux appartements de la rue Lesbazeilles, aurait-il pu se faire sans le soutien de l'OPAH-RU ?

Oui mais sûrement pas de la même façon. Tout était à refaire dans les deux T3 de 80m² que nous avons acquis, et les subventions de l'OPAH-RU nous ont permis de réaliser plus de travaux que prévu. Par exemple, nous avons pu faire le choix d'une climatisation réversible au lieu d'un chauffage classique, doubler les murs extérieurs pour mieux isoler le logement, etc. À chaque fois que nous devions faire un choix technique, nous avons pu nous orienter vers la solution la plus performante grâce à l'enveloppe. La qualité des logements s'en ressent grandement, ce que nos locataires apprécient particulièrement.

À combien se sont élevées les aides perçues ?

Elles représentent environ 30 à 40 % des travaux réalisés, qui s'élevaient pour leur part à 45.000 euros par logement.

Quelle sont les obligations du propriétaire en échange ?

Nous sommes tenus d'appliquer un loyer plafonné pendant les neuf premières années de location, environ 30% inférieur au loyer que le marché nous permettrait d'appliquer. Cela pénalise quelque peu la rentabilité de l'investissement sur les premières années, mais compte tenu du volume de travaux engagés et de la qualité des logements réalisés, nous y gagnerons sur le long terme. Les travaux se sont achevés en janvier 2016 et nos deux appartements ont aussitôt trouvé preneurs.

En savoir plus

- ✖ **Soliha assure des permanences** tous les mercredis de 10h à 13h au Pôle technique de l'Agglo (8, rue du Maréchal Bosquet), à Mont de Marsan. *Permanence spéciale "énergie" le 2e mercredi du mois*
- ✖ **Une réunion propriétaires/artisans** est prévue en mars/avril (rens. Soliha)
- ✖ **Une réunion pour les propriétaires bailleurs** est prévue en mars (rens. Soliha)

Publicité