

PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ

ORIENTATIONS

Mai 2015

PREAMBULE

Le document d'orientations du PLH présente la stratégie et les objectifs de la CCLO en matière d'habitat. Il s'appuie sur le choix d'un scénario de développement pour les 6 années à venir. Les orientations sont définies à partir de l'estimation des besoins en logements correspondant à ce scénario et des enjeux identifiés en phase de diagnostic pour améliorer l'adéquation entre l'offre et les besoins en logements et plus globalement favoriser le développement équilibré du territoire.

Rappelons que le contenu du document d'orientations est défini par la loi (Code de la Construction et de l'Habitation).

Article R 302-1-2 DU CCH

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la [loi n° 2003-710](#) du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la [loi n° 2009-323](#) du 25 mars 2009 de mobilisation pour le log. et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

1. UN SCENARIO DE PROJET REALISTE ET VOLONTARISTE

Rappelons que le territoire de la CCLO n'est aujourd'hui pas couvert par un SCOT fixant des perspectives en termes de développement démographique et, en lien, de besoins en logements.

Le scénario du PLH se construit à partir d'une estimation des besoins en logements, logements neufs ou logements remis sur le marché, pour satisfaire les besoins quantitatifs.

Plusieurs paramètres doivent être pris en compte pour estimer les besoins en logement dans les années futures :

- la dynamique d'évolution de la population due à la natalité et/ou à l'arrivée de l'extérieur de nouvelles populations : la croissance du parc de logements devra répondre à quel rythme de croissance démographique ?
- l'évolution du desserrement des ménages due au vieillissement, aux divorces etc. : sachant que la taille des ménages a tendance à diminuer, et qu'en conséquence un même nombre de logements a tendance à loger de moins en moins de personnes, quelle croissance du parc de logements sera nécessaire pour compenser ce phénomène et pour permettre de loger le même nombre de personnes ?
- l'évolution du parc existant (disparition de logements existants par fusion ou démolition, ou au contraire création de nouveaux logements par division, par transformation de bâtiments à vocation économique en logements...) : la construction neuve devra-t-elle compenser une diminution du parc existant du fait de son renouvellement et dans quelle mesure ? Ou bien ces évolutions du parc apporteront-elles de nouvelles réponses ?
- l'évolution du parc inoccupé : la construction neuve devra-t-elle compenser une augmentation du parc de résidences secondaires ? L'évolution des logements vacants, qui théoriquement

constituent une « réserve » de logements, se traduit concrètement par une diminution du parc de résidences principales : la construction neuve devra-t-elle compenser cette désaffectation d'une partie du parc de logements ?

1.1. Rappel des tendances observées sur la période 1999-2010

Sur la dernière période intercensitaire (1999 à 2010), la population a augmenté de 0,62% chaque année (moyenne), la taille des ménages a diminué (-0,69%) pour atteindre 2,3 personnes par ménage en 2010, le renouvellement du parc est très légèrement positif, autrement dit les réaffectations de bâtiments en logements ou divisions de logements sont plus importantes que les « disparitions » de logements (+0,08%), les résidences secondaires ont un peu augmenté mais rappelons qu'elles sont peu importantes sur le territoire (3% du parc), et enfin la vacance de logements a fortement progressé : +3,26% par an (1 805 logements en 2010).

1999-2010		
EVOLUTION DE LA POPULATION	Croissance démographique	0,60%
	Desserrement des ménages	-0,69%
EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	Renouvellement du parc	0,08
	Variation des résidences secondaires	0,5
	Evolution de la vacance	3,26%
CONSTRUCTION NEUVE	Moyenne logements construits / an	321
	Pour compenser le desserrement des ménages et les évolutions du parc de logements	177
	Pour l'accroissement de population	143

Sur la période, 321 logements par an (moyenne) ont été construits. Au regard des indicateurs d'évolution de la population et du parc de logements, on peut estimer que 177 logements ont servi à compenser le desserrement des ménages et les évolutions du parc de logements et donc 143 ont contribué à l'accroissement de population.

Ces évolutions ne sont pas les mêmes selon les territoires :

	CLO	Secteur Nord	Orthez	Secteur Nord hors Orthez	Secteur Est	Secteur Sud	Mourenx	Secteur Sud hors Mourenx
Moyenne logements construits / an	321	172	82	89	69	80	13	67
Pour compenser le desserrement des ménages et les évolutions du parc de logements	177	86	47	40	15	78	36	45
Pour l'accroissement de population	144	86	35	49	54	2	-24	22

- Notons qu'à Mourenx, 13 logements ont été construits par an (moyenne de 1999 à 2010), soit un nombre insuffisant pour compenser le desserrement des ménages, générant un déficit de 24 logements par an pour atteindre une stabilité démographique.

1.2. Le scénario de projet : 325 logements à construire par an sur les 6 ans du PLH

Ce scénario correspond à différentes hypothèses d'évolution de la population et du parc de logements dans le territoire sur les années à venir qui ont été retenues après des temps d'échanges avec les élus et les partenaires de la collectivité :

- Le **maintien d'un taux de croissance à + 0,60%** à l'échelle de la CCLO.
- Un renouvellement du parc qui s'équilibre presque entre disparitions et créations de logements à partir de l'existant, sauf sur le secteur Est où la tendance passée a montré qu'il existe une dynamique de reconquête de bâtiments existants ou de division de logement : + 0,05%.
- Une évolution du nombre de résidences secondaires et des logements occasionnels sans effet, autrement dit autant ou presque de résidences principales transformées en résidences secondaires que l'inverse.
- Une **option volontariste : stopper la progression de la vacance** de logements dans le territoire de la CCLO, soit passer de +3,26% par an à 0%. Cette hypothèse renvoie à une politique très volontariste des collectivités locales en matière de reconquête du parc vacant. Rappelons que la stabilité du nombre de logements vacants signifie une baisse du taux de vacants dans le parc des résidences principales qui lui continuera à augmenter.

Sur la base de ces hypothèses retenues, l'estimation des besoins représenterait 1 935 logements à construire sur 6 ans, soit 322 par an. L'objectif du PLH de la CCLO 2016-2021 est de 1 950 logements à construire, soit 325 par an¹ (chiffres arrondis dans un objectif de simplification et de lisibilité).

	PLH 2016 -2021		
	SCENARIO FIL DE L'EAU	SCENARIO DE PROJET	
Croissance démographique	0,60%	0,60%	Soit + 360 habitants par an
Taux de diminution de la taille des ménages	-0,69%	-0,69%	Taille moyenne de 2,15 en 2020
Taux annuel de renouvellement du parc existant	0,08%	0,05%	
Taux de variation des RS et LO	0,50%	0,00%	
Taux d'évolution du parc vacant	3,26%	0,00%	Progression stoppée, baisse en %
BESOINS EN LOGEMENT	383	322	
Pour compenser le desserrement des ménages	188	188	
Pour compenser le renouvellement du parc	-19	-12	
Pour compenser l'augmentation des RS et LO	0	0	
Pour compenser l'évolution de la vacance	68	0	Action sur la vacance = 68 log. en moins à construire par an
POINT MORT	237	176	
Pour accueillir une nouvelle population	146	146	

L'estimation des besoins en logements représente 325 logements / an sur la période 2016-2021

¹ Rappelons que les hypothèses ont été construites en référence aux évolutions constatées sur la période 1999-2010. Faute de données disponibles sur la période 2011-2015, ces dernières années ont été « neutralisées » dans l'approche et les modalités de calculs des besoins en logement.

2. LES ORIENTATIONS POUR LE TERRITOIRE DE LA CCLO

Les grands axes stratégiques du PLH

Au regard des éléments du diagnostic et des enjeux identifiés se dégagent les grands axes de la politique locale de l'habitat à mener sur le territoire, déclinés en orientations :

Axe 1 - Assurer la croissance du territoire dans une perspective de développement durable

Axe 2 - Améliorer l'attractivité résidentielle et faciliter les parcours résidentiels

Axe 3 - Remobiliser et requalifier le parc existant pour conforter les centralités urbaines

Axe 4 - Mieux répondre aux besoins sociaux en logement et aux besoins spécifiques

Axe 5 – Organiser l'animation, le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat

Axe 1 - Assurer la croissance du territoire dans une perspective de développement durable

PRINCIPAUX CONSTATS

Le territoire de la CCLO est en croissance démographique (+0,62% de 1999 à 2010) mais avec des dynamiques internes contrastées : +0,84% dans le secteur Nord, +1,43% dans le secteur Est et +0,24% dans le secteur Sud (-0,62% à Mourenx).

Il présente des particularités marquées en termes d'armature urbaine :

- deux pôles urbains présentant des caractéristiques très différentes et de fortes identités mais qui sont confrontés tous les deux à des problématiques d'attractivité résidentielle : paupérisation de la population dans le parc locatif (principalement parc social à Mourenx, parc social mais surtout parc privé dans le centre ancien à Orthez), vacance de logements ;
- un secteur rural organisé autour de pôles de proximité, dont quelques pôles très dynamiques : Arthez-de-Béarn et Artix dans le secteur Est ; Puyoô dans le secteur Nord ; Mont dans le secteur Sud...
- un secteur industriel avec des communes confrontées à de fortes contraintes en termes d'urbanisation (PPRT et/ou PPRI) : Abos, Abidos, Artix, Besingrand, Labastide Cézeracq, Lacq, Lagor, Mont, Mourenx, Noguères, Orthez, Os-Marsillon, Pardies, Tarsacq.

Le territoire présente un fonctionnement « éclaté » avec des sous-secteurs géographiques fonctionnant relativement indépendamment les uns des autres, et plus ou moins en lien avec les collectivités voisines (notamment l'agglomération de Pau pour toutes les communes situées en proximité).

On note une dynamique de construction sur la dernière décennie mais avec un net fléchissement ces toutes dernières années, en lien avec le contexte de crise du logement mais aussi du fait de prix en inadéquation avec la demande. Le développement de l'habitat est lié à la dynamique de l'emploi local et à l'accessibilité des communes du territoire depuis l'Agglomération Paloise. Il s'est principalement traduit, ces dernières années, par la réalisation de lotissements dont des lotissements communaux, et des projets de logements individuels de particuliers. Quelques programmes de logements sociaux ont par ailleurs été réalisés à l'initiative des communes : petits projets de bailleurs sociaux et quelques logements communaux.

Le développement de l'habitat est globalement peu « cadré » : il n'y a pas de document supra-communal de planification et les documents d'urbanisme sont plus ou moins avancés (36 cartes communales début 2015). La production au fil de l'eau tend à produire de grands logements individuels sur de grands terrains, et donc une consommation foncière importante. Ce phénomène est lié à des contraintes en termes d'assainissement, à la topographie de certaines communes, mais aussi aux attentes exprimées des habitants.

Pour l'avenir, il faut par ailleurs intégrer l'ouverture à la construction (récente ou à venir) de communes situées en proximité de Mourenx, jusque-là très contraintes dans leur développement, sachant qu'elles disposent d'importantes ressources foncières et de moyens financiers relativement importants.

ENJEUX

Assurer la poursuite de la croissance du territoire

Prendre en compte la « fragmentation » du territoire et définir des orientations adaptées, en prenant en compte les projets des communes et en cohérence avec les orientations de développement territorial

Conforter l'armature urbaine du territoire de la CCLO : pôles urbains et pôles secondaires équipés et accessibles

Assurer une gestion plus économe des ressources foncières et environnementales

ORIENTATIONS

1.1. Un scénario de projet à la fois réaliste et volontariste

Au regard du scénario de projet, l'objectif fixé est de 1 950 logements à construire sur la période 2016-2021 donc soit 325 logements par an (cf. supra).

1.2. Des orientations de développement de l'habitat adaptées aux profils des communes et au projet de développement territorial de la CCLO

- Renforcer les deux villes en tirant parti de leurs spécificités :

Favoriser le développement et l'attractivité des deux villes assurant les fonctions de centralité dans le territoire et portant l'image de la CCLO, en prenant en compte leurs fonctions spécifiques en matière d'habitat : accueil des nouveaux arrivants dans les parcs locatifs privé et social, accueil de ménages ayant besoin des services et équipements de proximité (notamment ménages non motorisés), accueil de ménages en précarité économique (logements locatifs peu onéreux tant dans le parc social que privé).

A Mourenx : réaliser des projets de construction neuve exploitant au mieux les fonciers disponibles et libérés (démolitions) pour enrayer le processus de perte de population et contribuer à une diversité de l'habitat : formes urbaines (pas ou peu de collectifs) et statuts (autres que locatifs social).

A Orthez : réaliser de nouveaux projets de construction pour maintenir la croissance de la commune en privilégiant les ressources foncières intégrées dans le tissu urbain (en cohérence avec le règlement du PLU actuel d'Orthez) mais aussi conduire des projets de requalification du parc existant : logements vacants, bâtiments désaffectés.

- Conforter les pôles secondaires équipés et accessibles :

Prendre en compte les fonctions habitat diversifiées des pôles secondaires et leur rôle structurant pour les communes proches en termes de services, d'équipements etc.

Maintenir la croissance de ces pôles et développer un habitat de qualité et adapté aux attentes des habitants : localisation (qualités de l'environnement et accessibilité) ; accession sociale (dont Hlm) et intermédiaire ; logements intermédiaires pour personnes âgées.

Contribuer à la revalorisation des bourgs centres en requalifiant les bâtiments vides ou dégradés.

Développer des lotissements plus denses et de qualité.

- Maîtriser le développement de l'habitat dans les zones rurales :

Identifier les potentialités et disponibilités foncières des communes rurales attractives (accessibilité, liens avec pôles urbains et d'emplois du territoire et hors territoire, notamment agglomération paloise) pour développer quelques projets de logements avec l'objectif d'une meilleure maîtrise de la consommation foncière et en veillant à la qualité des programmes.

Dans les autres communes à profil rural, envisager un développement très modéré supposant la mise en place de documents d'urbanisme (maîtrise du foncier).

Axe 1 - Assurer la croissance du territoire dans une perspective de développement durable

1.3. Une programmation par secteur géographique cohérente avec les projets des communes

- Des objectifs pour chaque grand secteur correspondant à un bassin d'habitat distinct

Ces objectifs se veulent réalistes, cohérents avec le fonctionnement des bassins d'emplois et les perspectives de développement du territoire. Ils visent à améliorer le fonctionnement du territoire et son attractivité à travers : le renforcement des villes centres et plus globalement des pôles urbains, une meilleure maîtrise du développement de l'habitat et de ses qualités, la reconquête du parc ancien.

	CCLO	SECTEUR NORD	SECTEUR EST	SECTEUR SUD
Croissance démographique annuelle	0,6%	0,7%	1,1%	0,1%
Taille moyenne des ménages	2,15	2,08	2,37	2,09
Taux annuel de renouvellement du parc existant	0,1%	0,0%	0,3%	0,0%
Taux de variation des RS et LO	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Taux d'évolution du parc vacant	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
BESOINS EN LOGEMENT (chiffres arrondis)	325	155	75	95
Pour compenser le desserrement des ménages	188	74	25	88
Pour compenser le renouvellement du parc	-12	0	-12	0
Pour compenser l'augmentation des RS et LO	0	0	0	0
Pour compenser l'évolution de la vacance	0	0	0	0
POINT MORT	176	74	13	88
Pour accueillir une nouvelle population	149	81	62	7

Ces objectifs affinent les hypothèses du scénario de projet :

- Un retour à la croissance pour le secteur Sud : + 0,1% ; considérant les effets de la rénovation urbaine à Mourenx mais aussi les nouvelles constructions dans les communes proches, jusque là bloquées dans leur développement par le PPRT, et dans le sud du secteur à proximité de l'agglomération Paloise ;
- Le maintien de la croissance actuelle dans le secteur Nord (+ 0,7%), avec de nouveaux programmes de logements à Orthez et dans les communes proches attractives, mais aussi grâce à une requalification du centre ancien de la ville ;
- Le maintien d'une forte croissance dans le secteur Est (+ 1,1%), de fait attractif de par sa localisation en proximité de Pau et qui compte des communes classées pôles secondaires dynamiques en termes de constructions neuves.
- Une dynamique de reconquête de bâtiments existants ou de division de logements dans le secteur Est : + 0,27%.

- Des objectifs pour les deux villes centres

Ces objectifs traduisent l'objectif de conforter les deux centralités du territoire et prennent en compte leurs projets. L'objectif est fixé à **70 logements par an à Orthez et 30 logements par an à Mourenx**.

Axe 1 - Assurer la croissance du territoire dans une perspective de développement durable

1.3. Une programmation par secteur géographique cohérente avec les projets des communes

- Des objectifs à l'échelle des sous-secteurs pour la période 2016-2021

Précisions méthodologiques : La loi prévoit que « le PLH indique les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logements et d'hébergements par commune, et le cas échéant par secteur géographique » (CCH- art. L302-1).

Compte-tenu des caractéristiques du territoire de la CCLO (61 communes dont une forte majorité à caractère rural : 53 communes comptent moins de 1 000 habitants, dont 39 ont moins de 500 habitants), la définition d'objectifs par commune ne semble pas appropriée. Le choix de définir des objectifs par sous-secteurs permet, tout en se fixant un cap, de garder la souplesse nécessaire pour la réalisation de programmes de logements dans les communes rurales, sur le temps du PLH. Cette méthode de travail a un autre intérêt : elle appelle une coordination entre les communes et permet, tout au long du PLH, des échanges sur les projets, leur pertinence par rapport aux besoins, leur qualité...

Les sous-secteurs sont des regroupements de communes établis à partir d'une logique de fonctionnement géographique et dans un but purement opérationnel : celui de la formulation d'objectifs de construction neuve dans le temps du PLH. L'affichage d'objectifs, qui ne sont jamais inférieurs à 10 par an, permet également de formuler des recommandations qualitatives sur l'offre à produire au sein de chaque sous-secteur.

Secteur	Sous-secteur	Objectifs annuels	Projets des communes*
Secteur nord	Orthez pôle Orthez, Biron, Castétis, Baigts-de-Béarn, Salles-Mongiscard	90 dont Orthez 70	335 à 445 dont Orthez 269 à 379
	Orthez nord ouest Sallespisse, Balansun, Mesplède, Saint-Girons-en-Béarn, Saint-Boès, Bonnut	15	27
	Orthez sud Lanneplaa, Laà-Mondrans, Ozenx-Montestrucq, Loubieng, Castetner, Maslaq, Argagnon, Sarpourenx	20	9
	Puyoô Puyoô, Bellocq, Ramous	15	23
	Sault de Navailles Sault-de-Navailles, Labeyrie, Lacadée, Saint-Médard, Casteide-Candau, Hagetaubin	15	33
Secteur est	Artix Artix, Lacq, Mont, Labastide-Cézéracq, Serres-Sainte-Marie, Labastide-Monréjeau	45	127 à 192
	Arthez de Béarn Arthez-de-Béarn, Castillon, Urdès, Doazon, Arnos	20	24
	Cescau Cescau, Vieillenave-d'Arthez, Casteide-Cami, Boumourt,	10	35
Secteur sud	Monein Monein, Lacommande, Cardesse, Lucq-de-Béarn, Cuqueron, Parbayse, Abos, Tarsacq, Lahourcade	40	80
	Mourenx Mourenx, Lagor, Sauvelade, Pardies, Bésingrand, Noguères, Os-Marsillon, Abidos, Vielleségure	55 dont 30 Mourenx	171 dont 54 à Mourenx
TOTAL		325	940 à 1 105

1.4. Optimiser et mobiliser la ressource foncière en cohérence avec les objectifs d'un développement durable de l'habitat

- Développer les documents d'urbanisme en veillant à ce qu'ils intègrent les objectifs du PLH

S'assurer que les documents d'urbanisme permettent la réalisation des objectifs quantitatifs de production de logements.

Rappel : Le rapport de compatibilité entre les documents de planification exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. Les potentialités foncières inscrites dans les PLU des communes doivent a minima permettre de réaliser les objectifs quantitatifs du PLH, en prenant en compte les échelles temporelles différentes : 6 ans pour le PLH, moyen à long termes pour les documents d'urbanisme. A l'inverse, « un PLU n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. » L-123-1-9. Sur ce point, rappelons la nécessité d'intégrer la rétention foncière.

Intégrer les orientations du PLH dans les réflexions des PLU. Trois orientations prioritaires doivent guider les PLU : conforter les centralités, favoriser un développement de l'habitat de qualité dans les zones urbaines, favoriser la reconquête des centres bourgs.

- Organiser le développement de l'habitat dans le territoire : les orientations du PLH doivent amener les communes de la CCLO dans les prochaines années à identifier les zones prioritaires de développement de l'habitat dans le cadre d'une démarche de planification spécifique de type PLUi ou SCOT.
- Mettre en place des outils en faveur d'une meilleure maîtrise de la ressource foncière : outils de veille et de suivi (observatoire), études aménagement ; et outils de mobilisation du foncier (DPU dans à court terme, ZAD et portage foncier à plus long terme).
- Favoriser les opérations d'habitat durable, économes en ressources foncières et environnementales, et accessibles. En l'absence de SCOT, les PADD des PLU définissent les grandes orientations de développement durable pour la commune, en particulier les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Développer des projets de lotissements durables : formes urbaines (habitat groupé, lotissement dense), localisation (zones urbaines ou proximité, services, équipements etc.), qualités des logements dont accessibilité économique ; notamment projets en accession sociale et habitat sénior. Plus globalement, favoriser les projets habitat présentant des qualités environnementales et des logements performants sur le plan énergétique.

- Mobiliser les ressources du parc existant pour développer l'offre de logements (remise sur le marché de logements vacants, requalification de bâtis désaffectés...) ; Cf. axe 3

PRINCIPAUX CONSTATS

La croissance de la population témoigne d'une certaine attractivité du territoire mais on relève des contrastes importants selon les secteurs et les communes, avec notamment un secteur Est bénéficiant de la proximité de l'agglomération Paloise, et un secteur Nord dynamique, particulièrement autour de Puyoô.

Les deux centres villes sont concernés par un déficit d'attractivité qui se traduit notamment par une augmentation de la vacance : logements vacants dans le parc social à Mourenx ; logements vides dans le parc social et surtout dans le parc ancien d'Orthez. Certains centres bourgs d'autres communes du territoire sont aussi touchés par cette désaffectation de logements anciens.

Le parc de logements est relativement diversifié à l'échelle du territoire en termes de statuts d'occupation (au regard du caractère rural de la majorité des communes), avec près de 30% de locatifs ; mais l'offre locative est concentrée dans les deux villes : 62% des logements locatifs privés et Hlm à Orthez et Mourenx. Le parc locatif est très spécialisé à Mourenx : 57% des ménages locataires Hlm, et même 68% si on intègre le parc privé conventionné.

Par contre, on relève une faible diversité de l'offre de logement en termes de typologie avec une forte dominante de grands logements, confortée par l'offre neuve. Les produits neufs sont constitués essentiellement de maisons individuelles T4 et T5 sur de grands terrains. De fait, les acteurs locaux font part d'un déficit d'offre intermédiaire, tant en taille (T3) qu'en forme urbaine : maisons de ville avec jardin, petits immeubles R+2 en centre bourg...

L'offre de logements sociaux est conséquente (16% de logements sociaux Hlm et privés conventionnés), concentrée dans les deux pôles urbains et à Artix, mais elle existe aussi dans les pôles de proximité et la majorité des communes rurales (principalement logements communaux dont une partie seulement est conventionnée). Ce parc social répond à une demande reconnue comme modérée : taux de pression de l'ordre de 2 demandes pour 1 logement libéré, y compris les demandes de mutation représentant environ 1 tiers des demandes.

Le marché immobilier est actuellement atone avec un décalage offre / demande sur les prix, principalement pour les terrains à bâtir. Les exigences de qualité tant dans le neuf que dans l'existant contribuent à un décalage entre les attentes des ménages et leurs ressources : coût élevé de la rénovation dans le parc existant, surcoût à la construction pour une bonne isolation des logements neufs. Globalement, on relève une certaine banalité des produits développés.

Le potentiel d'amélioration de l'attractivité résidentielle du territoire existe sachant que de nombreux actifs travaillant dans le territoire résident à l'extérieur, mais aussi au regard des qualités du cadre de vie, plus marquées dans certaines communes : environnement, desserte routière voire train, niveau d'équipements...

ENJEUX

Diversifier l'offre de logements dans le territoire en faveur d'un meilleur niveau de réponse aux besoins en logement et pour favoriser les parcours résidentiels

Veiller à l'équilibre de l'habitat et particulièrement poursuivre le processus de diversification de l'offre de logements amorcé à Mourenx

Favoriser le développement de produits (terrains, logements) répondant aux attentes des habitants et notamment des actifs du territoire

ORIENTATIONS

2.1. Maintenir à bon niveau l'offre locative sociale à l'échelle du territoire en veillant à l'équilibre de l'habitat dans les communes et à l'adaptation des nouveaux programmes aux besoins

- Prendre en compte le contexte peu favorable au développement du logement social dans le territoire : demande modérée, zone C ; en témoigne les difficultés à réaliser les opérations programmées dans le dernier PLH.
- Limiter la construction de nouveaux projets de logement social à Mourenx au regard du poids actuel de cette offre dans le parc de logements de la commune et de l'enjeu prioritaire de diversification de l'habitat : pas de nouveaux projets de logement social dans le temps du PLH outre les projets de logements sociaux déjà engagés ou prévus dans le PRU.
- Développer de « petits » programmes de logements sociaux à Orthez, Artix et dans les pôles secondaires, dans une logique de projet en définissant en amont la fonction d'accueil de ces nouveaux logements : personnes âgées, programme intergénérationnel etc. L'objectif est de privilégier les réponses aux besoins aujourd'hui mal ou insuffisamment couverts. Ces programmes peuvent être réalisés en neuf mais prioritairement en acquisition-amélioration, notamment à Orthez dans un objectif de reconquête du centre ancien.
- Dans les autres communes, maintenir la possibilité de réaliser quelques logements locatifs communaux intégrés dans des lotissements mais viser là aussi prioritairement des opérations de requalification de l'habitat existant en centre bourg (projets ponctuels).
- Globalement, veiller à l'adaptation des projets de logement social aux besoins aujourd'hui mal-couverts : petites typologies, accessibilité (personnes âgées, handicapées), loyers faibles (en deçà des loyers du marché).
- Suivre la vente Hlm dans le territoire et son impact sur l'offre sociale dans le territoire.
- Appuyer les projets des propriétaires bailleurs privés pour des logements conventionnés sociaux et très sociaux. Cf. axe 3

2.2. Conforter l'offre locative existante en contribuant à la requalification de centre-ville (Orthez) et des centres bourgs

- Réaliser des opérations de logement social contribuant à la requalification des centres anciens : renouvellement urbain, opérations en acquisition-amélioration (cf. supra).
- Appuyer la requalification du parc locatif privé à Orthez (parc ancien) et dans les bourgs centres - Cf. axe n°3.
- Pas d'intervention en faveur du développement de l'habitat locatif privé en neuf ; peu de nouvelles perspectives concernant les opérations d'investissement (zone C).

2.3. Développer des programmes en accession sociale à la propriété

- Développer des projets de lotissements communaux et de bailleurs sociaux (terrains à bâtir, programmes de logements en PSLA) notamment pour répondre à des attentes particulières : familles monoparentales, personnes âgées, jeunes couples.
- Faciliter les acquisitions de logements anciens à rénover (accession sociale) contribuant aussi à la requalification du parc ancien et des centres bourgs.
- Développer une offre nouvelle attractive et innovante : enjeux des lotissements de qualité - cf. axe 1

Traduction des orientations en objectifs de production :

La production de logements sociaux attendue représente 10% de l'offre, soit 195 log. à produire sur 6 ans :

- Cet objectif intègre les logements Hlm, en neuf et dans l'existant, les logements communaux et logements privés conventionnés². Ne sont pas pris en compte les projets inscrits dans le PRU de Mourenx³ ;
- L'offre de logement social est à développer prioritairement à Orthez et dans les pôles secondaires. Le développement de l'offre locative sociale à Mourenx (hors PRU) n'est pas envisagé, sauf d'éventuels projets de logements spécifiques ;
- 50% a minima de l'objectif doit être réalisé dans le parc existant via des opérations d'acquisition-amélioration ou de renouvellement urbain ;
- En termes de financements, les opérations sont réalisées en PLUS et PLAI (30% de PLAI a minima par opération) ; les PLS peuvent être mobilisés par défaut pour une offre spécifique mais avec une attention au coût de sortie (loyer + charges équivalents ou proches de celui des opérations PLUS) ;
- Dans l'offre nouvelle, des projets doivent viser prioritairement les personnes âgées (programmes dédiés ou intergénérationnel), pour un objectif global de 50 à 60 logements minimum sur le temps du PLH ;
- En termes de typologies, les nouvelles opérations doivent proposer prioritairement des petits logements : 75% de T2/T3 dans chaque programme minimum.

Les objectifs	CCLO	Secteur Nord	Secteur Est	Secteur Sud
Nombre total de logements à construire sur le temps du PLH	1 950	960	420	570
Par an	325	155	75	95
Nb de logements locatifs sociaux à construire sur le temps du PLH	195	76	62	57
%	10%	8%	14%	10%

L'objectif de production de logements en accession sociale à la propriété représente 12% de l'offre nouvelle, soit 234 logements sur 6 ans :

- Cette offre intègre des programmes en accession sociale Hlm notamment PSLA : objectif de 40 logements sur le temps PLH. Sachant que 30 logements sont déjà programmés à Mourenx (dans le cadre du PRU), 1 ou 2 autres projets pourraient être réalisés sur le territoire, prioritairement sur les autres secteurs.
- Des programmes en lotissement peuvent être développés par les organismes Hlm ou les communes : terrains avec des prix plafonds, un appui aux communes pour la réalisation d'opérations durables (consommation foncière et logements économes en énergie). L'objectif est de 140 logements sur 6 ans.
- Enfin, l'objectif intègre les acquisitions de logements anciens dans le centre ville d'Orthez et dans les centres bourgs par des ménages à ressources modestes (sous plafonds de ressources), et qui pourront bénéficier d'aides aux travaux. L'objectif est de 59 logements sur le temps du PLH.

Les objectifs	CCLO	Secteur Nord	Secteur Est	Secteur Sud
Nombre total de logements à construire sur le temps du PLH	1 950	960	420	570
Par an	325	155	75	95
Nb de logements en accession sociale à construire pendant le PLH	234	112	54	68
%	12%	12%	15%	15%

² Compte-tenu des évolutions de l'Anah et malgré les aides complémentaires de la CCLO, les logements conventionnés privés seront toutefois limités.

³ Les constructions inscrites dans le PRU et non réalisées à ce jour représentent 50 logements (6 logements locatifs du COL, 10 de l'OPH 64 et une autre opération de 34 logements de SNI à réaliser).

PRINCIPAUX CONSTATS

Au regard des statistiques disponibles, le territoire est confronté à une problématique de vacance de logements qui progresse : 1 805 logements en 2010 selon l'INSEE, 2 828 en 2013 selon le fichier MAJIC....

Cette vacance renvoie à différentes situations :

- vacance dans le parc ancien liée au tissu urbain (Orthez) et plus globalement aux caractéristiques des logements (logements inconfortables voire logements indignes...), au coût élevé de la rénovation (notamment ZPPAUP à Orthez) ;
- vacance dans le parc social des années 60-70 de Mourenx, Artix et Orthez, portant sur des logements peu attractifs voire obsolètes ;
- vacance dans les programmes de défiscalisation, principalement à Orthez, du fait de la localisation et qualité de construction médiocres, de loyers au dessus du marché...

Les enjeux de réhabilitation sont importants, même si les logements potentiellement indignes et insalubres restent limités :

- outre les logements vacants, une fraction du parc ancien en mauvais état notamment dans les centres anciens ;
- 338 logements classés « médiocres » voire délabrés, avec absence des locaux d'hygiène etc. (catégories 7 et 8), majoritairement dans les communes rurales (58%), dont 282 potentiellement indignes (logements en mauvais état avec des occupants avec de très faibles revenus) ;
- une part importante du parc de logements, notamment les maisons des années 60 et 70, présentant de faibles performances énergétiques ce qui affecte leur attractivité ;
- une politique d'aides de la CCLO témoignant des besoins en matière de rénovation énergétique : 576 dossiers ouverts de mars 2013 à juin 2015.

Plus globalement, on peut souligner une problématique de logements vacants et dégradés dans les centres anciens qui contribue à leur dévitalisation.

ENJEUX

Améliorer le confort et les performances des logements existants

Enrayer l'augmentation de la vacance de logements

Lutter contre l'habitat indécent et indigne

Revitaliser les centralités urbaines

ORIENTATIONS

3.1. Améliorer le parc existant

- Veiller aux qualités et à l'attractivité du parc social existant : démarche engagée à Mourenx dans la suite du PRU (programmation d'une remise à niveau du parc social existant par les bailleurs), état des lieux qui reste à engager sur Artix et Orthez, en étudiant si besoin les possibilités de diversification et de requalification de certains logements aujourd'hui déqualifiés (restructuration, travaux d'adaptation des logements, avec la question particulière des étages sans ascenseur).
- Renforcer la politique locale en faveur de la réhabilitation du parc privé notamment sur le volet énergétique :
 - Des interventions en faveur des propriétaires occupants et bailleurs en cohérence avec les priorités et critères d'aides de l'Anah et du PIG départemental ;
 - Des interventions de la CCLO en faveur des propriétaires pour développer un parc locatif intermédiaire ;
 - Un règlement d'intervention qui assure une complémentarité des aides habitat et énergie et qui simplifie les conditions d'octroi des aides pour faciliter leur compréhension par les habitants et leur mobilisation ;
 - Un dispositif d'animation pour renseigner mais aussi accompagner les personnes ayant un projet d'amélioration de l'habitat. Cf. [axe 5](#)

3.2. Engager la reconquête des logements vacants dans le parc privé

- Conduire une politique forte pour la remise sur le marché des logements vacants dans le parc privé :
- Améliorer la connaissance des situations de vacance de logements : état des logements concernés, types de propriétaires, motifs de vacance etc. Une étude est réalisée sur le 1er semestre 2015 par la CCLO, elle devra être approfondie par des investigations complémentaires sur le temps du PLH ;
- Identifier les outils de reconquête des logements vacants et faciliter leur mobilisation.
- Produits en défiscalisation : pas d'interventions envisagées.

3.3. Définir une stratégie habitat contribuant à la requalification des centres anciens

- A Orthez : définir et lancer le volet habitat du projet de requalification du centre ancien :
Animer une réflexion avec la ville d'Orthez sur le devenir du centre ancien et son projet : étudier l'opportunité d'une OPAH RU ;
Réaliser des opérations prioritaires dans le centre d'Orthez : opérations emblématiques ou stratégiques (effet levier) contribuant au projet de reconquête du centre ancien de la ville (opérations d'acquisition-amélioration, voire de renouvellement urbain).
- Dans les centres bourgs : conduire une démarche volontariste de requalification de l'habitat.
Mettre en œuvre des outils adaptés sur des bourgs particulièrement concernés par la désaffectation des logements et/ou des enjeux de renouvellement urbain : études d'aménagement.

PRINCIPAUX CONSTATS

Le vieillissement de la population est constaté et reconnu par les acteurs locaux de l'habitat, interrogeant les réponses à apporter dans le territoire à moyen et long termes. On note que les produits adaptés (de types logements intermédiaires avant l'entrée en maison de retraite ou EHPAD) sont inexistantes tant dans le parc social que le parc privé.

La réponse aux besoins des personnes en difficulté est une préoccupation partagée sachant toutefois que ces ménages trouvent aujourd'hui, sauf exception, des solutions dans le parc existant, locatif social ou locatif privé (notamment à Orthez).

Les acteurs sociaux relèvent cependant quelques besoins pour des situations d'urgence et pour des solutions d'hébergement ou logement temporaire.

Concernant l'accueil des gens du voyage, les objectifs sont définis pour le territoire dans le cadre de la politique départementale (SDAGV).

ENJEUX

Améliorer les réponses aux personnes âgées et anticiper les évolutions démographiques

Améliorer les réponses en logement aux ménages en grande difficulté

Mieux répondre à l'urgence et aux besoins de logements temporaires

Réaliser les projets prévus pour l'accueil des gens du voyage et leurs besoins de sédentarisation

ORIENTATIONS

4.1. Définir une stratégie/programmation de l'offre de logements pour les personnes âgées

- Maintenir la veille et l'attention des partenaires aux projets existants de résidences médicalisées ;
- Coordonner le développement d'une offre diversifiée dans sa typologie (offre banalisée adaptée, offre d'habitat intermédiaire) et dans ses statuts (locatif social, locatif privé, propriété) en veillant à sa bonne répartition territoriale ;
- Appuyer les communes dans la réalisation de projets innovants (groupes de travail locaux avec l'ensemble des personnes concernés, collectivités, opérateurs, usagers) ;
- Capitaliser les expériences et mettre en place un dispositif de suivi de la demande et des besoins, en partenariat avec l'ensemble des communes.

4.2. Organiser la réponse à l'urgence et aux besoins de logements temporaires

- Recenser les offres existantes et approfondir les besoins : types de personnes et de ménages, localisation ;
- Rechercher les solutions les plus adaptées en privilégiant la mobilisation de l'existant : mutualisation des solutions existantes, mise en réseau, mobilisation de l'offre sociale existante...
- Créer quelques logements meublés pour des solutions temporaires notamment pour les jeunes (apprentis, stagiaires, intérimaires...).

4.3. Améliorer la réponse en logement aux ménages en grande difficulté

- Mieux coordonner les mesures d'accompagnement des ménages en difficulté pour le maintien et l'accès au logement, en recherchant une plus grande efficacité.
- Prendre en compte la précarisation de la demande Hlm et des entrants : réflexion partagée les attributions et modalités d'accompagnement des ménages entre les partenaires locaux.

4.4. Engager une démarche de travail partenariale pour la mise en œuvre d'un plan partenarial de gestion de l'offre et de la demande de logements sociaux

- Définir des modalités de gestion de la demande et de l'offre de logements dans le territoire répondant aux obligations de la loi Alur dans le cadre d'une démarche de travail partenariale ;
- Définir des orientations d'attributions pour veiller à une meilleure réponse aux besoins prioritaires (droit au logement) et à l'équilibre social (mixité sociale) notamment dans les deux villes centres : Mourenx et Orthez. Pour cela, organiser le suivi de l'occupation du parc social.
- Optimiser la mobilisation de l'offre sociale en intégrant les logements communaux (y compris non conventionnés) dans le futur Plan.

4.5. Identifier les terrains pour l'accueil des gens du voyage

- La CCLO est en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de 2011. Cependant, il est constaté que l'aire de grand passage d'Orthez ouverte l'été 2013 ne répond pas aux attentes (trop petite et trop proche du lotissement d'habitat adapté). Par conséquent, différents types de besoins sont recensés :
 - Identifier un terrain pour réaliser une aire de grand passage adaptée tout à la fois à la réglementation et aux besoins ;
 - Identifier un terrain à Orthez pour réaliser une aire d'accueil d'une dizaine de places pour les petits groupes familiaux de passage ;
 - Réaliser une dizaine de places en terrain familial à Orthez pour des familles sédentaires.

PRINCIPAUX CONSTATS

La politique locale de l’habitat est pilotée dans le cadre des différentes instances de la CCLO. Les enjeux et interventions de la politique locale de l’habitat sont traités dans le cadre des commissions de la CCLO (réunions Habitat avec une réunion annuelle de bilan) et dans les réunions du Bureau communautaire pour les décisions. Le « comité PLH » prévu dans le précédent PLH de l’ex-CCL n’a pas été mis en place.

Pour la conduite de sa politique locale de l’habitat, la collectivité s’appuie sur son service habitat (1 chargée de mission) intégré dans le pôle « Animation du territoire », qui assure l’animation de la politique locale de l’habitat, l’élaboration et le suivi du PLH et plus spécifiquement gère les aires d’accueil des gens du voyage. Bien que la transversalité des services ne soit pas véritablement organisé, le service Habitat travaille de fait en collaboration avec différents services impliqués dans la politique locale de l’habitat principalement : le service urbanisme, qui apporte un appui aux collectivités dans la réalisation de leur document d’urbanisme et assure l’instruction des permis, et le service environnement qui délivre les aides énergie (avec 1 personne en responsabilité).

Enfin l’observatoire de l’habitat, obligation du PLH, est à ce jour en cours de structuration. Il est mis en œuvre par le service S.I.G. de la CCLO qui contribue à l’élaboration de ce nouveau PLH.

ENJEUX

Mettre en place un pilotage du PLH à la hauteur des enjeux
Développer et optimiser les moyens pour la mise en œuvre du PLH et son suivi

ORIENTATIONS

5.1. Organiser les instances de pilotage du PLH

Face aux enjeux habitat du territoire, à leur diversité et à la fusion encore récente des deux collectivités, il est essentiel de définir de nouvelles modalités de pilotage du PLH, en lien avec les communes et les partenaires. Des instances dédiées au PLH doivent ainsi être mise en place.

La Conférence intercommunale du logement, instance dédiée, doit assurer un suivi régulier de la politique menée en direction du logement social et opérer d’éventuels réajustements des objectifs fixés, et garantir la mobilisation des acteurs dans le temps. Cette instance doit aussi permettre une bonne prise en compte de l’habitat dans le projet global de développement du territoire et faciliter l’interpellation des partenaires impliqués à l’échelle départementale, voire régionale.

Au-delà de l’instance et de sa composition, il s’agit aussi de définir une organisation, un calendrier qui intègrent des temps d’échanges et de bilan.

5.2. Renforcer les moyens de conduite et d’animation du PLH

Pour mener à bien les actions du PLH, les moyens humains, techniques et financiers doivent être adaptés. Plusieurs orientations peuvent être proposées pour les renforcer :

- la transversalité entre les services, notamment service habitat et service urbanisme pour assurer une politique de développement du territoire cohérente et plus spécifiquement veiller à la comptabilité des documents d’urbanisme avec le PLH ;
- l’optimisation des aides de la CCLO dans le cadre d’une politique habitat plus intégrée qui assure la cohérence entre les différentes aides allouées, notamment aides habitat et énergie ;
- l’organisation ou la réorganisation des moyens existants en matière d’animation et d’ingénierie, aujourd’hui dispersés et peu optimisés ;
- la mobilisation de moyens humains permettant effectivement de mettre en œuvre l’ensemble des actions du PLH.

Il est important de souligner l’importance du volet animation et ingénierie. En effet, une des priorités clairement identifiée du PLH de la CCLO est la requalification du parc privé, en lien avec l’enjeu de revitalisation des centres anciens et des centres bourgs. Celle-ci appelle des moyens pour informer et accompagner les communes et les habitants dans leurs projets. Concrètement, cette mission peut être assurée dans le cadre d’une mission confiée à un prestataire, ou bien être assurée en interne mais à

condition de disposer de moyens humains adaptés.

5.3. Mettre en place les outils de conduite et de suivi du PLH

Ce volet correspond à une obligation du PLH. La mise en place d'un observatoire de l'habitat est prévue dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Celui-ci est en cours de structuration mais doit encore être formalisé, dans son contenu (mise en place des indicateurs de suivi et d'évaluation du PLH qui seront définis dans le programme d'actions, programmation d'études spécifiques, lien avec observatoire du foncier) et dans son organisation (temps consacré au PLH, modalités de restitution, etc.).

Outre l'observatoire de l'habitat, un calendrier doit être défini pour identifier les différentes étapes du PLH (réunions de suivi, réunions de bilan) et les différentes communications prévues sur le temps du PLH.