



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ 2024-2029/

STRATÉGIE

UN PLH AU SERVICE DE LA QUALITÉ DE L'HABITAT
POUR ACCOMPAGNER LE REGAIN DÉMOGRAPHIQUE
DU TERRITOIRE



PLUS D'INFORMATIONS :
habitat-energie@cc-lacqorthez.fr

www.cc-lacqorthez.fr

En partenariat avec :





Ce 3^e PLH s'est construit dans la continuité du précédent, prenant acte du bilan du 2^e PLH réalisé en 2022. Il s'inscrit toutefois dans un contexte renouvelé, et se fonde sur une démarche reposant sur trois déterminants :

- **Un contexte de développement économique majeur**, qui prévoit la création de 1 600 emplois directs à horizon 2030 et qui impacte le scénario d'évolution de la CC Lacq-Orthez.
- **Un document réglementaire mené de front et en transversalité avec deux autres constitutifs du projet de territoire** : le PCAET, dont l'arrêt est prévu mi 2024 et le 1^{er} PLUi du territoire, dont l'arrêt est prévu fin 2024.
Dans ce cadre, **une démarche de transversalité « 3P »** a été initiée afin d'apporter des plus-values et d'enrichir les différentes expertises thématiques. Elle a été animée par des réunions techniques inter-démarches (« Groupe Miroir ») ainsi que par la création d'un COFIL commun au PLH/PCAET/PLUi. Elle a été guidée par une entrée commune : « conjuguer les qualités du territoire et son attractivité » en résonance avec le Projet de Territoire. Elle a également permis de définir des enjeux partagés entre les trois démarches PLH/PCAET/PLUi, constituant une mise en articulation et une recherche de cohérence entre les trois documents qui les déclineront.
- **Un travail partenarial avec l'ensemble des élus**, qui ont notamment été mobilisés via deux appels à contribution :
 - Recensement des projets habitats sur chaque commune à horizon 5 ans (localisés et analysés)

- Vérification et qualification des logements vacants identifiés et localisés sur la base de données LOVAC

Ces éléments ont été une base de travail et de projection permettant de calibrer les objectifs à atteindre en termes de volume de production, de renouvellement urbain et de production de logements abordables, déclinés au sein de chaque secteur PLH.

Ils participent d'une démarche qui tend à être la plus opérationnelle possible, en s'appuyant sur les éléments tangibles et en identifiant les marges de manœuvre pour orienter la qualité et la définition des projets afin qu'ils soient conformes à la stratégie du PLH. Ils permettent également de signifier l'ambition de certains objectifs, partagée avec les élus, et d'identifier les moyens à mettre en œuvre pour déclencher l'opérationnalité du PLH.

La stratégie de ce 3^e PLH a été travaillée au sein de différentes instances :

- 3 COFIL 3P, réunissant les élus en charge des démarches PLH, PCAET et PLUi,
- 5 rencontres territoriales réunissant les élus de toutes les communes des 5 secteurs PLH,
- 1 COFIL élargi.



La définition de la stratégie et des objectifs de ce PLH s'est appuyée sur la définition des enjeux identifiés dans la phase de diagnostic, ainsi que sur les constats suivants :

- Des dynamiques territoriales contrastées avec une périurbanisation de l'agglomération paloise à l'est du territoire, une périurbanisation de toutes les polarités, une spécialisation des 2 villes centres et les premiers signes d'un report littoral à l'ouest du territoire (Puyoô, Orthez) à confirmer et à suivre dans le temps ;
- Un parc de logements monotypé, essentiellement composé de grandes maisons occupées par leurs propriétaires, de moins en moins adaptés aux besoins des ménages (plus petits, plus âgés et au niveau de vie moyen) ;
- Un modèle de développement largement dominant en logement individuel à réinventer, porté par des particuliers qui font construire leur maison. Ce modèle répond à des publics ciblés, met à mal l'armature urbaine et contribue à la banalisation des paysages. Il risque d'être confronté aux difficultés de production de logements rendant l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour les ménages et se heurte aux obligations réglementaires de consommation foncière.

Le scénario d'évolution retenu par les élus pour leur territoire est **un scénario ambitieux qui souhaite faire du projet de développement économique du bassin de Lacq une véritable opportunité au service de son regain démographique.**

La CC Lacq-Orthez, si elle enregistre une croissance démographique atone sur les dernières périodes, connaît des perspectives de développement économique majeures pour la suite de la décennie. À horizon 2030, le territoire prévoit l'accueil de plusieurs projets

économiques d'envergure devant permettre la création de plus de 1 600 emplois directs. Ces perspectives très favorables sont le fruit d'une politique volontariste menée depuis une dizaine d'années, visant à restructurer le bassin de Lacq en facilitant l'implantation de nouveaux acteurs pourvoyeurs d'emplois dans les industries vertes et la transition énergétique.

Dans ce contexte, s'inscrivant dans une conjoncture de plein emploi à l'échelle extraterritoriale et poursuivant l'objectif d'éviter les déplacements domicile travail, les élus de Lacq-Orthez souhaitent proposer les conditions d'accueil nécessaires aux futurs salariés de leur territoire.

2 000 habitants supplémentaires à horizon 2030

Les perspectives de développement étant exceptionnelles, les élus s'engagent dans un projet de territoire à la mesure de l'enjeu et retiennent un objectif de fixer le maximum de nouveaux salariés.

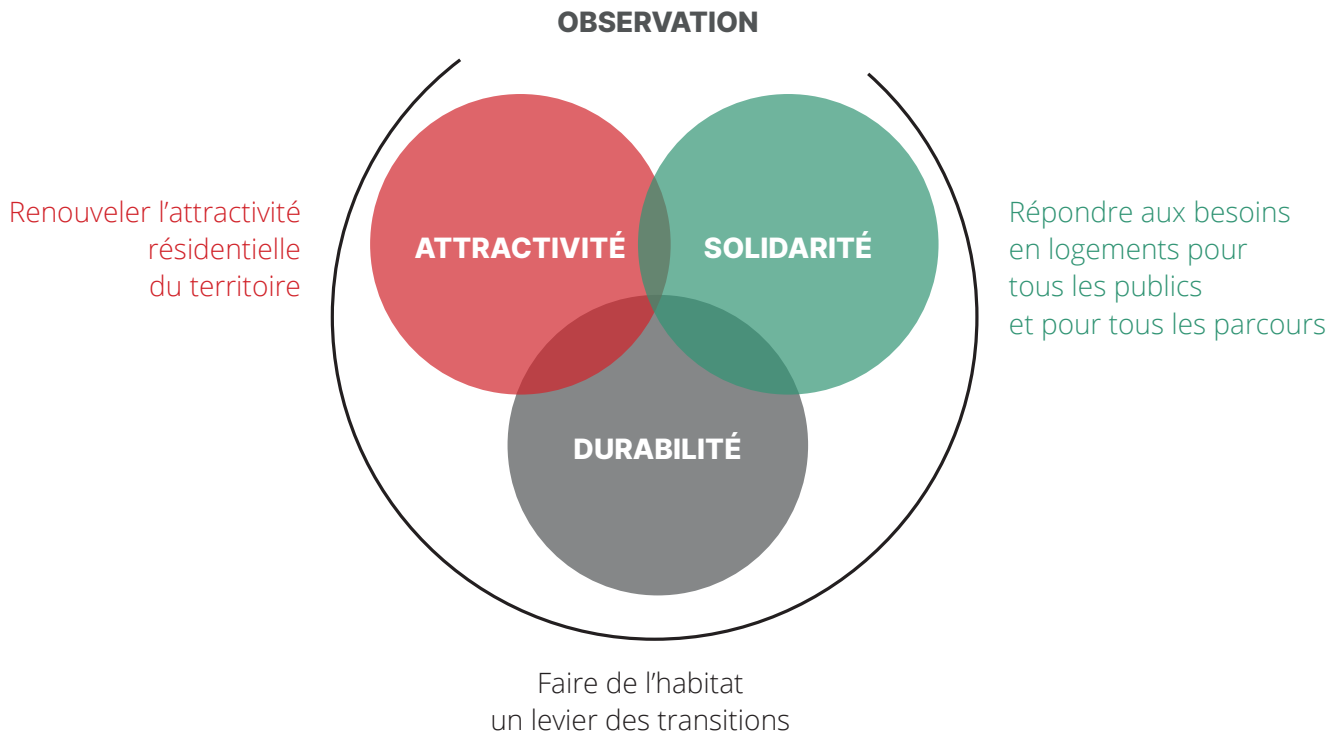
Au regard de la structure démographique du territoire (solde naturel qui se dégrade), l'arrivée d'actifs viendrait ainsi plus que compenser la perte de population et la CC Lacq-Orthez gagnerait 2 000 habitants sur les 6 prochaines années.

2 000 résidences principales supplémentaires à horizon 2030

Outre l'évolution du nombre d'habitants du territoire, la taille des ménages est également une composante importante pour estimer le nombre de logements nécessaires à l'accueil de population tout en prenant en compte la diminution du nombre de personnes dans chaque ménage.

Compte tenu du scénario démographique (prévision démographique et taille moyenne des ménages), l'objectif est de produire 2 000 logements sur la période du PLH 2024-2029.

**UN PLH AU SERVICE DE LA QUALITÉ
DE L'HABITAT POUR ACCOMPAGNER
LE REGAIN DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE /**



La stratégie territoriale en matière d'habitat portée par ce nouveau PLH repose sur 4 axes stratégiques : 3 axes correspondant aux grands enjeux identifiés lors du diagnostic et un axe transversal, relatif au pilotage et à la mise en œuvre de ce PLH. Leur mise en résonance doit permettre d'accompagner l'attractivité du territoire tout en préservant le cadre de vie avec une ambition de mixité sociale.

Lacq-Orthez souhaite accompagner et renouveler son attractivité résidentielle dans le cadre du futur PLH

Afin de pouvoir être au rendez-vous du développement à venir sur le territoire, la CC Lacq-Orthez doit produire une offre de logements suffisante tout en asseyant l'armature territoriale et en identifiant les secteurs de développement à enjeux. Elle doit également être garante d'un cadre de vie désirable en étant vigilante à la qualité des offres proposées.

Lacq-Orthez souhaite répondre aux besoins en logements pour tous les publics et pour tous les parcours

La responsabilité visant à permettre l'accès de tous à un logement de qualité et en relation avec les besoins de ses occupants fait partie depuis longtemps du sens donné aux PLH. Ce nouveau PLH s'attache à dédier une part significative de logements abordables dans la production de logements, à poursuivre les efforts de diversification de l'offre et à consolider l'offre pour les besoins spécifiques. L'offre abordable supplémentaire devant avoir un effet déclencheur sur l'amélioration de l'ensemble du parc et donc sur la fluidification des parcours résidentiels.

Lacq-Orthez souhaite faire de l'habitat un levier des transitions écologiques et sociales

Ce 3^e PLH souhaite se donner les moyens d'engager une transition vers de nouveaux modes de production du logement encore plus vertueux et vers la prise en compte de l'évolution des modes de vie. Il veillera à concilier production de logements et réduction de la consommation foncière en favorisant les projets de renouvellement urbain et la diversification des formes urbaines.

Lacq-Orthez souhaite intensifier son rôle en matière d'habitat aux côtés de tous les acteurs

Les objectifs ambitieux de ce nouveau PLH doivent être accompagnés par une montée en puissance de son pilotage. Afin d'assurer sa mise en œuvre, il s'agira de consolider sa gouvernance et son animation et de poursuivre et structurer la connaissance autour d'un observatoire de l'habitat.

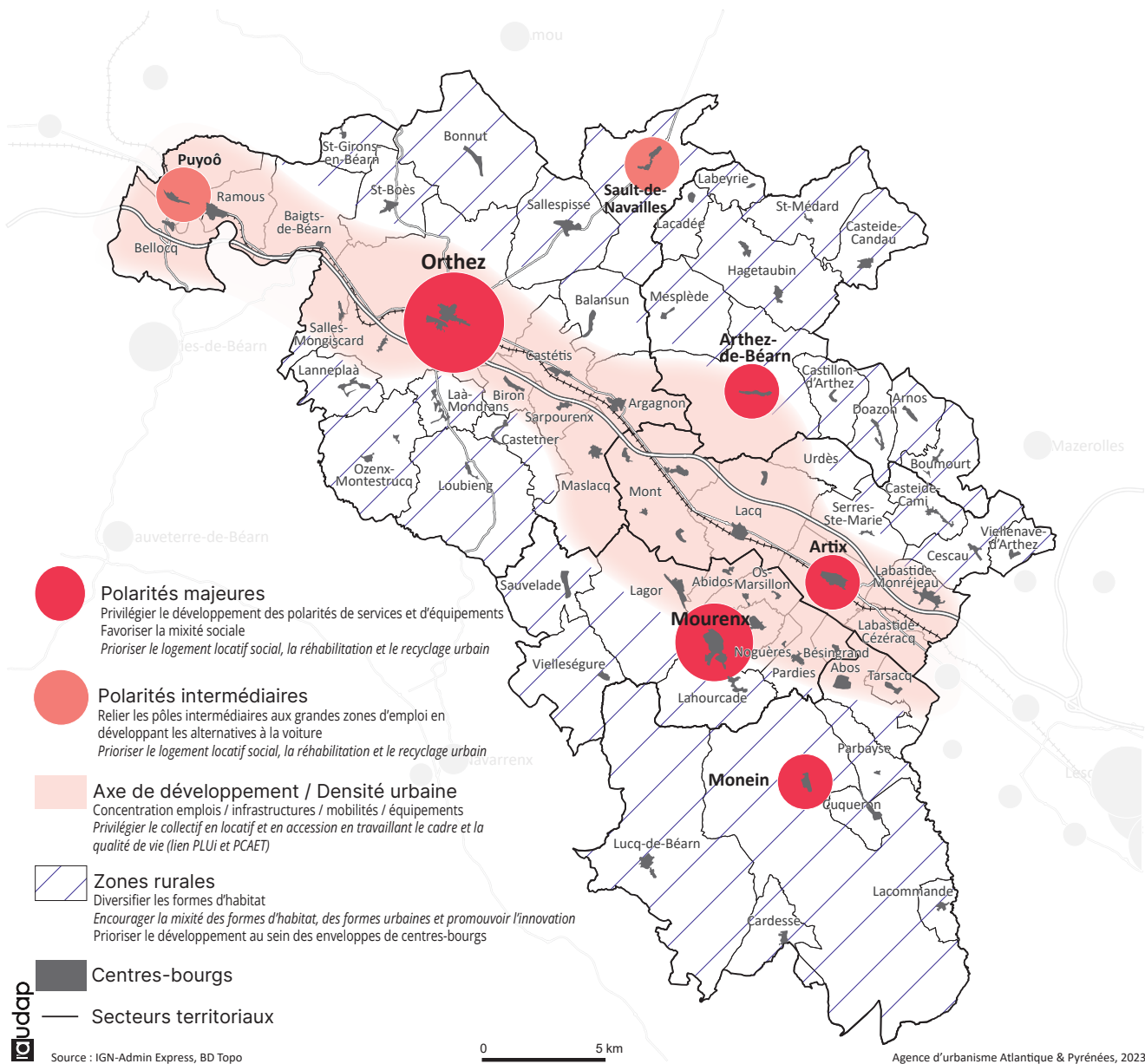
UNE STRATÉGIE TERRITORIALE QUI S'APPUIE SUR LES BASSINS DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT TERRITORIAL /

Le projet du PLH affirme une volonté politique d'accueil guidée par des choix de développement au regard de son fonctionnement territorial et de ses bassins de vies.

Les élus ont défini trois invariants à associer à ce 3^e PLH :

- Assurer un nouvel équilibre territorial tout en confortant les polarités, en lien avec la stratégie du PLUi,
- Produire du logement au plus proche de l'emploi et des infrastructures, en lien avec le PCAET,
- Promouvoir une offre accessible et abordable pour l'ensemble des ménages, au cœur du cadre du PLH.

Déclinaison des besoins en logements en lien avec le projet de territoire /



Liste des communes de la CC Lacq-Orthez en fonction de leur secteur et de leur rôle dans le fonctionnement territorial

Secteur	Polarités	Axe de développement	Zone rurale
Secteur d'Arthez	Arthez-de-Béarn	-	Arnos, Boumourt, Casteide-Candau, Castillon, Doazon, Hagetaubin, Labeyrie, Lacadée, Mesplède, Saint-Médard
Secteur d'Artix	Artix	Labastide-Cézéracq, Labastide-Monréjeau, Lacq-Urdès, Mont	Casteide-Cami, Cescau, Viellenave-d'Arthez, Serres-Sainte-Marie
Secteur de Monein	Monein	Abos, Tarsacq	Cardesse, Cuqueron, Lacommande, Lucq-de-Béarn, Parbayse
Secteur de Mourenx	Mourenx	Abidos, Besingrand, Lagor, Nogères, Os-Marsillon, Pardies	Lahourcade, Sauvelade, Vielleségure
Secteur d'Orthez	Orthez, Puyoô, Sault-de-Navailles	Argagnon, Baigts-de-Béarn, Bellocq, Biron, Castétis, Maslacq, Ramous, Salles-Mongiscard, Sarpourenx	Balansun, Bonnut, Castetner, Laà-Mondrans, Lanneplàa, Loubieng, Ozenx-Montestrucq, Saint-Boès, Saint-Girons-en-Béarn, Sallespisse



AXE 1 >

**RENOUVELER
L'ATTRACTIVITÉ
RÉSIDENTIELLE DU
TERRITOIRE**

ASSEOIR L'ARMATURE TERRITORIALE ET IDENTIFIER LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À ENJEUX /

Le projet du PLH affirme une volonté politique d'accueil guidée par des choix de développement au regard de son fonctionnement territorial (cf. carte de déclinaison des besoins en logements en lien avec le projet de territoire). Les élus ont ainsi souhaité prioriser les secteurs de production de logements en s'appuyant sur les invariants suivants, en articulation avec le PLUi :

- Affirmer une armature territoriale fondée sur 5 polarités et 2 polarités d'appuis disposant d'un niveau d'équipements, de commerces et services aptes à répondre aux besoins de proximité ;
- Produire du logement au plus proche de l'emploi et des infrastructures ;
- Irriguer l'attractivité résidentielle recherchée auprès de l'ensemble des communes ;
- Assurer un nouvel équilibre territorial en prenant compte des dynamiques démographiques en cours, c'est-à-dire accompagner le développement de l'est de l'intercommunalité porté par l'agglomération paloise.

Conforter les polarités

La diffusion de l'urbanisation observée ces dernières années tend à affaiblir les polarités, qui ont toutes connu une perte de population sur la dernière période et des dynamiques démographiques toujours moins importantes que leur secteur de rattachement. Face à ce constat, le développement de l'habitat pour les 6 ans à venir, en cohérence avec l'élaboration du PLUi, est orienté en faveur de la consolidation des polarités, points d'appui de l'armature de services et équipements.

Le PLH inscrit donc des objectifs de production importants en faveur du maintien du poids des polarités vis-à-vis de leur secteur de rattachement. 53 % des objectifs de production sont à réaliser au sein des 5 polarités et des 2 polarités d'appui.

Ces polarités sont également fléchées comme lieu préférentiel de développement de l'offre abordable, et notamment de l'offre locative sociale et très sociale.

Rapprocher les habitants des zones d'emploi et des offres de mobilités / équipements / services

Le PLH de Lacq-Orthez ambitionne le maintien d'un équilibre territorial tout en tenant compte des communes situées sur des axes de flux, bénéficiant d'un développement économique et/ou résidentiel et appelé à se développer de manière plus soutenue.

Le projet de la CC Lacq-Orthez s'inscrit dans une volonté d'offrir aux futurs salariés des logements au plus proche des emplois et des infrastructures. Un axe de développement, où se concentrent les infrastructures (échangeurs autoroutiers, gares, axes routiers principaux – RD817-), zones d'emplois majeures (bassin de Lacq), et équipements, a ainsi été défini afin d'y privilégier la production de logements.

Les logements proposés devront être en adéquation avec les besoins des publics ciblés : des objectifs de développement de logements abordables et en particulier de logements intermédiaires et en accession sociale ont ainsi été fixés dans les communes de ce périmètre.

Tout en permettant à l'ensemble des communes de contribuer à l'effort de développement

La déclinaison de l'objectif de production de 2 000 logements s'appuie sur une volonté d'amplifier le développement des communes déjà structurées et équipées pour accueillir de nouveaux habitants tout en permettant aux communes plus petites de diversifier leur offre en logements en cohérence avec leurs besoins.

Une lecture des productions à l'échelle de secteurs géographiques

Le PLH module les niveaux de production par secteur géographique dans une perspective de régulation du marché et d'affirmation des équilibres territoriaux d'ensemble, mais aussi au regard de leurs dynamiques démographiques récentes : il a ainsi été tenu compte de l'essor démographique dont bénéficie l'Est de la communauté de communes en raison de sa position favorable à proximité de l'agglomération paloise.

Afin de mieux prendre en compte les spécificités locales au sein du territoire et de permettre une lecture dans le temps à l'échelle des bassins de vie, les objectifs de production ont également été définis à l'échelle des cinq secteurs.

Territorialisation des besoins en logements /

	Population 2019		Besoins endogènes	+	Gain de population projeté		Besoins exogènes	=	Total besoins en logements	
CC Lacq-Orthez	52 817	100 %	700		2 000	100 %	1 300		2 000	100 %
Secteur Arthez	4 333	8 %	40		200	10 %	130		170	9 %
Secteur Artix	8 413	16 %	100		450	22 %	300		400	20 %
Secteur Monein	7 445	14 %	100		300	15 %	200		300	15 %
Secteur Mourenx	10 522	20 %	110		400	20 %	270		380	19 %
Secteur Orthez	22 104	42 %	350		650	33 %	400		750	38 %

Objectifs de production de logements 3° PLH CCLO /

	Secteur	Polarité		Axe développement hors polarité		Zone rurale hors polarité	
Secteur Arthez	170	80	47 %	-		90	53 %
Secteur Artix	400	165	41 %	155	39 %	80	20 %
Secteur Monein	300	170	57 %	70	23 %	60	20 %
Secteur Mourenx	380	220	58 %	120	32 %	40	11 %
Secteur Orthez Orthez Puyoô Sault-de-Navailles	750	330 60 30	44 % 8 % 4 %	200	27 %	130	17 %
TOTAL	2 000	1 055	53 %	545	27 %	400	20 %

VALORISER LE CADRE DE VIE ET LA QUALITÉ DE L'HABITAT

L'attractivité du territoire de Lacq-Orthez, si elle est permise par un développement économique fort et le développement d'une offre de logements suffisante et adaptée (en termes de typologies et d'accessibilité financière) aux besoins des ménages, est également fortement inhérente à la qualité du cadre de vie, rendant le territoire désirable et concurrentiel.

Le cadre de vie de Lacq-Orthez, caractérisé par une identité architecturale forte et un patrimoine paysager et naturel riche (milieux agricoles, forestiers, continuités écologiques, espaces viticoles, industries), doit être protégé. Le modèle actuel de production de logements, basé sur la construction par les particuliers de maisons individuelles sur des terrains de grandes surfaces, de manière dispersée et peu intégrée à leur environnement, génère une pression sur l'environnement. Il entraîne à la fois une banalisation des paysages à travers la construction de maisons standardisées, une perte de ruralité et une transformation des paysages par le bâti, mais également des besoins importants en infrastructures nécessaires à l'habitat.

Le PLH doit ainsi œuvrer pour que les réponses apportées en termes d'offre d'habitat soient cadrées et restent un atout pour l'attractivité économique du territoire. En lien avec le PLUi, il s'agit à la fois de veiller à mieux maîtriser le foncier (cf orientation 3.2) et de veiller à la qualité des logements construits. La CC Lacq-Orthez favorisera les alternatives au modèle pavillonnaire et promouvra les formes bâties alliant densité et qualité résidentielle : maisons jumelées, maisons en bandes, habitat intermédiaire, habitat collectif, etc. Elle veillera également à l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions dans le respect de l'identité architecturale des communes.

L'axe de développement identifié est situé à proximité des infrastructures principales du territoire, des zones industrielles, du Gave et des espaces agricoles arables. La concurrence foncière étant particulièrement prégnante sur ces espaces, il s'agira à la fois de concilier la production de logements avec les zones de risques (inondations, technologiques) ainsi qu'avec l'acceptabilité de la population vis-à-vis de la proximité aux espaces industriels.



AXE 2 >
RÉPONDRE AUX
BESOINS EN
LOGEMENTS POUR
TOUS LES PUBLICS
ET POUR TOUS LES
PARCOURS

DÉDIER UNE PART SIGNIFICATIVE DE LA PRODUCTION AU LOGEMENT ABORDABLE

L'objectif global de production en logements constitue certes une donnée de cadrage importante, mais l'enjeu majeur est de développer une offre de logements en phase avec les besoins et les aspirations des ménages locaux en place et futurs dans toute leur diversité et, au travers de cette offre, de répondre aux enjeux de mixité sociale et territoriale.

La production de logements abordables supplémentaires est un effet déclencheur sur l'amélioration de la qualité de l'ensemble du parc de logements et donc la fluidification des parcours résidentiels au sein de la CC Lacq-Orthez. Elle doit répondre aux besoins endogènes, notamment à travers la production de PLAI, et aux besoins exogènes et endogènes pour le PLUS-PLS. Par des effets mécaniques, elle devra pouvoir permettre la réhabilitation d'une partie du parc public occupé ainsi que la libération de logements privés pouvant être réhabilités à travers les dispositifs en place renforcés par l'éventuelle future OPAH-RU multisites. Des objectifs chiffrés pour la réhabilitation du parc privé et public devront être précisés dans le cadre du programme d'actions.

Intensifier la production de logements sociaux (construction et acquisition-réhabilitation)

L'ambition de la communauté de communes Lacq-Orthez est de tendre vers un parcours résidentiel à l'échelle de son territoire et donc de proposer des offres de logements plus variées. Le projet résidentiel de la communauté de communes s'appuie sur les complémentarités des différents parcs de logements, contextes géographiques, potentiels d'absorption liés au positionnement sur le marché résidentiel, etc.

Les niveaux de ressources de la population locale et des futurs salariés, cibles principales du regain démographique, nécessitent la mise sur le marché de produits adaptés. Plus de 70 % des ménages du territoire composés de 2 personnes sont, en termes de revenus, potentiellement éligibles à un logement locatif social de type PLUS (1/5 à un logement PLAI), et 85 % environ au locatif intermédiaire (PLS) et aux produits d'accession sociale sécurisée (OFS/BRS, PSLA). Le développement du logement abordable doit permettre de répondre aux besoins dans un contexte conjoncturel d'accès de plus en plus difficile à la propriété (flambée des crédits immobiliers, hausse du taux d'effort des ménages, hausse des coûts de construction liée au foncier, à l'énergie et aux matériaux) et de pression sur l'offre de logement économiquement accessible existante. Tenant compte de ces éléments, il serait nécessaire de produire 490 logements PLUS/PLAI pour répondre aux besoins endogènes potentiels. Considérant par ailleurs que les futurs actifs arrivant sur le territoire bénéficieront majoritairement de salaires correspondant au plafond intermédiaire PLS, il peut être projeté un potentiel besoin de production d'environ 500 logements (40 %) en PLUS/PLAI pour répondre aux besoins exogènes (ménages de grande taille composés d'un seul actif) ce

qui nécessiterait la production de près de 1 000 PLUS/PLAI pour ce nouveau PLH.

En parallèle à l'évaluation des besoins, la définition des objectifs de production de logements sociaux de ce nouveau PLH s'est appuyée sur les capacités de production des bailleurs HLM, fortement impactées par le contexte économique délicat (inflation du coût des matériaux, hausse des taux d'intérêt...) et les réformes touchant de plein fouet les opérateurs HLM (Réduction de loyer de solidarité RLS, prélèvements). Enfin, la question de la mobilisation des fonds publics nécessaires au soutien de la production de logement social public a été prise en compte pour arrêter les objectifs de ce nouveau PLH.

Ainsi, le PLH fixe un objectif de production de 597 logements abordables dans les 6 prochaines années, soit 30 % de la production totale.

L'offre nouvelle devra proposer une diversité de financements qui correspondent à des niveaux de loyers et plafonds de ressources différenciés pour les occupants pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages :

- 337 logements en PLAI/PLUS, soit 17 % de la production totale de logements
- 180 logements en PLS
- 80 logements en accession sociale

Tous les leviers de production seront mobilisés, en fonction des typologies de communes : logements HLM en construction neuve, réhabilitation ou acquisition-amélioration, logements communaux conventionnés (notamment sur les plus petites communes), logements privés conventionnés ANAH.

Ainsi, pour compléter l'offre sociale HLM, des objectifs sont définis :

- 30 logements locatifs communaux conventionnés
- 80 logements privés conventionnés ANAH

Ceci porte les objectifs de production sociale à **707 logements sur le temps du PLH.**

Poursuivre la réhabilitation du parc social

Le patrimoine HLM ancien, qui constitue une part importante du parc social de Lacq-Orthez, voit son attractivité se fragiliser. Bien que des démarches de requalifications du parc social aient notamment été engagées à Mourenx dans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine de la CDC Habitat, principal bailleur social de la ville, ainsi qu'à Orthez, les efforts restent à poursuivre afin de redonner de l'attractivité aux programmes anciens.

Les enjeux concernent l'amélioration du bâti et notamment sa performance énergétique et la qualité intérieure des logements, mais aussi la qualité de certains abords, essentiels pour (re)donner l'envie d'habiter ces sites ou d'y rester. Certains de ces quartiers souffrent d'une image négative et connaissent un risque de spécialisation dans le rôle d'accueil exclusivement dédié aux populations en difficulté, sans choix résidentiels. Leur requalification est une priorité dans le cadre de l'élaboration de ce PLH. Le parc d'Artix ainsi que celui de Mourenx et Orthez, qui concentrent 90 % des logements locatifs sociaux du territoire, sont particulièrement visés.

Améliorer les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux HLM

Par ailleurs, le PLH se donne pour ambition de mieux connaître les besoins et les profils des demandeurs de logement social et d'améliorer les politiques d'attribution et de gestion de la demande, en concertation avec l'ensemble des acteurs (bailleurs HLM, réservataires, associations...).

Une Conférence Intercommunale du Logement a été mise en place lors du précédent PLH. Il s'agira de la faire vivre et d'élaborer en complément une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Ces instances et outils permettront d'œuvrer collectivement à de meilleurs équilibres de peuplement, via des principes communs (entre réservataires) pour les attributions de logements, une politique des loyers, de rééquilibrage, de réhabilitation et d'adaptation de l'offre, ainsi que via le développement des services à la population et de l'accompagnement social.

Proposer des produits diversifiés en direction de l'ensemble des besoins des habitants en place et à venir (PLUS/PLAI mais également PLS et accession à la propriété)

Le développement de la production dédiée au logement abordable doit permettre de répondre aux divers besoins des ménages en place et arrivants :

- Une part de la production de logements doit ainsi être dédiée au logement locatif social, afin de répondre à la demande exprimée, d'assurer la pérennité de l'offre à bas loyer et de répondre aux besoins des ménages modestes et des classes moyennes : **production de logements en PLAI (logement très social), en PLUS (logement social classique) et développement d'une offre en PLS (logement intermédiaire).**

- L'enjeu est également de permettre à des ménages modestes et aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel notamment d'accéder à la propriété. **Le développement d'une offre en accession sociale** doit permettre d'améliorer la fluidité du marché en permettant des mouvements résidentiels en chaîne en sortie de logement locatif.

Le développement du logement en accession abordable est à développer dans le neuf et l'ancien. Il doit être permis par une maîtrise des prix liée à la fois à un travail sur des formes urbaines plus sobres et adaptées aux territoires, la mobilisation de montages innovants tels que l'habitat participatif ou le bail réel solidaire et également via les programmes d'amélioration de l'habitat privé (OPAH-RU du centre-ville d'Orthez et PIG Bien Chez Soi). L'accession dans l'ancien répond au double objectif de requalification du parc ancien et de rééquilibrage socio-économique et générationnel des centres anciens.

La CC Lacq-Orthez souhaite être vigilante vis-à-vis de l'adéquation entre les produits développés et la demande, qui s'exprime en priorité sur les T2 et T3. Ainsi, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre et dans la poursuite du précédent PLH, **les nouvelles opérations devront proposer prioritairement des petits logements avec 70 % de T2-T3 dans chaque programme minimum.**

Apporter une réponse à l'ensemble des ménages dans un souci de mixité sociale

L'offre de logements abordables est à produire en majorité au sein des polarités et des communes situées dans l'axe de développement, suivant la logique de proposer des logements à coûts maîtrisés à proximité des emplois, services, équipements et commerces.

Ainsi :

- **Au sein des polarités, 43 % de la production de logements est destinée à du logement social** (des modulations en fonction des opportunités et des capacités locales ayant été opérées selon les polarités) ;
- **Au sein des communes de l'axe de développement (hors polarités), 26 % de la production de logements est destinée à du logement abordable.**

Les polarités doivent produire en priorité des logements sociaux et très sociaux, à l'exception de Mourenx, dont le parc de logements, composé à 60 % de logements locatifs sociaux, **doit être diversifié** en faveur d'une offre de logements intermédiaires et en accession sociale.

Les communes de l'axe de développement, à proximité des principaux bassins d'emplois, produiront pour leur part **en majorité des logements intermédiaires et en accession sociale**, à destination des ménages des classes moyennes composés des futurs actifs du territoire notamment.

Les communes des zones rurales n'ont pas d'objectif défini relatif au logement social. Celui-ci sera cependant tout à fait possible, en priorisant la production de logements communaux ou conventionnés privés par la réhabilitation du parc existant.

Cette répartition doit permettre également de partager les efforts de production de logements abordables et de réduire progressivement les effets de concentration géographique du parc HLM au sein des communes de Mourenx, Orthez et Artix.

Une attention particulière sera portée sur la qualité de l'offre sociale, notamment sur le contenu et le calibrage des programmes ainsi que sur leur localisation, dans une volonté de favoriser au mieux la mixité sociale et l'intégration au fonctionnement urbain des communes (insertions dans le tissu urbain ou en continuité, à proximité d'une desserte en transport en commun et/ou des principaux équipements de la centralité).

Compte tenu d'un marché immobilier encore faiblement attractif, la maîtrise d'ouvrage par les organismes de logement social sera sans doute le moyen privilégié de production du logement social.

Objectifs de production de logements sociaux

	Polarités		Axe de développement (hors polarités)		TOTAL	Part production logements	Part production logements sociaux
Secteur Arthez	35	44 %	-	-	35	21 %	6 %
Secteur Artix	59	36 %	41	26 %	100	25 %	17 %
Secteur Monein	41	24 %	20	28 %	61	20 %	10 %
Secteur Mourenx	160	73 %	31	25 %	191	50 %	32 %
Secteur Orthez							
Orthez	115	35 %	51	25 %	209	28 %	35 %
Puyoô	35	58 %					
Sault-de-Navailles	8	27 %					
TOTAL	453	43 %	143	26 %	596	30 %	100 %

CONSOLIDER LES SOLUTIONS POUR LES BESOINS SPÉCIFIQUES

Permettre aux personnes en perte d'autonomie ou porteuses d'un handicap de disposer d'un logement adapté à leur besoin

La question de l'offre de logements des seniors se pose de façon croissante sur le territoire de Lacq-Orthez et le maintien à domicile représente toujours un défi pour le territoire. L'enjeu du vieillissement touche à la fois le parc privé et public. Si des efforts conséquents ont été réalisés pour adapter le parc locatif social, notamment à Mourenx, de nombreux logements restent encore incompatibles au maintien de ce public. Des solutions localisées sont également à explorer dans le parc privé pour orienter les personnes âgées vers des logements adaptés, ce qui participerait à la fluidification

du parc. Par ailleurs, le développement d'une offre de résidences seniors services privées, peu adaptée aux ressources des ménages locaux inquiète les acteurs. Une problématique spécifique émerge également et concerne les personnes âgées handicapées n'étant plus accueillies dans des structures spécialisées, particulièrement sur le secteur d'Orthez.

Le maintien à domicile devant être privilégié, le territoire doit poursuivre les efforts de production et d'adaptation d'une offre pour les personnes en vieillissement dans les centres-bourgs, à proximité des services et équipements nécessaires. Par ailleurs, un travail de coordination avec l'ensemble des acteurs locaux est souhaité afin d'adapter l'offre nouvelle aux services médico-sociaux existants (organisation et calibrage en amont).

Développer une offre en direction des jeunes à Mourenx et Orthez

Le renforcement de l'offre de formation dans le cadre du projet du « Campus des Métiers et des Qualifications », et les besoins existants identifiés pour répondre aux besoins des jeunes en formation/apprentissage ou en début de parcours résidentiel à Orthez et à Mourenx amènent la nécessité de concevoir une politique à destination de cette population en croisant les enjeux d'habitat avec ceux de mobilité et d'insertion professionnelle. Le développement d'une offre dédiée doit être créé.

Gens du voyage

Les objectifs d'accueil des gens du voyage sont définis pour le territoire dans le cadre de la politique départementale (Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage).

Le PLH se donne pour objectif de régler les problèmes de sur-occupation relevés dans le quartier de Labarthe de Mourenx par la création d'un nouveau projet habitat.

Coordonner la gestion de l'offre en hébergement d'urgence

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

Le PLH souhaite travailler avec l'ensemble des acteurs à une meilleure définition des besoins, puis à la mise en place de solutions locales s'appuyant sur une organisation/coordination locale avec les travailleurs sociaux, bailleurs sociaux, etc.



AXE 3 >

**FAIRE DE L'HABITAT
UN LEVIER DES
TRANSITIONS
ENVIRONNEMENTALES
ET SOCIÉTALES**

REMOBILISER ET REQUALIFIER LE PARC EXISTANT

La remobilisation et requalification du parc lacq-orthézien font partie des priorités de ce PLH, en lien avec les objectifs du PCAET et du PLUi. Ces chantiers participent de l'objectif de consolidation de l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs maillant le territoire de la CC Lacq-Orthez, porteurs de l'image et de l'identité du territoire, mais dont l'habitat accuse des décalages avec les attentes actuelles des ménages. Ils répondent également aux enjeux de réduction de la consommation foncière en cherchant au maximum à (re)construire l'habitat sur lui-même. Enfin, ils doivent permettre d'assurer aux habitants une offre de logements plus confortable et performante.

Développer et favoriser la production de logements en renouvellement urbain

Le PLH a défini une intention forte de production de logements en renouvellement urbain, avec un objectif de **20 % des logements produits en renouvellement urbain**, que ce soit par la reconquête de logements vacants (logements locatifs privés ou acquisition-réhabilitation), la démolition-reconstruction de biens existants ou encore le recyclage urbain (changement de destination, division de logements, etc.).

Cet objectif concerne l'ensemble du territoire, mais devra être **porté en grande partie par les polarités, de par leur gisement important et leur potentiel stratégique**. Leur contribution à cet objectif général a été modulé en fonction du stock disponible et de la capacité à opérer. Ces objectifs seront ainsi fortement portés par Mourenx, Orthez et Monein, les communes

d'Artix et d'Arthez-de-Béarn disposant de peu de potentiel, notamment en termes de reconquête de logements vacants. Un potentiel important est néanmoins identifié dans d'autres communes et devra être exploité.

Amplifier la remobilisation du parc vacant

Le PLH se donne pour ambition de **conduire une politique volontariste pour la remise sur le marché de logements vacants**. Son élaboration a permis, via un travail conjoint avec les élus de l'ensemble des communes, d'affiner la connaissance du parc vacant du territoire, afin d'avoir une visibilité opérationnelle du gisement dans le territoire (précision du volume, localisation à la parcelle, qualité des logements, type de propriété, etc.). Ce sont ainsi près de 800 logements vacants qui ont été confirmés au sein de la CC Lacq-Orthez, dont 420 sont considérés comme « mobilisables » (d'un point de vue des droits de propriétés) et situés dans les enveloppes de centres-bourgs.

Certaines communes sont particulièrement touchées par ce phénomène : Orthez, Mourenx et, dans une moindre mesure, Monein, devront fournir des efforts importants pour mobiliser ce vivier de logements existants.

Le PLH devra s'armer d'outils de reconquête des logements vacants et faciliter leur mobilisation afin d'atteindre ce cap.

Objectifs de renouvellement urbain par secteur et part de la production de logements en renouvellement urbain :

	Secteur		Polarités		Autres communes	
Secteur Arthez	22	13 %	12	15 %	10	11 %
Secteur Artix	40	9 %	20	12 %	20	8,5 %
Secteur Monein	52	17 %	40	24 %	12	8,5 %
Secteur Mourenx	170	45 %	150	68 %	20	12,5 %
Secteur Orthez <i>Orthez</i> <i>Puyoô</i> <i>Sault-de-Navailles</i>	148	19 %	90 15 8	27 % 25 % 27 %	35	11 %
TOTAL	432	21 %	335	32 %	97	10 %

Poursuivre l'amélioration du parc existant et la revitalisation des bourgs-centres

En parallèle, l'amélioration du parc existant doit se poursuivre, via la requalification du parc privé ancien, son adaptation au vieillissement de la population, la lutte contre la précarité énergétique et la lutte contre l'habitat indigne. Les enjeux de réhabilitation sont importants, même si les logements potentiellement indignes et insalubres sont limités.

Des dispositifs ont été mis en place lors du dernier PLH et ont permis de renforcer l'intervention en faveur du parc privé en termes de moyens et d'ingénierie. Le lancement de l'OPAH-RU du centre-ville d'Orthez en 2021

a marqué un tournant avec des modalités d'actions et d'animation renouvelées ayant permis la concrétisation d'opérations exemplaires et un véritable enclenchement de la redynamisation de la ville. La plateforme habitat-énergie de la CC Lacq-Orthez est également montée en puissance avec la labellisation France Rénov et l'engagement financier plus fort de la collectivité pour croiser les aides habitat et énergie et en lien avec celui des autres financeurs (Anah, CD64).

Il s'agit pour le prochain PLH de poursuivre l'impulsion entreprise et de se donner les moyens de faire face aux besoins toujours importants d'accompagnement dans la rénovation énergétique performante des logements et l'émergence des problématiques d'accompagnement des copropriétés. Au vu des objectifs définis, la CC Lacq-Orthez doit étendre et consolider le soutien aux centres-bourgs qui maillent le territoire, et en particulier ceux des polarités à travers le recours à la large panoplie d'outils (aides incitatives, dispositifs coercitifs, portage et recyclage de bâti, etc).

Des objectifs d'amélioration du parc privé très ambitieux pour ce nouveau PLH : 2 115 logements à réhabiliter

- 975 logements dans le cadre du Programme d'Intérêt Général et OPAH-RU
- 300 logements rénovés dans le cadre du parcours accompagné de l'ANAH avec "Mon Accompagnateur Rénov'" pour les ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs non éligibles aux PIG et OPAH-RU
- 840 logements rénovés avec MaPrimRénov' deux gestes ou plus

Il existe par ailleurs certaines situations de mal-logement et d'indignité au sein du parc qui concernent plus particulièrement les locataires du parc privé. La CC Lacq-Orthez s'est saisie de cette problématique, via la mise en place d'un comité de pilotage de suivi des signalements depuis 2023 réunissant l'ensemble des partenaires permettant d'améliorer la connaissance de ces situations et d'assurer aux mieux le traitement des situations. Des interventions plus coercitives pourront être envisagées pour aller plus loin dans la résorption de ces situations de mal-logement avec l'accompagnement des maires qui le souhaitent dans l'exercice de leur pouvoir de police ou l'usage d'outils coercitifs (arrêtés de péril, insalubrité, indécence, abandon manifeste, etc.).

PRODUIRE DU LOGEMENT EN INTÉGRANT LES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Les objectifs de production de logements doivent intégrer le cadre réglementaire, nécessitant de tendre vers un développement urbain durable. Il s'agit de maîtriser l'étalement urbain en préservant les terres agricoles et naturelles. Afin de minimiser l'artificialisation de ces espaces, un cadre doit être donné pour optimiser les extensions urbaines à vocation résidentielle. Le PLH sera tenu de **travailler sur la diversification des formes urbaines** avec l'ensemble des parties prenantes de la production de logements afin de proposer des programmes plus denses, en portant une attention particulière à la gestion de la proximité et à la préservation de l'intimité.

La CC Lacq-Orthez souhaite ainsi apporter un soutien en ingénierie aux communes pour définir la stratégie et les outils mobilisables : outils de veille et suivi (observatoire de l'habitat et du foncier), études d'aménagement, outils de mobilisation du foncier.

Elle souhaite également se donner les moyens d'accompagner les propriétaires fonciers publics et les opérateurs pour favoriser les programmes d'habitat économes en ressources foncières et environnementales et accessibles (lotissements communaux mais également opérations portées par les bailleurs sociaux ou les promoteurs privés) en accompagnant la qualité des logements et leur accessibilité économique.

Les préconisations pour un urbanisme plus économe en espace devront être intégrées dans le PLUi, en cours d'élaboration. Les documents de planification pourront, dans les OAP (Opérations d'Aménagement Programmées), viser des densifications plus fortes. D'autres outils du PLUi pourront également être mobilisés.

PROMOUVOIR LES PROJETS D'HABITAT INNOVANTS

En cohérence avec la stratégie de son PCAET, la CC Lacq-Orthez souhaite **promouvoir une offre résidentielle plus qualitative et plus écologique**, à travers l'accompagnement de projets exemplaires et innovants. Considérant que la politique de l'habitat est un outil de développement durable et un moteur économique garant du cadre de vie et des ressources du territoire et de ses habitants.

Faire évoluer les pratiques, inciter à la rénovation du parc, améliorer la conception architecturale et sociale des projets, etc., passe souvent par la visibilité des premières expérimentations menées. L'objectif étant que les opérations innovantes soutenues par la communauté de communes suscitent et stimulent la réalisation d'autres opérations comparables.

La CC Lacq-Orthez souhaite ainsi encourager des projets « exemplaires » en termes de conception/promotion de construction ou réhabilitation (utilisation de matériaux biosourcés, consommation énergétique basse voire nulle ou positive, forme d'habitats collectifs conciliants espaces communs ou partagés, habitats participatifs ou intergénérationnels, etc.) sous la forme d'appels à projets.



AXE 4 >

**OBSERVER ET ANIMER
LA MISE EN ŒUVRE
DU PLH**

ÉTOFFER LES DISPOSITIFS DE PILOTAGE ET DE SUIVI-ANIMATION DU PLH

Mettre en œuvre des instances de pilotage du PLH

Le pilotage de la politique habitat de la CC Lacq-Orthez repose exclusivement sur les instances de gouvernance de l'intercommunalité (commission animation du territoire, Bureau, Conseil Communautaire), sans instance dédiée. Les acteurs (bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier, etc.) sont aujourd'hui très en demande et l'ambition donnée au futur PLH nécessite encore davantage la mise en place d'une gouvernance consacrée.

Le PLH souhaite ainsi se doter d'instances de gouvernance spécifiques à définir en lien avec les communes et les partenaires, afin de faire face aux enjeux du territoire. La mise en place d'un comité de pilotage et d'un comité technique dédié est ainsi envisagée et devrait permettre de suivre de manière régulière la politique menée et ainsi d'opérer les éventuels réajustements des objectifs fixés. Par ailleurs, si la conférence intercommunale du logement, assurant un suivi régulier de la politique menée en direction du logement social, a été créée lors du précédent PLH, il s'agira de la faire vivre en réunissant ses membres au moins une fois par an.

La conduite de la politique habitat est assurée par le service habitat de l'intercommunalité avec des passerelles créées avec le service environnement via la plateforme développée lors du précédent PLH pour la gestion des aides énergie. Pour s'assurer de l'atteinte des objectifs et pour être opérationnel, une évaluation des moyens dédiés sera nécessaire pour un ajustement eu

égard à la montée en puissance des dispositifs d'accompagnement à la réhabilitation du parc de logements ainsi qu'au volume très important de production de logements fixé pour tous les segments du parc.

Œuvrer pour une plus grande maîtrise des opérations

Les enjeux ambitieux de production de logements doivent être accompagnés par un suivi rapproché des programmes portés par les différents opérateurs. Il s'agit en effet d'agir en synergie avec l'ensemble des acteurs locaux (élus, techniciens, opérateurs immobiliers, agents immobiliers, etc.) et de promouvoir le territoire afin de se donner les moyens d'atteindre les objectifs fixés de manière quantitative et qualitative. Ce travail essentiel montre l'importance du volet animation et ingénierie, pour accompagner à la fois les communes, les opérateurs et les habitants dans leurs projets.

POUR SUIVRE ET STRUCTURER LA CONNAISSANCE AUTOUR D'UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

La connaissance et l'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier et de l'offre foncière disponible à travers l'observatoire de l'habitat et du foncier, dont la mise en place est rendue obligatoire dans le Code de la Construction et de l'Habitation, doivent être structurées et étoffées.

Cette fonction d'observation est un outil utile et nécessaire pour pouvoir ajuster en continu les objectifs de production, tenir compte des dynamiques du marché, suivre les dynamiques sociodémographiques susceptibles d'impacter les besoins en logements et améliorer la connaissance sur certaines problématiques du territoire (vacance des logements, copropriétés, demande en logement social, profil des nouveaux arrivants, etc.). Cet outil doit être également conçu comme un support d'animation partenarial réunissant l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat autour de sujets spécifiques.

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LACQ-ORTHEZ**

Rond-point des Chênes - BP 73
64150 Mourenx
Tél. : 05 59 60 03 46

Toutes les infos du territoire sur :
www.cc-lacqorthez.fr

LACQ
ORTHEZ
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

la u⁷
dap
Agence d'urbanisme
Atlantique & Pyrénées