

APPROBATION DU 3^e PLH

de Lacq-Orthez,
le 27 janvier 2025

Le 3^e Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes Lacq-Orthez a été approuvé en conseil communautaire le 27 janvier 2025. Consultez le sur www.cc-lacqorthez.fr

Ce document programmatique a été travaillé en lien étroit avec le plan climat et le premier PLUi de la collectivité. Ce document d'urbanisme a d'ailleurs été réalisé en tenant compte des objectifs du PLH et approuvé le 16 décembre 2025.

Le PLH s'appuie sur une stratégie ambitieuse adossée aux projets de développement économique du bassin de Lacq et a la volonté de fixer un maximum de futurs salariés sur le territoire.

Il a été défini dans un contexte d'offre de logements de moins en moins adaptée aux besoins actuels, qui impose une **intervention forte de la collectivité**.

Il prévoit, d'ici 2030, la production de 2 000 logements pour répondre aux besoins des habitants du territoire et à l'accueil de 2 000 nouveaux habitants. **30 % des logements à produire devront être des logements sociaux et 20 % en renouvellement urbain** (sortie de vacance, transformation d'usage...). Les objectifs de production sont répartis sur 5 grands secteurs du territoire (Arthez-de-Béarn, Artix, Orthez, Monein et Mourenx) afin de conforter les polarités et de rapprocher les logements des zones d'emplois et des infrastructures.

Durant cette première année de mise en œuvre, la collectivité a mené une réflexion avec les partenaires pour mieux appréhender les besoins actuels et futurs en matière de logements en lien avec la sphère économique locale et les futurs salariés du territoire et en cohérence avec les capacités financières de l'ensemble des ménages en place.

QUEL PREMIER BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ?

Sur les 595 logements sociaux à produire sur la durée du PLH, 376 sont en cours de réalisation ou en projet. Ce sont ainsi plus de 60 % des objectifs de production qui sont programmés (environ 50 % sur 4 secteurs et 100 % sur le secteur de Mourenx).

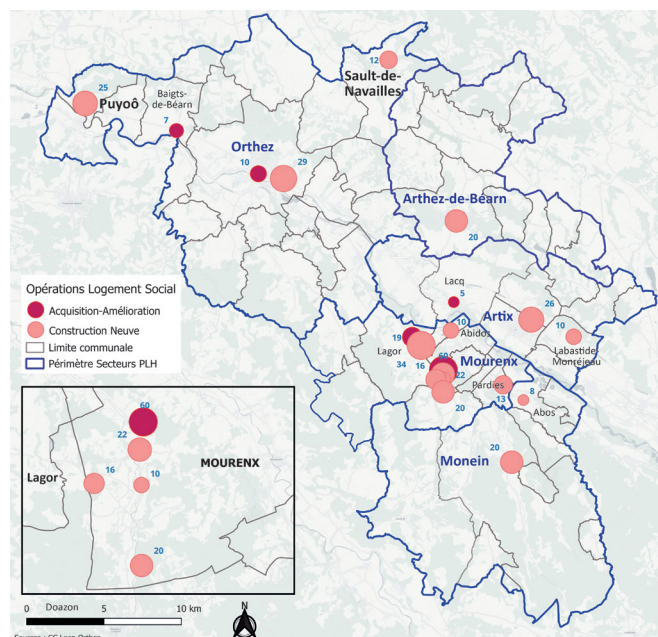
Si le rythme de production de logements locatifs sociaux est soutenu, il est maintenant nécessaire d'identifier les fonciers prioritaires pour flécher les projets de la seconde période du PLH.

Outre les logements locatifs HLM, la production de logements sociaux définie dans les objectifs du PLH comprend également la production de logements locatifs intermédiaires et de logements en accession sociale. Une montée en puissance de la production de logements intermédiaires (PLS) doit être opérée et un travail doit être mené avec les bailleurs sociaux pour développer des projets en accession sociale sur le territoire.



Axes de travail :

- Identification des fonciers prioritaires ;
- Production de logements locatifs intermédiaires et de logements en accession sociale ;
- Recensement de la production globale de logements.



Projets de logements sociaux - CC Lacq-Orthez

Production globale de logements : Suite à l'adoption du PLUi, Lacq-Orthez va s'attacher à regarder la production de logements dans sa globalité en 2026, tout comme la consommation foncière, en lien avec les services d'instruction du droit du sol.

63 %

des objectifs de production de logements sociaux programmés dès la première année

LA RÉNOVATION DE L'HABITAT PRIVÉ, UNE DES PRIORITÉS DE LACQ-ORTHEZ

Ce nouveau PLH fixe des objectifs forts sur le parc privé en production de logements sur l'existant mais aussi en rénovation (amélioration de la qualité du parc), ceci dans la pleine poursuite du précédent PLH.

En 2025, malgré l'instabilité de certains dispositifs nationaux d'aides aux travaux (MaPrimeRénov'), le guichet Habitat-Energie de Lacq-Orthez, labellisé espace conseil France Rénov', a délivré **près de 600 conseils à des ménages propriétaires occupants ou bailleurs** projetant de réaliser des travaux dans leur logement. 110 d'entre eux ont pu bénéficier, en complément, d'un conseil personnalisé en rendez-vous et 31 d'une visite du logement avec réalisation d'une évaluation énergétique. Ce service public entièrement gratuit, mis en place dès 2016 par Lacq-Orthez et renforcé en 2021 par l'intermédiaire de la labellisation de l'Etat, est pleinement identifié par les habitants du territoire.

Depuis 2021 :

18 %

des résidences principales ont bénéficié d'au moins un conseil de rénovation (4300 conseils) !

134

propriétaires en fracture numérique accompagnés par le Guichet Habitat Energie en tant que mandataire administratif dans leur parcours MaPrimRénov' par gestes et Certificats d'Economie d'Energie

549

rénovations financées : 1,25 M € alloués par Lacq-Orthez en complément des aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques et d'autres financeurs (caisses de retraites...)



Projet OPAH-RU d'Orthez Avant/Après

L'OPAH-RU DU CENTRE-VILLE D'ORTHEZ, UNE DYNAMIQUE LANCÉE POUR RECONQUÉRIR L'HABITAT VÉTUSTE

Depuis septembre 2021, la collectivité avec le soutien de plusieurs partenaires (ANAH, Département 64, Région Nouvelle Aquitaine, Banque des Territoires, PROCIVIS, Ville d'Orthez), a décidé d'engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain ciblée sur le cœur de ville historique d'Orthez afin d'enclencher une dynamique globale d'attractivité de la cité.

Sur ce périmètre restreint du centre-ville, en quatre ans :

279

porteurs de projets conseillés

Des actions pro-actives pour cibler les propriétaires de **logements vacants et les copropriétés fragiles.**

187

visites réalisées par l'opérateur ALTAIR

61

logements rénovés ou en cours de rénovation avec le soutien financier des partenaires **(1,65 M d'aides publiques)**

Une dernière année pour accompagner de nouveaux projets qualitatifs et questionner les suites à donner.

QUELS BESOINS EN LOGEMENTS POUR LES SALARIÉS DE LACQ-ORTHEZ ?

Pour répondre aux besoins du territoire, la CC Lacq-Orthez a fait le choix de travailler avec les entreprises dès le démarrage du PLH. Elle s'est attachée à mieux observer les besoins et les profils des nouveaux salariés à travers l'analyse statistique (Base Tous Salariés extraite de la Déclaration sociale nominative acquise auprès du CASD) et la réalisation d'une enquête auprès des principales entreprises et industries du secteur. Puis, un travail de mise en réseau a été initié entre les entreprises et des acteurs du logement.

Résultats de l'enquête auprès des entreprises de plus de 20 salariés du territoire

Contexte économique favorable et perspectives d'embauches encore nombreuses

1 entreprise sur 2 a augmenté ses effectifs ces 3 dernières années sur le bassin de Lacq-Orthez.

25 % des salariés non locaux

Plus de 25 % des salariés embauchés ne vivent pas sur le territoire.

Freins à l'insallation identifiés :

- Offre de logement limitée et peu qualitative ;
- Offre de transports collectifs ou doux faible et peu adaptée.

Nouveaux salariés en CDI sur Lacq-Orthez

Profil type



Jeune

Âge médian : 36 ans

Ouvrier ou employé

3/4 des nouveaux salariés en CDI

Salaire plus faible

soit 1 810 €/mois net médian (vs 2 235 € pour l'ensemble des salariés de Lacq-Orthez).

Mais des salaires plus hauts dans le secteur de l'industrie : 2 290 €/mois net médian.

53 %

des nouveaux salariés vivent dans la CCLO

Lacq-Orthez joue un rôle d'accueil des salariés aux revenus les plus faibles.

Difficultés de recrutement principalement liées à des problématiques métiers

- Candidat.e-s manquant.e-s
- Attractivité métier
- Concurrence sectorielle

Une première rencontre entre la collectivité et les entreprises en octobre 2025

Un intérêt confirmé pour le développement d'un partenariat entreprises-collectivités sur l'attractivité du territoire pour les nouveaux salariés



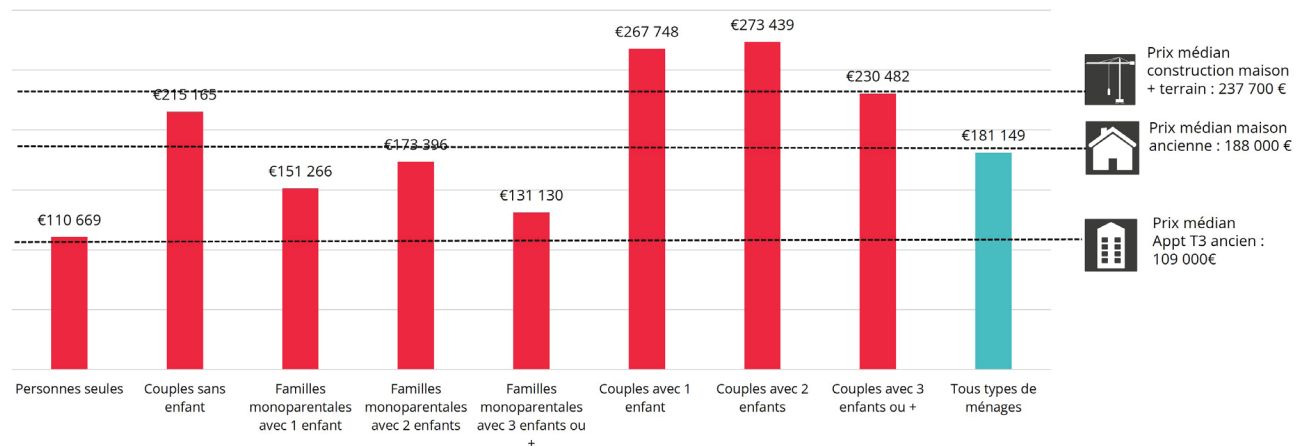
Des axes de travail collectifs à creuser en 2026 :

- Dispositifs permettant de faciliter l'accueil des nouveaux salariés ;
- Logements / mobilité des alternants/apprentis ;
- Attractivité du cadre de vie et de l'offre de logements pour les cadres ;
- Offre de logements temporaires (stage/formation de courte durée, grands arrêts...).

ESTIMATION DE LA CAPACITÉ FINANCIÈRE D'ACQUISITION DES MÉNAGES

Le PLH prévoit de développer une offre de logements locatifs intermédiaires et de logements en accession sociale. Si le décalage entre l'offre et la demande est déjà constaté sur le territoire, il convient d'affiner son analyse afin de définir les critères d'accession sociale sur Lacq-Orthez. Une analyse sur la capacité d'acquisition des ménages a été réalisée sur la base de données fiscales (FILOCOM via le CASD), permettant de croiser les revenus des ménages avec les prix des marchés locaux.

Budget théorique estimé par profil de ménage



Un accès au marché immobilier de plus en plus difficile sur l'ensemble des segments :

- **Une offre de petites typologies de qualité inégale et très faible au regard de la part des petits ménages** (1/3 de personnes seules et près d'1/3 de couples sans enfants).
- **Les maisons dans l'ancien** : un segment qui a connu une forte augmentation de prix depuis 2020 et qui devient donc de plus en plus difficile d'accès.
- **La construction individuelle** : un accès très limité aux couples avec ou sans enfants. **Un modèle qui s'essouffle ?**

Des ménages particulièrement fragiles sur le marché :

- **Personnes seules** : une accessibilité financière aux appartements mais une offre de qualité inégale et faible.
- **Familles monoparentales** : un accès très difficile à tous les segments de marché.



Nécessité d'accompagner le développement de nouveaux produits pour répondre aux besoins des ménages en place et à venir : accession sociale (BRS, SCIAPP...), locatif...

65 %

des transactions dans l'ancien se font sur des maisons T4+

194 000 €

prix médian maison T4 (sans compter les prix de travaux éventuels)

237 700 €

prix médian de construction d'une maison avec acquisition terrain en 2023

180 000 €

budget théorique des ménages

> 110 000 €

budget théorique des personnes seules

> 157 000 €

budget théorique famille monoparentale

en collaboration avec :