

Pourquoi un Programme Local de l'Habitat (PLH) ?

Le PLH est un document stratégique de programmation de l'habitat, obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines et d'agglomération et les **communautés de communes de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.**

Le PLH « *définit pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* » (Art. L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Un PLH est un document d'analyse et de programmation pour :

- Organiser la réponse aux besoins en logement et en hébergement de la population
- Accompagner les autres politiques sectorielles (développement économique, transports, environnement et cadre de vie...) :
- Articulation avec les politiques sectorielles, compatibilité actuelle ou à venir avec les documents d'urbanisme (SCOT et PLU)

La procédure d'élaboration du PLH

1. *Délibération de l'EPCI lançant la démarche d'élaboration*
Choix des personnes morales associées
Elaboration du Porter à connaissance de l'Etat (PAC)
2. *Elaboration du PLH : 3 étapes / 3 documents*
→ Le diagnostic
→ Les orientations
→ Le programme d'actions
Arrêt du projet par le Conseil communautaire
3. *L'avis des communes*
Délai de 2 mois
Nouvelle délibération de l'EPCI
4. *Le passage en Comité Régional de l'Habitat (CRH)*
Délai de 2 mois; avis du Préfet et éventuelles modifications
Nouvelle délibération de l'EPCI
5. *L'adoption du PLH*

Le PLH de la communauté de communes de Lacq-Orthez

IL s'inscrit dans une dynamique d'évolution du territoire

- 2011 : fusion des 4 CC d'Arthez, Lacq, Lagor et Monein
- 2014 : fusion de la CC de Lacq, de la CC d'Orthez et de la commune de Bellocq
- Création d'une entité de plus de 50 000 habitants, la 4ème collectivité du département

... et dans la continuité des politiques de l'habitat précédentes

- 2007-2013, PLH de la CC de Lacq, dont le bilan a été réalisé en 2013
- 2006-2009, OPAH dans la CC du canton d'Orthez...

Le PLH est un outil au service du développement du territoire de la CCLO :

- Pour renforcer son attractivité résidentielle, en lien avec le développement économique
- Pour répondre aux besoins des populations qui y vivent, dans leur diversité
- Dans un objectif de croissance équilibrée et durable pour garantir le développement de l'ensemble des communes du territoire en cohérence avec leur projet, leur image et leur fonction résidentielle.

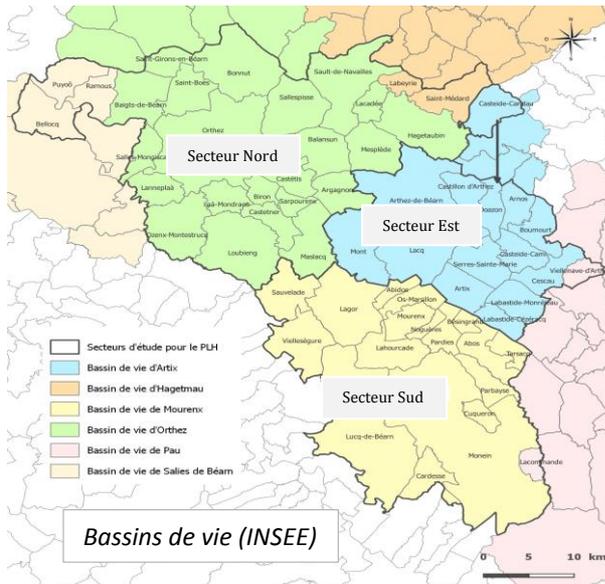
Le territoire

Le contexte

Issue de la fusion de 2 communautés de communes organisées autour de leurs villes centres, Orthez et Mourenx, la Communauté de communes de Lacq-Orthez **compte 61 communes**.

Le territoire est structuré par la vallée du gave de Pau et les infrastructures routières (notamment A64) **et ferroviaires** dont elle est le support. Ouvert sur l'extérieur, son fonctionnement est marqué par de nombreux échanges avec les EPCI voisins : CA Pau Pyrénées au sud, Dax et Bayonne au nord, Salies-de-Béarn, Navarrenx à l'ouest...

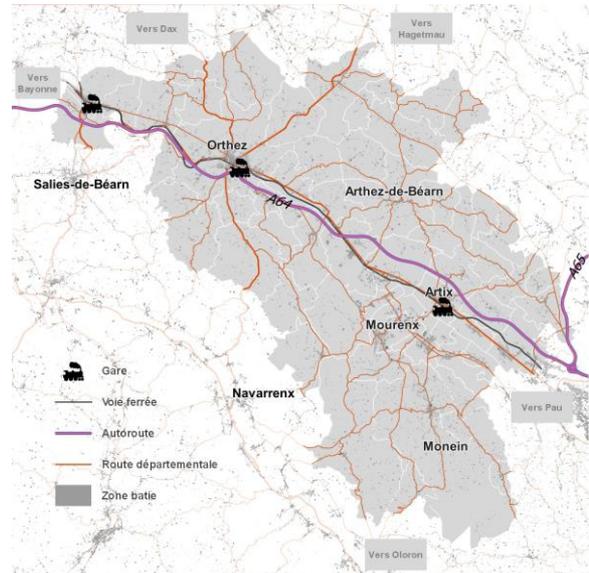
Outre les **2 pôles urbains principaux** que sont Orthez, 34% des habitants, et Mourenx, 21%, ce vaste territoire de **750 km²** comprend un « réseau » de **pôles secondaires** (Artix, Monein, Arthez de Béarn, Puyoô, Lagor) qui regroupent 24% des habitants.



De fait, ce territoire, dont la majorité des communes (54) appartient à 3 bassins de vie différents au sens de l'INSEE¹, se caractérise par un fonctionnement « éclaté » : autour des deux villes centres, autour des pôles de proximité, en lien avec l'agglomération Paloise, Salies de Béarn...

L'activité économique est dynamique et multipolarisée. A côté des deux principaux bassins d'emploi de Lacq et Orthez, 17 zones d'activités ont des profils divers. L'activité agricole est aussi très présente, la CCLO possédant l'essentiel des territoires viticoles de l'appellation Jurançon.

¹ Pour l'élaboration du diagnostic du PLH, les 7 autres communes ont été rattachées à l'un de ces 3 bassins de vie (le plus proche).



Des réalités communales différenciées

Orthez est une cité d'histoire caractérisée par un centre ville ancien relativement dense, fait de maisons et petits immeubles de pierre, avec des « extensions » pavillonnaires.

Mourenx, 1^{ère} ville nouvelle française construite en 1957, est une ville marquée par son urbanisme de « grands ensembles », avec des immeubles datés dont une part dominante de logement social et des quartiers de logements individuels de la même époque.

Les pôles secondaires et les communes rurales présentent des structures différentes liées à leur développement :

- un développement linéaire le long des voies de circulation plutôt caractéristique d'un développement récent (Artix, Puyoô...);
- un développement autour d'un centre ancien avec l'église et la mairie, et des maisons anciennes d'architecture locale (Monein, Arthez de Béarn);
- des développements pavillonnaires se sont greffés sur ces bourgs, ainsi que sur les nombreux hameaux caractéristiques du paysage agricole.

Par ailleurs, signalons qu'un certain nombre de communes sont soumises à de fortes contraintes : PPRT du bassin de Lacq, PPRI, topographie...

Les points clés du diagnostic

Les grandes caractéristiques de la population

- Une population à la hausse (+0,62%), portée par le solde migratoire (différence entre les entrées et les sorties du territoire (+0,53%))
- Une dynamique plus marquée sur le secteur Est (Artix...), dans les communes proches de Pau (développement périurbain) et quelques communes du secteur d'Orthez
- Mais des communes en perte de population : Mourenx, Lagor...
- Un vieillissement global de la population (27% de 60 ans et +) avec de forts contrastes locaux (31% à Orthez, 19% dans les communes du sud-est)
- Une dynamique d'emplois : + 10% entre 1999 et 2010
- Un revenu moyen des ménages compris entre 20 887€ à Mourenx et 32 497€ dans le bassin de vie d'Artix élargi

La structure du parc de logements

- **25 023 logements en 2010** dont 90% de résidences principales
- Une vacance à 7% en 2010 selon l'INSEE, mais en hausse sensible
- Une forme dominante : la maison individuelle (79%)
- Des immeubles collectifs dans les villes : Mourenx (65%) ; Orthez (44%) ; Artix (26%)
- Une prédominance de grands logements : seulement 4% de T2 et 12% de T3
- Des propriétaires occupants très majoritaires : 7 ménages sur 10, en hausse
- Un parc social concentré géographiquement : offre dominante à Mourenx (57% des logements de la ville), mais aussi bien représentée à Artix (28%) et Orthez (24%) ; et quelques logements sociaux et/ou communaux dans presque chaque commune
- Une demande Hlm mais satisfaction globale de la demande
- Un parc locatif privé surtout présent à Orthez (28%) et Artix (24%).

Le marché immobilier et la construction neuve

- Environ **350 logements neufs construits par an entre 2008-2012** dont 1/3 à Orthez (113), principalement en collectif
- Une forte dynamique de construction sur le secteur Nord et Sud-Est, proches de l'agglomération paloise
- Mais un ralentissement récent : moins de permis de construire ces deux dernières années (environ 250 par an de 2011 à 2013 : à confirmer)
- Une dynamique portée principalement par l'initiative privée des ménages (lots à bâtir), dans une moindre mesure par la promotion privée principalement à Orthez, mais aussi par les communes à travers la réalisation de quelques logements et surtout des lotissements communaux, dans des volumes très variables, selon les communes et les secteurs...
- Un marché assez actif avec des prix très différenciés : des prix élevés à proximité de la CAPP, peu accessibles aux ménages locaux, mais a contrario très bas dans le parc daté de Mourenx...
- Les acheteurs : majoritairement de jeunes couples, des ménages en mutation professionnelle, de jeunes retraités
- Une consommation foncière importante (à titre indicatif : moyenne de 1 461 m² par logement pour le parc construit de 2007 à 2011 sur le territoire de l'ex. CCL)

Enjeux

Intégrer les évolutions socio-démographiques

- Pour répondre aux besoins de mobilité résidentielle des habitants actuels
- Pour faciliter l'accueil de nouveaux habitants
- Pour mieux intégrer le vieillissement de la population

Enjeux

Rechercher un meilleur équilibre de l'offre de logements

- Pour répondre à la diversité des besoins : petites typologies (T2 et T3), produits intermédiaires entre maisons individuelles et grands collectifs...
- Pour des communes présentant une offre plus diversifiée : développer le parc locatif dans les pôles de proximité, l'accession à Mourenx...

Enjeux

Orienter la production de logements

- Pour des programmes adaptés aux attentes des ménages en termes de caractéristiques, de qualité et de prix, notamment des opérations d'accession sociale à la propriété
- Pour des programmes plus économes en foncier
- Pour favoriser le développement de l'habitat dans les secteurs urbains

La qualité des logements

Parc privé

- **Entre 40 et 68% de parc privé « de qualité de construction courante avec des risques d'inconfort »**
À Mourenx : le parc construit dans les années 1960
A Orthez : le parc d'avant 1948
- 282 logements potentiellement indignes dans le parc le plus vétuste ou dégradé et environ 1 000 logements à surveiller car situation d'indignité potentielle
- 115 copropriétés potentiellement fragiles (¼ des logements sont en copropriété dans la CLO) situées principalement à Orthez et majoritairement de petite taille, et une minorité (25 copropriétés) identifiées comme très fragiles : principalement de petites copropriétés très anciennes du centre ville d'Orthez cumulant ancienneté du bâti, faiblesse des ressources et vieillissement des propriétaires.
- **Une vacance encore mesurée mais à la hausse dans le parc ancien** : centre d'Orthez (faible attractivité des logements et plus globalement du centre ancien) et centres bourgs (vieilles bâtisses notamment béarnaises sans ou avec peu de confort et/ou en succession)

Parc social

- **Une requalification du parc social engagée à Mourenx** dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain et ses suites
- Des **besoins identifiés d'amélioration du parc Hlm à Artix, à Orthez** et dans quelques logements communaux
- **Une vacance en hausse dans les immeubles datés du parc social**, principalement à Mourenx et dans une moindre mesure à Orthez.

Les besoins spécifiques

- **Dans un contexte de marché sans tension, le territoire répond à la grande majorité des besoins y compris spécifiques**
- Un certain nombre de réponses sont cependant à améliorer :
 - Logement des jeunes : des besoins limités mais quelques réponses à organiser dans le territoire
 - Logement des retraités et personnes âgées : des besoins conséquents identifiés, aujourd'hui et demain, mais une offre adaptée qui fait défaut
 - Logement des personnes handicapées : une offre à mieux connaître et à mobiliser
 - Logement des personnes en grande difficulté : l'enjeu principal de l'accompagnement social des ménages
 - Hébergement temporaire : des réponses à organiser et quelques solutions à développer
 - Gens du voyage : une programmation déjà établie dans le schéma départemental mais qui reste à concrétiser

Enjeux

Favoriser l'amélioration de la qualité du parc de logements notamment sur le volet énergétique

- Pour contribuer à la requalification et à la revalorisation des centres anciens
- Pour améliorer les situations de logements des ménages les plus modestes
- Pour enrayer l'évolution de la vacance de logements

Enjeux

Améliorer le niveau de réponses aux besoins spécifiques par une offre adaptée à créer ou à mobiliser :

- En affinant la connaissance des besoins
- En identifiant les réponses existantes et possibles dans le cadre de groupes de travail pérennes