

PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ

DIAGNOSTIC

Décembre 2014



SOMMAIRE

1. LE TERRITOIRE.....	5
1.1. Un PLH dans un nouveau contexte territorial	5
1.1.1. Un EPCI créé début 2014 regroupant 61 communes	5
1.2. Un EPCI riche de la diversité des communes avec un fonctionnement « éclaté », en lien avec la structure du territoire et les axes de transports	8
1.2.1. Une population concentrée dans deux principaux pôles urbains et quelques pôles secondaires.....	8
1.2.2. Des réalités communales différenciées en termes de structure urbaine et d’habitat.....	9
1.2.3. Un territoire relié aux principaux pôles urbains du département avec un service de desserte en infra-territoire	11
1.2.4. Le fonctionnement du territoire : des pôles de centralité mais un fonctionnement ouvert sur l’extérieur de la CCLO	11
1.3. Un territoire marqué par son dynamisme économique	13
1.4. Des projets d’envergure contribuant à l’évolution du territoire	15
2. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES	16
2.1 Caractéristiques sociodémographiques	16
2.1.1 Evolution de la population	16
2.1.2. Les emménagés récents	17
2.1.3. Age des habitants et évolution.....	19
2.1.4. La taille des ménages	21
2.2. Emplois, activités.....	22
2.2.1 Les emplois	22
2.2.2 L’activité des ménages	25
2.2.3. Bassin d’emplois et navettes domicile-travail	28
2.3. Les revenus des ménages	31
3. LE MARCHÉ DU LOGEMENT	34
3.1. Les composantes du parc de logements	34
3.1.1. Un parc en croissance	34
3.1.2. Un parc de résidences principales et peu de résidences secondaires	34
3.1.3. Une vacance mesurée mais à la hausse	35
3.1.4. Une dominante de logements individuels.....	37
3.1.5. Peu de petits logements et localisés à Orthez	38
3.1.6. Près de 7 ménages sur 10 propriétaires de leur logement et des locataires très localisés	38
3.2. La construction neuve	41
3.2.1. Une moyenne d’environ 350 logements neufs construits chaque année entre 2008 et 2012, très majoritairement individuels et une dynamique contrastée selon les territoires.....	41
3.2.2. Un ralentissement de la construction neuve sur la période récente	42
3.3. Le marché immobilier.....	44
3.3.1. Une relative stabilité des prix de vente sur la période 2008-2011.....	44
3.3.2. Des loyers entre 6€ et 8€ le m2, plus élevés dans le secteur d’Orthez et globalement à la hausse	44

3.3.3. L'apport des professionnels (notaires, agents immobiliers) : focus sur les évolutions récentes du marché	45
4. LE PARC PRIVE.....	47
8.2. Les politiques d'amélioration du parc privé et leurs résultats.....	47
8.2.1. Des OPAH au PIG HOME 64	47
8.2.2. Un dispositif spécifique d'aides aux économies d'énergie, en complément des aides du PIG HOME 64	49
4.2. Les copropriétés fragiles / grandes caractéristiques	51
4.3. Le parc privé potentiellement indigne	53
5. LE PARC SOCIAL.....	56
5.1. Les logements sociaux : caractéristiques du parc et occupation	56
5.1.1. 2 670 logements sociaux Hlm et Sem dont 6 sur 10 localisés à Mourenx et près de 900 conventionnés privés, représentant près de 16% des résidences principales	56
5.1.2. Occupation du parc social : poids des personnes seules, particulièrement à Mourenx, et fonction d'accueil des familles monoparentales	57
5.3. Le rapport offre / demande	59
5.3.1. Une demande Hlm existante mais limitée	59
5.3.2. Quelle adaptation et quelles qualités de l'offre ?	60
5.4. Dynamiques récentes et perspectives	61
5.4.1. Le développement de l'offre	61
5.4.2. Focus sur le PRU de Mourenx : des interventions lourdes réalisées et à venir sur le parc social	63
5.4.3. Diversification de l'offre sociale : vente Hlm et accession sociale à la propriété.....	63
6. LES BESOINS SPECIFIQUES	65
6.1. Les publics jeunes.....	65
6.1.1. L'offre existante : des petits logements mais pas d'offres spécialisées ou dédiées aux jeunes	65
6.1.2. Des besoins de petits logements ordinaires à faibles couts et quelques offres temporaires.....	65
6.2. Les personnes âgées	66
6.2.1. L'offre existante : une offre de logements peu adaptée aux besoins des personnes âgées et une offre spécialisée reconnue insuffisante avec des projets en attente.....	66
6.2.2. L'appréciation des besoins : une montée en charge prévisible appelant une diversité de réponses....	67
6.3. Les personnes handicapées	68
6.3.1. L'offre adaptée : une offre concentrée sur le secteur d'Orthez.....	68
6.3.2. Une connaissance des besoins à approfondir	68
6.4. Les publics du PDALPD et plus globalement les personnes en difficultés économiques et sociales.....	68
6.4.1. Des ménages en situation de précarité économique et sociale.....	69
6.4.2. Les réponses aux demandes pour l'accès au logement et le maintien dans le logement.....	69
6.4.3. La question de l'hébergement	70
6.5. Les gens du voyage	71
6.5.1. Les Schémas départementaux de 2003 et 2011 : des objectifs aux réalisations	71
6.5.2. Bilan : besoins, gestion de l'offre	71

7. URBANISME ET FONCIER	73
7.1. Urbanisme	73
7.1.1. Différents niveaux de documents d'urbanisme et encore peu de PLU	73
7.1.2. Un service urbanisme à la CCLO	73
7.2. Foncier	73
7.2.1. D'importantes surfaces disponibles pour l'habitat	73

1. LE TERRITOIRE

Communauté de communes Lacq – Orthez



1.1. Un PLH dans un nouveau contexte territorial

1.1.1. Un EPCI créé début 2014 regroupant 61 communes

Situé dans le département des Pyrénées-Atlantiques, le territoire de la CCLO est intégré dans le Pays Béarn des Gaves¹. Il s'étend sur une surface de 750 km². Regroupant près de 55 000 habitants, il représente désormais la 4ème intercommunalité du département.

Le PLH de la CCLO s'inscrit dans un contexte territorial particulier. En effet, l'EPCI a été créé le 1^{er} janvier 2014 par la fusion des deux communautés de communes de Lacq et d'Orthez, et la commune de Bellocq. Rappelons que les communautés de communes de Lacq, d'Arthez de Béarn, de Lagor et de Monein avaient fusionné en 2011 pour constituer la CC de Lacq.

¹ Le Pays des Gaves couvraient 5 EPCI : CC de Lacq, CC d'Orthez, CC du Canton de Navarrenx, CC de Salies de Béarn, CC de Sauveterre de Béarn

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, la CCLO est compétente en matière de :

- Aménagement de l'espace (SCoT, ZAC)
- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté (zones d'activité)
- Protection et mise en valeur de l'environnement et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
- Politique du logement et du cadre de vie
- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels
- Action sociale d'intérêt communautaire

Les principaux axes de la politique de la CCLO

Logement et Habitat :

- PLH
- Soutien à la production de logements sociaux pour les communes
- Aides aux particuliers pour la réhabilitation (via le PIG Home 64) et la rénovation énergétique
- Aides à la maîtrise de l'énergie
- Actions en faveur du logement des personnes défavorisées
- Création et gestion d'aires d'accueil et grand passage pour les gens du voyage

Aménagement du territoire :

- Aide technique urbanisme : instruction des autorisations d'occupation du sol (article R.423-15 du code de l'urbanisme) et aide technique et financière à l'élaboration, au suivi et à la révision des cartes communales et des plans locaux d'urbanisme
- SCOT (projet en réflexion)
- Transport à la demande
- Actions de développement économique

1.1.2. Une antériorité en matière de politique locale de l'habitat

Les deux composantes de la CCLO (CC de Lacq et CC du Canton d'Orthez) n'ont pas la même antériorité en matière de politique locale de l'habitat mais elles avaient toutes deux réalisé des actions dans ce domaine.

La Communauté de communes de Lacq a conduit un PLH sur la période 2007-2013 (initié par le SMPL à l'échelle des quatre communautés de communes)². Ce PLH s'est traduit par des interventions de la collectivité en faveur de l'amélioration du parc privé (OPAH 2009-2012 et opération façade) ; du logement social (règlement d'intervention pour faciliter la production de nouveaux logements) ; contribution au dispositif Pass-Foncier (jusqu'à son 2010). Au cours du PLH, la CCL a adapté ses interventions avec notamment le lancement d'un appel à projet pour le logement social, la participation au financement d'une Maison relais, la contribution au PIG Home 64³ (versement d'aides complémentaires), et enfin des aides au financement de travaux d'économie d'énergie (cf. bilan du PLH 2007-2013).

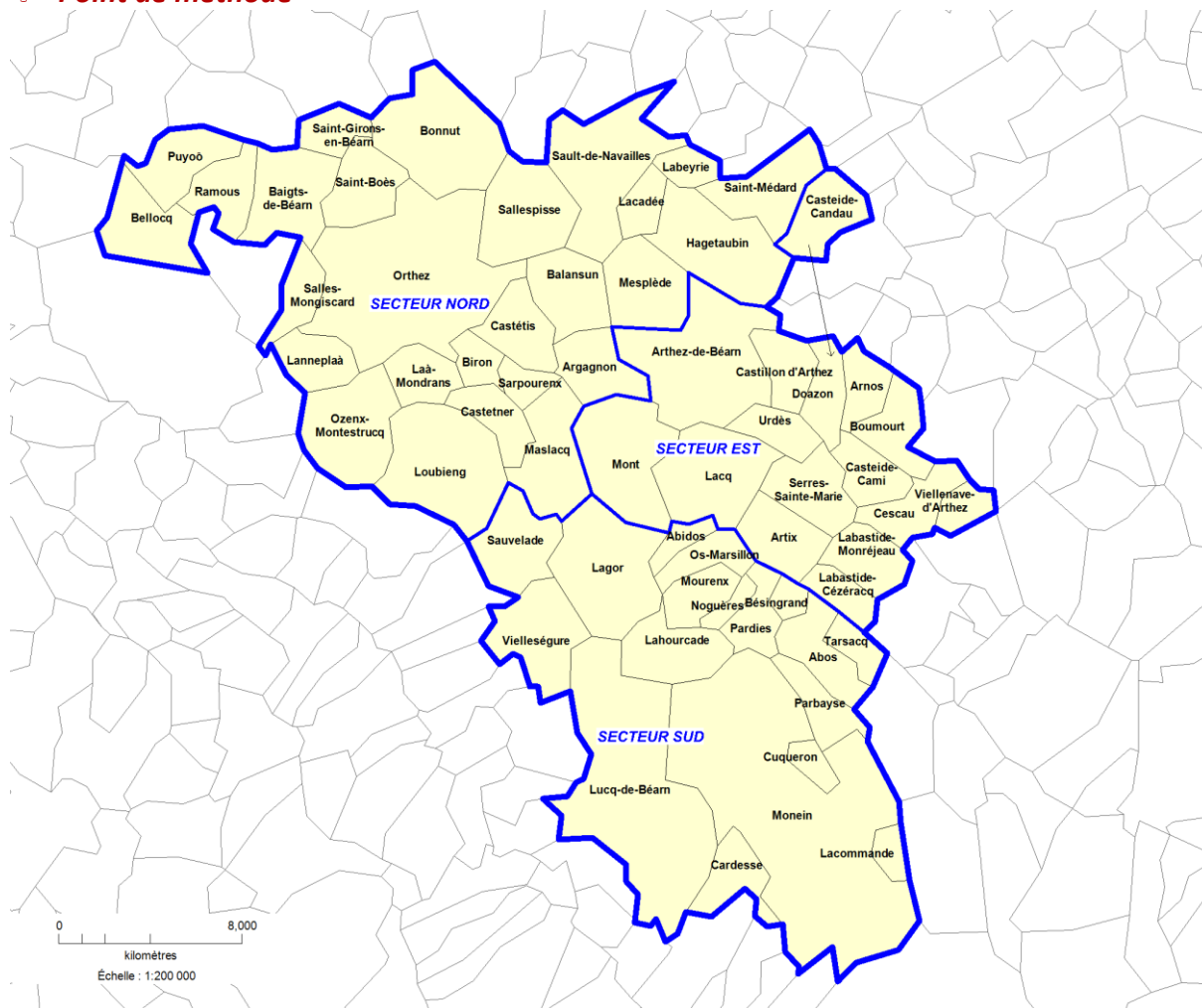
Du côté de l'ex. CC du Canton d'Orthez, une OPAH⁴ a été réalisée sur la période 2006-2009 visant l'amélioration des logements du parc privé. Le PIG Home 64 a pris le relais de ce dispositif.

² SMPL : Syndicat Mixte du Pays de Lacq regroupant les CC de Lagor, de Monein, d'Arthez et de Lacq. En janvier 2011, les 4 CC ont fusionné pour composer la CC de Lacq. Rappelons qu'un premier PLH avait été réalisé dans le territoire du bassin de Lacq dès 1995, s'appliquant alors à une partie du territoire : la zone de Lacq, Monein et Lagor.

³ PIG Home 64 : Programme d'Intérêt Général lancé par le Département visant à apporter des aides aux propriétaires pour des travaux d'amélioration de leur(s) logement(s)

⁴ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Point de méthode



La CLO compte 61 communes appartenant à 3 bassins de vie au sens de l'INSEE⁵, sauf 7 communes.

Afin de simplifier la lecture des données et les analyses, ces 7 communes ont été rattachées au bassin de vie le plus proche :

- Bellocq, Puyoô, Ramous, Labeyrie, Saint-Médard ont été rattachées au bassin de vie d'Orthez devenant le secteur Nord
- Lacommande rattachée au bassin de vie de Mourenx devenant le secteur Sud
- Viellenave-d'Arthez rattachée au bassin de vie d'Artix devenant le secteur Est

Notons que le Bassin de vie d'Orthez au sens de l'INSEE compte aussi 11 communes du département des Landes, non prises en compte dans le diagnostic du PLH de la CLO.

Les tableaux du diagnostic présentent les données pour les 5 communes les plus importantes et par secteur géographique.

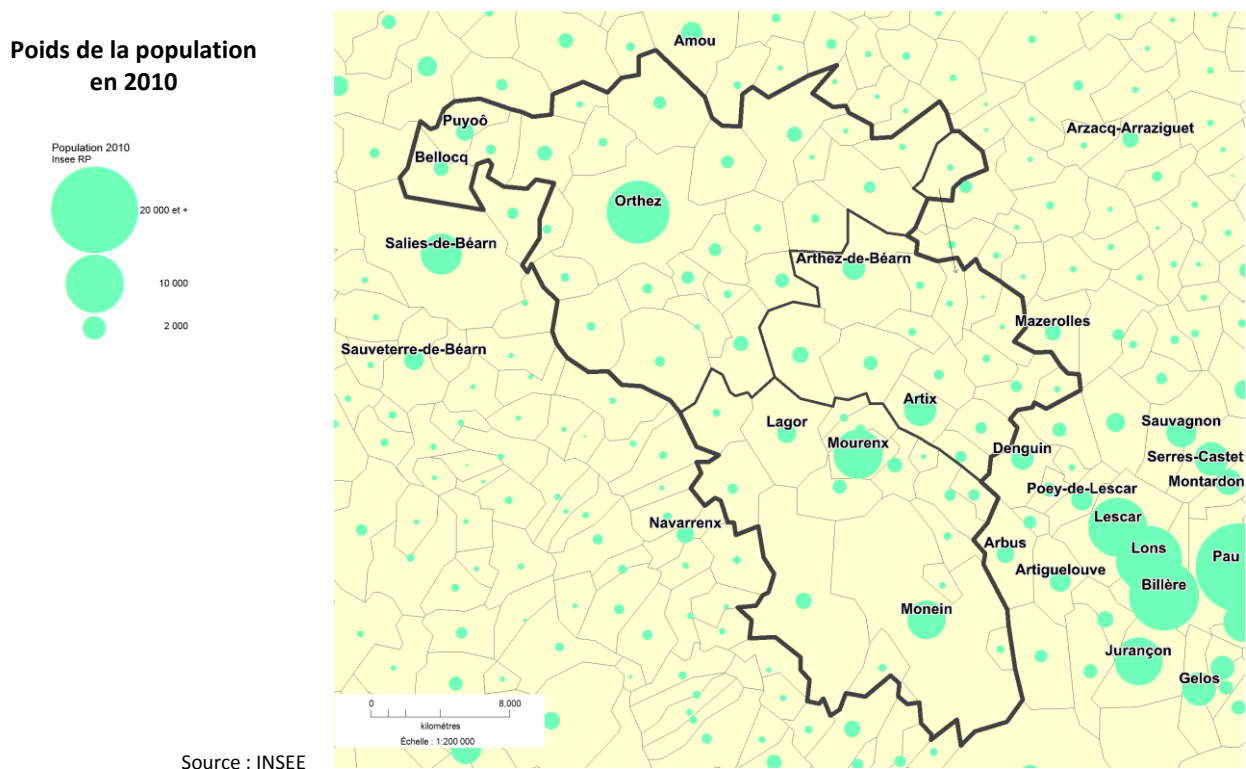
- 5 communes les plus importantes en poids de population : **Orthez, Mourenx, Arthez de Béarn, Monein et Artix**
- 3 secteurs géographiques couvrant les communes du territoire appartenant aux 3 Bassins de vie, hors les 5 communes principales déjà citées
 - **Autres communes secteur Nord = communes de la CLO appartenant au bassin de vie d'Orthez (hors Orthez)**
 - **Autres communes secteur Est = communes de la CLO appartenant au bassin de vie d'Artix (hors Artix et Arthez)**
 - **Autres communes secteur Sud = communes de la CLO appartenant au bassin de vie de Mourenx (hors Mourenx et Monein)**

Les données principales du diagnostic seront néanmoins présentées par commune en annexe du diagnostic

⁵ Bassin de vie : territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Il s'organise autour d'un pôle de services qui peut être une commune ou une unité urbaine.

1.2. Un EPCI riche de la diversité des communes avec un fonctionnement « éclaté », en lien avec la structure du territoire et les axes de transports

1.1.2. Une population concentrée dans deux principaux pôles urbains et quelques pôles secondaires



Le territoire compte deux principaux pôles urbains que sont Orthez et Mourenx, accueillant plus du tiers de la population du territoire : 34% dont 21% à Orthez.

Plusieurs pôles urbains secondaires affichaient entre 1 000 et 4 500 habitants en 2010 : Monein, Artix, Arthez, Puyoô, Mont, Lagor. Ces communes représentent 24% des habitants de la CCLO.

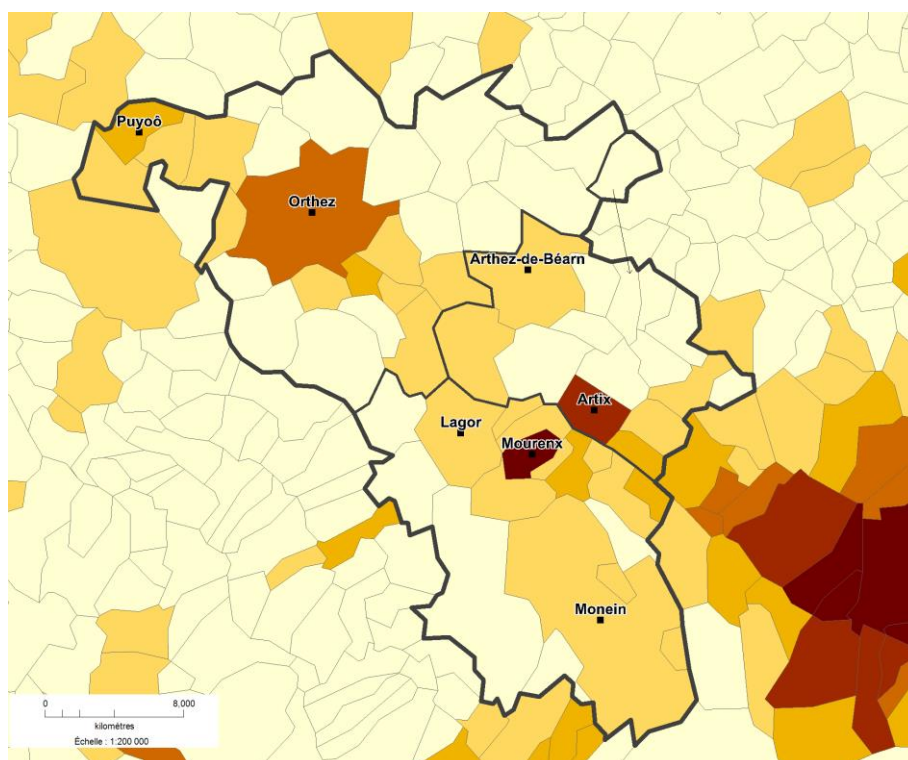
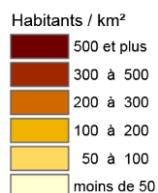
Hors ces pôles urbains, 18 communes comptent entre 500 et 1 000 habitants, accueillant 24% des habitants du territoire, et 35 communes moins de 500 habitants ; à caractère rural, ces dernières représentent 18% de la population.

Pôles urbains et territoires	2010	%
Orthez	10 982	21%
Mourenx	7 068	13%
Arthez-de-Béarn	1 796	3%
Monein	4 501	8%
Artix	3 471	7%
Autres communes secteur Nord	12 565	24%
Autres communes secteur Sud	7 375	14%
Autres communes secteur Est	5 397	10%

Source : INSEE

1.2.2. Des réalités communales différenciées en termes de structure urbaine et d'habitat

Densité de population en 2010



Source : INSEE

La commune de Mourenx se distingue par une forte densité de population : plus de 1 100 habitants/km², s'expliquant par la « petite » superficie de la commune, la structure urbaine et les caractéristiques de son parc de logements (grands bâtiments collectifs).

La commune d'Artix, de taille modérée, affiche une densité de 381 habitants/km² tandis qu'Orthez, « grande » commune de plus de 45 km², présente une densité de 239 habitants/km². On note une densité moyenne autour de l'axe de l'A64 (entre 50 et 100 hab/km² dans la plupart des communes visées, quelques unes à plus de 100 hab/km²), de Tarsacq à Puyoô, ainsi que dans les pôles urbains secondaires (Monein, Arthez...) ; mais plus faible dans les autres communes à caractère rural et aux franges du territoire (<50 habitants/km²).

Signalons que la densité moyenne dans le département des Pyrénées-Atlantiques est de 83 habitants/km²⁶.

⁶ INSEE 2006

Mourenx

1^{ère} ville nouvelle construite en 1957

Ville marquée par son urbanisme de grand ensemble, avec des immeubles résidentiels datés dont une part importante de logement social et des quartiers de logements individuels de la même époque.



Orthez

Cité d'histoire caractérisée par un centre ville ancien plutôt dense, fait de maisons et petits immeubles de pierre, et ses « extensions » pavillonnaires.



Pôles urbains secondaires

Exemple d'Artix

Village resté longtemps passage obligatoire sur l'axe est-ouest, devenu petite ville avec le gisement de Lacq et l'accueil de nouvelles populations.

Un exemple d'habitat mixte : un centre plutôt dense, avec des logements mi-anciens mi-récents, et des quartiers pavillonnaires plus récents.



Exemple de Puyoô

Petite commune de près de 1 200 habitants accueillant une gare de longue date caractérisée par un développement de l'habitat modéré, sous forme de pavillons principalement le long des voies, et une petite cité



Communes à caractère rural

Exemple de Labastide-Cézeracq

Commune rurale comptant un peu plus de 500 habitants : un centre marqué par l'Eglise au croisement de quelques rues centrales, avec des maisons anciennes d'architecture locale, et qui se prolonge par des extensions pavillonnaires peu denses.



Exemple de Casteide-Cami

Petite commune de 230 habitants environ avec une démographie positive et un habitat individuel qui s'est développé le long de la départementale et dans quelques hameaux, dont quelques fermes.



1.2.3. Un territoire relié aux principaux pôles urbains du département avec un service de desserte en infra-territoire

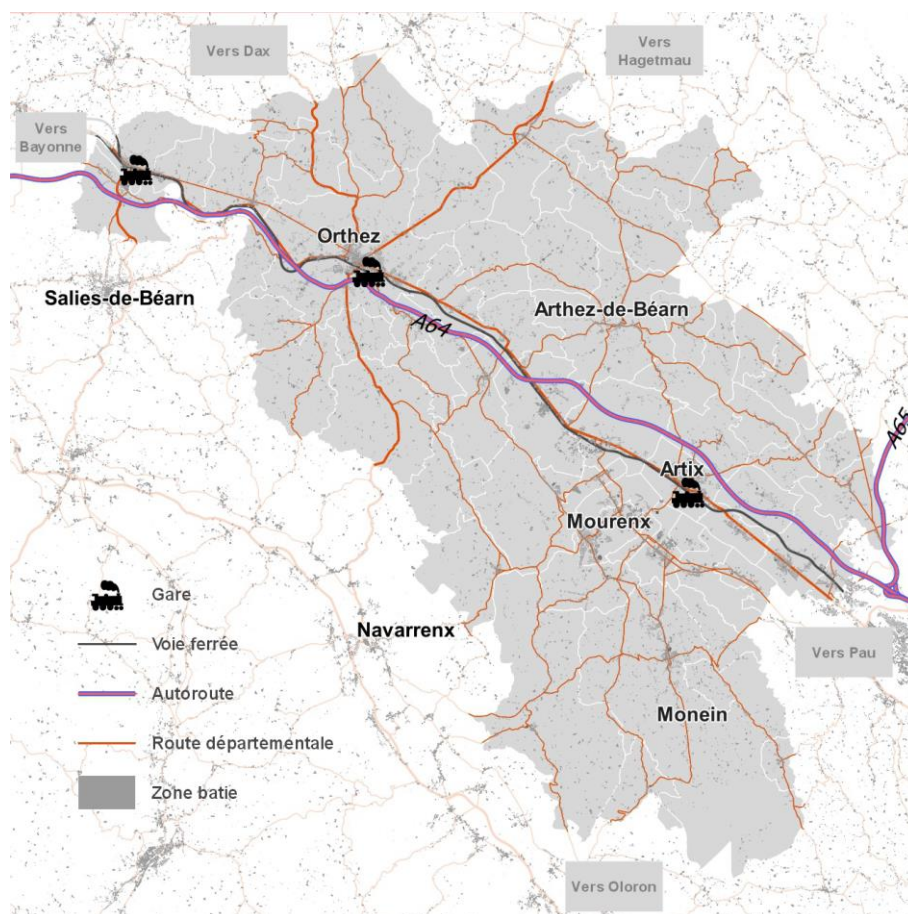
La CCLO est traversée par de grands axes routiers :

- l'autoroute A 64, axe central reliant le territoire à Pau au Sud-Est et à Bayonne à l'ouest.
- la départementale 933 ...

La ville d'Orthez, relativement centrale sur le territoire, est distante de :

- 48 km avec Pau, soit 35 minutes en voiture
- 38 km avec Dax, soit 35 minutes en voiture
- 78 km avec Bayonne, soit 45 minutes en voiture

Le territoire est desservi par le train avec les lignes 64 (Puyoô-Pau-Tarbes) et 65 (Bayonne-Pau-Tarbes). Il compte 3 gares : Artix, Orthez, Puyoô.



Source : SIG CCLO

Le contrat d'axe du Béarn⁷ de la SNCF prévoit un renforcement de la desserte sur l'axe Puyoô-Pau avec une desserte à la 1/2-heure en pointe. La gare d'Orthez serait un pôle urbain intermédiaire (densité minimale souhaitable de 50 logts/ha) ; Puyoô et Artix des pôles d'équilibre (densité souhaitable de 25-50 logts/ha). Actuellement, la ligne 64 permet de rejoindre Dax depuis Artix dans un temps compris entre 1/2 h. et 50 mn ; Pau depuis Puyoô dans un temps compris entre 50 mn à 1 h.

En infra-territoire, la CCLO propose, en partenariat avec le Conseil général des Pyrénées-Atlantiques, un service de transport à la demande (service de l'ancienne CCL étendu à la CCLO depuis le 1er février 2014). Mobilacq 64 est un mode de transport public ouvert à tous (à partir de 11 ans pour les enfants non accompagnés) qui permet de se déplacer à moindre coût. Il fonctionne à la demande (numéro vert), de 8h30 à 12h et l'après midi de 13h30 à 17h, selon des jours définis. Il dessert 8 destinations : Arthez-de-Béarn, Artix, Lagor, Monein, Mourenx, Orthez, Puyoô et Sault de Navailles ; depuis l'un des 231 poteaux d'arrêt dans tout le territoire (directement au domicile de l'utilisateur pour les personnes handicapées ou de plus de 70 ans).

1.2.4. Le fonctionnement du territoire : des pôles de centralité mais un fonctionnement ouvert sur l'extérieur de la CCLO

Les cinq communes les plus importantes du territoire constituent le réseau principal de commerces, équipements et services qui irrigue l'ensemble de la CCLO, même si on note un bon niveau d'équipements de proximité de la plupart des communes, tout au moins celles de plus de 500 habitants.

⁷ Contrat entre la Région Aquitaine / SNCF validé en octobre 2013

Dans le « Nord », Orthez représente le pôle de centralité majeur, les communes de Puyoô mais aussi Sault-de-Navailles jouant le rôle de pôles secondaires pour les communes voisines, y compris hors territoire de la CCLO. A l' « Est », les bourgs centres d'Artix et d'Arthez-de-Béarn assurent une fonction de pôles de centralité avec un certain niveau d'équipements et de commerces mais qui reste limité par rapport à Orthez ou Mourenx offrant un niveau de services et de commerces plus conséquent.

Au « Sud », la ville de Mourenx représente le pôle de centralité des communes proches avec des équipements et services qu'on ne trouve pas ailleurs (lycée, équipements sportifs et culturels). Sous cet angle de vue, son attractivité s'étend sur les secteurs Est et Sud. Toutefois, au Sud du territoire, le bourg-centre de Monein joue un rôle de pôle de centralité secondaire avec un poids de population conséquent, des équipements et des services. Du fait de sa localisation, ce secteur fonctionne avec l'agglomération Paloise, les commerces et services de la ville de Pau.

Les entretiens avec les acteurs locaux témoignent de l'importance des relations entre les communes de la CCLO et les secteurs proches du département : CC de Salies et de Navarrenx, Agglomération Paloise mais aussi des Landes (Dax, sud de la Chalosse). Dans ce pays de vallées, accueil naturel des infrastructures, les flux entre les villes et les bassins d'emplois (notamment bassin de Lacq) et les pôles secondaires sont très importants.

1.3. Un territoire marqué par son dynamisme économique⁸

La reconversion réussie de l'héritage industriel

En 1951, le gisement gazier sur la commune de Lacq est découvert. Dès 1957 le gaz est exploité par la Société nationale des pétroles d'Aquitaine. S'en suit un développement industriel et en 1970 est atteint le pic d'exploitation du gisement, 33 millions de m³ de gaz extraits par jour, soit un tiers de la consommation française. Le bassin industriel génère alors plus de 8 000 emplois. La société Total a depuis repris les activités d'ELF, elle-même reprenneur de la SNPA. En partenariat avec les collectivités locales, la société s'attèle à la reconversion du secteur, inévitable avec le tarissement annoncé du gisement. Dès 1978, une structure ad hoc est créée par la compagnie, Total Développement régional. En 2003, est mis en place Chemparc, groupement d'intérêt public, afin d'assurer le pilotage de l'ensemble du bassin. En effet, les filières nouvelles s'implantent alors durablement sur le bassin industriel : chimie fine, bio énergies, fibre carbone.

En 2013, le projet Lacq Cluster Chimie 2030 voit le jour : 154 M d'€ sont alloués (provenant pour l'essentiel de Total et de la société Arkema) pour un pôle industriel d'excellence. Cette même année, c'est l'arrêt de l'exploitation du gaz commercial en provenance des puits de Lacq Profond. Les usines attenantes seront peu à peu démantelées même si une partie de l'exploitation du gaz tourne encore en vue de fournir en énergie (électricité et vapeur) mais aussi en souffre les entreprises du bassin à un prix très compétitif. C'est la Société béarnaise de gestion industrielle (Sobegi) qui est chargée de cette gestion en plus de ses missions d'expertise, de gestion de réseaux et de la norme SEVESO qui concerne quatre plateformes industrielles sur site.

Aujourd'hui le bassin accueille des grands noms industriels ; Arkema, premier chimiste français, dont la nouvelle usine traite les dérivés du soufre, Toray, groupe japonais spécialisé dans la fibre de carbone. Au total une quinzaine de groupes chimiques internationaux. Le marché du travail sur le bassin avoisine actuellement les 7 600 emplois, à terme, l'objectif est d'atteindre à nouveau les 8 000 emplois.

Une collectivité engagée

La communauté de commune de Lacq fut à l'époque pionnière dans l'accompagnement de la reconversion industrielle. Une de ses principales compétences était : « Industrialisation, reconversion de la zone de Lacq ». En 1992, la CCL crée la structure associative Eurolacq Entreprises sur la commune d'Artix. Au service de la création et du développement de la jeune entreprise sur le territoire, elle a mis en place un réseau puissant de pépinières d'entreprises. Au fil des années, cette structure s'est étendue sur les communes d'Arthez-de-Béarn, Mourenx, Monein et Orthez.

Aujourd'hui, la CCLO s'engage fortement dans le soutien et le développement industriel du bassin. Elle mobilise des outils (règlement d'intervention) et dispose d'un réseau d'acteurs très impliqués (associations d'industriel, Chemparc) en vue de répondre aux besoins spécifiques de ces industries. Elle est par ailleurs partie intégrante de vastes projets tels que : Lacq Cluster Chimie 2030, Chemstart'up (hôtel d'entreprises), Eurolacq 2 (zone d'activités de 29 ha sur les communes d'Artix et de Labastide-Cézéracq et Labastide-Monréjeau).⁹

Des activités économiques diversifiées mais aussi différenciées selon les secteurs du territoire

Au total, 17 zones d'activités sont identifiées dans le territoire (dont 3 en création). La CCLO, qui acquiert, viabilise et aménage ces terrains, a entrepris en 2010 de déployer la fibre optique sur 10 d'entre elles ; quatre plateformes sont classées SEVESO. Les activités industrielles sont plutôt concentrées sur le secteur de l'ancienne CC Lacq, du fait de l'historique du bassin de Lacq (cf. supra). Sur le secteur d'Orthez, cette activité est en repli. Des filières historiques subsistent néanmoins : tissages Moutet, Alternative, cartons du groupe Corint. Une filière « santé-confort » se fait de plus en plus structurante sur Orthez et Puyoô (Lepine industries et Francis Lavigne Développement). On note une bonne acceptation des activités industrielles par la population ; cette « affinité territoriale » facilitant les nouvelles implantations.

Sur ce territoire encore agricole, la présence de l'agro-alimentaire ne se dément pas, notamment dans le secteur de la transformation, des conserves ou en en production avec les entreprises Chevallier, Dupuy Salaisons, Bignalet et Argaud. Selon la Chambre de Commerce et de l'industrie de Pau et du Béarn, on dénombrait près de 1 940 établissements appartenant au secteur agricole en 2009 sur le territoire, en majorité des exploitations.

⁸ Source : <http://total.com>. Le bassin gazier de Lacq une reconversion industrielle exemplaire?

⁹ Source : article Le Monde 2013

Type de culture	CC du Canton d'Orthez	Intercommunalité de Lacq, Lagor, Monein, Arthez de Béarn
Grandes cultures	47%	30%
Polyculture élevage	15%	21%
Productions hors sol (volaille, porcin)	7%	5%
Elevage bovin (viande et/ou lait)	4%	11%
Viticulture	7%	12%

Source : CCI Pau Béarn 2009

Plus globalement, le caractère résidentiel de la majorité des communes du territoire a favorisé les secteurs « commerces et services » qui, cumulés, représentent la part la plus importante des emplois et entreprises du territoire. Une grande part de ces entreprises est de petite taille. Notons que sur la CCLO, 91% des entreprises ont moins de 10 salariés, 54% n'en ont aucun (proportions similaires dans le Béarn : 93% et 57%).

La répartition des emplois diffère selon les secteurs géographiques. Sur le secteur élargi de Lacq (ancienne CCL), l'industrie prédomine et le commerce est largement en retrait. Sur le secteur d'Orthez, ce sont les activités de commerces et les services qui sont dominants ; le territoire rural présentant cette même réalité économique avec de « petits » commerces et services centrés sur les usages et la consommation de proximité. Les commerces plus spécialisés sont concentrés sur Orthez avec une offre diversifiée.

Secteur d'activités	CC du Canton d'Orthez	Intercommunalité de Lacq, Lagor, Monein, Arthez de Béarn
Service	33,2%	20,9%
Commerce	41,2%	10,1%
Industrie	25,6%	69%

Source : CCI Pau Béarn 2009

Secteur d'activité commerciale	CC du Canton d'Orthez		Intercommunalité de Lacq, Lagor, Monein, Arthez de Béarn	
	Nombre d'entreprises	Nombre d'employés	Nombre d'entreprises	Nombre d'employés
Alimentation	75	493	119	367
Commerce de Gros	31	212	45	203
Animaux-Bricolage-Jardinage	15	78	16	39
Automobile	22	133	16	35
Santé, Hygiène et Beauté	11	63	16	77
Equipement de la personne	37	69	35	14
Equipement de la maison	18	51	4	0
Sports et Loisirs	16	27	12	19
Commerce de détail	10	14	6	7
Vente par correspondance	3	4	11	11

Source : CCI Pau Béarn 2009

Enfin, la chambre des métiers et de l'artisanat des Pyrénées atlantiques recensait 812 artisans sur le territoire de la CCLO en 2008¹⁰ : 47% dans le bâtiment, et 34 % dans les services.

¹⁰ Données CCI du Béarn 2009 : portraits de territoires de la communauté de communes du canton d'Orthez et de l'intercommunalité de Lacq, Lagor, Monein, Arthez de Béarn. La commune de Bellocq n'est donc pas prise en compte.

1.4. Des projets d'envergure contribuant à l'évolution du territoire

Sans recherche d'exhaustivité, de grands projets de construction, de développement et d'aménagement peuvent être identifiés.

Une opération de renouvellement urbain-Mourenx

Dans la continuité du projet de rénovation urbaine déjà engagé et actuellement en cours de finalisation (projet article 6 du Programme National de Rénovation Urbaine), la commune a lancé un nouvel appel à projet pour élaborer un nouveau projet visant à poursuivre la requalification de la ville notamment en son centre. Les opérateurs de logements conventionnés ont par ailleurs programmé d'importants travaux de requalification du parc de logements.

Une opération de redynamisation du centre-ville d'Orthez et des projets de lotissements

La ville d'Orthez est porteuse d'un projet de requalification, revalorisation de son centre-ville. De premières interventions sont prévues sur les espaces publics : l'objectif du plan d'actions est de redynamiser les commerces pour affiner une polarité commerciale diversifiée et de qualité, et de requalifier les espaces publics du centre-ville (Opération Urbaine Collective financée par le FISAC ; programmation 2013-2020). La ville d'Orthez compte par ailleurs des projets de lotissements, engagés ou en perspective, représentant un nombre conséquent de logements (plus de 120 maisons individuelles à court terme).

Des projets de lotissements et petits collectifs

La commune d'Orthez a de nombreux projets de lotissements de maisons individuelles et/ou petits collectifs (5 identifiés à relatif court terme), la commune de Puyoô a deux projets de lotissements (34 et 22 lots), dont l'un inscrit dans le centre bourg, celle d'Argagnon a un projet de lotissement communal représentant 35 lots, et celle de Biron un projet de lotissement de 17 lots etc.

En synthèse

- Un tout nouveau contexte territorial et des communes avec une antériorité différente en matière de politique locale de l'habitat.
- Un territoire de vallées bien desservi par les infrastructures, intégré dans la partie centrale et Est du département au travers du bassin du gave de Pau.
- Un fonctionnement « éclaté » autour de deux villes que sont Orthez et Mourenx, de pôles secondaires disposant de tous les équipements et services de proximité mais aussi en lien avec les pôles urbains extérieurs du territoire situés à proximité.
- Des réalités communales différenciées en termes de structures urbaines et d'habitat.
- Une économie dynamique emmenée par le bassin de Lacq, mais également alimentée par des activités diversifiées implantées sur l'ensemble de la CCLO.

Les enjeux pour le PLH

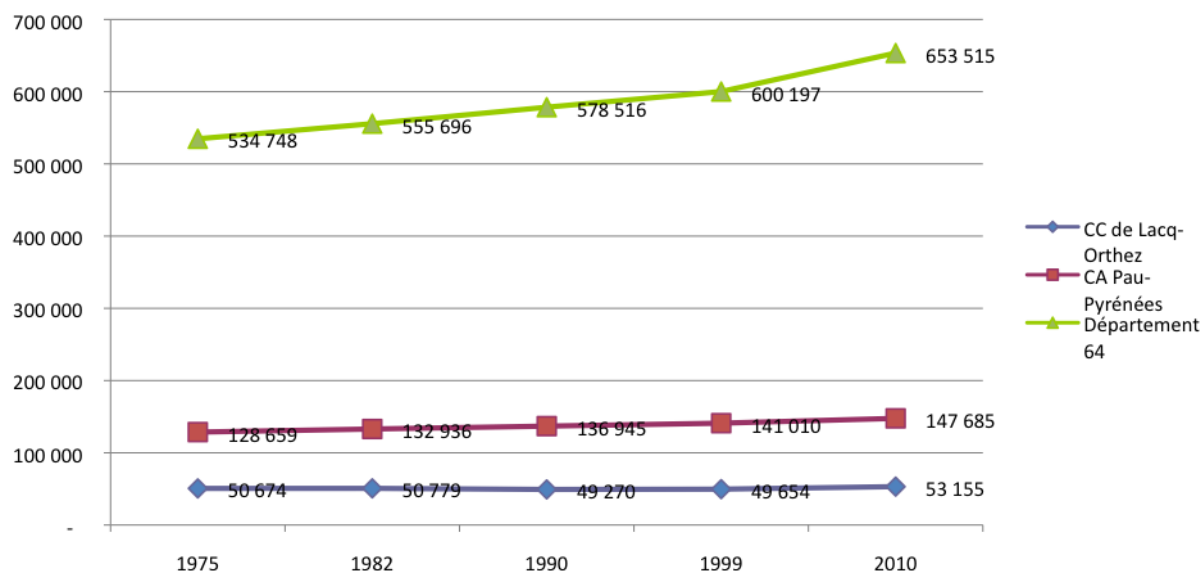
- Prendre en compte la diversité des communes en matière de « culture habitat » : démarche pédagogique et d'appui aux communes.
- Affirmer la fonction habitat des deux villes centre mais aussi des pôles secondaires, des communes plus rurales pour un développement durable et équilibré : programmation territorialisée.
- Considérer la diversité des communes et de leurs problématiques habitat pour mieux y répondre : logique de projets.

2. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

2.1 Caractéristiques sociodémographiques

2.1.1 Evolution de la population

La population du territoire est globalement stable de 1975 à 1999 mais enregistre une progression sensible depuis 1999 : + 3 501 habitants.



EPCI + DEPT	1999	2010	Pop 2010-1999	Tx de croissance annuel	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire
CC de Lacq-Orthez	49 654	53 155	3 501	0,62%	0,09%	0,53%
CA Pau-Pyrénées	141 010	147 685	6 675	0,42%	0,22%	0,20%
Département 64	600 197	653 515	53 318	0,78%	0,01%	0,77%

Pôles urbains et territoires	1999	2010	Pop 2010-1999	Tx de croissance annuel	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire
Orthez	10 121	10 982	861	0,74%	-0,22%	0,97%
Mourenx	7 572	7 068	-504	-0,62%	0,57%	-1,19%
Arthez-de-Béarn	1 578	1 796	218	1,18%	-0,02%	1,20%
Monein	4 188	4 501	313	0,66%	-0,33%	0,98%
Artix	3 126	3 471	345	0,96%	0,04%	0,91%
Autres communes secteur Nord	11 461	12 565	1 104	0,84%	0,08%	0,76%
Autres communes secteur Sud	7 185	7 375	190	0,24%	0,11%	0,13%
Autres communes secteur Est	4 423	5 397	974	1,83%	0,49%	1,34%

Source : INSEE

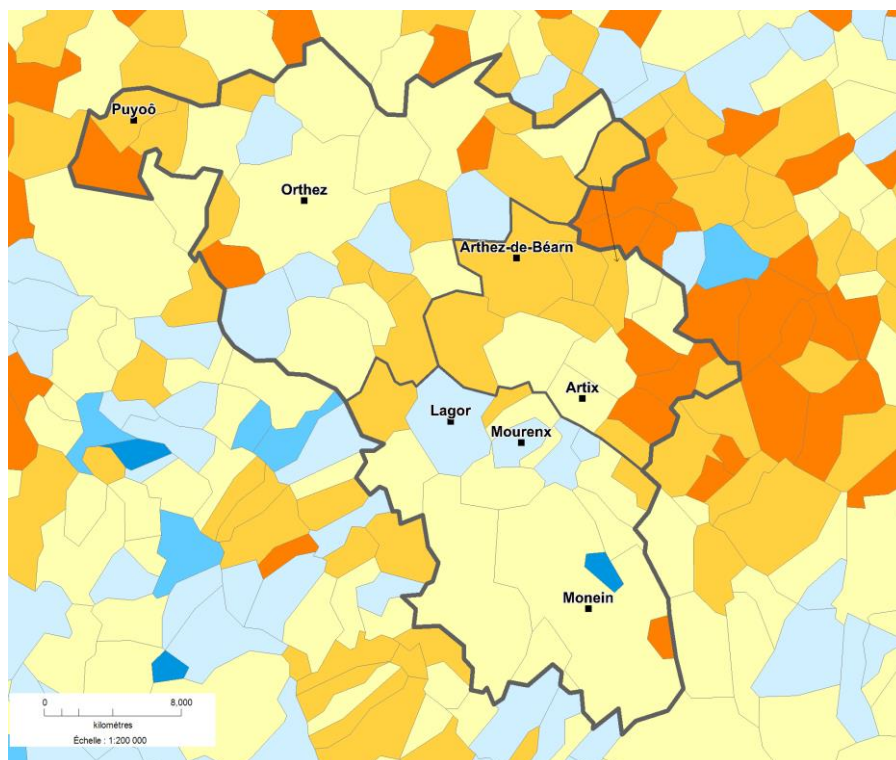
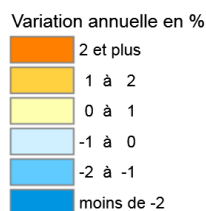
Sur la dernière période, c'est à dire 1999-2010, la progression de la population (+ 0,62%) est plus importante sur le territoire que celle enregistrée dans l'Agglomération Pau-Pyrénées (+ 0,42%), mais reste inférieure à celle du département (+ 0,78%). Elle est principalement liée au solde migratoire : + 0,53%.

A une échelle géographique plus fine, les évolutions de population sont contrastées. La ville d'Orthez mais aussi les pôles urbains secondaires (Arthez, Monein, Artix) enregistrent des évolutions positives, proches de + 1% par an, tandis que la ville de Mourenx perd de la population¹¹ : 500 habitants en moins sur la période 1999 à 2010. A l'échelle des bassins de vie, hors pôles urbains, on note la dynamique du secteur d'Artix, mais aussi de celui d'Orthez, et a contrario la faible progression de population du secteur de Mourenx jusqu'à Monein, au sud du territoire.

¹¹ Le bilan du dernier PLH soulignait déjà ces écarts et leur amplification sur la période la plus récente (2006 à 2010) : -1,6% de population à Mourenx, + 1,5% à Orthez.

La carte ci-dessous révèle la dynamique démographique des communes de l'est du territoire, qui s'inscrivent dans celle de tout ce secteur situé à l'est de l'A64 et à proximité de l'agglomération paloise, mais aussi de quelques communes proches d'Orthez comme Bellocq ou Lanneplaa.

Evolution de la population 1999-2010



Source : INSEE

2.1.2. Les emménagés récents

En 2009, plus de 1 000 ménages étaient des emménagés récents (installés dans le territoire depuis moins de 5 ans). Cela représente un taux de mobilité estimé à 5%, soit sensiblement moins important que celui enregistré dans l'Agglomération Pau-Pyrénées et le département.

Ce taux est plus important dans les deux pôles urbains majeurs et plus particulièrement à Orthez, mais aussi dans la commune d'Artix. Les emménagés récents sont sensiblement moins représentés dans les petites communes du territoire. On note cependant des taux d'emménagés récents plus élevés dans les communes à l'ouest du territoire, et celles situées sur une ligne centrale du territoire : de Sauvelade à Casteide Candau (cf. carte).

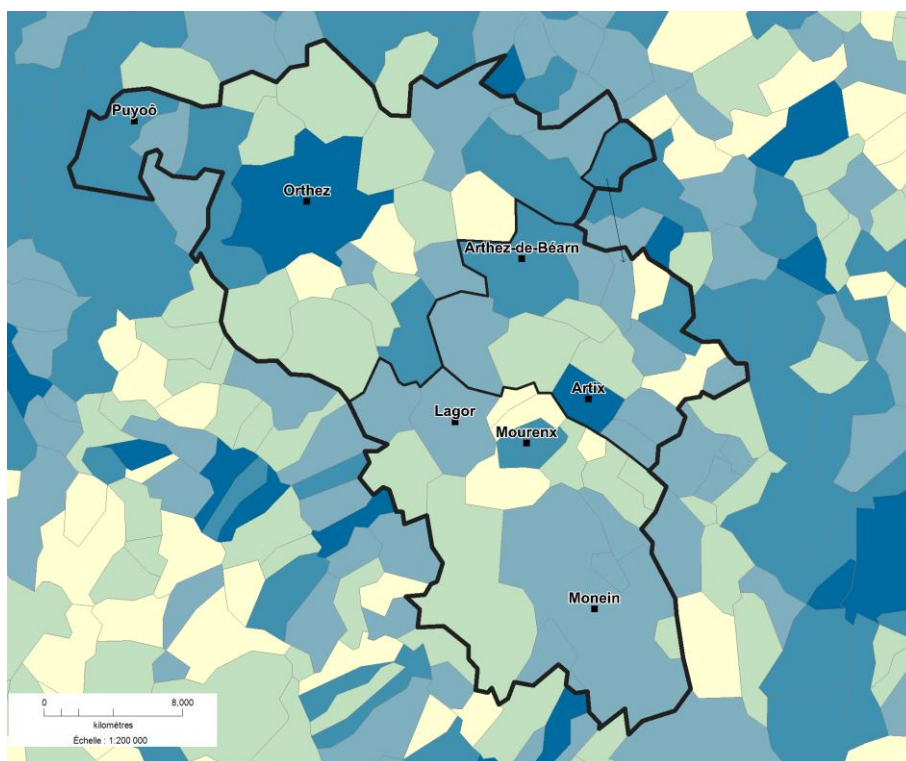
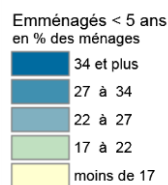
	Ménages emménagés moins 5 ans	Total Ménages	Estimation taux mobilité
Orthez	1 845	5 206	35,4%
Mourenx	920	3 233	28,5%
Arthez-de-Béarn	204	730	28,0%
Monein	424	1 851	22,9%
Artix	526	1 437	36,6%
Reste bassin de vie Orthez élargi	1 236	5 040	24,5%
Reste bassin de vie Mourenx élargi	592	2 966	20,0%
Reste bassin de vie Artix élargi	467	2 002	23,3%
CC de Lacq-Orthez	6 214	22 466	27,7%
CA Pau-Pyrénées	28 830	71 472	40,3%
Pyrénées-Atlantiques	95 770	292 395	32,8%

Source : INSEE

La mobilité est à mettre en regard de la structure du parc de logements des communes, avec un parc locatif plus important dans les deux villes mais aussi à Artix. Le parc locatif a en effet une fonction d'accueil des nouveaux ménages, qu'ils soient issus d'autres territoires ou jeunes décohabitants (parc privé notamment). Dans les communes à caractère plus rural, la mobilité renvoie principalement à l'acquisition d'un logement existant ou la construction d'un logement neuf.

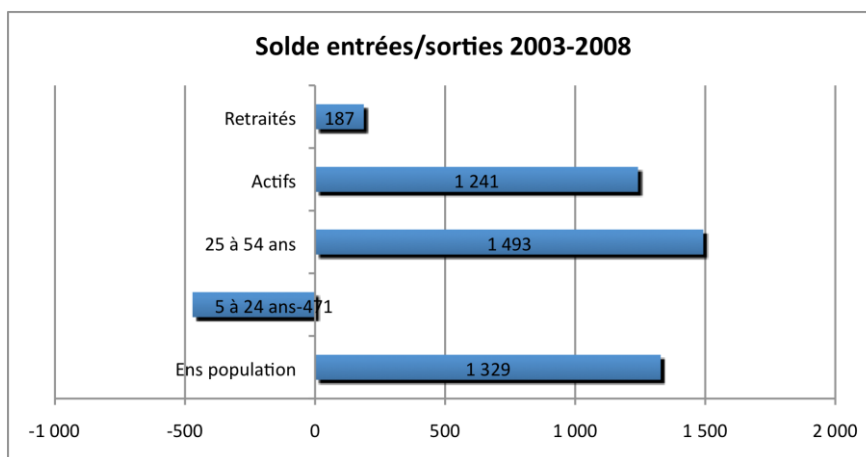
En volume, les emménagés récents se concentrent donc surtout à Orthez et Mourenx, et plus globalement sur le bassin de vie d'Orthez. En part relative, on note sur les petites communes à l'ouest du territoire, et les communes situées sur une ligne centrale du territoire : de Sauvelade à Casteide Candau (cf. carte).

Part des emménagés récents



Sur la période 2003-2008, le bilan migratoire est positif, avec notamment des arrivées d'actifs de 24 à 54 ans plus importantes que les sorties : + 1 241 habitants. En cela, le territoire de la CLO se démarque de la C.A. de Pau-Pyrénées qui elle perd des actifs.

Seule la catégorie des 5-24 ans enregistre un solde migratoire négatif (- 471). Celui-ci s'explique en grande partie par la proportion importante de jeunes menant leurs études à l'extérieur du territoire.



CC de Lacq-Orthez	Ens population	5 à 24 ans	25 à 54 ans	Actifs	Retraités
Entrées	7 112	2 045	4 045	4 335	730
Sorties	-5 783	-2 516	-2 553	-3 093	-543
Solde	1 329	-471	1 493	1 241	187

CA Pau-Pyrénées	Ens population	5 à 24 ans	25 à 54 ans	Actifs	Retraités
Entrées	29 730	12 413	14 301	16 415	2 109
Sorties	-27 219	-8 446	-15 811	-17 538	-2 080
Solde	2 511	3 966	-1 510	-1 123	29

Pyrénées-Atlantiques	Ens population	5 à 24 ans	25 à 54 ans	Actifs	Retraités
Entrées	69 988	22 713	36 427	39 179	8 279
Sorties	-47 906	-18 366	-23 886	-27 570	-4 128
Solde	22 081	4 347	12 541	11 609	4 151

Source : INSEE

2.1.3. Age des habitants et évolution

EPCI + DEPT	0-19 ans		60 ans et +		total	ind. jeunesse
CC de Lacq-Orthez	12 447	23%	14 374	27%	53 155	0,87
Département 64	143 438	22%	177 582	27%	653 514	0,81

Pôles urbains et territoires	0-19 ans		60 ans et +		total	ind. jeunesse
Orthez	2 291	21%	3 401	31%	10 982	0,67
Mourenx	1 666	24%	2 014	28%	7 068	0,83
Arthez-de-Béarn	449	25%	442	25%	1 796	1,02
Monein	1 016	23%	1 282	28%	4 501	0,79
Artix	834	24%	933	27%	3 471	0,89
Autres communes secteur Nord	2 969	24%	3 300	26%	12 565	0,90
Autres communes secteur Sud	1 714	23%	1 957	27%	7 375	0,88
Autres communes secteur Est	1 507	28%	1 047	19%	5 397	1,44

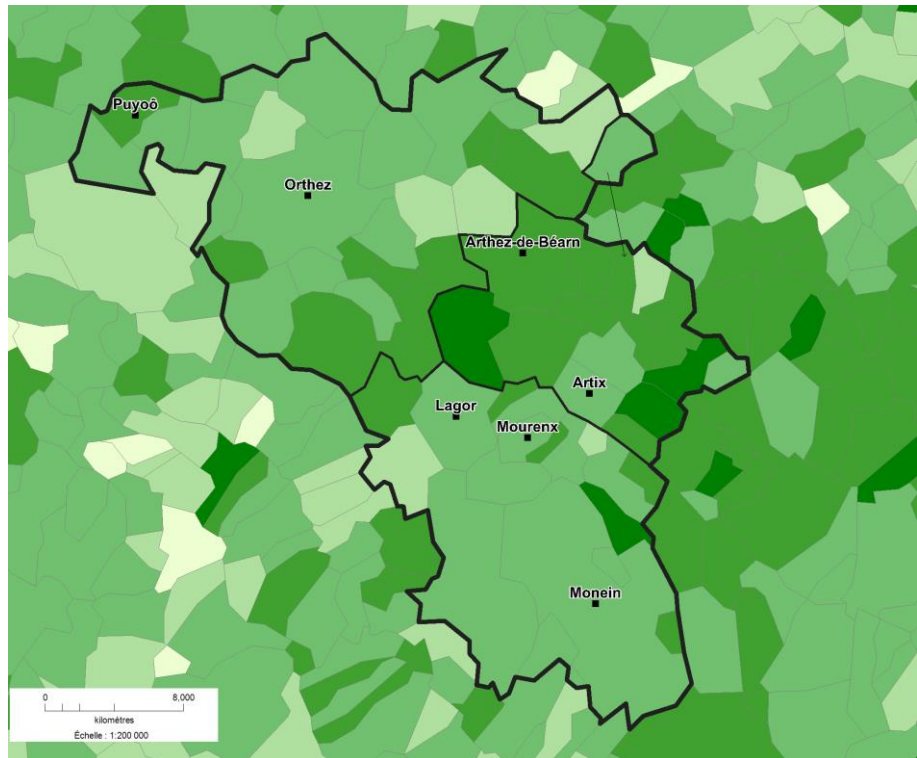
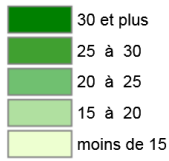
Source : INSEE

La population de la CCLO s'organise selon une pyramide des âges où la base (0-19 ans) et le sommet (+ de 60 ans) sont équivalents en proportion à ce que l'on trouve dans le département : 23% de jeunes et 27% de seniors. L'indice de jeunesse (rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et celles de 60 ans et plus) du territoire s'établit à 0,87 soit légèrement supérieur à celui du département.

En infra-territoire, ces indicateurs varient significativement. Les deux cartes ci-dessous révèlent les profils contrastés de population des communes au regard de l'âge des habitants : on note la part importante des plus de 60 ans dans les deux villes et particulièrement à Orthez, mais aussi à Monein. A contrario, la part des moins de 20 ans est plus importante sur la partie centrale du territoire : bassin de vie d'Artix (qui affiche un indice de jeunesse de 1,44) étiré jusqu'aux communes plus à l'ouest du territoire.

Part des moins de 20 ans

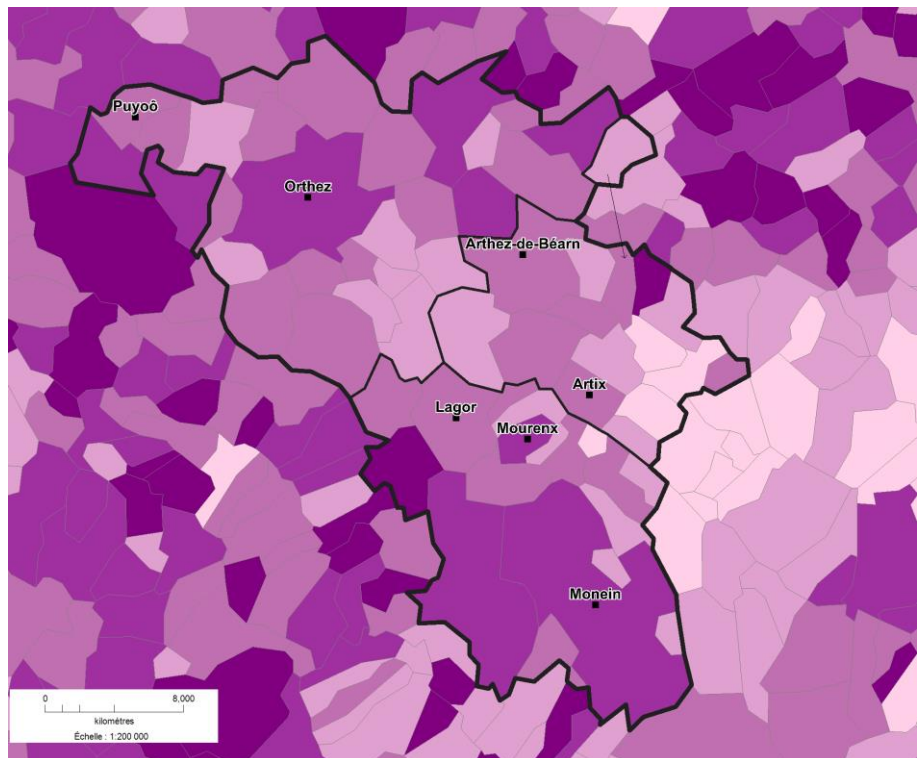
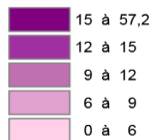
Part des moins de 20 ans en %



Source : INSEE

Part des plus de 75 ans

Part des 75 ans et + en %

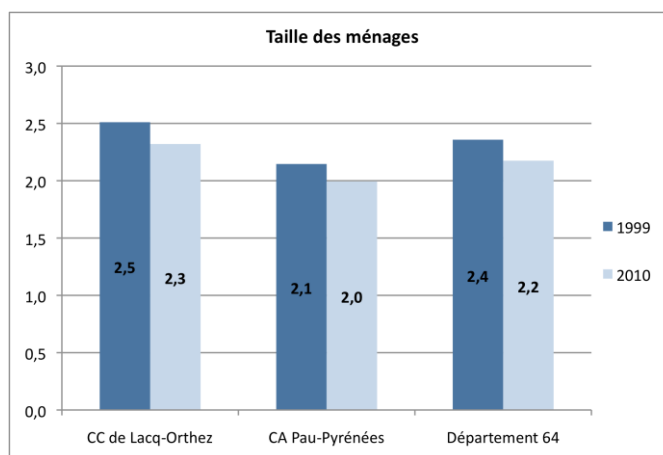


Source : INSEE

La carte de plus de 75 ans conforte les constats précédents : les écarts sont importants entre les communes et secteurs composant le territoire : le poids des personnes âgées est particulièrement marqué à Orthez, mais aussi à Mourenx et plus globalement dans tous son bassin de vie. Cette tranche d'âge est par contre nettement moins représentée dans le bassin de vie d'Artix élargi et tout le centre du territoire.

2.1.4. La taille des ménages

La taille des ménages de la CCLO poursuit sa contraction sur la période 1999-2010. La tendance est la même pour la communauté d'agglomération Pau-Pyrénées et le département. Avec 2,3 personnes par ménage en moyenne, la taille moyenne des ménages de la CCLO reste toutefois sensiblement supérieure à celle de l'Agglomération Paloise.



Source : INSEE

Si le phénomène de diminution de la taille des ménages concerne l'ensemble du territoire de la CCLO, les taux relevés en 2010 sont sensiblement différents selon les communes. Globalement, les tailles moyennes des villes centres sont moins élevées que celles des communes plus rurales (cf. taux relevés dans les communes des bassins de vie). Orthez affiche une taille moyenne des ménages particulièrement basse (2 personnes par ménage) tandis que Monein et Artix présentent une taille moyenne plus élevée, soit 2,6.

Toutefois, notons que les baisses les plus importantes enregistrées entre 1999 et 2010 concernent les villes de Mourenx et Artix : - 0,3 personne par ménage en 10 ans.

Plusieurs explications peuvent être apportées pour expliquer ces écarts, notamment :

- le vieillissement de la population dans les villes et le « retour » de ménages âgés vers ces pôles urbains avec leurs équipements et services ;
- la structure particulière du parc de logements des villes centres avec un parc locatif conséquent, des petits logements etc. accueillant de fait plutôt des petits ménages, jeunes célibataires, jeunes couples, ...
- le développement de la construction neuve dans les autres communes, y compris rurales, qui se traduit par l'arrivée de jeunes ménages souvent avec enfants et qui, en part relative, ont un poids important dans ces communes.

EPCI + DEPT	Ménages en 2010	Pop des ménages 2010	Taille moyenne 2010	Ménages en 1999	Pop des ménages 1999	Taille moyenne 1999
CC de Lacq-Orthez	22 469	52 134	2,3	19 308	48 472	2,5
CA Pau-Pyrénées	71 477	142 505	2,0	63 123	135 455	2,1
Département 64	292 357	635 770	2,2	248 066	584 864	2,4

Pôles urbains et territoires	Ménages en 2010	Pop des ménages 2010	Taille moyenne 2010	Ménages en 1999	Pop des ménages 1999	Taille moyenne 1999
Orthez	5 205	10 546	2,0	4 428	9 772	2,2
Mourenx	3 232	6 868	2,1	3 116	7 420	2,4
Arthez-de-Béarn	723	1 753	2,4	620	1 580	2,5
Monein	1 854	4 417	2,4	1 572	4 040	2,6
Artix	1 434	3 364	2,3	1 168	2 996	2,6
Autres communes du bassin de vie Orthez élargi	5 053	12 466	2,5	4 244	11 196	2,6
Autres communes du bassin de vie Mourenx élargi	2 963	7 322	2,5	2 608	7 088	2,7
Autres communes du bassin de vie Artix élargi	2 005	5 397	2,7	1 552	4 380	2,8

Source : INSEE

En synthèse

- A l'échelle de la CCLO, un dynamisme démographique (+0,62%) porté par le solde migratoire (+0,53%), où dominent les tranches d'âge de la population active, 25-60 ans.
- Des évolutions contrastées avec quelques communes en perte de population dont la ville de Mourenx et quelques communes proches touchées par de fortes contraintes de développement (PPRT, PPRI), et des communes en croissance situées à l'Est du territoire, notamment celles en proximité de l'agglomération Paloise, et le secteur Puyoô / Bellocq.
- Des caractéristiques de la croissance expliquant le profil des ménages : une population plutôt jeune (indice de jeunesse moyen de 0,87) surtout dans les communes du secteur Est (1,44), une taille des ménages à la baisse mais encore un plus élevée que la moyenne départementale (2,3 personnes contre 2,2) avec des écarts marqués entre les deux villes et les communes territoires d'accueil des actifs (bassins de vie de Lacq et d'Orthez, et communes accueillant les actifs de l'agglomération Paloise).
- Un vieillissement de la population, comme ailleurs, mais des villes centres particulièrement touchées, et les communes situées au sud du territoire.

Les enjeux pour le PLH

- Prévoir des évolutions pour certaines communes du bassin de Lacq du fait d'un allègement de leurs contraintes (PPRT).
- Prendre en compte les réalités territoriales contrastées en termes de dynamisme démographique pour définir les objectifs de la politique de l'habitat : objectifs de constructions neuves, caractéristiques des logements etc. ?

2.2. Emplois, activités

2.2.1 Les emplois

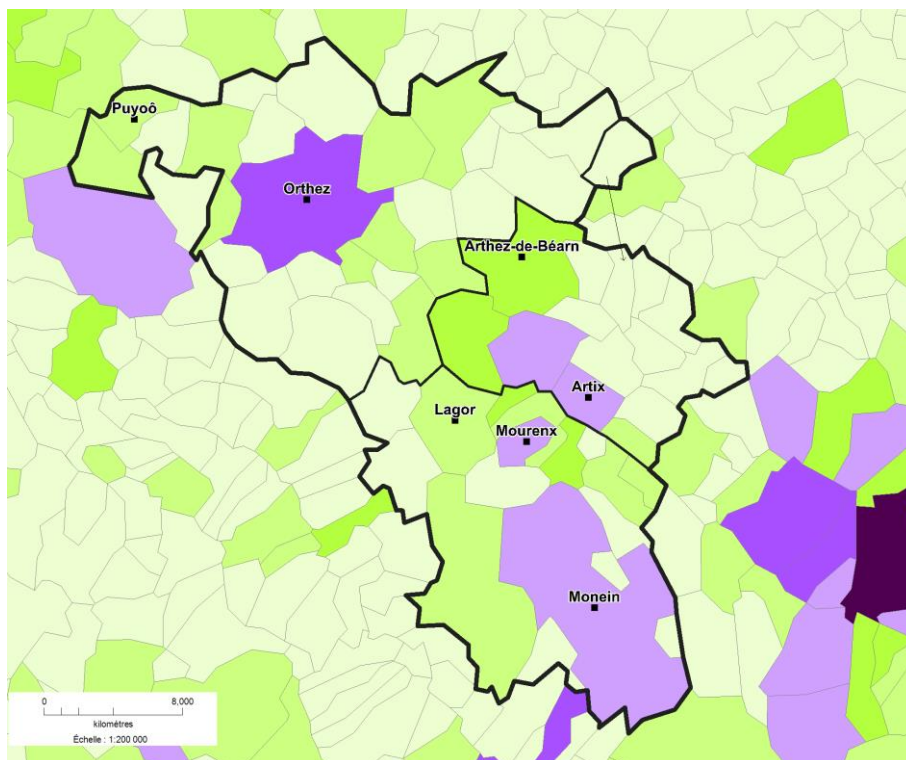
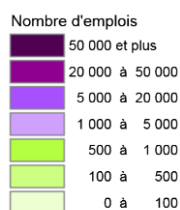
Sur la période 1999-2010, la progression des emplois sur la communauté de communes de Lacq-Orthez est de 10% représentant un gain de 1 991 emplois. Celle-ci est notamment tirée par la progression des emplois salariés : + 12 %.

Territoire	Emplois en 1999	Emplois 2010	Evolution 1999-2010
CC Lacq-Orthez	19 423	21 414	10%
	Emplois salariés en 1999 16 542	Emplois salariés en 2010 18 502	Evolution 1999-2010 12%

Source : INSEE

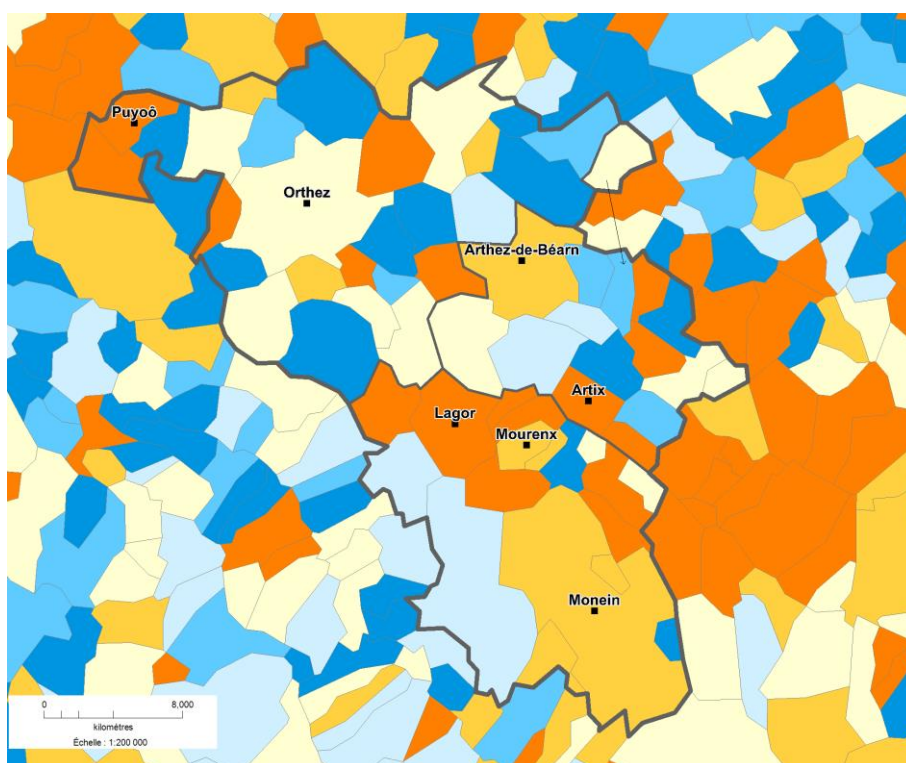
La localisation des emplois sur le territoire révèle la concentration des emplois sur certaines communes, en lien avec le poids d'emplois administratifs et de services d'une part, la localisation des zones d'activités d'autre part. On retrouve les deux pôles urbains d'Orthez (+ 5 500 emplois) et de Mourenx, mais aussi les communes d'Artix, de Monein (avec son vaste territoire) et bien sûr de Lacq. Les communes de Pardies, Mont et Arthez-de-Béarn, accueillant chacune au moins une zone d'activités, affichent aussi des volumes d'emplois conséquents.

Les emplois en 2010



Source : INSEE

Evolution de l'emploi 1999-2010



Source : INSEE

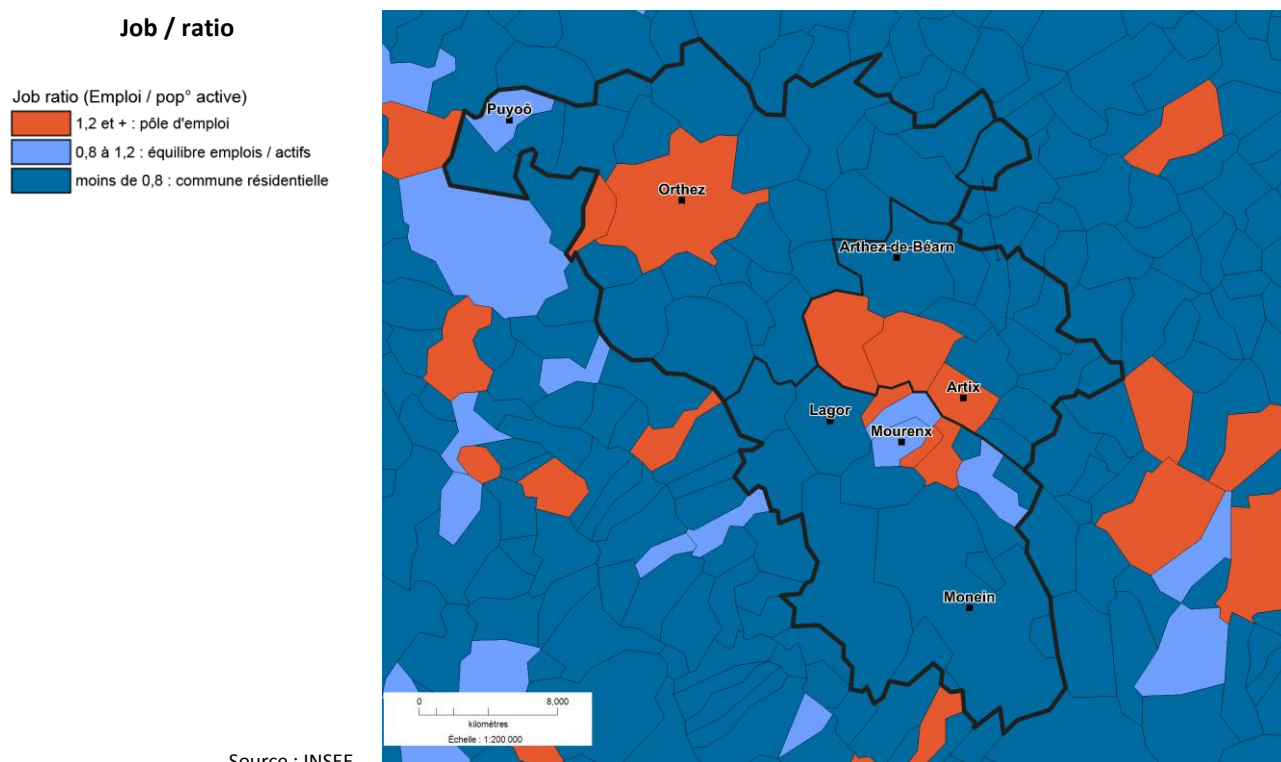
Sur la période 1999-2010, les évolutions soulignent le développement du pôle d'emplois de l'ancienne Communauté de communes de Lacq, autour de Mourenx, avec une variation annuelle de l'emploi positive et supérieure à 2% dans nombre de communes notamment : Artix, Os-Marsillon, Abibos, Lagor, Lahourcade. A contrario, le secteur d'Orthez y compris la ville centre affiche un faible taux de création d'emplois, voire un taux négatif dans nombre de communes. A l'extrême nord-ouest du territoire, les communes de Bellocq et Puyoo, bénéficiant d'un échangeur autoroutier et d'une gare, ont elles aussi connu une variation annuelle de l'emploi supérieure à 2% ces dix dernières années.

Le nombre d'emplois rapporté à la population active (**job ratio**) est de 0,9 en 2010, soit un taux identique à celui du département mais inférieur de 0,2 point à celui de la communauté d'agglomération de Pau Pyrénées. Ce ratio est toutefois contrasté sur le territoire. Seul le bassin de vie d'Artix dépasse le ratio de 1 avec une moyenne de 1,3.

EPCI + DEPT	job ratio 2010
CC Lacq-Orthez	0,9
CA Pau-Pyrénées	1,1
Département 64	0,9

Pôles urbains et territoires	job ratio 2010
Orthez	1,2
Mourenx	1,0
Arthez-de-Béarn	0,6
Monein	0,5
Artix	1,2
Autres communes secteur Nord	0,4
Autres communes secteur Sud	0,8
Autres communes secteur Est	1,4

Le territoire de la CCLO est ainsi majoritairement composé de communes résidentielles. Seules 11 communes présentent un job/ratio supérieur ou proche à 1 : les deux pôles urbains que sont Orthez et Mourenx (proche de l'équilibre), et les communes autour de Mourenx, de Pardies à Mont en passant par Artix.



Le secteur public n'est pas un employeur majeur du territoire (<20% des emplois sur l'ensemble de la CCLO). Il représente néanmoins un tiers des emplois dans les deux villes centres et à Arthez, et même 40% des emplois à Monein. Hors pôles urbains, le secteur public totalise 12% des emplois dans le bassin de vie d'Orthez mais seulement 7,2% dans celui de Mourenx et 2,7% dans celui d'Artix.

Deux situations types peuvent être relevées dans le territoire au regard des différents types d'emplois :

- A Orthez, près de 70% des emplois proviennent du secteur privé, c'est similaire à ce que l'on trouve à Mourenx et même à Arthez. La sphère présentielle recouvre près de 81% des emplois (secteurs public et privé), l'économie de la ville est donc en majorité tournée vers la satisfaction des besoins des résidents.

- Dans la commune d'Artix où 88% des emplois sont privés, la sphère présentielle ne représente que 49% des emplois. Les activités produites sont donc majoritairement tournées vers l'extérieur. Le bassin de vie d'Artix s'inscrit dans la même logique avec 97% d'emplois fournis par le secteur privé et une sphère présentielle ne représentant qu'un quart des emplois.

La répartition des emplois selon le type de contrat est sensiblement la même dans le territoire de la CCLO et le département. Dans les deux cas, la part de CDI représente autour de 86% des emplois et celle des CDD 11%. En revanche, avec 225 432 emplois salariés dont 43 755 à temps partiel, le département totalise 19,4% d'emplois à temps partiel, soit un taux significativement plus élevé que le territoire de la CCLO : 16,7 % d'emplois à temps partiel.

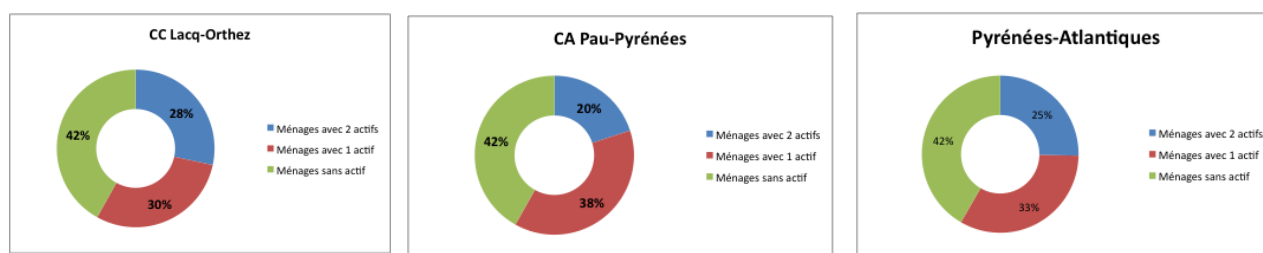
Territoires	Ensemble de l'emploi	privé	public	dt sphère présentielle	sphère présentielle privé	sphère présentielle public	dt sphère non présentielle	sphère non présentielle privé	sphère non présentielle public
Orthez	4 527	3 156	1 371	3 672	2 301	1 371	855	855	0
Mourenx	2 316	1 656	660	1 446	786	660	870	870	0
Arthez-de-Béarn	366	244	122	214	92	122	152	152	0
Monein	684	413	271	517	246	271	167	167	0
Artix	1 423	1 257	166	696	530	166	727	727	0
Autres communes secteur Nord	1 719	1 518	201	968	767	201	751	751	0
Autres communes secteur Sud	2 249	2 089	160	770	618	152	1 479	1 471	8
Autres communes secteur Est	3 373	3 282	91	863	772	91	2 510	2 510	0
CC Lacq-Orthez	16 657	13 615	3 042	9 146	6 112	3 034	7 511	7 503	8

CCLO	En contrat d'apprentissage	En emplois jeunes, CES, contrats de qual. ou autres emplois aidés	Stagiaires rémunérés	Ensemble emplois formation	Autres emplois à durée limitée, cdd	dt à temps partiel	Placés en agence interim	Ensemble CDD et interim	Emplois sans limite de durée CDI	dt à temps partiel	Total emplois salariés
CC Lacq-Orthez	367	177	32	576	1 645	722	377	2 022	16 010	2 374	18 607
%	2,0%	0,9%	0,2%	3,1%	8,8%	3,9%	2,0%	10,9%	86,0%	12,8%	100%

Source : INSEE

2.2.2 L'activité des ménages

Comme le département et l'EPCI de Pau-Pyrénées, la communauté de communes de Lacq Orthez affiche un taux de 42% de ménages sans actif. En revanche, le territoire se distingue par un taux plus important de ménages biactifs, soit 28% des ménages (20% dans C.A. de Pau-Pyrénées et 25,3% dans le département). Ils représentent près d'un ménage actif sur deux. A contrario, les ménages composés d'un seul actif sont moins représentés : 30% dans la CCLO (38% dans la C.A. de Pau-Pyrénées et 33% dans le département).



Source : INSEE

Ainsi, dans le territoire de la CCLO, plus de 4 ménages sur 10 sont sans actif. Parmi les ménages d'actifs, près d'1 sur 2 est composé de deux actifs.

Concernant la composition familiale des ménages, on note particulièrement la part importante des couples avec enfants biactifs dans le territoire (20%), comparativement à la C.A. voisine et même au département (12,6% et 17,6%). A contrario, la part des ménages d'une seule personne active ayant un emploi est plus réduite que dans les territoires de comparaison : 12,3% des ménages (21% dans la C.A. de Pau-Pyrénées et 16% dans le département). Parmi les ménages sans actif, représentant près de 42% de l'ensemble

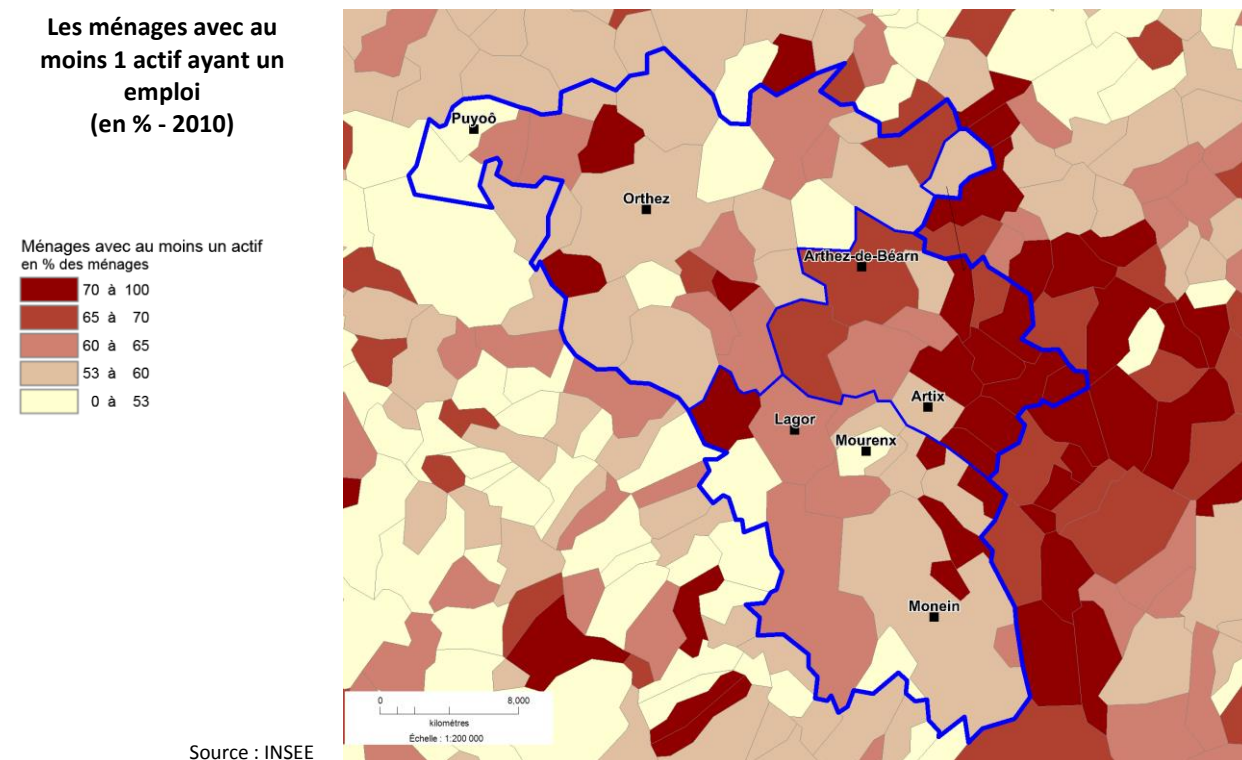
des ménages, on note le poids des « petits ménages » composé d'une seule personne ou de couple sans enfant (17% et 18%). Notons que cette catégorie intègre les retraités.

	CC de Lacq-Orthez			CA Pau-Pyrénées			Pyrénées-Atlantiques		
	Nbre	En % des ménages	En % des mén. Acifs	Nbre	En % des ménages	En % des mén. Acifs	Nbre	En % des ménages	En % des mén. Acifs
Couple sans enfant et deux actifs ayant un emploi	1 830	8,3%	14,2%	5 131	7,4%	12,7%	22 103	7,7%	13,2%
Couple avec enfant(s) et deux actifs ayant un emploi	4 458	20,1%	34,6%	8 794	12,6%	21,7%	50 360	17,6%	30,1%
TOTAL MENAGES DE BI ACTIFS	6 288	28,4%	48,8%	13 925	20,0%	34,4%	72 463	25,3%	43,3%
Ménages d'une seule personne active ayant un emploi	2 732	12,3%	21,2%	14 742	21,2%	36,4%	46 017	16,1%	27,5%
Couple sans enfant et un actif ayant un emploi	1 216	5,5%	9,4%	3 803	5,5%	9,4%	15 703	5,5%	9,4%
Famille monoparentale et un actif ayant un emploi	982	4,4%	7,6%	4 062	5,8%	10,0%	15 456	5,4%	9,2%
Couple avec enfant(s) et un actif ayant un emploi	1 658	7,5%	12,9%	3 972	5,7%	9,8%	17 522	6,1%	10,5%
TOTAL MENAGES AVEC UN ACTIF	6 587	29,7%	51,2%	26 579	38,1%	65,6%	94 697	33,1%	56,7%
TOTAL MENAGES AVEC AU MOINS UN ACTIF	12 875	58,1%	100,0%	40 504	58,1%	100,0%	167 160	58,3%	100,0%
Ménages 1 personne non actif	3 747	16,9%		16 267	23,3%		57 745	20,2%	
Couple sans enfant et sans actif ayant un emploi	4 006	18,1%		9 311	13,4%		44 990	15,7%	
Famille monoparentale sans actif ayant un emploi	902	4,1%		2 281	3,3%		10 036	3,5%	
Couple avec enfant et sans actif ayant un emploi	623	2,8%		1 308	1,9%		6 554	2,3%	
TOTAL MENAGE SANS ACTIF	9 278	41,9%		29 168	41,9%		119 325	41,7%	
ENSEMBLE DES MENAGES	22 153	100,0%		69 672	100,0%		286 485	100,0%	

Source : INSEE

Au regard de ces chiffres, les familles monoparentales du territoire représentant 8,5% de l'ensemble des ménages (1 884 ménages) sont plus représentées parmi les ménages sans actif ayant un emploi : 48% (902 ménages au total) pour seulement 36% dans la C.A. de Pau-Pyrénées et 39% dans le département.

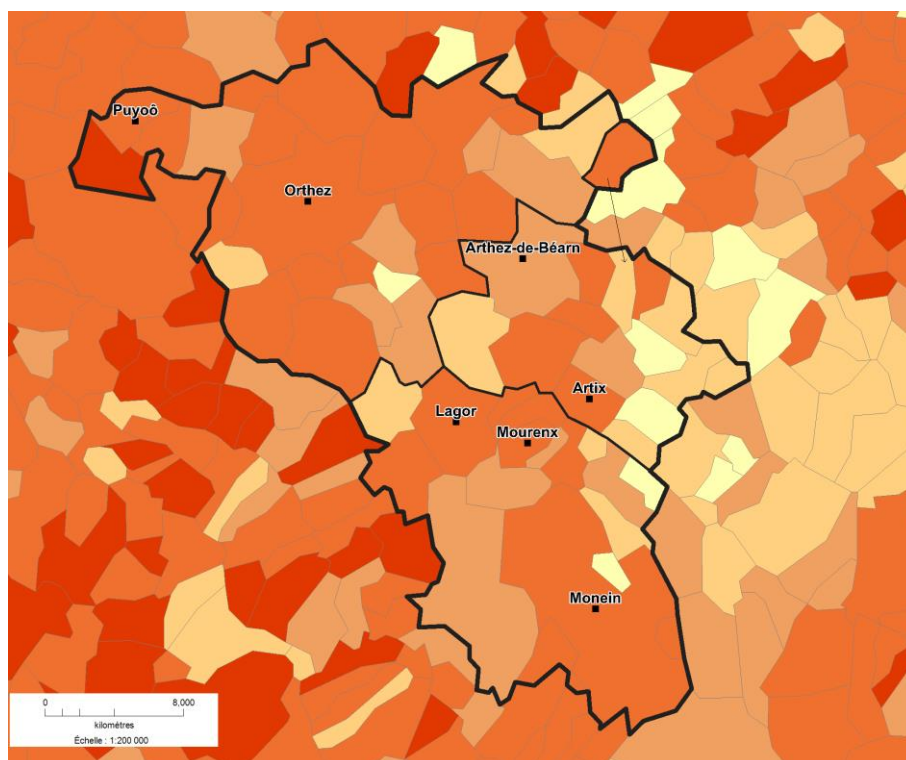
La répartition des ménages avec au moins 1 actif ayant un emploi sur le territoire est inégale.



Le poids des ménages sans actif varie selon les communes et les secteurs géographiques. La part oscille entre 56% et 17%. Quatre communes affichent des taux supérieurs à 50% : Bellocq, Cardesse, Mesplède et Mourenx. A contrario, sept communes, notamment situés à l'est du territoire, présentent des taux inférieurs à 25% : Bézingrand, Sarpourenx, Cuqueron, Casteide Candau, Boumourt, Serres- Sainte Marie, Cescou. Hors Mourenx, les pôles urbains affichent des taux d'inactifs supérieurs à 40% (41% Monein, 42% Artix, 45% Orthez) à l'exception d'Arthez (33%).

Les ménages retraités ou autres sans activité en % - 2010

Part des ménages retraités ou autres sans activité pro. en % des ménages



Source : INSEE

Concernant les catégories socioprofessionnelles, le territoire se démarque par un taux plus faible de CSP dites « favorisées » (CSP+)¹². Le ratio CSP+/CSP- du territoire de la CCLO est en effet de 0,70, alors que celui du département est de 0,85 et celui de la C.A. Pau-Pyrénées de 1,02. Les CSP - sont donc sur-représentées dans le territoire et quasiment aucune commune ne déroge à cette sur-représentation, si ce n'est les communes d'Arthez et de Monein où le ratio est positif : ratio de 1,20 et 1,29.

A l'inverse, à Mourenx, ⅓ des travailleurs sont des CSP- (ratio de 0,33), traduisant là une population active non seulement touchée par un fort taux de chômage (19,7%) mais aussi occupant des emplois globalement moins qualifiés dans leur grande majorité. Dans les autres communes du bassin de vie de Mourenx, le ratio moyen est de 0,77, c'est-à-dire similaire aux autres bassins de vie du territoire. Ainsi, si le bassin de vie et la zone d'emploi de Mourenx comptent bien des emplois relevant des CSP+, les ménages concernés doivent majoritairement résider hors de la ville.

Quant à la catégorie « autres + retraités », on constate une relative homogénéité de leur représentation sur le territoire. Le bassin de vie d'Artix avec ces 37,5% en est la moyenne basse, sans aucun doute en lien avec le dynamisme du bassin d'emploi.

Avec son taux de chômage très important, Mourenx présente logiquement un taux particulièrement élevé de ménages dans la catégorie « autres + retraités » (47%), comme celui d'Orthez et de son bassin de vie, particulièrement concernés par le vieillissement de la population.

¹² CSP+ = cadres et professions intellectuelles, professions intermédiaires ; CSP- = ouvriers, employés.

EPCI + DEPT	CSP +	CSP -	Ratio CSP + / CSP -	Autres + retraités	
CC de Lacq-Orthez	4 607	6 624	0,70	12 084	44%
CA Pau-Pyrénées	19 293	18 995	1,02	34 054	42%
Département 64	66 621	78 645	0,85	149 496	44%

Pôles urbains et territoires	CSP +	CSP -	Ratio CSP + / CSP -	Autres + retraités	
Orthez	1 033	1 569	0,66	2 777	45%
Mourenx	400	1 228	0,33	1 608	47%
Arthez-de-Béarn	217	180	1,20	400	39%
Monein	504	391	1,29	1 084	43%
Artix	311	485	0,64	756	38%
Autres communes secteur Nord	987	1 305	0,76	2 838	47%
Autres communes secteur Sud	654	847	0,77	1 583	41%
Autres communes secteur Est	501	619	0,81	1 038	37%

Source : INSEE

En 2010, le taux de chômage dans le territoire s'élevait à 10,2%, soit un taux un peu plus élevé que la moyenne départementale de 9,9% mais moins élevé que celui enregistré dans la communauté d'agglomération paloise voisine où le taux de chômage était de 12%. Néanmoins, contrairement aux territoires de référence et alors que le taux de chômage aurait diminué de 1,1%, le nombre de chômeurs aurait augmenté de 1% sur la période 1999-2010, sachant tout de même que cela ne représente que 25 chômeurs supplémentaires.

En infra-territoire, on note le taux de chômage particulièrement élevé à Mourenx : près de 20% en 2010, même s'il marque une très légère baisse entre 1999 et 2010. Ailleurs, il oscille entre 6,5% pour le bassin d'Artix (hors Artix) et 11,6% à Orthez. Le taux de chômage marque une légère baisse partout avec toutefois un maintien à Orthez et Artix, et une hausse à Arthez sachant toutefois que le taux de la commune reste inférieur à celui de la CCLO (7,3% pour 10,2%). En volume, les chômeurs sont concentrés dans les villes centres : près d'1 chômeur sur 2 du territoire (46%), puis dans les autres communes du bassin de vie d'Orthez (20%). Leur nombre a peu évolué depuis 1999, si ce n'est à Mourenx : - 89 chômeurs.

EPCI + DEPT	Evol chom 99/10	Variation du nbre de chômeurs 99-10	TX DE CHOM 1999	TX DE CHOM 2010	Chômeurs en 2010	Chômeurs en 1999
CC de Lacq-Orthez	1,0%	25	11,3%	10,2%	2 426	2 401
CA Pau-Pyrénées	-7,5%	-650	14,1%	12,0%	7 990	8 640
Département 64	-8,2%	-2623	12,3%	9,9%	29 465	32 088

Pôles urbains et territoires	Evol chom 99/10	Variation du nbre de chômeurs 99-10	TX DE CHOM 1999	TX DE CHOM 2010	Chômeurs en 2010	Chômeurs en 1999
Orthez	12,0%	59	11,5%	11,6%	554	495
Mourenx	-13,5%	-89	20,5%	19,7%	572	661
Arthez-de-Béarn	51,9%	20	5,8%	7,3%	59	39
Monein	0,8%	1	8,8%	7,5%	154	153
Artix	21,2%	29	10,7%	10,8%	168	139
Autres communes secteur Nord	-1,8%	-9	10,0%	8,6%	488	497
Autres communes secteur Sud	3,1%	8	8,1%	7,7%	260	252
Autres communes secteur Est	3,0%	5	8,3%	6,5%	170	165

Source : INSEE

2.2.3. Bassin d'emplois et navettes domicile-travail

Le territoire de la CCLO compte environ 21 500 actifs. Parmi ceux-ci 66% travaillent dans une commune du territoire tandis que 34% quittent la CCLO pour travailler. Par ailleurs, 6 800 personnes viennent travailler dans le territoire alors qu'elles n'y résident pas. A peu de chose près, les départs journaliers d'actifs du territoire et les arrivées d'actifs d'autres territoires s'équilibrent donc.

Total actifs	21 526	100%
Actifs vivant et travaillant sur la CCLO	14 261	66%
Actifs quittant la CCLO pour travailler	7 265	34%
Actifs travaillant sur la CCLO mais n'y vivant pas	6 778	

Source : INSEE

Les entrées d'actifs dans la CCLO

Noms EPCI	Nb Flux
CA Pau-Pyrénées	2 362
CC du Mieu de Béarn	527
CC de Salies de Béarn	454
CC Coteaux et Vallées des Luys	404
CC du Canton de Navarrenx	345
CC du Piémont Oloronais	260
CC de Pouillon	245
CC du Canton d'Arzacq	241
CC Hagetmau Communes Unies	173
CC de Sauveterre de Béarn	130
CC du Luy de Béarn	124
CC de la Vath Vielha	113
CC du Pays d'Orthe	105
CC des Luys, Gabas, Souye et Lees	100
CA du Grand Dax	100
CC Ousse Gabas	95
CA Agglomération Côte Basque Adour	91

Les sorties d'actifs de la CCLO vers autres territoires

Noms EPCI	Nb Flux
CA Pau-Pyrénées	3 743
CC du Luy de Béarn	394
CC du Piémont Oloronais	354
CC de Salies de Béarn	337
CC du Mieu de Béarn	175
CC du Canton de Navarrenx	172
CA du Grand Dax	160
CA Agglomération Côte Basque Adour	154
CC Hagetmau Communes Unies	127
CC de la Vath Vielha	117
CC du Pays d'Orthe	112
CA le Marsan Agglomération	107
CC des Luys, Gabas, Souye et Lees	101
CC Coteaux et Vallées des Luys	89
CC de Sauveterre de Béarn	81
CC du Canton d'Arzacq	80

Les principaux flux sont réalisés entre le territoire et la C.A. Pau Pyrénées. On note cependant l'arrivée d'actifs venant aussi d'autres EPCI voisins, Mieu de Béarn, CC de Salies, des Coteaux et Vallées des Luys, du canton de Navarrenx...

A l'échelle des communes et non plus du territoire, 69% des actifs travaillent dans une autre commune que leur lieu de résidence. La communauté de communes de Lacq Orthez compose donc avec un taux de mobilité domicile-travail supérieur à la moyenne départementale et à celle enregistrée dans la C.A. Pau-Pyrénées (58% et 65%). Seule la ville d'Orthez se distingue par une mobilité domicile travail inférieure à 50% ; le large périmètre et le nombre d'emplois de la commune pouvant expliquer cela. Cette situation est par ailleurs favorisée par une économie résidentielle forte, avec une offre d'équipements, de commerces et de services importants, une image plutôt valorisée et une bonne desserte de la commune tant par la route que par le train avec la présence d'une gare à toute proximité. Pour le reste du territoire, les navettes domicile-travail hors commune de résidence concernent quasiment 75% des actifs (sauf Mourenx avec 64%).

EPCI + DEPT	Nombre d'actifs travaillant hors de leur commune	Total nombre d'actifs	%
CC Lacq-Orthez	14 798	21 526	69%
CA Pau-Pyrénées	34 141	59 129	58%
Département 64	174 269	269 346	65%

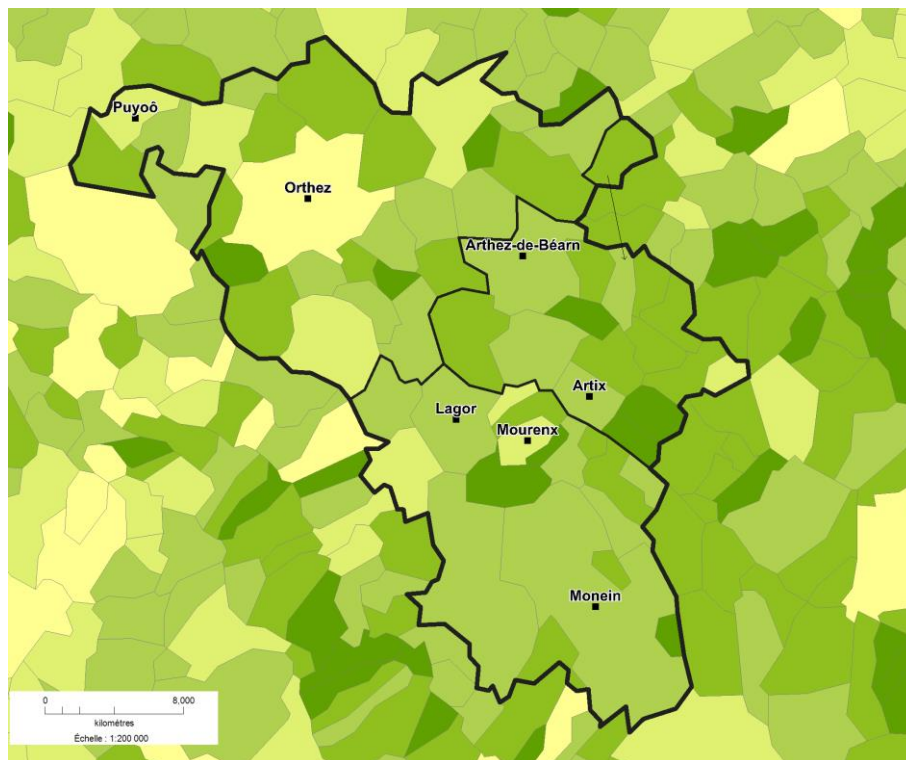
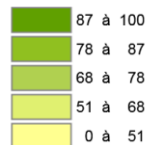
Pôles urbains et territoires	Nombre d'actifs travaillant hors de leur commune	Total nombre d'actifs	%
Orthez	1 873	4 271	44%
Mourenx	1 484	2 336	64%
Arthez-de-Béarn	560	768	73%
Monein	1 394	1 898	73%
Artix	961	1 324	73%
Autres communes secteur Nord	3 913	5 178	76%
Autres communes secteur Sud	2 569	3 281	78%
Autres communes secteur Est	2 044	2 470	83%

Source : INSEE

L'observation cartographique relève à nouveau le particularisme d'Orthez.

Les actifs travaillant dans une autre commune

Actifs travaillant hors commune de résidence en % des actifs occupés



En synthèse

- Les emplois sont concentrés dans les deux principales villes du territoire, dans les communes du Bassin de Lacq et à Monein. L'ensemble de la CLO a vu l'emploi salarié, essentiellement privé (moins de 20% de l'ensemble des emplois relèvent du secteur public), croître de 12% en moyenne entre 1999 et 2010 ; une croissance portée par le bassin de Lacq.
- 4 ménages sur 10 sans actif (42%), comme dans le département et la CAPP, mais plus de ménages biactifs (1 ménage actif sur 2).
- Une part de CSP dites « favorisées » inférieure à la moyenne départementale, et bien inférieure à celle de la CA de Pau-Pyrénées : ratios de 0,7 et 1,02, particulièrement faible à Mourenx.
- Une grande majorité des communes avec une fonction résidentielle : seules Orthez, Mourenx et les communes de Pardies à Mont en passant par Artix offrent plus d'emplois qu'elles n'ont de population active.
- Des mobilités domicile-travail importantes : des flux internes (dispersion des emplois, PPRT dans les communes du bassin de Lacq, faible attractivité résidentielle de Mourenx et a contrario attractivité des communes à caractère rural mais bien équipées, etc.) mais aussi externes avec principalement la CAPP (3 743 sortants et 2 362 entrants) et des arrivées d'actifs des autres ECPI voisins.

Les enjeux pour le PLH

- S'appuyer sur le dynamisme économique du territoire avec 4 principaux pôles d'emplois.
- Considérer la part importante de ménages biactifs mais aussi d'une part moindre de CSP dites « favorisées » que dans le département et la CAPP.
- Intégrer que les évolutions du territoire sont aussi liées aux territoires proches : flux avec la CAPP et autres secteurs proches.

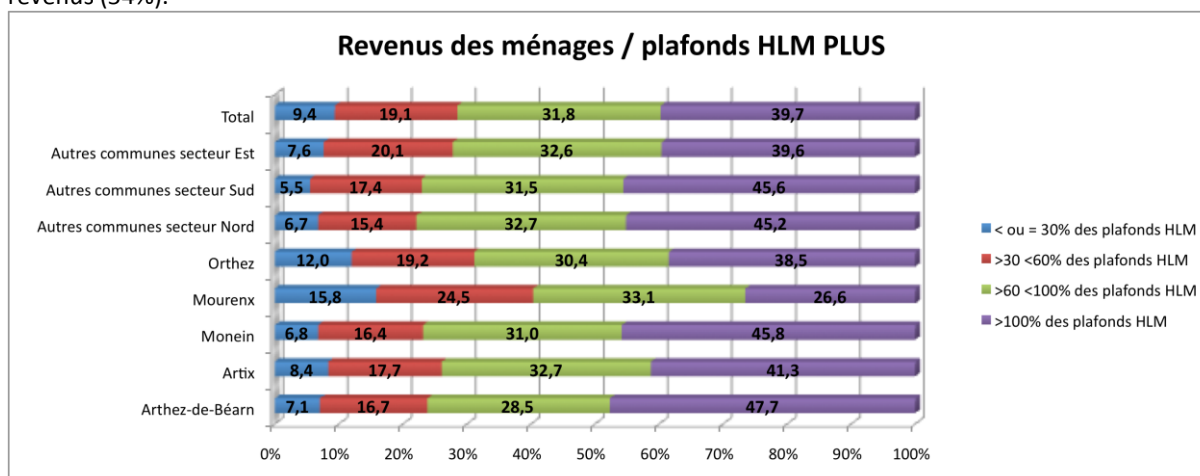
2.3. Les revenus des ménages

Le revenu moyen des ménages est compris, selon les communes et territoires, entre 20 887€ à Mourenx et 32 497€ dans le bassin de vie d'Artix élargi (hors pôles urbains). On observe le décrochage de la ville de Mourenx, y compris par rapport aux autres pôles urbains et même Orthez qui affiche cependant le deuxième revenu moyen le plus faible avec 26 793€. Cette lecture de revenus doit bien sûr être mise en rapport avec la structure de l'offre de logements de ces pôles urbains et territoires et plus globalement leur fonction d'accueil.

	Nb ménages des résidences principales	Revenu moyen des ménages des RP
Arthez-de-Béarn	723	30 370 €
Artix	1 425	28 892 €
Monein	1 879	30 645 €
Mourenx	3 087	20 887 €
Orthez	5 159	26 793 €
Autres communes secteur Nord	2 197	32 497 €
Autres communes secteur Sud	2 843	31 388 €
Autres communes secteur Est	4 901	28 561 €

Source : FILOCOM 2011

Au regard des plafonds Hlm, plus de 60% des ménages sont éligibles au logement social et 28% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds. On retrouve les mêmes profils de commune marqués : globalement, les pôles urbains comptent plus de ménages sous les plafonds. A Mourenx, 73% des ménages sont concernés, soit plus de 7 ménages sur 10, dont 4 avec des revenus inférieurs à 60% de ces mêmes plafonds. A l'échelle du bassin de vie de Mourenx, hors ville centre, 1 ménage sur deux est éligible au logement social (PLUS) au regard de ces revenus (54%).



Source : FILOCOM 2011

A Orthez, 62% des ménages ont des revenus inférieurs à ce même plafond Hlm et 60% dans le reste du bassin de vie. Dans les pôles urbains secondaires, la part des ménages éligibles au PLUS oscille entre 52% à Arthez et environ 59% à Artix.

Dans le territoire de la CCLO, selon les données du fichier FILOCOM (fichiers fiscaux), 3 723 ménages seraient sous le seuil de pauvreté, soit près de 17% de l'ensemble des ménages. Ils sont plus représentés dans les deux pôles urbains : 25% des ménages à Mourenx soit 771 ménages, 19% à Orthez soit 987 ménages.

Equivalent revenu mensuel net 2014 (revenu fiscal de référence de l'année n-2)

Type de ménage	Plafonds PLUS	Plafonds PLAI
1 personne	1 853€	1 019€
2 personnes	2 475€	1 485€
3 personnes ou 1 + 1 personne à charge ou jeune ménage	2 976€	1 785€
4 personnes ou 1 + 2 personnes à charge	3 593€	1 987€
5 personnes ou 1 + 3 personnes à charge	4 226€	2 325€
...		

Si le taux de ménages pauvres est moindre ailleurs, il reste cependant significatif : entre 12,2% et 15,6%, représentant 1 964 ménages.

	Nb ménages des RP	Nb ménages sous le seuil de pauvreté	%
Arthez-de-Béarn	723	96	13,3
Artix	1 425	220	15,4
Monein	1 879	249	13,3
Mourenx	3 087	771	25,0
Orthez	5 159	987	19,1
Autres communes secteur Nord	2 197	290	13,2
Autres communes secteur Sud	2 843	347	12,2
Autres communes secteur Est	4 901	763	15,6
Total	22 214	3 723	16,8

Source : FILOCOM 2011

En France le seuil de pauvreté s'établi à 60% du revenu médian. Ainsi en 2011, il s'établissait à 977 euros. Le revenu pris en compte est le revenu dit « disponible » après impôts et prestations sociales. En 2011, 8,7 millions de personnes en France vivaient sous le seuil de pauvreté, soit 14,3 % de la population française. En 2010 ce n'était que 14%, les chômeurs et les jeunes ont été les plus touchés dans cette hausse.

On ne constate pas de différence majeure de revenus des ménages propriétaires de leur logement selon qu'ils résident sur l'ex communauté de communes du canton d'Orthez ou de Lacq. En revanche si les revenus du 2^{ème} décile et de la médiane de ces ménages sont similaires à ceux du département, ils sont plus faibles de 6 000 euros sur le territoire pour le 9^{ème} décile (tranche de ménages affichant les revenus les plus élevés). Cette situation vaut pour tous les déciles observés en comparaison avec la communauté d'agglomération de Pau, avec comme écart maximum 10 000 euros pour le dernier décile.

Les revenus des locataires du secteur social de l'ex communauté de communes de Lacq sont équivalents à ceux du département et de l'agglomération paloise. En revanche ceux de l'ex communauté de communes du canton d'Orthez, tous déciles pris en compte sont beaucoup plus faibles, particulièrement pour le 2^{ème} décile avec 5 827 euros de revenus sur l'ex CC de Lacq pour seulement 1 571 euros sur l'ex CC du canton d'Orthez. Les locataires du parc social d'Orthez seraient donc globalement plus « pauvres » que ceux logés sur l'ex CC de Lacq, et l'écart est très important pour les 10% de ménages à plus faibles revenus. Notons que les volumes de ménages concernés ne sont pas les mêmes (moins importants à Orthez). Quant aux autres locataires, leurs revenus bien que relativement homogènes selon les déciles sur le territoire, sont légèrement plus faible que dans le département et bien plus faible que sur l'agglomération paloise, notamment pour la tranche haute.

Territoires/statuts d'occupation	2ème décile (€)	Médiane (€)	9ème décile (€)
CC de Lacq	11 976	18 807	
Propriétaires occupants	14 202	20 519	35 394
Locataires secteur social	5 827	12 261	21 958
Autres locataires	8 306	14 567	26 649
CC Canton d'Orthez	11 563	18 505	
Propriétaires occupants	14 421	20 778	37 220
Locataires secteur social	1 571	8 592	17 274
Autres locataires	7 944	14 899	27 627
CAPP	11 168	19 882	
Propriétaires occupants	16 704	24 934	47 899
Locataires secteur social	4 968	11 077	20 813
Autres locataires	8 314	16 298	32 397
Pyrénées-Atlantiques	11 996	19 484	
Propriétaires occupants	14 772	21 969	41 453
Locataires secteur social	5 448	11 690	21 162
Autres locataires	8 773	15 891	29 942

Source : FILOCOM 2011

En synthèse

- Des revenus globalement inférieurs à ceux relevés sur le territoire de la CAPP et le département.
- Environ 60% des ménages éligibles au parc social au regard de leurs revenus.
- A l'échelle de la CCLO, des ménages locataires affichant des revenus nettement moindres que les propriétaires, avec un écart encore plus marqué pour les locataires du parc social (revenu médian d'environ 20 500€ pour les propriétaires et inférieur à 12 300 pour les locataires du parc social).
- Deux villes entre diversité sociale et pauvreté. Orthez et Mourenx remplissent toutes deux une fonction d'accueil de population caractéristique des villes centres, notamment du fait de l'importance de leur parc locatif : parc locatif social dominant à Mourenx ; parc locatif social mais surtout parc locatif privé conséquent à Orthez. Les caractéristiques sociales et économiques des habitants sont marquées : plus de ménages retraités et d'adultes sans activité (45% à Orthez et 47% à Mourenx), une proportion importante de ménages d'1 personne, mais aussi plus de ménages en situation de précarité économique avec un revenu moyen par habitant faible (26 793€ à Orthez et 20 887€ à Mourenx), une part importante de ménages sous le seuil de pauvreté (19% à Orthez et 25% à Mourenx).
- Des communes autour des pôles d'emplois de Lacq et d'Orthez cumulant des indicateurs positifs : importance des ménages double-actifs, plus faible taux de chômage, indice de jeunesse élevé. Pour autant, les revenus des ménages restent moyens, sensiblement inférieurs à ceux de la CA de Pau-Pyrénées.

Les enjeux pour le PLH

- Prendre en compte les réalités sociales et les « contrastes » territoriaux.
- Une fonction d'accueil spécifique des deux villes centres certes logique, mais une fragilisation économique et sociale des habitants particulièrement marquée qu'il faut intégrer dans les réflexions habitat : besoin de logements accessibles, besoin en matière d'accompagnement social.
- Favoriser un rééquilibrage social, tout au moins assurer une maîtrise des évolutions.

3. LE MARCHE DU LOGEMENT

3.1. Les composantes du parc de logements

3.1.1. Un parc en croissance

Le parc de logements de la CC de Lacq-Orthez a connu une augmentation de 14,9% entre 1999 et 2010, une progression nettement supérieure à celle de la CA Pau-Pyrénées (+ 12,2%) mais cependant inférieure à celle de l'ensemble du département. Cela représente 3 725 logements en plus de 1999 à 2010 dont 3 149 résidences principales.

Cette croissance est inégalement répartie. C'est dans le bassin de vie élargi d'Artix que le parc a le plus augmenté (+ 23,6%) la commune d'Artix elle-même étant à + 19,2%. Cette croissance est au service du dynamisme démographique de ce secteur, qui connaît un taux de croissance annuel de + 1,83%, le solde migratoire et le solde naturel les plus élevés de la CCLO. Le pôle d'Orthez et son bassin de vie connaissent eux aussi une croissance supérieure à la moyenne départementale (respectivement + 16,9% et + 18,5%). Si Orthez affiche le taux de mobilité le plus élevé de la communauté de communes, sa fonction de ville centre la rend attractive pour les ménages de petite taille, ce qui modère sa croissance démographique. A contrario, la croissance du parc de Mourenx est faible (+ 4%) et celle de son bassin de vie inférieure aux autres territoires ruraux : + 12,4%. La faible croissance du parc ne suffit pas ici au renouvellement de la population, en baisse de - 0,62% par an.

On notera que dans tous les cas la croissance des pôles est inférieure à celle de leurs couronnes rurales.

3.1.2. Un parc de résidences principales et peu de résidences secondaires

EPCI + DEPT	2010				1999			
	Total Lgts	Résidences principales	Rés sec. et logts occas.	Lgts vacants	Total Lgts	Résidences principales	Rés sec. et logts occas.	Lgts vacants
CC de Lacq-Orthez	25 023	22 466	753	1 805	21 298	19 317	713	1 268
CA Pau-Pyrénées	81 009	71 472	1 010	8 526	71 107	63 217	1 644	6 246
Département 64	364 476	292 395	48 038	24 042	305 759	248 083	37 458	20 218

Pôles urbains et territoires	2010				1999			
	Total Lgts	Résidences principales	Rés sec. et logts occas.	Lgts vacants	Total Lgts	Résidences principales	Rés sec. et logts occas.	Lgts vacants
Orthez	5 840	5 206	156	478	4 853	4 433	162	258
Mourenx	3 485	3 233	13	239	3 345	3 115	36	194
Arthez-de-Béarn	813	730	11	71	686	618	19	49
Monein	2 056	1 851	54	151	1 707	1 570	63	74
Artix	1 547	1 437	13	97	1 250	1 169	20	61
Autres communes secteur Nord	5 757	5 040	311	406	4 869	4 243	241	385
Autres communes secteur Sud	3 287	2 966	130	190	2 878	2 612	113	153
Autres communes secteur Est	2 239	2 002	65	172	1 710	1 557	59	94

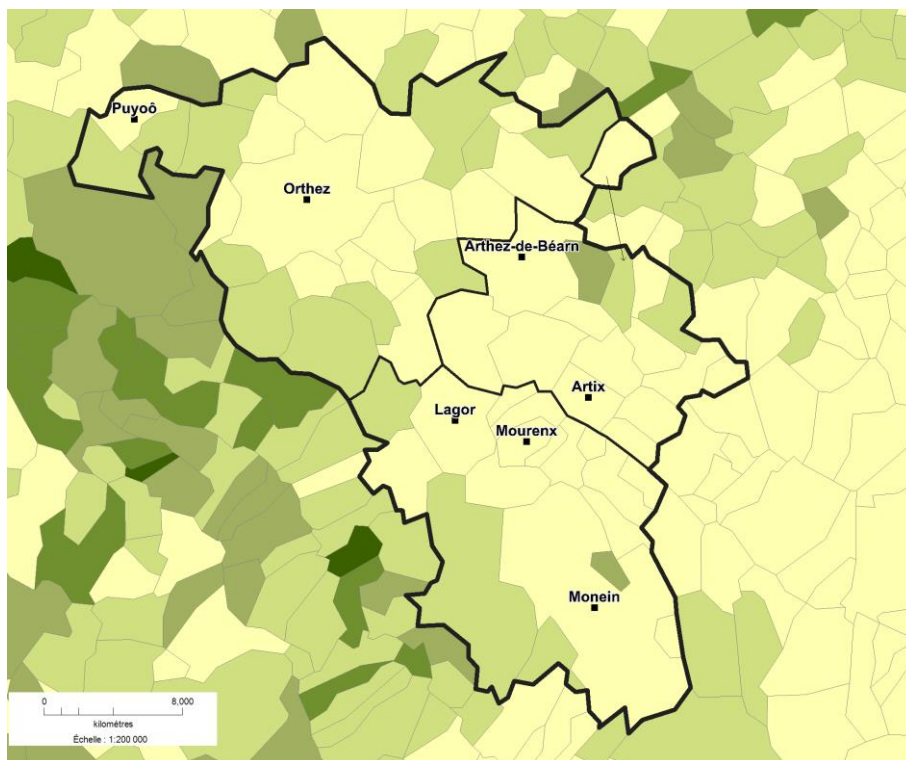
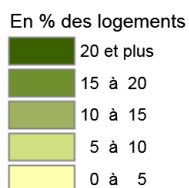
En 2010, le parc de la CCLO est constitué à 90% de résidences principales, un taux bien supérieur à celui du département, mais proche de celui de la CA Pau-Pyrénées. La différence tient essentiellement à l'importance des résidences secondaires, 13% des RP dans les Pyrénées Atlantiques, 3% en moyenne dans CCLO, un peu plus aux franges du territoire notamment du côté des cantons de Salies de Béarn et de Sauveterre de Béarn. Ce taux est stable dans les cantons ruraux, mais en baisse dans les pôles où ce parc contribue vraisemblablement à la progression de l'offre en résidences principales.

EPCI + DEPT	2010				1999			
	Total Lgts	Résidences principales	Rés sec. et logts occas.	Lgts vacants	Total Lgts	Résidences principales	Rés sec. et logts occas.	Lgts vacants
CC de Lacq-Orthez	25 023	90%	3%	7%	21 298	91%	3%	6%
CA Pau-Pyrénées	81 009	88%	1%	11%	71 107	89%	2%	9%
Département 64	364 476	80%	13%	7%	305 759	81%	12%	7%

Pôles urbains et territoires	2010				1999			
	Total Lgts	Résidences principales	Rés sec. et logts occas.	Lgts vacants	Total Lgts	Résidences principales	Rés sec. et logts occas.	Lgts vacants
Orthez	5 840	89%	3%	8%	4 853	91%	3%	5%
Mourenx	3 485	93%	0%	7%	3 345	93%	1%	6%
Arthez-de-Béarn	813	90%	1%	9%	686	90%	3%	7%
Monein	2 056	90%	3%	7%	1 707	92%	4%	4%
Artix	1 547	93%	1%	6%	1 250	94%	2%	5%
Autres communes secteur Nord	5 757	88%	5%	7%	4 869	87%	5%	8%
Autres communes secteur Sud	3 287	90%	4%	6%	2 878	91%	4%	5%
Autres communes secteur Est	2 239	89%	3%	8%	1 710	91%	3%	5%

Source : INSEE

Résidences secondaires en 2010

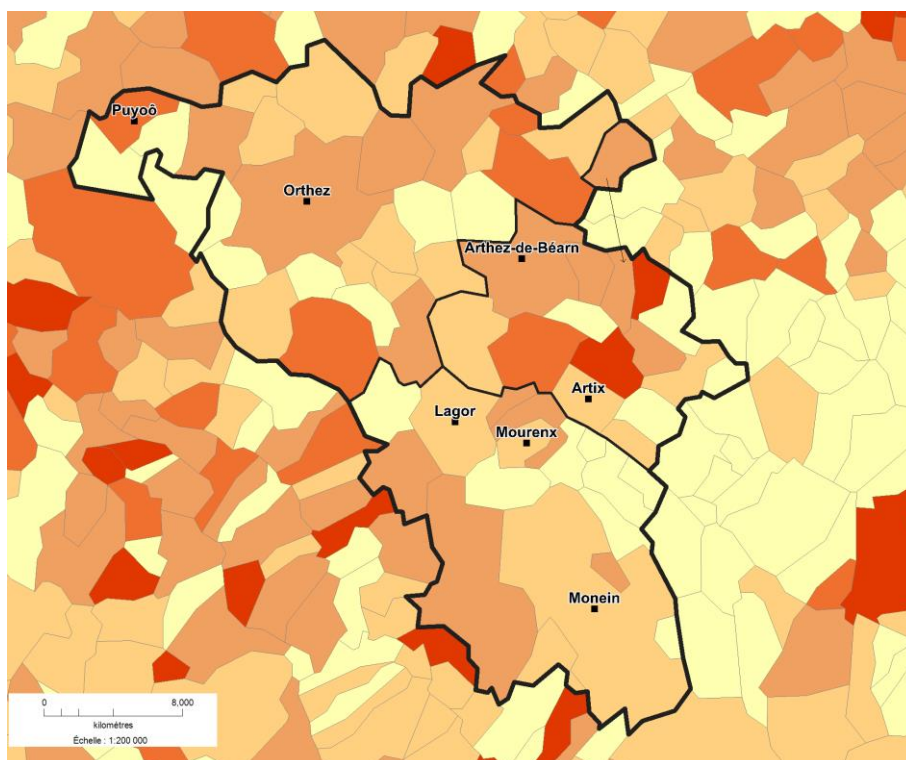
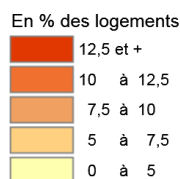


Source : INSEE

3.1.3. Une vacance mesurée mais à la hausse

Le taux de logements vacants est mesuré (7%) mais représente tout de même un parc de 1 805 logements en 2010. Certaines communes affichent des taux plus significatifs : 8% à Orthez en 2010, 9% à Arthez... Mais surtout on notera une tendance globale à la hausse entre 1999 et 2010 : +1% au global, +3% à Orthez et Monein, +1 ou 2% ailleurs. Si certaines petites communes affichent aussi un taux nettement plus élevé, il convient de prendre ce chiffre avec prudence, en raison de la taille réduite du parc en premier lieu, et avec l'effet des livraisons de logements neufs) : Arnos (7 vacants sur 32 logements, soit 23%), Hagetaubin (12%), Loubieng (12%), Serre Sainte-Marie (14%)...

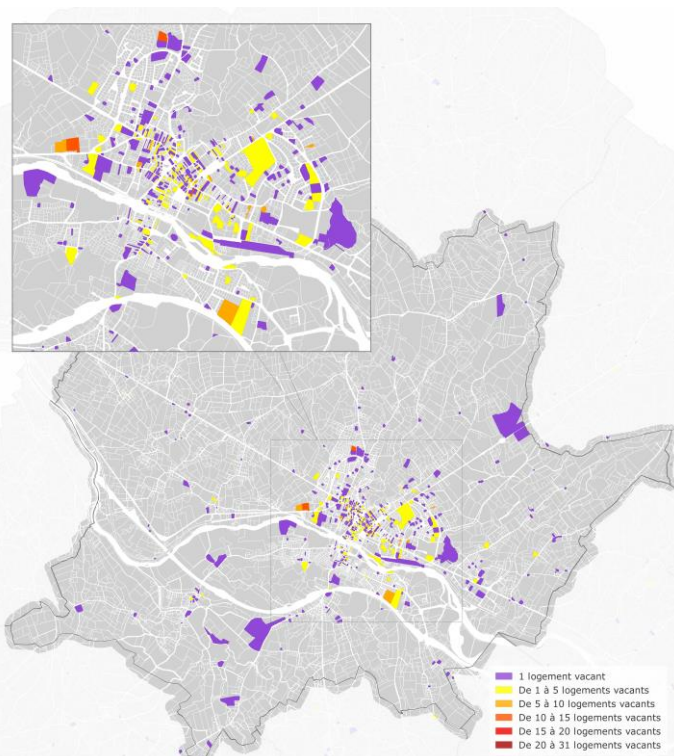
Logements vacants 2010



Source : INSEE

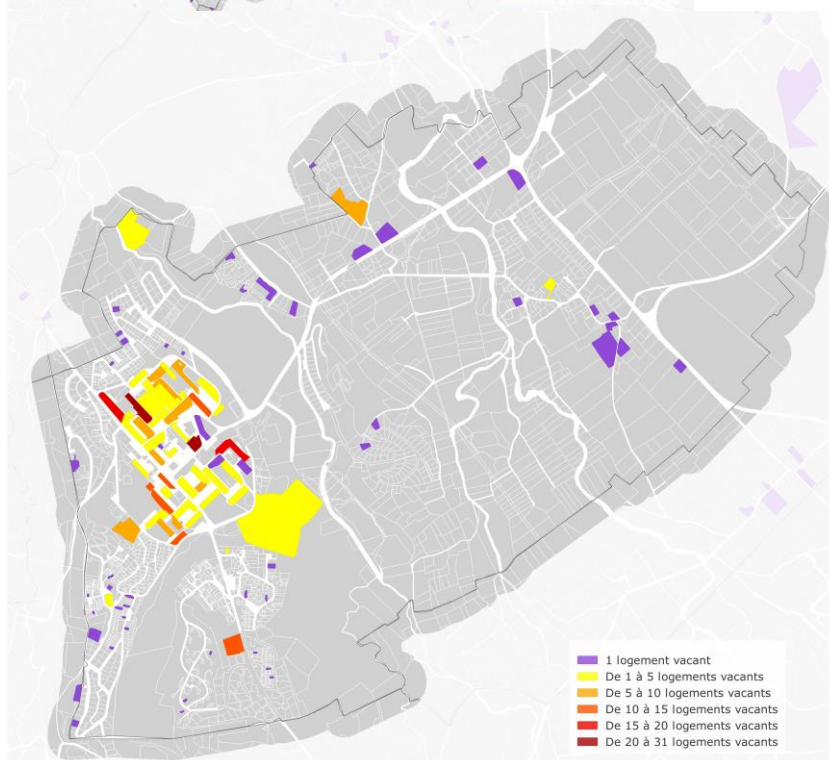
Les données du fichier Majic¹³, plus récentes, apportent un éclairage complémentaire et plus actualisé. Selon cette source d'informations, les données de l'INSEE 2010 sous-évaluent la vacance dans le territoire et/ou ce statut a beaucoup évolué depuis 3 ans : le fichier 2013 recense 2 828 logements vacants dont 934 localisés à Orthez, 413 à Mourenx, 166 à Monein et 136 à Artix.

Les logements vacants à Orthez



Source : MAJIC 2013

Les logements vacants à Mourenx



Source : MAJIC 2013

¹³ Fichier rassemblant des données de la DGI : fichier des propriétaires d'immeubles, fichier des propriétés bâties et non bâties, fichier des propriétés divisées en lots et de l'annuaire topographique. Fichier traité par le service SIG de la CCLO.

A Orthez, la vacance est localisée dans le coeur de la ville mais plutôt diffuse, avec des parcelles particulièrement touchées en limite du centre.

A Mourenx, c'est le secteur central de la ville nouvelle avec ses grands immeubles collectifs (logement social ou privé conventionné) qui est particulièrement concerné.

Apports du Porter à connaissance de l'Etat (09/2014) :

Les informations délivrées dans le PAC de l'Etat confirment les données les plus récentes : 2 769 logements vacants étaient recensés dans le fichier Filocom 2011, dont 887 à Orthez et 433 à Mourenx, 155 à Monein et 122 à Artix. Le taux de logements vacants est estimé à 10,6%. Les taux les plus élevés étaient relevés à Orthez et Puyoô (14%) et Mourenx (12%).

3.1.4. Une dominante de logements individuels

En 2010, les ¾ des logements de la CCLO sont des maisons individuelles, même si on note une baisse de 3% de la part des maisons individuelles depuis 1999, au profit des appartements. Cette situation contraste avec la typologie du parc de la CA Pau-Pyrénées aux caractéristiques urbaines : 64% d'appartements.

EPCI + DEPT	2010		1999	
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
CC de Lacq-Orthez	76%	24%	79%	21%
CA Pau-Pyrénées	36%	64%	34%	66%
Département 64	53%	47%	55%	45%

Pôles urbains et territoires	2010		1999	
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
Orthez	56%	44%	67%	33%
Mourenx	35%	65%	32%	68%
Arthez-de-Béarn	89%	11%	97%	3%
Monein	89%	11%	94%	6%
Artix	74%	26%	77%	23%
Autres communes secteur Nord	95%	5%	98%	2%
Autres communes secteur Sud	97%	3%	98%	2%
Autres communes secteur Est	97%	3%	97%	3%

Source : INSEE

Au sein de la CCLO, plus de 80% des appartements sont localisés dans les deux principaux pôles urbains : 43% à Orthez et 37,5% à Mourenx.

La ville de Mourenx se caractérise en effet par une dominante de logements collectifs : 65% d'appartements en 2010, en légère baisse (- 3%). A Orthez, 44% des logements sont des appartements, avec un fort rééquilibrage depuis 1999 (+ 11% d'appartements).

Dans les pôles secondaires, le logement individuel est « logiquement » dominant (de 74% à 89%) mais une certaine diversification est à l'oeuvre depuis 1999, le parc de logements collectifs ayant augmenté de 3% à Artix, de 5% à Monein, de 8% à Arthez. Les communes rurales présentent un parc où les logements collectifs restent l'exception.

3.1.5. Peu de petits logements et localisés à Orthez

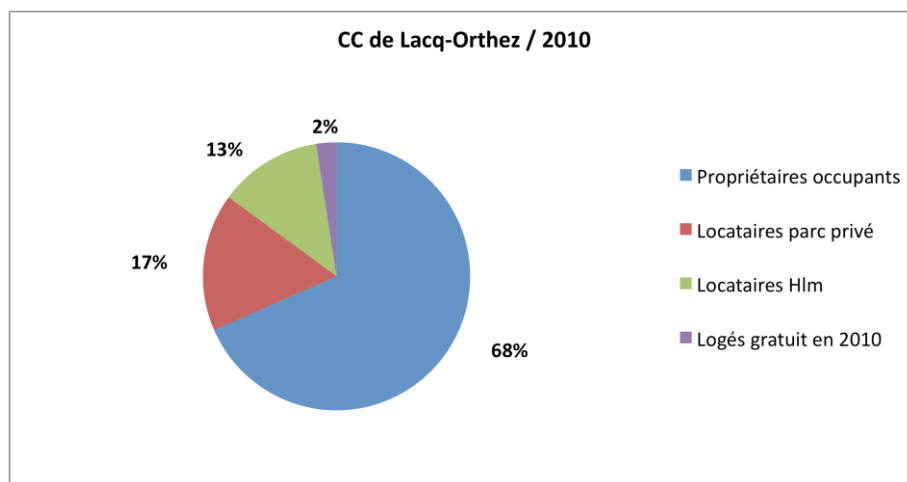
Pôles urbains et territoires	2010					1999				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +
Orthez	3%	10%	19%	24%	44%	4%	11%	16%	27%	42%
Mourenx	1%	5%	19%	37%	38%	1%	3%	18%	43%	34%
Arthez-de-Béarn	1%	3%	12%	26%	58%	0%	3%	11%	27%	59%
Monein	1%	3%	9%	23%	64%	1%	4%	10%	26%	59%
Artix	1%	5%	14%	28%	53%	1%	4%	13%	33%	49%
Autres communes secteur Nord	0%	2%	8%	23%	67%	1%	3%	9%	25%	62%
Autres communes secteur Sud	0%	1%	6%	22%	71%	0%	1%	8%	26%	65%
Autres communes secteur Est	0%	2%	6%	24%	68%	0%	2%	9%	25%	64%
CCLO %	1%	4%	12%	26%	57%	2%	4%	12%	29%	52%
CCLO Nb résidences principales	228	990	2 799	5 732	12 716	308	862	2 389	5 645	10 113

Source : INSEE

Le parc de résidences principales se caractérise par le poids des grands logements : près de 6 logements sur 10 sont des logements de 5 pièces ou plus. A contrario, la part de petits logements est réduite : 5% de T1/T2 à l'échelle du territoire et 12% de T3. Depuis 1999, la part des grands logements a augmenté de 5%.

Ceci est à mettre en relation avec les statuts d'occupation et particulièrement la dominante de propriétaires occupants. De fait, cette proportion de grands logements est moindre dans les communes qui offrent un parc locatif conséquent : Orthez, Mourenx et dans une moindre mesure Artix, présentent une part plus importante de petits logements et surtout de T3 (19% dans les deux principaux pôles urbains).

3.1.6. Près de 7 ménages sur 10 propriétaires de leur logement et des locataires très localisés



EPCI + DEPARTEMENT	2010				1999			
	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires Hlm	Logés gratuit en 2010	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires Hlm	Logés gratuit en 2010
CC de Lacq-Orthez	15 374	3 734	2 805	553	12 443	3 235	2 642	997
CA Pau-Pyrénées	35 230	25 031	9 896	1 316	28 602	22 278	10 237	2 100
Département 64	179 872	77 972	26 429	8 122	143 935	66 683	24 641	12 824

EPCI + DEPARTEMENT	2010				1999			
	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires Hlm	Logés gratuit en 2010	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires Hlm	Logés gratuit en 2010
CC Lacq-Orthez	68,4%	16,6%	12,5%	2,5%	64,4%	16,7%	13,7%	5,2%
CA Pau-Pyrénées	49,3%	35,0%	13,8%	1,8%	45,2%	35,2%	16,2%	3,3%
Département 64	61,5%	26,7%	9,0%	2,8%	58,0%	26,9%	9,9%	5,2%

Pôles urbains et territoires	2010				1999			
	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires Hlm	Logés gratuit en 2010	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires Hlm	Logés gratuit en 2010
Orthez	3033	1455	558	160	2469	1272	483	209
Mourenx	1153	209	1836	35	1041	127	1899	48
Arthez-de-Béarn	578	103	27	22	500	75	8	35
Monein	1469	279	63	39	1181	269	36	84
Artix	838	338	202	59	670	261	145	93
Autres communes secteur Nord	4085	741	101	113	3236	685	53	269
Autres communes secteur Sud	2510	362	9	84	2078	341	10	183
Autres communes secteur Est	1708	246	8	40	1268	205	8	76

Pôles urbains et territoires	2010				1999			
	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires Hlm	Logés gratuit en 2010	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires Hlm	Logés gratuit en 2010
Orthez	58,3%	28,0%	10,7%	3,1%	55,7%	28,7%	10,9%	4,7%
Mourenx	35,7%	6,5%	56,8%	1,1%	33,4%	4,1%	61,0%	1,5%
Arthez-de-Béarn	79,2%	14,1%	3,6%	3,1%	80,9%	12,1%	1,3%	5,7%
Monein	79,4%	15,1%	3,4%	2,1%	75,2%	17,1%	2,3%	5,4%
Artix	58,3%	23,5%	14,1%	4,1%	57,3%	22,3%	12,4%	8,0%
Autres communes secteur Nord	81,0%	14,7%	2,0%	2,2%	76,3%	16,1%	1,2%	6,3%
Autres communes secteur Sud	84,6%	12,2%	0,3%	2,8%	79,6%	13,1%	0,4%	7,0%
Autres communes secteur Est	85,3%	12,3%	0,4%	2,0%	81,4%	13,2%	0,5%	4,9%

Source : INSEE

Avec 54% de logements sociaux, la ville de Mourenx présente une physionomie très particulière, qui connaît cependant une lente évolution. En effet, alors que l'offre du parc social a baissé (- 63 logements), la croissance modérée du parc est portée par les propriétaires occupants (+ 112 logements) et par le parc locatif privé (+ 82 logements)

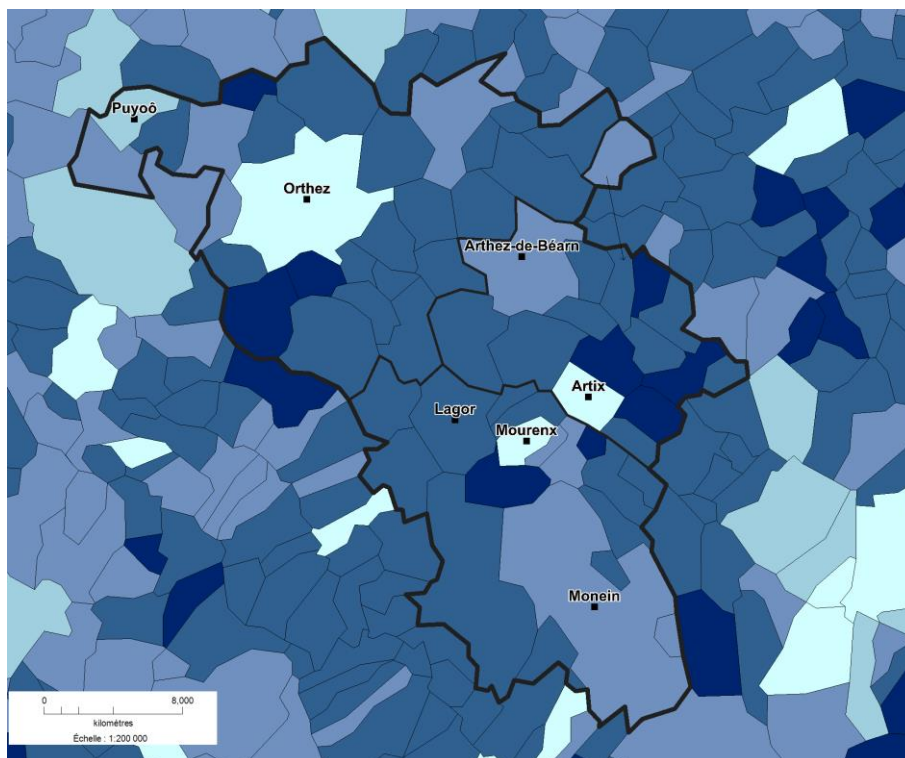
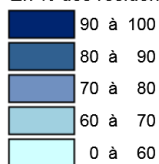
Ailleurs, le taux de propriétaires occupants est majoritaire, en croissance tant en pourcentage qu'en nombre absolu : + 2 931 propriétaires occupants entre 1999 et 2010, sur un total de + 3 593 résidences principales.

Le parc locatif privé représente 28% du parc à Orthez en 2010, en légère baisse. Avec 77 logements locatifs privés de plus, Artix rééquilibre un peu son parc (24% des RP). Ailleurs, le taux oscille entre 12% et 15%, une offre plutôt en baisse face à la montée de la propriété occupante.

Le parc locatif social est très peu présent dans les pôles secondaires et les communes rurales, et les évolutions y sont faibles sauf à Monein et Arthez de Béarn. Avec respectivement 11% et 14% de logements sociaux, Orthez et Artix ont une offre plus significative, en hausse légère.

Propriétaires occupants 2010

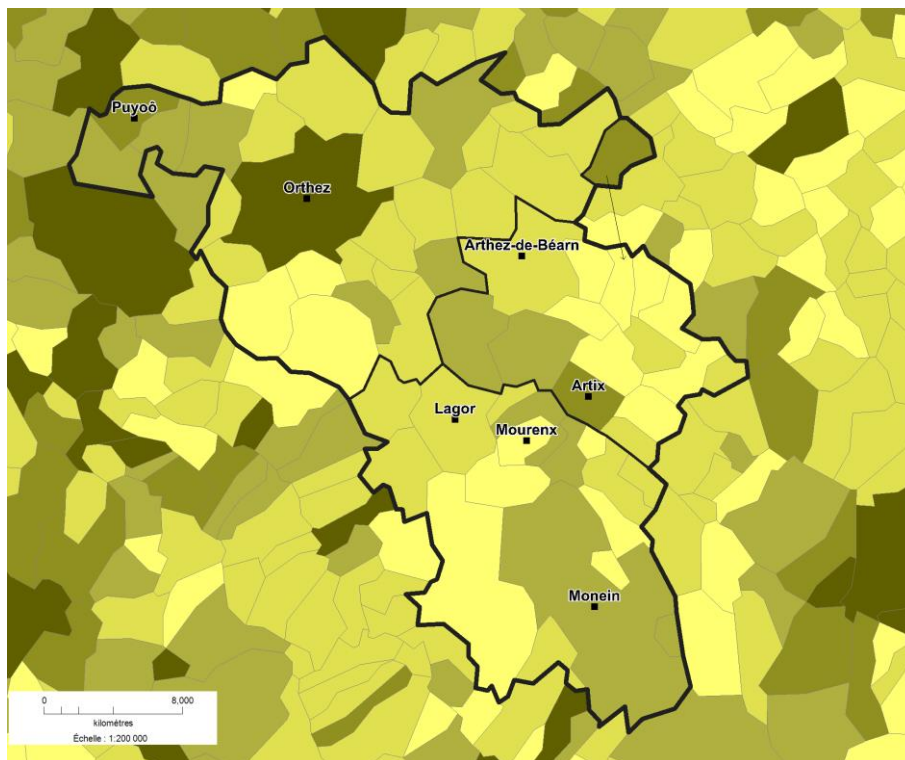
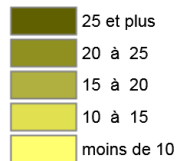
En % des résidences principales



Source : INSEE

Locataires du parc privé 2010

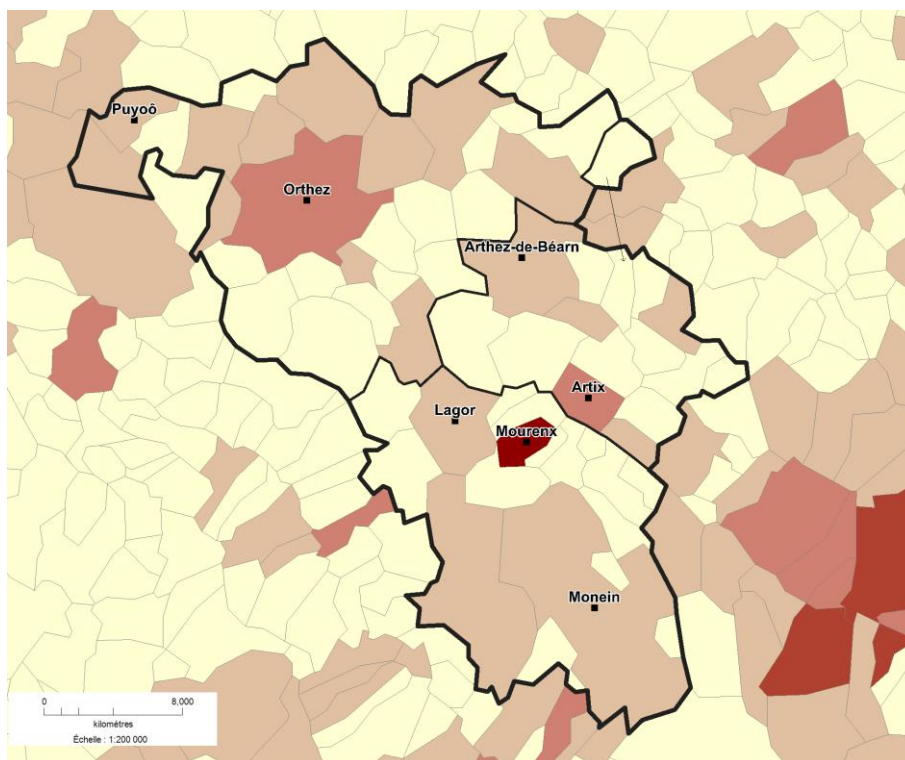
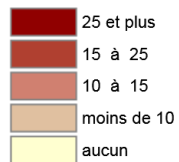
En % des résidences principales



Source : INSEE

Locataires du parc social 2010

En % des RP



Source : INSEE

Evolution des statuts d'occupation entre 1999 et 2010

EPCI + DEPARTEMENT	Evolution globale 1999 / 2010			
	Propriétaires	Locataires	Locataires Hlm	Logés gratuit
CC de Lacq-Orthez	24%	15%	6%	-45%
CA Pau-Pyrénées	23%	12%	-3%	-37%
Département 64	25%	17%	7%	-37%

EPCI + DEPARTEMENT	Evolution globale 1999 / 2010			
	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires Hlm	Logés gratuit en 2010
Orthez	23%	14%	15%	-24%
Mourenx	11%	65%	-3%	-27%
Arthez-de-Béarn	16%	38%	232%	-36%
Monein	24%	4%	76%	-53%
Artix	25%	29%	39%	-36%
Autres communes secteur Nord	26%	8%	91%	-58%
Autres communes secteur Sud	21%	6%	-10%	-54%
Autres communes secteur Est	35%	20%	6%	-47%

3.2. La construction neuve

3.2.1. Une moyenne d'environ 350 logements neufs construits chaque année entre 2008 et 2012, très majoritairement individuels et une dynamique contrastée selon les territoires

Entre 2008 et 2012 (soit 5 ans), 1 732 logements ont été construits d'après les données du fichier SITADEL¹⁴, soit une moyenne de 346 logements par an, avec une dominante de logements individuels : 7 logement sur 10. Les logements collectifs sont construits dans les deux villes du territoires et quelques communes pôles secondaires, notamment Monein et communes du bassin d'Orthez.

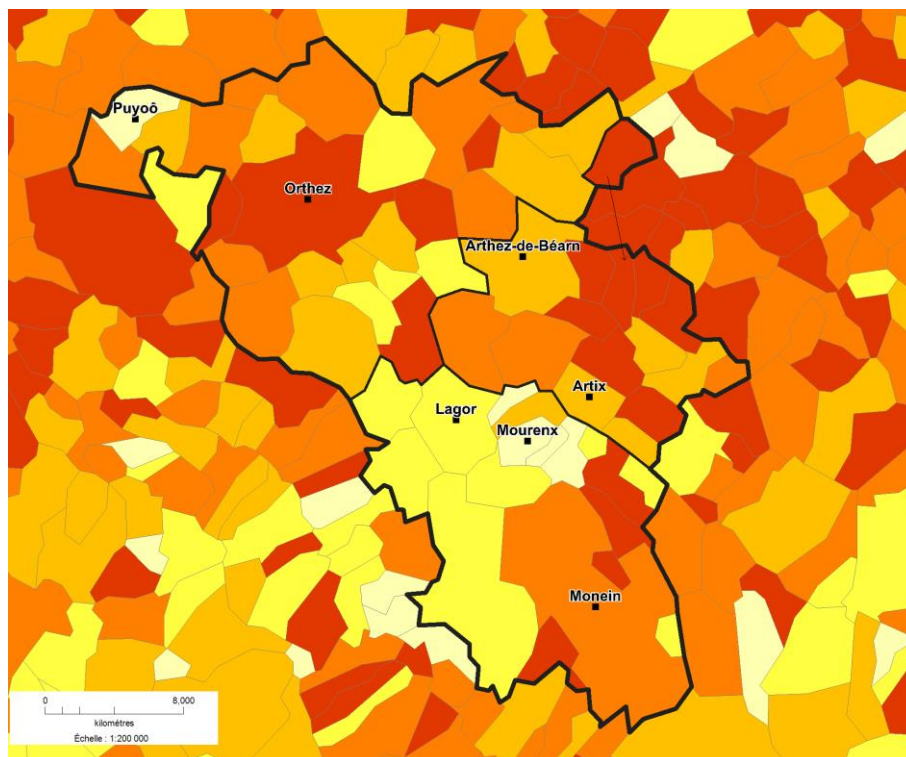
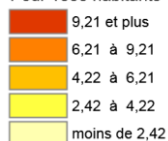
Territoires	Nbre log. construits 2008/2012	Individuels	Collectif	Résidence	Nb log. construits Moy / an 2008-2012
Orthez	567	119	446	2	113
Mourenx	63	31	32	0	13
Arthez-de-Béarn	45	45	0	0	9
Monein	148	115	33	0	30
Artix	101	96	5	0	20
Autres communes secteur Nord	408	393	15	0	82
Autres communes secteur Sud	148	140	8	0	30
Autres communes secteur Est	252	244	8	0	50
CC Lacq-Orthez	1 732	1 183	547	2	346

Source : SITADEL

¹⁴ Pour estimer le nombre de logements construits, on prend en compte le nombre de logements commencés (ou mis en chantier) avec un décalage d'1 an pour les maisons individuelles et 2 ans pour les collectifs (estimation du temps du chantier).

Indice de construction neuve 2008-2012

Indice de construction neuve pour 08-12
Pour 1000 habitants



L'indice de la construction neuve (nombre de logements construits sur la période 2008-2012 pour 1 000 habitants) vient conforter les dynamiques en place depuis 1999 : les bassins de vie de Orthez et Artix enregistrent les indices de construction les plus élevés. On notera le dynamisme d'Orthez, qui a construit 567 logements neufs durant la période, 78% de cette offre étant du logement collectif intégrant probablement une part importante d'opérations d'investissement privés (défiscalisation). Les indices de construction neuve élevés des communes les plus proches de la CA Pau-Pyrénées témoignent de l'attractivité de ce bassin de vie pour les actifs de l'agglomération paloise, l'offre neuve étant constituée d'individuels purs et d'un peu d'individuels groupés (12%).

3.2.2. Un ralentissement de la construction neuve sur la période récente

Selon les données disponibles, la construction neuve aurait fléchi sur la période récente.

Apports du Porter à connaissance de l'Etat (09/2014) :

Les chiffres sur la construction neuve du PAC de l'Etat (tirées du fichier SITADEL) confirment le ralentissement de la construction neuve. Le nombre de logements mis en chantier a enregistré une baisse progressive et significative depuis 2010 : 376 en 2010 (dont près d'1/3 à Orthez, principalement des logements collectifs), 285 en 2011 et 194 en 2012. Considérant le temps de la construction de ces logements (1 an pour les maisons individuelles, 2 ans pour les collectifs), on peut estimer le nombre de logements construits pour les années 2012 et 2013 : environ 270 logements en 2012, 241 en 2013.

Notons que ce sont majoritairement des maisons individuelles en 2012 (66%) et exclusivement en 2013 (100%).

Pour le territoire de l'ex CCL, le service Urbanisme a instruit 416 permis visant la création de logements (neuf ou rénovation) sur la période 2011-2013 (soit 3 ans). Cela représente une moyenne de 145 nouveaux logements par an, localisés à 55% dans les communes rurales, 23% à Monein, près de 10% à Artix et Arthez. Seuls 9 logements auraient été réalisés à Mourenx. Cet état des lieux ne couvre pas tout le territoire mais rappelons que les communes non prises en compte, contraintes par le PPRT et ou PPRI, ont peu construit ces dernières années (à titre indicatif, moins de 150 logements sur la période 2008-2012, principalement réalisés à Mont, Lacq et Urdès, soit moins de 30 par an).

PC pour logements neufs et rénovation

Territoires	Nb de dossiers 2011-2013	Nb de logements	Moyenne / an	% / territoire
Mourenx	8	9	3	3%
Arthez-de-Béarn	25	27	9	9%
Monein	63	69	23	23%
Artix	27	29	10	10%
Autres communes	293	301	100	55%
TOTAL 36 communes CCL*	416	435	145	100%

NR : Abidos, Besingrand, Boumourt, Castetner, Lacommande, Lacq, Lagor, Mont, Noguères, Pardies, Urdès

Source : Service Urbanisme et SIG CCL0

Le service urbanisme d'Orthez a reçu 186 dossiers de permis construire sur les 3 dernières années (de février 2011 à février 2014), dont 116 PCMI (permis de construire maisons individuelles). Selon les informations disponibles, 82 concerneraient des constructions nouvelles et 5 des rénovations logements. Par ailleurs, 12 logements auraient été créés dans le cadre d'opérations neuves en collectif ou rénovation d'immeuble. On peut donc estimer la construction de nouveaux logements neufs dans la commune à 33 par an (contre 113 par an sur la période 2008-2012).

Les acteurs locaux et notamment les élus évoquent un net ralentissement de la construction neuve, lisible à travers la diminution des permis de construire mais aussi les difficultés de commercialisation des lots à bâtir dans nombre de lotissements. Cet état de fait serait lié d'une part à la crise (baisse des revenus, attitude prudentielle des ménages, prix trop élevés des terrains ne correspondant pas ou plus aux revenus des ménages...) et d'autre part aux difficultés d'accès aux prêts bancaires pour de nombreux ménages à revenus moyens, notamment de jeunes ménages.

3.3. Le marché immobilier

3.3.1. Une relative stabilité des prix de vente sur la période 2008-2011

Sur l'ensemble de la période 2008-2011, les prix de vente sont relativement stables à l'échelle du territoire de la CLO : 1 581€ m² en moyenne. La commune d'Artix affiche les prix médians les plus élevés. Les prix sont globalement moins élevés dans les communes rurales et à Arthez. Mourenx aurait « décroché » en 2011, avec un prix médian parmi les plus bas ; Orthez affichant des prix médians toujours sensiblement supérieurs à ceux de l'EPCI.

Tableau des valeurs médianes des ventes de maisons hors VEFA (prix du m²)

Territoires	2008	2009	2010	2011	Ensemble de la période
EPCI	1 667 €	1 548 €	1 520 €	1 618 €	1 581 €
Orthez	1 837 €	1 528 €	1 599 €	1 712 €	1 667 €
<i>Autres communes secteur Nord</i>	1 517 €	1 524 €	1 435 €	1 402 €	1 481 €
Mourenx	1 709 €	1 613 €	1 644 €	1 431 €	1 613 €
Monein	1 640 €	1 751 €	1 447 €	1 812 €	1 691 €
<i>Autres communes secteur Sud</i>	1 741 €	1 435 €	1 455 €	1 575 €	1 560 €
Arthez-de-Béarn	1 168 €	1 542 €	1 467 €	1 382 €	1 414 €
Artix	1 716 €	1 822 €	1 667 €	1 800 €	1 759 €
<i>Autres communes secteur Est</i>	1 565 €	1 581 €	1 610 €	1 795 €	1 593 €

Source : DVF

Tableau des valeurs médianes des ventes d'appartement hors VEFA (prix du m²)

Territoires	2008	2009	2010	2011	Ensemble de la période
EPCI	1 330 €	1 216 €	1 456 €	1 271 €	1 306 €
Orthez	1 360 €	1 259 €	1 661 €	1 284 €	1 385 €
<i>Autres communes secteur Nord</i>	1 398 €	1 048 €	1 144 €	1 370 €	1 104 €
Mourenx	1 256 €	1 102 €	1 064 €	1 256 €	1 112 €
Monein	1 711 €	1 422 €	-	1 689 €	1 544 €
<i>Autres communes secteur Sud</i>	-	-	-	-	905 €
Arthez-de-Béarn	-	-	-	-	858 €
Artix	-	-	-	-	1 719 €
<i>Autres communes secteur Est</i>	-	-	-	-	1 518 €

Source : DVF

Apports du Porter à connaissance de l'Etat (09/2014) :

Selon les données du fichier PERVAL¹⁵, les prix des appartements neufs se situeraient autour de 2 000€ le m² et le secteur de l'ancien afficherait des prix avoisinants 1 500€ le m² (confirmant les données présentées ci-dessus). Le prix de la maison individuelle neuve approcherait les 2 400€ le m² (marquant une sensible remontée depuis 2010).

3.3.2. Des loyers entre 6€ et 8€ le m², plus élevés dans le secteur d'Orthez et globalement à la hausse

Les références statistiques sur les loyers sont limitées. Les loyers de la CLO sont sensiblement moins élevés que ceux de la C.A. de Pau Pyrénées, mêmes si ceux-ci évoluent plutôt à la baisse. Dans le territoire, les loyers sont les plus élevés à Orthez, qui offre aussi le parc locatif privé le plus conséquent, et les moins élevés dans le territoire de la C.C. de Lacq.

Rappelons que le parc locatif privé représente 17% des statuts d'occupation dans le territoire, contre 35% dans la C.A. de Pau Pyrénées.

¹⁵ Source : AUDAP

Territoires	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Orthez	8,2 (-5,6)	8,8 (-4,5)	8,1 (5,9)	6,9 (11,1)	4,7 (1,2)	7,7 (1,7)
CC Canton d'Orthez	10,7 (8,4)	8,4 (-0,4)	7,6 (9,5)	6,5 (2,2)	4,6 (5,8)	7,5 (4,5)
CC Lacq	6,9 (2,2)	6,5 (0,7)	5,9 (6,0)	6,3 (6,9)	4,7 (-2,0)	6,1 (3,5)
Pau	13,1 (-4,0)	9,8 (-4,5)	8,6 (2,6)	7,9 (3,8)	6,8 (4,6)	10,5 (-1,7)
C.A Pau Pyrénées	11,7 (-3,3)	10,1 (-2,6)	8,2 (-2,4)	7,7 (4,0)	7,7 (5,6)	8,9 (-0,6)

Loyer de marché 2013 en €/m² (variation / 2012 en %)

Source : Clameur

Apports du Porter à connaissance de l'Etat (09/2014) :

Selon les données de la CAF¹⁶, le niveau moyen des loyers serait de 11€/m² pour un studio à 6,2€ pour un T3 et enfin 4,9€ pour un T5 et +. A la relocation, ces loyers sont « logiquement » un peu plus élevés mais de manière modérée : même niveau pour les T1, 6,7€/m² pour un T3 et 5,3€/m² pour un T5 et +.

3.3.3. L'apport des professionnels (notaires, agents immobiliers) : focus sur les évolutions récentes du marché

La baisse de la demande de maisons dans le parc existant et de lots à bâtir s'accompagne d'une baisse des prix de vente, estimée à 20% par les notaires. Cette moindre attractivité de l'accession à la propriété va de pair avec une augmentation sensible de la demande locative.

Plusieurs tendances se cumulent, aux dires des professionnels :

- Baisse des revenus en général, et dans le secteur en particulier
- Poids des mobilités familiales, séparations et recompositions, qui ont des effets significatifs sur le marché : mise en vente en urgence de biens – donc baisse des prix de vente – recherche de solutions souples et immédiatement disponibles – donc location ; prix accessibles.
- Difficultés des couples jeunes à réaliser leur projet de primo accession.

Les attentes des ménages évoluent :

- Attentes forte des ménages vis à vis de la qualité des logements, et de la modération des charges.
- Attention portée au coût des déplacements, à la proximité des services.

Certains produits, rares aujourd'hui sur le marché, sont très demandés :

- Maisons de ville (3 ou 4 pièces) avec jardinnet, en location ou accession : un produit recherché par les familles monoparentales, les jeunes couples, les retraités.
- Appartements avec ascenseur, dans le centre d'Orthez essentiellement.
- Dans les bourgs centres, petits immeubles de 4 à 6 logements avec de faibles charges.

En synthèse

- Le territoire est marqué par une forte dominante de propriétaires en maisons individuelles (grands logements), à l'exception des deux pôles urbains et d'Artix qui comptent une part significative de locataires : parc social conventionné dominant à Mourenx, offre locative privée à Orthez et Artix complétée d'un parc locatif social.
- Le parc locatif est limité en « petits » logements (5% de T1/T2 et 12% de T3), correspondant pourtant au besoin d'une part importante des ménages au regard de leur typologie
- La vacance de logements est relativement importante et à la hausse, touchant principalement Orthez et Mourenx, mais aussi des pôles secondaires comme Monein ou Puyoô, renvoyant à des problématiques d'attractivité d'une partie du parc de logements : localisation, types de logements, niveau de confort...La mise en avant par les politiques publiques de la qualité de logements « durables » développe des attentes chez les ménages et accélère la désaffectation de ce parc.

¹⁶ source : AUDAP

- Les professionnels notent depuis 2 ans une forte évolution de la demande, vers du logement locatif adapté aux besoins de retraités, de familles monoparentales, de jeunes couples, dont le produit type est un T3 confortable situé dans un bourg bien équipé – maison de ville avec jardin ou appartement dans un petit programme.
- Une demande existe également pour ce même type de logement en accession à la propriété
- Le territoire se révèle attractif pour de jeunes ménages en accession qui souhaitent faire construire. Mais le contexte de marché est devenu plus contraint (effet de la crise économique et difficultés d'accès aux prêts, hausse des prix des maisons et surtout des terrains), se traduisant par une diminution significative du nombre de PC ces dernières années.

Les enjeux pour le PLH :

- Engager un processus de rééquilibrage de l'offre de logements à l'échelle du territoire et de ses différents secteurs en veillant au développement d'une offre locative dans le territoire (fonction d'accueil des nouveaux arrivants, mobilités liées aux évolutions familiales, fonction sociale...) et de diversification de l'offre à l'échelle des communes (notamment Mourenx), même si chaque commune a aujourd'hui un rôle affirmé et à jouer dans le marché local.
- Développer l'accession sociale à la propriété pour assurer le développement du territoire, avec des enjeux de qualité des produits et d'accessibilité économique.
- Définir une stratégie de reconquête de la vacance, à intégrer dans des projets plus larges : redynamisation du centre ancien d'Orthez, attractivité du parc social et plus globale de la ville de Mourenx (couplée avec stratégie de diversification de l'offre), revalorisation des centres bourgs des pôles secondaires (bâtisses béarnaises...).

4. LE PARC PRIVE

8.2. Les politiques d'amélioration du parc privé et leurs résultats

8.2.1. Des OPAH au PIG HOME 64

La communauté de communes du canton d'Orthez avait engagé une OPAH de 2006 à 2009 et la communauté de communes de Lacq une OPAH de 2009 à 2012 (voir les résultats dans le bilan du précédent PLH). Depuis, la CCLO s'est engagée dans l'opération PIG HOME 64 du Conseil général dans le cadre de sa politique locale de l'habitat (convention de délégation des aides à la pierre) et couvrant l'ensemble du département pour la période 2012-2014.

Les trois thématiques du PIG HOME 64 sont :

- l'amélioration de la qualité énergétique des logements
- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé
- l'adaptation des logements en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et / ou handicapées.

PIG HOME 64

Des prestations de service ambitieuses sur toutes les communes du périmètre de la délégation des aides à la pierre du Département ;
Un dispositif incitatif dans lequel les aides de l'Anah, des collectivités territoriales, des CAF et MSA, des Sacicap mais aussi des Caisses de retraite seront renforcées par le dispositif du Département, adapté au contexte local ;
Toute la palette des réglementations juridiques voire pénales pour lutter contre les situations de logement indigne : insalubrité, péril, danger d'autrui...

Source : Protocole PIG départemental HOME 64

Celle-ci fixe des objectifs ambitieux, en lien avec les priorités nationales et de l'Anah.

Les objectifs quantitatifs du PIG HOME 64

	Objectif 2012	Objectif 2013	Objectif 2014
Parc privé	300	300	300
Logements indignes et très dégradés traités	91	91	91
dont logements indignes PO	17	17	17
dont logement indignes PB	15	15	15
dont logement très dégradés PO	33	33	33
dont logements très dégradés PB	26	26	26
Autres logements de PO	209	209	209
Dont aide pour l'autonomie de la personne	86	86	86
<i>Total logements bénéficiant FART (*)</i>	<i>150</i>	<i>170</i>	<i>17</i>

(*) : Fonds d'aide à la rénovation thermique

Les logements indignes. Au travers de l'analyse des logements classés dans les catégories 7 et 8 (Anah 2009), le diagnostic a mis en avant d'importants besoins de rénovation d'un parc « médiocre et dégradé » (572 logements), dont certains logements sont potentiellement indignes (282 logements).

Bien que nombreux à Mourenx, et surtout à Orthez, ces logements sont très présents de façon diffuse dans le tissu rural.

Au vu de ces besoins, les résultats du PIG HOME sont modestes (logements indignes) :

- en 2012, 3 logements de propriétaires occupants de l'ex communauté de communes de Lacq ont été traités ; 1 logement à Orthez et 2 à Lacq ont été rénovés par des propriétaires bailleurs
- en 2013, l'amélioration a concerné 2 propriétaires occupants dans l'ex CC d'Orthez et 1 dans l'ex CC de Lacq ; 3 propriétaires bailleurs ont amélioré un logement (Bellocq, CC de Lacq, CC d'Orthez)

- en 2014, l'amélioration a concerné 4 propriétaires occupants (3 aux revenus très modestes et un aux revenus modestes).

Sur les 3 ans, l'amélioration d'un logement potentiellement indigne a concerné 7 propriétaires aux revenus très modestes et 3 aux revenus modestes.

L'adaptation au vieillissement :

Sachant qu'il s'agit de besoins permanents sur le long terme, les dossiers traités sont en nette progression :

- 1+8+7 en 2012 – Bellocq, CC d'Orthez, CC de Lacq
- 1+11+13 en 2013 – Bellocq, CC d'Orthez, CC de Lacq
- 25 en 2014 (dont 19 très modestes et 6 modestes)

L'amélioration énergétique :

C'est sur ce volet que le nombre de dossiers est le plus important :

122 propriétaires sur 3 ans ont bénéficié du dispositif en amélioration énergétique/

- ces aides aux propriétaires occupants, sous plafond de ressources, ont concerné 18 logements en 2012 : 11 propriétaires très modestes, 7 modestes + 7 propriétaires bailleurs
- en 2013, 46 propriétaires (31 très modestes et 15 modestes) ont bénéficié du dispositif
- en 2014, 51 propriétaires (35 très modestes et 15 modestes) ont bénéficié du programme.

Bilan global du PIG HOME 64 de 2012 à 2014 : (source Conseil général 64 octobre 2014)

2012							
Propriétaires	Nbre de logements(1)	Nature des travaux(2)				Mt des travaux éligibles	Subvention ANAH et FART(3)
		Logement indigne	très dégradés	autonomie	énergie		
Occupants modestes	19	1	1	11	7	331 407,00 €	112 313,00 €
Occupants très modestes	18	2	1	5	11	293 542,00 €	142 237,00 €
Bailleurs	7		6		7	422 849,00 €	144 987,00 €
Total	44	3	8	16	25	1 047 798,00 €	399 537,00 €

2013							
Propriétaires	Nbre de logements(1)	Nature des travaux(2)				Mt des travaux éligibles	Subvention ANAH et FART(3)
		Logement indigne	très dégradés	autonomie	énergie		
Occupants modestes	23	1		10	12	317 274,00 €	131 364,00 €
Occupants très modestes	42	2	3	15	31	902 863,00 €	473 991,00 €
Bailleurs	4		3		3	302 011,00 €	102 699,00 €
Total	69	3	6	25	46	1 522 148,00 €	708 054,00 €

2014							
Propriétaires	Nbre de logements(1)	Nature des travaux(2)				Mt des travaux éligibles	Subvention ANAH et FART(3)
		Logement indigne	très dégradés	autonomie	énergie		
Occupants modestes	20	1	2	6	15	444 777,00 €	201 917,00 €
Occupants très modestes	53	3	4	19	35	1 025 546,00 €	559 336,00 €
Bailleurs	1				1	25 039,00 €	8 260,00 €
Total	74	4	6	25	51	1 495 362,00 €	769 513,00 €

de 2012 à 2014							
Propriétaires	Nbre de logements(1)	Nature des travaux(2)				Mt des travaux éligibles	Subvention ANAH et FART(3)
		Logement indigne	très dégradés	autonomie	énergie		
Total	187	10	20	66	122	4 065 308,00 €	1 877 104,00 €

(1). Nombre de logements subventionnés par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

(2). Nature des travaux : cumulable en fonction des besoins des propriétaires.

(3). Fond d'Aide à la Rénovation de l'Habitat (prime énergie).

Bilan des subventions de la CCLO :

De 2012 à 2014 : 187 propriétaires ont bénéficié du dispositif.

Subventions CCLO	2012 (ex CCLacq)	2013 (ex CCLacq)	2014 (CCLO)	De 2012 à 2014
Subvention CCLO Habitat	65 731,00 €	77 731,00 €	111 179,00 €	254 627,00 €
Subvention CCLO Énergie	7 069,12 €	53 783,47 €	125 223,16 €	186 075,75 €
Total	72 800,12 €	131 514,47 €	236 402,16 €	440 702,75 €

8.2.2. Un dispositif spécifique d'aides aux économies d'énergie, en complément des aides du PIG HOME 64

La politique d'aides est à l'œuvre à l'échelle de la CC de Lacq depuis 2007, et le dispositif a été élargi à l'ensemble du territoire en 2011 et 2014 pour la CC de Lacq-Orthez. Cette politique est déclinée selon deux axes : le conseil et l'accompagnement financier des projets.

Dispositif d'aide aux économies d'énergie de la CCL

La CCLO s'est dotée en 2014 - sur le modèle de celui engagé par l'ancienne CC de Lacq en 2007 et 2011 - d'un dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat en matière d'énergies.

Le règlement d'intervention prévoit à la fois des aides financières et techniques à destination des particuliers. Avec un budget annuel prévu de 300 000 €/an, la CCLO apporte un conseil personnalisé et participe au financement :

- de diagnostics énergétiques
- de travaux de rénovation thermique
- d'installations d'équipements performants EnR et équipements de ventilation.

Les aides s'appliquent aux logements de plus de 2 ans pour l'habitation principale ou secondaire. Les publics ciblés sont les personnes physiques propriétaires occupants ou bailleurs et les personnes physiques à titre gratuit ou locataires.

De 2007 à 2013, 1 375 dossiers ont été ouverts dont plus de 37% au cours de la seule année 2012¹⁷, principalement du fait de l'élargissement du périmètre de la collectivité (fusion des 4 communautés de communes) mais aussi probablement des températures hivernales (nombreuses demandes de poêles à bois).

Ces demandes émanaient très majoritairement de propriétaires occupants (96%) et de quelques bailleurs privés (4%). Elles concernaient principalement des logements à rénover (96%), quelques logements neufs (4%). Notons que moins de 1% des dossiers (soit 3 dossiers) concernaient des résidences secondaires. En moyenne, on peut estimer que 5% des foyers du territoire de l'ancienne CCL ont effectué une demande d'aide « énergie ».

Ces aides « énergie » ont représenté un budget conséquent pour la CCL : 1 005 836€, soit une moyenne de 143 691€ par an, mais avec une montée en charge progressive du montant versé atteignant 336 368€ en 2012. Le

¹⁷ Soit 518.

montant global de « travaux » engagés cette même année et « injecté dans l'économie locale » est de 1 712 870€.

Les aides pour travaux d'isolation représentent 60% du montant total des aides versées sur la période 2007-2014, avec un montant moyen de subvention de 648€ par dossier pour l'année 2012. En termes d'impact sur le parc, la classe énergétique après travaux la plus souvent atteinte est la classe D. Les aides pour chauffage au bois représentent le second poste de dépense : 25%.

Le bilan réalisé par le service énergie de la CCLO (Pôle Environnement) est positif : le dispositif est connu et reconnu par les habitants et les acteurs locaux de l'habitat, grâce notamment à une communication efficace, et les aides de la collectivité ont en effet permis d'appuyer les propriétaires dans la réalisation de travaux « énergie », générant aussi une activité économique pour le territoire.

Toutefois, au regard des éléments de bilan, une refonte du dispositif a été effectuée début 2013, visant à optimiser les aides de la CCL. Les nouveaux axes du règlement d'intervention visent principalement le conditionnement du montant des subventions aux revenus des ménages de manière à faciliter la réalisation de travaux pour les ménages les plus modestes (facteur de blocage constaté dans nombre de situations), l'amélioration de l'efficacité énergétique en prenant en compte l'enveloppe des logements et par le biais de travaux, de matériaux et d'équipements adaptés, et enfin l'élargissement des travaux éligibles. En termes de conduite de la politique menée, il s'agit de mieux coordonner les aides des collectivités pour une action plus efficace, avec notamment la mise en place d'un guichet unique PIG HOME 64 et Aides énergie, mais aussi de mettre en place de nouveaux indicateurs de pilotage et de suivi de l'action de la CCLO.

De mars 2013 à décembre 2014, ce sont 440 dossiers qui ont été ouverts, et 256 qui sont clos, pour un montant de subventions versées de 241 111€

- sur ces 147 dossiers, 46% concernent des ménages à revenus faibles, avec un montant moyen de travaux de 6 778€ et une subvention moyenne de 1002€,
- 54% concernent des ménages à revenus intermédiaires, avec un montant moyen de travaux de 7 559€ et une subvention moyenne de 892€.

Travaux réalisés

Type de travaux	menuiseries	Isolation	Isolation par l'extérieur	Régulation	Chaudière à condensation	Chauffage au bois	CESI	PAC	VMC
Nombre de dossiers	84	54	10	3	44	103	5	21	6

CESI : chauffe eau solaire individuel

PAC : pompe à chaleur

VMC : ventilation mécanique contrôlée

Le saut énergétique est globalement faible, gain inférieur ou égal à 15% pour 67% des ménages les plus modestes, et 51% des ménages intermédiaires. Un résultat qui s'explique notamment par l'importance des installations de poêle à bois, un mode de chauffage avec lequel le saut énergétique est faible. Pour des sauts énergétiques plus importants, les foyers les plus modestes sont dirigés vers le programme PIG HOME 64.

4.2. Les copropriétés fragiles / grandes caractéristiques

Deux fichiers statistiques ayant pour base le fichier FILOCOM permettent d'isoler un parc dont les caractéristiques induisent une fragilité potentielle, le fichier ANAH « aide au repérage des copropriétés fragiles » et le fichier PPPI « parc privé potentiellement indigne ».

	Nombre de copropriétés fragiles	Nombre de copropriétés par taille				Nombre de copropriétés par période de construction					
		De 2 à 11 logements	De 12 à 25 logements	De 26 à 50 logements	De 51 à 100 logements	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993	Non renseigné
Artix	9	8	1	0	0	3	0	0	2	4	0
Mourenx	24	17	1	5	1	0	17	5	0	0	2
Orthez	82	60	11	8	3	35	4	10	20	12	1
Total	115	85	13	13	4	38	21	15	22	16	3

Source : Fichier Anah / FILOCOM

Le territoire compte 115 copropriétés identifiées comme « fragiles » (au sens de l'Anah) ; 74% de ces copropriétés fragiles sont de petite taille.

Elles sont particulièrement présentes à Orthez (82) dont quelques unes de « grande taille » : 8 entre 26 et 50 et 3 de plus de 50 logements. Les immeubles les plus anciens (construits avant 1949) représentent un tiers de ce parc, mais on remarquera que 22 copropriétés des années 75 à 93, et 16 construites après 1993 entrent aussi dans cette catégorie « fragile ».

Copropriétés fragiles : le fichier Anah

A la demande de la DGALN et de l'ANAH, une exploitation des données FILOCOM (2009) a été réalisée pour identifier des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie.

Pour qualifier les copropriétés, 4 critères principaux ont été retenus

- l'état du bâti, à partir du classement cadastral
- la situation socio-économique des occupants (ménages sous le seuil de pauvreté, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et familles nombreuses)
- un éclairage sur le positionnement sur le marché au travers de la vacance de longue durée
- les éventuelles difficultés des propriétaires occupants à assurer l'entretien de l'immeuble, au travers de leurs revenus (données indisponibles sur les propriétaires bailleurs dans cette source).

Apprécier le potentiel de fragilité d'une copropriété implique de comparer sa situation à une valeur de référence. En l'occurrence la fragilité de chaque copropriété est calculée en référence à l'ensemble du parc privé de l'aire urbaine ou du pôle d'emploi de l'espace rural dans lequel elle se trouve. A l'issue de cette opération les copropriétés sont classées en 4 catégories A, B, C, D des moins fragiles A aux plus fragiles D.

Le fichier FILOCOM ne donne pas d'indication sur la proportion de copropriétés a priori fragiles dans l'ensemble du parc des copropriétés (il n'intègre pas les copropriétés classées en A, c'est à dire conjuguant la qualité du bâti à un niveau de ressources moyen ou élevé des propriétaires). Il ne permet donc pas de situer l'importance des logements en copropriété dans l'ensemble du parc de logements. Par contre, il facilite un exercice de veille des copropriétés fragiles, notamment au regard de :

- leur volume
- leur localisation à la section cadastrale
- leur taille, leur date de construction

NB : Les informations ne sont disponibles que pour les pôles urbains. Ailleurs, la faiblesse de ce type de parc (quand il est présent) induit le secret statistique.

Artix	Nombre de copropriétés fragiles	Nombre de copropriétés par taille				Nombre de copropriétés par période de construction					
		De 2 à 11 logements	De 12 à 25 logements	De 26 à 50 logements	De 51 à 100 logements	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993	Non renseigné
B	5	4	0	1	0	1	0	0	1	3	0
C	3	3	0	0	0	1	0	0	1	1	0
D	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Total	9	8	1	0	0	3	0	0	2	4	0

Source : Fichier Anah / FILOCOM

Artix compte 9 copropriétés fragiles, plutôt récentes et de petite taille (moins de 12 logements). Une seule est classée D, soit « très fragile ». Une des copropriétés compte au moins 80% de propriétaires occupants, les autres sont habitées à plus de 80% par des locataires. Dans tous les cas, les indices de fragilité sont liés à des critères sociaux et à l'importance des ménages sous le seuil de pauvreté.

Mourenx	Nombre de copropriétés fragiles	Nombre de copropriétés par taille				Nombre de copropriétés par période de construction					
		De 2 à 11 logements	De 12 à 25 logements	De 26 à 50 logements	De 51 à 100 logements	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993	Non renseigné
B	19	14	0	4	1	0	16	2	0	0	1
C	3	2	0	1	0	0	0	3	0	0	0
D	2	1	1	0	0	0	1	0	0	0	1
Total	24	17	1	5	1	0	17	5	0	0	2

Source : Fichier Anah / FILOCOM

A **Mourenx**, 17 des 24 copropriétés fragiles ont été construites entre 1949 et 1960 (en toute logique avec l'histoire de la ville), toutes classées en B sauf une. Trois d'entre elles ont entre 26 et 50 logements. Plus de la moitié (soit 14 des 24 copropriétés) sont habitées à plus de 80% par des propriétaires occupants, 2 à 80% par des locataires ; pour les autres, la répartition entre propriétaires et locataires n'est pas précisée. Les principaux indicateurs de fragilité sont la faiblesse des ressources et des indicateurs sociaux.

Orthez	Nombre de copropriétés fragiles	Nombre de copropriétés par taille				Nombre de copropriétés par période de construction					
		De 2 à 11 logements	De 12 à 25 logements	De 26 à 50 logements	De 51 à 100 logements	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993	Non renseigné
B	50	32	7	8	3	14	4	8	14	10	0
C	10	9	1	0	0	6	0	1	2	1	0
D	22	19	3	0	0	15	0	1	4	1	1
Total	82	60	11	8	3	35	4	10	20	12	1

Source : Fichier Anah / FILOCOM

A **Orthez**, 42% des copropriétés fragiles ont été construites avant 1949, ce sont donc des résidences anciennes. Les ¾ de ce parc sont des immeubles de petite taille et c'est dans le parc ancien que se trouvent l'essentiel des copropriétés classées en D : elles se distinguent, outre la faiblesse des revenus des ménages occupants, par le mauvais état du bâti et par des risques d'aggravation de la situation. Les copropriétés plus récentes classées en B se signalent, non par leur indicateur de qualité du logement, mais par une moindre fragilité des ménages et par une estimation d'évolution stable.

En synthèse, le parc en copropriété de la CCLLO, minoritaire (les appartements ne représentent en 2011 que 24% des logements), est globalement dans un état satisfaisant, comme en témoigne le faible nombre de copropriétés classées en D : 25 dans les 3 communes les plus importantes en nombre d'habitants.

On peut néanmoins relever deux segments du parc présentant des fragilités :

- les petites copropriétés très anciennes du centre ville d'Orthez, qui cumulent ancienneté du bâti, faiblesse des ressources et vieillissement des propriétaires
- les grandes copropriétés de Mourenx, dans un état acceptable mais qui devront relever le défi de l'amélioration des performances énergétiques en dépit de la faiblesse des revenus des propriétaires.

4.3. Le parc privé potentiellement indigne

Les données sont disponibles à l'échelle des deux communautés de communes ayant constitué CCLO au 1^{er} janvier 2014.

Le parc PPPI dans les résidences principales et son évolution

	Nombre de RPP	Dont PPPI		Evolution du PPPI 2007 - 2011		PPPI 2011				
		Nombre	Part en %	en nombre	en %	Nombre	% des RPP < 49	% des constructions individuelles	% de ménages locataires	% des ménages > ou = à 60 ans
Orthez	4 647	238	5,1	+11	+4,8	238	70,6	46,2	65,5	33,2
Mourenx	2 638	309	11,7	+3	+1	309	65,7	8,7	nr	41,1
Arthez de Béarn	701	41	5,8	-13	-24,1	41	75,6	92,7	nr	41,5
Monein	1 830	70	3,8	-27	-27,8	70	75,7	90	22,9	48,6
Artix	1 222	55	4,5	+10	+22,2	55	50,9	56,4	nr	34,5
C.C. de Lacq	13 284	847	6,4	-75	-8,1	847	69,7	58,8	53,4	47,1
C.C. du canton d'Orthez	7 246	404	5,6	-9	-2,2	404	74,3	62,1	51	38,9
Département 64	270 602	12 207	4,5	-1 340	-9,9	12 207	75,6	50,9	50,3	41,9

Source : Fichier PPPI / FILOCOM

Entre 2007 et 2011, 84 logements classés PPPI (6,7 et 8) ont disparu dans CCLO, soit 10,3% du parc ainsi classé.

- A l'intérieur de la CC du canton d'Orthez, la ville d'Orthez voit son parc potentiellement indigne augmenter de 11 unités, alors qu'il baisse sensiblement en milieu rural (- 20, soit 12% du PPPI de ces territoires) ;
- La situation est plus diverse dans la CC de Lacq : la baisse y est significative, portée par les communes de Monein et d'Arthez de Béarn ainsi que par les communes rurales.

Cette baisse du PPPI est à resituer dans l'évolution globale des classements cadastraux. Deux phénomènes se conjuguent pour expliquer la baisse des logements avec les classements cadastraux les plus élevés :

- La disparition des logements de la catégorie des résidences principales, par vacance, passage en résidence secondaire ou disparition totale. Entre 2007 et 2011, dans le département des Pyrénées Atlantiques, c'est 28,7% des catégories 7 et 8 qui ont disparu, soit 1 379 logements ; et 13,2% des catégories 6, soit 11 639 logements ;
- L'amélioration du parc, quoique réel, se fait dans des proportions moindres : dans les Pyrénées Atlantiques 763 logements sont passés de la catégorie 7 à la catégorie 6 (faible amélioration) et 175 de la catégorie 7 à la catégorie 5, soit un logement aux normes. Le passage de 6 à 4 et 5 concerne 1 327 logements
NB : Ces changements de classement supposent une déclaration de travaux, et ne mesurent donc pas l'amélioration intérieure des logements.

Note méthodologique - Le calcul du PPPI

1. L'indice cadastral des logements
 - Catégorie 8 « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré. Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité »
 - Catégorie 7 « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène »
 - Catégorie 6 « Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens »
2. Les revenus des ménages occupants

L'hypothèse de l'indignité : un logement a plus de risques de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970 (date de l'établissement des catégories cadastrales) et d'avoir un classement cadastral toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes

PPPI = catégorie 6 + catégories 7 et 8	
Catégorie 6	Catégories 7 et 8
résidences principales privées occupées de catégorie cadastrale 6 dont les occupants ont un revenu fiscal inférieur à 70% du seuil de pauvreté	résidences principales privées occupées de catégories cadastrales 7 et 8 dont les occupants ont un revenu fiscal inférieur à 150% du seuil de pauvreté

	Nombre RPP	Nombre RPP Catégorie 6	%	Catégorie 6 en PPPI	%	Nb RPP Catégories 7-8	%	Catégories 7 et 8 en PPPI	%
Orthez	4 647	2 019	43,4	196	4,2	97	2,1	42	0,9
Mourenx	2 638	1 788	67,8	291	11,0	28	1,1	18	0,7
Arthez de Béarn	701	405	57,8	21	3,0	33	4,7	20	2,9
Monein	1 830	754	41,2	51	2,8	48	2,6	19	1,0
Artix	1 222	591	48,4	41	3,4	28	2,3	14	1,1
C.C. de Lacq	13 284	7 234	54,5	648	4,9	406	3,1	199	1,5
C.C. du canton d'Orthez	7 246	3 307	45,6	321	4,4	166	2,3	83	1,1
Département 64	270 602	87 790	32,4	9 607	3,6	4 793	1,8	2 600	1,0

Source : Fichier PPPI / FILOCOM

Les logements de catégorie 6

Les deux communautés de communes aujourd'hui réunies dans CCLO ont une proportion importante de leur parc de logements en catégorie 6, entre 45% et 55%, alors que la moyenne du département est de 32,4%. Un peu plus de 10% de ce parc est classé « potentiellement indigne », soit 3,6% des résidences principales privées. La ville de Mourenx se distingue par l'importance de son parc en classement 6, et par un taux important d'indignité potentielle : 11%.

Les logements catégories 7 et 8

Les catégories 7 et 8 pèsent pour 1,8% dans l'ensemble du département, plus de la moitié étant potentiellement indigne. Ces catégories sont plus importantes dans les deux ex CC composant aujourd'hui la CCLO, avec cependant un peu moins de 1 sur 2 potentiellement indigne. Au total, ce sont 572 logements qui sont à la fois médiocres et / ou dégradés, 282 étant potentiellement indignes :

- 338 de ces logements 7 et 8, soit 59% sont situés dans les communes rurales (hors pôles) qui ne représentent pourtant que 46% des résidences principales ;
- Les logements potentiellement indignes 7 et 8 sont situés à 59,9 % en milieu rural, soit dans les mêmes proportions.

En synthèse, le « profil » du ménage dont le logement est potentiellement indigne (CC Lacq / CC canton d'Orthez) pourrait être défini comme suivant :

- Un ménage habitant plutôt un appartement si le logement est en catégorie 6 (52% et 45% des logements concernés sont des appartements, alors qu'ils ne représentent qu'un quart du parc). A l'inverse, les logements de catégorie 8 sont à 93% et 86% des maisons individuelles.
- 60% sont locataires en catégorie 6 (taux de logement locatif privé dans CCLO de 17%)
- Le chef de ménage est âgé de plus de 60 ans à 57% et 65% pour les catégories 7 et 8
- ¾ des logements ont été construits avant 1949.

Ce parc coïncide pour une part avec celui des copropriétés fragiles, auxquelles viennent s'ajouter les logements individuels les plus dégradés des communes rurales.

En synthèse

- Le parc en copropriété de la CCLO, minoritaire (les appartements ne représentent en 2011 que 24% des logements), est globalement dans un état satisfaisant, comme en témoigne le faible nombre de copropriétés classées en D : 25 dans les 3 communes les plus importantes en nombre d'habitants. Deux groupes sont cependant à surveiller : les petites copropriétés anciennes du centre d'Orthez et les grandes copropriétés de Mourenx, dans un état acceptable mais qui devront relever le défi de l'amélioration des performances énergétiques.
- Le parc privé potentiellement indigne coïncide pour une part avec celui des copropriétés fragiles, auxquelles viennent s'ajouter les logements individuels les plus dégradés des communes rurales. Il concerne avant tout des ménages âgés, souvent locataires, avec de faibles ressources.
- Le territoire est engagé de longue date dans la politique d'amélioration du parc privé, OPAH d'abord (CC Orthez, OPAH 2006-2009 ; CC de Lacq, OPAH 2009-2012), puis PIG Home départemental (un dispositif qui connaît un succès certain, mais dont les objectifs restent en deçà des besoins - 300 par an pour l'ensemble du département). Le dispositif d'aide à l'amélioration énergétique de la CCLO a ouvert 312 dossiers en 2013 et 2014, la moitié étant d'ores et déjà traités.

Les enjeux pour le PLH

- L'amélioration du parc privé est un enjeu important de CCLO, avec des problématiques différenciées : des copropriétés anciennes dans le centre d'Orthez dans un état « moyen », confrontées à la vacance et à la précarité des habitants ; une problématique de grandes copropriétés des années 60-70 à Mourenx présentant de faibles performances énergétiques.
- L'amélioration des logements des personnes âgées, notamment en secteur rural - confort, adaptation au vieillissement – est un enjeu à moyen et long terme, compte tenu du vieillissement de la population.
- En dépit de leur succès, les dispositifs d'amélioration du parc privé n'ont pas été à la hauteur des enjeux, en particulier en ce qui concerne le parc ancien des centres, cumulant des taux importants de vacance avec de l'inconfort ou de l'indignité. L'amélioration de ce parc suppose une volonté forte et des moyens adaptés au nombre de logements à traiter.

5. LE PARC SOCIAL

5.1. Les logements sociaux : caractéristiques du parc et occupation

5.1.1. 2 670 logements sociaux Hlm et Sem dont 6 sur 10 localisés à Mourenx et près de 900 conventionnés privés, représentant près de 16% des résidences principales

Le taux d'équipement de la CCLO en logements sociaux HLM et SEM est d'environ 12%, soit un taux plus élevé que la moyenne départementale. Ces logements sociaux ne sont pas répartis dans le territoire : ils sont concentrés à Mourenx (59% des logements sociaux représentant 49% des résidences principales de la commune en 2010) ; et dans une moindre mesure à Orthez (25% du parc représentant près de 13% des résidences principales). Hors ces deux pôles urbains, seule la commune d'Artix compte une part significative de logements locatifs sociaux soit 16% des RP.

Sept bailleurs sociaux sont présents sur le territoire mais 4 seulement gèrent un patrimoine conséquent : SNI et Coligny (groupe SNI) gérant près de 2 000 logements sur la commune de Mourenx (et 40 logements Coligny à Artix) ; OPH 64 gérant un parc de 630 logements dans 13 communes du territoire mais principalement localisés à Orthez, Artix et Monein ; SOEMH présent seulement à Orthez avec plus de 360 logements. Les autres bailleurs sociaux (Habitelem, Office Palois et La Béarnaise) disposent d'un parc limité dans le territoire.

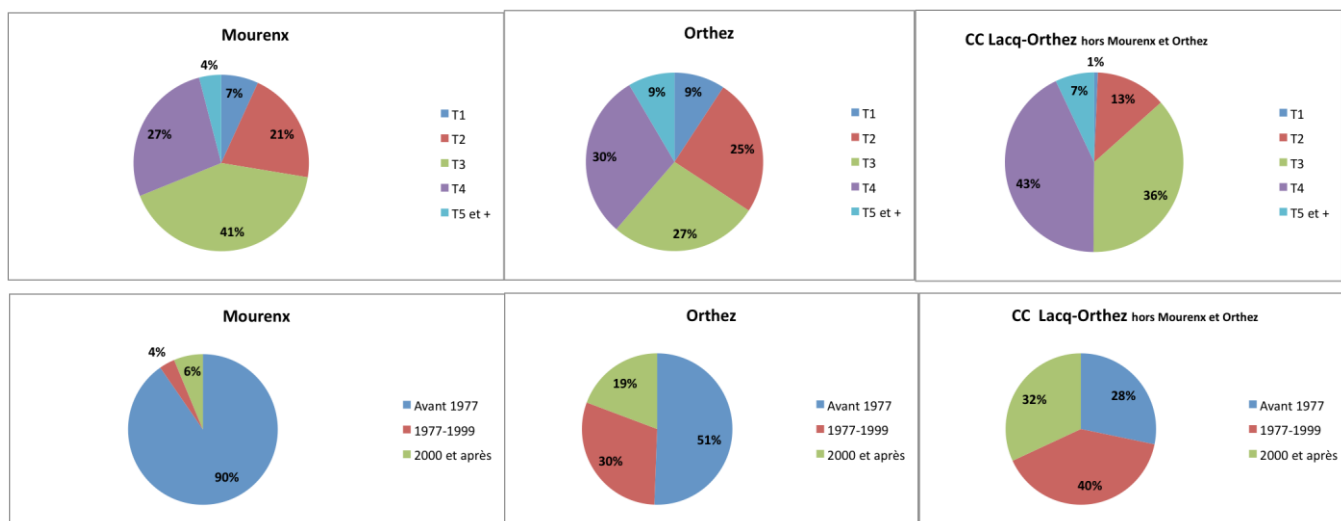
Cette offre est complétée par un parc privé conventionné conséquent : près de 900 logements au total, là encore principalement localisés à Mourenx (72%). Au global, le territoire compte ainsi près de 16% de logements sociaux (HLM et SEM + parc privé conventionné), sans compter les logements communaux, conventionnés ou non. La plupart des communes dispose en effet de quelques logements : entre 1 et 3 en moyenne, mais parfois plus (8 à Lacq-Audéjos, 7 à Maslacq...)

	Nb logements sociaux HLM et SEM 2012	Nb logements sociaux HLM et SEM 2010	Nb résidences principales 2010	Tx logements sociaux HLM et SEM 2010	Nb logements privés conventionnés 2012	Taux logements sociaux 2010
Orthez	658	658	5 206	12,6%	96	14,5%
Mourenx	1 573	1 573	3 233	48,7%	638	68,4%
Arthez-de-Béarn	24	24	730	3,3%	5	4,0%
Monein	62	62	1 851	3,3%	29	4,9%
Artix	226	226	1 437	15,7%	24	17,4%
Autres communes secteur Nord	108	108	5 040	2,1%	43	3,0%
Autres communes secteur Sud	9	1	2 966	0,0%	31	1,1%
Autres communes secteur Est	10	10	2 002	0,5%	26	1,8%
CC de Lacq-Orthez	2 670	2 662	22 466	11,8%	892	15,8%
CA Pau-Pyrénées	11 132	10 820	71 472	15,1%		
Pyrénées-Atlantiques	29 187	27 730	292 395	9,5%	6 421	11,7%

Source : RPLS ; DDTM (fichiers Ecolo et Anah)

Le parc social HLM et SEM est peu diversifié à Mourenx avec des bâtiments collectifs construits avant 77 (années 60) et une forte dominante de logements de type 3 (4 sur 10)¹⁸. L'offre sociale d'Orthez, comme celle de l'ensemble des autres communes du territoire, est plus variée. A Orthez, la moitié des logements datent d'après 77 dont près de 20% construits après 2000 et la répartition entre T2/T3/T4 est plus équilibrée, avec même une part significative de T1 et de T5. Le parc des autres communes, petits pôles urbains et quelques communes à caractère rural, est majoritairement composé de T4 (43%) et de T3 (36%).

¹⁸ Les typologies des logements privés conventionnés ne sont pas renseignées.



Source : RPLS 2011

5.1.2. Occupation du parc social : poids des personnes seules, particulièrement à Mourenx, et fonction d'accueil des familles monoparentales

Le taux de mobilité dans le parc social est de 12,6%, soit un taux moyen (estimé à 11% pour le département).

CC de Lacq-Orthez	Taux de mobilité	Nb de logements attribués	Parc de logements
Avant 1977	13,2%	248	1 878
1977 - 1999	9,9%	42	426
2000 et après	12,8%	47	366
Total	12,6%	337	2 670

Source : RPLS 2011

Le parc social (HLM et SEM) accueille une part de ménages avec de très faibles ressources. Une part importante de ménages locataires se trouve en situation de précarité économique avec des ressources inférieures à 40% des plafonds, soit un niveau proche du seuil de la pauvreté. Cela concerne environ 4 ménages sur 10 dans le parc social de Mourenx, environ 5 sur 10 dans celui d'Orthez. Les personnes seules sont très représentées, particulièrement à Mourenx : plus d'1 ménage sur 2. Orthez accueille un peu de familles dont des familles monoparentales (environ 1 ménage sur 4).

Dans les « petites » communes, les caractéristiques des ménages varient en lien avec les caractéristiques du parc de logements mais la part de ménages avec des ressources faibles (inférieures à 60% des plafonds) est, sauf exception, proche de 50% ou plus élevée. On relève le rôle important d'accueil des familles monoparentales dans ce parc social : de 20% à plus de 50% des occupants (à l'exception de Puyoô).

Bailleur	Ville	Nb de logements	Revenus <40%	Revenus <60%	Revenus >100%	% APL	Personnes seules	Couples sans enfant	Familles mono-parentales	Familles 3 enfants et +
SNI	MOURENX	1 524	46%	66%	10%	39%	52%	18%	13%	3%
COLIGNY	MOURENX	454	39%	63%	13%	45%	50%	10%	20%	5%
LA BEARNAISE	MOURENX	31	100%	100%	0%	100%	40%	16%	20%	12%
OPH 64	ORTHEZ	305	64%	80%	4%	74%	42%	13%	28%	10%
SOEMH	ORTHEZ	363	43%	70%	5%	58%	48%	8%	22%	7%
HABITELEM	ARTIX	25	29%	48%	5%	57%	38%	14%	43%	0%
OPH 64	ARTIX	154	41%	67%	7%	56%	26%	19%	35%	13%
COLIGNY	ARTIX	40	31%	53%	16%	38%	30%	15%	33%	5%
OFFICE PALOIS	MONEIN	11	50%	50%	13%	63%	75%	0%	25%	0%
LA BEARNAISE	MONEIN	10	70%	78%	0%	50%	50%	10%	20%	0%
OPH 64	MONEIN	49	23%	45%	11%	36%	36%	21%	30%	0%
OPH 64	BELLOCQ	27	28%	48%	16%	40%	28%	28%	28%	12%
OPH 64	PUYOO	25	60%	75%	0%	60%	35%	25%	10%	25%
OPH 64	ARTHEZ	24	29%	46%	13%	38%	33%	8%	21%	21%
OPH 64	SAULT DE N.	12	20%	60%	10%	40%	60%	0%	40%	0%
LA BEARNAISE	LAGOR	9	100%	100%	0%	44%	22%	22%	33%	33%
HABITELEM	MASLACQ	8	29%	57%	0%	57%	0%	14%	29%	0%
OPH 64	BAIGTS DE B.	4	75%	100%	0%	75%	0%	0%	25%	50%
OPH 64	BIRON	6	17%	17%	0%	17%	0%	33%	33%	17%
OPH 64	URDES	4	50%	75%	0%	50%	25%	0%	50%	25%
OPH 64	ABOS	8	29%	71%	0%	43%	14%	29%	29%	0%
OPH 64	HAGETAUBIN	8	43%	57%	0%	43%	0%	0%	57%	0%
OPH 64	BOUMOURT	4	75%	100%	0%	100%	0%	0%	75%	25%

Revenus par rapport aux plafonds du PLUS

Source : Données des organismes Hlm et Sem (tirées de l'enquête OPS 2012)

Les bailleurs sociaux¹⁹ font état d'une fragilité et précarité marquée des occupants, et qui s'accroissent avec les nouveaux entrants. Ainsi, 44% des nouveaux entrants dans le parc social de la SOEMH auraient des ressources inférieures à 20% des plafonds (soit des ménages vivant des minima-sociaux).

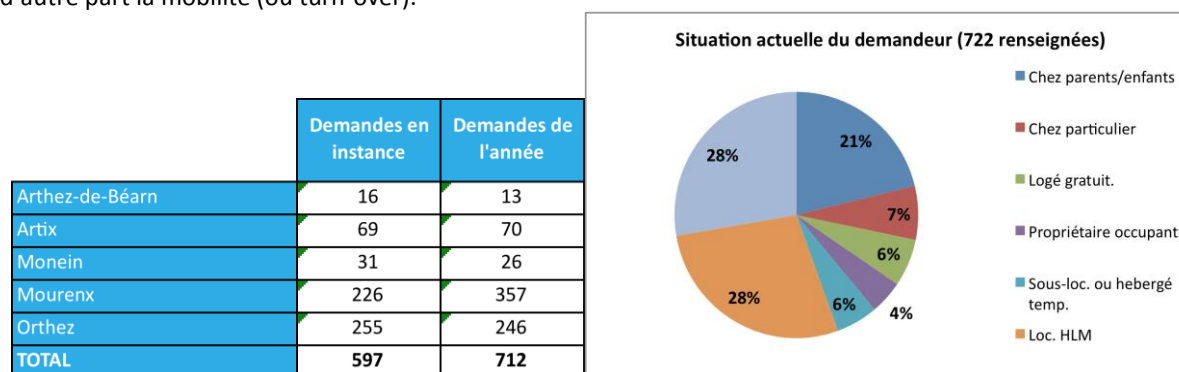
¹⁹ Atelier du 14 septembre 2014

5.3. Le rapport offre / demande

5.3.1. Une demande Hlm existante mais limitée

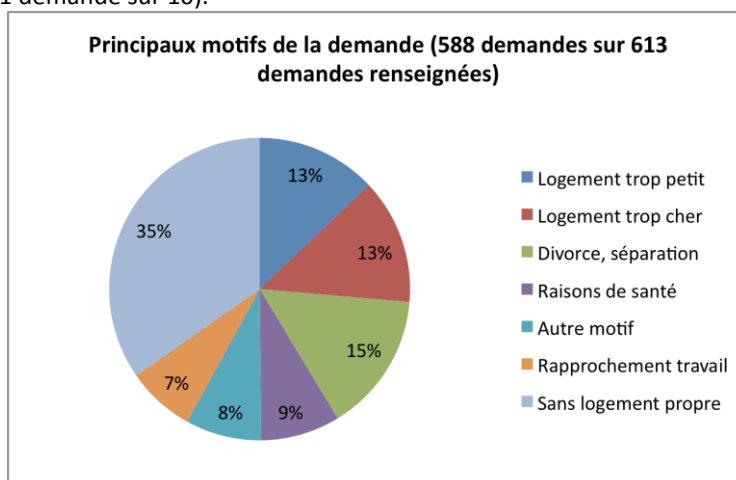
Selon les chiffres du SNE²⁰, environ 760 demandes de logement social ont été déposées et enregistrées en 2013 et 650 étaient en instance au 31 décembre. Pendant cette année 2013, 335 demandes ont été satisfaites. Le taux de pression²¹ serait donc de 2,3. Par ailleurs, notons que 28% des demandes de l'année émanent de locataires déjà locataires du parc social : demandes de mutation. Confirmant cette faible pression de la demande, le SNE indique une ancienneté moyenne des demandes de 5,78 mois ; 80% des demandes en instance datent de moins d'1 an.

Les demandes visent, en premier choix²², les villes de Mourenx (50%) et d'Orthez (35%), en cohérence avec l'offre existante. Dans une moindre mesure, les communes d'Artix, de Monein et d'Arthez enregistrent aussi quelques dizaines de demandes. Enfin, quelques 1ers choix ciblent d'autres communes plus rurales du territoire mais cela reste marginal : une soixantaine de demandes au total (non renseigné par communes pour raison de secrétisation). On note que le nombre de demandes en instance est proche du nombre de demandes dans l'année, sauf pour Mourenx où il est nettement moins important : cela révèle un meilleur niveau de satisfaction de la demande dans la ville, s'expliquant d'une part par le poids du parc de logements sociaux et d'autre part la mobilité (ou turn-over).



Demandes en instance : demandes actives au 31/12/2013 (y compris des demandes déposées en 2012) Source : SNE / DREAL Aquitaine

Les motifs de demande sont divers mais près d'un tiers a déclaré être sans logement propre, recouvrant des situations d'hébergement et surtout des projets de décohabitation. En effet, 21% des demandeurs se disent chez leurs parents/enfants, 7% hébergés chez un particulier ou en structures (sous-locataires, résidences sociales etc.). Viennent ensuite les problèmes d'adaptation du logement en termes de typologie (13% : logement trop petit) ou de coût (13% : logement trop cher), et les problèmes familiaux (motif séparation/divorce : 1 demande sur 10).



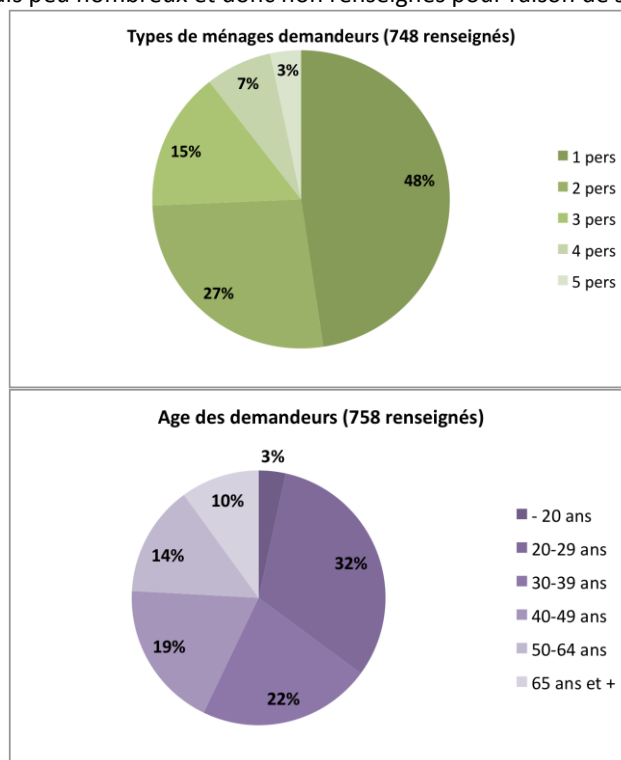
20 Système National d'Enregistrement Numéro Unique Départemental

21 Taux de pression de la demande : rapport entre les demandes de l'année et les demandes satisfaites dans l'année

22 Les traitements statistiques du SNE ne retiennent que la commune citée en 1er choix. Il peut donc y avoir plus de demandes pour chaque commune.

En termes d'âge, les demandeurs (chefs de ménage) sont majoritairement inscrits dans la tranche des 20-39 ans : 54%, avec 32% de moins de 30 ans (20-29 ans). On note cependant la part significative de demandeurs de plus de 50 ans (24%).

3 sur 4 sont des petits ménages : 48% de personnes seules, 27% des ménages composés de 2 personnes. A l'opposé, les grands ménages de 5 personnes ou + sont peu représentés (le fichier compte quelques ménages de plus de 5 personnes mais peu nombreux et donc non renseignés pour raison de secrétisation).



Source : SNE / DREAL Aquitaine 31.12.2013

Apports du Porter à connaissance de l'Etat (septembre 2014) :

Les données actualisées sur la demande de logement social au 1^{er} juin 2014 confirment la faible pression de la demande avec 571 demandes en instance comptabilisées dont 373 hors demandes de mutation (35%). Près de 7 demandes sur 10 émanent de personnes seules (39%) et de familles monoparentales (30%). Les principaux motifs recensés sont : l'absence de logement propre, l'inadaptation du logement (14%) et le coût du logement (13%).

Les demandes portent sur les T3 (36%), puis T2 (25%) et T4 (24%). Elles visent principalement les deux pôles urbains : 203 demandes pour Mourenx et 215 pour Orthez ; et dans une moindre mesure Artix (50).

5.3.2. Quelle adaptation et quelles qualités de l'offre ?

Ces caractéristiques de la demande interrogent l'offre à développer sur le plan quantitatif et qualitatif, mais aussi les besoins de requalification du parc existant :

- une demande Hlm existante mais limitée en nombre, sachant qu'environ un tiers des demandeurs sont locataires du parc social, concentrée dans les pôles urbains principalement Mourenx et Orthez (avec plus de difficultés à satisfaire la demande à Orthez) ;
- une rotation (12,6%) permettant de libérer chaque année un volume de logements conséquent : les attributions annuelles représentent la moitié des demandes déposées dans l'année ; une faible pression de la demande confirmée par les bailleurs sociaux présents dans le territoire ;
- principalement des « petits » ménages composés d'1 ou 2 personnes : 75% des demandeurs. Le décalage avec les caractéristiques de l'offre existe mais est moins marqué que dans d'autres territoires. En effet, l'offre de petits logements est relativement abondante : 28% de T1/T2 à Mourenx, 34% à Orthez, mais seulement 14% dans les autres communes. L'offre de T3 est dominante à Mourenx, 27% à Orthez, 36% dans les autres communes.
- ¼ des demandeurs ont plus de 50 ans (10% plus de 65 ans), interrogeant les qualités de l'offre et leur adaptation au vieillissement.

Des questions peuvent se poser concernant l'attractivité de certains segments du parc social du territoire. Comme ce qu'on peut voir dans d'autres territoires et notamment des villes moyennes ou petites villes en marché peu tendu, les logements des immeubles en tours et en barres, datés et pas toujours requalifiés ; particulièrement, les 3 et 4^{ème} étages sans ascenseur sont peu attractifs. Plus globalement, dans un marché sans tension ou avec une offre concurrentielle privée (particulièrement à Orthez), les « exigences » des demandeurs sont de fait plus importantes et les logements sociaux les moins qualifiés difficiles à louer.

L'offre en « grands » collectifs est présente en volume à Mourenx ; Coligny et SNI affichent des problèmes de relocation et de vacance : 4,6% de vacance pour Coligny en 2014, 17,7% pour SNI intégrant une part de vacance technique. A titre indicatif, 58 logements étaient proposés à la location début juin sur le site de SNI, soit environ 4% du parc. Aux dires du bailleur, la vacance s'est amplifiée ces derniers mois : 17% ou 18% de vacants dans le parc SNI et le parc de Coligny est aussi désormais concerné. A Orthez, la SOEMH fait état d'une faible demande, d'une forte rotation (14%) et d'une vacance de l'ordre de 3 à 4%. Les autres bailleurs ne semblent pas rencontrer de difficultés de location, avec un patrimoine globalement plus récent et des logements pour partie individuels, mais relèvent une demande limitée sur le secteur. Cette question d'attractivité de l'offre (tout au moins d'une fraction de celle-ci) concerne principalement les communes de Mourenx, d'Orthez et d'Artix. Le PSP de la SNI prévoit des travaux conséquents dans le patrimoine de Mourenx pour les années à venir, mais des immeubles resteront toutefois sans ascenseur et ne bénéficieront pas d'une requalification complète... Sans que cela soit traduit dans une programmation (PSP à l'étude), la SOEMH affiche l'enjeu de requalification de son patrimoine, jugeant 1/4 de son patrimoine obsolète. L'OPH 64 réalise quant à lui des travaux d'entretien mais n'a pas programmé de travaux « lourds », avec l'objectif de ne pas augmenter les loyers.

Dans les autres communes, les logements se relouent (pas de vacance ou faible), même si parfois avec difficulté, grâce parfois à l'appui des communes : ainsi, si le faible volume d'offre ne génère pas de demandes déposées chez les bailleurs (ou peu), les communes peuvent avoir connaissance de ménages ayant besoin d'un logement social.

5.4. Dynamiques récentes et perspectives

5.4.1. Le développement de l'offre

Une production bien en deçà des objectifs du précédent PLH mais 45 logements sociaux programmés dans 3 communes du secteur Est du territoire et quelques logements communaux

Le précédent PLH (2007-2013) avait fixé des objectifs de construction de logements sociaux ambitieux soit 340 logements PLUS/PLAI sur la période dont 140 dans le cadre de l'ANRU. A mi-2013, 123 étaient effectivement réalisés dont 106 Hlm et 17 logements communaux, soit 37% de l'objectif, sachant que seuls 36 logements locatifs sociaux ont été financés dans le cadre de l'ANRU (au lieu des 140 programmés). A ces réalisations s'ajoutaient 69 logements sociaux en projet, répartis en différentes opérations.

Dans la programmation 2014 du Conseil Général, 3 opérations inscrites dans le contrat du territoire sont effectivement enregistrées, représentant **45 logements** dont plus de la moitié programmés en PLAI. Ces opérations ne sont pas situées dans les deux principaux pôles urbains, et aucune dans le secteur d'Orthez. Trois communes développent leur offre sociale : Arthez, Lacq, Labastide Cézeracq (initialement prévu pour partie à destination des personnes âgées). Ces programmes ne sont toutefois pas tous complètement validés sur le nombre de logements. D'autres opérations sont en projet mais au stade de l'étude.

Année	Communes	Bailleur	PLUS/PLAI	Contrat territoire	Commentaires
2014	Arthez	OPH 64	8 log.	Oui	
2014	Labastide Cézeracq	OPH 64	6 log.	Oui	
2014	Lacq (AA SnCF)	OPH 64	4 / 2	Oui	
2014	Arthez	OPH 64	7 log.	Non	ancienne gendarmerie
?	Argagnon	OPH 64	6 à 8 log.	Projet	Intégré dans lotissement communal
?	Monein	OPH 64	20 log.	Projet	Locatif et lots à bâtir
?	Pardies	?	8 log.	Projet	Programme pour personnes âgées
?	Abos	OPH 64	6 à 8 log.	Projet	Proximité 1ere tranche livrée en 2011

La programmation globale 2014 du Conseil Général des P.A. (sachant que les C.A. Pau Pyrénées et Côte Basque Adour sont aussi délégataires des aides à la pierre) est de 433 logements sociaux dont 293 PLUS et 130 PLAI. Les projets du territoire pour 2014 (s'ils sont validés comme tels) représentent environ 10% de la programmation départementale hors les deux C.A..

Les contrats de territoire recensent un certain nombre de projets de logements communaux, principalement en rénovation de logements ou bâtiments existants. La majorité est inscrite dans la programmation 2013 ou a déjà fait l'objet d'un vote. Cela représentait 14 logements (2 autres étant à confirmer). Ces contrats font par ailleurs état de quelques opérations de réhabilitation de logements communaux (4 projets représentant 8 logements).

Au regard des projets identifiés auprès des communes (informations partielles), on peut recenser de nouveaux projets de logements communaux : **9 logements** (Mont, Ozenx-Montestrucq, Castetner, Boumourt, Viellenave d'Arthez).

Des financements dédiés des collectivités mais des freins à la construction liés au zonage et priorités des opérateurs mais aussi au niveau de l'offre existante par rapport aux besoins

Le Conseil général et la CCLLO ont défini un règlement d'intervention en faveur du logement social

Type d'opérations	CCLLO-Règlement simplifié 2014	Département 64 - délégataire des aides à la pierre ²³
Construction neuve PLUS/PLAI	3% du prix de revient des opérations de logements (organismes Hlm, SEM, CCAS, PACT&HD ; ou communes).	Conditions : Intervention collectivité partenaire à 3% minimum du prix et au moins 10% de fonds propres 35% au moins de PLAI (voir 30%) VEFA : prix plafond à 1 900€/m ² SHAB Aides : 8% du prix TTC plafonné à 10 000 € / logement 6.5% en VEFA plafonnée à 7 150 € / logement
Opérations en acquis-amélioré PLUS/PLAI	3% du prix de revient des opérations de logements (organismes Hlm, SEM, CCAS, PACT&HD ; ou communes).	Mêmes conditions que le neuf 8% du prix TTC plafonné à 11 200 € / logement + 2% plafonné à 2 800 € / log. pour AA + 2% pour BBC rénovation + 2% opé. zone C centre-bourg < 3 500 hab. (plafonné à 2 800 € / log.)
Bail à réhabilitation centre-ville ou centre bourg PLUS/PLAI		Conditions : Label Promotelec 2 Intervention collectivité partenaire à 2% minimum Aides : 8% du prix de l'opération plafonnée à 12 000 € / log.
Surcharge foncière ou subvention d'équilibre		Sauf VEFA et opérations d'aménagement Subvention à hauteur du quart (25% maximum) Assiette des surcoûts fonciers validée par Dép.
Réhabilitation log. locatifs communaux	PLUS/ PLAI ou PALULOS - logements communaux Aide à hauteur de 50% des fonds propres mis par la commune, plafonnée à 15 000€ au logement.	Pour les communes < 2 000 habitants PLUS, PLAI, PALULOS Conditions : label Promotelec 2 Entre 10 et 25% du prix en fonction du niveau de déséquilibre apprécié par CG (plafond 900€/m ²)
Soutien au développement logement spécifiques PLA-I en neuf ou en acquisition-amélioration		En cohérence avec les politiques sectorielles Mêmes conditions et mêmes aides que pour la construction neuve PLAI + bonifications (en fonction du déséquilibre d'opération apprécié par CG) : + 3 000 € /log. pour résidences sociales + 2 000 € /log. pour personnes âgées ou handicapées + 2 000 € /log. pour gens du voyage (en neuf et maximum de 30 /an).

Le territoire est en zone III, soit une zone « non prioritaire » pour les agréments de nouveaux de logements. Ce zonage définit aussi le niveau des loyers plafonds (PLAI = 4,53€/m² SU ; PLUS = 5,11€/m² SU).

²³ Règlement d'intervention relatif à la politique habitat du Conseil général des Pyrénées-Atlantiques (BP 2014)

5.4.2. Focus sur le PRU de Mourenx : des interventions lourdes réalisées et à venir sur le parc social

La convention ANRU de 2008 engageait la collectivité et ses partenaires dans un projet de rénovation urbaine avec, entre autres, un objectif de diversification de l'offre de logements. Cela s'est traduit par la démolition de 60 logements (50 de l'immeuble Moureu et 10 logements « des instituteurs ») et la reconstruction de 50 logements par Coligny : 31 PLUS et 19 PLAI.

De nouvelles opérations sont programmées pour les années à venir :

- une opération de 36 logements réalisée par le COL : 6 LLS, 30 PSLA (1^{ère} tranche prévue en 2015)
- une opération de 10 logements collectifs en R+1 par l'Office 64 + lots à bâtir communaux (réalisation 2015)
- une opération de démolition de 40 logements (E8) et construction de 34 logements.

Par ailleurs, le bailleur principal SNI (SNI, Coligny, et Sainte-Barbe) a revu son PSP 2013-2019 et programme de nouvelles interventions :

- hors cadre ANRU, démolition de 140 logements : Bâtiment L (SNI), Bâtiment E2 (Coligny), Bâtiment D7 (SNI)
- 3 bâtiments collectifs représentant 127 logements bénéficieront de travaux d'accessibilité (ascenseurs) : Bâtiments P (SNI), Bâtiment E9 (Coligny), Bâtiment E1 (SNI)
- 336 logements concernés par une réhabilitation complète : Bâtiments G et E5 (Ste Barbe), Bâtiment E6 (Ste Barbe), Bâtiment T2 (Coligny), Bâtiment T1 (Coligny), Bâtiment E3 (SNI), Bâtiment K (Coligny), Bâtiment D6 (SNI)
- un renforcement des travaux de rénovation avec traitement de la performance énergétique des façades pour 497 logements
- un renforcement des travaux de gros entretien pour 339 logements.

Le bilan des interventions sur le logement réalisées à Mourenx récemment (PRU) ou à venir (suite PRU et PSP de la SNI) devraient se traduire par :

- la démolition de 240 logements sociaux
- la construction de : 100 logements sociaux neufs (en petit collectif), 30 logements en accession sociale et des lots à bâtir
- la requalification de 336 logements
- des travaux d'amélioration (ascenseurs, performance énergétique des façades et gros entretien) sur une partie importante du patrimoine « maintenu ».

5.4.3. Diversification de l'offre sociale : vente Hlm et accession sociale à la propriété

Les bailleurs sociaux font état de mises en vente ou projets :

- 1 barre déjà mise en vente par SNI/Coligny à Mourenx (ventes en cours) : T3 à 50K€ voire moins. Pas d'autres projets inscrits dans le PSP mais volonté de l'organisme de monter un syndic social ;
- réflexion sur la mise en vente de 5 à 8 pavillons pour Habitelem ;
- idem pour l'OPH 64 (Arthez).

Sur le volet accession sociale, peu de perspectives identifiées du côté des organismes Hlm, si ce n'est le projet en PSLA du COL à Mourenx programmé dans le projet de rénovation urbaine. Pour les opérateurs, les produits « Hlm » ne seraient pas concurrentiels avec les constructions individuelles : « prix trop élevés et des produits clés en main non recherchés, dans un contexte immobilier par ailleurs peu porteur ».

En synthèse

- Un parc social et privé conventionné conséquent (près de 16% des résidences principales), dont un tiers datant d'avant 77, et concentré sur les communes de Mourenx (plus de 60% des logements sociaux) et d'Orthez, et dans une moindre mesure à Artix. La plupart des communes, bourgs centres et communes rurales disposent de quelques logements communaux permettant d'offrir quelques solutions de proximité en matière d'offre sociale.
- La demande existe mais reste mesurée : faible taux de pression et taux de mobilité de près de 13%.
- Un parc social qui joue son rôle d'accueil des ménages modestes et à faibles revenus avec une part importante de ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds (près de la moitié des ménages dans les deux villes centres, soit un niveau proche du seuil de pauvreté). Le parc social accueille une part importante de personnes seules et de familles monoparentales, très représentées aussi parmi les demandeurs. Les organismes relèvent une fragilisation de l'occupation de leur parc, en lien avec la crise économique actuelle mais aussi du fait de la faible tension du marché (offre privée concurrentielle) et de la faible attractivité d'une fraction du parc.
- Une problématique de vacance de logements sociaux, touchant particulièrement les « grands » immeubles collectifs datés qui n'ont pas fait l'objet de travaux de requalification.
- Des perspectives de diversification limitées du côté des opérateurs Hlm.

Les enjeux pour le PLH

- Le niveau d'offre de logement social dans le territoire est satisfaisant mais se pose la question de sa répartition dans le territoire et plus particulièrement de la faible diversité du parc de logements à Mourenx.
- Les perspectives de production sont par ailleurs limitées aujourd'hui du fait des financements pour ce territoire situé en zone C (zone non prioritaire, financements limités) et de la « prudence » des opérateurs sociaux. Au vu des indicateurs disponibles, les besoins existent mais sont quantitativement peu importants et les réponses doivent être réfléchies en termes de cibles et de localisation : passer d'une approche globale de l'offre sociale à une approche par projet.
- Plus globalement, l'occupation du parc et les caractéristiques de la demande d'une part, les qualités de l'offre existante d'autre part, interrogent les interventions à programmer sur l'offre existante : requalification et adaptation de l'offre (notamment au vieillissement).
- Une réflexion à conduire sur l'accession sociale à la propriété via les organismes Hlm en tirant partie des enseignements de l'opération en cours à Mourenx et de l'analyse du marché local : des produits sous la forme de lotissement ou programmes aidés de qualité à coût sensiblement inférieur au marché.

6. LES BESOINS SPECIFIQUES

6.1. Les publics jeunes

6.1.1. L'offre existante : des petits logements mais pas d'offres spécialisées ou dédiées aux jeunes

L'offre de petits logements est conséquente dans le parc social, en particulier à Mourenx et Orthez (cf. 5.1.1.), et dans le parc locatif privé d'Orthez, avec toutefois des questions quant aux qualités d'une partie de ces logements. Par contre, il n'existe pas de structure d'hébergement à destination des jeunes (type FJT) dans le territoire.

Les places « jeunes » existantes dans le département des Pyrénées-Atlantiques sont essentiellement situées dans les 2 agglomérations principales (Bayonne, Pau), ces lits n'atteignent cependant pas les besoins tels qu'estimés en 2008.

6.1.2. Des besoins de petits logements ordinaires à faibles coûts et quelques offres temporaires

Les besoins en logement des jeunes ne sont pas identifiés à travers une source statistique. La demande Hlm révèle des besoins en logements à faibles loyers conséquents, notamment pour la décohabitation : 3% des demandeurs ont moins de 20 ans, 32% entre 20 et 29 ans et 21% des demandeurs se déclarent hébergés chez leurs parents ou leurs enfants²⁴.

Les documents disponibles ne font pas état de besoins spécifiques (cf. portraits de territoire). Les partenaires (CCAS, Mission locale) soulignent le fait que c'est le parc privé, à Orthez en particulier, qui permet l'accès des jeunes au logement, une solution non satisfaisante car ces logements, certes peu chers, sont souvent inconfortables voire insalubres.

La mission locale²⁵ Jeunes Mourenx-Oloron-Orthez prend en charge toutes les problématiques jeunes, avec une orientation forte sur l'orientation professionnelle et l'insertion sociale. De fait, elle est peu identifiée pour résoudre les problèmes de logement et reçoit donc peu de demandes de logement ou même d'hébergement. Par ailleurs, de nombreux jeunes reçus sont sans ressources et ne peuvent donc envisager l'accès à un logement. Ainsi, sur 1 970 jeunes reçus en 2013, 60% vivaient chez leurs parents, 27% étaient en logement autonome et 13% seulement sans hébergement.

Toutefois, dès lors que le problème du logement ou de l'hébergement se pose, la mission locale mobilise différentes solutions : SIAO pour les quelques situations d'urgence, et le FJT de Pau pour les solutions d'hébergement « intermédiaires ».

Du point de vue de la Mission locale, les besoins porteraient sur une offre de logements intermédiaires avec des durées souples (la maison-relais ne répond pas à ce type de besoin), en articulation avec une offre de formation, notamment en alternance.

Une action du PLH pourrait consister à organiser un réseau de propriétaires en travaillant à la fois sur la qualité des logements et sur leur coût.

²⁴ Situations plus limitées

²⁵ La mission locale couvre 14 cantons du Béarn, du canton d'Orthez à la Vallée d'Ossau.

6.2. Les personnes âgées

6.2.1. L'offre existante : une offre de logements peu adaptée aux besoins des personnes âgées et une offre spécialisée reconnue insuffisante avec des projets en attente

L'adaptation de l'offre de logements

Rappelons que la trajectoire résidentielle des retraités se situe massivement chez soi, autrement dit dans un logement du parc « banal ». En 2009, 8,3% des personnes de 75 ans et plus vivent en institution et l'entrée en EHPAD se fait de plus en plus tard. Le vieillissement dans le même logement, avec ou sans travaux d'adaptation, est le fait dominant mais deux moments de la vie après 60 ans sont sources de déménagement : le moment de la retraite lui-même, synonyme d'une certaine liberté dans le choix de son lieu de vie mais aussi de baisse de revenus ; et les moments de veuvage et de diminution de la mobilité, autour de 75 ans.

Les besoins de ces ménages sont orientés de la façon suivante

- des logements de taille petite ou moyenne (T2 et surtout T3)
- de petites maisons en accession de plain pied
- des logements locatifs privés ou sociaux adaptés
- une localisation dans les bourgs avec services

Le parc de la CCLO correspond peu aux besoins des personnes âgées, car il est essentiellement constitué de grands logements, maisons individuelles avec terrain : 57% de T5 et plus en 2010, un chiffre en augmentation depuis 1999 (52%). Les logements de petite taille (T2) sont peu nombreux, 4% sur l'ensemble du parc, mais 10% à Orthez ; les T3 ne représentent que 12% du parc, avec un poids accru à Orthez et Mourenx (19%) et dans une moindre mesure à Artix et Arthez-de Béarn. On peut également noter un manque de diversité de statuts (peu de logements en propriété occupante adaptés à ces ménages, logements locatifs privés surtout présents à Orthez, locatifs sociaux à Mourenx) ; et la présence d'un parc ancien privé médiocre voire indigne qui interroge les conditions de logements de certains ménages âgés.

Pour autant, la demande de logements intermédiaires – petits programmes à proximité des commerces et services, avec éventuellement des services partagés – commence seulement à émerger. L'expérience de la mise en location des programmes réalisés récemment permettra de suivre l'évolution de la demande.

Deux programmes de logements seniors ont été réalisés récemment :

- trois logements communaux à Mont en 2012 (non conventionnés)
- 7 logements communaux adaptés sont en construction à Lacq (conventionnés), livraison en 2015.

L'offre spécialisée

L'offre en lits médicalisés est un peu inférieure à la moyenne départementale.

Etablissements	Localisation	Nombre de lits HP	Hébergement Temporaire	Accueil Jour
Etablissement Hébergement Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)	3 EPHAD à Orthez	172	4	0
	Mourenx	245	9	10
	Monein Artix Arthez de Néarn			
Etablissement Hébergement Personnes Agées (EHPA)	Foyer Logement à Baigts de Béarn	7	0	0
Total		424	13	10

Sources : Portraits de territoire, Conseil Général 64, novembre 2013

Le diagnostic du PLH de 2007, couvrant le territoire de l'ex CC de Lacq, soulignait un besoin important en matière d'hébergement adapté aux personnes âgées. Le SMPL en avait pris la mesure en programmant pour les cinq années suivantes la réalisation de 130 places d'hébergement pour personnes âgées.

Début 2013, le bilan est mitigé avec l'amélioration d'une part importante du parc en structures collectives mais peu de places d'hébergement supplémentaires : une trentaine de places dont 4 temporaires.

Sur le volet amélioration, l'EHPAD de Mourenx (hôpital d'Orthez) a ainsi été totalement reconstruit et a réouvert ses portes en 2010 (51 places d'hébergement complet et 4 places d'hébergement temporaire). Sa capacité a de fait doublé et l'établissement propose maintenant des solutions d'accueil temporaire et de jour.

Un projet est en cours : restructuration complète de l'EHPAD de Monein (maintien de 90 lits et de 3 places d'hébergement temporaire), réalisation prévue pour 2015-2016.

Des projets de construction, de rénovation ou d'agrandissement d'établissements destinés aux personnes âgées sont étudiés par les communes. L'ARS et le Conseil Général indiquent cependant qu'il n'y aura aucun financement à court terme : « aucune perspective jusqu'en 2017 ». L'ARS souligne qu'il faut replacer ces projets dans la perspective régionale et même nationale : peu de crédits, et plutôt pour des restructurations ou de petites extensions.

- Projet de création d'une maison de retraite publique (EHPAD) de 80 places à Lagor, projet le plus avancé. Le terrain est acquis et le projet est prêt. L'ARS reconnaît la légitimité du projet, dans un territoire sous-doté, mais il n'est pas prioritaire, d'autres projets dans le secteur élargi (hors CCLO) disposant de l'antériorité ;
- Projet d'EHPAD à Sault de Navailles ;
- Projet d'extension d'une maison de retraite publique à Arthez-de-Béarn (+ 15 chambres).

Par ailleurs, l'offre intermédiaire de type foyer-logement est très faible : zone la moins bien équipée du département au regard du Schéma Autonomie.

6.2.2. L'appréciation des besoins : une montée en charge prévisible appelant une diversité de réponses

Avec 27% d'habitants de 60 ans et plus, le territoire de la CCLO se situe dans la moyenne départementale et régionale (26,8% en 2012). Le poids des retraités y est supérieur à la moyenne nationale (23,5%), avec un vieillissement continu inéluctable. A titre d'éclairage : si les tendances démographiques récentes se poursuivent, la population régionale s'acheminerait d'ici une trentaine d'années vers 4 millions d'habitants, 35% d'entre eux auraient au moins 60 ans et 17% appartiendraient au quatrième âge²⁶.

Le poids des retraités est très variable selon les communes, avec 2 tendances : le vieillissement de communes rurales les plus éloignées des pôles d'emploi, donc les moins attractives pour les jeunes ménages ; et la présence importante de personnes âgées, y compris la tranche d'âge des 75 ans et plus, dans les pôles urbains disposant à la fois d'une offre de logement banal plus diversifiée et d'une offre médicalisée.

Les besoins de l'ensemble de la population des plus de 60 ans sont évidemment très divers, mais ils se segmentent en trois types d'offre :

- logement banal qui permette de « vieillir chez soi ». Ce type de besoin va du logement le plus anonyme mais dont les caractéristiques d'aménagement facilitent la vie quotidienne, au logement groupé ou petites résidences adaptées au vieillissement ;
- résidences privées offrant une quantité plus ou moins grande de services intégrés, et que leurs coûts élevés réservent aux ménages les plus aisés ;
- offre médicalisée en établissements.

Les élus locaux soulignent l'importance du besoin en logements « sociaux » (au sens de faible coût) dédiés aux personnes âgées dans les bourgs, pour des personnes seules (dont des hommes) souhaitant quitter un logement trop grand, trop éloigné des services ; il s'agit souvent de propriétaires occupants. Ils relèvent aussi l'insuffisance de l'offre en établissements (cf. projets en attente).

Les projets en cours de réflexion :

Des projets communaux / sociaux :

- Artix : la commune dispose d'un terrain situé à côté du pôle santé et souhaite y réaliser un programme d'une vingtaine de logements à destination des seniors. Elle est à la recherche d'un bailleur social. Le projet inclurait une salle commune (programmation et gestion à définir).
- Arthez de Béarn a 2 petits projets de logements adaptés à moyen terme

²⁶ Source : INSEE « Aquitaine 2040 », Oliver Diel

- Monein réfléchit à la programmation d'une petite opération en centre bourg.
- Pardies envisage une résidence personnes âgées avec le bailleur Habitelem.
- Villenave d'Arthez réfléchit à quelques logements communaux dédiés.

Des projets privés :

- un investisseur a acquis un ancien monastère à Sault de Navailles et envisage une rénovation pour en faire une résidence privée.
- projet de « Gérontopôle » à Castétis.

6.3. Les personnes handicapées

6.3.1. L'offre adaptée : une offre concentrée sur le secteur d'Orthez

L'ensemble de l'offre spécifique à destination des personnes handicapées est situé à Orthez et sa proximité.

Etablissements	Nombre	Nb de places
Foyer de Vie (FV) à Orthez	2	43
Foyer d'Hébergement (FH) à Baigts de Béarn et Orthez	2	59
Maison Accueil Personnes Handicapées Agées (MAPHA) à Baigts de B.	1	15
Total	5	117

Sources : Portraits de territoire, Conseil Général 64, novembre 2013

6.3.2. Une connaissance des besoins à approfondir

Une estimation de la population handicapée peut être faite au travers du nombre d'adultes touchant l'AAH. Le chiffre ci-dessous est cependant une estimation basse, qui ne prend pas en compte les personnes handicapées habitant les communes rurales (secret statistique).

Communes	Nb d'allocataires AAH
Orthez	323
Mourenx	196
Monein	46
Artix	63
Arthez de Béarn	17
Total pôles urbains	645

Source : CAF, décembre 2012

Il n'existe pour l'instant aucune approche spécifique des besoins en logements adaptés dans la CCLO. Cependant les acteurs locaux soulignent que l'approche actuelle, au cas par cas, est satisfaisante : recherche d'un logement adapté pour un handicapé, ou plus souvent, adaptation du logement à la demande.

6.4. Les publics du PDALPD et plus globalement les personnes en difficultés économiques et sociales

Le PDALPD souligne le poids des ménages fragiles dans le territoire, et invite à être attentif à leurs besoins d'accompagnement ; il invite aussi à affiner les besoins en logement temporaire et en logement pour les personnes âgées.

6.4.1. Des ménages en situation de précarité économique et sociale

Le diagnostic a mis en lumière le poids des ménages pauvres dans la population de la CCLO (paragraphe 2.4.). Il souligne aussi la place de Mourenx et Orthez dans l'accueil des ménages modestes et pauvres : à Mourenx, 73,5% des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds HLM et 25% des ménages (771 ménages) sont sous le seuil de pauvreté ; à Orthez, 62% des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds HLM et 19% des ménages (987 ménages) sont sous le seuil de pauvreté.

Les données de la CAF apportent un éclairage complémentaire sur les ménages modestes : 746 ménages du territoire sont bénéficiaires du RSA, pour une bonne part habitants d'Orthez et de Mourenx. Les bénéficiaires d'une aide au logement représentent environ 13% des ménages de la CCLO, mais sont plus représentés dans les pôles urbains, en lien avec la structure du parc de logements (et notamment la part de logements locatifs et locatifs sociaux) et la fragilité sociale de nombre d'habitants : 33% de bénéficiaires d'aides au logement à Mourenx, 24% à Orthez, 20% à Artix.

Communes	Aides au logement	RSA socle
Orthez	1 263	331
Mourenx	1 067	294
Monein	183	32
Artix	285	68
Arthez de Béarn	82	21
Total pôles	2 880	746

Source : Caf, décembre 2012

Données non disponibles pour les territoires ruraux (secret statistique)

CCAS et bailleurs sociaux soulignent l'inquiétante montée de la précarité depuis le début de l'année 2014, et la forte augmentation de la demande de la part de ménages en difficulté.

6.4.2. Les réponses aux demandes pour l'accès au logement et le maintien dans le logement

L'absence de tension sur le parc social (demande existante mais limitée) d'une part, la faible attractivité des segments les plus anciens du parc locatif privé (notamment à Orthez) d'autre part, permet d'assurer une solution de logements à la grande majorité des ménages, y compris en difficulté.

Mais il convient cependant de s'interroger d'une part sur les ménages exclus et d'autre part sur la qualité des réponses apportées aux ménages les plus fragiles : accueil dans des logements anciens du parc privé, peu confortables et avec des risques de précarité énergétique, et des tailles de logements pas toujours adaptées. Au-delà de l'approche individuelle des situations, il faut aussi s'interroger sur l'impact de l'accès au logement des « plus fragiles » dans les mêmes segments du parc de logements qu'il soit privés ou sociaux, et la capacité des acteurs sociaux à accompagner ces ménages : phénomènes de concentration de populations fragiles.

Dossiers et montants des aides du FSL

Territoire	Accès	Maintien	Flux et énergie	Total dossiers	Montant des aides
Orthez	73	28	123	224	109 610
Mourenx	27	25	67	119	67 588
Arthez-de-Béarn		1	7	8	8 235
Monein	1	2	10	13	6 813
Artix	9	2	19	30	14 720
Autres communes du secteur Nord	15	4	58	77	36 206
Autres communes du secteur Sud	1	2	8	11	4 470
Autres communes du secteur Est	2	2	7	11	5 735
CC Lacq-Orthez	128	65	292	485	253 377

Source : FSL, 2013

Le secteur Nord concentre une grande part des dossiers d'aide du FSL, du fait du poids d'Orthez :

- Orthez concentre 75% des dossiers et du montant des aides de ce secteur,
- Des dossiers FSL ont concerné les ménages de 16 communes rurales sur 24,
- L'essentiel des dossiers concerne des difficultés dans le paiement des factures d'eau et d'énergie,
- A Orthez cependant, 32% des aides concernent l'accès au logement.

Sur le secteur Sud, Mourenx concentre 83% des dossiers et 85% du montant des aides. On notera le recours au FSL pour l'ensemble des aides possibles, aides à l'accès au logement, et aides au maintien (paiement de dettes de loyer). Les dossiers FSL concernent 6 communes rurales sur 15 (11 dossiers sur les 143 du secteur).

Le secteur Est est le moins concerné par le recours au FSL : des ménages de 5 communes rurales sur 19 y ont fait appel ; le poids des dossiers dans le pôle d'Artix est faible, comparé à Mourenx et Orthez ; comme dans les autres secteurs, ce sont les aides au paiement des factures d'eau et d'énergies qui dominent.

Ces données soulignent à nouveau l'importance de la présence de ménages modestes dans les 2 principales villes que sont Orthez et Mourenx. Elles mettent en lumière la difficulté de nombre de ménages à acquitter leurs factures énergétiques. Les aides à l'accès au logement sont le fait de ménages à Artix, mais surtout Mourenx et Orthez.

6.4.3. La question de l'hébergement

L'offre d'hébergement est limitée dans le territoire avec quelques logements d'urgence et temporaires seulement. Sont identifiés :

- Orthez : 1 logement temporaire (ALT) et 1 logement d'urgence (studio) gérés par le CCAS,
- Pardies : 1 logement communal d'urgence
- Noguères : 1 projet de logement d'urgence (à l'étude).

Rappelons que le précédent PLH avait prévu 6 logements temporaires, qui n'ont pas été réalisés, faute notamment de partenaires pour financer les mesures d'accompagnement. Par défaut, la solution retenue a été celle de la Maison-relais mais dans un format adapté.

Le bilan de la Maison-relais

Tableau de synthèse des objectifs, des réalisations et des projets dans la CCL

Type Hébergement	Logements spécifiques		
	Objectifs SMPL/CCL	Bilan réalisations en 2013	Projets en cours
Hébergement temporaire	12 à 15	6 places en maison-relais	Evolution du dispositif maison-relais
Hébergement d'urgence	2	0	/

Si une offre de logements relevant du dispositif AHI (Accueil Hébergement et Insertion) a effectivement été « produite » dans le territoire, l'outil ne semble pas répondre aux besoins des publics locaux. Rappelons que les maisons-relais ont été créées pour répondre aux besoins de personnes isolées et désocialisées, avec un accueil sans limitation de durée au sein de structures collectives à taille humaine ouvertes intégrant la présence quotidienne d'hôtes salariés.

La maison relais développée au niveau local ne répond pas à cette « définition », le produit ayant été adapté²⁷. Il n'empêche que cela ne fonctionne pas : problèmes d'occupation faute de personnes relevant du dispositif, malgré la mobilisation des acteurs sociaux et particulièrement les CCAS.

Au dire des partenaires sociaux, les besoins sont faibles, mais existent et les solutions manquent, en particulier dans le cas de séparations conjugales avec violence. Seraient à prévoir dans le cadre du PLH :

- quelques logements d'urgence supplémentaires dans les villes voire dans les bourgs,
- quelques logements temporaires, avec accompagnement social.

²⁷ L'outil a été mobilisé par les partenaires à une période où les financements du dispositif AHI étaient orientés vers les logements adaptés de type résidence sociale et maison-relais, en cohérence avec la politique du « logement d'abord ».

6.5. Les gens du voyage

6.5.1. Les Schémas départementaux de 2003 et 2011 : des objectifs aux réalisations

Le Schéma Départemental d'Accueil des gens du Voyage de 2003 avait donné comme objectifs aux CC qui composent aujourd'hui la CLO la création d'une aire de grand passage à Orthez et dans la CC de Lacq (50 places chacune) mais soulignait aussi l'enjeu du développement d'une offre d'habitat adapté pour accompagner la sédentarisation, avec la formalisation d'un réseau d'acteurs en charge du dossier.

Le SDAHGV de 2011 établit le bilan des réalisations : aires de grands passages de la CC Lacq et d'Orthez non réalisées mais aires permanentes d'accueil réalisées sous forme d'habitat adapté : 28 places à Mourenx ; 28 à Orthez suite à la transformation de l'aire de passage. Les objectifs ont évolué : la CLO devait réaliser 4 à 6 opérations d'habitat adapté ; la commune d'Orthez une aire de grand passage de 50 places de caravanes et 6 places en aire permanente d'accueil.

Les réalisations des CC de Lacq et d'Orthez de 2011 à 2013 :

- 8 terrains familiaux ont été livrés en 2013 à Mourenx dans le quartier Labarthe, en continuité avec les logements adaptés existants (terrain + bloc sanitaire individuel). Deux d'entre eux sont accessibles à des personnes handicapées.
- La ville d'Orthez a réalisé une aire de grand passage dans le quartier des Aigrettes, à proximité des 8 logements adaptés existants

6.5.2. Bilan : besoins, gestion de l'offre

Mourenx-Lacq : une politique d'offre qui révèle les besoins

Avec 16 logements adaptés et 8 terrains familiaux, le quartier Labarthe abrite entre 120 et 150 personnes, et la progressive transformation des modes de vie de ces ménages sédentaires génère de nouveaux besoins. Un des 16 logements adaptés s'est libéré récemment, suscitant une forte demande (12 dossiers déposés) qui émane :

- de jeunes couples du quartier souhaitant décohabiter,
- de familles vivant sur un terrain familial et souhaitant un véritable logement,
- de familles qui sont sur des terrains privés dans le secteur.

Prendre en compte ces besoins suppose de mettre en place concomitamment plusieurs types de réponses :

- faire évoluer les terrains familiaux vers du logement adapté,
- faciliter l'accès des jeunes couples au parc social, ce qui suppose 2 conditions réunies : l'attribution de logements compatibles avec leur mode de vie (disposant a minima d'un petit terrain ?) ; et la possibilité d'un suivi par une assistante sociale.

Orthez : des réponses partiellement inadaptées, à faire évoluer

La création d'une aire de grand passage à Orthez, ouverte l'été 2013, n'a pas répondu aux attentes : elle n'est pas utilisée pour le grand passage, les groupes s'installent ailleurs, générant des procédures d'expulsion ; par contre, elle est utilisée comme aire d'accueil alors qu'elle n'est pas équipée pour répondre à ce type de besoins.

Suite à ces dysfonctionnements, un bilan a été réalisé par la ville d'Orthez et la CLO, et il s'avère que l'aire de grand passage souffre de 3 défauts :

- elle est trop petite (8 000m²), la surface nécessaire pour 50 caravanes étant de 2 ha minimum,
- elle est gravillonnée alors que les utilisateurs ont besoin d'un sol herbu,
- elle est en continuité avec le terrain où sont installés les logements adaptés, ce qui génère des conflits.

Cette situation vient confirmer l'existence de 2 types de besoins à Orthez :

- une aire de grand passage adaptée tout à la fois à la réglementation et aux besoins,
- une aire d'accueil pour des familles de gens du voyage qui viennent travailler tous les hivers à Orthez et y scolarisent leurs enfants.

Des solutions sont en cours de discussion entre le président de la CLO et l'Etat.

Compétence et gestion

- La gestion de l'ensemble de l'offre est de la responsabilité du service habitat de la CCLO,
- Une convention de médiation a été passée avec le CCAS d'Orthez (qui en avait l'antériorité) : il s'agit d'une prestation annuelle de 20h / semaine, pour l'ensemble de CCLO.

En synthèse

Dans un contexte de marché sans tension, offrant des solutions de logements à la très grande majorité des ménages, il s'agit de qualifier les besoins spécifiques et d'apprécier la qualité des réponses apportées avec l'ensemble des partenaires sociaux.

Les enjeux pour le PLH

Le PLH doit permettre de développer des solutions adaptées pour ces besoins spécifiques, en affinant la connaissance de ces besoins mais aussi en identifiant les réponses existantes et possibles dans le cadre de groupes de travail pérennes : suivi des besoins et des attentes, identification des logements adaptés existants, gestion de l'offre actuelle et des politiques d'accompagnement.

Logement des jeunes

- Un réseau de propriétaires privés à organiser pour proposer du logement correspondant aux besoins des jeunes : quelques meublés, petits logements à des normes de confort acceptables et à coût faible.
- Si nécessaire, accès au logement temporaire (offre non spécialisée sur les publics jeunes mais vocation large).

Logement des retraités

- Une offre spécialisée (médicalisée) insuffisante, des projets en attente
- Une offre banale adaptée à développer en diversifiant les produits, en particulier petites opérations de logements dédiées.

Logement des personnes handicapées

- Une réponse au cas par cas à poursuivre

Logement des personnes en difficulté économiques et sociales

- Des réponses qui existent (logement + accompagnement) mais qui pèsent lourdement sur les bailleurs et les partenaires sociaux. Un constat qui renvoie à l'attractivité du parc de logements, aux attributions et aux modalités d'accompagnement social des ménages.

Hébergement temporaire

- Un besoin de quelques unités de places d'urgence (1 à 2 par secteur ?)
- Des solutions temporaires à développer dans les centres urbains.

Gens du voyage

- Une offre en logements adaptés et terrains familiaux existante, mais à développer
- Une aire de grand passage à créer à Orthez ; une aire d'accueil à améliorer.

7. URBANISME ET FONCIER

7.1. Urbanisme

7.1.1. Différents niveaux de documents d'urbanisme et encore peu de PLU

La majorité des communes du territoire est dotée d'une carte communale (39 sur 61), soit un document d'urbanisme simple délimitant les secteurs où les permis peuvent être délivrés. Seules 11 communes disposent d'un PLU approuvé ou en cours. Rappelons que le PLU implique quant à lui un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et fixe donc des orientations en la matière, et permet de règlementer les modalités d'implantation des parcelles.

Par ailleurs, onze communes sont encore en RNU, principalement les communes touchées par le PPRT ou PPRI, mais elles ont toutes un PLU en cours ou en perspective.

Documents d'urbanisme	Communes
RNU : 10 communes	ABIDOS, BÉSIGNAND, BOUMOURT, CASTETNER, LACQ-AUDÉJOS, MONT, NOGUÈRES, PARDIES, SALLESPISSÉ, URDES 7 PLU en cours
Carte communale : 39 communes	ABOS, ARGAGNON, ARNOS, BALANSUN, BIRON, BONNUT, CARDESSE, CASTEIDE-CAMI, CASTEIDE-CANAU, CASTÉTIS, CASTILLON D'ARTHEZ, CESCOU, CUQUERON, DOAZON, HAGETAUBIN, LAÀ-MONDRANS, LABASTIDE-CÉZÉRACQ, LABASTIDE-MONRÉJEAU, LABEYRIE, LACADÉE, LAHOURCADE, LANNEPLAÀ, LOUBIENG, LUCQ-DE-BEARN, MESPLÈDE, OS-MARSILLON, OZENX-MONTESTRUCQ, PARBAYSE, RAMOUS, SAINT-BOÈS, SAINT-GIRONS-EN-BÉARN, SAINT-MEDARD, SALLES-MONGISCARD, SARPOURENX, SAUVELADE, SERRES-SAINTE-MARIE, TARSACQ, VIELLENAVE D'ARTHEZ, VIELLESÉGURE 6 PLU en cours
PLU : 9 communes	ARTHEZ-DE-BÉARN, LACOMMANDE, LAGOR, MASLACQ, MONEIN, MOURENX, ORTHEZ, PUYOÛ, SAULT-DE-NAVAILLES
POS : 3 communes	ARTIX, BAIGTS DE BEARN, BELLOCC Transformation en PLU

Conformément à la réglementation, les PLU devront être compatibles avec le PLH.

7.1.2. Un service urbanisme à la CCLO

La CCLO est compétente en matière d'instruction des autorisations d'occupation du sol et aide technique et financière à l'élaboration, au suivi et à la révision des cartes communales et des plans locaux d'urbanisme. Au 1^{er} juillet 2015, le service urbanisme de la CCLO instruit les PC de 51 communes.

7.2. Foncier

7.2.1. D'importantes surfaces disponibles pour l'habitat

Une estimation des surfaces disponibles pour l'habitat a été réalisée par le service urbanisme et SIG, selon la méthodologie suivante :

- Ne sont pas prises en compte les communes d'Abidos, Baigts de Béarn, Bézingrand, Boumourt, Castetner, Lacommande, Lacq-Audéjos, Mont, Noguères, Parbayse, Saint-Boès, Pardies, salles-Mongiscard, Sallespisse, Urdès, pour lesquelles ces données ne sont pas disponibles car elles sont au RNU. On notera qu'elles ont toutes engagé dans une démarche de PLU.
- Sont exclues du calcul les zones à risque PPRI (4,26 ha essentiellement à Mourenx), PPRT (zonage en cours de révision, nouvelles surfaces disponibles dans les communes concernées à préciser), les surfaces impactées par les canalisations de gaz (46,53 ha).

Pour les communes concernées, la surface des parcelles disponibles en zone urbanisable pour l'habitat²⁸ représente 1 186 ha, qui se répartissent de la façon suivante :

Types de parcelles	Nb entités	Surface totale*	Commentaires
Parcelles de moins de 500 m ²	6 713	76 ha	difficiles à mobiliser
Parcelles de 500 à < 1 500m ²	3 164	284 ha	relèvent plutôt de l'initiative individuelle
Parcelles de 1 500 à < 10 000m ²	2 165	711 ha	permettent une programmation concertée
Parcelles > 10 000m ²	77	115 ha	
TOTAL	11 479	1 186 ha	

* arrondies

Toutes ces surfaces ne sont cependant pas disponibles de la même façon pour de l'habitat à court terme. Sans prendre en compte les 360 ha de petites parcelles, dont l'usage pour la construction est fonction des aménités du terrain et de l'initiative individuelle, 826 ha sont a priori disponibles pour des opérations de logements. Considérant une rétention foncière de l'ordre de 40% (incluant l'ensemble des stratégies des propriétaires privés, y compris l'affichage de prix de vente très élevés)²⁹, ce sont donc environ 500 ha qui seraient mobilisables à relatif court terme pour développer une programmation habitat.

A titre indicatif, avec une moyenne de 1 500 m² par logement (moyenne des logements individuels et collectifs), cela représente un potentiel théorique d'environ 3 300 logements (pour les communes concernées)

Pôles urbains et territoires	Surface totale ha	Surface parcelles construites en zone urbanisable (Habitat) ha	Surface parcelles disponibles en zone urbanisable (Habitat) ha
Orthez	4 640	503	178,4
Mourenx	639	160	23,9
Arthez-de-Béarn	2 806	77	45,1
Monein	8 078	106	43,2
Artix	909	102	42,1
Autres communes secteur Nord*	28 405	543	469,8
Autres communes secteur Est**	15 933	243	203,1
Autres communes secteur Sud***	11 929	231	180,6
CC de Lacq-Orthez	73 339	1 965	1 186

* sauf Baigts-de Béarn, Salles-Mongiscard, Castetner, Bellocq

** sauf Lacommande, Pardies, Bézingrand, Abidos

*** sauf Lacq, Mont, Urdès, Boumourt

La ville d'Orthez et plus globalement tout le secteur Nord du territoire dispose d'importantes réserves foncières pour l'habitat : 178 ha à Orthez, 469 ha pour les autres communes de ce secteur. A contrario, la surface des parcelles disponibles en zone urbanisable pour l'habitat est limitée à Mourenx, 24 ha, en lien avec la superficie de la commune, ainsi que dans une partie importante du secteur sud impactée par le PPRT. Au global, près de 70% de la surface disponible pour l'habitat est localisée dans les communes à caractère rural, tout au moins de moins de 1 500 habitants (soit hors les deux villes principales et les trois pôles urbains secondaires que sont Arthez, Artix et Monein).

En synthèse

- Documents d'urbanisme : une situation très disparate avec 39 communes disposant d'une carte communale, 9 communes d'un PLU adopté, 16 PLU étant en cours.
- D'importantes surfaces disponibles pour l'habitat avec toutefois de grandes disparités entre les secteurs et les communes (topographie, PPRT et PPRI, ...)
- Une capacité satisfaisante pour développer l'habitat pendant la durée du PLH, y compris en intégrant un pourcentage de rétention foncière.
- Des outils de connaissance et de suivi du foncier en cours de mise en place au sein des services de la CCLO.

²⁸ Zones UA, UAa, UAR1, UAR1a, UB, UBa, UBb, UC, UCR2, UD, UE, UEa, UF, zone constructible

²⁹ Evaluation régionale à dire d'experts

Les enjeux pour le PLH

- Améliorer la couverture du territoire en documents d'urbanisme, afin de favoriser un développement coordonné et durable de la CCLO en cohérence avec les objectifs du PLH.
- Poursuivre la mise en place d'outils fonciers à l'usage de l'ensemble des communes : suivi de la consommation foncière selon la destination.