

#### Préambule

Le document d'orientations du PLH énonce, au vu du diagnostic, **les principes et objectifs** du programme local de l'habitat (article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat).

- \* **Les principes, ce sont les grandes orientations** définies à partir des enjeux identifiés en phase de diagnostic pour améliorer l'adéquation entre l'offre et les besoins en logements et plus globalement favoriser le développement équilibré du territoire.
- \* **Les objectifs quantitatifs s'appuient sur un scénario de projet**, construit à partir d'une estimation des besoins en logements, logements neufs ou logements remis sur le marché, pour satisfaire les besoins quantitatifs de la population actuelle et à venir.

#### 5 grandes orientations du PLH déclinées en objectifs

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

- **Définir des objectifs de développement de l'habitat cohérents avec un projet global de développement du territoire**
  - Renforcer les 2 villes (Orthez et Mourenx) qui assurent les fonctions de centralité dans le territoire
  - Conforter les pôles de proximité bien équipés et accessibles
  - Prendre en compte l'attractivité et la dynamique du secteur Est, en proximité de l'agglomération paloise
  - Permettre le développement de chaque commune en cohérence avec ses projets, sa fonction résidentielle dans le territoire et ses potentialités foncières
- **Développer les documents d'urbanisme compatibles avec le PLH et une politique foncière**
  - Conforter les documents d'urbanisme en veillant à leur compatibilité avec les dispositions du PLH. Les potentialités foncières des communes inscrites au PLU doivent ainsi a minima offrir les possibilités de réaliser les objectifs quantitatifs fixés.
  - Mettre en place des outils en faveur d'une meilleure maîtrise de la ressource foncière

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

- **Maintenir à bon niveau l'offre de logement social**
  - Un objectif de production réaliste et adapté : 10% de l'objectif de logements à produire soit 192 logements sur le temps du PLH (hors ANRU) : 32 logements / an
    - Des projets ciblés sur les nouveaux besoins ou spécifiques : jeunes ménages, petits ménages à faibles ressources, personnes âgées
    - en priorité dans les pôles urbains principaux et pôles de proximité
    - en priorisant les projets d'acquisition-amélioration pour contribuer à la reconquête des centres anciens
    - en intégrant les logements communaux

- **Développer l'accès social à la propriété**
  - Des opérations en PSLA : 2 sur le temps du PLH dont 1 en démarrage à Mourenx
  - Faciliter les projets d'accès social dans le parc ancien des centres-bourgs afin de contribuer à leur revitalisation
    - via des aides aux travaux (performances énergétiques)
- sous plafonds de ressources pour les accédants (plafonds PSLA par ex.)
- Proposer des terrains à bâtir accessibles et répondant à des objectifs de développement durable : aides ingénierie aux communes pour des opérations d'aménagement.

### **Axe 3 - Remobiliser et requalifier le parc existant pour améliorer les conditions de logement des habitants et conforter les centralités urbaines**

- **Veiller à la réhabilitation voire la requalification du parc social dévalorisé ou obsolète**
  - parc Hlm principalement Mourenx, Orthez, Artix
  - parc social communal dispersé dans le territoire
- **Mieux connaître les problématiques de vacance dans le parc social et privé**
  - Suivre l'occupation du parc social en partenariat avec les bailleurs (cf. axe 4)
  - Conduire une étude (en cours) pour qualifier la vacance dans les centres-bourgs et proposer des actions spécifiques pour contribuer au maintien de l'attractivité des centres.
- **Conforter la politique d'amélioration de l'habitat privé et de remise sur le marché des logements vacants**
  - Renforcer/optimiser les aides de la CCLO en cohérence avec les autres orientations du PLH : requalification du parc ancien dont indécents ou indignes, reconquête des logements vacants, lutte contre la précarité énergétique
  - Définir des stratégies adaptées pour la revalorisation du centre ancien d'Orthez, du parc de logements privés de Mourenx, des pôles secondaires et bourgs relais
  - Renforcer l'animation de la politique de réhabilitation du parc privé : lieu(x) ressources, information/ingénierie apportées aux habitants...

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

- **Définir une stratégie/programmation de l'offre à destination des personnes âgées**
  - Coordonner le développement d'une offre diversifiée répondant aux besoins dans leur diversité
  - Appuyer les projets innovants des communes
  - Maintenir la veille et l'attention des partenaires aux projets
- **Améliorer les réponses aux ménages en difficulté (avec les partenaires sociaux)**
  - Organiser les réponses à l'urgence et aux besoins de logements temporaires
  - Améliorer l'accompagnement des ménages les plus fragiles
  - Développer les réponses d'habitat adapté pour les gens du voyage
- **Mettre en place les dispositions de la loi ALUR concernant la gestion de la demande de logement social et l'information des demandeurs**

### **Axe 5 - Renforcer la gouvernance et l'animation du PLH**

- **Organiser le pilotage et la mise en œuvre de la politique de l'habitat**
  - Définir les instances de pilotage du PLH
  - Organiser techniquement la mise en œuvre et le suivi du PLH
  - Mettre en place une conférence intercommunale du logement
- **Mettre en place les outils adaptés : connaissance/suivi/évaluation**
  - Conforter l'observatoire de l'habitat

## Le scénario de projet et les objectifs quantitatifs

### L'estimation des besoins en logements – point de méthode

Le choix du scénario s'appuie sur un calcul des besoins en logements prenant en compte les paramètres d'évolution de la population et du parc :

- la dynamique d'évolution de la population résultant de la natalité et de l'arrivée de nouvelles populations
- le desserrement des ménages dû au vieillissement, aux divorces etc.
- l'évolution du parc existant : disparitions de logements liées aux démolitions, fusion de logements ou au contraire création de nouveaux logements par division, par transformation de bâtiments à vocation économique en logements...
- l'évolution du parc inoccupé : augmentation ou baisse du parc de résidences secondaires, évolution des logements vacants
- la dynamique de construction de logements

### Le scénario de développement retenu pour la CCLO

#### ➤ De l'estimation des besoins au scénario pour les 6 années à venir

A partir de l'estimation statistique des besoins, le scénario intègre les priorités des communes énoncées par les élus et prend en compte leurs projets à court et moyen termes, tels qu'ils sont connus aujourd'hui.

#### ➤ Les objectifs retenus

Le scénario fixe un objectif de construction annuelle de **325 logements** par an, soit environ 1 930 logements sur les 6 ans du PLH. Cet objectif correspond :

- Au maintien d'un taux de croissance de la population à **0,6% par an** à l'échelle de la CCLO, soit un objectif de 56 780 habitants en 2020 (+ 362 habitants par an)
- Intègre un **enrayement de la progression de la vacance** de logements : 0%

PAR AN	Scénario au fil de l'eau (poursuite des évolutions actuelles)	Scénario proposé (objectif fixé)
Croissance démographique	0,6%	0,6%
Evolution des logements vacants	3,2%	0,0%
<b>Besoins en logements</b>	<b>383</b>	<b>325</b>

A noter : L'action sur la vacance représente une soixantaine de logements de moins à construire chaque année.

### Des objectifs territorialisés pour une programmation équilibrée

Ces objectifs sont déclinés par secteurs géographiques, conformément aux objectifs règlementaires (« Le PLH indique les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logements et d'hébergement par commune et le cas échéant par secteur géographique » CCH art. L 302-1).

Dans le contexte de la CCLO, des objectifs ont été définis pour chacun des 3 grands secteurs définis dans le diagnostic et correspondant chacun à un bassin d'habitat : Nord autour d'Orthez, Sud autour de Mourenx et Est autour d'Artix :

- en cohérence avec le fonctionnement des bassins d'emplois et les perspectives de développement du territoire...
- en intégrant les enjeux d'attractivité et d'amélioration du fonctionnement territorial : renforcement des villes centres, diversification de l'offre, maîtrise des formes de développement

PAR AN	CCLO	SECTEUR NORD	SECTEUR EST	SECTEUR SUD
Croissance démographique	0,6%	0,75%	1,1%	0,1%
<b>Besoins en logements</b>	<b>325</b>	<b>155</b>	<b>75</b>	<b>95</b>

### Des objectifs par sous-secteurs

Dans un territoire composé de 61 communes dont 53 comptent moins de 1 000 habitants (39 moins de 500 habitants), les objectifs quantitatifs à la commune sont peu pertinents car ne permettent pas de raisonner en termes de projets. Des objectifs par sous-secteurs sont plus réalistes, permettant de garder une certaine souplesse pour les projets de demain.

Remarque : Les sous-secteurs ne sont pas des périmètres administratifs mais des regroupements de communes proposés à partir d'une logique de fonctionnement géographique. Ils sont établis dans un but purement opérationnel : formuler des objectifs de construction neuve dans le temps du PLH

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

\*recensés en février 2015 par les communes