



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

**OBJECTIFS
TERRITORIALISÉS**



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

www.cc-lacqorthez.fr



TABLE DES MATIERES

1.	SECTEUR D'ARTHEZ-DE-BÉARN	4
1.1.	CHIFFRES CLÉS.....	4
	DÉMOGRAPHIE.....	4
	SOCIO-ÉCONOMIE.....	4
	PARC DE LOGEMENTS	5
	STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	5
	CONSTRUCTION ET ARTIFICIALISATION.....	5
1.2.	CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX	6
1.3.	OBJECTIFS DU PLH	8
1.4.	POLARITÉ D'ARTHEZ-DE-BÉARN.....	9
	PRINCIPAUX ENJEUX	10
	PRINCIPAUX PROJETS	10
2.	SECTEUR D'ARTIX	12
2.1.	CHIFFRES CLÉS.....	12
	DÉMOGRAPHIE.....	12
	SOCIO-ÉCONOMIE.....	12
	PARC DE LOGEMENTS	13
	STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	13
	CONSTRUCTION ET ARTIFICIALISATION.....	13
2.2.	CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX	14
2.3.	OBJECTIFS DU PLH	16
2.4.	POLARITÉ D'ARTIX	17
	PRINCIPAUX ENJEUX	17
	PRINCIPAUX PROJETS	18
3.	SECTEUR DE MONEIN.....	19
3.1.	CHIFFRES CLÉS.....	19
	DÉMOGRAPHIE.....	19
	SOCIO-ÉCONOMIE.....	19
	PARC DE LOGEMENTS	20
	STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	20
	CONSTRUCTION ET ARTIFICIALISATION.....	20
3.2.	CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX	21
3.3.	OBJECTIFS DU PLH	22
3.4.	POLARITÉ DE MONEIN.....	23
	PRINCIPAUX ENJEUX	24
	PRINCIPAUX PROJETS	24

4. SECTEUR DE MOURENX 25

4.1. CHIFFRES CLÉS.....	25
DÉMOGRAPHIE.....	25
SOCIO-ÉCONOMIE.....	25
PARC DE LOGEMENTS	26
STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	26
CONSTRUCTION ET ARTIFICIALISATION.....	26
4.2. CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX	27
4.3. OBJECTIFS DU PLH	29
4.4. POLARITÉ DE MOURENX	30
PRINCIPAUX ENJEUX	31
PRINCIPAUX PROJETS	32

5. SECTEUR D'ORTHEZ..... 34

5.1. CHIFFRES CLÉS.....	34
DÉMOGRAPHIE.....	34
SOCIO-ÉCONOMIE.....	34
PARC DE LOGEMENTS	35
STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	35
CONSTRUCTION ET ARTIFICIALISATION.....	35
5.2. CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX	36
5.3. OBJECTIFS DU PLH	38
5.4. POLARITÉ D'ORTHEZ	40
PRINCIPAUX ENJEUX	41
PRINCIPAUX PROJETS	42
5.5. POLARITÉ D'APPUI DE PUYOÔ	43
PRINCIPAUX ENJEUX	44
PRINCIPAUX PROJETS	44
5.6. POLARITÉ D'APPUI DE SAULT-DE-NAVAILLES	45
PRINCIPAUX ENJEUX	45
PRINCIPAUX PROJETS	46

1. SECTEUR D'ARTHEZ-DE-BÉARN

Répartition des communes du secteur d'Arthez-de-Béarn :

- **Polarité** : Arthez-de-Béarn
- **Zone rurale** : Arnos, Boumourt, Casteide-Candau, Castillon, Doazon, Hageaubin, Labeyrie, Lacadée, Mesplède, Saint-Médard

1.1. CHIFFRES CLÉS

DÉMOGRAPHIE

	Pop. en 2020	Part de la pop. CCLO / secteur	Evol. annuelle moy. 2014-2020	Solde naturel 2014-2020	Solde mig. 2014-2020	Nb de ménages en 2020	Taille des ménages	Part des pers. de plus de 60 ans
Secteur	4 325	8 %	0,34	0,08	0,26	1 803	2,38	27,2 %
Polarité	1 829	42 %	-0,12	-0,33	0,21	785	2,26	30,0 %
Zone rurale	2 496	58 %	0,68	0,39	0,29	1 018	2,43	25,3 %
CCLO	52 674	100 %	-0,21	-0,15	-0,06	23 725	2,23	31,6 %

SOURCE : INSEE RP 2020, FILOSOFI 2020

SOCIO-ÉCONOMIE

	Revenu dispo. médian par UC	RFR moyen	Taux de pauvreté (60 % du revenu médian)	Nb emplois au lieu de travail (ELT)	% ELT occupés par actifs du secteur	% ELT occupés par actifs CCLO
Secteur	NR	29 062 €	NR	932	51%	79%
Polarité	24 000 €	29 276 €	NR	568	41%	72%
Zone rurale	NR	28 893 €	NR	365	67%	89%
CCLO	22 680 €	27 014 €	11,7 %	20 442	44 %	65 %

SOURCE : FILOSOFI 2020, MOBPRO 2020, IRCOM

PARC DE LOGEMENTS

	Nb de logts 2020	% rés. ppales (RP)	% rés. secondaires (RS)	% logts vacants (LV)	Nb logts vacants *	Nb logts HLM	Nb logts communaux	Nb logts conventionnés privés	Part des RP construites avant 1970
Secteur	2 101	86 %	3 %	11 %	12	50	11	7	39 %
Polarité	916	87 %	1 %	12 %	6	38	6	4	40 %
Zone rurale	1 184	86 %	4 %	10 %	6	12	5	3	39 %
CCLO	23 768	87 %	2%	10 %	424	2 874	177	588	44 %

*Nombre de logements vacants mobilisables dans les enveloppes de centres-bourgs identifiés lors de l'enquête CCLO 2023

SOURCE : INSEE RP 2020, RPLS 2023, ECOLO 2021

STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% propriétaires occupants	% locataires parc privé	% locataires HLM
Secteur	82%	12%	3%
Polarité	79%	13%	5%
Zone rurale	85%	12%	1%
CCLO	70%	16%	10%

SOURCE : INSEE RP 2020

CONSTRUCTION ET ARTIFICIALISATION

	PC autorisés 2010-2015	PC autorisés 2016-2021	Artificialisation 2013-2023 (ha)
Secteur	187	146	32
Polarité	48	64	9,47
Zone rurale	139	82	22,53
CCLO	1 542	1 287	253

SOURCE : ANALYSE PC, BE TOPONYMY

1.2. CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

Les principaux éléments de diagnostic du secteur :

- Une croissance démographique positive malgré une baisse en intensité par rapport à la période précédente. La polarité d'Arthez-de-Béarn, à l'instar de toutes les polarités de Lacq-Orthez, perd des habitants sur la dernière période.
- Un profil de ménages familial et plutôt jeune.
- Un secteur qui attire les professions intermédiaires / ouvriers / employés et qui perd en inactifs et en cadres.
- Un secteur majoritairement résidentiel-(indice de concentration de l'emploi* : 48), non desservi par les transports en commun.
- Un territoire comprenant un tissu urbain très diffus, à l'exception d'Arthez-de-Béarn, caractérisé par un tissu linéaire compact.
- Une très forte part de maisons (92 %), de grandes superficies (89 % de T4 et plus) et de propriétaires occupants (82 %).
- Une vacance relativement importante (11 % du parc de logements selon l'INSEE), avec une vacance structurelle notable.
- Un marché immobilier dynamique autour d'Arthez-de-Béarn, avec des prix relativement attractifs et qui diminuent. Des terrains à bâtir de grandes superficies.
- Des dynamiques de construction principalement tournées autour de l'individuel pur. Plus de constructions de logements individuels groupés et de réhabilitations sur les 5 dernières années.

**L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.*

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

Les enjeux soulevés par les élus du secteur :

- Maintien et développement des services, des associations locales.
- Réponses aux besoins évolutifs des ménages :
 - Vis-à-vis du vieillissement : diversification des propositions de solutions : permettre le maintien à domicile mais aussi des logements intermédiaires en centres-bourgs et la priorité à l'accès à l'ÉPAHD pour les populations du secteur (Arthez) ;
 - Vis-à-vis de l'urgence ou des situations difficiles : aucune solution locale donc très difficile à gérer pour les maires ;
 - Vis-à-vis des jeunes ménages, des nouveaux salariés : développement de l'accession sociale et du locatif à loyer attractif, des petites typologies T3 ;
- Fixation des nouveaux ménages qui ont eu tendance à s'installer après le COVID-19 puis à repartir (vie rurale avec contraintes de mobilité, services...).
- Des enjeux forts de réhabilitation mais des coûts de plus en plus importants et de moins en moins d'artisans.
- Préservation des paysages (et notamment des vues depuis les crêtes) tout en permettant la construction de nouveaux logements avec la nécessité de travailler les formes urbaines.

1.3. OBJECTIFS DU PLH

170 logements à produire soit 28/an



Polarité 80 soit 13/an
 Prioriser et diversifier le logement locatif, la réhabilitation et le recyclage urbain
 35 logements sociaux / intermédiaires :
 PLAI, PLUS en priorité
 PLS et accession sociale
 12 logements en renouvellement urbain

Zones rurales 90 soit 15/an
 Encourager la mixité des formes d'habitat, des formes urbaines et promouvoir l'innovation
 10 logements en renouvellement urbain

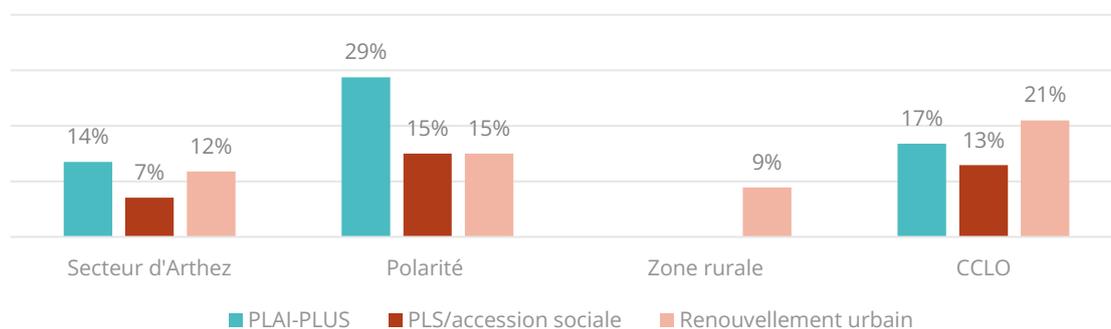
Production de logements :

	Objectifs	Objectifs annuels	Répartition territoriale
Secteur d'Arthez	170	28	9 %
Polarité	80	13	4 %
Zone rurale	90	15	5 %
CCLO	2 000	333	100 %

Déclinaison des logements à produire :

	PLAI-PLUS*		PLS*/ accession sociale		Renouvellement urbain	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Secteur d'Arthez	23	7 %	12	5 %	22	5 %
Polarité	23	7 %	12	5 %	12	3 %
Zone rurale	-		-		10	2 %
CCLO	337	100 %	258	100 %	432	100 %

Part des objectifs de production de logements par zone de fonctionnement :



Clé de lecture :

14 % des logements produits au sein du secteur d'Arthez doivent être des logements HLM (PLAI-PLUS).

*PLAI/PLUS : logements locatifs très sociaux et sociaux

*PLS : logements locatifs sociaux intermédiaires

1.4. POLARITÉ D'ARTHEZ-DE-BÉARN



FIGURE 1. VUE AÉRIENNE DU BOURG D'ARTHEZ-DE-BÉARN

En retrait de la plaine du gave et de l'axe de développement identifié dans le PLH, la commune se situe cependant à seulement 7km de Lacq, en proximité immédiate du bassin industriel et des emplois qui y sont liés. Elle se trouve par ailleurs à 15km d'Orthez et à 30km de Pau.

En ligne de crête d'un coteau face aux Pyrénées, le bourg de la commune, traversé par le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle, a préservé un tissu urbain villageois. On peut y observer des maisons aux façades en galets caractéristiques des méthodes de construction béarnaises.

Identifiée comme polarité secondaire par le PLH, la commune offre une gamme de services de proximité importante. L'offre commerciale y est étoffée, qu'elle soit alimentaire ou non. Du point de vue scolaire, on trouve une école maternelle et primaire publique, une privée, ainsi qu'un collège. La commune bénéficie également d'équipements sportifs (piscine, courts de tennis...) et de santé (SSIAD, pharmacie, cabinet médical, dentiste, ostéopathe...).

La commune représente 3,8% de la population de Lacq-Orthez et assure un rôle de polarité pour les communes du Nord-Est de l'EPCI. Malgré un solde migratoire positif, la commune d'Arthez-de-Béarn a perdu des habitants sur la période 2014-2020, due à un solde naturel négatif. La dynamique de la population communale est vieillissante.

Le parc de logements est très ancien avec de très grands logements. La commune compte 4 résidences HLM dont 2 récentes et 2 en centre bourg. Un phénomène de précarisation des occupants du social et des demandeurs a été identifié par les élus. Une partie du parc HLM ancien (Office64, Soliha) est dans un état dégradé, ce qui entraîne des refus d'attribution, des situations très difficiles et l'accentuation des incivilités et dégradations. Les résidences récentes sont quant à elles, peu

qualitatives. Le marché locatif semble saturé, avec très peu d'offres, et des logements qui se louent extrêmement vite, parfois à des prix élevés.

Des objectifs importants de production de logements sociaux ont été définis à Arthez-de-Béarn (44 % des objectifs de production totaux) liés au cadre de la commune qui offre les équipements et services nécessaires et qui se situe à proximité du bassin du Lacq ; mais également au nombre important de logements sociaux en projet déjà identifiés sur la commune.

PRINCIPAUX ENJEUX

La commune d'Arthez-de-Béarn dispose d'équipements et de services d'une commune de 3 000 habitants. Ainsi, considérant son organisation et sa situation géographique à proximité du bassin d'emplois, son objectif est d'accroître son attractivité résidentielle et ainsi gagner des habitants. Pour cela, un enjeu important concerne le développement du parc locatif, notamment des logements à loyers adaptés.

PRINCIPAUX PROJETS

1^{ère} partie du PLH (2024-2027):

En termes d'habitat, le projet principal est la mise en œuvre d'une OPAH-RU sur le périmètre du centre-bourg afin de requalifier l'habitat dégradé, reconquérir le bâti vacant et améliorer globalement la qualité du parc privé ancien. Une étude pré-opérationnelle est en cours d'élaboration au moment de l'élaboration de ce PLH.

Concernant la production de logements en neuf, le premier projet concerne la construction d'une opération de 20 logements par Domofrance comprenant 10 logements collectifs en R+1 destinés à des séniors ou personnes à mobilité réduite et 10 logements individuels en bande tout public. Le projet comprend la réalisation d'une salle communale vouée à l'animation et l'organisation d'évènements avec des associations locales notamment pour les séniors ainsi que la construction d'un local pour accueillir le SSIAD (service infirmier d'aide à domicile de 60 lits).

La commune a répondu à un Appel à Manifestation d'Intérêt en 2024 auprès du Département pour être accompagnée notamment par le CAUE pour l'aménagement de ce projet à proximité de la micro-crèche privée et de la salle des sports.

2^{ème} partie du PLH (2027-2029) :

Réhabilitation d'un logement vacant communal au-dessus de la friperie (AB 629) ainsi que deux autres logements communaux vacants au-dessus de la pharmacie actuelle achetée récemment par l'EPFL (AB 928), la pharmacie déménageant en face dans la rue.

Sur le quartier N'Haux, lorsque la capacité de la station d'épuration d'Hagetaubin sera augmentée d'ici 3 ans, une opération d'habitat est envisagée sur la parcelle communale proximité du supermarché avec Domofrance. 25 logements sont envisagés mais le projet reste à définir.

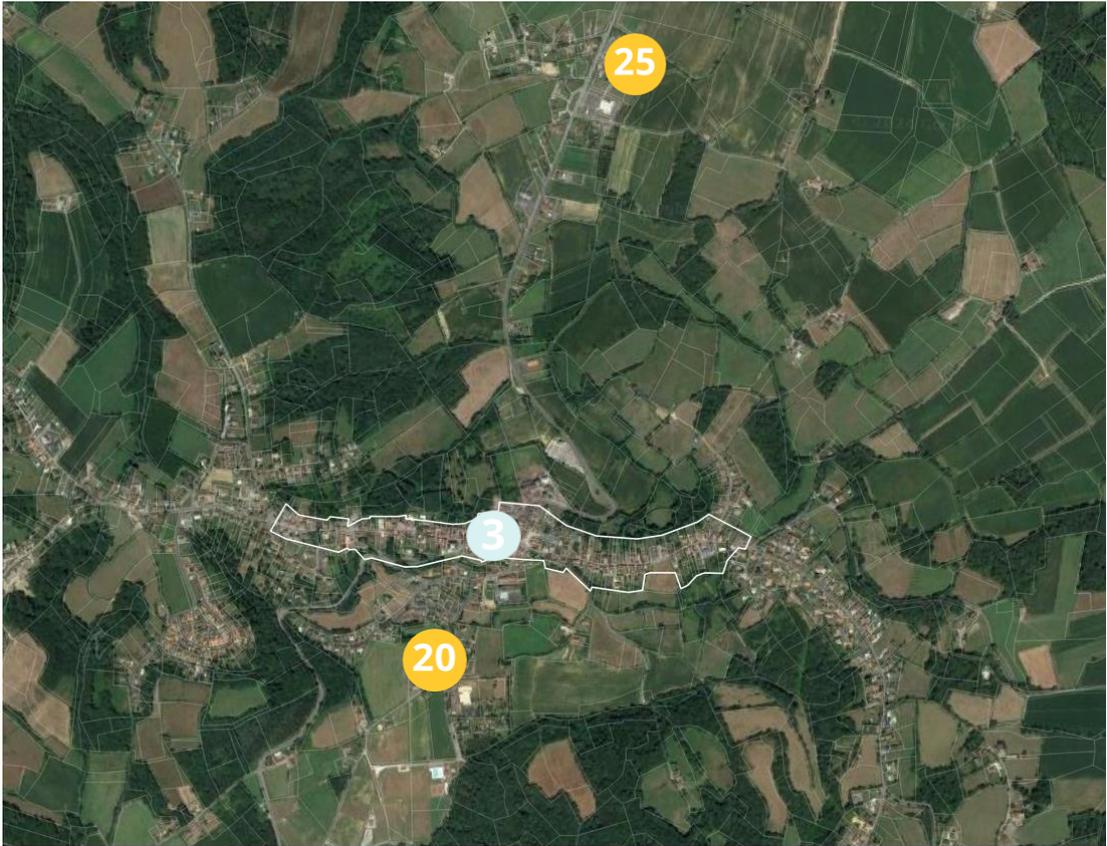


FIGURE 2 : LOCALISATION DES PRINCIPAUX PROJETS D'HABITAT À ARTHEZ-DE-BÉARN*
*PROJETS ENVISAGÉS SOUS RÉSERVE D'ÉTUDES ET ARBITRAGES À VENIR

-  Projet d'OPAH-RU multisites sur le périmètre du centre-bourg
-  Construction d'une opération de 20 logements par Domofrance C991, C262, C261)
-  Réhabilitation de 3 logements communaux (AB629, AB926)
-  Opération d'habitat de 25 logements envisagée par Domofrance (B877, B882)

2. SECTEUR D'ARTIX

Répartition des communes du secteur d'Artix:

- **Polarité** : Artix
- **Axe de développement** : Labastide-Cézéracq, Labastide-Monréjeau, Lacq-Urdès, Mont
- **Zone rurale** : Casteide-Cami, Cescau, Viellenave-d'Arthez, Serres-Sainte-Marie

2.1. CHIFFRES CLÉS

DÉMOGRAPHIE

	Pop. en 2020	Part de la pop. CCLO	Evol. annuelle moy. 2014-2020	Solde naturel 2014-2020	Solde mig. 2014-2020	Nb de ménages en 2020	Taille des ménages	Part des pers. de plus de 60 ans
Secteur	8 418	16 %	0,28	0,25	0,03	3 498	2,43	25,6 %
Polarité	3 434	41 %	-0,34	-0,09	-0,25	1 531	2,25	30,0 %
Axe de développement	3 324	39 %	0,25	0,31	-0,07	1 311	2,54	22 %
Zone rurale	1 660	20 %	1,73	0,86	0,86	656	2,61	23 %
CCLO	52 674	100 %	-0,21	-0,15	-0,06	23 725	2,23	31,6 %

SOURCE : INSEE RP 2020, FILOSOFI 2020

SOCIO-ÉCONOMIE

	Revenu dispo. médian par UC	RFR moyen	Taux de pauvreté (60 % du revenu médian)	Nb emplois au lieu de travail (ELT)	% ELT occupés par actifs du secteur	% ELT occupés par actifs CCLO
Secteur	NR	30 540 €	NR	5 019	25%	57%
Polarité	23 460 €	27 902 €	11,0 %	1 530	32%	59%
Axe de développement	NR	31 662 €	NR	3 362	19%	55%
Zone rurale	NR	34 304 €	NR	131	75%	86%
CCLO	22 680 €	27 014 €	11,7 %	20 442	44 %	65 %

SOURCE : FILOSOFI 2020, MOBPRO 2020, IRCOM

PARC DE LOGEMENTS

	Nb de logts 2020	% rés. ppales (RP)	% rés. secondaires (RS)	% logts vacants (LV)	Nb logts vacants *	Nb logts HLM	Nb logts communaux	Nb logts conventionnés privés	Part des RP construites avant 1970
Secteur	3 837	91%	1%	7%	11	284	27	45	34%
Polarité	1 648	93%	0%	6%	6	266	8	16	38%
Axe de développement	1 477	89%	2%	8%	4	18	14	26	34%
Zone rurale	712	90%	1%	8%	1	-	5	3	25%
CCLO	23 768	87 %	2%	10 %	424	2 874	177	588	44 %

*Nombre de logements vacants mobilisables dans les enveloppes de centres-bourgs identifiés lors de l'enquête CCLO 2023

SOURCE : INSEE RP 2020, RPLS 2023, ECOLO 2021

STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% propriétaires occupants	% locataires parc privé	% locataires HLM
Secteur	74%	16%	6%
Polarité	61%	22%	14%
Axe de développement	82%	13%	1%
Zone rurale	87%	10%	0%
CCLO	70%	16%	10%

SOURCE : INSEE RP 2020

CONSTRUCTION ET ARTIFICIALISATION

	PC autorisés 2010-2015	PC autorisés 2016-2021	Artificialisation 2013-2023 (ha)
Secteur	397	275	49
Polarité	83	100	7,17
Axe de développement	159	95	19,53
Zone rurale	155	80	21,8
CCLO	1 542	1 287	235

SOURCE : ANALYSE PC, CCLO, BE TOPONYMY

2.2. CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

Les principaux éléments de diagnostic du secteur :

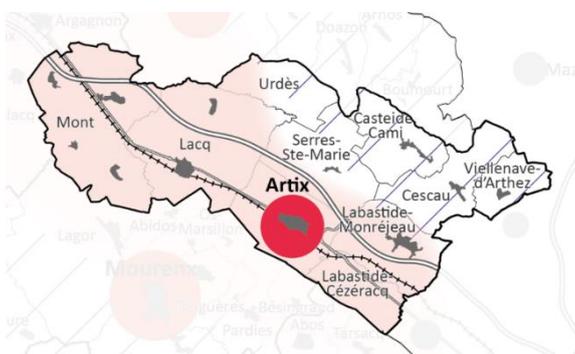
- Une croissance démographique positive malgré une baisse en intensité par rapport à la période précédente.
- Des emplois concentrés sur le bassin de Lacq (35 % de la population active résidant et travaillant sur le secteur / indice de concentration de l'emploi : 135)
- Une présence de familles plus marquée que sur les autres secteurs du PLH (27 % de personnes seules contre 33% à l'échelle intercommunale et 34 % de couples avec enfant(s) contre 25 % à l'échelle de Lacq-Orthez)
- Une population plus jeune que sur le reste de Lacq-Orthez avec 25 % de moins de 20 ans
- Des revenus relativement élevés et une diversité de catégories socio-professionnelles
- Un tissu urbain marqué par la densité et la linéarité
- Un secteur de propriétaires et de grands logements (74% de propriétaires et 88 % de logements en T4 et plus)
- Un parc locatif social qui se diversifie
- Une vacance qui concerne les secteurs urbains et ruraux
- Un marché immobilier assez dynamique mais des prix qui restent stables
- Une construction fortement liée à la proximité de l'agglomération paloise portée par la construction de maisons individuelles

Les enjeux soulevés par les élus du secteur :

- Des réponses à apporter aux besoins évolutifs des ménages :
 - Vis à vis du vieillissement : diversifier les propositions de solutions : 1 à 2 logements dans les bourgs ruraux seraient l'idéal pour répondre à certaines demandes. Il est par ailleurs nécessaire de favoriser la réalisation de logements adaptés à Artix, commune centre qui attire une part de plus en plus importante de personnes âgées. Cet enjeu est important car il permettrait de libérer de grandes bâtisses pour des ménages de grande taille ou pouvant être divisées en plusieurs logements. L'EHPAD d'Artix sera quant à lui réhabilité entièrement et 20 logements en résidence autonomie privée seront créés.
 - Vis à vis de l'urgence ou des situations difficiles : aucune solution locale donc très difficile à gérer pour les maires, les solutions ne sont que sur Pau, il est indispensable de pouvoir s'organiser localement.
 - Vis à vis des jeunes ménages, des nouveaux salariés : l'enjeu porte sur les très jeunes actifs, davantage que sur les alternants.
- Des enjeux forts de réhabilitation du parc social d'Artix
- Des enjeux de reconquête des logements vacants mais des coûts de plus en plus importants
- Des enjeux liés au coût du logement avec des coûts d'acquisition qui ont fortement augmenté, des coûts de réhabilitation très onéreux aussi.
- Le secteur d'Artix doit pouvoir être prêt pour accueillir les nouveaux salariés, le pilotage des projets sera majeur et il s'agira de gérer les conflits d'usage : risques (PPRI, PPRT), terres agricoles fertiles, foncier économique.

2.3.OBJECTIFS DU PLH

400 logements à produire soit 67/an



- **Polarité 165 soit 28/an**
Prioriser et diversifier le logement locatif, la réhabilitation et le recyclage urbain
 59 logements sociaux / intermédiaires :
 PLAI, PLUS
 PLS et accession sociale
 20 logements en renouvellement urbain
- **Axe de développement 155 soit 26/an**
Privilégier le collectif en locatif et en accession en travaillant le cadre et la qualité de vie
 41 logements sociaux / accession sociale (PLS en priorité)
 20 logements en renouvellement urbain
- **Zones rurales 80 soit 13/an**
Encourager la mixité des formes d'habitat, des formes urbaines et promouvoir l'innovation

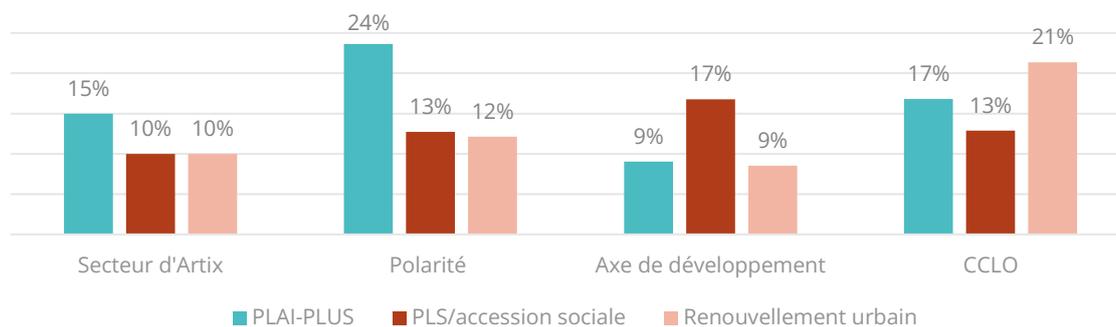
Production de logements :

	Objectifs 3e PLH	Objectifs annuels	Répartition territoriale
Secteur d'Artix	400	67	20 %
Polarité	165	28	41 %
Axe de développement	155	26	39 %
Zone rurale	80	13	20 %
CCLO	2 000	333	100 %

Déclinaison des logements à produire :

	PLAI-PLUS*		PLS*/ accession sociale		Renouvellement urbain	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Secteur d'Artix	60	18 %	40	16 %	40	9 %
<i>Polarité</i>	38	12 %	21	8 %	20	5 %
Axe de développement	15	4 %	26	10 %	20	5 %
Zone rurale						
CCLO	337	100 %	258	100 %	432	100 %

Part des objectifs de production de logements par zone de fonctionnement :



Clé de lecture :

15 % des logements produits au sein du secteur d'Artix doivent être des logements HLM (PLAI-PLUS).

*PLAI/PLUS : logements locatifs très sociaux et sociaux

*PLS : logements locatifs sociaux intermédiaires

2.4. POLARITÉ D'ARTIX



FIGURE 3. VUE AÉRIENNE DE LA COMMUNE D'ARTIX (SOURCE : [HTTPS://WWW.MAIRIE-ARTIX.FR/](https://www.mairie-artix.fr/))

La commune d'Artix accueille 3 434 habitants en 2020. Elle est en légère décroissance démographique sur la dernière période. La commune, située à l'est de Lacq-Orthez bénéficie d'un positionnement géographique stratégique, à mi-chemin entre Pau et Orthez et à proximité des autoroutes A64 et A65 (échangeur autoroutier), d'une desserte ferroviaire et est traversée par la RD 817, axe local majeur. La commune, pôle d'emploi, dispose de l'ensemble des commerces et services de proximité.

Le développement de la commune est lié à la découverte et à l'exploitation industrielle du gisement de gaz de Lacq qui a permis à sa population de tripler en dix ans. Le patrimoine artisien est en majorité moderne, composé de lotissements et de petits collectifs publics construits à partir des années 1960.

PRINCIPAUX ENJEUX

La situation géographique d'Artix très favorable, à proximité directe du bassin d'emplois industriels de Lacq et sous l'aire d'influence de l'agglomération paloise, doit lui permettre de conforter voire d'accentuer son rôle de centralité. L'accueil de nouveaux ménages actifs doit constituer un enjeu majeur. Pour cela, la production d'une offre nouvelle, notamment sociale, devra être soutenue en maîtrisant l'étalement l'urbain.

Un enjeu fort réside par ailleurs sur la réhabilitation d'une partie du parc HLM en voie de déqualification avancée ainsi que sur la rénovation énergétique des pavillons construits avant les réglementations thermiques de seconde génération.

PRINCIPAUX PROJETS



FIGURE 4 : LOCALISATION DES PRINCIPAUX PROJETS D'HABITAT À ARTIX*
*PROJETS ENVISAGÉS SOUS RÉSERVE D'ÉTUDES ET ARBITRAGES À VENIR

- 32 Permis d'aménager « Les Marguerites » pour construction de logements locatifs sociaux (AD694, AD643, AD 620, AD615, AD8, AD27)
- ? Permis de construire SCI l'âge d'Or : établissement pour personnes âgées (AH415)
- 23 Lotissement de 23 lots. Permis d'aménager délivré en 2023 (AC20, AC24, AC916, AC1066)

3. SECTEUR DE MONEIN

Répartition des communes du secteur de Monein :

- **Polarité** : Monein
- **Axe de développement** : Abos, Tarsacq
- **Zone rurale** : Cardesse, Cuqueron, Lacommande, Lucq-de-Béarn, Parbayse

3.1. CHIFFRES CLÉS

DÉMOGRAPHIE

	Pop. en 2020	Part de la pop. CCLO	Evol. annuelle moy. 2014-2020	Solde naturel 2014-2020	Solde mig. 2014-2020	Nb de ménages en 2020	Taille des ménages	Part des pers. de plus de 60 ans
Secteur	7 408	14 %	-0,09	-0,22	-0,31	3 198	2,27	30,9 %
Polarité	4 417	60 %	-0,27	-0,49	0,22	1 945	2,28	32,5 %
Axe de développement	1 069	14 %	0,80	0,40	0,40	446	2,39	26 %
Zone rurale	1 922	26 %	-0,16	0,07	-0,23	806	2,38	30 %
CCLO	52 674	100 %	-0,21	-0,15	-0,06	23 725	2,23	31,6 %

SOURCE : INSEE RP 2020, FILOSOFI 2020

SOCIO-ÉCONOMIE

	Revenu dispo. médian par UC	RFR moyen	Taux de pauvreté (60 % du revenu médian)	Nb emplois au lieu de travail (ELT)	% ELT occupés par actifs du secteur	% ELT occupés par actifs CCLO
Secteur	NR	30 054 €	NR	1 648	25%	57%
Polarité	23 970 €	30 377 €	8,0 %	1 089	32%	59%
Axe de développement	NR	29 633 €	NR	324	19%	55%
Zone rurale	NR	29 496 €	NR	235	75%	86%
CCLO	22 680 €	27 014 €	11,7 %	20 442	44 %	65 %

SOURCE : FILOSOFI 2020, MOBPRO 2020, IRCOM

PARC DE LOGEMENTS

	Nb de logts 2020	% rés. ppales (RP)	% rés. secondaires (RS)	% logts vacants (LV)	Nb logts vacants *	Nb logts HLM	Nb logts communaux	Nb logts conventionnés privés	Part des RP construites avant 1970
Secteur	3 656	88 %	4 %	8 %	46	78	13	45	43 %
Polarité	2 204	88 %	2 %	9 %	32	70	1	30	44 %
Axe de développement	470	95 %	1 %	4 %	3	8	3	4	32 %
Zone rurale	983	83 %	7 %	9 %	11	-	9	11	46 %
CCLO	23 768	87 %	2 %	10 %	424	2 874	177	588	44 %

*Nombre de logements vacants mobilisables dans les enveloppes de centres-bourgs identifiés lors de l'enquête CCLO 2023

SOURCE : INSEE RP 2020, RPLS 2023, ECOLO 2021

STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% propriétaires occupants	% locataires parc privé	% locataires HLM
Secteur	82 %	13 %	2 %
Polarité	79 %	15 %	3 %
Axe de développement	85 %	10 %	1 %
Zone rurale	86 %	10 %	0 %
CCLO	70 %	16 %	10 %

SOURCE : INSEE RP 2020

CONSTRUCTION ET ARTIFICIALISATION

	PC autorisés 2010-2015	PC autorisés 2016-2021	Artificialisation 2013-2021 (ha) ³
Secteur	219	168	40
Polarité	130	87	21,6
Axe de développement	32	42	7,42
Zone rurale	57	39	10,55
CCLO	1 542	1 287	235

SOURCE : ANALYSE PC, CCLO, BE TOPONYMY

3.2. CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

Les principaux éléments de diagnostic du secteur :

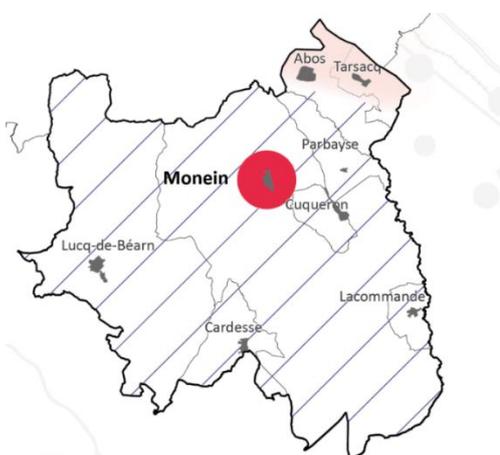
- Une croissance démographique atone
- Un secteur plutôt résidentiel (indice de concentration de l'emploi : 54)
- Un profil de ménages familial... (39 % de familles avec enfants)
- ... et une population vieillissante (22% <20ans / 31 %>60ans / 13%>75ans)
- Des revenus moyens avec une forte représentation des CSP+ par rapport à la moyenne de Lacq-Orthez (12 % cadres vs 9% intercommunalité)
- Des quartiers dispersés (territoire avec un bâti très diffus, où il est compliqué d'identifier les bourgs)
- Des bâtisses de grandes superficies (89 % de T4 et plus / 3% de T2 et moins)
- Une prédominance de propriétaires de maisons
- Un parc locatif social contraint par la stratégie des opérateurs (10% de locatif privé conventionné parmi l'ensemble des logements locatifs privés)
- Un parc privé dégradé localisé dans les centres-bourgs
- Un marché immobilier stable
- Des dynamiques de construction orientées vers la maison individuelle
- Peu d'offres pour répondre aux besoins spécifiques

Les enjeux soulevés par les élus du secteur :

- Un enjeu fort de soutien au secteur économique agricole, notamment viticole, très représenté sur le secteur (7,5% d'agriculteurs)
- Un enjeu d'accueil de nouveaux ménages avec une réduction de la consommation foncière et par conséquent la nécessité de changer le modèle de développement
- Des réponses à apporter aux besoins évolutifs des ménages :
 - Vis à vis du vieillissement : la question du maintien à domicile et notamment du personnel est prégnante. A Monein, une offre spécifique serait à développer pour offrir une possibilité aux personnes âgées vivant seule dans des très grandes bâtisses isolées.
 - Vis à vis des jeunes ménages, la question de la mobilité est majeure, celle du logement pour les alternants est aussi à prendre à compte.
- Des enjeux de reconquête des logements vacants mais les familles du secteur sont très attachées à leur patrimoine et préfèrent le laisser vide plutôt que de le vendre ou le mettre en location, quitte à payer des taxes (type taxe sur les logements vacants)
- Un enjeu de pilotage du PLH afin de mettre en oeuvre ses objectifs ambitieux dans les conditions règlementaires imposées notamment par la loi Climat et Résilience (Zéro Artificialisation Nette) : la question de la rétention foncière très présente sur le secteur doit être appréhendée.

3.3.OBJECTIFS DU PLH

300 logements à produire soit 50/an



- **Polarité 170** soit 28/an
Prioriser le logement locatif social, la réhabilitation et le recyclage urbain
41 logements sociaux (PLAI, PLUS)
40 logements en renouvellement urbain
- **Axe de développement 70** soit 12/an
Privilégier le collectif en locatif et en accession en travaillant le cadre et la qualité de vie
20 logements sociaux / accession sociale (PLS en priorité)
- **Zones rurales 60** soit 10/an
Encourager la mixité des formes d'habitat, des formes urbaines et promouvoir l'innovation

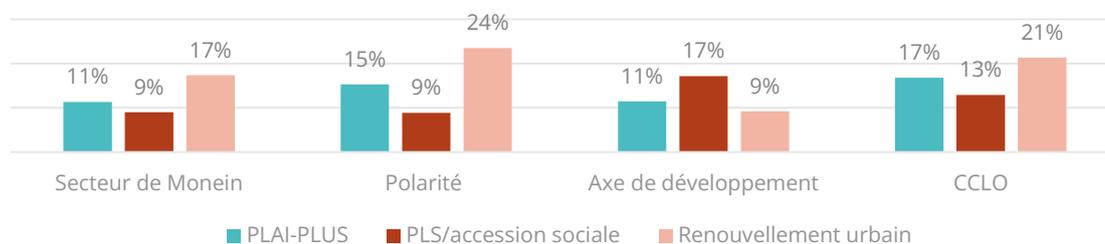
Production de logements :

	Objectifs	Objectifs annuels	Répartition territoriale
Secteur de Monein	300	50	15 %
Polarité	170	28	57 %
Axe de développement	70	12	23 %
Zone rurale	60	10	20 %
CCLO	2 000	333	100 %

Déclinaison des logements à produire :

	PLAI-PLUS*		PLS* / accession sociale		Renouvellement urbain	
Secteur de Monein	34	10 %	27	10 %	52	12 %
Polarité	26	8 %	15	6 %	40	9 %
Axe de développement	8	2 %	12	5 %	12	3 %
Zone rurale						
CCLO	337	100 %	258	100 %	432	100 %

Part des objectifs de production de logements par zone de fonctionnement :



Clé de lecture :

11 % des logements produits au sein du secteur de Monein doivent être des logements HLM (PLAI-PLUS).

*PLAI/PLUS : logements locatifs très sociaux et sociaux

*PLS : logements locatifs sociaux intermédiaires

3.4.POLARITÉ DE MONEIN



FIGURE 5. VUE AÉRIENNE DU BOURG DE MONEIN

Monein se trouve au Sud-Est de la communauté de communes, en bordure de l'aire d'attraction de la ville de Pau, sur les coteaux de Jurançon. Elle se trouve à 9km de Mourenx, proche du bassin industriel, à 20km d'Oloron-Sainte-Marie, 25km de Pau et à 30km d'Orthez. Elle compte 4 417 habitants en 2020 et perd légèrement des habitants depuis une décennie, du fait d'un solde migratoire positif qui ne compense pas le solde naturel négatif. Son tissu économique et son attractivité économique sont liés à la viticulture.

La commune, très étendue, s'organise au sein d'un bourg-centre ancien et de nombreux hameaux. Le centre ancien, dense, regroupe un grand nombre de commerces et de services (école maternelle, collège, supérette, supermarché, banques, cinéma, médiathèque, cabinet dentaire, office de tourisme, bureau de tabac, garages automobiles, restaurants, commerces de bouche et hôtels). Depuis ces dernières années, de nombreux commerces se sont excentrés en périphérie (pharmacie, boulangerie, etc.).

Le parc est très ancien et constitué de nombreuses grandes bâtisses traditionnelles béarnaises. Quelques lotissements et constructions nouvelles ont été implantés en couronne du bourg centre.

PRINCIPAUX ENJEUX

Tout comme Arthez-de Béarn et Artix, Monein a une situation géographique très favorable à proximité immédiate du bassin d'emplois industriels tout en bénéficiant d'un cadre de vie très préservé. L'enjeu pour la commune est par conséquent d'asseoir son positionnement de centralité en accueillant de nouveaux ménages tout en préservant ses qualités architecturales, patrimoniales et paysagères.

Un besoin d'adaptation mais aussi de développement de l'offre locative devra être pris en compte afin qu'elle corresponde à la demande et aux nouvelles formes d'habiter des ménages. Une action forte devra être menée sur la rénovation du parc privé dégradé et les situations de dégradation importante voire d'indignité devront être mieux encadrées afin que ne soient plus loués des logements privés vétustes avec des loyers bas non signalés par les occupants faute d'offre qualitative.

Un besoin de plus en plus prégnant d'adaptation du parc et de développement de résidences autonomie à destination des personnes âgées devra être traité.

PRINCIPAUX PROJETS

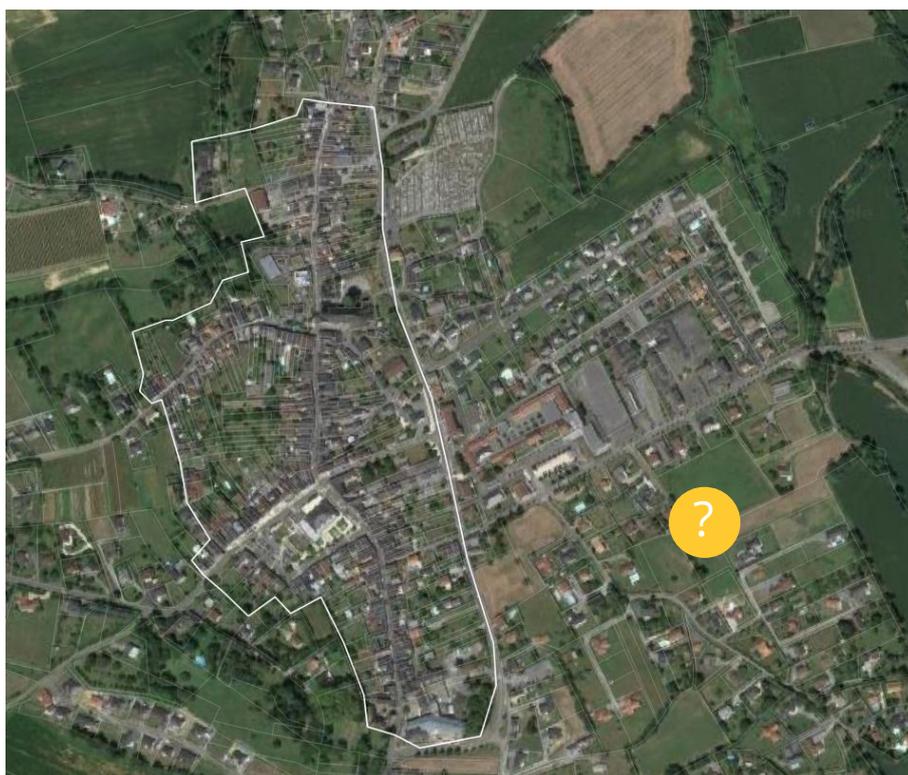


FIGURE 6 : LOCALISATION DES PRINCIPAUX PROJETS D'HABITAT À MONEIN*
*PROJETS ENVISAGÉS SOUS RÉSERVE D'ÉTUDES ET ARBITRAGES À VENIR



Projet d'OPAH-RU multisites sur le périmètre du centre-bourg



Projet étudié avec Domofrance : opération mixte comprenant des logements pour des personnes en perte d'autonomie ainsi que des logements pour des ménages familiaux. OAP à réaliser (AM593, AK 263, AK423)

4. SECTEUR DE MOURENX

Répartition des communes du secteur de Mourenx :

- **Polarité** : Mourenx
- **Axe de développement** : Abidos, Besingrand, Lagor, Noguères, Os-Marsillon, Pardies
- **Zone rurale** : Lahourcade, Sauvelade, Vielleségure

4.1. CHIFFRES CLÉS

DÉMOGRAPHIE

	Pop. en 2020	Part de la pop. CCLO	Evol. annuelle moy. 2014-2020	Solde naturel 2014-2020	Solde mig. 2014-2020	Nb de ménages en 2020	Taille des ménages	Part des pers. de plus de 60 ans
Secteur	10 327	20 %	-1,05	-0,18	-0,87	4 849	2,08	33,7 %
Polarité	5 903	57 %	-1,97	-0,29	-1,69	2925	2,00	35,1 %
Axe de développement	3 069	30 %	0,12	0,07	0,05	1 346	2,28	32,0 %
Zone rurale	1 355	13 %	0,68	-0,21	0,89	579	2,35	31,0 %
CCLO	52 674	100 %	-0,21	-0,15	-0,06	23 725	2,23	31,6 %

SOURCE : INSEE RP 2020, FILOSOFI 2020

SOCIO-ÉCONOMIE

	Revenu dispo. médian par UC	RFR moyen	Taux de pauvreté (60 % du revenu médian)	Nb emplois au lieu de travail (ELT)	% ELT occupés par actifs du secteur	% ELT occupés par actifs CCLO
Secteur	NR	23 419 €	NR	4 543	35%	67%
Polarité	18 900 €	19 441 €	21,0%	2 774	37%	69%
Axe de développement	NR	28 639 €	NR	1 614	28%	61%
Zone rurale	NR	30 006 €	NR	156	59%	83%
CCLO	22 680 €	27 014 €	11,7 %	20 442	44 %	65 %

SOURCE : FILOSOFI 2020, MOBPRO 2020, IRCOM

PARC DE LOGEMENTS

	Nb de logts 2020	% rés. ppales (RP)	% rés. secondaires (RS)	% logts vacants (LV)	Nb logements vacants *	Nb logts HLM	Nb logts communaux	Nb logts conventionnés privés	Part des RP construits avant 1970
Secteur	5 593	87%	1%	12%	144	1 676	64	352	60%
Polarité	3 468	84%	0%	15%	131	1 662	56	334	69%
Axe de développement	1 465	92%	1%	6%	9	14	3	14	50%
Zone rurale	661	87%	3%	10%	4	-	5	4	40%
CULO	23 768	87 %	2%	10 %	424	2 874	177	588	44 %

*Nombre de logements vacants mobilisables dans les enveloppes de centres-bourgs identifiés lors de l'enquête CULO 2023

SOURCE : INSEE RP 2020, RPLS 2023, ECOLO 2021

STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% propriétaires occupants	% locataires parc privé	% locataires HLM
Secteur	58%	11%	29%
Polarité	41%	10%	47%
Axe de développement	82%	14%	1%
Zone rurale	90%	7%	0%
CULO	70 %	16 %	10 %

SOURCE : INSEE RP 2020

CONSTRUCTION ET ARTIFICIALISATION

	PC autorisés 2010-2015	PC autorisés 2016-2021	Artificialisation 2013-2021 (ha)
Secteur	237	209	25
Polarité	142	70	5,33
Axe de développement	52	102	11,14
Zone rurale	43	37	8,99
CULO	1 542	1 287	235

SOURCE : ANALYSE PC, CULO, BE TOPONYMY

4.2. CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

Les principaux éléments de diagnostic du secteur :

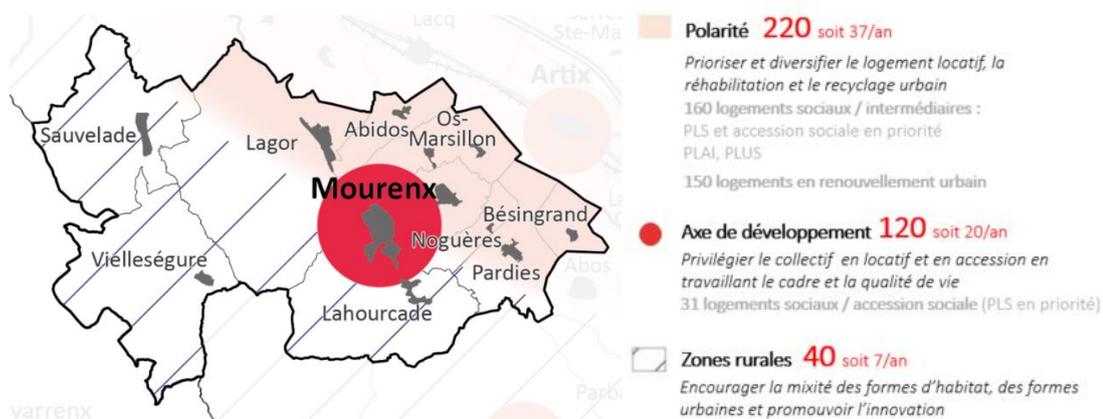
- Une décroissance démographique liée à des soldes naturels et migratoires négatifs (-1 420 habitants entre 2009 et 2020)
- Des emplois concentrés sur le bassin de Lacq (Indice de concentration de l'emploi : 116)
- Une diversité des profils de ménages (38 % pers seules / 29 % couples sans enfants / 21 % couples avec enfants / 10 % familles monoparentales)
- Un fort vieillissement de la population (34 % de moins de 60 ans et 15 % de plus de 75 ans)
- De fortes disparités de revenus et une spécialisation des CSP
- Entre tissu dense, linéaire et diffus
- Un secteur qui concentre l'essentiel de l'offre locative HLM (58 % du parc HLM de Lacq-Orthez) et qui doit poursuivre sa diversification en termes de typologies et de produits pour mieux répondre aux besoins actuels (liés à la baisse de la taille des ménages)
- Un parc privé dégradé concentré dans le locatif (310 PPI, 12,5% RP parc privé dont 93,5% locataires)
- Une vacance importante qui concerne les secteurs urbains et ruraux
- Un marché immobilier peu dynamique mais des prix en hausse
- Des modèles de construction diversifiés (logements individuels et collectifs)

Les enjeux soulevés par les élus du secteur :

- Un enjeu fort de renouvellement de l'attractivité résidentielle du secteur avec l'opportunité de l'arrivée des nouveaux emplois
- Un enjeu majeur de diversification de l'offre en termes de produits, de typologies et de prix afin de favoriser les parcours résidentiels trop souvent bloqués sur le secteur faute de diversité de l'offre.
- Des réponses à apporter aux besoins évolutifs des ménages :
 - Vis-à-vis du vieillissement et du handicap : la demande de mise en accessibilité du parc social de Mourenx est très forte en raison du vieillissement de la population très marquée sur la ville. Par ailleurs, de nombreuses personnes en perte d'autonomie quittent les villages pour se rapprocher des services de la ville, notamment de son pôle de santé. L'enjeu lié au vieillissement de la population est soulevé par l'ensemble des communes du secteur.
 - Vis-à-vis des jeunes ménages, la proximité immédiate des entreprises ainsi que la présence de la cité scolaire de Mourenx place la question de l'accueil et de l'hébergement des jeunes alternants, stagiaires et jeunes actifs au cœur des réflexions.
 - Vis-à-vis de l'hébergement d'urgence : des besoins assez importants auxquels il s'agira de mieux répondre localement.
 - Vis-à-vis des gens du voyage : un enjeu fort de dédensification du quartier La Barthe de Mourenx afin d'améliorer la qualité de vie des familles et éviter les installations sur des terrains privés agricoles.
- Des enjeux forts de reconquête des logements vacants et de rénovations du parc privé dégradé et classé en passoire énergétique (F ou G)
- Un enjeu de préservation de l'identité patrimoniale, architecturale et paysagère du territoire garantissant un cadre de vie très qualitatif.

4.3.OBJECTIFS DU PLH

380 logements à produire soit 63/an



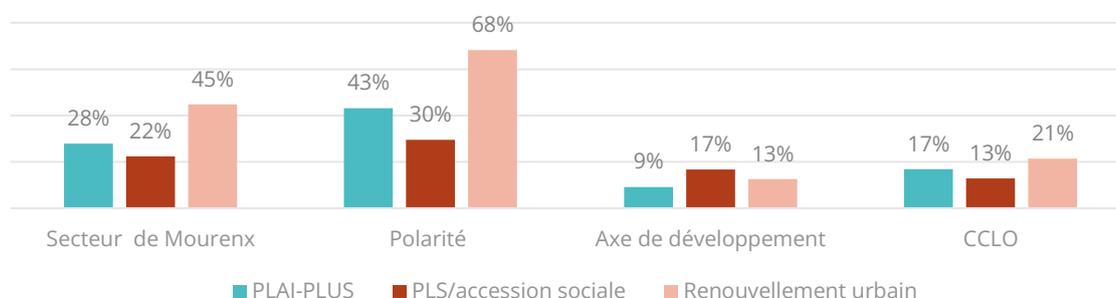
Production de logements :

	Objectifs	Répartition territoriale	Objectifs annuels
Secteur de Mourenx	380	19 %	63
Polarité	220	58 %	37
Axe de développement	120	32 %	20
Zone rurale	40	11 %	7
CCLO	2 000	100 %	333

Déclinaison des logements à produire :

	PLAI-PLUS*		PLS* / accession sociale		Renouvellement urbain	
Secteur de Mourenx	106	32 %	85	33 %	170	40 %
Polarité	95	28 %	65	25 %	150	35 %
Axe de développement	11	3 %	20	8 %	20	5 %
Zone rurale						
CCLO	337	100 %	258	100 %	432	100 %

Part des objectifs de production de logements par zone de fonctionnement :



Clé de lecture :

28 % des logements produits au sein du secteur de Mourenx doivent être des logements HLM (PLAI-PLUS).

*PLAI/PLUS : logements locatifs très sociaux et sociaux

*PLS : logements locatifs sociaux intermédiaires

4.4.POLARITÉ DE MOURENX



FIGURE 7. VUE AÉRIENNE DE MOURENX

La ville de Mourenx se caractérise par son histoire urbaine. L'attractivité résidentielle de la ville est faible, tout au moins marquée, du fait du poids du logement social, de la forme urbaine des logements avec une dominante d'immeubles en hauteur, d'un foncier disponible restreint qui limite de fait les possibilités de diversification du parc de logements. Ainsi, en dépit de l'importance de son offre en équipements et services, elle peine à attirer et à diversifier sa population, et perd des habitants depuis 1999. En 2020, Mourenx comptait 5 846 habitants. Cependant, depuis 2 ans, les acteurs locaux relaient plusieurs indicateurs témoignant d'une reprise démographique positive (effectifs scolaires, marché immobilier, arrivées de nouveaux habitants).

La commune de Mourenx accueille de plus en plus une population attirée par le faible niveau des loyers ainsi qu'une population âgée qui souhaite bénéficier des avantages de la ville : proximité logements / commerces / services / équipements publics.

Mourenx est une commune nettement ouvrière, sous-représentée chez les cadres, les professions intermédiaires, les commerçants artisans et les agriculteurs.

La rareté du foncier et les périmètres industriels proches font peser de lourdes contraintes sur les possibilités de malléabilité du cadre actuel, et l'image de ville-dortoir du bassin de Lacq perdure : l'urbanité dans le contexte rural. Cela étant, Mourenx est une ville à laquelle est attachée une grande partie de ses habitants, même si la satisfaction à l'égard du logement est nuancée. La commune bénéficie d'un niveau d'équipements supérieur à son échelle démographique même si le dispositif actuel doit faire l'objet d'une restructuration.

Face à ce constat a été élaboré le projet urbain de la ville en 2014, complété par un contrat de ville « veille active » en 2016.

Dans le cadre de la convention cadre d'opération de revitalisation du territoire (ORT), signée en 2023, la ville de Mourenx a défini une stratégie territoriale au travers d'un projet de revitalisation s'organisant autour de 5 axes, en lien avec le projet de territoire intercommunal. Le premier axe fixe pour objectif de favoriser un logement de qualité et adapté à tous, à travers le développement d'une offre de logement social qualitatif en direction des séniors et des familles, la lutte contre l'habitat vacant et indigne et le soutien à la réhabilitation du parc privé.

PRINCIPAUX ENJEUX

Pour la ville de Mourenx, l'enjeu majeur consiste à maintenir la dynamique démographique observée depuis deux ans ; garantir une mixité générationnelle et fidéliser les cadres. La fluidification des parcours résidentiels devra être encouragée avec le développement d'une offre nouvelle diversifiée mais aussi la requalification du parc privé vétuste et la poursuite de la rénovation du parc social. Sur ce dernier point, le Plan Stratégique du Patrimoine de CDC Habitat signé en 2013 et prenant fin en 2027 fera l'objet d'un avenant au second semestre 2024 afin d'acter les nouvelles réhabilitations programmées. Une attention devra aussi être portée sur la réhabilitation du parc social pavillonnaire.

Sur le précédent PLH, un travail a été entrepris sur le suivi et l'accompagnement des copropriétés devant faire l'objet de travaux de rénovation énergétique. Il s'agira de poursuivre cette action de façon à élever la qualité du parc du centre-ville de Mourenx dans son ensemble.

Enfin, l'enjeu fort de réponse aux besoins des publics spécifiques devra être prioritaire, qu'il s'agisse de répondre aux besoins des logements étudiants avec la création du campus des Métiers, aux besoins des publics fragiles et des gens du voyage.

PRINCIPAUX PROJETS

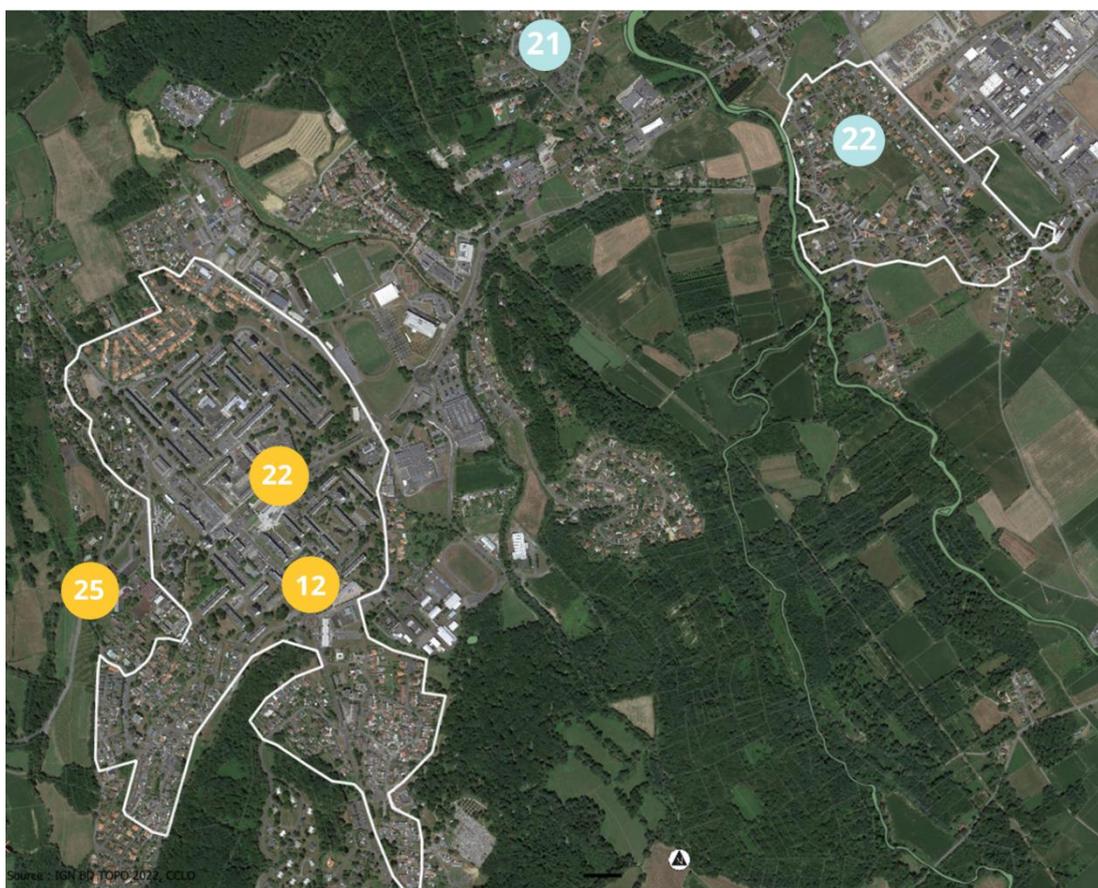


FIGURE 9 : LOCALISATION DES PRINCIPAUX PROJETS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS IDENTIFIES A MOURENX*

*PROJETS ENVISAGÉS SOUS RÉSERVE D'ÉTUDES ET ARBITRAGES À VENIR

12

Construction Pic du Midi d'Ossau par CDC Habitat avant la date prévisionnelle: 12 logements PLS semi-individuels (2025)

22

Reconstruction de 22 LLS en collectif en remplacement Tour C2 par CDC Habitat avant la date prévisionnelle (2025)

25

Construction d'une deuxième tranche par DomoFrance suite à la résidence intergénérationnelle de 25 logements livrée en juillet 2024: composition de l'opération à définir

22

Construction d'un ensemble de 22 pavillons – rue E et L Baque

21

Construction d'un ensemble de 21 pavillons – rue Cami du Cor

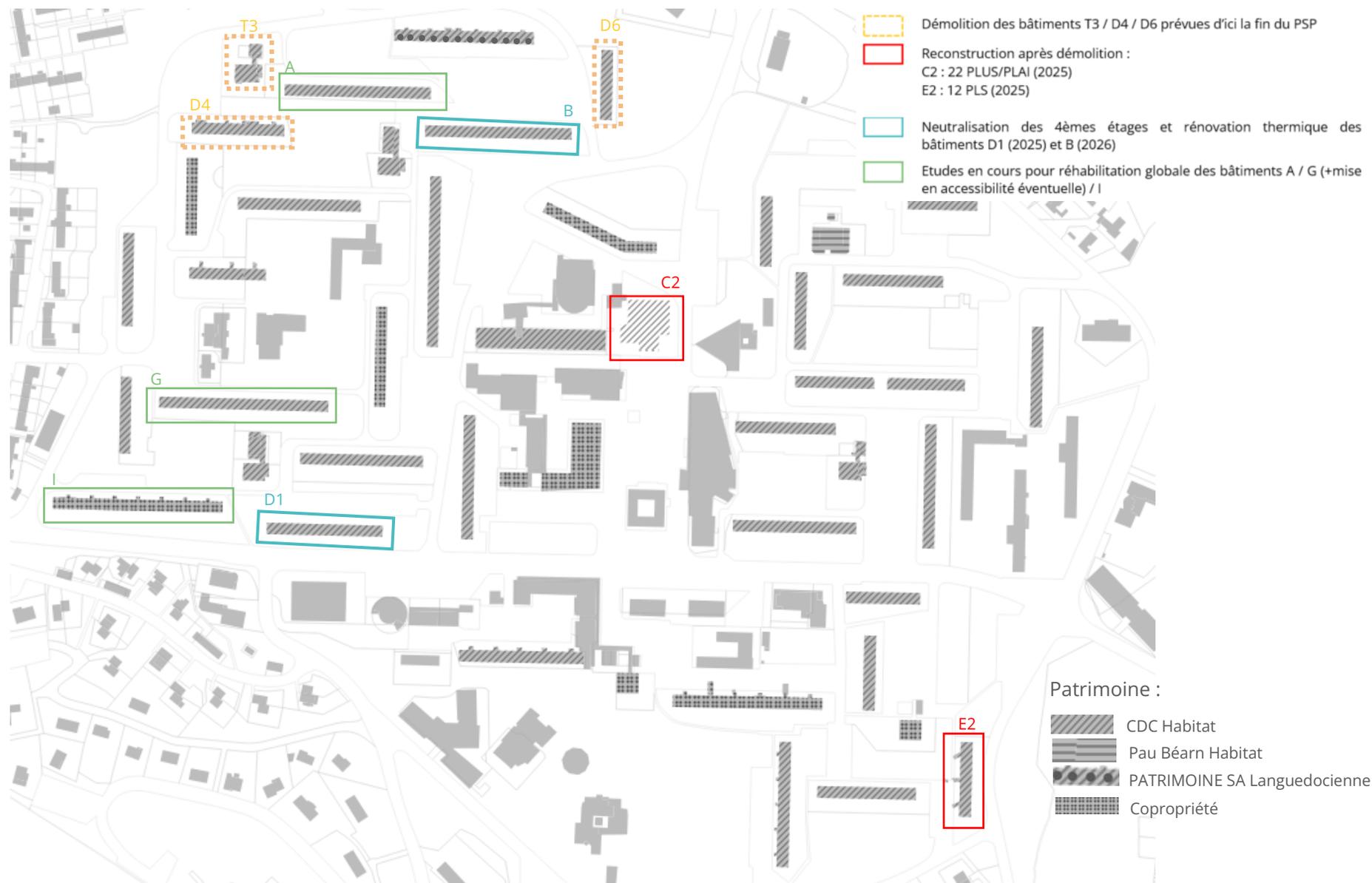


FIGURE 8 : PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS DANS LE PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE DE MOURENX DE CDC HABITAT

5. SECTEUR D'ORTHEZ

Répartition des communes du secteur d'Orthez :

- **Polarité :** Orthez
- **Polarités d'appui :** Puyoô, Sault-de-Navailles
- **Axe de développement :** Argagnon, Baigts-de-Béarn, Bellocq, Biron, Castétis, Maslacq, Ramous, Salles-Mongiscard, Sarpourenx
- **Zone rurale :** Balansun, Bonnut, Castetner, Laà-Mondrans, Lanneplàa, Loubieng, Ozenx-Montestrucq, Saint-Boès, Saint-Girons-en-Béarn, Sallespisse

5.1. CHIFFRES CLÉS

DÉMOGRAPHIE

	Pop. en 2020	Part de la pop. CCLO	Evol. annuelle moy. 2014-2020	Solde naturel 2014-2020	Solde mig. 2014-2020	Nb de ménages en 2020	Taille des ménages	Part des pers. de plus de 60 ans
Secteur	22 196	42 %	-0,15	-0,32	0,15	10 377	2,08	33,6 %
Polarité : Orthez	10 466	47 %	-0,40	-0,58	0,18	5434	1,97	37,1 %
Polarité d'appui : Puyoô	1 108	5 %	-0,93	-0,12	-0,82	498	2,20	31,9 %
Polarité d'appui : Sault-de-Navailles	946	4 %	1,58	0,11	2,25	424	2,22	33,5 %
Axe de développement	6 062	27 %	-0,07	-0,15	0,08	2 519	2,41	30,0 %
Zone rurale	3 614	16 %	0,30	0,01	0,03	1 501	2,42	29,9 %
CCLO	52 674	100 %	-0,21	-0,15	-0,06	23 725	2,23	31,6 %

SOURCE : INSEE RP 2020, FILOSOFI 2020

SOCIO-ÉCONOMIE

	Revenu dispo. médian par UC	RFR moyen	Taux de pauvreté (60 % du revenu médian)	Nb emplois au lieu de travail (ELT)	% ELT occupés par actifs du secteur	% ELT occupés par actifs CCLO
Secteur	NR	26 124 €	NR	8 300	57%	66%
Polarité : Orthez	22 050 €	25 106 €	14,0%	5 759	56%	66%
Polarité d'appui : Puyoô	19 580 €	21 141 €		421	49%	52%
Polarité d'appui : Sault-de-Navailles	22 560 €	26 134 €		218	43%	59%
Axe de développement	NR	27 017 €	NR	1 491	53%	58%
Zone rurale	NR	29 698 €	NR	411		
CCLO	22 680 €	27 014 €	11,7 %	20 442	44 %	65 %

SOURCE : FILOSOFI 2020, MOBPRO 2020, IRCOM

PARC DE LOGEMENTS

	Nb de logts 2020	% rés. ppales (RP)	% rés. secondaires (RS)	% logts vacants (LV)	Nb logts vacants *	Nb logts HLM	Nb logts communaux	Nb logts conventionnés privés	Part des RP construites avant 1970
Secteur	11 993	87%	3 %	10 %	188	786	62	139	42 %
Polarité : Orthez	6 282	86 %	2 %	11 %	135	668	29	92	43 %
Polarité d'appui : Puyoô	597	84 %	4 %	12 %	15	26	1	6	58 %
Polarité d'appui : Sault-de-Navailles	487	89 %	4 %	7 %	6	12	-	1	43 %
Axe de développement	2 900	87 %	3 %	8 %	25	74	16	24	39 %
Zone rurale	1 727	87 %	6 %	7 %	7	6	16	16	40 %
CCLO	23 768	87 %	2%	10 %	424	2 874	177	588	44 %

*Nombre de logements vacants mobilisables dans les enveloppes de centres-bourgs identifiés lors de l'enquête CCLO 2023

SOURCE : INSEE RP 2020, RPLS 2023, ECOLO 2021

STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	% propriétaires occupants	% locataires parc privé	% locataires HLM
Secteur	69 %	20 %	7 %
Polarité : Orthez	57 %	27 %	12 %
Polarité d'appui : Puyoô	69 %	23 %	5 %
Polarité d'appui : Sault-de-Navailles	81 %	16 %	2 %
Axe de développement	82 %	12 %	3 %
Zone rurale	89 %	9 %	0 %
CCLO	70 %	16 %	10 %

SOURCE : INSEE RP 2020

CONSTRUCTION ET ARTIFICIALISATION

	PC autorisés 2010-2015	PC autorisés 2016-2021	Artificialisation 2013-2021 (ha)3
Secteur	502	489	90
Polarité : Orthez	161	223	18,64
Polarité d'appui : Puyoô	15	26	1,79
Polarité d'appui : Sault-de-Navailles	28	23	5,07
Axe de développement	186	123	25,73
Zone rurale	112	94	38,56
CCLO	1 542	1 287	235

SOURCE : ANALYSE PC, CCLO, BE TOPONYMY

5.2. CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

Les principaux éléments de diagnostic du secteur :

- Une croissance démographique atone et une dynamique démographique double : perte autour des polarités de Puyoô et Orthez, une périphérie en gain de population.
- Des emplois concentrés autour d'Orthez et Puyoô avec un contraste entre profil résidentiel / économique avec les zones rurales
- Un profil familial en périphérie d'Orthez, marqué toutefois par une part importante de personnes âgées (33 % de plus de 60 ans)
- Une diversité de profils de ménages (37 % personnes seules / 30 % couples sans enfants / 22 % couples avec enfants / 9,5% familles monoparentales)
- Des habitants aux revenus bas par rapport à la moyenne de l'EPCI
- Densité à Orthez et Puyoô et sur l'axe Puyoô-Bassin de Lacq sinon urbanisation parsemée et caractérisée par des villages rues (en lien avec les reliefs)
- Un parc de logements dominé par la maison individuelle mais une part importante d'appartements et de logements de petite taille (T1/T2) : un secteur qui concentre l'essentiel de l'offre en petits logements locatifs (25 % de T3 et moins et 28 % de locataires)
- Un parc locatif social qui peine à se diversifier dans le secteur privé conventionné
- Une part importante de locataires du parc privé (21 % de locataires privés)
- Une forte offre de logements sociaux (Orthez), mais une représentation du nombre de locataires du parc HLM faible à l'échelle du secteur.
- Un parc privé dégradé concentré dans le locatif (219 PPPI soit 4,6 % du parc RP privé dont 38 % locataires)
- Une vacance qui perdure
- Marché très dynamique autour d'Orthez, avec des prix dans la moyenne haute de l'EPCI et qui augmentent
- Une forte diversification dans les formes urbaines développées sur le territoire (collectif et résidence en augmentation ainsi que les travaux sur construction existante) depuis 5 ans
- Une consommation foncière qui diminue fortement

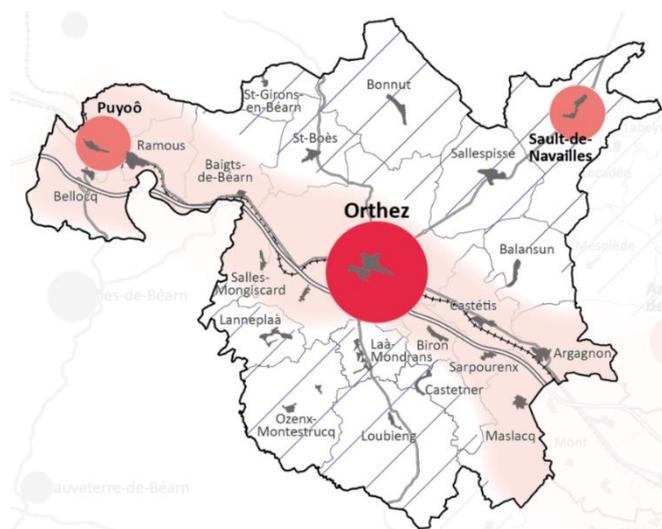
Les enjeux soulevés par les élus du secteur :

Un enjeu d'accueil de nouveaux ménages, notamment des actifs, (car les dynamiques démographiques récentes sont le fait de jeunes ménages retraités) avec une réduction de la consommation foncière et par conséquent la nécessité de changer le modèle de développement. Les outils proposés par le PLUI auront toute leur importance (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

- Un enjeu de maintien et de développement des services de santé, commerces... garants de l'attractivité du secteur et de la fixation des nouveaux ménages arrivant de grosses métropoles (Ile de France, Bordeaux) et du report de la côte basque.
- Un enjeu important de rénovation du parc construit dans les années 70 en lien avec le développement du bassin de Lacq, ainsi que la poursuite de la lutte contre l'habitat indigne.
- Des enjeux de reconquête des logements vacants et des objectifs affichés de renouvellement urbain très importants. Sur la commune d'Orthez, beaucoup de projets sont en cours et les situations les plus complexes resteront à traiter. En milieu rural, les coûts liés aux réhabilitations constituent un frein pour certains ménages.
- Des réponses à apporter aux besoins évolutifs des ménages :
 - Vis-à-vis du vieillissement : la question du maintien à domicile avec des besoins de médicalisation de plus en plus importants est complexe à traiter avec un manque de places. Une diversité d'offres doit être proposée : adaptation des domiciles, logements intermédiaires publics et privés en étant vigilant au coût des loyers avec charges, offre médicalisée en lien avec l'hôpital d'Orthez.
 - Vis-à-vis des jeunes ménages, un besoin est identifié pour les jeunes en décohabitation en situation parfois précaire, ainsi que pour les jeunes étudiants, les alternants.

5.3. OBJECTIFS DU PLH

750 logements à produire soit 125/an



- **Polarités 420** soit 71/an
Prioriser et diversifier le logement locatif, la réhabilitation et le recyclage urbain
 158 logements sociaux / intermédiaires :
 PLAI, PLUS en priorité
 PLS et accession sociale
 113 logements en renouvellement urbain
- **Axe de développement 200** soit 33/an
Privilégier le collectif en locatif et en accession en travaillant le cadre et la qualité de vie
 51 logements sociaux / accession sociale (PLS en priorité)
- ▨ **Zones rurales 130** soit 22/an
Encourager la mixité des formes d'habitat, des formes urbaines et promouvoir l'innovation

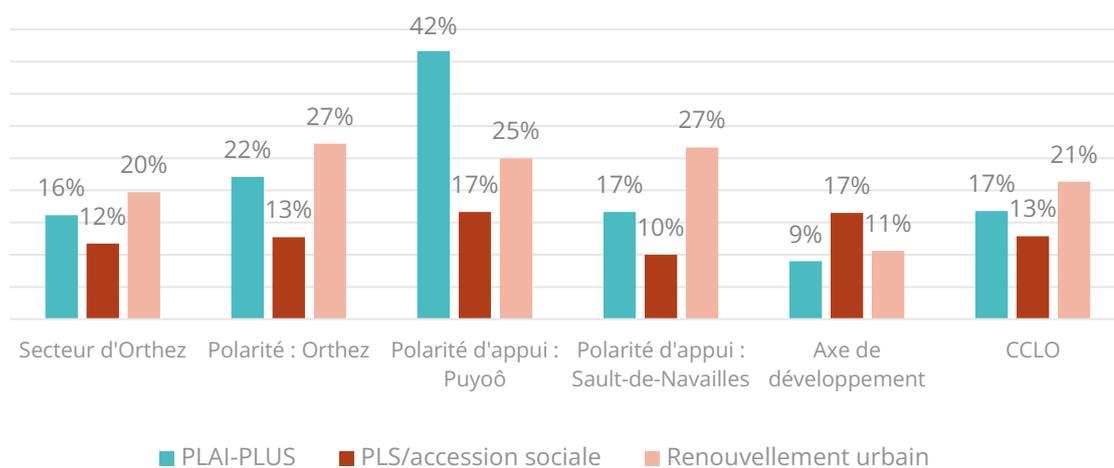
Production de logements :

	Objectifs	Objectifs annuels	Répartition territoriale
Secteur d'Orthez	750	125	38 %
Polarité : Orthez	330	55	44 %
Polarité d'appui : Puyoô	60	10	8 %
Polarité d'appui : Sault-de-Navailles	30	5	4 %
Axe de développement	200	33	27 %
Zone rurale	130	22	17 %
CCLO	2 000	333	100 %

Déclinaison des logements à produire :

	PLAI-PLUS*		PLS* / accession sociale		Renouvellement urbain	
Secteur d'Orthez	121	36 %	88	34 %	148	35 %
Polarité : Orthez	73	22 %	42	16 %	90	21 %
Polarité d'appui : Puyoô	25	7 %	10	4 %	15	4 %
Polarité d'appui : Sault-de-Navailles	5	1 %	3	1 %	8	2 %
Axe de développement	18	5 %	33	13 %	35	8 %
Zone rurale						
CCLO	337	100 %	258	100 %	432	100 %

Part des objectifs de production de logements par zone de fonctionnement :



Clé de lecture :

16 % des logements produits au sein du secteur d'Orthez doivent être des logements HLM (PLAI-PLUS).

*PLAI/PLUS : logements locatifs très sociaux et sociaux

*PLS : logements locatifs sociaux intermédiaires

5.4. POLARITÉ D'ORTHEZ



FIGURE 10. VUE AÉRIENNE D'ORTHEZ (SOURCE : ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE OPAH-RU ORTHEZ)

Avec près de 10 500 habitants (INSEE, 2020), Orthez est la ville principale de Lacq-Orthez. Elle assure un rôle central pour son bassin de vie et dans le réseau des villes du Béarn et du sud des Landes. La ville bénéficie d'une situation géographique centrale et favorable au sein du département des Pyrénées-Atlantiques, desservie par l'A64 avec un échangeur autoroutier et par une gare SNCF et à mi-chemin entre l'agglomération paloise et la côte basque. C'est un pôle urbain offrant les atouts d'une ville-centre et une centralité majeure pour le territoire proposant une diversité de commerces, de services et d'équipements.

La ville d'Orthez connaît cependant des problématiques caractéristiques des communes de cette strate avec :

- Une vacance commerciale importante dans le centre, contrebalancée par une expansion des commerces de périphérie,
- Un habitat vétuste dans le centre historique marqué également par une vacance importante,
- Des espaces publics qui nécessitent une requalification,
- Un patrimoine unique en Béarn notamment médiéval, qu'il convient de réhabiliter et de sauvegarder.

Elle a de ce fait perdu en attractivité avec pour effet une paupérisation du centre ancien. Pour autant, elle connaît des dynamiques qui peuvent être sources de revitalisation : la centralité d'Orthez attire des investisseurs, son offre de services et de commerces répond aux besoins des populations et elle joue à ce titre un rôle

structurant au sein du bassin de vie. Conscients de la nécessité de renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville, les élus communautaires et le conseil municipal d'Orthez ont souhaité engager la commune dans un dispositif d'OPAH-RU afin de requalifier l'habitat et les espaces publics. Cette opération d'envergure a été lancée en septembre 2021 pour 5 ans.

Dans le cadre de la convention cadre d'opération de revitalisation du territoire (ORT), signée en 2023, la ville d'Orthez a défini une stratégie territoriale au travers d'un projet de revitalisation s'organisant autour de 5 axes, en lien avec le projet de territoire intercommunal. Le premier axe fixe pour objectif de favoriser un logement de qualité et adapté à tous, à travers la lutte contre l'habitat vacant et indigne et le soutien à la réhabilitation du parc privé.

PRINCIPAUX ENJEUX

Poursuivre la reconquête de l'attractivité de la ville d'Orthez est un enjeu essentiel du PLH, pour le fonctionnement de la ville elle-même mais aussi pour son bassin d'emploi et pour Lacq-Orthez, dont elle est la centralité principale.

En lien avec la stratégie de revitalisation du territoire, définie dans la convention cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), les principaux enjeux sont :

- Poursuivre la mise en œuvre de l'OPAH-RU du centre-ville d'Orthez (2021-2026)
- Assurer un suivi des copropriétés fragiles pour prévenir les risques de dérive, notamment dans le centre ancien
- Développer une offre nouvelle de logements permettant de maintenir la croissance de la ville et de conforter le principal pôle urbain de Lacq-Orthez, en veillant à conforter la centralité (en lien avec le PLUi) et en évitant les effets de concurrence avec l'offre existante.

PRINCIPAUX PROJETS

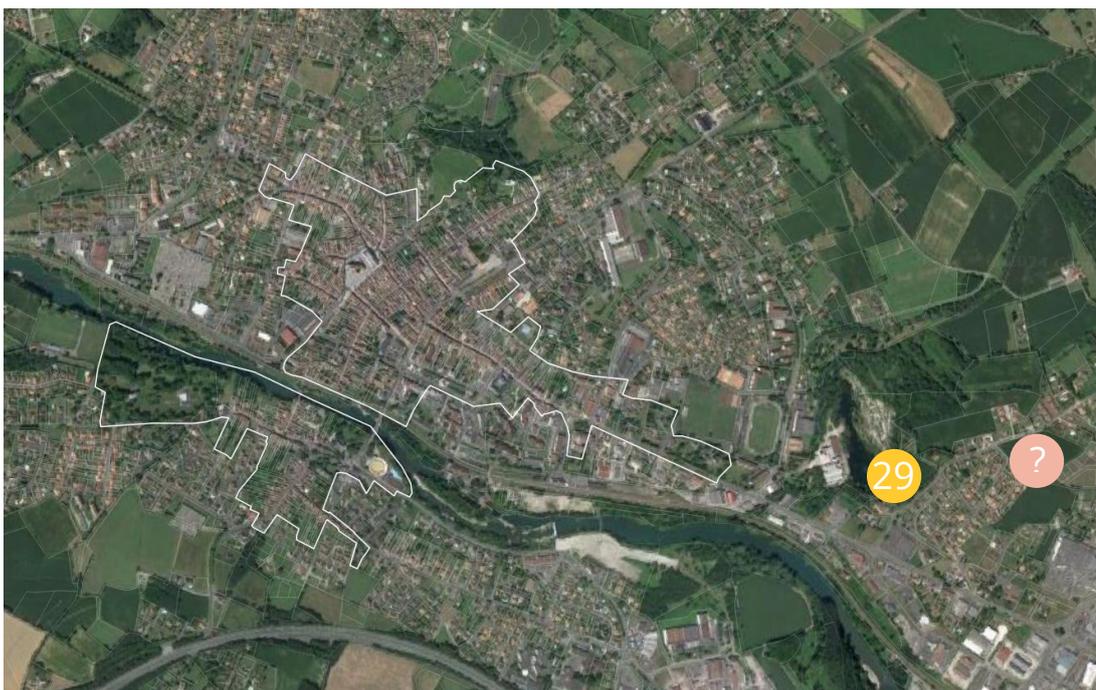


FIGURE 11 : LOCALISATION DES PRINCIPAUX PROJETS D'HABITAT À ORTHEZ*
*PROJETS ENVISAGÉS SOUS RÉSERVE D'ÉTUDES ET ARBITRAGES À VENIR



OPAH-RU du centre-ville d'Orthez (2021-2026)

29

Construction d'une résidence de 29 logements locatifs sociaux par Domofrance (AI 141, AI24, AI83)

?

Projet de maison intergénérationnelle. OAP à réaliser sous réserve de classement des parcelles (BE39 et BE40) en AU dans le PLUi en cours d'élaboration.

5.5. POLARITÉ D'APPUI DE PUYOÛ



FIGURE 12. VUE AÉRIENNE DU BOURG DE PUYOÛ

La commune de Puyoô se trouve à l'extrémité Ouest du territoire de Lacq-Orthez en bordure du gave. La commune est localisée à 8,5km de Salies-de-Béarn, 15km d'Orthez, à 55km de Bayonne et à 60km de Pau. L'accès à l'autoroute sur la commune de Bellocq place la commune à 40 min de Bayonne. Une gare TER qui permet d'aller à Bayonne, Pau et Bordeaux est présente en proximité immédiate du centre bourg. La commune est traversée par une ancienne route nationale qui relie Orthez à Bayonne.

La commune compte 1 108 habitants en 2020 et connaît depuis une décennie une légère décroissance démographique.

Puyoô a connu une urbanisation linéaire, le long de la RD 817, axe routier majeur traversant l'intercommunalité d'Est en Ouest. La commune propose une offre de commerces et de services diversifiée (école élémentaire, supermarché, poste, banque, bureau de tabac, médecins, magasin d'électroménager, station-service). La commune est marquée par une histoire ouvrière et industrielle liée à des manufactures au XIX^{ème} et XX^{ème} siècle. La présence de deux cités ouvrières datant des années 1920 en témoigne.

En raison de son positionnement géographique en frange du Pays basque et de son accessibilité, la commune constitue une zone d'accueil pour de nombreux ménages à la recherche de logements disponibles et abordables, que ce soit dans le parc locatif social ou privé. La commune connaît par ailleurs d'importantes difficultés sociales et une problématique de parc locatif privé potentiellement insalubre.

PRINCIPAUX ENJEUX

La commune de Puyoô doit pouvoir répondre à la demande importante de logements locatifs en développant une nouvelle offre mais aussi en soutenant la réhabilitation du parc privé vétuste. L'enjeu pour la commune est de fixer sur le long terme les nouveaux habitants qui n'aménagent souvent que temporairement sur la commune.

Le traitement de la vacance et la lutte contre l'habitat potentiellement indigne doivent constituer des priorités, tout en veillant aux conditions d'accès au logement qui doivent être en adéquation avec les faibles ressources de nombreux ménages.

PRINCIPAUX PROJETS

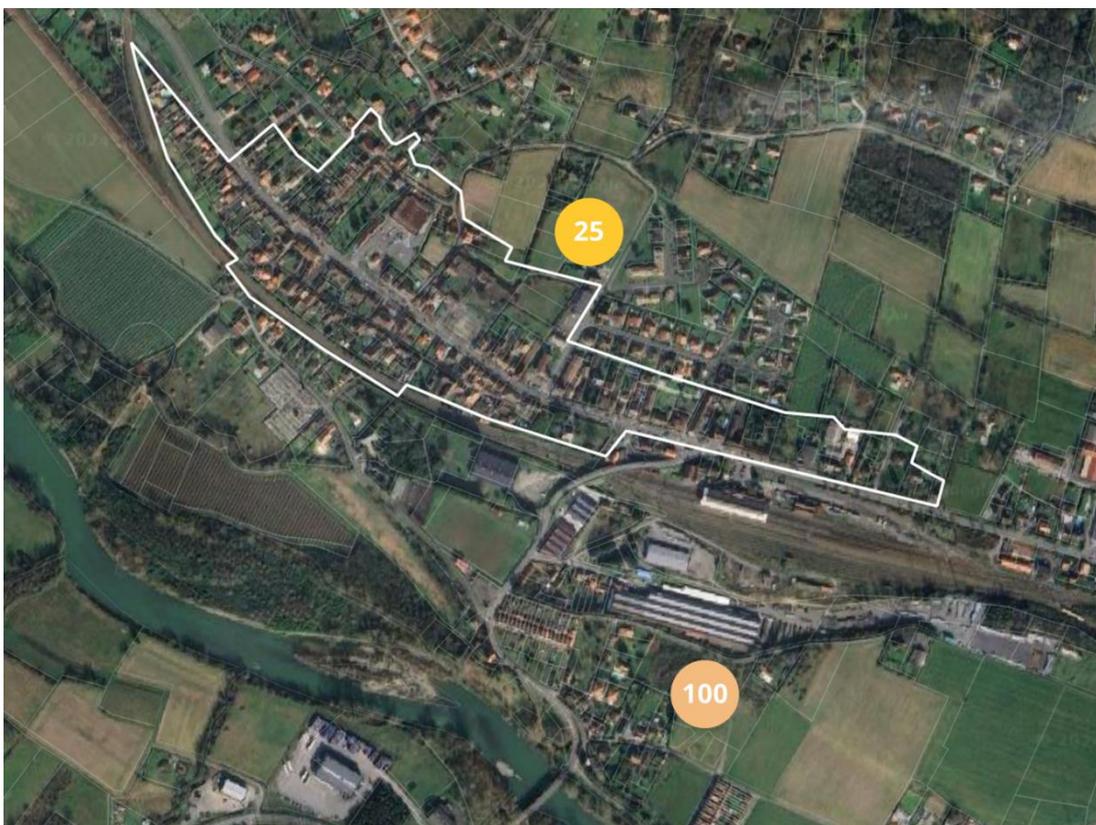


FIGURE 13 : LOCALISATION DES PRINCIPAUX PROJETS D'HABITAT À PUYOÔ*
*PROJETS ENVISAGÉS SOUS RÉSERVE D'ÉTUDES ET ARBITRAGES À VENIR

-  Projet d'OPAH-RU multisites sur le périmètre du centre-bourg
-  Construction de 25 logements locatifs sociaux par Domofrance à proximité immédiate du centre-bourg (C1282)
-  Projet de construction de 100 logements par un promoteur privé (Amodia) avec une première tranche de 30 logements en accession (C1074, C1434, C1435, C 1436, C1437, C1438)

5.6. POLARITÉ D'APPUI DE SAULT-DE-NAVAILLES



FIGURE 14. VUE DU BOURG DE SAULT-DE-NAVAILLES (SOURCE : SUD-OUEST)

La commune de Sault-de-Navailles se trouve au nord de l'EPCI, à la frontière avec le département des Landes. Elle se situe à 11km d'Orthez, 40km de Dax, 43km de Pau et 45km de Mont-de-Marsan. La commune est traversée par la départementale D933 qui relie Orthez à Mont-de-Marsan.

Elle offre un panel de services de base, dont un Intermarché. La commune accueille également des professionnels de santé de base (médecins généralistes, pharmacie, infirmière), des logements locatifs sociaux et une résidence Age et Vie destinée aux seniors qui vient d'ouvrir en 2024. La commune connaît une croissance démographique portée par des soldes naturels et migratoires positifs. Elle compte 946 habitants en 2020 (INSEE).

PRINCIPAUX ENJEUX

La situation géographique de Sault de Navailles, aux portes des Landes, représente un atout pour accueillir des ménages bi-actifs travaillant à Dax par exemple et à Pau ou sur le Bassin de Lacq. L'enjeu est de développer le parc locatif car l'offre est très faible sur la commune et la demande s'accroît.

Sur le parc existant, le besoin de rénovation énergétique du parc de logements (bâti très ancien et pavillons des années 1960) est présent, tout comme l'adaptation du parc au vieillissement de la population, très marqué sur la commune comparativement au reste de Lacq-Orthez.

Dans le centre-bourg, plusieurs situations de bâtis dégradés (surtout des granges vacantes) ont été identifiés et pourraient faire l'objet d'un traitement dans une future OPAH-RU potentielle. Des actions ont d'ores et déjà été enclenchées par la commune en direct et avec le partenariat de l'EPFL.

PRINCIPAUX PROJETS



FIGURE 15 : LOCALISATION DES PRINCIPAUX PROJETS D'HABITAT À SAULT-DE-NAVAILLES*
*PROJETS ENVISAGÉS SOUS RÉSERVE D'ÉTUDES ET ARBITRAGES À VENIR

-  Projet d'OPAH-RU multisites sur le périmètre du centre-bourg
-  Lotissement communal de 9 lots (PA déposé), à proximité immédiate de la résidence Âge et vie livrée en 2024 (ZC157, E 869)
-  Rénovation d'un appartement communal au-dessus de la Maison pour tous
-  Terrain communal impasse des terres avec volonté de monter un projet comprenant des logements