



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

DIAGNOSTIC

TABLE DES MATIERES

1. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL : UN TERRITOIRE DE CONFLUENCE ET D'INTERCONNEXIONS..... 6

1.1.	LACQ ORTHEZ : ANCRÉ EN BÉARN, AUX PORTES DU PAYS BASQUE ET DES LANDES.....	7
1.1.1.	UN TERRITOIRE DE PLAINES ET DE COTEAUX MARQUÉ PAR LA PRÉSENCE DE L'EAU.....	7
1.1.2.	UN TERRITOIRE XXL.....	8
1.2.	LACQ-ORTHEZ : UN FONCTIONNEMENT ORGANISÉ PAR LES POLARITÉS DU TERRITOIRE.....	9
1.3.	UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT QUI REPOSE SUR LA MAISON INDIVIDUELLE.....	10
1.4.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	13
1.5.	SYNTHÈSE.....	14

2. ANALYSE DE LA DEMANDE : CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE15

2.1.	CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE.....	16
2.1.1.	UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ATONE QUI LAISSE APPARAÎTRE DES DISPARITÉS	16
2.1.2.	DES SOLDES MIGRATOIRE ET NATUREL NÉGATIFS.....	20
2.1.3.	UNE POPULATION ÂGÉE ET VIEILLISSANTE	22
2.1.4.	DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS PETITS	24
2.2.	CONTEXTE ÉCONOMIQUE.....	26
2.2.1.	UN RECUIL DE L'EMPLOI DEPUIS LA CRISE DE 2008 MAIS DES DYNAMIQUES EN COURS ET À VENIR TRÈS POSITIVES	26
2.2.2.	UN CHÔMAGE DES PLUS JEUNES IMPORTANT.....	30
2.2.3.	MOBILITÉ ET EMPLOI.....	31
2.2.4.	DES REVENUS GLOBALEMENT INFÉRIEURS À LA MOYENNE DÉPARTEMENTALE.....	34
2.2.5.	UN TAUX DE PAUVRETÉ EN RECUIL SUR UN TERRITOIRE PLUS HOMOGENE QUE LE DÉPARTEMENT	36
2.3.	SYNTHÈSE.....	39

3. L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE 40

3.1.	CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	41
3.1.1.	UNE CROISSANCE DES LOGEMENTS QUI RALENTIT, PRINCIPALEMENT PORTÉE PAR LES PHÉNOMÈNES DE DÉCOHABITATION	41
3.1.2.	UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES QUI PERD DU POIDS EN FAVEUR DE LA VACANCE	43
3.1.3.	UNE MAJORITÉ DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DE GRANDES MAISONS INDIVIDUELLES.....	50

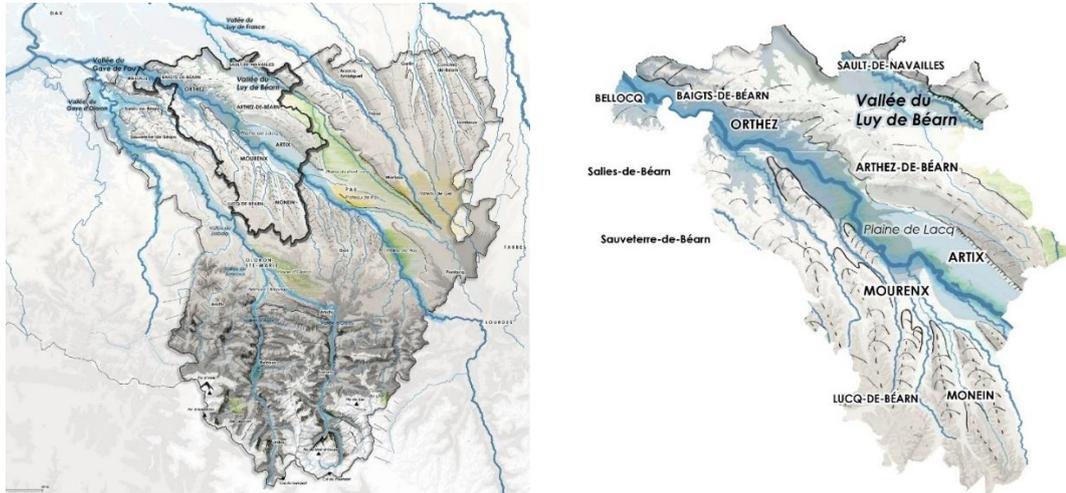
3.1.4. UN EMMÉNAGEMENT ANCIEN SUR LE TERRITOIRE ET UN NOMBRE DE LOGEMENTS RÉCEMMENT INVESTIS PLUS RÉDUIT	53
3.2. LA CONSTRUCTION NEUVE	55
3.2.1. UN RYTHME DE CONSTRUCTION PLUTÔT FAIBLE	55
3.2.2. UN MODÈLE DE CONSTRUCTION ESSENTIELLEMENT PORTÉ PAR LES PARTICULIERS.....	57
3.2.3. UNE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS LE DIFFUS	58
3.3. LE MARCHÉ IMMOBILIER	60
3.3.1. UN MARCHÉ DE LA TRANSACTION ABORDABLE QUI SE DYNAMISE	60
3.3.2. DES LOYERS QUI RESTENT ABORDABLES.....	66
3.4. LE PARC SOCIAL.....	68
3.4.1. UN PARC LOCATIF SOCIAL IMPORTANT ET PLUS OU MOINS DIVERSIFIÉ SELON LES COMMUNES	68
3.4.2. UN PARC HLM ANCIEN QUI DOIT SE DIVERSIFIER.....	73
3.4.3. UNE TENDANCE À LA CONCENTRATION DE CERTAINS PROFILS DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL	77
3.4.4. L'ACCÈS AU MARCHÉ LOCATIF SOCIAL	79
3.5. LE PARC PRIVÉ.....	83
3.5.1. UNE OFFRE LOCATIVE PRIVÉE RÉDUITE...	83
3.5.2. DES BESOINS DE RÉHABILITATION DANS LE PARC PRIVÉ ANCIEN.....	85
3.5.3. LES POLITIQUES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ ET LEURS RÉSULTATS	92
3.6. SYNTHÈSE	95
4. LES BESOINS SPÉCIFIQUES	97
4.1. LES PUBLICS JEUNES.....	98
4.1.1. UN PARC DE PETITS LOGEMENTS QUI RÉPOND À LA DEMANDE DES JEUNES ACTIFS	99
4.1.2. DES SOLUTIONS D'HÉBERGEMENT DÉDIÉS À DÉVELOPPER (ÉTUDIANTS, JEUNES TRAVAILLEURS, JEUNES EN SITUATION SOCIALE FRAGILE)	99
4.2. LES PERSONNES ÂGÉES.....	101
4.2.1. ÉTAT DES LIEUX DU VIEILLISSEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LACQ-ORTHEZ.....	101
4.2.2. LE MAINTIEN À DOMICILE : TOUJOURS UN DÉFI POUR LE TERRITOIRE	102
4.2.3. DES EFFORTS CONSÉQUENTS RÉALISÉS POUR DÉVELOPPER L'OFFRE INTERMÉDIAIRE.....	103
4.2.4. L'OFFRE MÉDICALISÉE POUR PERSONNES ÂGÉES SUR LE TERRITOIRE	104
4.3. LES PERSONNES HANDICAPÉES	106
4.3.1. ÉTAT DES LIEUX DE L'OFFRE	106
4.3.2. UN BESOIN CROISSANT ET ENCORE MAL APPRÉHENDÉ.....	107
4.4. LES PERSONNES EN DIFFICULTÉS ÉCONOMIQUES ET SOCIALES	108

4.4.1. ÉTAT DES LIEUX DE LA PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE.....	108
4.4.2. LOGEMENTS D'URGENCE ET HÉBERGEMENTS TEMPORAIRES SUR LA CC LACQ-ORTHEZ.....	109
4.5. LES GENS DU VOYAGE	111
4.5.1. OFFRE DISPONIBLE ACTUELLEMENT	111
4.5.2. UN TERRITOIRE ENGAGÉ DANS LA RÉPONSE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE.....	112
4.5.3. UN NIVEAU DE RÉPONSE QUI PEUT ÊTRE AMÉLIORÉ	113
4.6. SYNTHÈSE	114
5. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX.....	115

1. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL : UN TERRITOIRE DE CONFLUENCE ET D'INTERCONNEXIONS

1.1. LACQ ORTHEZ : ANCRÉ EN BÉARN, AUX PORTES DU PAYS BASQUE ET DES LANDES

1.1.1. UN TERRITOIRE DE PLAINES ET DE COTEAUX MARQUÉ PAR LA PRÉSENCE DE L'EAU



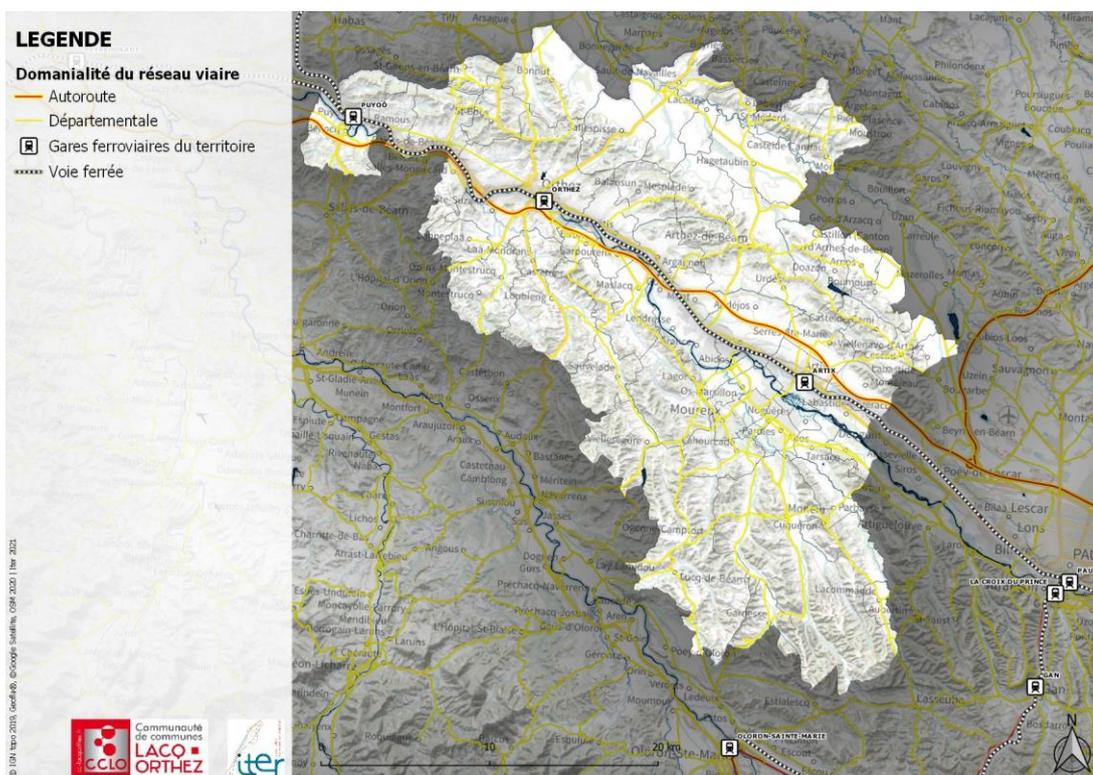
La géographie de Lacq-Orthez est particulièrement marquante. Elle organise les développements, offre une diversité de paysages, de points de vue et d'identités :

- La plaine du gave de Pau, lieu d'ancrage, est un espace actif et de liens tant internes qu'externes avec les territoires voisins,
- Les lignes des coteaux dévoilent des paysages contrastés : agricoles, forestiers, ruraux, urbains et industriels,
- L'eau, à travers notamment les gaves de Pau et du Luy-en-Béarn, irrigue le territoire et apparaît tant comme une ressource que comme un risque.

1.1.2. UN TERRITOIRE XXL

La communauté de communes de Lacq-Orthez a été créée au 1^{er} janvier 2014 à partir de la fusion des deux intercommunalités de Lacq et d'Orthez et de la commune de Bellocq. Composé de 60 communes, le territoire est ancré en Béarn tout en s'ouvrant au Nord au département des Landes et à l'Ouest au Pays basque. Le territoire de Lacq-Orthez s'étend sur près de 750 km² où vivent près de 53 000 personnes.

Domianialité des voiries



1.2. LACQ-ORTHEZ : UN FONCTIONNEMENT ORGANISÉ PAR LES POLARITÉS DU TERRITOIRE

Pour définir les polarités du territoire et leur bassin de vie, l'Audap s'est appuyée sur les travaux de l'ANCT (Agence Nationale de Cohésion du Territoire) :

- Les polarités sont identifiées à l'aide de la base des équipements et des services de l'INSEE et à travers leurs gammes (supérieure, intermédiaire et de proximité),
- Les bassins de vie sont définis par la distance temps aux polarités.

Cinq secteurs territoriaux (avec une commune polarité) ont ainsi été identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLH :

- Le secteur territorial d'Orthez, avec deux polarités d'appui, Puyoô et Sault-de-Navailles,
- Le secteur territorial d'Arthez-de-Béarn
- Le secteur territorial d'Artix,
- Le secteur territorial de Mourenx,
- Le secteur territorial de Monein.

La définition de ces secteurs territoriaux (et les communes qui y appartiennent) a été travaillée avec les élus du COFIL et les élus concernés. Les périmètres finaux sont donc le fruit d'un travail technique (ANCT) et des réalités de terrain (retours des élus).

Polarités et bassins de vie du PLH



1.3 UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT QUI REPOSE SUR LA MAISON INDIVIDUELLE



Le modèle de développement de Lacq-Orthez repose principalement sur la maison individuelle. Si sa part varie dans le temps, elle représente systématiquement plus de 50 % de la construction de logements : en 2021, c'était 70 % et en 2022, 66 % de la construction (hors individuel groupé).

Cette production de logements se fait :

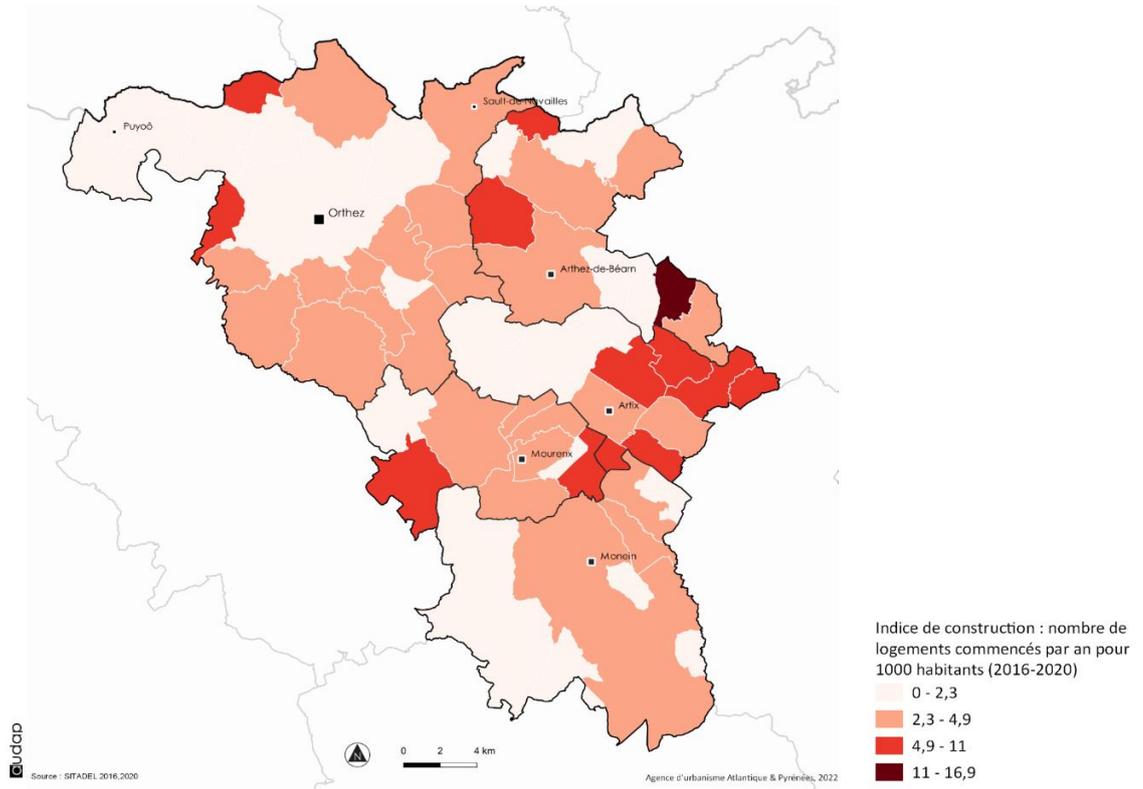
- D'une part en dehors des centralités urbaines : depuis 2016, 65 % de la construction se fait en dehors des centres-bourgs et des lotissements,
- D'autre part en consommant de manière importante le foncier : plus de la moitié de la construction se fait sur des parcelles de plus de 1 000 m² ; entre un quart et presque la moitié selon les secteurs sur des parcelles de plus de 2 000 m².

Cette construction traduit un étalement urbain :

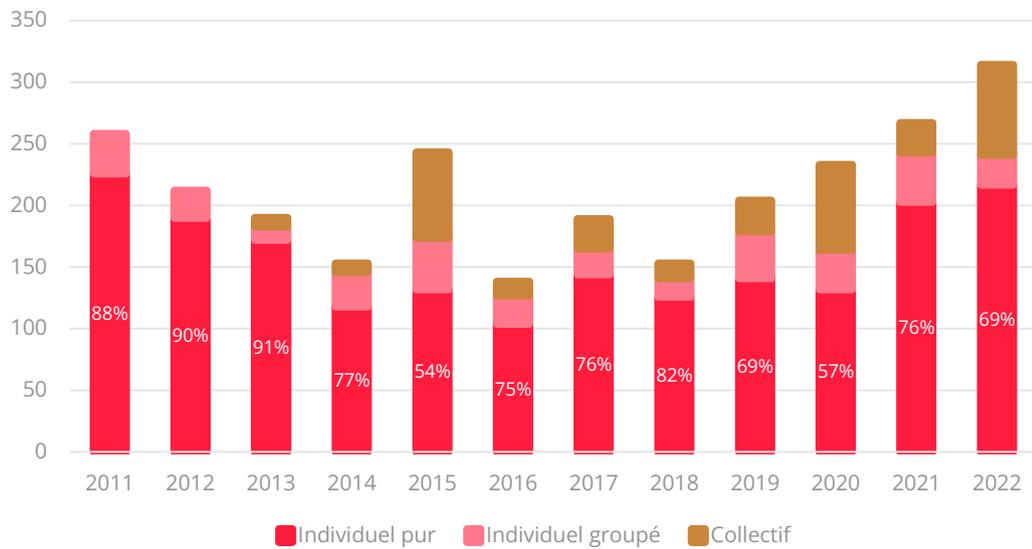
- Sur la partie est, en lien avec la proximité à l'Agglomération paloise où des familles viennent s'installer,
- Sur le reste du territoire, la construction se fait principalement en périphérie des polarités.

Ce mode de développement consomme d'une manière excessive les ressources, tant foncières qu'énergétiques (déplacements, chauffage, etc.) et peut venir contraindre le pouvoir d'achat des ménages lorsque les coûts énergétiques augmentent.

Indice de la construction (2016/2020)

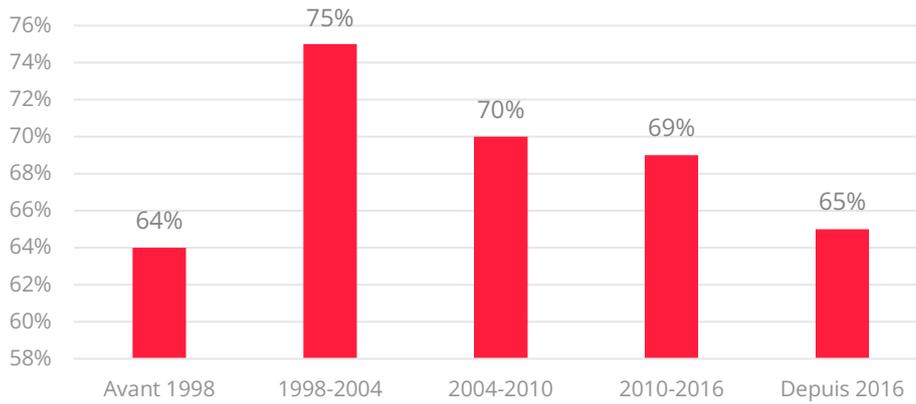


Nombre de logements ordinaires autorisés par type



SOURCE : SIT@DEL2 2022

Part de la production en diffus (hors centre-bourg et hors lotissement)



SOURCE : SIT@DEL2 2022

Chiffres clés à l'échelle des secteurs du PLH

Secteurs	Part de la production récente depuis 2016	Part de la production récente en diffus	Part de la production récente sur grande parcelle (plus de 1000m ²)	Part de la production récente sur très grande parcelle (plus de 2000m ²)
Arthez	6 %	75 %	81 %	45 %
Artix	6 %	67 %	64 %	25 %
Monein	4 %	67 %	54 %	21 %
Mourenx	3 %	74 %	53 %	31 %
Orthez	3 %	55 %	56 %	28 %

SOURCE : SIT@DEL2 2022

Surfaces de parcelles et périodes de construction



SOURCE : SIT@DEL2 2022

1.4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Entre 2009 et 2020, 30 ha/an en moyenne ont été consommés pour produire de l'habitat au sein du territoire Lacq-Orthez.

Ce sont :

- 331 ha qui ont été consommés pour du tissu urbain diffus (50 % de la consommation foncière totale),
- 11 ha qui ont été consommés à destination du tissu urbain dense (1,7 % de la consommation foncière totale).

Ainsi, en 2020, l'habitat représente environ 50 % de l'occupation du sol du territoire avec près de 3 500 ha de tissus urbains diffus et 420 ha de tissu urbain dense.

Nombre de nouveaux logements pour 1ha urbanisé à vocation résidentielle

	2000-2009	2009-2015	2015-2020
CC Lacq-Orthez	5,4	10,6	10
Pyrénées Atlantiques	11,3	19,4	26,2

SOURCE : OCS, NAFU

Surface consommée pour l'habitat entre 2013 et 2023 (analyse PC)

Secteurs	Surface consommée
Arthez	32 ha
Artix	49 ha
Monein	40 ha
Mourenx	25 ha
Orthez	90 ha
CC Lacq-Orthez	235 ha

SOURCE : BE TOPONYMY, 2024

1.5 SYNTHÈSE

- **Un modèle d'aménagement basé sur l'accueil de population via la production de maisons individuelles qui défavorise l'armature territoriale.**
- **Un modèle de développement qui reste monotypé et consommateur d'espace :**
 - **Une production de logements essentiellement portée par des particuliers qui font construire leur logement et qui se fait en dehors des enveloppes bâties, avec seulement 1/6 des logements construits au sein d'opérations d'ensembles (lotissements) et 65 % de la construction produite en diffus ;**
 - **¾ des projets de construction réalisés sur des parcelles de plus de 1 000 m².**
- **Des constructions standardisées en extension du tissu existant qui manquent de réflexion sur l'intégration urbaine et paysagère et contribuent à la banalisation du paysage.**

2. ANALYSE DE LA DEMANDE : CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

2.1. CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

2.1.1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ATONE QUI LAISSE APPARAÎTRE DES DISPARITÉS

En 2020, selon l'INSEE, le territoire de Lacq Orthez comptait 52 674 habitants.

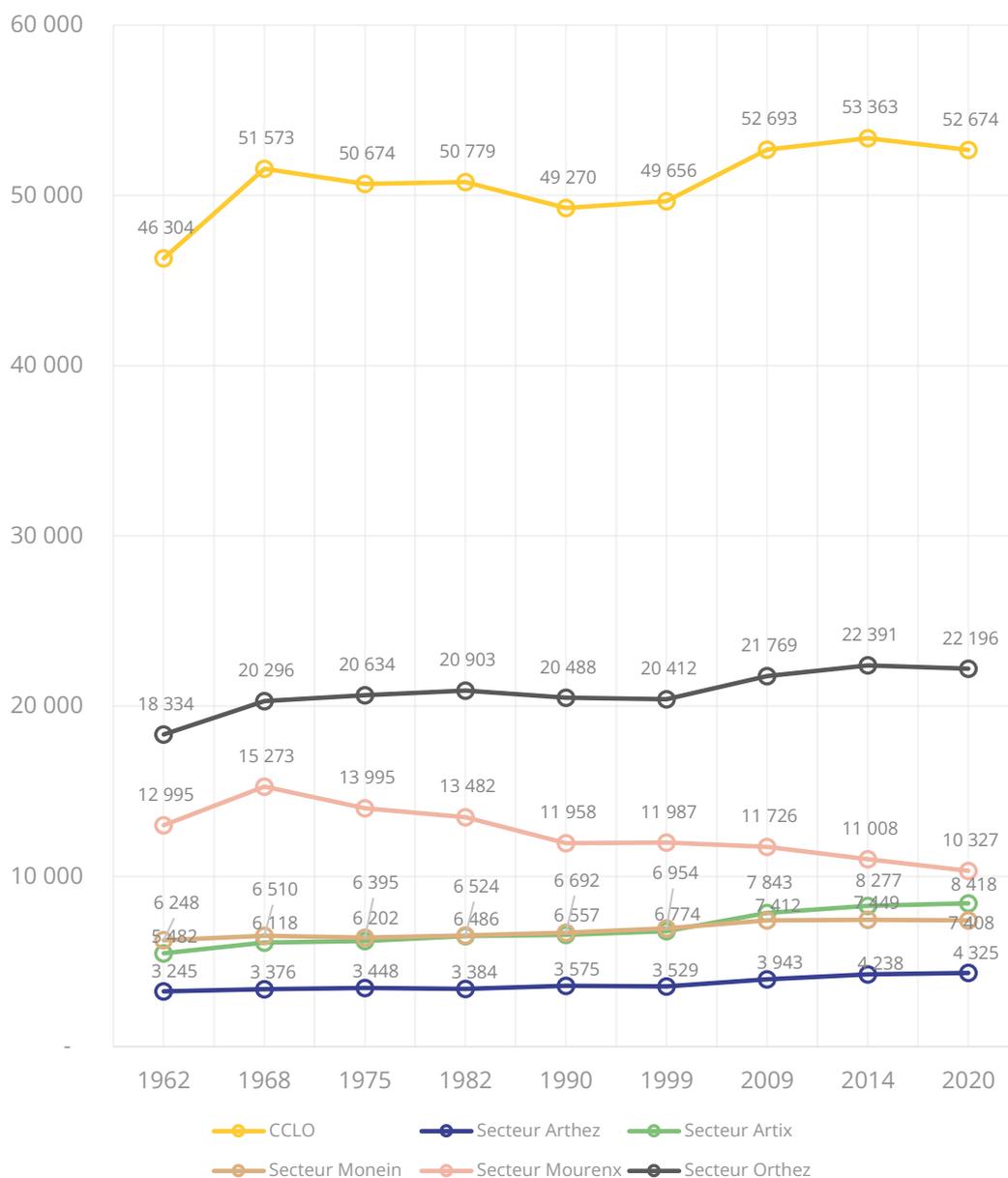
Après avoir connu un pic légèrement au-delà de 53 000 habitants au milieu de la décennie, la population a fini par retrouver son niveau de 2009. Dans le même temps, la population du département a observé une croissance linéaire, portée par la dynamique littorale (+ 0,07 % / an en Béarn sur la période 2014/2020 contre + 1 % au Pays basque).

On observe des disparités au sein du territoire :

- À l'échelle des secteurs :
 - Les secteurs d'Orthez et plus encore d'Artix et d'Arthez, voient leur population augmenter le plus rapidement,
 - Le secteur de Mourenx perd de la population à un rythme rapide et continu,
 - Le secteur de Monein en perd légèrement.
- A l'échelle des polarités structurant les secteurs :
 - La population de Mourenx diminue sur la décennie observée,
 - Artix, Monein et Orthez connaissent des reculs récents,
 - Arthez-de-Béarn gagne en continu sur la décennie.

Globalement, toutes les polarités du territoire connaissent une perte de population sur la période 2014-2020.

Évolution de la population de 1962 à nos jours à l'échelle de la CC Lacq-Orthez et des secteurs PLH



SOURCE : INSEE, RP 2020

Note d'analyse juin 2023 : Exode urbain : vers une timide mise au vert, France Stratégie et DATAR - Région Nouvelle-Aquitaine (Coline BOUVARD et Olivier Bouba-Olga)

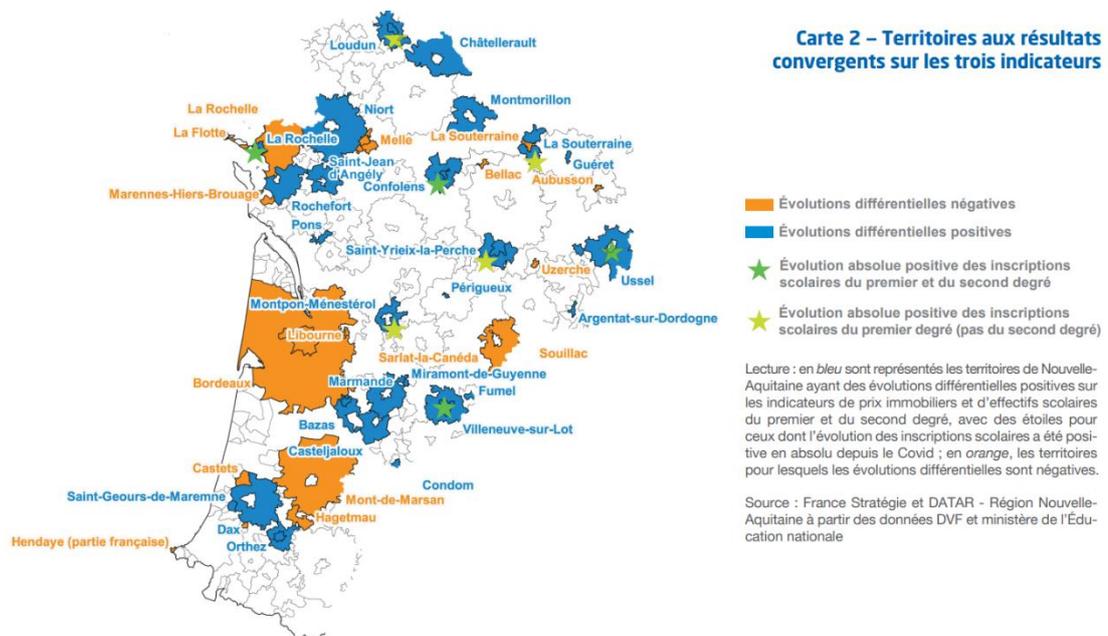
Cette note tente d'évaluer les migrations résidentielles récentes vers les petites et moyennes villes dans le contexte post-COVID, à partir de données complémentaires au recensement de la population de l'INSEE, dont les chiffres plus actuels ne peuvent pas encore être publiés. L'analyse se base sur la comparaison de trois variables entre une période avant COVID (2017-2019) et une période post COVID (2020-2022) :

- Evolution des inscriptions scolaires dans le premier degré, c'est-à-dire à l'école maternelle et élémentaire (données issues du ministère de l'Education nationale),
- Evolution des inscriptions dans le second degré, du collège au lycée (même source),
- Taux de croissance des prix d'un bien immobilier type, soit une maison de quatre pièces principales (d'après les données DVF + du Cerema).

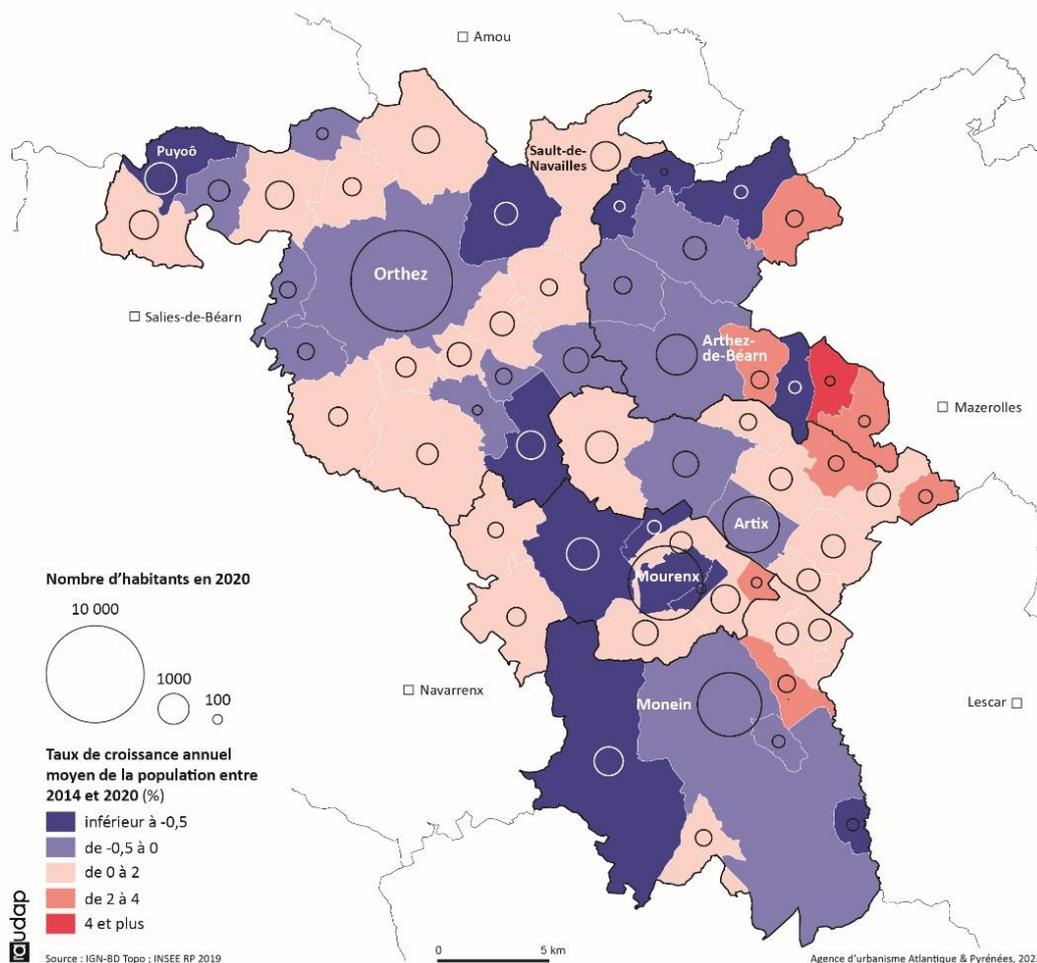
La ville d'Orthez est mentionnée comme un des 30 pôles ou couronnes sur les 212 qui composent la région Nouvelle-Aquitaine, connaissant une évolution différentielle des trois indicateurs.

Ces résultats vont dans le sens des signaux faibles de dynamiques récentes dans le secteur d'Orthez observées par les élus du territoire.

Territoires aux résultats convergents sur les trois indicateurs issus de la note d'analyse mentionnée



Population 2020 et évolution 2014-2020



Évolution démographique entre 2009 et 2014 et 2014 et 2020 par secteurs et polarités

	Population			Taux de croissance annuel moyen	
	2009	2014	2020	2009 - 2014	2014 - 2020
Pyrénées-Atlantiques	650 356	667 249	687 240	0,51 %	0,49 %
CC Lacq-Orthez	52 693	53 363	52 674	0,25 %	-0,22 %
Secteur Arthez	3 943	4 238	4 325	1,45 %	0,34 %
Arthez-de-Béarn	1 759	1 842	1 829	0,93 %	-0,12 %
Secteur Artix	7 843	8 277	8 418	1,08 %	0,28 %
Artix	3 412	3 504	3 434	0,53 %	-0,34 %
Secteur Monein	7 412	7 449	7 408	0,10 %	-0,09 %
Monein	4 523	4 489	4 417	-0,15 %	-0,27 %
Secteur Mourenx	11 726	11 008	10 327	-1,26 %	-1,06 %
Mourenx	7 237	6 653	5 903	-1,67 %	-1,97 %
Secteur Orthez	21 769	22 391	22 196	0,57 %	-0,15 %
Orthez	10 647	10 722	10 466	0,14 %	-0,40 %

SOURCE : INSEE RP 2009, 2014 ET 2020

2.1.2. DES SOLDES MIGRATOIRE ET NATUREL NÉGATIFS

Au cours de la période récente, entre 2014 et 2020, les comparaisons pour le territoire de Lacq-Orthez des arrivées versus les départs et des naissances versus les décès sont toutes les deux négatives.

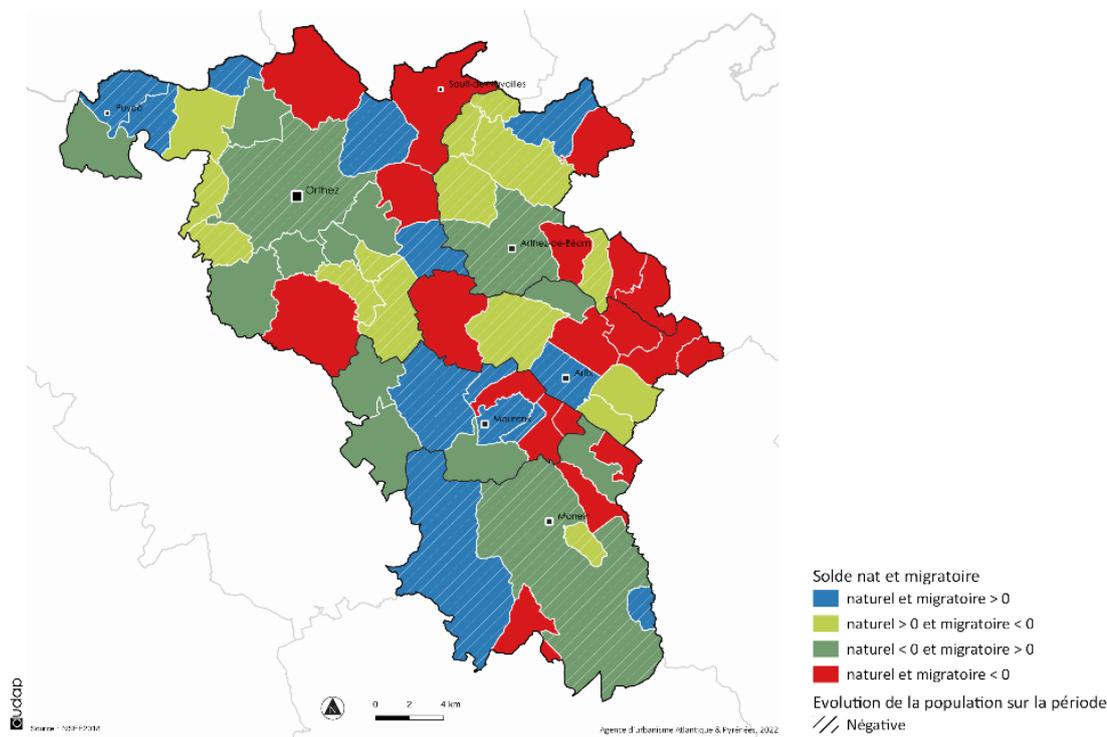
Le territoire perd de la population tant sur l'aspect migratoire (-34 habitants en moyenne par an) que naturel (-81 habitants en moyenne par an).

De manière générale, en Béarn comme dans le département des Pyrénées-Atlantiques, la dynamique d'arrivées de population participe à minimiser l'impact négatif du solde naturel dans les secteurs d'Arthez, d'Artix, d'Orthez et de Monein.

Le secteur de Mourenx se singularise par un solde migratoire négatif conséquent (-95 habitants en moyenne par an). Le solde naturel y est aussi négatif, comme pour les secteurs de Monein et Orthez. Ceux d'Arthez et Artix gagnent de la population sur les deux aspects.

Toutes les polarités présentent un solde naturel négatif, reflétant le vieillissement de la population de ces localités, et la dynamique d'installation des jeunes ménages à leurs périphéries.

Catégorisation des communes selon les évolutions du solde naturel et du solde migratoire apparent entre 2014 et 2020



Contribution du solde naturel et du solde migratoire apparent entre 2009 et 2014 et 2014 et 2020 à la croissance démographique

	Solde Naturel		Solde migratoire	
	2009 - 2014	2014 - 2020	2009 - 2014	2014 - 2020
Pyrénées-Atlantiques	-0,01 %	-0,15 %	0,53 %	0,64 %
CC Lacq-Orthez	0,06 %	-0,15 %	0,19 %	-0,06 %
Secteur Arthez	0,15 %	0,08 %	1,3 %	0,26 %
Arthez-de-Béarn	0,1 %	-0,33 %	0,83 %	0,21 %
Secteur Artix	0,41 %	0,25 %	0,67 %	0,03 %
Artix	0,05 %	-0,09 %	0,48 %	-0,25 %
Secteur Monein	-0,08 %	-0,22 %	0,18 %	0,13 %
Monein	-0,29 %	-0,49 %	0,14 %	0,22 %
Secteur Mourenx	0,19 %	-0,18 %	-1,44 %	-0,88 %
Mourenx	0,31 %	-0,29 %	-1,98 %	-1,69 %
Secteur Orthez	-0,09 %	-0,32 %	0,66 %	0,17 %
Orthez	-0,36 %	-0,58 %	0,5 %	0,18 %

SOURCE : INSEE RP 2009, 2014 ET 2020

2.1.3. UNE POPULATION ÂGÉE ET VIEILLISSANTE

A l'image du département des Pyrénées-Atlantiques, la population du territoire de Lacq-Orthez est âgée et vieillissante :

- On y compte 7 jeunes de moins de 20 ans pour 10 personnes de plus de 60 ans,
- Les plus de 80 ans représentent 50 % de la classe 60 à 79 ans.

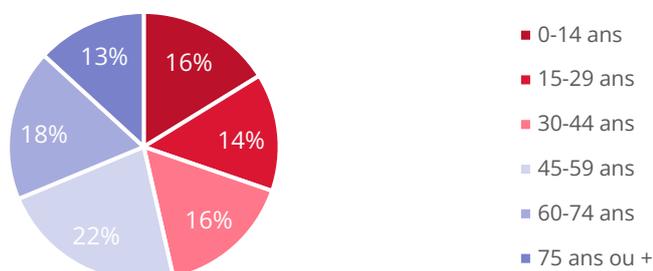
Cette situation a tendance à se confirmer dans le temps. Entre 2008 et 2019, les effectifs des classes d'âge de plus de 45 ans ont toutes augmenté, d'autant plus pour les plus âgées d'entre-elles. A l'inverse, toutes les classes d'âge les plus jeunes sont en recul, particulièrement pour les 30-44 ans.

A l'échelle des secteurs, une différence Est-Ouest apparaît :

- ceux d'Arthez et Artix sont les plus "jeunes",
- ceux de Mourenx et Orthez les plus "âgés".

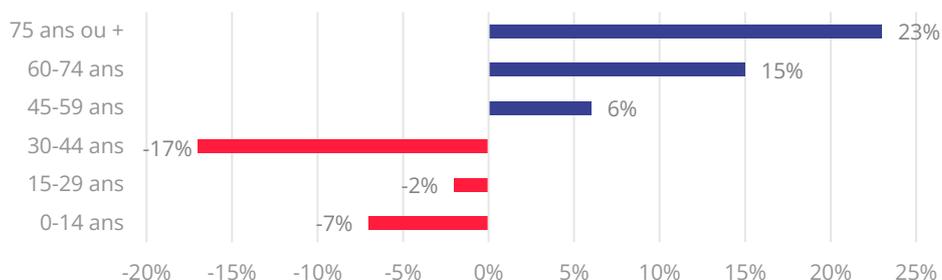
Aussi, les polarités sont systématiquement plus âgées que leurs secteurs, traduisant la périurbanisation des jeunes ménages.

Part de la population de Lacq-Orthez par classes d'âge en 2019



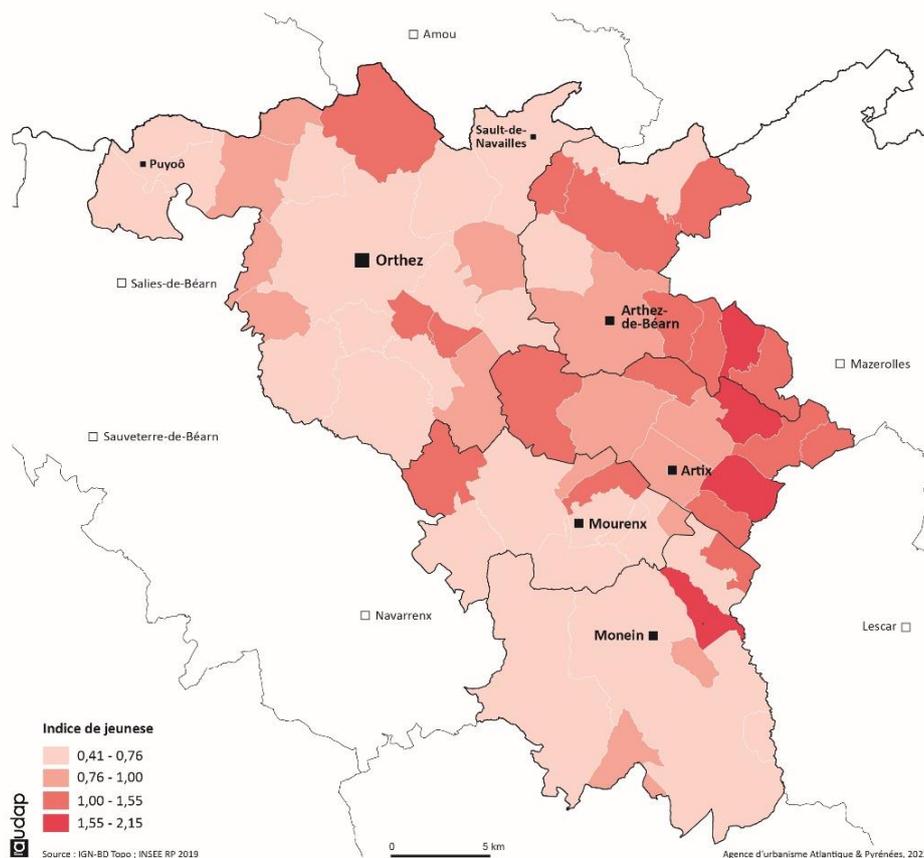
SOURCE : INSEE RP 2019

Évolution de la population par classes d'âge de Lacq-Orthez entre 2008 et 2019



SOURCE : INSEE RP 2008 ET 2019

Indice de jeunesse en 2019



Indice de jeunesse et indice de grand vieillissement en 2019

	Indice de jeunesse (- 20 ans / 60 ans et +)	Indice de grand vieillissement (80 ans et + / 65-79 ans)
Pyrénées-Atlantiques	0,72	0,5
CC Lacq-Orthez	0,73	0,55
Secteur Arthez	0,94	0,44
<i>Arthez-de-Béarn</i>	<i>0,81</i>	<i>0,49</i>
Secteur Artix	1,03	0,52
<i>Artix</i>	<i>0,79</i>	<i>0,62</i>
Secteur Monein	0,73	0,58
<i>Monein</i>	<i>0,68</i>	<i>0,68</i>
Secteur Mourenx	0,65	0,62
<i>Mourenx</i>	<i>0,63</i>	<i>0,69</i>
Secteur Orthez	0,65	0,52
<i>Orthez</i>	<i>0,54</i>	<i>0,66</i>

SOURCE : RP 2019, INSEE

Clé de lecture : Quand l'indice de jeunesse dépasse 1 cela signifie que la population jeune (- 20 ans) est supérieure à celle qui est âgée (60 ans et plus). Quand l'indice de grand vieillissement dépasse 1 cela signifie que la population des personnes très âgées (80 ans et plus) est supérieure à celle des jeunes séniors (65 à 79 ans).

2.1.4. DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS PETITS

Fait sociétal, la taille moyenne des ménages se réduit à mesure du temps. Décohabitation des générations, autonomie des plus jeunes, maintien à domicile des plus âgés, séparation des couples, célibat... autant de causes qui expliquent cette dynamique.

Lacq-Orthez n'échappe pas à cette tendance : de 3,7 personnes en moyenne par ménage en 1968, les 23 742 ménages du territoire comptent, en 2019, **2,2 individus en moyenne**.

Les secteurs et polarités identifiés comme les plus âgés (Mourenx et Orthez) comptent les ménages les plus petits. Hors des polarités, les ménages, davantage composés de familles, ont des effectifs plus importants.

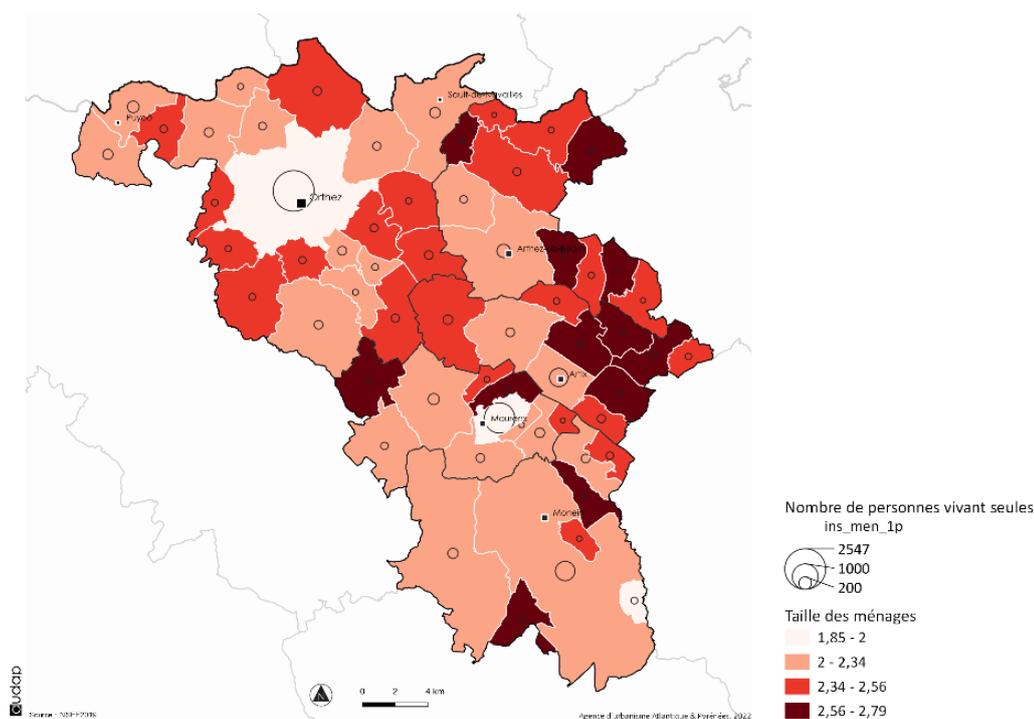
Ces mêmes dynamiques sont traduites par la part des ménages d'une personne :

- 26 à 28 % dans le secteur d'Arthez, Artix et Monein,
- 37 à 38 % dans ceux de Mourenx et Orthez.

Là aussi, les polarités se distinguent par une part plus importante des personnes seules que leur propre secteur. Dans le temps, cette dynamique se confirme : **la part de ménages d'une personne passant de 28 % en 2008 à 34 % en 2019**.

Enfin, concernant les **familles monoparentales**, si la répartition est relativement homogène sur le territoire de Lacq Orthez, leur nombre **augmente dans le temps**, confirmant le **besoin en logements plus petits**.

Taille moyenne des ménages en 2019



Taille moyenne comparée des ménages en 2008 et 2019

	Nombre de ménages	Taille moyenne des ménages	
		2008	2019
Pyrénées-Atlantiques	323 684	2,2	2,1
CC Lacq-Orthez	23 742	2,3	2,2
Secteur Arthez	1 799	2,5	2,4
<i>Arthez-de-Béarn</i>	780	2,4	2,3
Secteur Artix	3 474	2,6	2,4
<i>Artix</i>	1 514	2,4	2,2
Secteur Monein	3 208	2,5	2,3
<i>Monein</i>	1 937	2,5	2,2
Secteur Mourenx	4 948	2,3	2,1
<i>Mourenx</i>	3 037	2,1	1,9
Secteur Orthez	10 312	2,2	2,1
<i>Orthez</i>	5 388	2	1,9

SOURCE : INSEE RP 2008 ET 2019

Tableau : Effectif et part des personnes seules et des familles monoparentales en 2019

	Personnes seules		Familles monoparentales	
	Nombre	Part des ménages	Nombre	Part des ménages
Pyrénées-Atlantiques	128 363	40 %	29 436	9 %
CC Lacq-Orthez	8 007	34 %	2 221	9 %
Secteur Arthez	469	26 %	156	9 %
<i>Arthez-de-Béarn</i>	235	30 %	55	7 %
Secteur Artix	932	27 %	250	7 %
<i>Artix</i>	492	32 %	133	9 %
Secteur Monein	892	28 %	330	10 %
<i>Monein</i>	555	29 %	207	11 %
Secteur Mourenx	1 885	38 %	499	10 %
<i>Mourenx</i>	1 407	46 %	379	12 %
Secteur Orthez	3 828	37 %	986	10 %
<i>Orthez</i>	2 547	47 %	546	10 %

SOURCE : RP 2019, INSEE

2.2. CONTEXTE ÉCONOMIQUE



2.2.1. UN REcul DE L'EMPLOI DEPUIS LA CRISE DE 2008 MAIS DES DYNAMIQUES EN COURS ET À VENIR TRÈS POSITIVES

L'emploi sur le territoire de Lacq-Orthez a connu une certaine déprise au cours de la dernière décennie. En 2019, on compte 20 279 emplois dans la communauté de Communes, soit un recul de 5,5 % du nombre total d'emplois depuis 2008.

Pour autant, avec 96,9 emplois pour 100 actifs occupés, le territoire reste un bassin d'emploi important. Le projet de développement du bassin de Lacq ouvre des perspectives qui devraient permettre d'inverser ces tendances dans les prochaines années avec un potentiel de 1 600 créations d'emplois directs à court terme.

L'industrie, marqueur fort du territoire, occupe une part de moins en moins importante (20 % des emplois en 2019, contre 26 % en 2008), renforçant la place des activités de commerces, transports et services (+ 5 points, pour atteindre 39 %).

La situation est très contrastée entre les secteurs :

- Arthez gagne plus de 20 % d'emplois, mais présente le plus fort déficit en termes de ratio emplois / actifs occupés (moins d'un emploi pour deux actifs occupés),
- Orthez et Monein, sont à l'équilibre légèrement en décroissance,
- Artix et plus encore Mourenx, qui ont les ratios emplois / actifs les plus élevés, sont en fort recul en termes d'emplois sur la période (-8,9 % et -15,7 %).

Si les polarités demeurent des lieux d'emplois privilégiés (indice de concentration de l'emploi généralement plus forts que dans leurs secteurs), elles suivent des tendances moins bonnes que leur secteur, confirmant la **dynamique à la périurbanisation des lieux de résidence et d'emplois**.

Le nombre d'emplois :

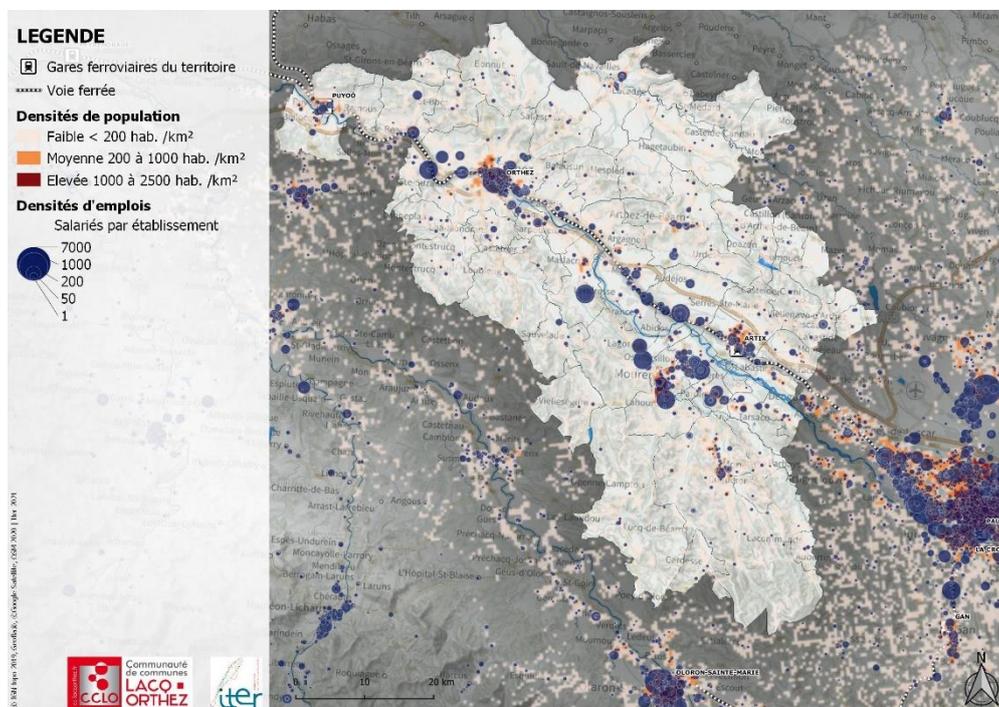
- Augmente moins fortement à Arthez-de-Béarn que dans son secteur,
- Diminue plus fortement à Artix, Orthez et Monein (dans des proportions 2 à 10 fois plus fortes)
- Diminue moins fortement dans la polarité de Mourenx que dans son secteur

Le développement économique du bassin de Lacq, des perspectives très favorables

Le bassin de Lacq connaît des perspectives de développement économiques très favorables d'ici 2030 comprenant 6 projets majeurs, représentant 2,29 MD € d'investissement et la création de 1 610 emplois :

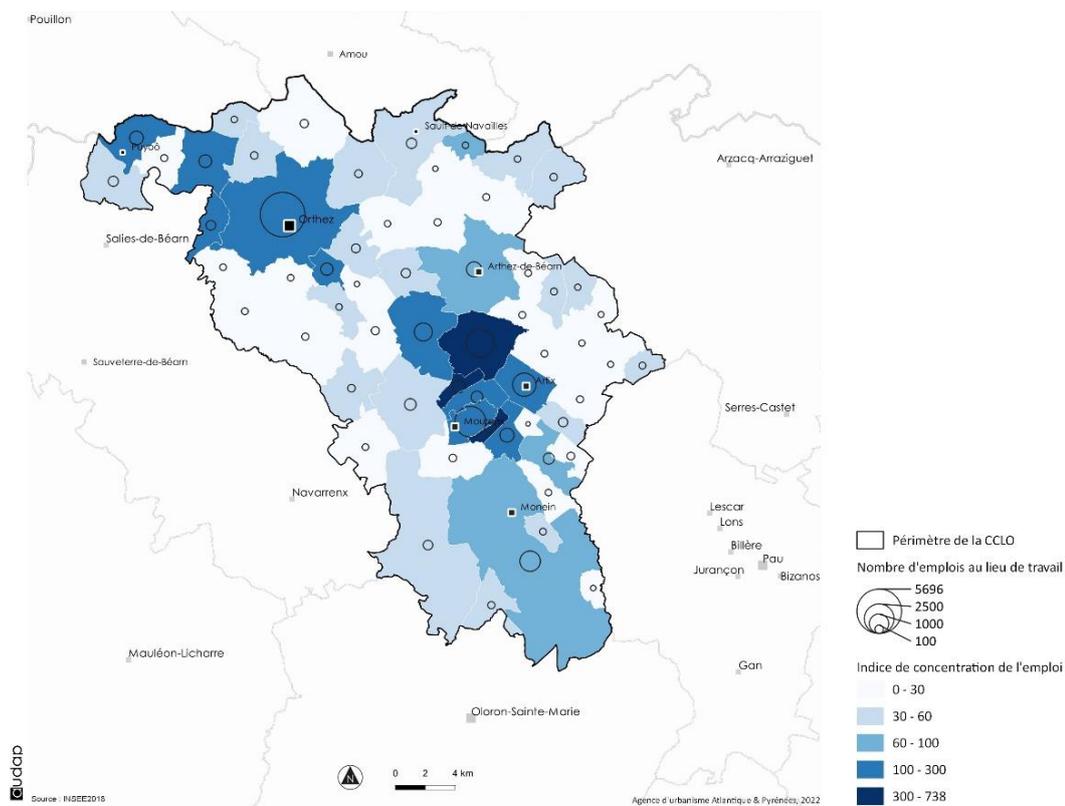
- Carester : recyclage d'aimants pour production de terres rares et unités de séparation et purification de terres rares : + 200 emplois
- Elyse Energie
- [eM-Lacq] : unité de production d'e-methanol : + 60 emplois
- [BioJet] : première unité commerciale française de e-biocarburant : 700 emplois
- Nacre : production de bioéthanol avancé : + 50 emplois
- Toray CFE : Réalisation d'une nouvelle ligne de production de fibres de carbone premium : +50 emplois
- Alpha Chitin : Réalisation d'une nouvelle ligne de production de fibres de carbone premium : +250 emplois
- Lidl : Création d'une direction régionale et une base logistique sur 30 ha - Mise en service en 2025 : +300 emplois.

Nombre de salariés par établissements



© IGN TOPO 2019, GEOFLA®, ©GOOGLE SATELLITE, OSM 2020 - ITER 2021

Indice de concentration de l'emploi en 2019

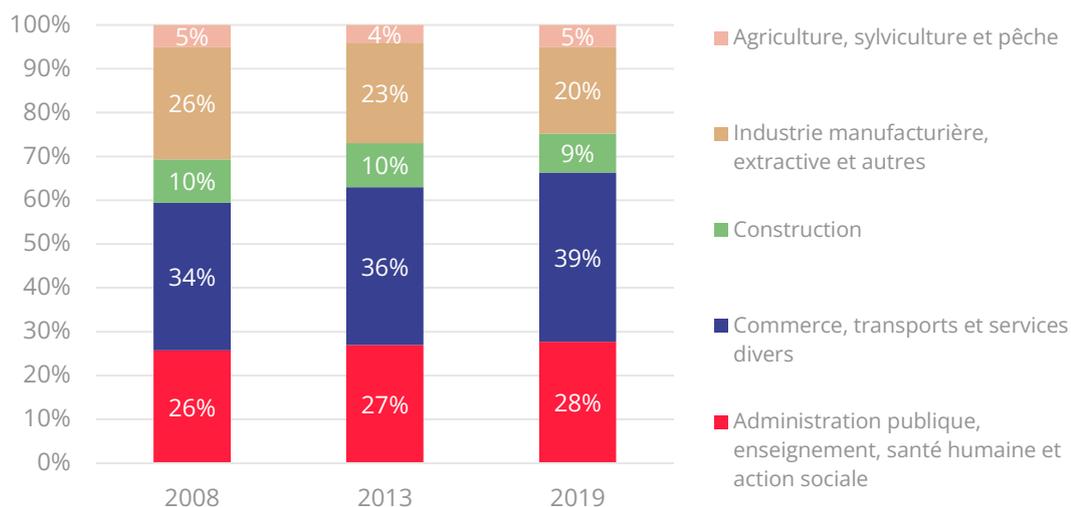


Nombre d'emplois, évolution de l'emploi et indice de concentration de l'emploi

	Nombre d'emplois en 2019	Indice de concentration de l'emploi en 2019	Taux de variation de l'emploi 2008 - 2019
Pyrénées-Atlantiques	277 210	99,8	4,5 %
CC Lacq-Orthez	20 279	96,9	-5,5 %
Secteur Arthez	902	48,3	20,1 %
Arthez-de-Béarn	550	70,8	15,1 %
Secteur Artix	4 951	137,0	-8,9 %
Artix	1 514	113,5	-19,5 %
Secteur Monein	1 734	54,4	-1,8 %
Monein	1 133	60,6	-6,6 %
Secteur Mourenx	4 481	116,0	-15,7 %
Mourenx	2 705	135,7	-11,8 %
Secteur Orthez	8 211	97,9	0,3 %
Orthez	5 696	154,1	-3,3 %

SOURCE : INSEE RP 2008 ET 2019

Évolution des effectifs par secteurs d'activité



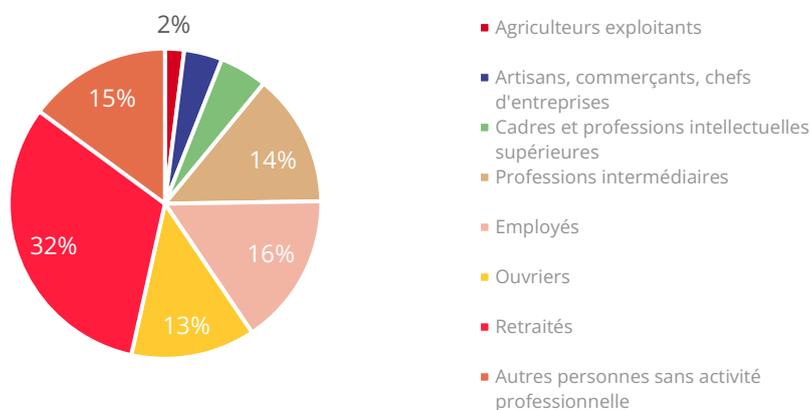
SOURCE : INSEE RP 2019

Nombre d'emplois par secteurs d'activité en 2008, 2013 et 2019

	Agriculture, sylviculture et pêche	Industrie manufacturière, extractive et autres	Construction	Commerce, transports et services divers	Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale
2019	971	3 987	1 791	7 831	5 700
2013	889	4 848	2 146	7 503	5 640
2008	1 074	5 493	2 102	7 259	5 525

SOURCE : INSEE RP 2019

Part des professions et catégories sociales en 2019



SOURCE : INSEE RP 2019

2.2.2. UN CHÔMAGE DES PLUS JEUNES IMPORTANT

Selon l'INSEE, le taux de chômage de Lacq-Orthez en 2019 est légèrement supérieur à la moyenne départementale (12 % contre 11,5 %) mais bien plus marqué pour la tranche d'âge des plus jeunes (+ 4 points chez les 15-24 ans).

Les situations sont contrastées au sein du territoire :

- Les secteurs de Mourenx et Orthez cumulent des taux de chômage d'ensemble et pour les plus jeunes élevés,
- Les secteurs d'Artix et Monein présentent des taux de chômage inférieurs à la moyenne départementale mais ont des taux élevés chez les plus jeunes,
- Le secteur d'Arthez est le seul à s'inscrire en deçà des deux moyennes.

La polarité d'Arthez est également la seule à connaître un chômage moins marqué que son secteur sur les deux indicateurs analysés.

Selon les données Pôle Emploi de décembre 2022, le nombre de demandeurs d'emploi sur le territoire de Lacq-Orthez est de 3 910, en baisse de près de 2 % sur un an. Les données Pôle Emploi confirment que les moins de 26 ans sont plus touchés puisqu'ils représentent près de 15 % des demandeurs d'emploi de Lacq-Orthez contre 13,5 à l'échelle des Pyrénées-Atlantiques.

A l'échelle de la zone d'emploi de Pau (à laquelle Lacq-Orthez appartient), le taux de chômage est de 5,8 %, soit un taux de chômage proche du plein emploi. En conséquence, toute chose étant égale par ailleurs, toute nouvelle création d'emploi de Lacq-Orthez signifie qu'il faudra potentiellement accueillir un nouvel habitant dans le territoire (voire plus selon la composition de son ménage).

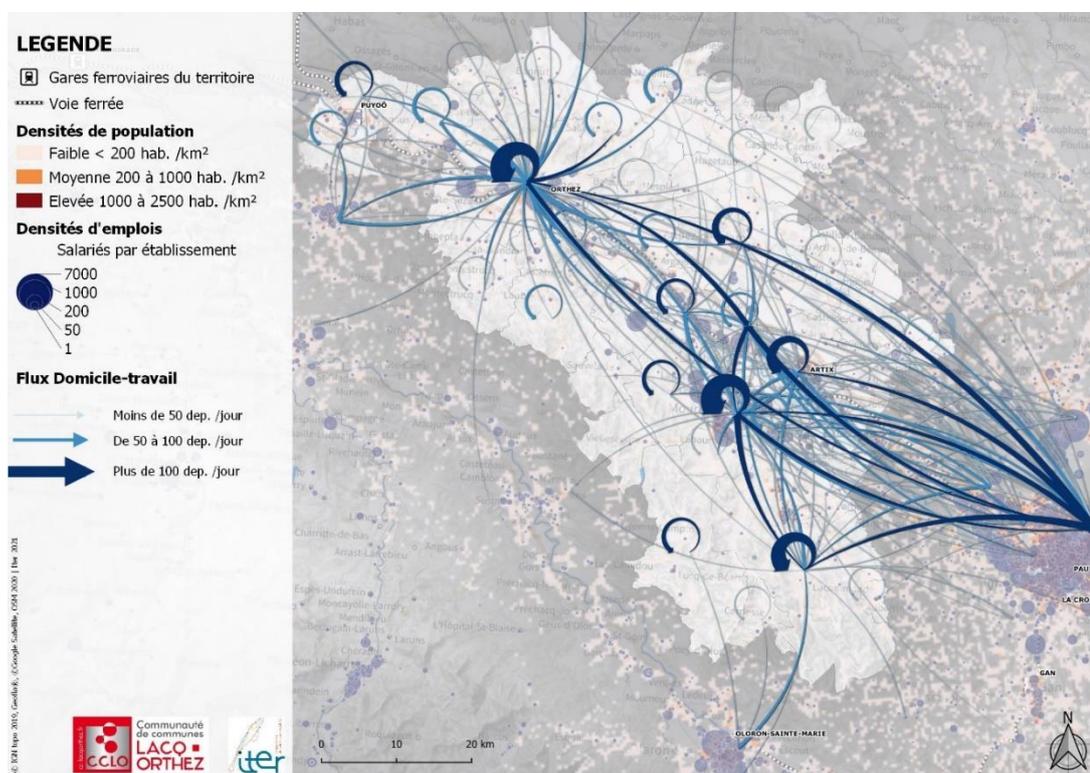
2.2.3. MOBILITÉ ET EMPLOI



Abordés par le prisme des déplacements domicile-travail, l'analyse des mobilités fait apparaître les liens forts qui unissent le territoire de Lacq-Orthez à l'Agglomération paloise. Les échanges avec les autres territoires sont bien plus limités et généralement circonscrits à des relations de proximité : Monein avec Oloron-Sainte-Marie, Orthez avec Puyoô et Salies-de-Béarn.

A l'échelle du territoire, chacune des polarités, principaux lieux d'emplois, génèrent des déplacements à l'échelle de son bassin et avec les autres polarités.

Flux domicile travail (tous flux)



© IGN TOPO 2019, GEOGLA®, ©GOOGLE SATELLITE, OSM 2020 - ITER 2021

Comme dans nombre de territoires comparables, les pratiques de mobilités s'organisent essentiellement autour de l'usage de la voiture individuelle :

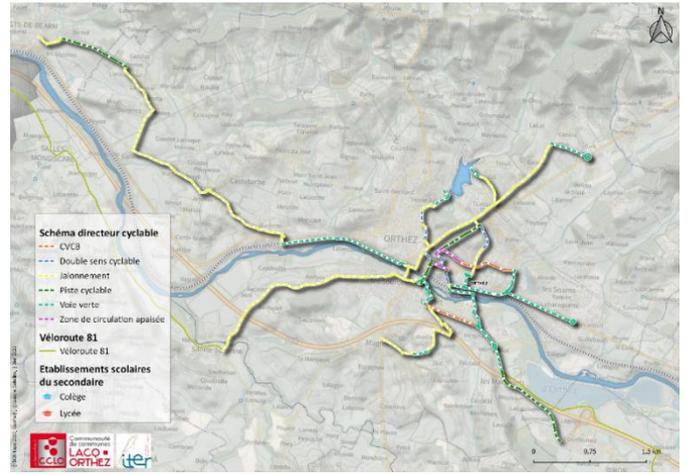
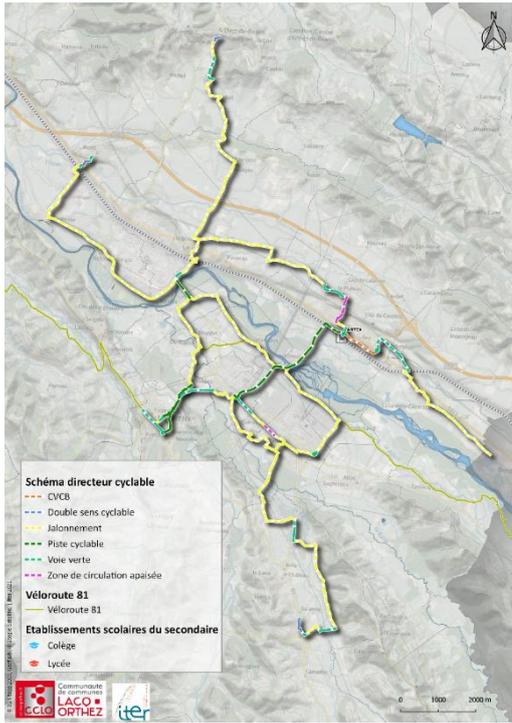
- 88,7 % de recours à la voiture,
- 90,6 % de ménages motorisés.

Pour rappel, la distance moyenne pour rejoindre son lieu d'emploi est de 14,8 km. La dépense moyenne de carburant pour la mobilité quotidienne est de 1 730 euros/an pour la communauté de communes Lacq-Orthez (source : GÉODIP, ONPE).

Pour autant, différentes solutions alternatives sont déployées, notamment en matière de transports en commun même si seulement 1,6% des déplacements domicile-travail sont réalisés en transport en commun en 2018 contre 15,2% en France.

- Des services ferroviaires, opérés par la Région, sur les lignes Bordeaux-Tarbes (L52), Bayonne- Tarbes (L53), Bordeaux-Pau-Tarbes (TGV) et Hendaye-Toulouse (Intercités) qui disposent d'un tronçon commun sur le territoire. Les dessertes TGV et Intercités sont disponibles en gare d'Orthez. Seuls les services TER marquent l'arrêt à Puyoô et Artix. Une quinzaine de services sont disponibles pour rejoindre Pau autour d'une grille horaire favorisant le sens ouest-est le matin et est-ouest le soir (davantage de services pour accéder au territoire de la CC Lacq-Orthez depuis Pau que pour s'y rendre : 5 départs de Pau contre 2 d'Artix avant 7h30 et 4 départs après 17h de Pau contre 6 d'Artix).
- Des services de car, opérés par la Région. 3 lignes relient Pau à Monein (ligne 521 - 3 services), Mourenx (522 - 11 dont 6 depuis Artix uniquement) et Orthez (520 - 6). 16 communes sont desservies. Une ligne Orthez-St Palais avec desserte de la Virginie à Orthez.
- Un service de transports à la demande, opéré par la CC Lacq-Orthez par délégation de la Région. La prise en charge est proposée sur l'ensemble des communes (240 points) pour rejoindre plus de 40 points de destinations réparties sur huit communes (Orthez, Artix, Monein, Mourenx, Arthez-de-Béarn, Puyoô, Lagor et Sault-de-Navailles). Le service est ouvert du lundi au samedi à tous et il est adapté aux personnes âgées, à mobilité réduite ou en recherche d'emploi qui peuvent bénéficier de facilités supplémentaires telle que la prise en charge en porte à porte. Ce service représente près de 10 000 trajets/an. Il permet également l'intermodalité avec les lignes interurbaines de la Région.
- Les services de transport scolaires, opérés par la Région, qui peuvent être empruntés par des adultes sous conditions.

La communauté de communes de Lacq-Orthez s'investit également sur les politiques de mobilités actives. En 2021, elle a adopté un plan de mobilité simplifié afin de développer des alternatives à la voiture solo et développer des actions d'animation et d'information pour accompagner au changement de pratiques. Dans ce cadre, un schéma vélo a été voté en 2022 fixant l'objectif de créer 86 km d'itinéraires cyclables dont 22 kms en site propre dans les 10 prochaines années qui devraient desservir l'ensemble des gares, collèges et lycées du territoire et desservir 1/3 des habitants du territoire. Deux secteurs ont été arrêtés pour retenir des itinéraires structurants pour les déplacements du quotidien.



©IGN TOPO 2019, GEOFLA®, © GOOGLE SATELLITE, ITER 2022

©IGN TOPO 2019, GEOFLA®, © GOOGLE SATELLITE, ITER 2021

Taux de motorisation, nombre moyen de voitures par ménage en 2019

	Taux de motorisation (part des ménages ayant au moins une voiture)	Nombre moyen de voitures par ménage	Part des ménages de plus de 2 adultes multi-motorisés
Pyrénées-Atlantiques	88,1 %	1,35	68,6 %
CC Lacq-Orthez	90,6 %	1,47	72 %
Secteur Arthez	96,2 %	1,67	79,5 %
Arthez-de-Béarn	95,7 %	1,61	78,4 %
Secteur Artix	93,8 %	1,63	77,9 %
Artix	90,7 %	1,44	70 %
Secteur Monein	93,6 %	1,63	78,7 %
Monein	92,5 %	1,6	79,8 %
Secteur Mourenx	87,3 %	1,37	66,8 %
Mourenx	82,3 %	1,16	55,8 %
Secteur Orthez	89,2 %	1,39	68,1 %
Orthez	84,4 %	1,18	58,4 %

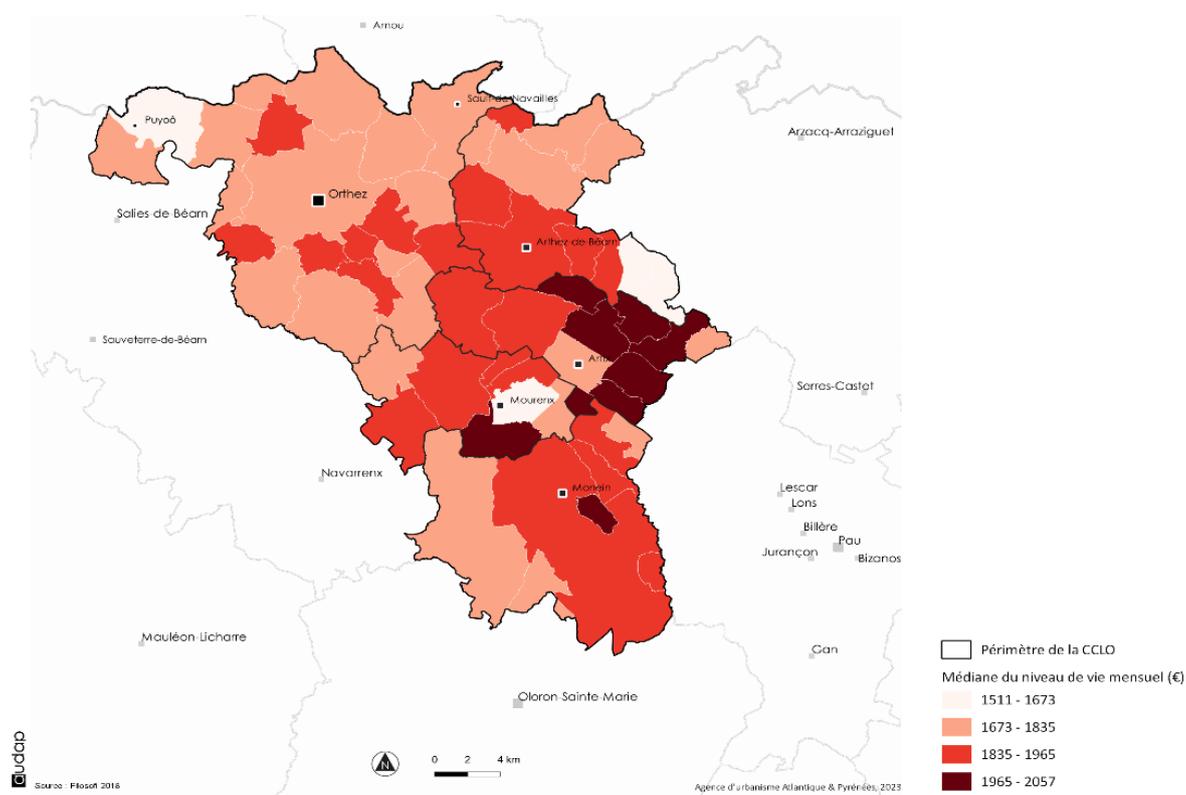
SOURCE : INSEE RP 2019

2.2.4. DES REVENUS GLOBALEMENT INFÉRIEURS À LA MOYENNE DÉPARTEMENTALE

Les revenus des ménages s'inscrivent légèrement en dessous de la moyenne départementale (- 2,5 %) et s'établissent à 21 550 € / an (1 796 € / mois) en 2019.

Quatre des cinq secteurs se tiennent entre 21 000 et 23 000 € / an et ont un taux de croissance supérieur à la moyenne départementale. Le secteur de Mourenx se distingue par un montant très inférieur à la moyenne de la CC Lacq-Orthez (18 130 € soit 16 % de moins) et une progression plus faible que dans le département.

Revenu médian mensuel en 2019

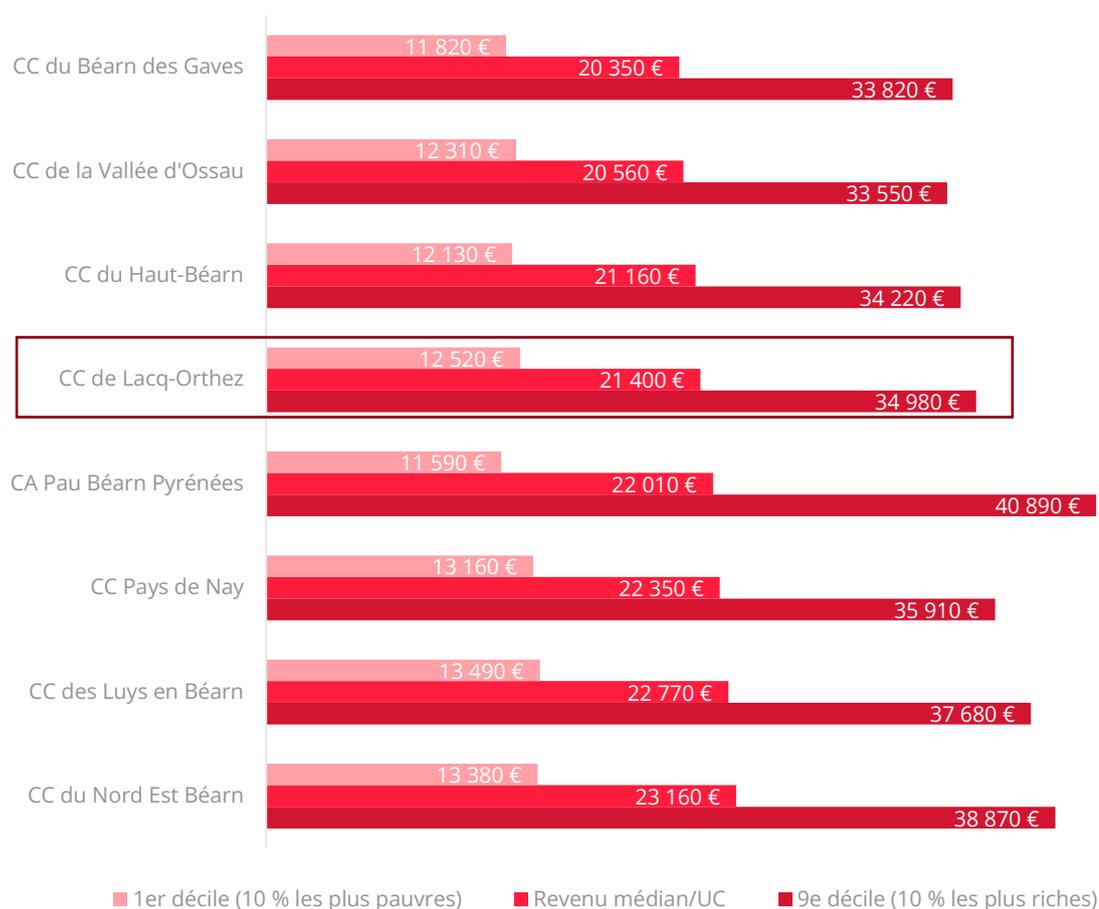


Niveau de vie médian en 2019 et évolution

	Niveau de vie médian / an (2019)	Taux d'évolution niveau de vie médian (2015 - 2019)
Pyrénées-Atlantiques	22 110 €	6,4%
CC Lacq-Orthez	21 550 €	6,9%
Arthez-de-Béarn	22 870 €	7,3%
Artix	22 020 €	6,8%
Monein	23 080 €	6,8%
Mourenx	18 130 €	6,1%
Orthez	21 020 €	6,6%

SOURCE : FILOSOFI, 2019

Revenus médians des CC du Béarn



SOURCE : FILOSOFI, 2019

2.2.5. UN TAUX DE PAUVRETÉ EN REcul SUR UN TERRITOIRE PLUS HOMOGENE QUE LE DEPARTEMENT

En 2019, 11,3 % des ménages de la CC Lacq-Orthez vivent sous le seuil de pauvreté*. Si ce taux est non négligeable, il est en recul par rapport à 2015 (12 % des ménages) et inférieur à la moyenne départementale où 12,1 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.

De la même manière, avec 42,4 % en 2020, le taux de couverture CAF de la CC Lacq-Orthez est inférieur de 3 points à celui des Pyrénées-Atlantiques. Le nombre d'allocataires CAF de la communauté de communes a peu progressé entre 2016 et 2020 (moins de 1 %), alors qu'on observe une évolution de +6 % à l'échelle départementale. Par ailleurs, on compte 947 allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA) en 2020, soit 30,3 allocataires pour 1 000 actifs (contre 37,2 dans le département).

Si les situations et dynamiques à l'échelle des secteurs sont relativement homogènes pour ce qui est des allocataires CAF (+/- 4 points autour de la moyenne pour ce qui est de leur part) et du rapport entre les plus riches et les plus pauvres, des disparités se font ailleurs :

- Les allocataires du RSA : les secteurs de Mourenx et Orthez en comptent respectivement 47,7 ‰ et 35,9 ‰ (contre 11 à 18 ‰ pour les autres secteurs de la CC Lacq-Orthez)
- Le taux de pauvreté : 19 % et 14 % pour les secteurs de Mourenx et Orthez contre 8 à 10 % pour ceux d'Artix et Monein.

A l'échelle des polarités :

- Mourenx qui a les parts de bénéficiaires du RSA et d'allocataires CAF les plus élevées et bien plus fort que son propre secteur, voit un recul des ménages touchant des allocations, comme Arthez et Monein qui connaissent ce même recul,
- Artix et plus encore Orthez, qui compte un fort taux d'allocataires du RSA, connaissent une augmentation des ménages aidés par la CAF.

**Le taux de pauvreté correspond à la proportion de personnes dont le revenu est inférieur au seuil de pauvreté, fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population. En 2019, il correspond à un revenu disponible de 1 140 euros par mois pour une personne vivant seule.*

Nombre d'allocataires CAF, taux de couverture et évolution des allocataires

	Nb d'allocataires CAF	Taux de couverture CAF	Taux évolution nb d'allocataires (2016-2020)
Pyrénées-Atlantiques	309 672	45,4 %	6,17 %
CC Lacq-Orthez	22 405	42,4 %	0,87 %
Secteur Arthez	1 811	41,8 %	0,44 %
<i>Arthez-de-Béarn</i>	766	41,7 %	-2,92 %
Secteur Artix	3 900	46,4 %	2,6 %
<i>Artix</i>	1627	47,5 %	2,39 %
Secteur Monein	2 830	38 %	1,25 %
<i>Monein</i>	1650	37,2 %	-3,79 %
Secteur Mourenx	4 721	44,9 %	-1,56 %
<i>Mourenx</i>	3133	51,2 %	-2,55 %
Secteur Orthez	9 143	41,4 %	1,4 %
<i>Orthez</i>	4495	43,4 %	3 %

SOURCE : CAF 2020

Nombre d'allocataires RSA et part des allocataires du RSA actif en 2020

	Nombre d'allocataires RSA	Part d'alloc. RSA actif (pour 1000)
Pyrénées-Atlantiques	15 372	37,2 ‰
CC Lacq-Orthez	947	30,3 ‰
Secteur Arthez	29	11 ‰
<i>Arthez-de-Béarn</i>	19	17 ‰
Secteur Artix	93	18,1 ‰
<i>Artix</i>	63	31,5 ‰
Secteur Monein	67	15 ‰
<i>Monein</i>	45	16,9 ‰
Secteur Mourenx	294	47,7 ‰
<i>Mourenx</i>	249	71,6 ‰
Secteur Orthez	464	35,9 ‰
<i>Orthez</i>	297	50,1 ‰

SOURCE : CAF 2020

Taux de pauvreté en 2019

	Taux de pauvreté	Rapport interdécile (D9 / D1)
Pyrénées-Atlantiques	12,1 %	3,1 %
CC Lacq-Orthez	11,3 %	2,7 %

Artix	10,0 %	2,6 %
Monein	8,0 %	2,7 %
Mourenx	19,0 %	2,7 %
Orthez	14,0 %	2,9 %

SOURCE : FILOSOFI, 2019

2.3. SYNTHÈSE

- **Un territoire à la croissance démographique atone liée à des soldes migratoires qui ne compensent plus le vieillissement de la population.**
- **Des dynamiques territoriales contrastées :**
 - **Une croissance démographique qui se maintient en périphérie du pôle palois, portée par des soldes naturels et migratoires positifs,**
 - **Un décrochage sur le reste du territoire et ce, particulièrement sur le secteur de Mourenx.**
- **Un bassin d'emploi dynamique avec un taux de concentration de l'emploi à l'équilibre.**
- **Le projet de développement du bassin de Lacq : des perspectives favorables avec la création de 1 600 emplois directs qui devraient permettre d'inverser la déprise économique subie suite à la crise de 2008.**
- **Malgré un profil qui reste familial, des évolutions sociétales qui impactent les besoins en habitat et qui se ressentent plus fortement au sein des polarités :**
 - **Un vieillissement de la population en corollaire de sa perte d'attractivité auprès des jeunes (31 % de plus de 60 ans et 13 % de plus de 75 ans),**
 - **Une augmentation importante des ménages d'une personne qui atteint 1/3 de la population (+5 points en 10 ans),**
 - **Près de 10 % des ménages sont des familles monoparentales (+2 points en 10 ans),**
 - **Baisse des couples avec enfants et stabilisation des couples sans enfants.**

3. L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

3.1. CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS



3.1.1. UNE CROISSANCE DES LOGEMENTS QUI RALENTIT, PRINCIPALEMENT PORTÉE PAR LES PHÉNOMÈNES DE DÉCOHABITATION

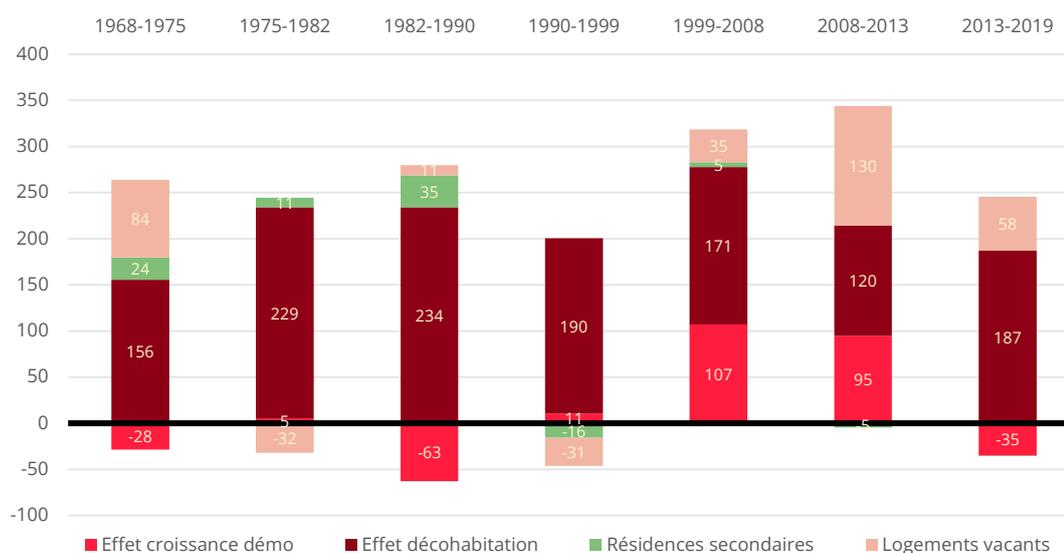
La population de Lacq-Orthez est restée relativement stable depuis les années 1970. Le nombre de ménages et donc celui des résidences principales a quant à lui augmenté de 74 % en raison de l'évolution des modes de vie (décohabitation, desserrement...). La décomposition de l'évolution du parc illustre ces dynamiques, avec une part largement majoritaire de l'augmentation du parc imputable à la décohabitation des ménages.

A l'instar de l'ensemble des territoires, la croissance du parc de logements de la CC Lacq-Orthez s'est ralentie sur la période récente, passant de 339 logements supplémentaires par an entre 2008 et 2013 à 212 logements par an entre 2013 et 2019.

Le taux d'évolution annuel du nombre de logements reste plus important sur les secteurs d'Artix et d'Arthez-de-Béarn bien que les deux polarités de secteur soient moins concernées par cette dynamique que le reste des communes.

Concernant la ville d'Orthez, le choix politique s'est porté sur l'objectif de lutter contre le logement vacant et dégradé en centre-ville et par conséquent une maîtrise de la construction neuve, garantissant un très bon lancement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain mise en œuvre sur le centre-ville.

Décomposition de l'évolution du parc depuis les années 1970 en nombre de logements/an



SOURCE : INSEE RP HISTORIQUE

Evolution du stock de logements entre 2008 et 2013 et 2013 et 2019

	Logements entre 2008 et 2013		Logements entre 2013 et 2019	
	Taux de croissance annuel moyen	Nombre de logements supplémentaires / an	Taux de croissance annuel moyen	Nombre de logements supplémentaires / an
Pyrénées-Atlantiques	1,67 %	6 100	1,26 %	4 973
CC Lacq-Orthez	1,36 %	339	0,8 %	212
Secteur Arthez	2,03 %	36	1,53 %	30
Arthez-de-Béarn	2,11%	17	1,01 %	9
Secteur Artix	1,82 %	61	1,09 %	40
Artix	1,28 %	20	0,38 %	6
Secteur Monein	1,58 %	52	0,91 %	32
Monein	1,38 %	28	0,78 %	17
Secteur Mourenx	0,36 %	20	0,26 %	14
Mourenx	0,1 %	3	-0,02 %	-1
Secteur Orthez	1,56 %	170	0,81 %	94
Orthez	1,7 %	97	0,73 %	45

SOURCE : INSEE RP 2008, 2013 ET 2019

3.1.2. UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES QUI PERD DU POIDS EN FAVEUR DE LA VACANCE

Le parc de la CC Lacq-Orthez est composé à **87 % de résidences principales**. Ce territoire se démarque du contexte départemental avec une faible part du parc de résidences secondaires (3 % du parc vs 13 % dans les Pyrénées-Atlantiques en 2019). Si ce segment est peu présent, voire en diminution, une veille de l'évolution de ce parc, suite à la période post-COVID, sera sans doute pertinente.

On observe une hausse continue du nombre de logements vacants depuis les années 2000, qui atteint 2 632 logements en 2019 selon l'INSEE. Le **taux de vacance passe ainsi quasiment la barre des 10 % du parc de logements et dépasse le seuil admis de fluidité « normale » du parc**. Ce phénomène touche particulièrement les polarités de Mourenx, Orthez et Arthez-de-Béarn.

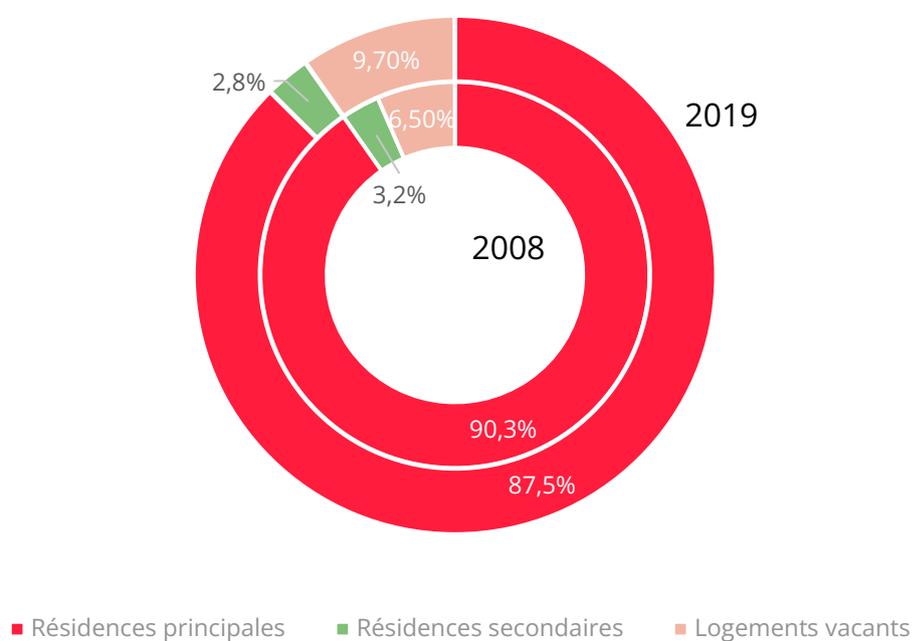
La CC Lacq-Orthez s'est engagée depuis quelques années dans une démarche de reconquête de son parc vacant. Certains indicateurs ont été intégrés à la base de données SIG du territoire pour quantifier et caractériser le phénomène. Des travaux de recensements plus localisés existent dans le cadre des démarches de Petites Villes de Demain sur Orthez et Mourenx ainsi que dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU d'Orthez. L'ensemble de ces travaux n'ont pour l'heure pas permis de résoudre l'entièreté de la problématique de la vacance des logements sur le territoire, bien qu'une baisse de la croissance du parc de logements vacants ait été constatée sur la deuxième partie du précédent PLH (cf : action 10 du bilan du précédent PLH).

Stock et part des différents segments du parc de logements en 2019

	Résidences principales		Résidences secondaires et occasionnelles		Logements vacants	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Pyrénées-Atlantiques	323 663	78,3%	55 789	13,5%	33 905	8,2%
CC Lacq-Orthez	23 760	87,5%	755	2,8%	2 632	9,7%
Secteur Arthez	1 805	86,2%	67	3,2%	222	10,6%
Arthez-de-Béarn	790	86,8%	15	1,6%	105	11,5%
Secteur Artix	3 472	91,3%	64	1,7%	267	7,0%
Artix	1 518	93,1%	20	1,2%	93	5,7%
Secteur Monein	3 208	88,2%	138	3,8%	293	8,1%
Monein	1 938	88,3%	60	2,7%	197	9,0%
Secteur Mourenx	4 945	87,4%	61	1,1%	651	11,5%
Mourenx	3 036	85,7%	12	0,3%	496	14,0%
Secteur Orthez	10 329	86,4%	425	3,6%	1 199	10,0%
Orthez	5 389	85,9%	148	2,4%	735	11,7%

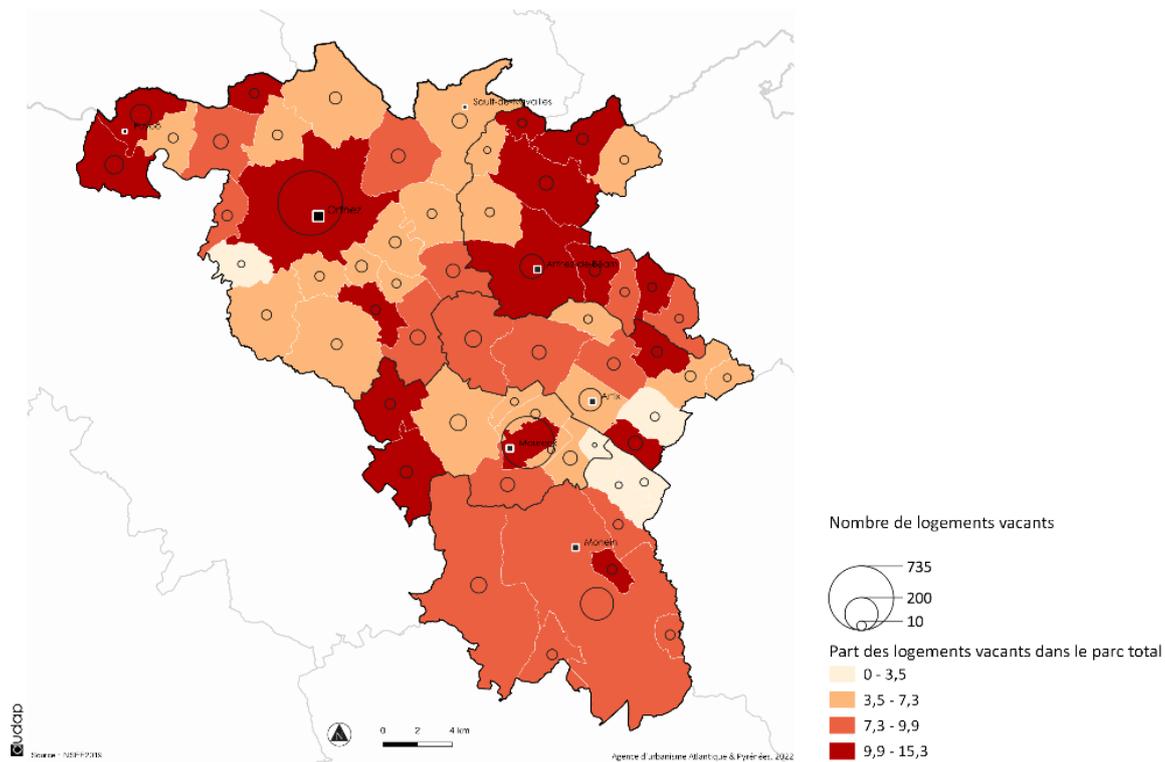
SOURCE : INSEE RP 2019

Répartition du parc de logements et évolution entre 2008 et 2019



SOURCE : INSEE RP 2019

Taux de vacance et nombre de logements vacants en 2019



Quelle(s) vacance(s) sur le territoire ?

Apprécier la vacance sur un territoire est une démarche complexe. Plusieurs sources de données existent et comportent toutes des biais. Tandis que les données de l'INSEE ont tendance à sous-évaluer le phénomène, celles de LOVAC ont tendance à le surestimer.

Estimation du nombre de logements vacants en fonction des sources

	INSEE	LOVAC
Pyrénées-Atlantiques	33 905	47 628
CC Lacq-Orthez	2 632	3 631
Secteur Arthez	222	242
Arthez-de-Béarn	105	100
Secteur Artix	267	353
Artix	93	168
Secteur Monein	293	367
Monein	197	218
Secteur Mourenx	651	851
Mourenx	496	656
Secteur Orthez	1 199	1 818
Orthez	735	1 135

SOURCE : INSEE RP 2019 ET LOVAC 2020

La vacance selon LOVAC :

LOVAC est une base de données créée en 2020, issue du croisement de fichiers d'origines fiscales (le fichier 1767BISCOM, les Fichiers fonciers et DV3F retraités par le Cerema ainsi que la Base Adresse Nationale). LOVAC apporte en particulier des informations sur l'adresse du logement vacant, l'ancienneté de la vacance, la taxation, la taille du logement, l'année de construction, le niveau de confort potentiel, ainsi que sur le propriétaire. Le caractère fiscal de la donnée induit toutefois une surestimation du volume de logements vacants.

Ainsi, selon LOVAC, parmi les logements vacants :

- 65 % le sont depuis plus de 2 ans sur la CC Lacq-Orthez ;
- 36 % le sont depuis plus de 5 ans
- Le secteur de Monein est très concerné par la vacance de très longue durée, comprenant environ 40 % de ses logements vacants. La commune d'Artix, quant à elle semble moins impactée par ce phénomène que les autres polarités du territoire même si un peu plus de 40 % du parc de logements vacants sur la commune l'est depuis plus de 2 ans.

Le profil des logements vacants varie selon les secteurs :

- Dans les secteurs d'Arthez-de-Béarn et de Monein ce sont majoritairement des grandes maisons de type T4 ou T5 et plus,
- Sur le secteur d'Artix les logements vacants concernent également les maisons en T4 et sur la polarité du secteur, ce sont plutôt les moyens et grands appartements (T3 au T5 et plus) qui sont concernés,
- Sur le secteur de Mourenx, ce sont les grands appartements type T4 qui concentrent la plus grande part de logements vacants : environ 40 %.
- Dans le secteur d'Orthez, le profil des logements vacants concerne les petits et moyens appartements (T2 et T3). Cette tendance est plus appuyée sur la polarité d'Orthez que dans le reste du secteur.

Enquête de recensement du parc de logements vacants de la CC Lacq-Orthez – appel à contribution des Maires

Pour objectiver le phénomène, le territoire de la CC Lacq-Orthez a engagé une enquête de terrain de recensement de ce parc vacant dans le cadre de l'élaboration du PLH. Ce travail a pour objectif d'évaluer le potentiel de remise sur le marché selon l'état des logements.

Les 61 communes ont ainsi pu vérifier et corriger les données LOVAC 2020 géolocalisées et mises en ligne sur le websig de la CC Lacq-Orthez en répondant aux questions suivantes : Les logements sont-ils réellement vacants ? Quel est l'état du bâti ou la situation juridique du bien ? Elles ont également eu la possibilité de rajouter des informations concernant des logements vacants sur des parcelles qui n'auraient pas été identifiées grâce au fichier LOVAC.

Dans ce cadre, un logement est considéré comme vacant :

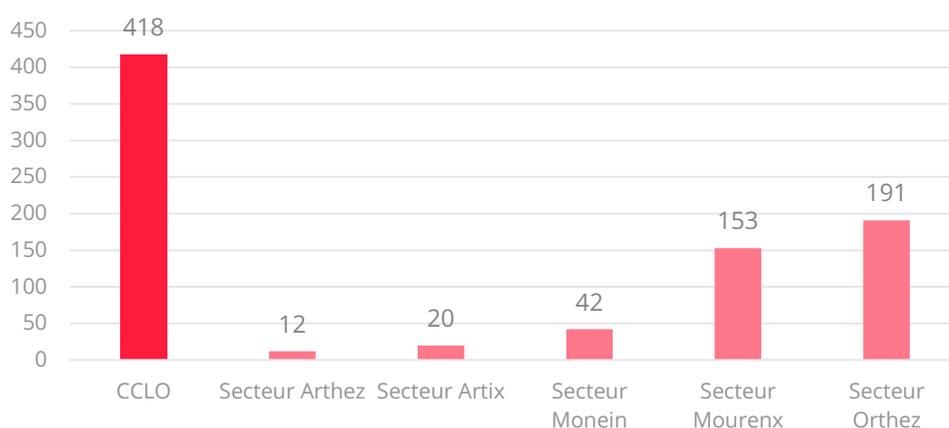
- S'il n'est pas occupé à titre de résidence principale (propriétaire occupant, titulaire d'un bail de location) ou toute autre occupation même temporaire,
- Un logement inoccupé depuis plusieurs mois/années à la suite d'un départ de l'occupant en établissement,
- Quelle que soit son habitabilité ou son niveau de confort.

L'analyse a été réalisée à l'échelle des enveloppes des centres-bourgs des 61 communes, préalablement définies par la CC Lacq-Orthez. 44 communes ont participé, dont l'ensemble des polarités. Ainsi, sur les 2 050 logements vacants recensés par la base de données LOVAC au sein de ces périmètres, 1 350 logements ont été vérifiés, soit 63 % du fichier. 69 logements vacants ont également été ajoutés.

Sur cette base, **629 logements vacants ont été confirmés**. Parmi ces derniers, 171 logements font en réalité l'objet d'une vacance organisée dans le cadre de la mise en œuvre du PSP de Mourenx (démolition d'immeubles, fermeture des 4èmes étages...). Ce sont donc **458 logements vacants effectifs, soit un tiers des logements vacants vérifiés**.

Sur ces 458 logements vacants, **418 sont estimés comme mobilisables**, les 40 logements en indivision complexe et ceux pour lesquels les propriétaires ne veulent pas agir ayant été soustraits. **La grande majorité des logements vacants se trouvent dans les secteurs d'Orthez et de Mourenx.**

Nombre de logements vacants situés dans les enveloppes de centres-bourgs de la CC Lacq-Orthez vérifiés et validés mobilisables

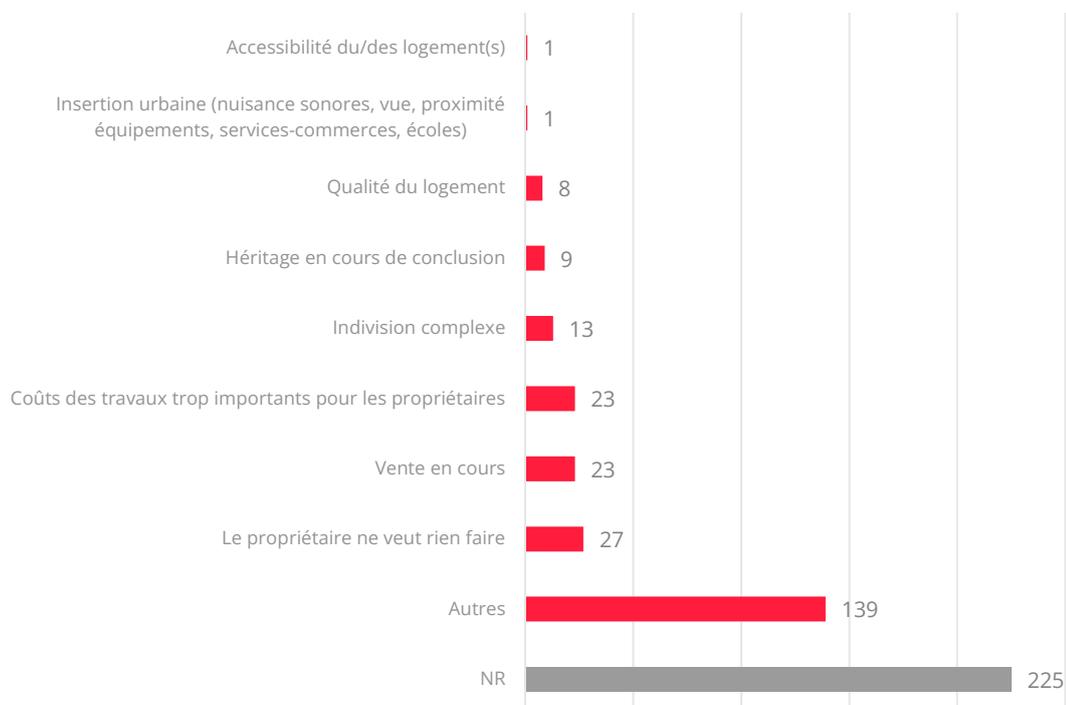


Etat des logements vacants

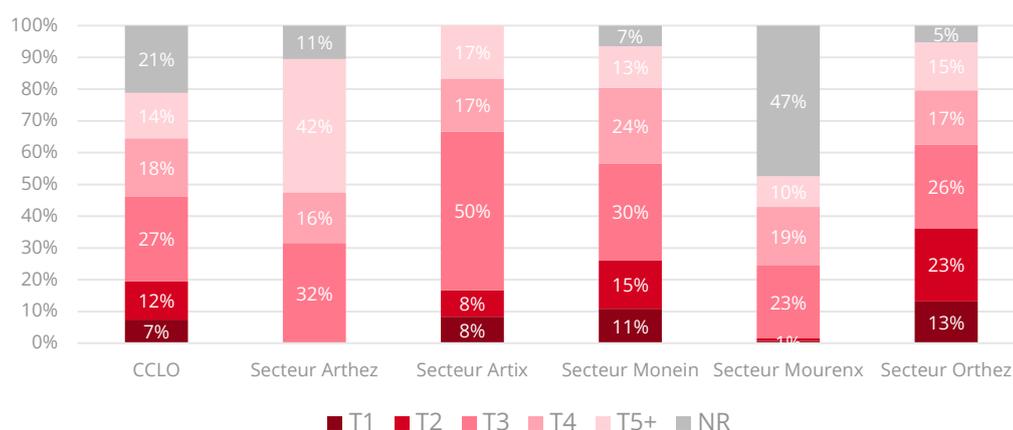
Etat logement	CC Lacq-Orthez	Secteur Arthez	Secteur Artix	Secteur Monein	Secteur Mourenx	Secteur Orthez
Bon	16	2	2	2	1	9
Moyen	25			6	1	18
Dégradé	64	8	5	14	3	34
Non visible/NR Part des logements	284 73 %	9 47 %	6 46 %	25 53 %	140 97 %	104 63 %
TOTAL	389*	19	13	47	145	165

Causes de la vacance des logements identifiés par les communes

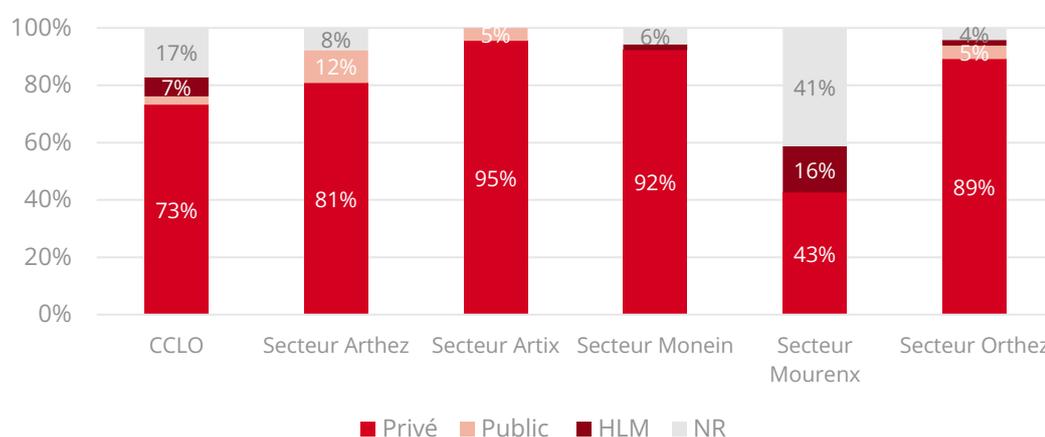
*le total des logements vacants correspond aux éléments corrigés par les élus sur le fichier LOVAC sans les 69 logements rajoutés ensuite



Nombre de pièces des logements vacants confirmés



Type de propriétaires des logements vacants



Type de logement vacant

	CC Lacq-Orthez	Secteur Arthez	Secteur Artix	Secteur Monein	Secteur Mourenx	Secteur Orthez
Maison	160	22	17	27	26	71
Appartement	185	2	4	20	58	101
NR	90	5	1	5	64	15

Niveau de priorité de remise sur le marché

	CC Lacq-Orthez	Secteur Arthez	Secteur Artix	Secteur Monein	Secteur Mourenx	Secteur Orthez
Niveau 1	255	2	5	34	118	96
Niveau 2	38	9	1	2	7	19
Niveau 3	18	5	2	2	0	9
NR	147	10	15	14	30	78
TOTAL	458	26	23	52	155	202

3.1.3. UNE MAJORITÉ DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DE GRANDES MAISONS INDIVIDUELLES

70 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires et 27 % par des locataires, dont 11 % par des locataires HLM.

La part des propriétaires dépasse les 80 % dans les secteurs d'Arthez-de-Béarn et Monein. De manière classique, les polarités majeures d'Orthez et de Mourenx, et, dans une moindre mesure, Artix, permettent un ajustement du parc avec des produits plus diversifiés. Ces polarités proposent en effet une offre locative plus conséquente et des petits logements. Dans la commune de Mourenx, le nombre de résidences principales occupées par des locataires du parc HLM dépasse celui du nombre de propriétaires (1 431 contre 1 250).

La très grande majorité des propriétaires occupants vivent dans une maison (96 %) et/ou un logement de grande taille de plus de 80 m² (90 %).

De fait, le parc de résidences principales se caractérise par le poids important des grands logements, avec près de 80 % constitué de T4 et plus, dont 55 % de T5 et plus. Dans les secteurs d'Arthez-de-Béarn, Artix et de Monein cette part de grands logements se rapproche des 90 %. A contrario, la part de petits logements est réduite avec 6 % de T1/T2 et 13 % de T3. Les deux polarités principales d'Orthez et Mourenx concentrent en volume une grande partie de ces petits logements représentant la moitié de ce parc sur l'ensemble de la CC Lacq-Orthez (23 % sur Mourenx et 25 % sur Orthez).

Il est toutefois constaté des **signaux faibles de rééquilibrage du parc vers les petits logements dans les deux polarités majeures d'Orthez et Mourenx**. Entre 2008 et 2019, 52 % des résidences principales produites ont concerné des petits logements (T1 au T3), principalement dans les secteurs d'Orthez et de Mourenx. Bien que le nombre de résidences principales ait baissé à Mourenx sur cette période, 14 petits logements ont été produits par an sur ce secteur. Sur cette période, le secteur d'Orthez a perdu 13 grands logements en moyenne par an tandis qu'il gagnait 58 petits logements (T1 au T3) en moyenne par an. À l'inverse, dans les secteurs d'Artix, Monein et Arthez-de-Béarn, la production de logements a été tirée par les grands logements.

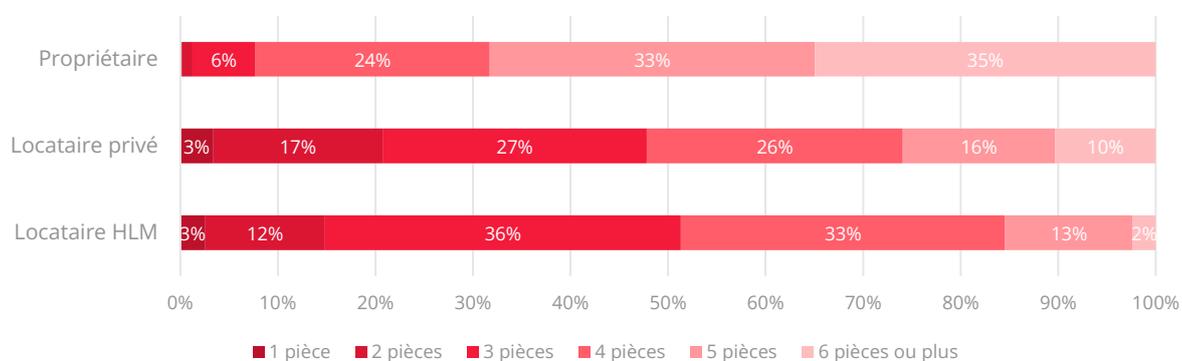
Ménages par statut d'occupation

	Propriétaires	Locataires		Logement loué meublé	Logement gratuitement
		Privé	HLM		
Pyrénées-Atlantiques	61 %	23 %	10 %	3 %	2 %
CC Lacq-Orthez	70 %	16 %	11 %	1 %	2 %

Secteur Arthez	82 %	12 %	3 %	1 %	2 %
Arthez-de-Béarn	79 %	13 %	5 %	1 %	3 %
Secteur Artix	73 %	16 %	7 %	1 %	2 %
Artix	60 %	21 %	15 %	1 %	3 %
Secteur Monein	82 %	13 %	2 %	1 %	3 %
Monein	79 %	15 %	3 %	-	2 %
Secteur Mourenx	58 %	11 %	29 %	1 %	2 %
Mourenx	41 %	10 %	47 %	1 %	1 %
Secteur Orthez	68 %	21 %	7 %	2 %	2 %
Orthez	55 %	29 %	12 %	2 %	2 %

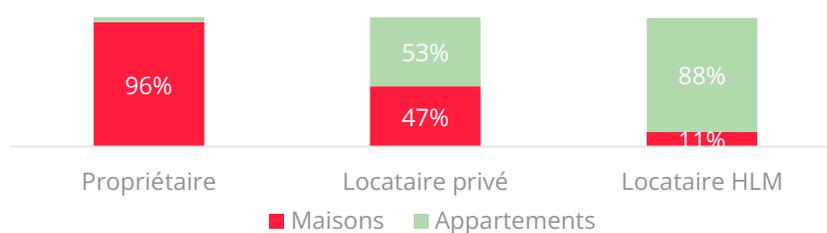
SOURCE : INSEE RP 2019

Répartition de la typologie des résidences principales en fonction des statuts d'occupation



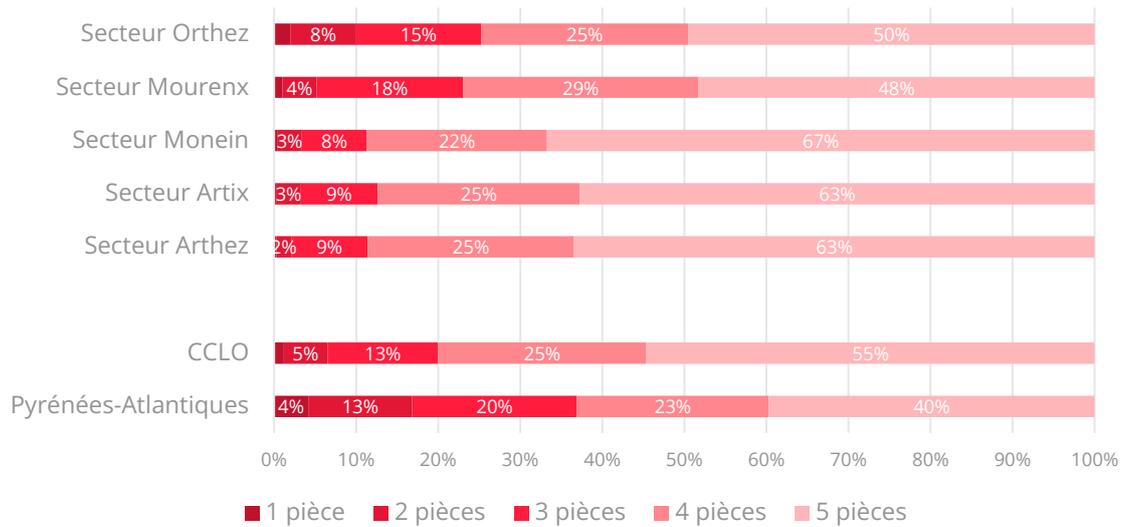
SOURCE : INSEE RP 2019

Type de logement en fonction du statut d'occupation



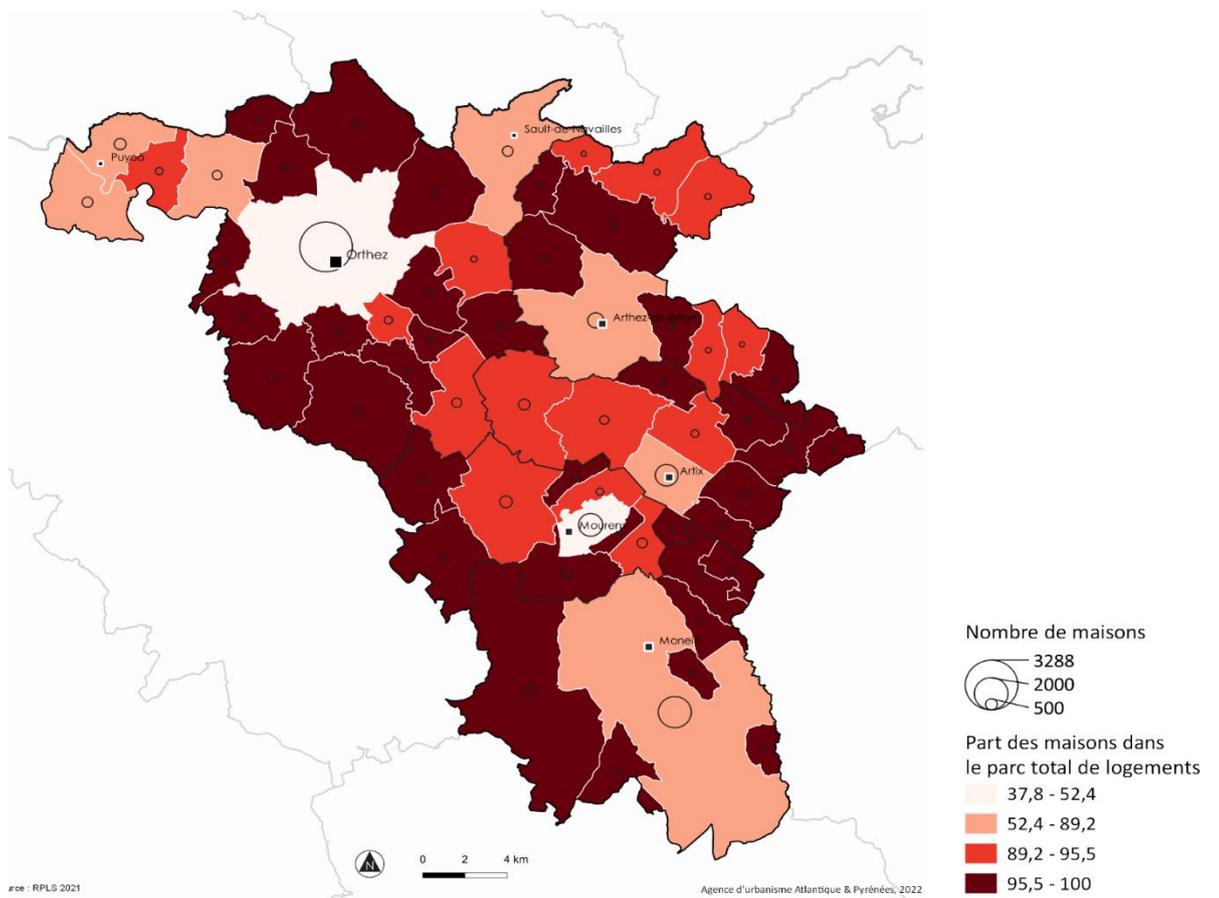
SOURCE : INSEE, RP 2019

Typologie du parc des résidences principales



SOURCE : INSEE RP 2019

Part des maisons dans le parc total de logements en 2019



3.1.4. UN EMMÉNAGEMENT ANCIEN SUR LE TERRITOIRE ET UN NOMBRE DE LOGEMENTS RÉCEMMENT INVESTIS PLUS RÉDUIT

En 2019, environ 6 400 ménages étaient des emménagés récents, c'est-à-dire installés dans le territoire depuis moins de 5 ans. Cela représente un taux de 27 %, inférieur à celui du département. De fait, ce taux est plus important dans les deux pôles majeurs urbains, et particulièrement à Orthez, mais aussi dans la commune d'Artix. Ces polarités, de par la structure de leur parc de logements (importance des logements locatifs), jouent une fonction d'accueil des nouveaux ménages, qu'ils soient issus d'autres territoires ou jeunes décohabitants.

39 % des ménages recensés en 2019 sur la CC Lacq-Orthez sont arrivés il y a 20 ans ou plus. L'emménagement depuis 20 ans ou plus varie selon les polarités du territoire :

- À Monein ce sont 45 % des ménages (soit 859 ménages) qui ont emménagé il y a 20 ans,
- À Orthez et Mourenx, ce sont respectivement 36 % (soit 1 655 ménages) et 31 % (soit 1 090 ménages) qui sont concernés.

Cette part de ménages ayant emménagé anciennement sur le territoire est moins importante dans les polarités que dans les secteurs.

À l'inverse, la part des ménages ayant emménagé récemment sur le territoire (moins de 4 ans) est plus importante dans les polarités que dans l'ensemble des secteurs.

Répartition des ménages par ancienneté d'occupation des RP

	< 2 ans	2 / 4 ans	5 / 9 ans	10 / 19 ans	> 20 ans
Pyrénées-Atlantiques	14%	20%	16%	19%	31%
CC Lacq-Orthez	11%	16%	16%	19%	39%
Secteur Arthez	10%	16%	15%	20%	40%
Arthez-de-Béarn	11%	15%	14%	22%	38%
Secteur Artix	10%	16%	16%	19%	39%
Artix	12%	18%	17%	16%	36%
Secteur Monein	8%	14%	14%	19%	45%
Monein	9%	14%	13%	19%	44%
Secteur Mourenx	10%	17%	15%	17%	41%
Mourenx	12%	20%	16%	16%	36%
Secteur Orthez	12%	17%	16%	19%	35%
Orthez	15%	20%	16%	17%	31%

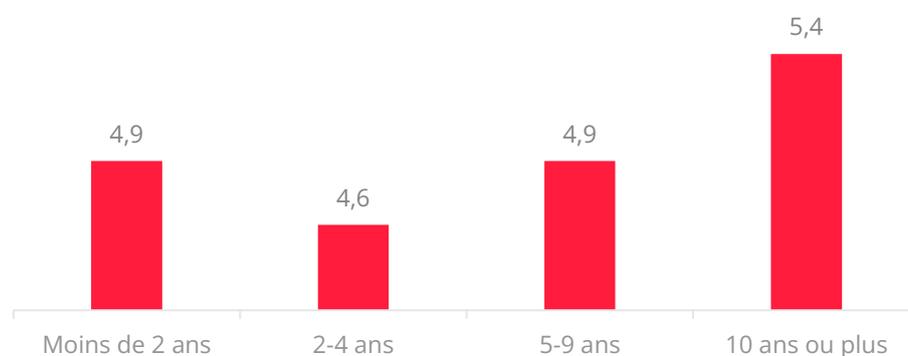
SOURCE : INSEE RP 2019

Ancienneté d'emménagement des ménages par type d'occupation

	Ancienneté moyenne des ménages (en années)		
	Propriétaires	Locataires	Locataires HLM
CC Lacq-Orthez	24,1	7,3	8,5
Arthez-de-Béarn	22,1	5,8	5,8
Artix	23,1	8,6	12,5
Monein	25,8	7,4	7,7
Mourenx	24,4	12	13,2
Orthez	23,7	6,4	9,9

SOURCE : INSEE RP 2019

Nombre moyen de pièces des RP occupées selon l'ancienneté d'emménagement



SOURCE : INSEE RP 2019

3.2. LA CONSTRUCTION NEUVE



3.2.1. UN RYTHME DE CONSTRUCTION PLUTÔT FAIBLE

Sur le territoire de Lacq-Orthez, la construction de logements s'établit en moyenne autour de 200 logements par an selon la source considérée.

Soit :

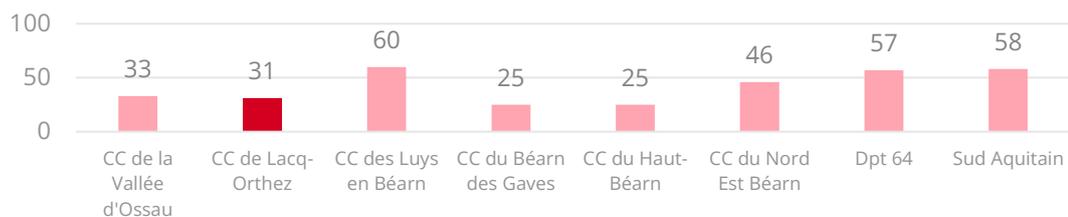
- autour de 240 logements autorisés par an sur la période (SITADEL en date de prise en compte)
- autour de 150 logements mis en chantier par an sur la période (SITADEL en date de prise en compte)
- Autour de 180 logements livrés par an sur la période (fichiers fonciers)

Ceci étant, les écarts ne sont pas massifs entre les différentes sources. Certes, les données sur les ouvertures de chantier sont en deçà de la réalité, puisqu'inférieures aux données des fichiers fonciers. Pour une analyse comparée, il est donc judicieux de partir des données des autorisations.

Au regard de sa population, le territoire s'affiche parmi ceux où le niveau de construction reste assez peu élevé avec 31 logements autorisés pour 1 000 habitants sur la période 2016-2022 (autorisations en date de prise en compte).

Cette situation se vérifie globalement à l'échelle des secteurs, bien que deux d'entre eux approchent plutôt les 40 logements autorisés pour 1 000 habitants (Arthez et Artix) ce qui reste tout de même assez nettement inférieur à la moyenne départementale (57 pour 1 000 habitants).

Indice de la construction par EPCI entre 2016 et 2022



SOURCE : SIT@DEL 2

Indice de la construction entre 2016 et 2022 par secteurs PLH

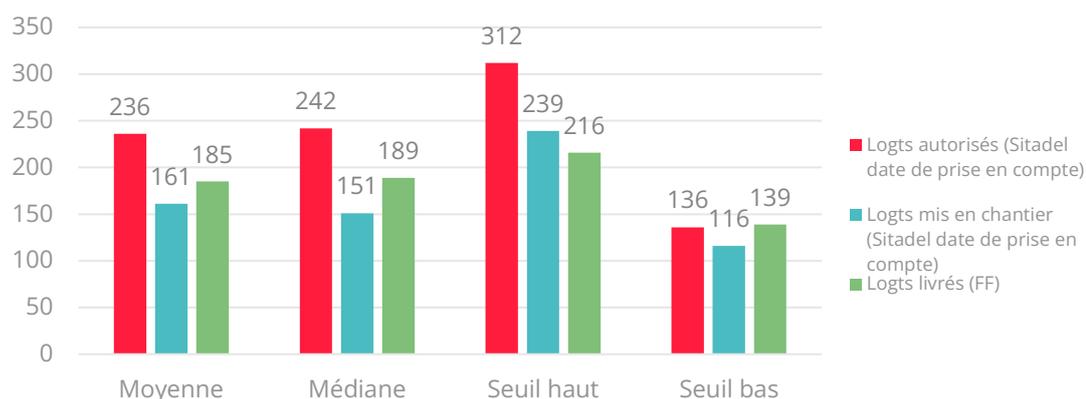


SOURCE : SIT@DEL 2

Éléments permettant l'analyse des données de construction

- Les données SITADEL sont les seules données nationales qui existent en matière de construction de logements. Elles sont intéressantes, car elles permettent donc de comparer les territoires entre eux. Les données concernant les ouvertures de chantier sont réputées moins fiables, car les pétitionnaires ne réalisent pas forcément les déclarations d'ouverture en "temps réel". Les données concernant les autorisations sont à prendre avec précaution, car comportent des logements qui ne verront jamais le jour notamment pour des raisons financières (refus de prêt...)
- Les données des fichiers fonciers sont très intéressantes, car elles correspondent aux logements effectivement livrés. En revanche, elles ne sont disponibles qu'à échelle locale ou supra locale. Enfin, leur délai de mise à jour reste important s'agissant d'une donnée fiscale (le temps de la saisie des informations dans les systèmes informatiques fiscaux).

Données comparées de la construction entre 2016 et 2022



SOURCES : SIT@DEL 2 ET FF

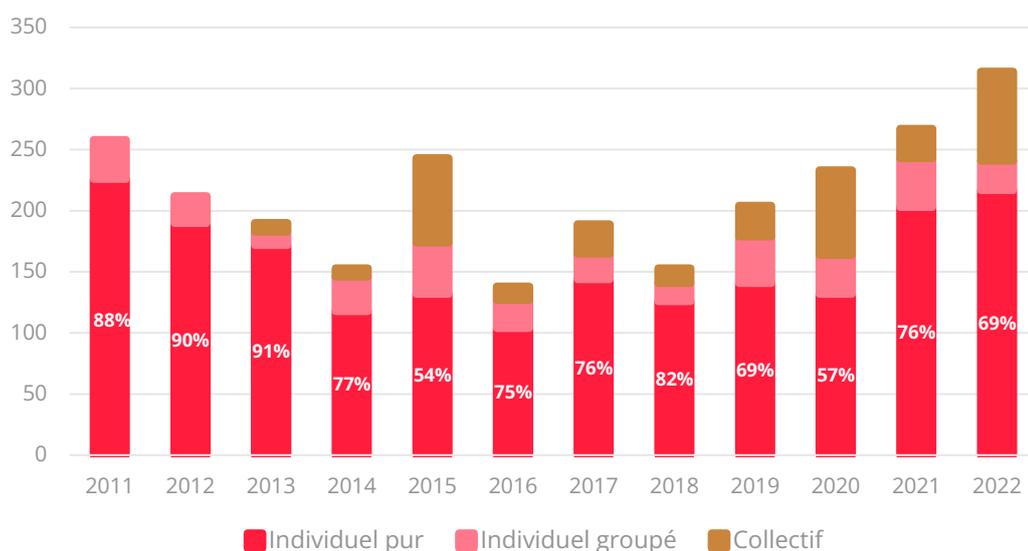
3.2.2. UN MODÈLE DE CONSTRUCTION ESSENTIELLEMENT PORTÉ PAR LES PARTICULIERS

De manière générale, la dynamique de construction est fluctuante en fonction des années, y compris sur le segment de la construction individuelle.

Par ailleurs, **la construction de logements reste monotypée** avec, selon les années, 50 % à 80 % de logements produits en individuel pur. **Le modèle de production de logements reste donc porté essentiellement par les particuliers qui disposent préalablement d'un terrain** (acheté ou acquis par exemple via héritage ou donation) **et ensuite construisent leur maison sur ce même terrain.**

La promotion immobilière en collectif ou individuel (groupé) reste anecdotique tenant compte de la faible tension immobilière et des coûts de sortie qui rendent les opérations non rentables sur le territoire.

Nombre de logements ordinaires autorisés par type



SOURCE : SIT@DEL 2

3.2.3. UNE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS LE DIFFUS

Au regard de ce modèle, la **production s'effectue majoritairement en dehors des enveloppes bâties**. Ainsi, sur les six dernières années (2016-2021), moins de 1 logement produit sur 5 l'a été au sein des centres-bourg. Cette réalité se vérifie également sur les principales polarités du territoire, même si elle est moins prégnante à Orthez (41 % de la production au sein de l'enveloppe urbaine).

De la même manière, **seule une minorité (1 logement sur 6) des logements construits depuis 2016 l'a été au sein d'opérations d'ensemble**, ici principalement des lotissements.

Ainsi, **65 % de la production récente (depuis 2016) se situe en diffus, c'est-à-dire hors lotissement et hors enveloppe urbaine**. Cela reste important (quasiment 2/3 de la production) mais en repli depuis le début des années 2000. En effet, entre 1998 et 2004, la production se situait à 75 % en diffus.

Sans surprise, ce modèle de production de logements reste **très consommateur de foncier**, puisque, dans 3 situations sur 4 l'urbanisation se fait sur une parcelle de plus de 1000m² et très souvent sur des parcelles de plus de 2000m².

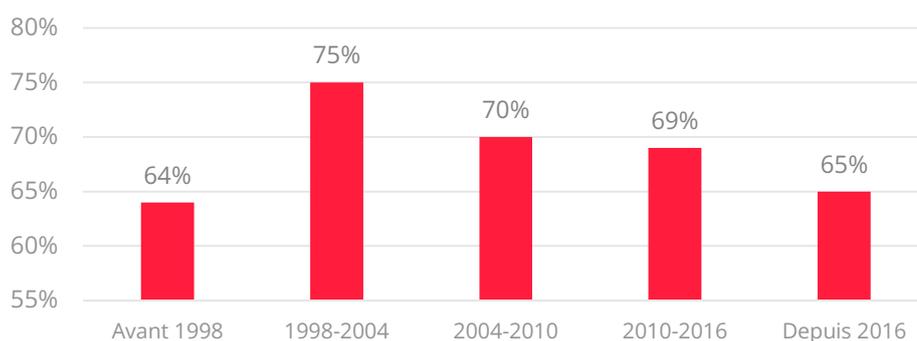
Si la situation s'améliore par rapport aux périodes passées, l'urbanisation sur grande parcelle reste toujours une réalité sur le territoire.

A l'échelle des secteurs, quelques différences apparaissent, même si la production en diffus est partout majoritaire. Le secteur d'Arthez-de-Béarn se démarque à la fois par une très forte production récente en diffus (3 logements produits sur 4) et par une production massive sur grande voire très grande parcelle.

Méthode sur les enveloppes de centre-bourg

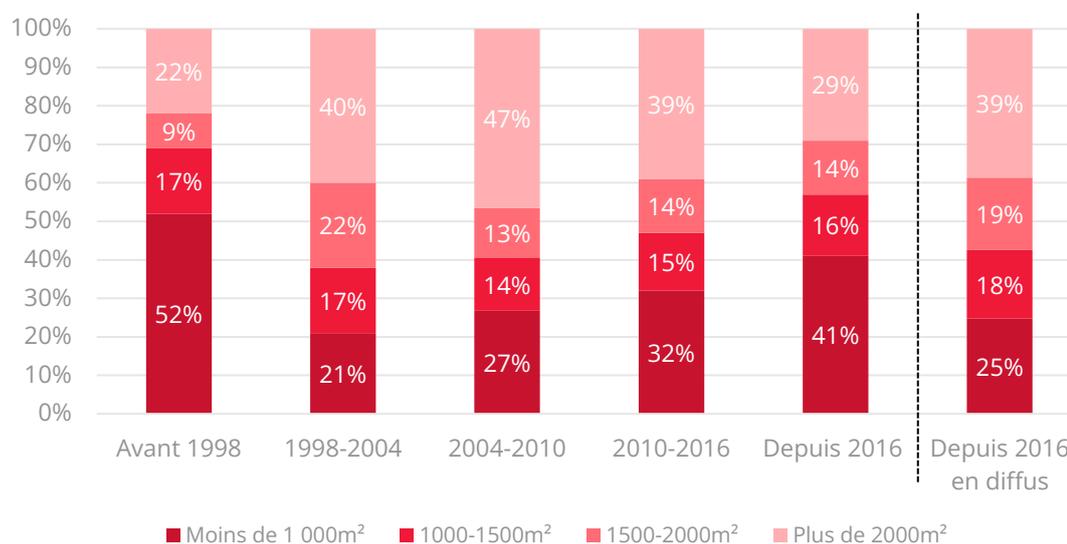
Lors de la mise en œuvre du PLH 2016-2022, la communauté de communes de Lacq-Orthez a défini avec chacune des 61 communes un périmètre de centre-bourg à partir du document d'urbanisme communal en vigueur (enveloppe U du centre de la commune pour les PLU et zone constructible du centre-bourg pour les communes en carte communale). Des ajustements ont pu être décidés à la marge. Ces périmètres sont notamment utilisés dans le cadre du règlement d'intervention intercommunal en faveur de la réhabilitation du parc privé qui précise que l'aide de la CC Lacq-Orthez pour les projets locatifs privés n'ait attribué qu'à l'intérieur de ces périmètres dans le but de revitaliser les centralités.

Part de la production en diffus (hors centre-bourg et hors lotissement)



SOURCE : SIT@DEL2

Surfaces de parcelles et périodes de construction



SOURCE : SIT@DEL2

Chiffres clés à l'échelle des secteurs du PLH

	Part de la production récente depuis 2016	Part de la production récente en diffus	Part de la production récente sur grande parcelle (plus de 1000m²)	Part de la production récente sur très grande parcelle (plus de 2000m²)
Secteur Arthez	6 %	75 %	81 %	45 %
Secteur Artix	6 %	67 %	64 %	25 %
Secteur Monein	4 %	67 %	54 %	21 %
Secteur Mourenx	3 %	74 %	53 %	31 %
Secteur Orthez	3 %	55 %	56 %	28 %

SOURCE : SIT@DEL2

3.3. LE MARCHÉ IMMOBILIER



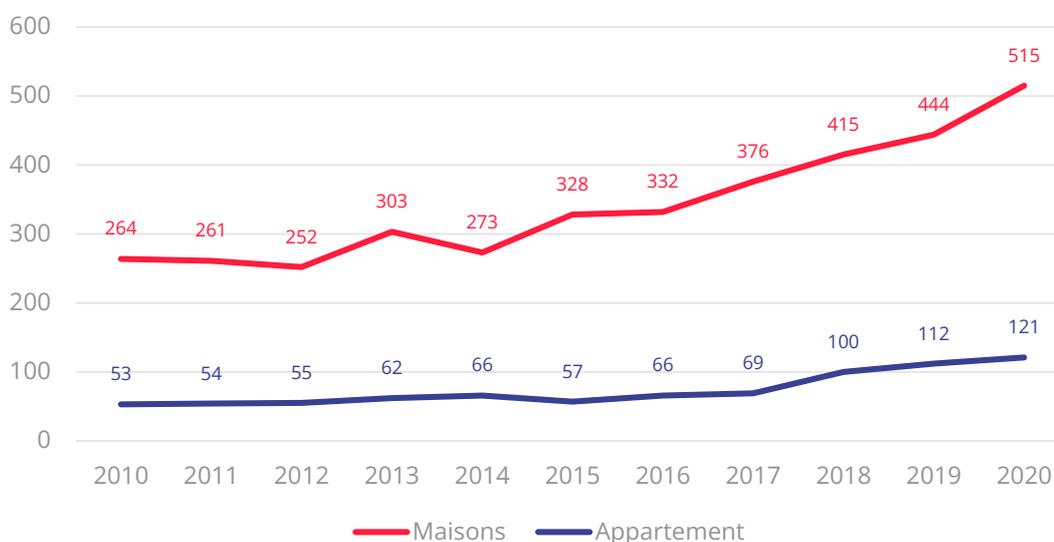
3.3.1. UN MARCHÉ DE LA TRANSACTION ABORDABLE QUI SE DYNAMISE

Territoire détendu, la CC Lacq-Orthez présente un marché du logement à l'acquisition tourné vers trois produits :

- L'appartement existant, essentiellement présent sur les polarités principales,
- La maison existante, marché diffus sur l'ensemble du territoire,
- L'achat d'un terrain (permettant la construction d'une maison individuelle) également diffus sur le territoire.

Reflet de la structure des logements sur le territoire, **le marché immobilier de la CC Lacq-Orthez est essentiellement tourné vers la maison individuelle. Ce dernier s'est sensiblement développé depuis 2015 ayant vu son activité quasi doubler en 5 ans pour passer de 250 à plus de 500 transactions annuelles.**

Evolution du volume de transactions immobilières



SOURCE : DV3F

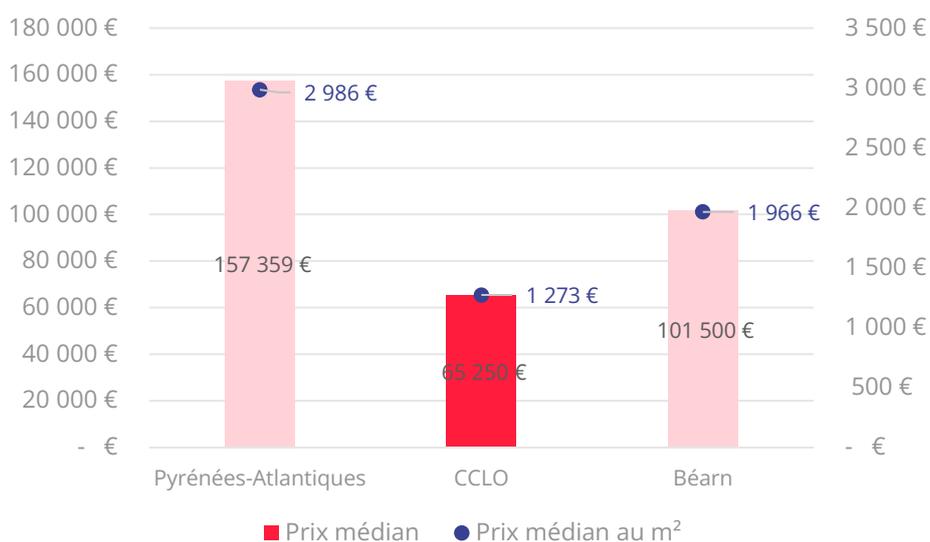
3.3.1.1. Le marché de l'appartement

Orthez et, dans une moindre mesure, Mourenx, polarisent fortement le marché de l'appartement avec respectivement 61 % et 27 % des transactions réalisées depuis 2010.

Sur la période la plus récente (2018- 2021), les prix de vente se positionnent à 1 273 €/m² soit 65 250 € en moyenne pour un appartement ce qui reste abordable que ce soit par rapport aux Pyrénées-Atlantiques mais également au Béarn.

Ce niveau de prix peut toutefois être à la fois le reflet d'un marché peu tendu mais également celui d'une moindre qualité générale des biens comme évoqué pour le marché locatif privé (parc plus ancien n'ayant pas toujours fait l'objet des rénovations nécessaires).

Prix médian et prix médian au m² des appartements 2018-2021



SOURCE : DV3F

3.3.1.2. Le marché de la maison

Le marché de la maison est beaucoup plus diffus dans le territoire même si la ville d'Orthez polarise 22 % des transactions réalisées depuis 2010.

De la même manière que les appartements, les maisons individuelles restent abordables à l'achat par rapport aux territoires du département et à la partie béarnaise plus spécifiquement (toujours sans préjuger de l'état général des biens et sans tenir compte de l'enveloppe de travaux nécessaires).

A l'échelle du territoire, les prix varient assez peu, même s'ils restent supérieurs sur la partie Est du territoire, notamment sur le secteur d'Artix. Pour autant, sur ces deux secteurs, les prix restent assez nettement en deçà des médianes départementale et béarnaise.

Prix médian des maisons 2018-2021



SOURCE : DV3F

3.3.1.3. Le marché des terrains à bâtir



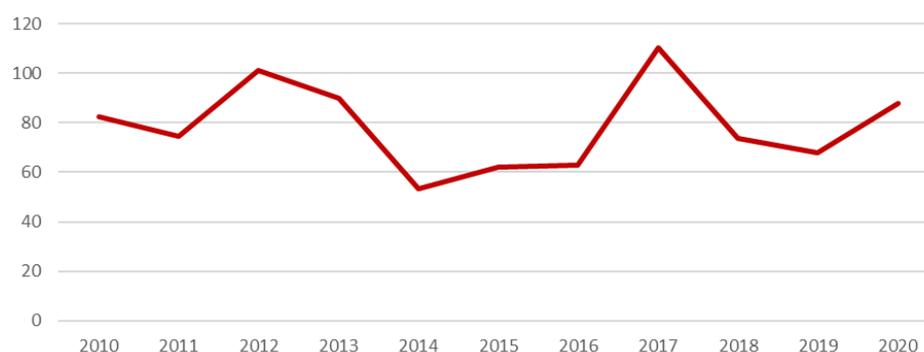
D'une année à l'autre, sur le territoire de la CC Lacq-Orthez, le nombre de terrains achetés par des particuliers pour y construire leur maison se situe entre 60 et 100 unités. Au regard de l'activité de transactions dans l'existant (500 maisons par an / 100 appartements par an), le marché du terrain à bâtir et de la construction neuve reste donc **relativement marginal**.

Le territoire affiche des prix de terrain qui restent abordables. Un terrain s'achète en moyenne autour de 50 000 € pour une surface moyenne au-delà des 2000m², soit un prix au m² moyen de 21 €, le plus abordable des territoires du secteur.

Sur 10 ans, le prix des terrains est resté relativement stable (en valeur globale) mais le **prix terrain + maison a sensiblement progressé et dépasse désormais nettement les 220 000 €**, ceci sans tenir compte des dernières évolutions du coût de la construction en nette progression depuis 2020.

Pour autant, le territoire de Lacq-Orthez reste toujours parmi les plus abordables pour concrétiser un projet de construction de maison individuelle avec achat préalable de terrain.

Nombre de terrains achetés entre 2010 et 2020



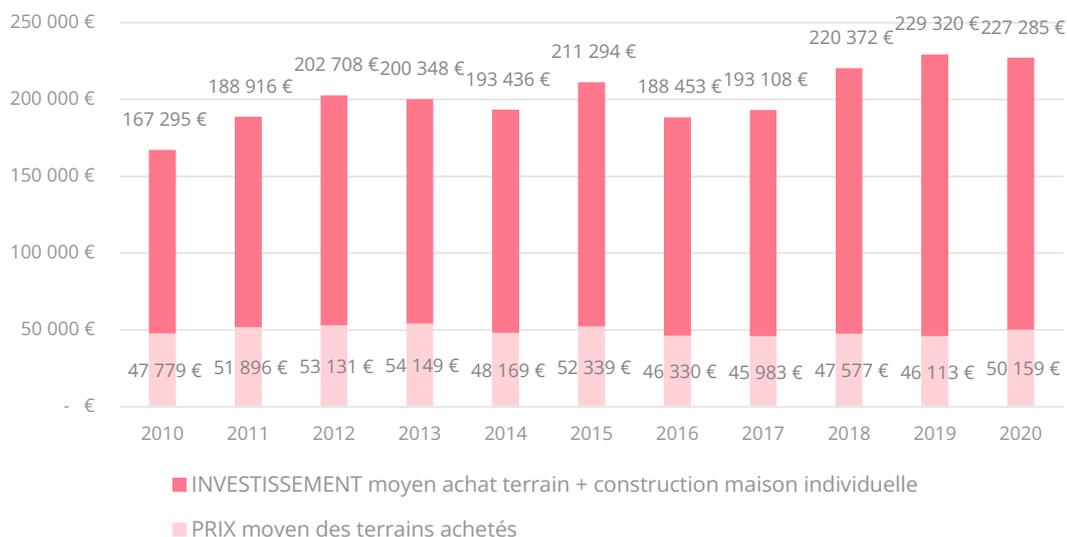
SOURCE : EPTB 2020

Prix et surfaces des terrains à bâtir en 2020

EPCI (Lacq-Orthez et EPCI voisins)	Prix moyen d'achat en 2020	Prix/m ² en 2020	Surface moyenne en 2020
CA Pays Basque	125 446 €	103 €	1 213 m ²
CC Béarn des Gaves	59 555 €	34 €	1 766 m ²
CC Lacq Orthez	50 159 €	21 €	2 348 m²
CC Luys en Béarn	69 042 €	52 €	1 336 m ²
CA Pau Béarn Pyrénées	87 955 €	85 €	1 036 m ²
CC Pays d'Orthe et Arrigans (40)	53 145 €	41 €	1 295 m ²
CC Chalosse Tursan (40)	52 037 €	33 €	1 561 m ²
CC Haut Béarn	41 226 €	33 €	1 234 m ²

SOURCE : EPTB 2020

Evolution du coût moyen des terrains et terrain avec maison



SOURCE : EPTB 2020

L'enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB)

Le service des données et études statistiques (SDES) réalise une enquête statistique sur le prix des terrains et du bâti auprès des personnes ayant reçu une autorisation pour construire une maison individuelle. Cette enquête, à caractère obligatoire, est reconnue d'intérêt général et de qualité statistique par le Conseil national de l'information statistique (Cnis).

L'enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB) a pour but de mesurer l'évolution des prix des terrains et de la construction de maisons individuelles. Elle permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, date, viabilisation, etc.) et de la construction de la maison (maître d'œuvre, surface, chauffage, etc.) mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, catégorie socioprofessionnelle, etc.).

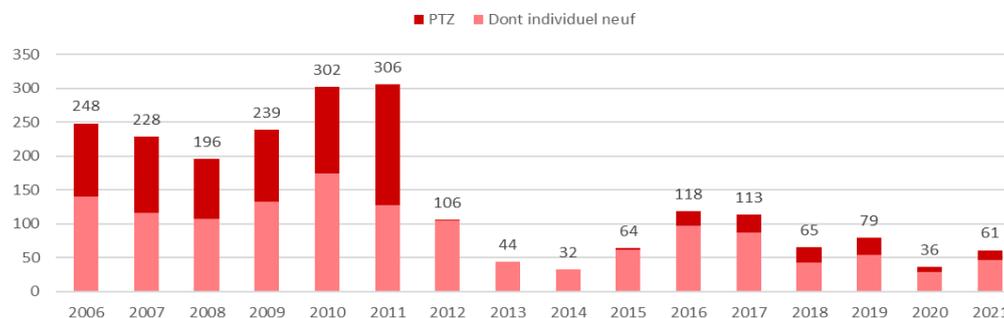
3.3.1.4. L'accession aidée à la propriété

L'accession aidée via un Prêt à Taux Zéro (PTZ) s'est littéralement effondrée sur le territoire ces dernières années. Certes, le dispositif a connu des évolutions réglementaires notables et a été fortement recentré sur le segment du neuf. Cela explique en partie la situation.

Ceci étant, ces évolutions ont été nationales et ont donc concerné l'ensemble des territoires de la même manière. Or, le graphique ci-dessous (distribution des PTZ sur les communautés de communes du département) montre que la CC Lacq-Orthez, qui était de loin la communauté de communes où le plus de PTZ étaient distribués s'affiche désormais au même niveau que la CC Nord Est-Béarn, les Luys en Béarn ou le Haut-Béarn.

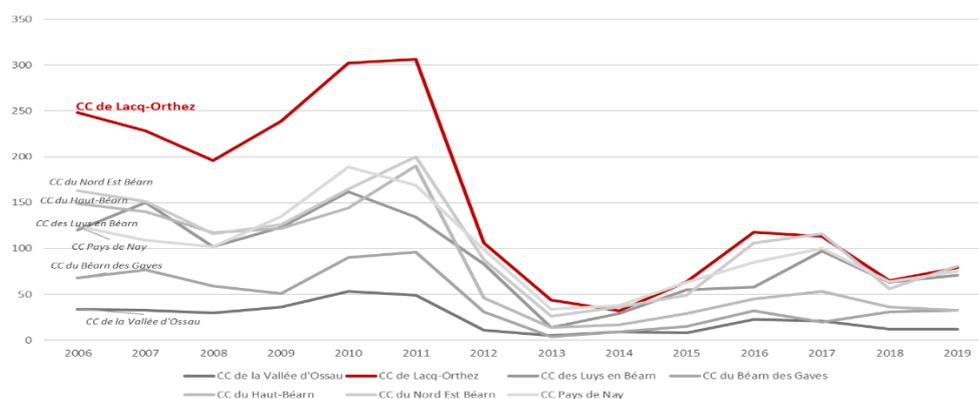
La grande majorité des PTZ distribués concerne le segment individuel neuf et notamment la construction de maison et achat du terrain. Sur ce segment, les primo-accédants constituent toujours une clientèle privilégiée si on compare le nombre de PTZ délivrés pour ce type de projets avec le nombre de terrains vendus. Ainsi, sur les années 2017 à 2020, on peut estimer qu'environ la moitié de l'activité de vente de terrains à bâtir a concerné des primo-accédants.

Evolution du nombre de PTZ délivrés



SOURCE : ADIL, SOCIETE DE GESTION DES FONDS DE GARANTIE A L'ACCESSION SOCIALE (SGFGAS)

Evolution comparée du nombre de PTZ délivrés



SOURCE : ADIL, SOCIETE DE GESTION DES FONDS DE GARANTIE A L'ACCESSION SOCIALE (SGFGAS)

3.3.2. DES LOYERS QUI RESTENT ABORDABLES

Les loyers médians sur le territoire sont assez nettement inférieurs à ceux du département des Pyrénées-Atlantiques.

Ce niveau de loyer peut refléter à la fois un marché locatif peu tendu, mais aussi un parc en moins bon état. Il reste toujours difficile d'appréhender ce second volet. Toutefois, quelques indicateurs peuvent être mis en perspective.

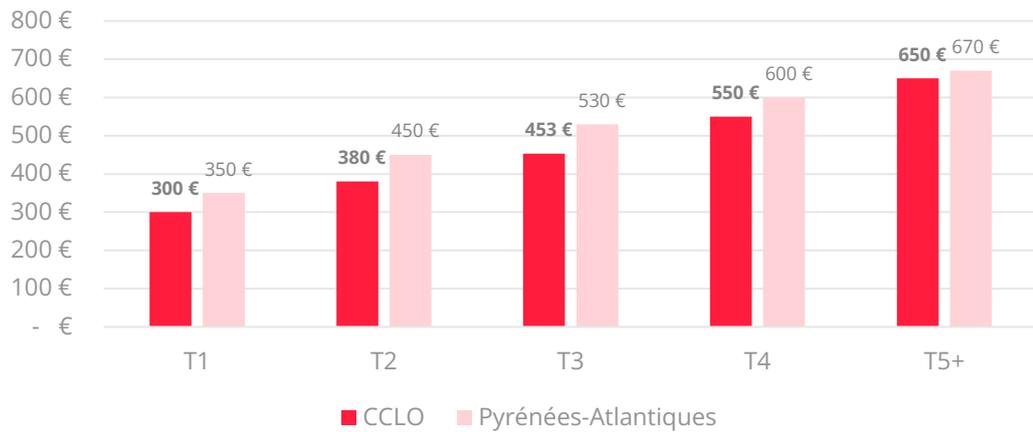
Le parc locatif privé de la CC Lacq-Orthez est plus ancien qu'à l'échelle départementale. **46 % des logements ont été construits avant les années 1970** contre 37 % à l'échelle du département. Ce parc antérieur aux années 1970 a été construit avant la mise en place des premières réglementations thermiques consécutives au premier choc pétrolier.

Sans dire que l'époque de construction traduit à elle seule la question de l'état du parc, cela illustre un **enjeu spécifique autour de la qualité du parc locatif privé si ce dernier n'a pas fait l'objet d'un entretien spécifique et de rénovation.**

Le parc locatif privé de la CC Lacq-Orthez s'affiche moins confortable par rapport au département des Pyrénées-Atlantiques pris dans son ensemble.

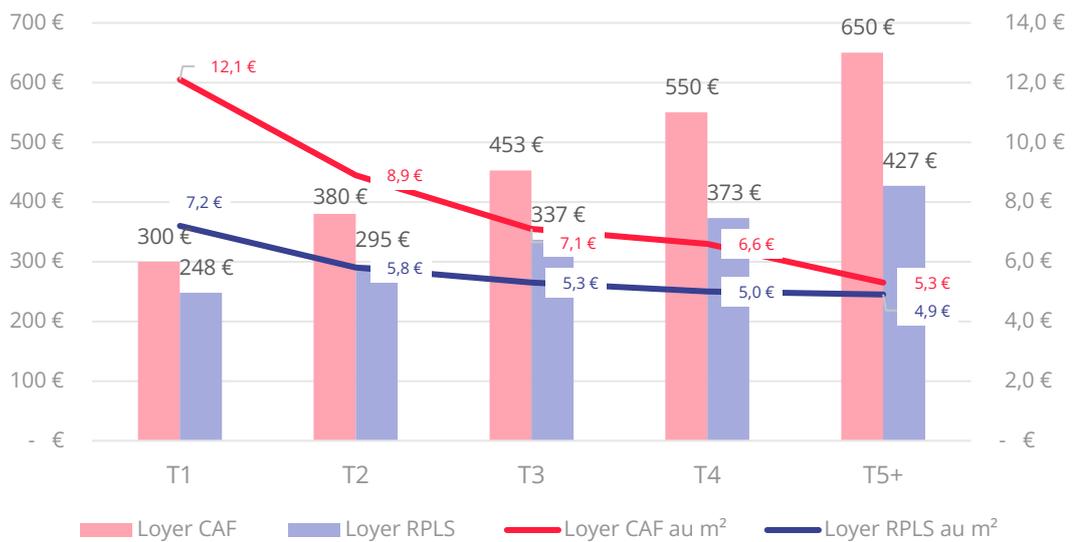
Ainsi, si les loyers du territoire restent abordables et impliquent un taux d'effort bien inférieur à ceux de la médiane des Pyrénées-Atlantiques (21,5 % contre 25,5 %), reste que la prise en compte du poste « charges » amènerait probablement à nuancer l'analyse.

Loyers médians par typologie de logement



SOURCE : CAF 2020

Loyers comparés entre le parc locatif social et privé en 2020



SOURCE : CAF, RPLS

3.4. LE PARC SOCIAL



3.4.1. UN PARC LOCATIF SOCIAL IMPORTANT ET PLUS OU MOINS DIVERSIFIÉ SELON LES COMMUNES

Depuis le précédent PLH, le paysage des bailleurs sociaux opérant sur la CC Lacq-Orthez s'est modifié du fait de l'obligation de fusionner pour certains organismes. Six bailleurs sont désormais présents sur le territoire. CDC habitat (ex Coligny et SNI) est le bailleur social le plus important du territoire et détient la majorité du parc de Mourenx.

- CDC Habitat (ex Coligny et SNI) : 1 517 logements sociaux
- OFFICE64 de l'Habitat : 1 096 logements sociaux
- Le COL (Comité Ouvrier du Logement) : 65 logements sociaux
- SA HLM languedocienne : 60 logements
- Pau Béarn Habitat : 50 logements sociaux
- Domofrance (Action Logement) : 40 logements sociaux

L'association SOLIHA Pyrénées Béarn-Bigorre dispose quant à elle de 46 logements sociaux.

Le parc HLM de la CC Lacq-Orthez compte 2 874 logements en 2023, représentant **12 % des résidences principales** du territoire (source : RPLS), au même niveau que le Département des Pyrénées-Atlantiques.

Ce volume a peu évolué sur les dernières années, en stagnation par rapport à 2017 et en augmentation de 136 logements depuis 2013. La mise en œuvre du Plan Stratégique du Patrimoine de CDC Habitat sur la ville de Mourenx a en effet engendré une réduction de l'offre pour mieux la faire correspondre aux besoins tout en limitant la vacance du parc. L'augmentation du parc social a principalement concerné les secteurs d'Orthez et d'Arthez-de-Béarn.

Le parc HLM est réparti sur 22 des 61 communes du territoire, mais il demeure très concentré avec 90 % localisé sur les villes de Mourenx (58 %), d'Orthez (23 %) et d'Artix (9 %).

L'offre HLM est complétée par **un parc communal et privé conventionné conséquent comprenant 765 logements**. Cette offre alternative permet de répartir les logements sociaux de manière plus diffuse dans les communes, même si le parc conventionné communal et privé reste lui aussi majoritaire à Mourenx. Au global, le territoire compte ainsi près de **15 % de logements sociaux**.

Mourenx, un projet de rénovation urbaine en cours ambitieux

La ville de Mourenx, du fait de son histoire, présente une structure de son parc de logements atypique avec une forte concentration du parc social (56 % de ses résidences principales constituées de logements sociaux, représentant 68 % du parc de logements sociaux de l'ensemble de la CC Lacq-Orthez), géré à plus de 90 % par un seul opérateur (CDC Habitat).

Originellement essentiellement peuplée par de jeunes ménages de moins de 40 ans, "les pionniers", la population de la ville s'est peu renouvelée depuis les années 1960. Mourenx présente aujourd'hui les caractéristiques d'une commune peuplée principalement de retraités restés sur la commune dans leurs habitats d'origine. La modernité des appartements et le confort des nouveaux logements au début des années 1960 (salle de bain, chauffage collectif, ascenseur, etc.) a laissé place à la seule image d'une ville constituée de barres et de tours et un habitat dégradé avec des problèmes thermiques et phoniques. Mourenx assure aujourd'hui une fonction d'accueil des populations fragiles ou défavorisées et connaît un solde migratoire négatif depuis de nombreuses décennies.

Face à la nécessité d'une transformation structurelle de la ville, la collectivité et ses partenaires se sont engagés dans un projet de rénovation urbaine en 2008 via une convention ANRU révisée en 2013 et complétée par un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) sur la période 2013-2027. Ce projet de renouvellement urbain vise la mise en place d'une nouvelle mixité urbaine et sociale à travers la réduction de la suroffre locative, la reconstruction d'une offre d'habitat adaptée aux spécificités du marché et la requalification du patrimoine.

Ainsi, à ce jour, une trentaine d'ensembles immobiliers ont été traités, représentant près de 1 300 logements, 240 logements démolis, 84 reconstruits et 959 logements réhabilités ou en cours.

D'autres projets de restructuration urbaine sont à venir, identifiés dans l'avenant n°1 du PSP :

- Démolition de l'emblématique tour des célibataires comprenant la reconstruction partielle de l'offre sur le site à destination des séniors (14 PLUS et 8 PLAI), ainsi que des bâtiments D6, D4 et de la tour T3.
- Neutralisation des logements des 4^e étages des immeubles en R+4 sans ascenseur qui représentent 46 % de la vacance, lors de réhabilitations de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur.
- Valorisation du potentiel des fonciers libres ou libérés pour des opérations de diversification de l'offre dans le but de promouvoir une mixité sociale ascendante.

Nombre de logements HLM en 2023 et évolution 2017-2023

Commune	Nb de logements sociaux		Evolution 2017-2023	Densité pour 100 résidences principales
	2017	2023		
Mourenx	1 736	1 662	-74	57
Orthez	658	668	10	12
Artix	241	266	25	17
Monein	70	70	-	4
Arthez-de-Béarn	24	38	14	5
Baigts-de-Béarn	24	32	8	9
Bellocq	27	27	-	7
Puyoô	26	26	-	5
Pardies	-	13	13	3
Sault-de-Navailles	12	12	-	3
Biron	9	9	-	4
Abos	8	8	-	3
Hagetaubin	8	8	-	3
Labastide-Cézéracq	2	8	6	4
Lacq	6	6	-	2
Boumourt	4	4	-	6
Saint-Boès	4	4	-	2
Salles-Mongiscard	4	4	-	3
Urdès	4	4	-	3
Bonnut	2	2	-	1
Maslacq	8	2	-6	1
Lagor	1	1	-	-
CC Lacq-Orthez	2 878	2 874	13	12
Pyrénées-Atlantiques	33 877	38 504	4 627	12

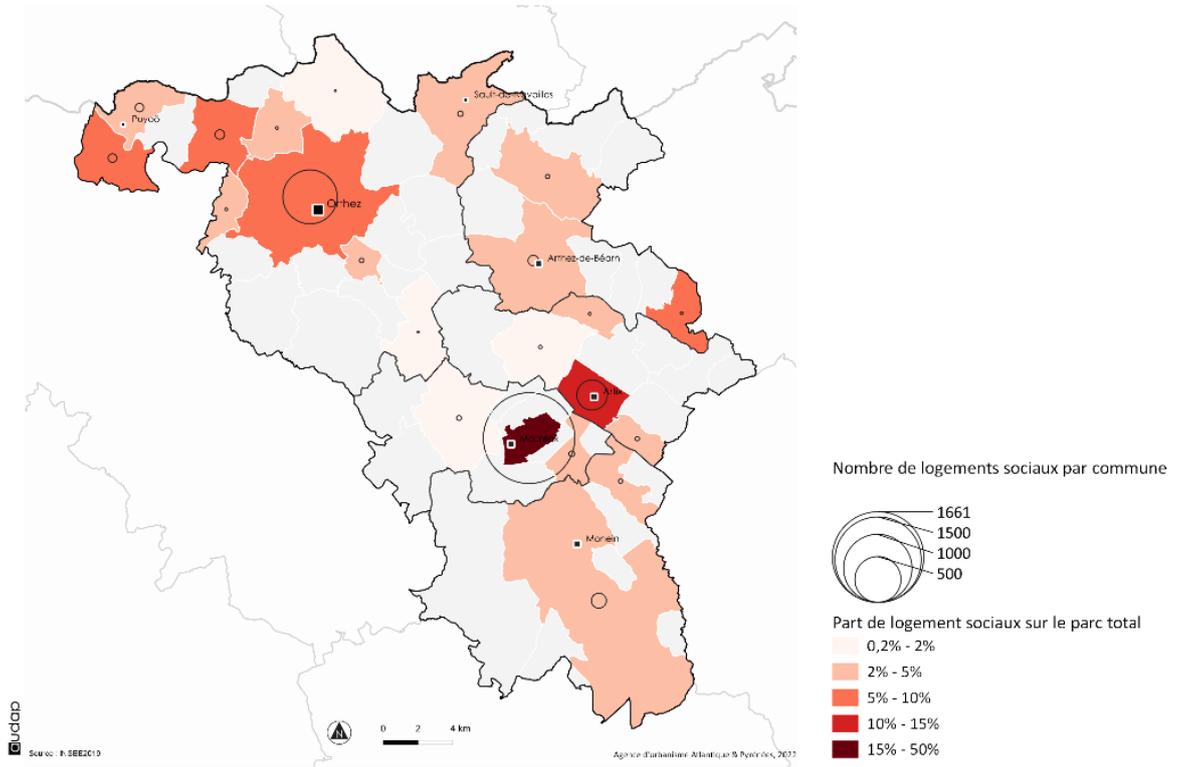
SOURCE : RPLS 2023

Nombre de logements HLM par commune et par bailleur social en 2023

Commune	CDC Habitat	OPH des PyrénéesAtlantiques	PAU BEARN HABITAT	SA HLM Domofrance	SCP d'HLM Le Comité ouvrier du logement	SA HLM languedocienne	SOLIHA-HD Béarn Bigorre	Total
Mourenx	1 477	47	29		46	60	3	1 662
Orthez		621			19		28	668
Artix	40	193		25			8	266
Monein		49	21					70
Arthez-de-Béarn		38						38
Baigts-de-Béarn		32						32
Bellocq		27						27
Puyoô		25					1	26
Pardies				13				13
Sault-de-Navailles		12						12
Biron		6					3	9
Abos		8						8
Hagetaubin		8						8
Labastide-Cézéracq		6					2	8
Lacq		6						6
Boumourt		4						4
Saint-Boès		4						4
Salles-Mongiscard		4						4
Urdès		4						4
Bonnut		2						2
Maslacq				2				2
Lagor							1	1
CC Lacq-Orthez	1 517	1 096	50	40	65	60	46	2 874

SOURCE : RPLS 2023

Logements locatifs sociaux



Répartition des logements sociaux par type de gestionnaire

	HLM	Communal	Privé	Total	Taux de logements sociaux
Secteur Arthez	36	11	7	54	3 %
Secteur Artix	223	27	46	296	8 %
Secteur Monein	79	13	45	137	4 %
Secteur Mourenx	1 720	64	351	2 135	44 %
Secteur Orthez	771	62	139	972	9 %
CC Lacq-Orthez	2 829	177	588	3 594	15 %

SOURCE : ECOLO 2021

3.4.2. UN PARC HLM ANCIEN QUI DOIT SE DIVERSIFIER

3.4.2.1. Un parc de logements HLM ancien et de taille relativement grande

Le parc social de la CC Lacq-Orthez est le plus ancien du département. Les premiers logements sociaux ont été construits en 1950, puis l'essentiel du parc date de 1958 avec la construction de la ville-nouvelle de Mourenx.

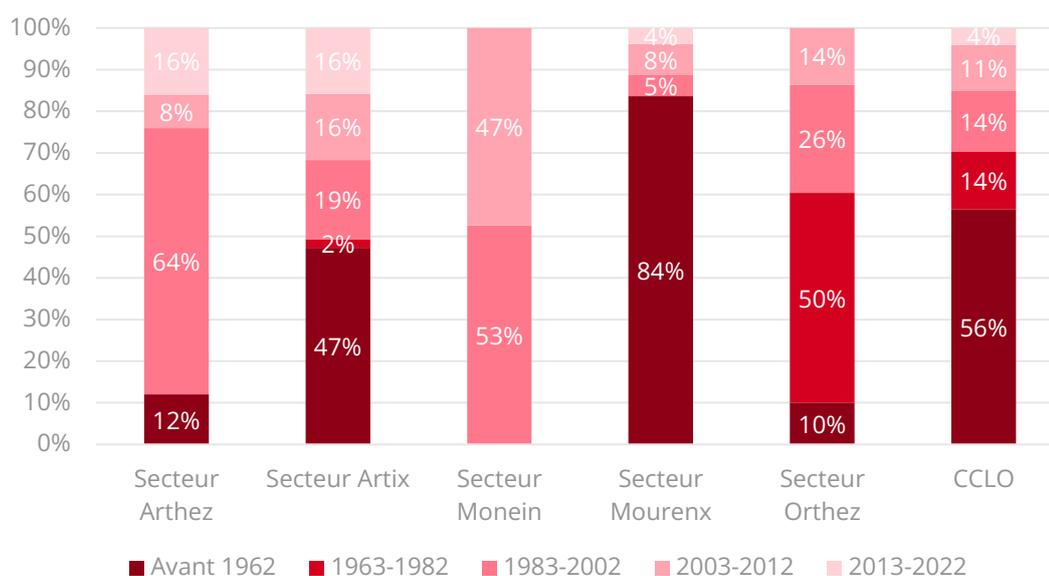
70 % des logements HLM de Lacq-Orthez ont été construits avant 1982, soit avant la 2^{ème} réglementation thermique des bâtiments (constructions peu performantes au niveau thermique, logements énergivores) et 15 % des logements ont été construits dans les années 2000. Le parc en service se révèle plus récent sur le secteur de Monein et d'Arthez-de-Béarn.

Le Plan Stratégique du Patrimoine sur le parc social de Mourenx, mené par le bailleur principal CDC Habitat, a permis de requalifier une large part de ce parc ancien. En dehors de Mourenx, **le parc social fait l'objet de situations de fragilités à surveiller avec une nécessité de rénovation rapide.**

Le parc HLM de la CC Lacq-Orthez comprend beaucoup de grands logements avec 35 % de T4 et plus. 67 % des logements lacq-orthéziens comportent entre 3 et 4 pièces. À Mourenx et Orthez le parc est composé majoritairement de petits logements (T1, T2 et T3). Cette part est plus importante à Mourenx qui compte 43 % de logements en T3. A Artix, le parc de logements sociaux se différencie avec 50 % de grands logements (T4 ou T5).

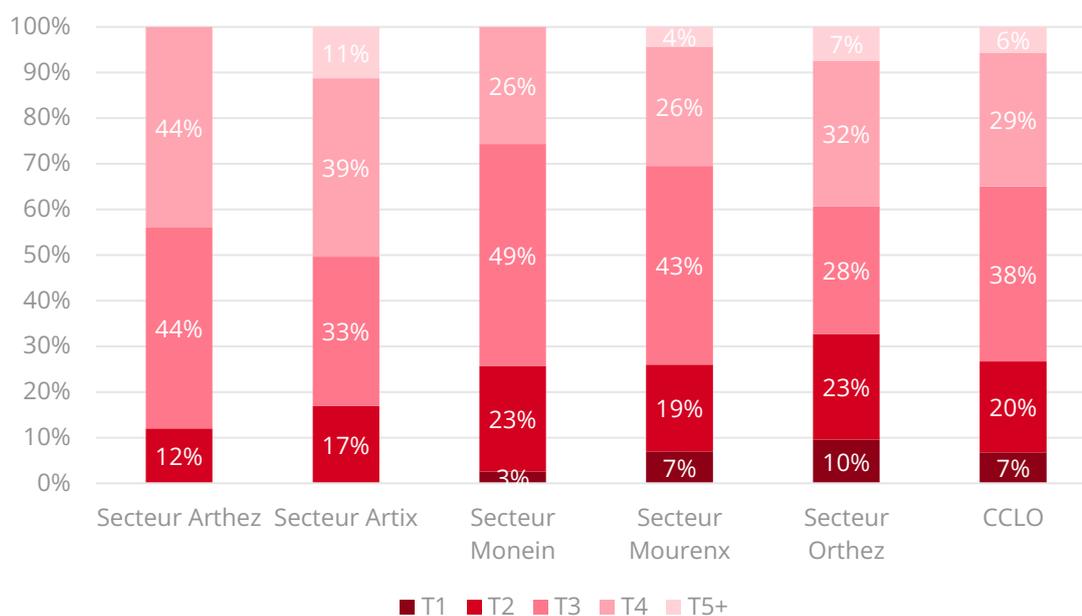
88 % des logements HLM sont des appartements. Arthez-de-Béarn et Artix se démarquent avec respectivement 58 % et 32 % des logements en habitat individuel.

Répartition du parc HLM selon l'époque de construction



SOURCE : RPLS 2023

Répartition du parc HLM selon la typologie



SOURCE : RPLS 2023

3.4.2.2. Un parc qui retrouve une certaine attractivité malgré une vacance qui reste importante

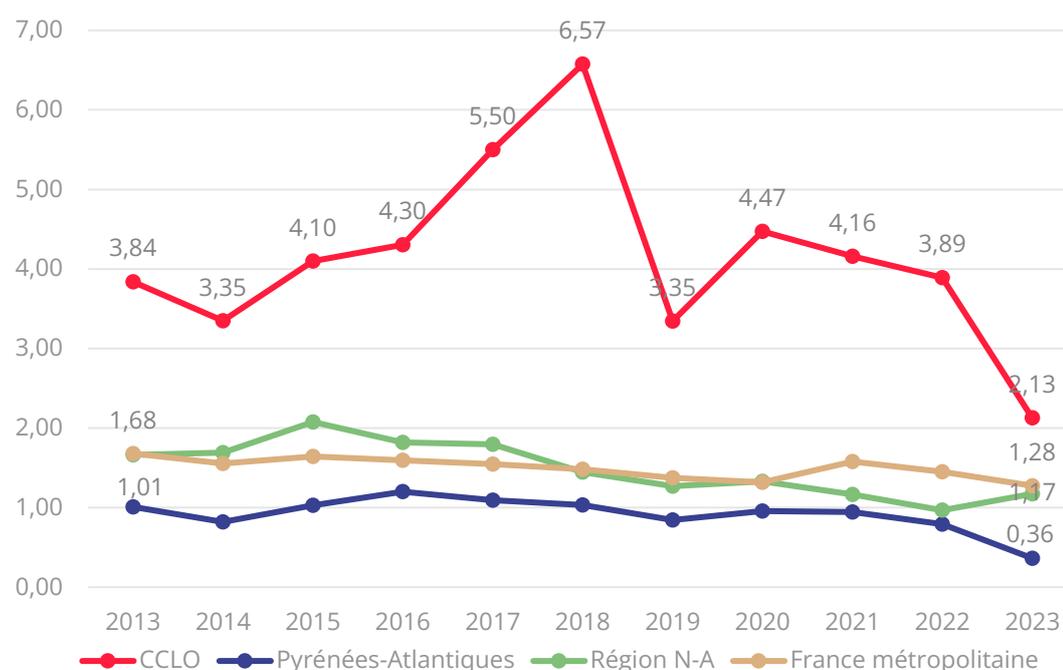
La vacance de plus de 3 mois, dite structurelle, est de 2,1 %. Si elle reste bien supérieure aux échelles de références (0,4 % dans les Pyrénées-Atlantiques et 1,3 % en France métropolitaine), elle est en diminution depuis 2018 et ses taux se rapprochent de plus en plus de ce qui est observé sur les autres territoires. Elle est **essentiellement portée par les parcs mourenxois (3,2 %) et orthéziens (1,3 %)** et a très fortement diminué dans ces communes entre 2022 et 2023.

A Mourenx, la vacance dans le parc social est en grande partie portée par le parc CDC Habitat, en prévision des futures démolitions ou condamnations des 4^e étages programmées dans le PSP. A Orthez, les acteurs ont fait part d'une vacance relativement importante dans les grands logements, inadaptés au besoin des habitants, mais **ce phénomène s'est beaucoup réduit et est aujourd'hui minime.**

Le taux de mobilité, bien qu'il soit lui aussi supérieur aux échelons supérieurs (9,9 % contre 6,9 % dans les Pyrénées-Atlantiques et 8,1 % en France métropolitaine) est lui aussi au plus bas depuis ces 10 dernières années. Ces éléments traduisent des signaux faibles de relative mise en tension du parc social lacq-orthézien.

Une démarche a été engagée, lors du précédent PLH, avec les bailleurs sociaux pour recenser leur offre de logements afin d'engager un travail sur les logements vides, mais aucune suite n'a été donnée suite aux premiers échanges.

Evolution comparée du taux de vacance commerciale des logements sociaux



SOURCE : RPLS 2023

3.4.2.3. Des dynamiques de production récentes qui permettent une diversification de l'offre sociale

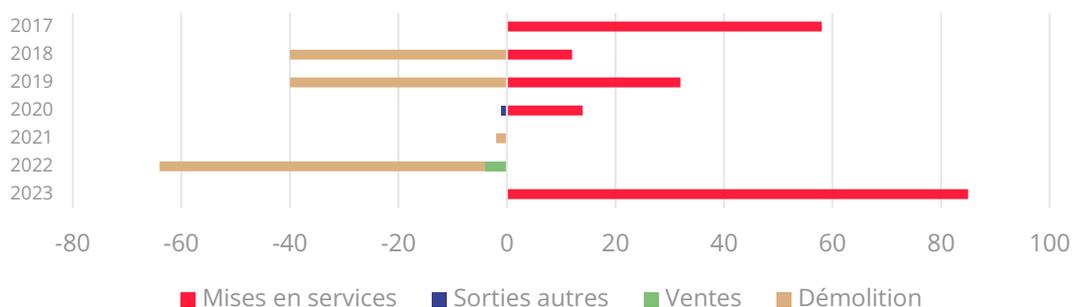
Sur le précédent PLH, les objectifs de programmation de logements sociaux et communaux ont été atteints à 64 % malgré la crise sanitaire qui a retardé certains projets. La part de T2 et T3 a atteint 70 % de la programmation pour un objectif de 75 %.

201 logements HLM ont été mis en service entre 2017 et 2023.

Sur les logements mis en service, on peut observer :

- **Une production davantage tournée vers le logement individuel (20 % vs 12 % du parc HLM total) qui peut s'expliquer par la localisation plutôt rurale des opérations ;**
- **Des financements qui répondent aux besoins des locataires les plus précaires avec plus de PLAI (20 % vs 5 % du parc total)**
- **Des typologies de grands logements avec 38 % de T3 et 41 % de T4 et plus (vs 35 % du parc HLM total) illustrant la volonté du territoire d'être attractif auprès des ménages avec enfants.**

Entrées-sorties du parc HLM de la CC Lacq-Orthez entre 2017 et 2023



SOURCE : RPLS 2023

Nombre de logements mis en service entre 2017 et 2023

Commune	Nombre de logements mis en service entre 2017 et 2023
Arthez-de-Béarn	14
Artix	39
Baigts-de-Béarn	8
Labastide-Cézéracq	6
Mourenx	110
Orthez	11
Pardies	13
CC Lacq-Orthez	201

SOURCE : RPLS 2023

3.4.3. UNE TENDANCE À LA CONCENTRATION DE CERTAINS PROFILS DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL

2 310 ménages correspondant à 3 869 personnes occupent le parc social de la CC Lacq-Orthez. Le parc HLM joue son rôle d'accueil des ménages modestes et à faibles revenus. On observe une tendance à la concentration de certains profils et à la paupérisation des ménages qui s'accroît dans le temps.

La **taille moyenne des ménages du parc social est de 1,9 personne** contre 2,2 personnes sur l'ensemble du parc de logements.

La **moitié des occupants du parc social sont des personnes seules** (52 % des ménages du parc HLM contre 34 % dans l'ensemble du parc de résidences principales). Ce phénomène est particulièrement important dans les communes d'Orthez et Mourenx notamment, qui comptent respectivement 54 % et 57 % de personnes seules.

Ce faible nombre de personnes par ménage **peut générer un phénomène de sous-occupation** du parc de logements (38 % du parc). A Mourenx, où le vieillissement est prégnant, la sous-occupation concerne 44 % des logements.

Les **familles monoparentales comptent pour 20 % des ménages** (contre 9 % dans l'ensemble du parc de résidences principales). Dans la commune d'Artix, les familles monoparentales représentent 1/3 des ménages.

Un tiers des ménages ont un locataire en titre âgé de 65 ans ou plus. À horizon 15 ans, un autre tiers des ménages sera concerné par le passage du locataire en titre au sein de la catégorie des séniors. **64 % des ménages sont donc concernés par le vieillissement à moyen terme.**

Une précarisation du parc social

La précarisation des occupants du parc social est constatée par les opérateurs sociaux. Les ménages emménagés récemment ont tendance à avoir des revenus inférieurs aux plafonds PLUS par rapport à la moyenne des ménages. **65 % des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS**, soit 12 580 €/an et 1 048 €/mois pour une personne seule. 55 % des ménages perçoivent des aides au logement et 51 % n'ont pas d'emploi.

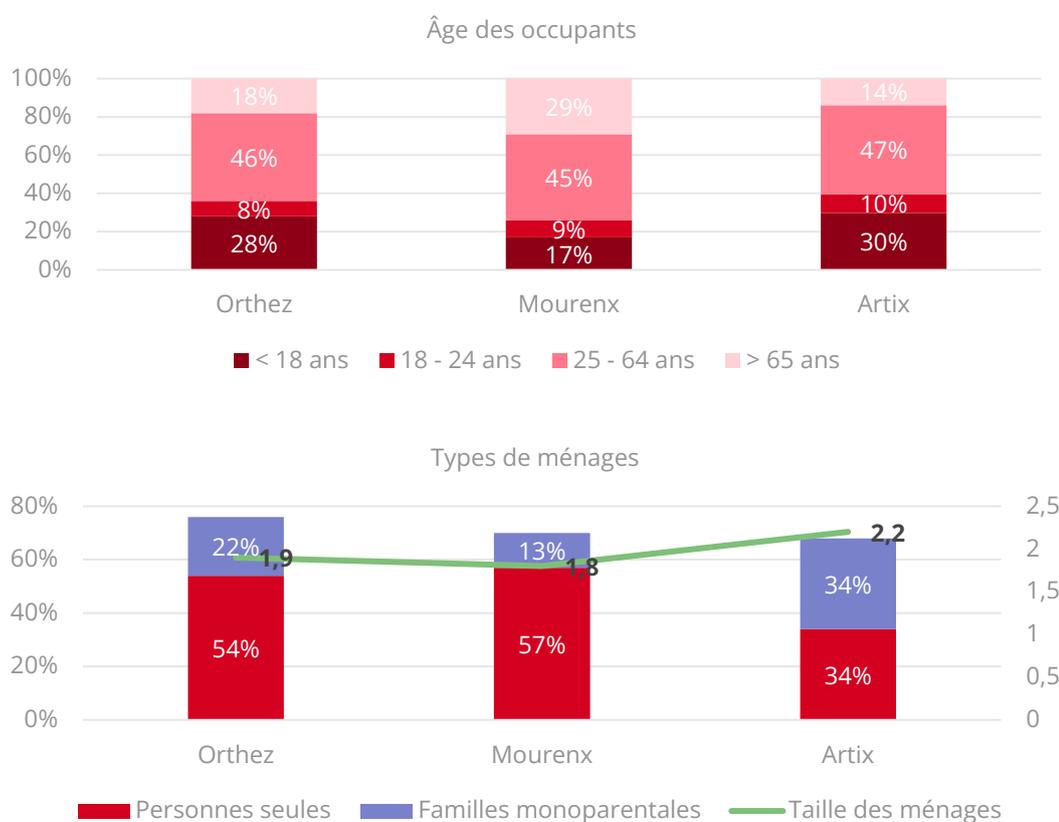
La hausse du loyer moyen observé ces dernières années peut accentuer ce phénomène de précarisation.

Sous-occupation des logements du parc HLM

	Part des logements HLM en sous-occupation
Mourenx	44 %
Orthez	31 %
Artix	38 %

SOURCE : OPS 2020

Caractéristiques des locataires du parc social d'Orthez, Mourenx et Artix



SOURCE : OPS, 2020

Revenus des ménages du parc locatif social sur leur emménagement

	Revenus ensemble des ménages			Revenus emménagés récents		
	< 20 % plafonds PLUS	< 40 % plafond PLUS	> 60 % plafonds PLUS	< 20 % plafonds PLUS	< 40 % plafond PLUS	> 60 % plafonds PLUS
Orthez	32 %	55 %	76 %	31 %	53 %	75 %
Mourenx	21 %	39 %	60 %	23 %	44 %	62 %
Artix	20 %	44 %	68 %	21 %	53 %	68 %

SOURCE : OPS 2020

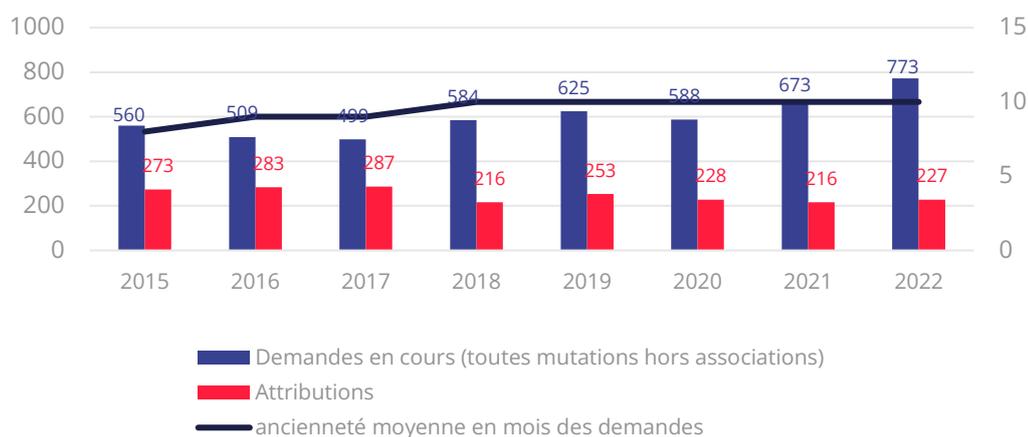
3.4.4. L'ACCÈS AU MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

3.4.4.1. Une pression relative de la demande locative sociale qui augmente

On constate depuis 2017 une **augmentation du nombre de demandes de logements sociaux** (hors 2020 à corréluer au COVID) qui atteint **773 demandes fin 2022**. Le temps d'attente moyen pour la demande d'attribution d'un logement, s'il tend à se rallonger, reste relativement faible par rapport au département des Pyrénées-Atlantiques (10 mois contre 20 mois).

On constate une plus forte demande à Orthez qu'à Mourenx (293 demandes à Orthez et 248 à Mourenx) et un phénomène inverse pour les attributions (103 logements attribués à Mourenx et 60 à Orthez).

Evolution du nombre de demandes et d'attribution de logements sociaux



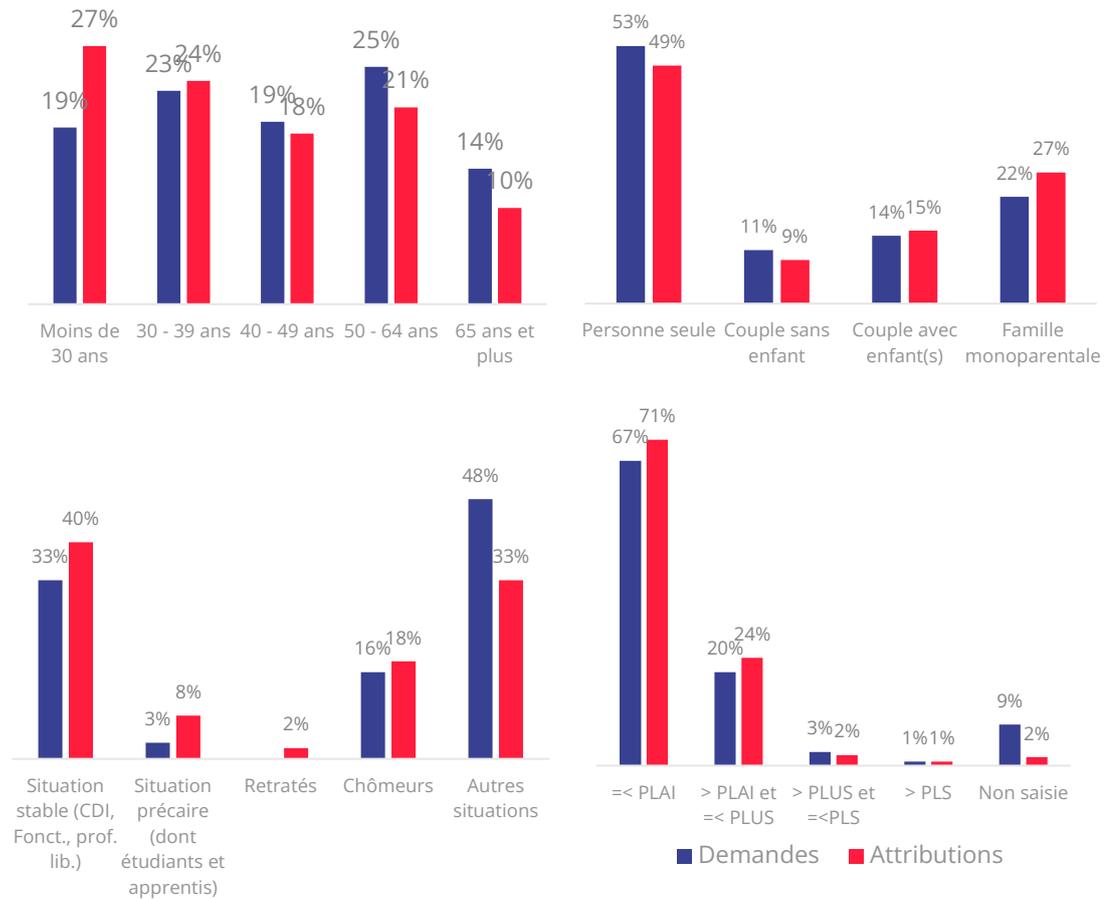
SOURCE : SNE 2022

La majorité des demandes et des attributions concerne des ménages aux ressources en dessous des plafonds dits très sociaux type PLAI (67 % des demandes et 71 % des attributions). 33 % des ménages demandeurs sont locataires du parc privé (22 % à l'échelle départementale). La moitié des demandeurs sont des personnes seules et 28 % sont des familles monoparentales.

On observe une surreprésentation des jeunes dans les attributions de logements sociaux, avec 27 % des logements attribués aux moins de 30 ans contre 19 % des demandes de cette tranche d'âge.

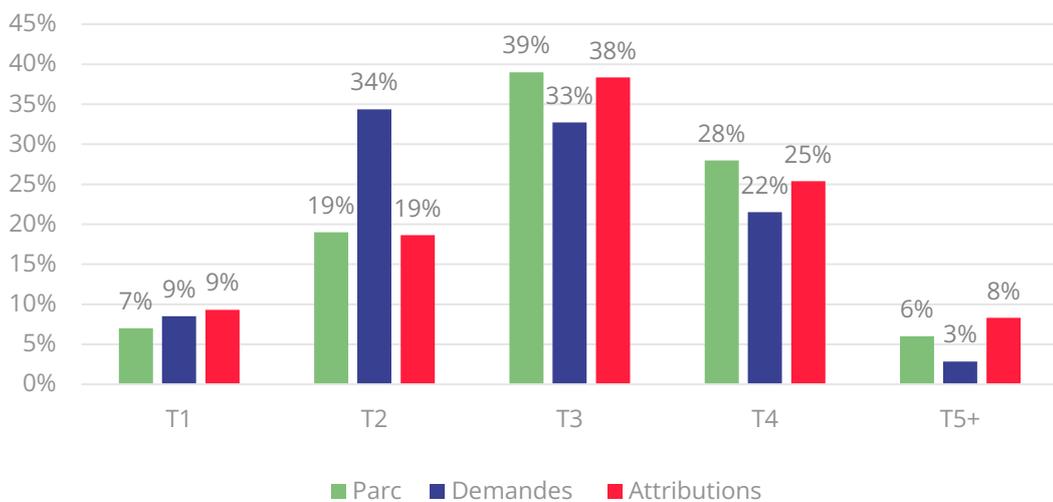
Les demandes de logements sociaux concernent principalement les T2 et T3 avec respectivement 34 % et 36 % de la demande totale. On observe cependant un delta au niveau des attributions de T2 qui ne représentent que 19 % des demandes satisfaites. Cela questionne l'adaptation du parc avec 19 % du parc social proposant des logements en T2.

Demandes et attributions



SOURCE : SNE 2021, RPL 2022

Répartition des logements HLM par typologie



3.4.4.2. Loyer dans le parc social

Des prix plus abordables dans le parc ancien

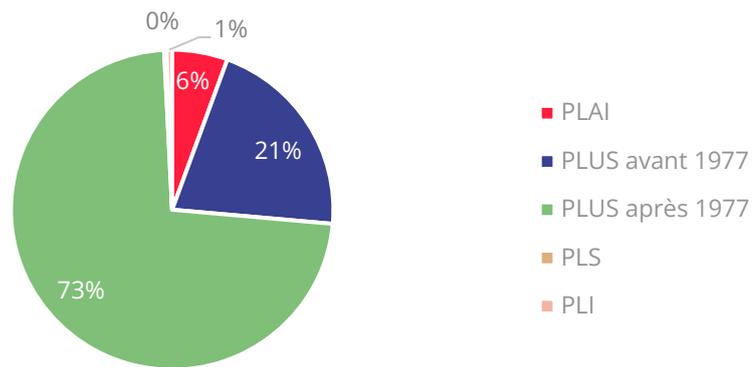
L'offre qui prédomine dans le parc locatif social est celle associée au financement PLUS actuel et pour lequel on note des loyers moyens de 5,5 €/m². Pour autant, l'offre « très sociale » qu'elle soit rattachée à des logements anciens financés en PLUS avant 1977 ou plus récents en PLAI, n'est pas négligeable et se rapproche des 25 % avec des loyers sous la barre des 5 €/m² pour 20 % d'entre eux. Il s'agit de loyers hors charge qui ne prennent pas en considération les charges auxquelles les locataires sont redevables et qui peuvent représenter dans les logements anciens un budget non neutre.

Un niveau de loyer qui augmente

Le loyer moyen des logements du parc social de la CC Lacq-Orthez suit la tendance à la hausse observable à l'échelle départementale, bien qu'il reste inférieur et que la hausse constatée y soit moins importante. Entre 2022 et 2023, le montant moyen des loyers de la CC Lacq-Orthez a connu la plus forte augmentation des 10 dernières années (+3 % contre +0,4 % en moyenne tous les ans entre 2013 et 2022). Ce phénomène est aussi observé à l'échelle du département avec une augmentation du loyer moyen de 3,5 % entre 2022 et 2023, contre 1 % par an en moyenne entre 2013 et 2022.

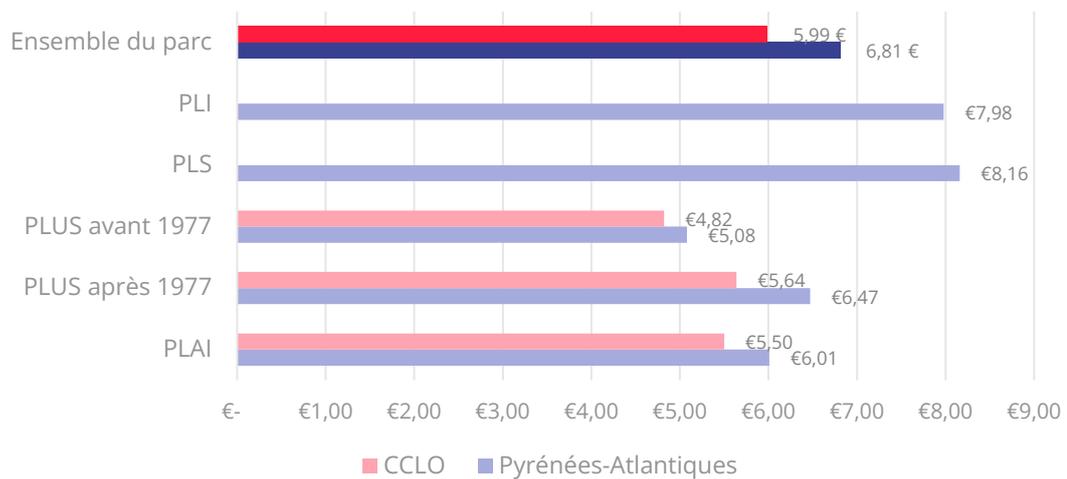
Par ailleurs, le loyer moyen du parc mis en service récemment (2018 à 2023) est supérieur à la valeur observée en 2023 : 6,13 € / m² sur la période 2018 à 2023, alors que le loyer moyen de l'ensemble du parc est de 5,44 € / m² en 2023.

Type de financement des logements sociaux



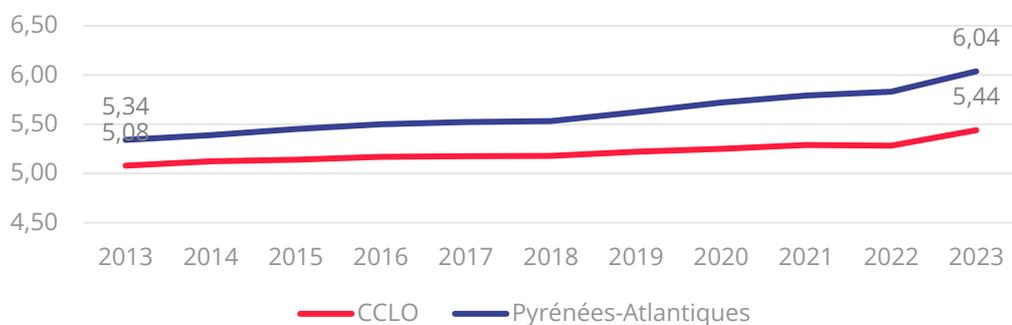
SOURCE : RPLS 2023

Loyers moyens/m² selon le type de financement



SOURCE : RPLS 2023

Evolution du loyer moyen (€/m²) dans le parc locatif social



SOURCE : RPLS 2023

3.5. LE PARC PRIVÉ



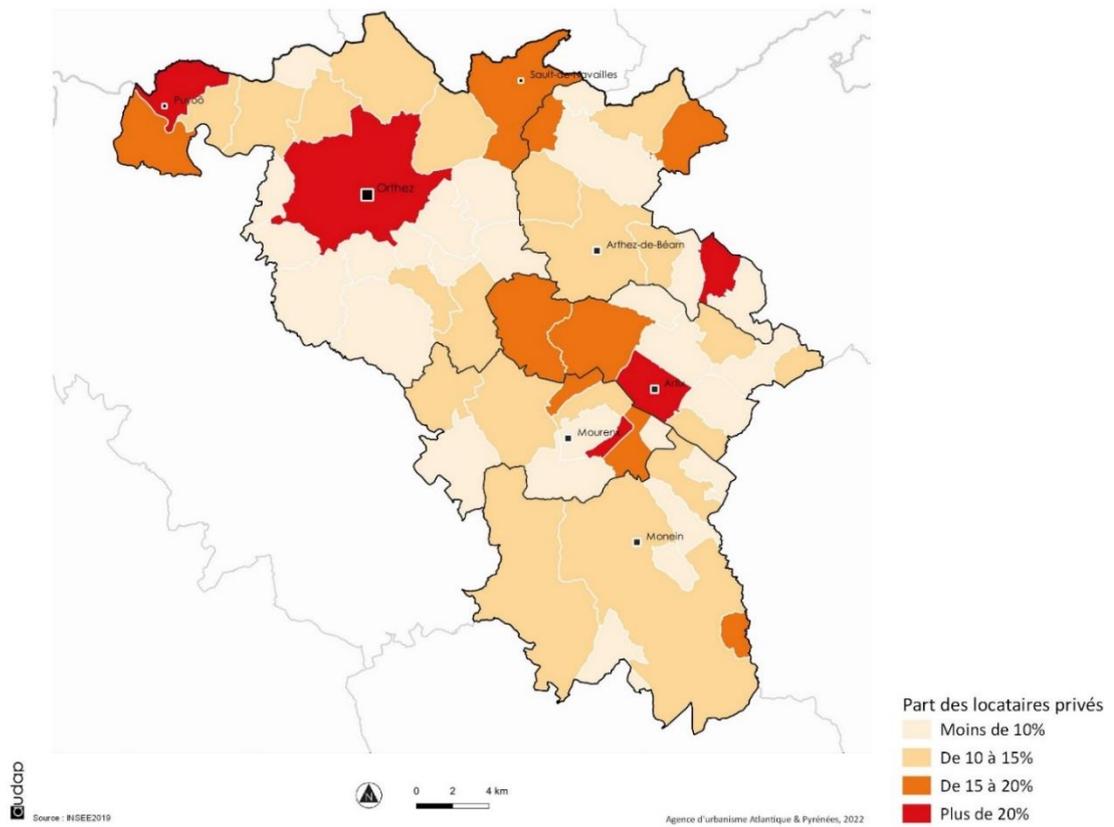
3.5.1. UNE OFFRE LOCATIVE PRIVÉE RÉDUITE...

En 2019, le territoire de la CC Lacq-Orthez dénombre un peu plus de 4 100 locataires du parc privé occupant donc **1 résidence principale sur 6**. Comparé aux échelles territoriales supérieures (national, régional, départemental) c'est peu.

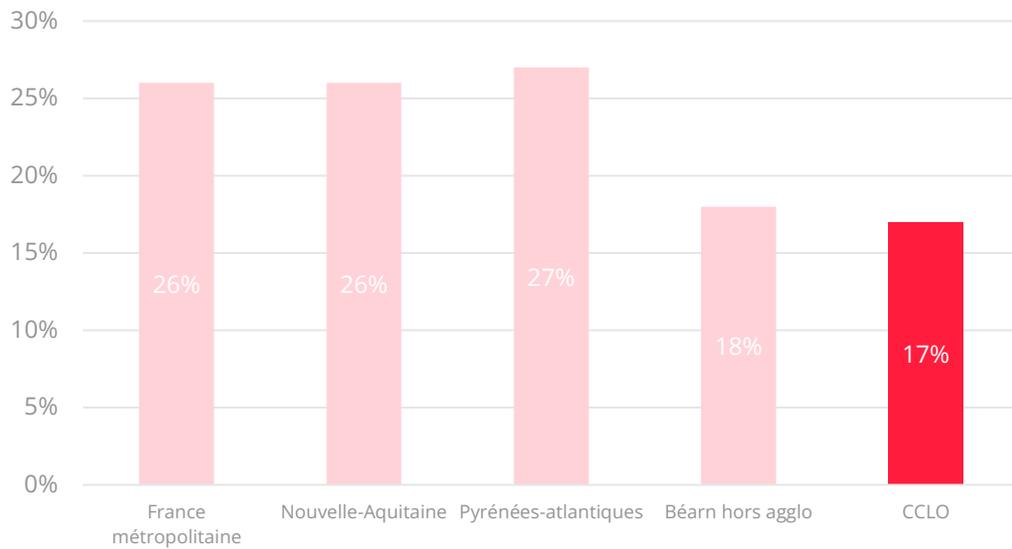
Le poids du locatif privé est toutefois est similaire à celui des Pyrénées-Atlantiques hors agglomérations. Ceci étant, un tel poids **questionne la disponibilité de l'offre pour les ménages du territoire**, notamment ceux en démarrage ou bifurcation de parcours résidentiel (décohabitation, séparation...).

Au sein du territoire, la part du locatif privé est loin d'être homogène. 22 communes du territoire affichent moins de 10 % de leurs résidences principales occupées par des locataires du parc privé. Orthez, polarité principale, occupe une fonction locative importante pour le territoire pesant pour 40 % de l'offre. Près d'un tiers des ménages orthéziens sont locataires du parc privé.

Part du locatif privé dans les résidences principales en 2019



Part du locatif privé dans les résidences principales en 2019



SOURCE : INSEE RP 2019

3.5.2. DES BESOINS DE RÉHABILITATION DANS LE PARC PRIVÉ ANCIEN

3.5.2.1. Une part du parc privé dégradée qui concerne une grande majorité de locataires

Plusieurs indicateurs permettent de mettre en lumière une fragilité liée à l'occupation du parc de la CC Lacq-Orthez et des besoins de réhabilitation, notamment dans le parc privé locatif :

- **le parc privé locatif est relativement ancien, avec plus de 45 % construit avant 1970.** Les constructions anciennes présentent généralement de faibles performances au niveau thermique et elles sont facteurs de vulnérabilité énergétique, notamment celles construites avant 1975 et les premières réglementations thermiques du bâtiment (50 % des constructions d'avant 1975 sont classées en étiquettes E, F, G). La problématique énergétique est accentuée par la dominante de logements de grandes tailles et la présence de ménages âgés, composés de personne seules ;
- **1 212 logements privés sont repérés comme potentiellement indignes,** soit 5,6 % du parc de résidences principales du parc privé (vs 3,6 % du parc départemental). Ce parc potentiellement indigne est en majorité occupé par des locataires (55 %) ;
- **3 728 ménages sont en situation de précarité énergétique logement,** soit 15.9 % des ménages (13,9 % à l'échelle de la France métropolitaine) ;
- **40 % de logements sont considérés comme peu performants,** c'est-à-dire classés en étiquette énergétique E, F ou G (36 % à l'échelle des Pyrénées-Atlantiques). Les logements en situation de consommation énergétique excessive (F ou G) concernent les secteurs d'Orthez, Monein et Arthez-de-Béarn (selon des données ADEME 2021).

Le PPPI

Le PPPI est un indicateur croisant les données FILOCOM relatives à la qualité des logements privés et les revenus de leurs occupants pour tenter de repérer les situations de précarités amenées à se dégrader du fait de la faible / non-solvabilité des ménages. Cette méthode met en avant la particularité de Mourenx qui héberge une large part de locataires précaires ce qui appuie les situations de potentielle indignité.

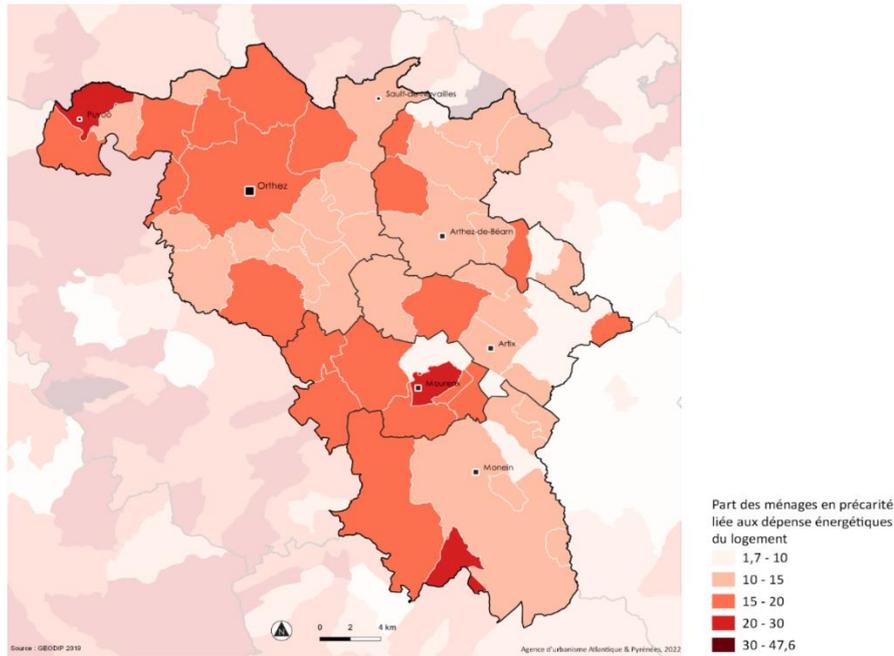
Les caractéristiques du PPPI en 2017

Caractéristiques du PPPI en 2017	Total logements PPPI				Logements PPPI classés 7 et 8 (nombre)	Logements PPPI < 1949 (nombre)
	Nombre	% du parc de RP du parc privé	Part de propriétaires occupants	Part de locataires		
Orthez	219	4,6%	sec	67,6%	sec	150
Mourenx	310	12,5%	sec	93,5%	15	195
Monein	61	3,2%	54,1%	sec	sec	45
Artix	46	3,7%	sec	58,7%	sec	20
Arthez-de-Béarn	40	5,3%	52,5%	sec	sec	29
CC Lacq Orthez	1 212	5,6%	37,1%	55,0%	232	821
Pyrénées-Atlantiques	10 585	3,6%	37,9%	54,5%	1 647	7 684

SOURCE : FILOCOM 2017 - MTE D'APRES DGFIP, TRAITEMENT PPPI ANAH

L'approche de la précarité énergétique GEODIP par l'ONPE (Observatoire National de la Précarité Energétique)

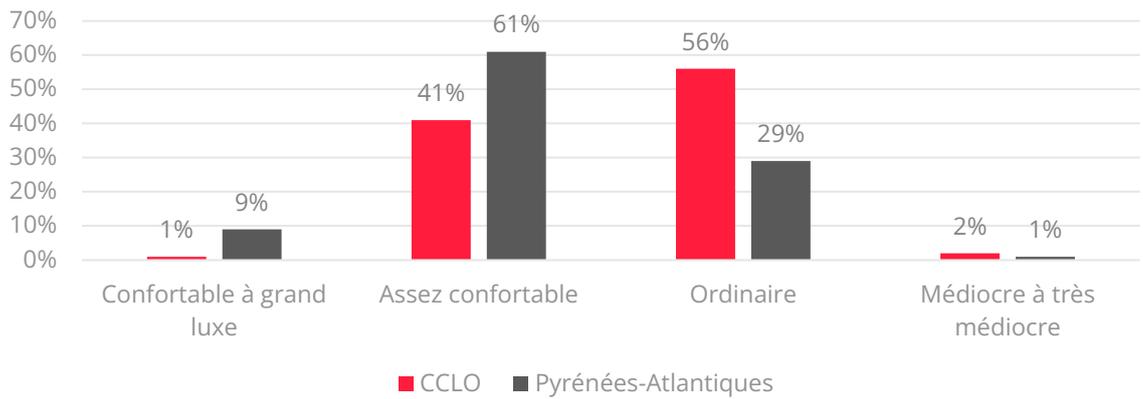
Précarité liée aux dépenses énergétiques pour le logement



La précarité énergétique est un phénomène qui dépend de nombreux facteurs (niveau de revenu, caractéristiques du logement, mode de chauffage, dépendance à la voiture...) et qui concerne des catégories de ménages très différentes selon les types de territoires : familles nombreuses ou personnes âgées isolées, dans l'habitat privé ou social, collectif ou individuel, etc.

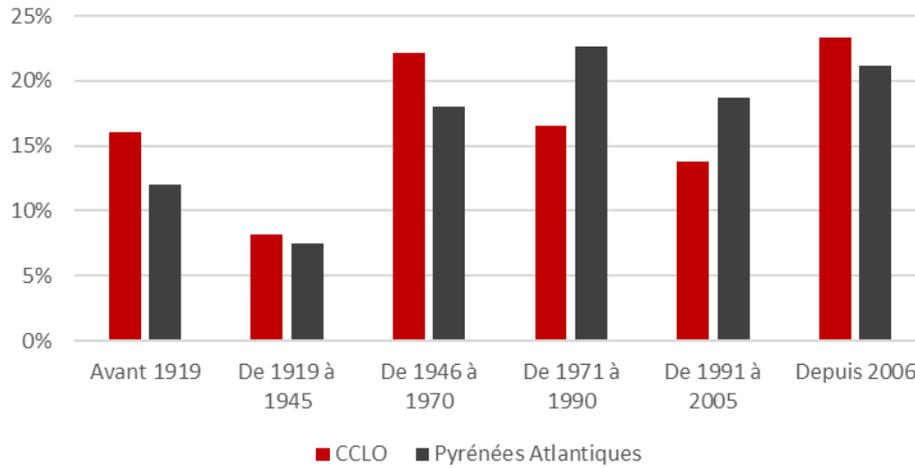
Le modèle développé pour GÉODIP permet d'estimer, pour un territoire donné, la part de ménages en situation de précarité énergétique à travers le croisement de plusieurs paramètres. En particulier, l'outil calcule les indicateurs de taux d'effort énergétique (TEE) à partir des revenus des ménages, de la consommation et de la facture énergétique des logements et des dépenses en carburant de la voiture pour la mobilité quotidienne. Au-delà d'un taux d'effort énergétique de 8 % pour le logement, un ménage est considéré en situation de précarité énergétique.

Classement cadastral comparé du parc locatif privé



SOURCE : FICHIERS FONCIERS

Epoques de construction du parc locatif privé



SOURCE : RP 2019, INSEE

Diagnostic énergétique des logements existants



SOURCE : ADEME 2021

3.5.2.2. Des copropriétés à surveiller et à accompagner

Près de 10 % du parc de logements est en copropriété, ce qui représente 330 copropriétés et 2 506 logements dans le territoire de Lacq-Orthez. Ces dernières se situent en grande majorité dans les polarités et particulièrement à Orthez et Mourenx qui concentrent à elles seules 70 % des copropriétés et 82 % des logements en copropriétés du territoire.

Le parc de copropriétés lacq-orthézien se caractérise par son ancienneté (43 % datent d'avant 1949 et 77 % d'avant la première réglementation thermique en 1974) **et par la présence importante de lots de petites tailles**. Cette structuration du parc influence **le mode de gestion, peu organisé**. En effet, 193 copropriétés sont non immatriculées au RNIC soit 59 % d'entre elles. Seulement 78 sont accompagnées par un syndic professionnel et 20 par un syndic bénévole.

Sur la période du précédent PLH, aucun dispositif de veille de copropriétés à partir des fichiers fonciers permettant de développer une politique globale sur ce parc n'a été mis en place. Les actions entreprises sur le parc de copropriétés sont individuelles et localisées sur Mourenx, en lien avec le guichet habitat énergie et sur Orthez, où les actions ont été intégrées à la démarche de l'OPAH-RU.

Les copropriétés à Orthez

Orthez concentre 55 % des copropriétés et des logements en copropriété sur le territoire. Les enjeux liés aux situations de fragilités et de dégradation des copropriétés sont surtout présents dans cette commune où 46 % des copropriétés ont été bâties avant 1945. Avant cette date, il s'agissait surtout de petites copropriétés avec peu de logements (moins de 10 lots).

Les problématiques rencontrées sont à la fois diverses et classiques sur ce type de parc ancien de petites copropriétés :

- Habitat dégradé,
- Absence de syndic et une grande part de syndics bénévoles, ce qui amoindrit les coûts de gestion, mais limite l'encadrement et le bon fonctionnement,
- Impayés de charges.

Les indicateurs financiers restent tout de même positifs sur les copropriétés d'Orthez. Le montant des charges est contenu dans les valeurs observables à l'échelle départementale :

- 10 % des copropriétés indiquent des impayés de charges supérieurs à ¼ alors qu'à l'échelle départementale ce montant d'impayés est de 25 %,
- 51 % des copropriétés ont pu réaliser des travaux contre 44 % à l'échelle de la CC Lacq-Orthez et 39 % à l'échelle du 64.

Le centre ancien d'Orthez concentre la moitié des copropriétés présentant des situations des fragilités fortes : sur les 102 copropriétés fragiles recensées, 42 sont en situation de fragilité forte (66 à l'échelle de la CC Lacq-Orthez). Environ 30 de ces copropriétés ont été bâties avant 1949 (filocom, 2013).

Les copropriétés à Mourenx

À Mourenx, le parc des copropriétés a été construit principalement entre la fin des années 1950 et le début des années 1960 en lien avec le développement de la ville nouvelle. Ce sont en majorité des copropriétés de taille moyenne à grande.

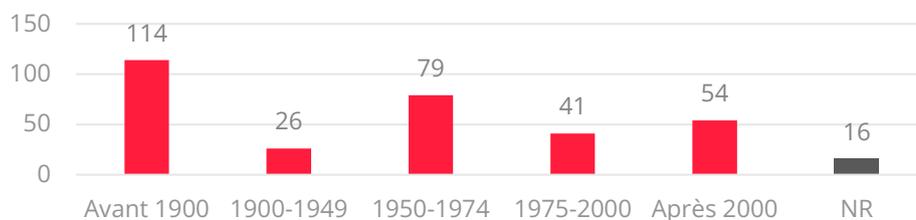
Une vigilance doit être portée aux copropriétés de Mourenx concernant une potentielle fragilité. En 2022, les syndicats de copropriété qui gèrent des immeubles de Mourenx ont été contactés par l'équipe du Guichet Habitat Energie de la CC Lacq-Orthez afin d'avoir une vision plus fine de l'état de ces copropriétés en termes technique et juridique. 2 copropriétés sur 6 copropriétés contactées présentent un taux d'impayés de plus de 8%, signe de fragilité.

Nombre de copropriétés et de logements

Commune	Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés
Orthez	182	1 400
Mourenx	45	665
Monein	24	82
Artix	2	192
Arthez-de-Béarn	8	31
CC Lacq-Orthez	330	2 506

SOURCE : COPROFF, 2024

Période de construction des copropriétés de la CC Lacq-Orthez



SOURCE : COPROFF, 2024

Répartition des copropriétés par nombre de lots d'habitation, commerce et bureaux

	10 lots ou moins		11 à 20 lots		21 à 50 lots		51 lots et plus		NR		Total
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Orthez	52	29%	20	11%	19	10%	5	3%	86	47%	182
Mourenx	2	4%	3	7%	8	18%	5	11%	27	60%	45
Monein	8	33%	0	0%	0	0%	0	0%	16	67%	24
Artix	6	27%	2	9%	3	14%	0	0%	11	50%	22
Arthez	2	25%	0	0%	0	0%	0	0%	6	75%	8
CCLO	73	22%	25	8%	30	9%	10	3%	192	58%	330

SOURCE : COPROFF, 2024

Répartition des copropriétés par périodes de construction

	Avant 1800		1800 - 1899		1900 - 1944		1945 - 1974		1975 - 2000		Après 2000	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Orthez	14	8 %	57	31 %	13	7%	24	13 %	30	16 %	34	19 %
Mourenx	0	0 %	1	2 %	0	-	34	76 %	1	2 %	5	11 %
Monein	4	17 %	9	38 %	2	8%	3	13 %	2	8 %	4	17 %
Artix	0	-	2	9 %	2	9%	6	27 %	6	27 %	5	23 %
Arthez	1	13 %	0	-	1	13%	5	63 %	0	-	0	-
CCLO	28	9 %	76	25 %	14	5 %	80	26 %	41	13 %	54	17 %

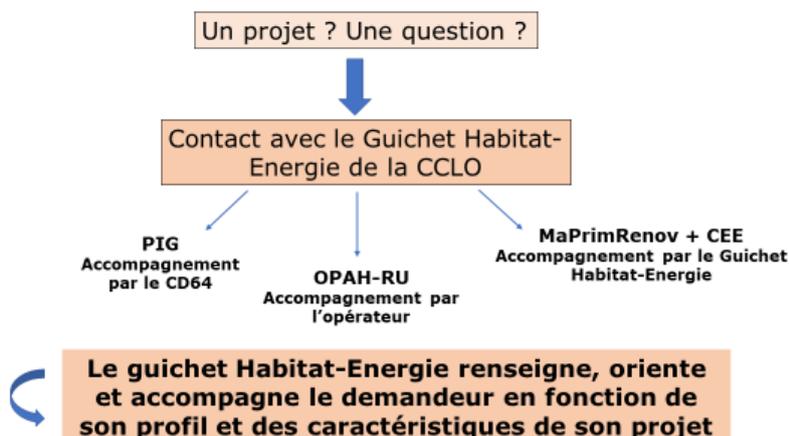
SOURCE : COPROFF, 2024

3.5.3. LES POLITIQUES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ ET LEURS RÉSULTATS

Politique locale d'amélioration de l'habitat

- Le Guichet habitat énergie

Le guichet Habitat-Energie : porte d'entrée pour les porteurs de projets



Ce dispositif instauré en 2016 a été un des points majeurs de satisfaction du précédent PLH. Ce guichet unique a été labellisé FAIRE au 1er janvier 2021 dans le cadre du programme SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique) co-piloté par l'Etat (ADEME) et la Région Nouvelle-Aquitaine. Sur l'année 2021, 1 436 dossiers ont été traités par la plateforme. 86 % des actes sur cette année concernaient des renseignements ou des demandes d'accompagnement de projet sur des maisons individuelles. 23 % des actes concernaient un logement à Orthez, 7 % à Mourenx et 8 % à Monein. Au 1er janvier 2022, le guichet Habitat Énergie a été labellisé France Rénov'. Son activité s'est maintenue sur un rythme très élevé avec plus de 1000 ménages accompagnés en 2022 et 2023.

Les missions du guichet habitat énergie sont multiples :

- Conseils de premier niveau apportés aux porteurs de projet, quels que soient leur profil (occupant, bailleur, locataire), leurs revenus et leur projet de réhabilitation : travaux lourds de rénovation globale, rénovation énergétique, adaptation du logement à la perte d'autonomie et handicap
- Conseils personnalisés en rendez-vous physique ou téléphonique faisant l'objet d'un compte rendu écrit transmis au porteur de projet
- Visite du logement avec réalisation d'une évaluation énergétique pour les projets de rénovation énergétique globale des propriétaires aux revenus intermédiaires et élevés
- Accompagnement des copropriétés dans le cadre de leur projet de rénovation énergétique au niveau des parties communes

- Actions de communication et sensibilisation auprès du grand public, animations
- Actions d'information, animations du réseau des acteurs de l'habitat : artisans, agents immobiliers, banques, notaires

En parallèle et complément de la mise en œuvre d'un véritable service public de la rénovation au travers de son guichet Habitat Énergie, l'intercommunalité soutient financièrement les projets de rénovation de l'habitat privé depuis de nombreuses années. Elle a fait le choix de majorer les aides de l'ANAH dans le cadre des différents programmes animés qui se succèdent sur son territoire sous sa propre maîtrise d'ouvrage ou en partenariat avec le Conseil départemental. L'abondement des aides par la communauté de communes de Lacq-Orthez ainsi que les actions de sensibilisation menées depuis des années génèrent des résultats très satisfaisants, en comparaison aux autres EPCI du Béarn.

- **Programme d'Intérêt Général Départemental (PIG)**

La CC Lacq-Orthez s'est engagée à aider à hauteur de 15 % puis 10% (pour les propriétaires aux revenus très modestes) les travaux répondant aux objectifs du PIG Bien chez soi porté par le CD64 autour des thématiques suivantes : lutte contre habitat indigne, lutte contre précarité énergétique et adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie. Les aides de la CC Lacq-Orthez viennent en complément des aides de l'ANAH et du département des Pyrénées-Atlantiques. L'ensemble de ces fonds vient à limiter le reste à charge pour les porteurs de projets. Ce programme s'est déroulé en 3 phases :

PIG " Bien chez soi 1 " (2015 – 2018) : Sur cette première phase du PIG bien chez soi, 215 dossiers ont été soutenus. La CC Lacq-Orthez a financé à hauteur de 484 502 € soit 2253 € / projet. 40 % des dossiers concernaient l'amélioration énergétique et 37 % l'autonomie des personnes. Les travaux lourds dans l'habitat dégradé et insalubre représentent 13 % des dossiers. Les dossiers concernent majoritairement des propriétaires occupants aux revenus très modestes.

PIG " Bien chez soi 2 " (2018 – 2021) : Au cours de la deuxième phase de financement des projets, ce sont 315 logements qui ont été réhabilités soit 100 de plus que sur la première phase. Au total 5 744 577 € d'aides ont été déboursés (aides CC Lacq-Orthez, CD64 et ANAH confondues) ce qui couvre 69 % du coût total des travaux. La CC Lacq-Orthez a financé les projets en moyenne à hauteur de 1685 € pour les projets portés par des propriétaires occupants et en moyenne à hauteur de 5500 € pour les projets portés par les propriétaires bailleurs. Comme lors de la première phase, la majorité des travaux concernait l'amélioration énergétique (49 %) et l'autonomie (28 %). 88 % des dossiers étaient portés par des propriétaires occupants aux revenus très modestes et modestes et 12 % par des propriétaires bailleurs.

PIG " Bien chez soi 3 " (2021 – 2026) : Sur cette troisième phase, le choix a été fait de mettre en cohérence cette politique d'aides aux porteurs de projets avec la démarche de l'OPAH-RU menée sur la commune d'Orthez. Dans le cadre du PIG, entre juillet 2021

et avril 2024, 369 rénovations de logements ont été soutenus financièrement (672 894 € d'aides de la CC Lacq-Orthez soit une moyenne de 1824 € / projet).

Pour accompagner les ménages les plus précaires, un fond d'urgence cofinancé par la CC Lacq-Orthez et le Département a été mis en place. 20 ménages ont pu bénéficier de ce fond ainsi que d'un accompagnement social spécifique.

- **L'OPAH-RU d'Orthez**

Depuis la signature de la convention de l'OPAH-RU en 2021, le réseau d'acteurs intégré à cette démarche (DDTM, département 64, CC Lacq-Orthez et commune d'Orthez) est dynamique. De nombreuses réunions partenariales ont eu lieu. 43 logements (fin 2023) ont été réhabilités dans le cadre des aides de l'OPAH-RU et une dynamique forte a été enclenchée avec la rénovation d'une cinquantaine de logements en plus de ceux financés par l'OPAH-RU (aides Ma Prim Rénov...). Une opération façade a été mise en place en parallèle par la ville d'Orthez, un partenariat est développé avec la fondation du Patrimoine et un comité technique trimestriel de suivi des signalements d'habitat potentiellement indigne (COTECH LHI) a été instauré en janvier 2023.

3.6. SYNTHÈSE

- **Un territoire confronté à une hausse des logements vacants qui a débuté dans les années 2000, qui ne faiblit pas et qui se concentre dans les polarités.**
- **Une offre de logements relativement monotypée tournée vers la grande maison occupée par ses propriétaires :**
 - **80 % des résidences principales en T4 et plus**
 - **96 % des résidences principales occupées par leurs propriétaires sont des maisons**
- **Une offre limitée en petits logements correspondant pourtant au besoin d'une part de plus en plus importante des ménages**
- **Un parc locatif social polarisé plus ou moins diversifié selon les communes :**
 - **Une concentration importante du parc HLM malgré de nouvelles opérations réparties sur le territoire : 90 % du parc localisé sur 3 communes : Mourenx (57 %), Orthez (23 %) et Artix (8%)**
 - **Une offre conventionnée complémentaire portée par les communes et les propriétaires privés qui permet de proposer une offre sociale plus diffuse au sein de 51 des 61 communes du territoire**
- **Un parc locatif social qui joue son rôle d'accueil des ménages modestes et à faibles revenus, mais une tendance à la concentration de certains profils et à la paupérisation des ménages :**
 - **52 % des occupants du parc HLM sont des personnes seules**
 - **20 % des occupants du parc HLM sont des familles monoparentales (33 % à Artix)**
 - **1/3 des occupants du parc social sont âgés de 65 ans ou plus**
 - **2/3 des demandes HLM en cours sont en dessous des plafonds de ressources du locatif très social**
- **Un besoin important de réhabilitation et d'adaptation du parc social dont la mise en œuvre est en cours à Mourenx à travers son Plan Stratégique du Patrimoine et dont les efforts restent à poursuivre à Orthez et Artix.**

- **Une part du parc privé dégradé qui concerne une grande majorité de locataires :**
 - **40 % de logements considérés comme peu performants, c'est-à-dire classés en étiquette énergétique E, F ou G (Ademe 2021)**
 - **1 212 logements privés repérés comme potentiellement indignes, soit 5,6 % du parc de résidences principales du parc privé**
 - **3 728 ménages en situation de précarité énergétique logement, soit 15.9 % des ménages**
 - **Des situations de fragilité qui concernent plus fortement le parc des copropriétés, que ce soient les petites copropriétés anciennes du centre d'Orthez ou les grandes propriétés de Mourenx**

4. LES BESOINS SPÉCIFIQUES

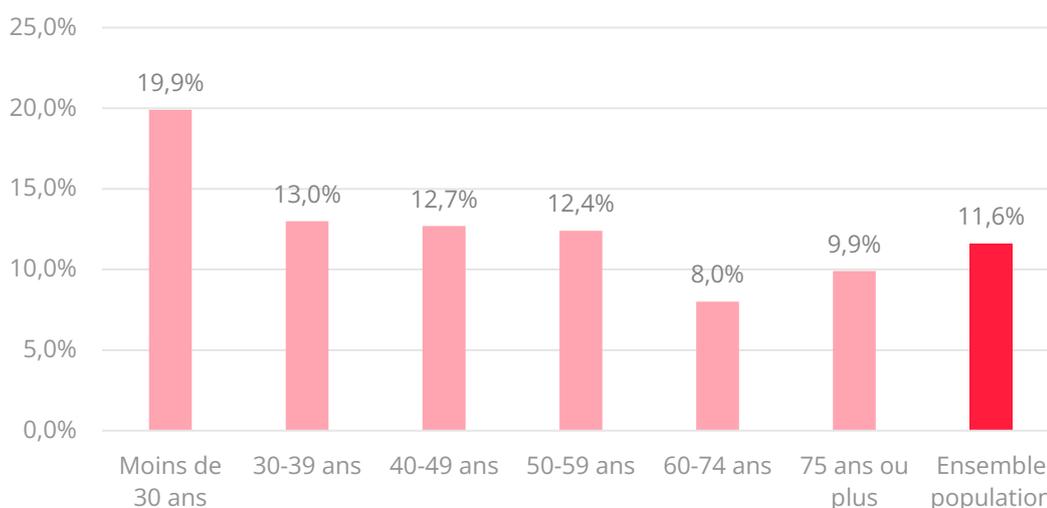
4.1. LES PUBLICS JEUNES

Les jeunes n'ont pas fait l'objet de mesures spécifiques dans le précédent PLH, les acteurs n'ayant pas soulevé de problématiques pour ce public. Aujourd'hui, la situation a évolué pour les jeunes et dans la démarche de renouvellement de l'attractivité du territoire, ils occupent une place centrale.

Les acteurs sociaux travaillant au quotidien avec les jeunes s'accordent pour noter un besoin croissant de réponse adaptée aux situations rencontrées : jeunes en décohabitation et en situation sociale fragile sur le secteur d'Orthez, étudiants, apprentis à Orthez et Mourenx. Pour confronter les problématiques rencontrées par les différents acteurs et travailler à la définition d'une offre adaptée, un groupe de travail a été constitué à l'initiative de l'APSPG (Association de Prévention Spécialisée du Pays des Gaves) et associant la Mission Locale, le SDSEI, le CCAS et la ville d'Orthez, la MECS Brassalay et des acteurs ressources comme Habitat Jeunes Pau Pyrénées (HJPP). La CC Lacq-Orthez a été conviée à ce groupe de travail.

La CC Lacq-Orthez compte 7 246 personnes entre 15 et 29 ans, représentant 14 % de la population. Parmi ces jeunes, on dénombre 1 488 ménages, dont la majorité habitent Orthez et Mourenx. S'ils constituent un parcours aux réalités très diverses, ce sont souvent des catégories précaires et de manière assez marquée sur le territoire lacq-orthézien : 20 % des ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté. 17 % des jeunes de 15-24 ans sont considérés comme non insérés au sein du territoire, c'est-à-dire ni inscrits dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, ni en emploi. C'est plus que la moyenne des autres EPCI du département ou des échelons supérieurs. 56 % des salariés de 15-24 ans sont en emploi précaire.

Taux de pauvreté des ménages par tranche d'âge (CC Lacq-Orthez)



SOURCE : FILOSOFI 2020

4.1.1. UN PARC DE PETITS LOGEMENTS QUI RÉPOND À LA DEMANDE DES JEUNES ACTIFS

Le territoire attire autant de jeunes actifs qu'il en voit partir. Le bilan des migrations résidentielles des 25 / 34 ans est à l'équilibre. La CC Lacq-Orthez voit entrer un peu plus de 500 jeunes actifs pour autant de départs par an.

Le regain d'attractivité occasionné par le développement économique du territoire avec notamment l'arrivée de la plateforme logistique Lidl doit attirer et permettre de conserver cette population de jeunes actifs.

La question des typologies d'habitat fournies à ce public se pose alors. L'achat d'une maison individuelle reste une aspiration majoritaire sur le territoire. Cette dynamique est reflétée à la fois chez les promoteurs immobiliers et dans les données sur l'offre de logement produite. Il convient de penser le développement de cette offre de logement pour être en accord avec les normes de limitation de l'étalement urbain et les moyens dont disposent ces publics jeunes.

L'offre spécifiquement dédiée aux jeunes actifs précaires (type FJT) est inexistante sur le territoire. L'offre la plus proche est centrée dans la ville de Pau. De fait, le parc locatif joue donc un rôle central dans la trajectoire résidentielle du public jeune s'installant sur le territoire : 82 % des ménages dont le référent a moins de 25 ans sont locataires. Les jeunes investissent en priorité le parc locatif privé et d'après le suivi des acteurs sociaux, les jeunes en difficulté se retrouvent logés dans de petits logements de très mauvaise qualité. Toutefois, ils sont tout de même surreprésentés dans les attributions de logements sociaux. En 2021, les moins de 30 ans représentent 22 % des demandes, mais 32 % des attributions (hors mutation) soit 52 nouveaux ménages qui ont intégré le parc social sur cette année (dont 31 à Mourenx).

4.1.2. DES SOLUTIONS D'HÉBERGEMENT DÉDIÉS À DÉVELOPPER (ÉTUDIANTS, JEUNES TRAVAILLEURS, JEUNES EN SITUATION SOCIALE FRAGILE)

Les 15 / 24 ans ont tendance à quitter le territoire (solde migratoire négatif de 154 individus en 2019). A cet âge un départ pour rejoindre un pôle d'enseignement supérieur est courant.

La question du logement étudiant représente toutefois un enjeu pour le territoire. Ce dernier est plus présent à Orthez qu'à Mourenx car la vacance du parc locatif social de Mourenx permet globalement de répondre au besoin. Le renforcement de l'offre de formation dans le cadre du projet du « Campus des métiers et des qualifications » amène à concevoir une politique à destination de cette population en mêlant les enjeux d'habitat avec ceux de mobilité et d'insertion professionnelle. Les expérimentations et modes d'habitat innovants développés sur le territoire peuvent permettre d'alimenter

cette politique (colocation intergénérationnelle, habitat modulable résidence F. Jammes à Pau).

Etablissements de formation et nombre d'étudiants à la rentrée 2023/2024

Commune	Etablissement	Formation	Effectif
Mourenx	Lycée Pierre et Marie Curie	BAC PRO Métiers de la sécurité Procédés Chimie eau papiers cartons	96
		CAP Agent de sécurité	24
		BTS Métiers de la chimie	28
Orthez	Lycée Francis Jammes	BAC PRO Gestion administration Commerce Service de proximité et vie locale BTS alternance profession immobilière	250
		CAP Petite enfance	11
	Lycée Gaston Fébus	BTS Management Commerce opérationnel	27
	Lycée Molière	BAC PRO Maintenance systèmes de production connectés Photographie Métiers électricité, énergies renouvelables GRETA	192
	CH d'Orthez	Institut de Formation en Soins Infirmiers	132
Total CC Lacq-Orthez			760

SOURCE : DEPP – MINISTERE DE L'EDUCATION NATIONALE ET DE LA JEUNESSE 2023

La population des travailleurs saisonniers est difficilement appréhendée sur le territoire. Les informations sur cette population sont faibles, mais certaines tendances peuvent être tirées à partir de données disponibles. Le besoin en travailleurs saisonniers est alimenté par l'agriculture, notamment la viticulture sur le secteur de Monein particulièrement, plus que par le tourisme sur la CC Lacq-Orthez. Il n'y a pas de commune classée de tourisme ou de station classée même si on note la présence de la base nautique d'Orthez et les nombreux chemins de randonnée (tourisme jacquaire).

Sur le secteur d'Orthez, la réponse aux besoins en logement et/ou hébergement de jeunes en situation sociale et économique fragile constitue un enjeu. La Mission Locale soulève que, dans le cadre de ses accompagnements, 36 jeunes en moyenne par an (soit 17% des jeunes accompagnés) sont confrontés à des problèmes d'hébergement entre le logement des parents et le logement autonome, en raison très souvent de situation de précarité (entre 2019 et 2021). Ces jeunes sont hébergés dans le réseau familial (pas la famille directe) ou dans un hébergement précaire (amis, connaissance, hôtel, errance).

4.2. LES PERSONNES ÂGÉES

4.2.1. ÉTAT DES LIEUX DU VIEILLISSEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LACQ-ORTHEZ

En 2019, 12 862 personnes âgées de 65 ans ou plus résident à Lacq-Orthez, soit 24 % de la population, correspondant à ce qui est observé à l'échelle départementale. Ce sont 8 051 ménages dont le référent a plus de 65 ans, soit **un tiers des ménages du territoire**.

Si Lacq-Orthez n'est pas le territoire du département le plus marqué par le vieillissement de la population, avec un indice de vieillissement de 1,11 (légèrement inférieur à la moyenne départementale et bien en-dessous d'autres territoires du piémont ou de montagne avec 1,33 sur la CCHB), celui-ci progresse de manière continue. En 2050, d'après les projections de l'Institut d'Etudes Démographiques à l'Université de Bordeaux, **35,3 % de la population sera âgée de 65 ans et plus** sur la CC Lacq-Orthez.

On note un indice de vieillissement se situant à 120.6 pour le territoire, valeur au-dessus de la valeur nationale qui est de 82.5 (données ORSE 2019). Ce chiffre est en constante augmentation depuis 2013. De plus, la part de personnes âgées de plus de 75 ans vivant seules à domicile est de 36.7% et 8.5% vivent en établissement d'accueil.

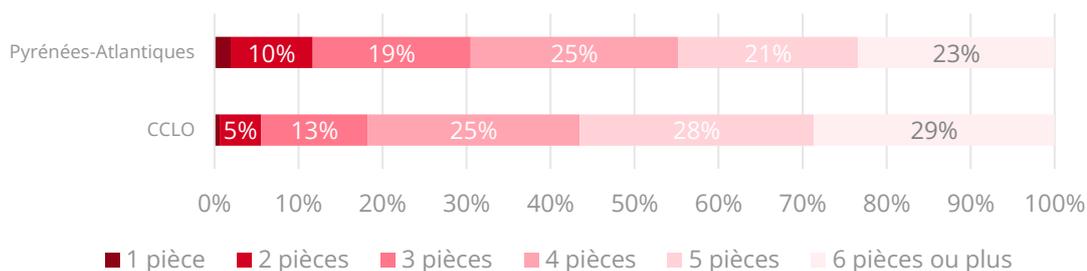
De plus, selon les projections de l'INSEE, il y aura un allongement continu de l'espérance de vie d'ici à 2060. Cette année-là, elle devrait être de 86 ans pour les hommes et 91,1 ans pour les femmes.

La longévité du vieillissement de la population entraîne :

- Davantage de fragilité et de dépendance avec un souhait accru de rester à domicile le plus longtemps possible ;
- Un besoin accru de personnes aidantes ;
- Une augmentation des demandes d'aides financières (APA et PCH) ;
- Une augmentation des besoins en soins.

La question de l'offre de logements des séniors se pose donc de façon croissante et le maintien à domicile représente toujours un défi pour le territoire. Les personnes âgées investissent peu les petits logements dans le département des Pyrénées-Atlantiques (T1 à T3) mais cette tendance est plus affirmée encore sur Lacq-Orthez. Moins de 20 % des ménages dont le référent a plus de 65 ans vivent dans un logement du T1 au T3 et plus de 50 % vivent dans un logement de 5 pièces ou plus. La question de la sous occupation des logements et des parcours résidentiels offerts aux personnes âgées se pose.

Typologie de logement occupé par les ménages dont le référent a 65 ans ou plus



SOURCE : 2019 RP, INSEE

4.2.2. LE MAINTIEN À DOMICILE : TOUJOURS UN DÉFI POUR LE TERRITOIRE

Au niveau du parc locatif, l'enjeu du vieillissement est plus prégnant dans le parc social que dans le parc privé. A Mourenx, le vieillissement de la population est toujours contraint par les caractéristiques du parc (collectif, accès difficile au logement...) même si des efforts conséquents ont été réalisés sur la commune. Le Plan Stratégique de Patrimoine de CDC Habitat a permis la remise à niveau d'une partie du parc existant (ascenseurs, rampes d'accès, remise à niveau des logements...). Mais certaines mutations restent incompatibles avec la politique de maintien à domicile (immeuble pensé avec des baignoires). En dehors des réhabilitations générales de grands ensembles, la rénovation se fait au cas par cas et le besoin est toujours très important selon les acteurs sociaux.

Concernant le parc privé, l'intercommunalité sensibilise, communique, accompagne et finance les travaux d'adaptation du logement des propriétaires occupants et locataires aux revenus modestes et très modestes. Cette politique est menée depuis plus de 10 ans et porte ses fruits. Sur les trois dernières années, c'est entre 50 et 60 projets d'adaptation qui sont subventionnés par la CC Lacq-Orthez.

4.2.3. DES EFFORTS CONSÉQUENTS RÉALISÉS POUR DÉVELOPPER L'OFFRE INTERMÉDIAIRE

La croissance des résidences services seniors privées semble se préciser. Cette offre de logements pour les personnes âgées ne concorde pas avec le niveau de revenus des locaux et inquiète les acteurs. Aujourd'hui, on dénombre 3 résidences services privées et une résidence autonomie.

Résidences privées existantes

Résidences	Commune	Adresse	Nb de logements pour personnes âgées	Description
Domitys	Orthez	Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	108	Niveau de services très important qui fait que le coût des charges obligatoires est élevé
Orthézia	Orthez	Avenue du Docteur Dhers	31	Services importants adossés à l'EHPAD
Age et Vie	Sault-de-Navailles	83 avenue de Chalosse	16	Services importants
Résidence Jeanne d'Albret	Orthez	Avenue Francis James	20	Résidence autonomie adossée à l'EHPAD Jeanne d'Albret (livraison 2024)

L'enjeu de l'offre senior abordable reste prégnant sur le territoire, car la demande est toujours forte et les projets de résidence autonomie peu nombreux. La volonté de maintien à domicile des personnes âgées a été réaffirmée par les différents acteurs. Il a été noté l'apparition de stratégies résidentielles préventives intégrant la perte de capacité liée au vieillissement assez tôt dans la vie pour ne pas avoir à gérer cela le moment venu. Récemment, plusieurs logements adaptés et résidences intergénérationnelles ont été créés en partenariat avec les bailleurs sociaux. Cependant, ces efforts doivent être poursuivis.

Offre intermédiaire existante

Résidences	Commune	Adresse	Nb de places pour personnes âgées	Description
Résidence intergénérationnelle Y. Lauga (office 64)	Artix	Rue du Pic du Midi	20	Niveau de services important coût des charges élevé (gestion CCAS)
Résidence Les Arres d'Anie (Domofrance)	Pardies	6 impasse du Pic d'Orhy	7	Pas de service
Résidence Elisa (commune)	Lacq	Route nationale 117	7	Pas de service
(Commune)	Mont	Rue du Vieux Mont	3	Pas de service

Offre intermédiaire en projet

Projet	Commune	Adresse	Nb de places pour personnes âgées	Livraisons
Résidence Les Terrasses du Tourmalet (CDC Habitat)	Mourenx	Place Pierre et Marie Curie	22 PLUS/PLAI	2026
Résidence service sénior (CDC habitat)	Mourenx	Rue du Pic du midi d'Ossau	12 logements PLS	2026
Résidence intergénérationnelle Pablo Picasso (Domofrance)	Mourenx	Rue Gaston de Foix	20 logements séniors / 25 PLUS-PLAI prévus (15 T2, 3 T3)	Juin 2024 (gestion CCAS)
Immeuble Lasserre	Orthez	Rue Pierre Lasserre	Pas défini	Pas défini (au stade de projet)
Résidence intergénérationnelle séniors	Mont	Rue du vieux pont	Pas défini	Pas défini (au stade de projet)

4.2.4. L'OFFRE MÉDICALISÉE POUR PERSONNES ÂGÉES SUR LE TERRITOIRE

L'offre médicalisée est structurée autour de 7 EHPAD sur les principales polarités et compte au total 396 lits. Cette offre est insuffisante face aux besoins nombreux et à des listes d'attente croissantes nécessitant des prises en charge à domicile en attendant une place permanente en structure.

Offre en EHPAD

Etablissement	Commune	Adresse	Nb de lits	Gestion
Jeanne d'Albret	Orthez	Avenue Francis James	70	Privée
Orthézia	Orthez	Avenue du Docteur Dhers	66	Privée (Orpéa)
La Visitation	Orthez	Rue Jean-Marie Lhoste	55	Publique (Hôpital d'Orthez)
Les Pionniers	Mourenx	Rue Gaston de Foix	90	Publique (Hôpital d'Orthez)
Le Temple	Arthez	Rue La Carrerre	38	Publique (Hôpital d'Orthez)
La Roussane	Monein	Rue du Recteur Jean Sarrailh	90	Publique (Hôpital d'Orthez)
Les Chênes	Artix	Avenue de la 2ème Division Blindée	77	Privée

Le centre hospitalier d'Orthez est également une structure sanitaire du territoire avec notamment à destination des publics cibles :

- un service d'hospitalisation à domicile (HAD) : modalité d'hospitalisation au cours de laquelle les soins sont effectués au domicile de la personne (35 places)
- une unité de soins de longue durée (USLD) : service d'hébergement qui s'adressent aux résidents nécessitant une prise en charge plus importante que dans un EHPAD (55 lits),

- un service de suite et de rééducation gériatrique pour la prise en charge des personnes âgées nécessitant des soins de rééducation (24 lits),
- une équipe mobile d'orientation gériatrique,
- une équipe mobile de soins palliatifs.

Le CHO a connu par ailleurs une baisse du nombre de lits d'hospitalisation contraignant des retours à domicile plus précoces avec des personnes âgées plus vulnérables nécessitant des soins renforcés à domicile.

Le CLS, dans son diagnostic, fait un état précis des structures domiciliaires ou acteurs présents sur le territoire :

- 4 Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) comptabilisant 211 places,
- un dispositif d'appui à la coordination (DAC) porté par l'association ICA santé 64 qui apporte des réponses adaptées et coordonnées entre les professionnels, quels que soient la pathologie, l'âge de la personne qu'ils accompagnent ou la complexité de son parcours de santé,
- des structures d'aides à domicile SAAD privés associatifs à but non lucratif ou privé à but lucratif, CCAS, ADMR,
- un SDSEI à Orthez et une antenne à Mourenx,
- une équipe spécialisée Alzheimer.

S'agissant des professionnels de santé, le territoire compte 48 médecins généralistes et 87 infirmiers libéraux (données 2022).

Le Contrat Local de Santé (CLS) 2^e génération signée en mai 2023 met en exergue la nécessité de prendre en compte le vieillissement de la population et fixe plusieurs actions pour anticiper la perte d'autonomie et lutter contre l'isolement par l'action coordonnée des différents acteurs.

Les actions du CLS concernent plus spécifiquement le développement des dispositifs de répit à domicile, la sécurisation des prises en charge et retour à domicile, l'organisation de la structuration domiciliaire.

4.3. LES PERSONNES HANDICAPÉES

4.3.1. ÉTAT DES LIEUX DE L'OFFRE

État des lieux de l'offre spécifique disponible :

Établissement	Commune	Nb de places
Foyer d'hébergement adultes handicapés (adossé à l'ESAT) : Bellevue	Baigts de Béarn	34
Appartements en diffus statut foyer d'hébergement : Bellevue	Orthez	19
Foyer de vie adultes handicapés (autre association : PEP)	Orthez Maison Cordeya	18
Foyer de vie adultes handicapés : La Virginie	Orthez	27 dont 15 hébergés (internes) et les autres externes
MAPHA intégrée au foyer de vie gérée par La Virginie	Orthez	5
MAPHA gérée par La Virginie	Baigts de Béarn	15
ESAT Bellevue	Baigts de Béarn	89 ETP
ESAT La Virginie	Orthez	67 ETP

L'association ADAPEI est très présente sur le territoire. Elle gère deux établissements sur Lacq-Orthez : Bellevue à Baigts de Béarn et La Virginie à Orthez. Les deux structures gèrent chacune un Établissement et Services d'Aide par le Travail (ESAT) ainsi que plusieurs places en foyers d'hébergement. Bellevue est caractérisée par une pyramide des âges jeunes dans son ESAT ainsi que dans le foyer de Baigts. A moyen termes, il n'y a donc pas de problématique d'hébergement pour les personnes en sortie d'ESAT, elles peuvent être orientées vers la MAPHA (Maison d'Accueil pour Personnes Handicapées Agées). Par contre, les personnes hébergées aspirent de moins en moins à vivre en collectif et les institutions orientent de plus en plus leur politique vers l'inclusif. Des réflexions sont en cours pour développer de l'habitat inclusif et étudier l'intégration des places de la MAPHA au sein du foyer d'hébergement de Baigts ce qui diminuerait le nombre de places du foyer à terme.

Concernant La Virginie, le foyer de vie qui accueille des personnes handicapées non salariées de l'ESAT en raison de leur lourd handicap va faire l'objet à compter de 2024 de lourds travaux de reconstruction et réhabilitation des chambres et lieux collectifs. L'agrément en nombre de places restera inchangé. La difficulté rencontrée par la Virginie repose dans l'orientation des résidents perdant en autonomie et ayant un besoin d'hébergement médicalisé. Les EHPAD sont assez réticents pour les accueillir.

L'évaluation des besoins et les perspectives de projets sont étudiées à l'échelle des trois structures portées par l'ADAPEI au centre du département : Baigts, Orthez et Espiute.

Concernant le parc classique, les acteurs relèvent sa relative inadaptation : parc privé ancien et vétuste à Orthez, travaux entrepris sur le parc social de la CC Lacq-Orthez dans le cadre des PSP des bailleurs mais toujours certaines caractéristiques défavorables aux conditions de vie des personnes handicapées (portes étroites, rebords, pas d'ascenseurs dans la majorité des immeubles...)

Sur Orthez, où le besoin est le plus important, le Schéma Autonomie de 2019 prévoyait :

- Création d'une résidence autonomie avec 10 places sur les 20 créées pour personnes âgées handicapées : structure non-médicalisée couplée à un accueil de jour
- Mutualisation foyer de vie à Orthez (Cordeya) avec l'association PEP pour mutualiser une structure à portée inclusive dans le médico-social avec une forme de logement
 - Besoin toujours pas satisfait

4.3.2 UN BESOIN CROISSANT ET ENCORE MAL APPRÉHENDÉ

La CC Lacq-Orthez compte 1 002 bénéficiaires de l'Allocation adultes handicapés (AAH) en 2021. Ce volume est en hausse sur le territoire. Le besoin croissant est lié au vieillissement de la population (perte de la capacité motrice des individus) mais aussi du fait que les populations handicapées connaissent aussi un vieillissement. L'essentiel du besoin exprimé est concentré à Orthez : 35 % des bénéficiaires de l'AAH présents sur l'EPCI sont résidents d'Orthez, soit 348 personnes en 2021.

- Mourenx : 17 % bénéficiaires (173 allocataires)
- Artix : 6 % bénéficiaires (56 allocataires)
- Monein : 4 % (41 allocataires)
- Arthez-de-Béarn : 2 % (24 allocataires)

À noter que le nombre de bénéficiaires de l'AAH est une estimation basse du besoin réel. En effet, il existe un phénomène de non-recours aux aides et le secret statistique ne permet pas de connaître les chiffres pour les communes rurales.

4.4. LES PERSONNES EN DIFFICULTÉS ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

4.4.1. ÉTAT DES LIEUX DE LA PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

11,7% des ménages de la CC Lacq-Orthez ont un revenu inférieur à 60% du revenu médian. Le territoire compte 994 allocataires du Revenu de solidarité active (RSA) et 3 000 allocataires logements en 2021.

Concernant le FSL (Fonds Solidarité Logement), sur les 365 demandes formulées en 2022, 255 ont fait l'objet d'un accord. Le taux de réponse aux demandes d'accès au fond solidarité logement est à 70 %. Parmi les fonds accordés en 2022, 50 % étaient liés aux dépenses énergétiques (eau, gaz, électricité...), 31 % étaient liés à l'accès au logement (dépôt de garantie, 1^{er} mois de loyer...) et 18 % relevaient du maintien dans le logement (frais de réparation, assurance habitation...).

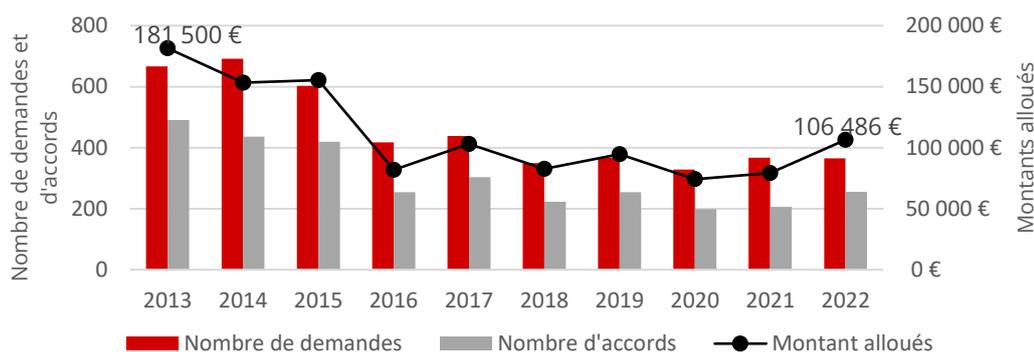
NB : sur la période récente, le fond solidarité logement a connu une baisse importante, car les fonds du FSL ont été redistribués vers d'autres postes de dépenses (ex : chèques énergie, prime d'activité...). Le nombre de demandes et d'accords suit globalement cette baisse. Une hausse notable des montants du FSL est notable entre 2021 et 2022.

Indicateurs de fragilité des ménages

	Niveau de vie médian/an	Taux de pauvreté (seuil à 60% du revenu médian)	Allocataires RSA		Allocataires logement 2021
			Nb	Part	
Arthez-de-Béarn	23 420 €	-	17	15,2 ‰	70
Artix	22 340 €	11 %	49	24,5 ‰	215
Monein	23 810 €	8 %	43	16,2 ‰	153
Mourenx	18 570 €	21 %	238	68,4 ‰	785
Orthez	21 620 €	14 %	303	51,1 ‰	1 086
CC de Lacq-Orthez	22 040 €	11,7 %	994	31,8 ‰	3 002
Pyrénées-Atlantiques	22 550 €	12,2 %	14 871	36,0 ‰	58 097

SOURCES : FILOSOFI 2020, CAF 2023

Évolution du recours au fond de solidarité logement sur la CC Lacq-Orthez



SOURCE : FSL 2022

4.4.2. LOGEMENTS D'URGENCE ET HÉBERGEMENTS TEMPORAIRES SUR LA CC LACQ-ORTHEZ

Aucune offre dédiée n'existe sur le territoire pour faire face aux besoins d'hébergement d'urgence. Les travailleurs sociaux et les mairies s'organisent localement par l'intermédiaire de solutions non formalisées, non coordonnées, dans des logements communaux, le parc privé, des hôtels... Les acteurs locaux ne font que très peu appel au SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) en raison de l'absence d'offre locale. Les orientations se font à Pau ou Bayonne ce qui ne constitue jamais une orientation choisie pour les demandeurs. A Orthez, l'hôtel Labat est souvent mobilisé, mais ceci reste une solution très précaire et non satisfaisante. Les acteurs soulèvent qu'une problématique est assez prégnante pour des jeunes isolés à Orthez, en situation précaire.

A Mourenx, les situations de précarité et les besoins de logements temporaires sont de plus en plus nombreux, mais pour des publics plus âgés qu'à Orthez. À noter que sur Mourenx et dans les villes attenantes, il n'y a pas de logement disponible depuis la fermeture de logements à Mourenx et d'un établissement privé à Lahourcade (Bon accueil). La commune de Mont qui dispose d'un parc de 24 logements communaux est de plus en plus fréquemment sollicitée à la fois par le département et les mairies pour répondre si possible aux situations d'urgence.

Nous pouvons relever que le PDALHPD en vigueur n'a pas permis de capitaliser des éléments d'offre et de solutions (cf : action 13 du bilan). La CC Lacq-Orthez et les acteurs sociaux (CCAS et SDSEI) se sont réunis pour mettre à jours et partager les connaissances sur l'offre existante notamment.

Dans le cas où l'offre existe, il manque toutefois un accompagnement des personnes relogées, sans quoi la démarche d'hébergement d'urgence peut s'avérer incomplète, car ne favorisant pas l'insertion sociale de la / des personne(s).

On observe un développement récent de l'offre d'hébergement temporaire sur le territoire par l'intermédiaire d'une diversité de structures (Fondation COS, association OGFA...). Un besoin de clarifier le volume de ce parc de logements ainsi que leur positionnement dans le jeu d'acteur local a été relevé.

Offre en logements d'urgence et temporaire à Orthez

	OGFA siège social : 15 rue Bourg vieux, Orthez	ISARD COS
CADA Centre d'accueil pour demandeurs d'asile	18 places en appartement diffus	30 places en appartement diffus
CPH Centre provisoire d'hébergement pour les personnes ayant le statut réfugié (depuis août 2021)	18 places en diffus	
Maison relais : Les maisons relais s'adressent en particulier aux personnes isolées, fortement désocialisées, ayant connu la rue et des passages multiples en CHRS. Elles ont cependant vocation à favoriser la diversité des parcours afin d'enrichir la vie sociale au sein de la structure.		25 places 11 rue Bourg Vieux
Résidence accueil C'est une maison relais dédiée à des personnes handicapées psychiques suivies par un service d'accompagnement	10 places rue des frères reclus, maison Sanchette (7 places) et 3 places en diffus	
Mineurs non accompagnés (depuis juillet 2021)	22 places En diffus	

FRANCE HORIZON est présente aussi avec 5 places en Hébergement d'urgence pour demandeur d'asile (HUDA) créé pour pallier le manque de places des CADA.

L'association Du Côté des femmes dispose par ailleurs de 2 appartements de l'Office 64 pour accueillir des femmes victimes de violences.

4.5. LES GENS DU VOYAGE

4.5.1. OFFRE DISPONIBLE ACTUELLEMENT

L'offre de logements destinée aux gens du voyage est localisée sur les deux villes principales du territoire qui sont les deux seules à avoir des prérogatives du fait qu'elles dépassent les 5000 habitants.

Sur Orthez, on recense :

- 8 logements adaptés gérés par l'Office 64,
- 6 terrains familiaux gérés par l'intercommunalité,
- Une aire de grand passage gérée par l'intercommunalité.

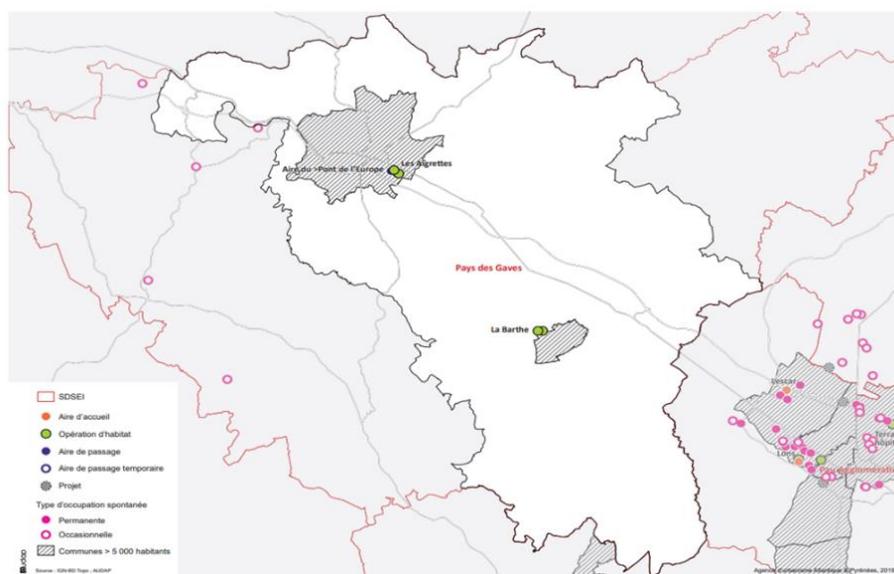
Cette dernière, active depuis 2012, est initialement destinée aux grands groupes (20 à 50 caravanes) se rassemblant lors des célébrations estivales (mariage, fête religieuse). Entre septembre et juin, d'autres petits groupes sont reçus sur le terrain pour motifs professionnels ou familiaux.

L'aire de grand passage a été récemment équipée d'un système de télégestion des fluides (eau et électricité) permettant d'une part d'en sécuriser la distribution et d'autre part d'en garantir le paiement par les familles accueillies sur l'aire. La gestion de l'aire est ainsi organisée pour assurer la double fonction d'accueil des grands passages l'été et la fonction d'aire de stationnement toute la période hivernale.

Sur Mourenx, l'offre aussi est diversifiée puisque l'on retrouve sur le quartier Labarthe :

- 8 terrains familiaux,
- 16 logements adaptés gérés par la CC Lacq-Orthez.

L'offre en matière d'accueil des gens du voyage



Définitions

Aire de grand passage : aire de transit destinée à accueillir les grands groupes de gens du voyage lors des fêtes religieuses estivales. Aujourd'hui cette aire fait office d'aire de transit classique bien qu'elle ne dispose pas des équipements nécessaires.

Habitat adapté : logements sociaux spécifiquement réservés pour des familles sédentaires issues de la communauté des gens du voyage.

Terrains familiaux : destiné à l'installation prolongée des habitations mobiles sur des zones constructibles. Les équipements peuvent être élargis selon les autorisations du préfet. La non-éligibilité aux aides aux logements de ces terrains familiaux constitue un facteur précarisant pour les ménages.

4.5.2. UN TERRITOIRE ENGAGÉ DANS LA RÉPONSE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE

La CC Lacq-Orthez est reconnue comme un territoire volontariste en matière de politique d'accueil à destination des gens du voyage. La bonne gestion de l'aire de grand passage, par le prestataire Béarn Protection Service Intervention a notamment été relevée dans le schéma départemental.

L'ancienneté des ménages sur le territoire ainsi que l'ancienneté de la politique menée par la collectivité (les premiers logements adaptés ont été construits en 1999) peuvent expliquer le bon niveau de réponse apportée.

Cette politique permet une relative bonne insertion des ménages dans les tissus sociaux locaux. Aujourd'hui, un constat de surpopulation du quartier La Barthe de Mourenx est posé. La situation génère une montée de la colère des familles qui aspirent à des conditions de vie plus sereines et apaisées. Le travail de médiation locative sociale confié par la CC Lacq-Orthez à l'association Gadjé Voyageur permet néanmoins de maintenir un lien de confiance entre la collectivité et les familles, même si la situation est de plus en plus délicate dans l'attente d'un nouveau projet d'habitat pour desserrer ce quartier de Mourenx. Aussi, la tendance à l'achat de terrains agricoles non constructibles dans l'optique d'être investis à des fins d'habitation ou d'entrepôt fait l'objet de l'attention des pouvoirs publics.

4.5.3. UN NIVEAU DE RÉPONSE QUI PEUT ÊTRE AMÉLIORÉ

Certains objectifs départementaux, inscrits dans le précédent PLH, n'ont pas été atteints. Il s'agit notamment de la création d'une aire d'accueil supplémentaire de 24 places à Orthez pour l'accueil de petits groupes en transit en dehors de la période estivale.

Aucun terrain potentiel n'a été identifié à l'heure actuelle. L'aire de grand passage occupe une fonction d'accueil de transit pour les petits groupes tant qu'une alternative n'est pas développée. Également, les dynamiques sociodémographiques qui caractérisent les gens du voyage font évoluer le niveau de réponse à adresser envers ce public.

La dynamique de sédentarisation en cours chez la population des gens du voyage pousse à modifier le cadre de l'habitat qu'il leur est offert. Les problèmes de sur-occupation relevés dans le quartier de Labarthe, et identifiés dans le précédent PLH, sont toujours en vigueur. Le PLH incite à dédensifier le quartier en trouvant des solutions d'habitat à proximité du quartier pour ne pas déraciner les populations de leur cadre de vie. L'objectif avancé est le relogement de 5 à 6 ménages sédentarisés en assurant un accompagnement important.

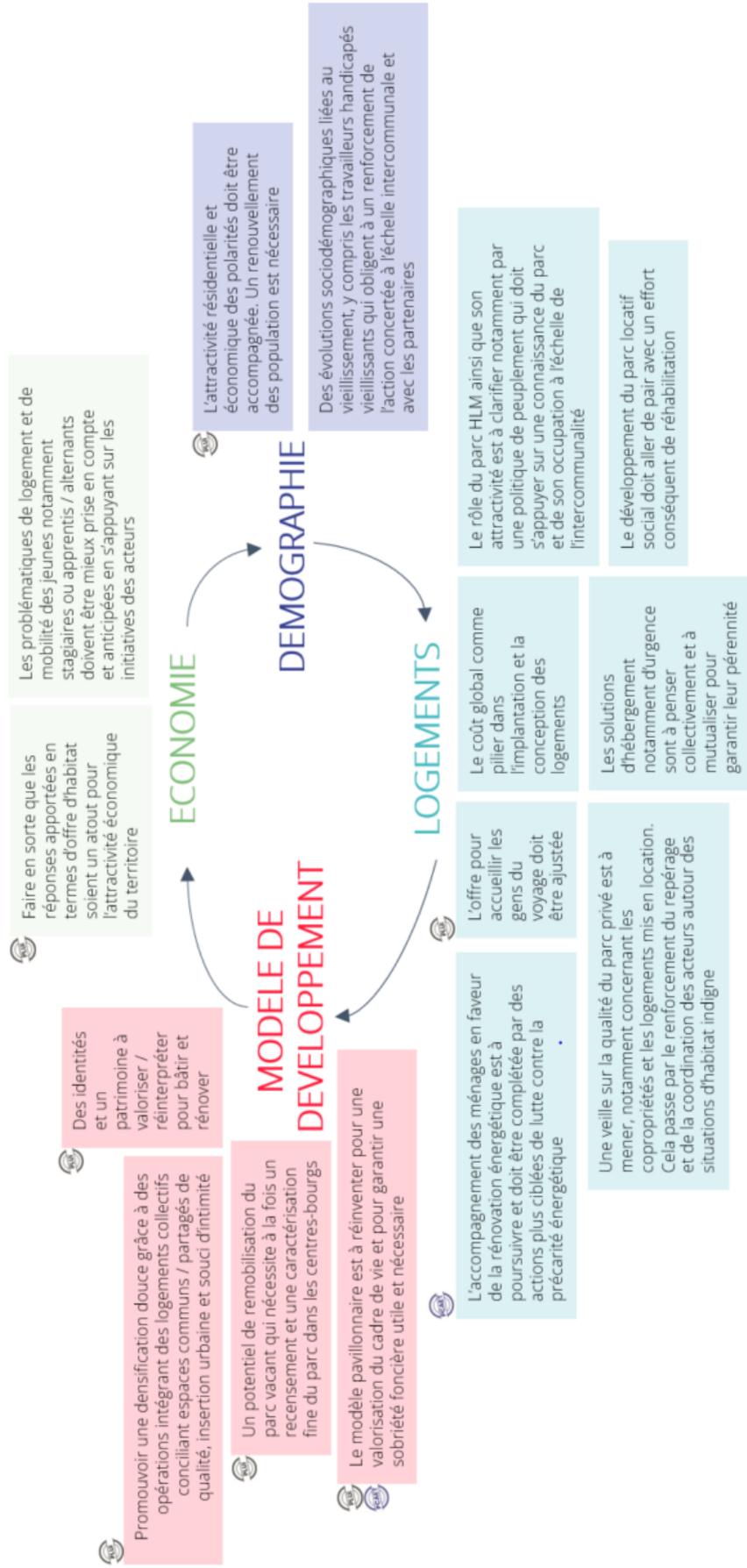
Le caractère transterritorial de la question de gens du voyage oblige à avoir une réflexion au-delà du territoire. La volonté de coordonner la politique menée avec les autres intercommunalités du département voir avec ceux des Landes a été mentionnée dans le schéma départemental.

Un travail à l'échelle du SDSEI du Pays des Gaves, avec la mise en place d'un référent unique sur la question des gens du voyage, a été envisagé.

4.6. SYNTHÈSE

- **Un besoin croissant de réponses adaptées pour les jeunes du territoire : jeunes en décohabitation et en situation fragile dans le secteur d'Orthez et étudiants/apprentis à Mourenx**
- **Une part de la population sénior importante qui tend à s'intensifier : 25 % de la population lacq-othézienne est âgée de plus de 65 ans et un tiers des ménages à un référent de plus de 65 ans**
- **Les personnes âgées handicapées : un besoin croissant et encore mal appréhendé**
- **Des besoins toujours prégnants d'adaptation des logements et de développement d'une offre sénior adaptée abordable**
- **Des situations de précarité et des besoins en logements temporaires de plus en plus nombreux**
- **Un développement récent de l'offre d'hébergement temporaire sur le territoire et un besoin de clarifier le rôle et les missions de chaque acteur**
- **Un territoire engagé dans la réponse aux besoins des gens du voyage, mais un niveau de réponse qui peut être amélioré**

5. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ

Rond-point des Chênes - BP 73

64150 Mourenx

TEL : 05 59 60 03 46

Toutes les infos du territoire sur :

www.cc-lacqorthez.fr

