

Réunion du 29 juin 2015

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**de la COMMUNAUTE de COMMUNES de LACQ-ORTHEZ**

Nombre de conseillers en exercice : 109  
Nombre de présents : 97  
Nombre de votants : 106

L'an deux mille quinze, le vingt-neuf juin à dix-huit heures, le conseil de la communauté de communes de Lacq-Orthez, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au siège de la communauté à Mourenx sous la présidence de M. Jacques CASSIAU-HAURIE.

**ETAIENT PRESENTS** : Mmes et MM Guy LAFFITTE, Jean-Pierre CAZALERE, André CASSOU, Alain PEDEGERT, Madeleine BROLESE, Philippe GARCIA, Alice BENAVENTE, Jean-Marie BERGERET-TERCQ, Frédéric LAVIELLE, Lucien PRAT, Guy PEMARTIN, Bénédicte ALCETEGARAY, David CRABOS, Idelette DEMAISON, Michel LAURIO, Patrick TASSERIE, Jean-Bernard PRAT, Mathias DUCAMIN, Maryse PAYBOU, Jean-Marie PINON, Henri POUSTIS, Nadia GRAMMONTIN, Michel DARETTE, Hervé LAFITTE, Michel BARBE, Patrick GALOPIN, Daniel BOULIN, Dominique TOUYA, Jean-Simon LEBLANC, Jean-Jacques TEIXEIRA, Isabelle NOUSTY (suppléante de Paul MONTAUT), Didier REY, Jean-Pierre DUBREUIL, Nicole TURRA, Gérard PALOUMET, Aline LANGLES, Francis LARROQUE, Michel LAGOUARDAT, Albert LASSERRE-BISCONTE, Georges TROUILHET, Régis CASSAROUME, Louis GOUDICQ, Delia MATA-CIAMPOLI, Pierre MUCHADA, Jean-Luc NOURY, Valérie PEYROUS, Véronique REMY, Yves SALANAVE-PEHE, Michel CAMDESSUS, Jacques CLAVE, Véronique ETCHART, Estelle PALIS, Gilbert AURRIAC, Encarnacion CANTON, Corinne CARRIAT, Bruno CIOSSSE, Patrice LAURENT, Stéphanie LERICHE, Jeanne LUGA, François MATEOS, Olivier MOUNOLOU, Sylvie MOUSQUES dit CABANOT, Corinne RHOUY, Jean-Luc MARTIN, Bernard CAZENAVE, Yves DARRIGRAND, Pierrette DOMBLIDES, Philippe GAUDET, Jacqueline LACLAU-PECHINE, Claire-Lise LAFOURCADE, Dominique LALANNE, Fabien LARRIVIERE, Valérie MARQUEHOSSE, Bernard MELIANDE, Catherine LEYGUES, Bernadette PRADA, Bernard TURPAIN, Thierry LAFFITTE, Claude ESCOFET, René LACABE, Michel LABOURDETTE, Carole LARRIEU, Marie-Thérèse LAVIELLE, Jean LABASTE, Pierre LAFARGUE, Franck VIREBAYRE-GASTON, Raymond INCHASSENDAGUE, Francis GRINET, Elisabeth SAN AUGUSTIN (suppléante de la commune de Sarpourenx), Alain BOUCHECAREILH, Jean-Claude MORERE, Gérard DUCOS, Maïthé MIRASSOU, Christian LÉCHIT, Francis LAYUS et Philippe ARRIAU.

formant la majorité des membres en exercice.

**ETAIENT EXCUSES OU ABSENTS** : Mmes et MM. Didier ALSINET, Axelle MARCHET (pouvoir à Alice BENAVENTE), Louis COSTEDOAT, Michel JESER, Paul MONTAUT, Anthony BERBEL (pouvoir à Gilbert AURRIAC), Emmanuel HANON (pouvoir à Francis GRINET), Jean-Pierre HOURCLE (pouvoir à Valérie MARQUEHOSSE), Marie-Luce MUSEL (pouvoir à Pierrette DOMBLIDES), Patrick PEYRE-POUTOU (pouvoir à Claire-Lise LAFOURCADE), Jean-Marc TERRASSE (pouvoir à Bernadette PRADA), Sylvie DAHETZE (pouvoir à Jacques CASSIAU-HAURIE), Hélène MARTEUILH (pouvoir à Aline LANGLES).

**SECRETAIRES DE SEANCE** : Mmes Bénédicte ALCETEGARAY, Nadia GRAMMONTIN.

---

**RAPPORT N° 7 : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : ADOPTION DU DIAGNOSTIC  
ET DES ORIENTATIONS**

**Rapporteur** : M. Philippe GARCIA

Dans le cadre de sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie », la communauté de communes de Lacq-Orthez a décidé, par délibération du 6 février 2014, de lancer la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions (loi MOLLE) du 25 mars 2009 rend obligatoire l'élaboration d'un PLH dans les communautés de communes de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Pour rappel, un PLH comporte trois parties :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire,
- un document d'orientations comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- un programme d'actions.

Les objectifs du PLH sont multiples. Il s'agit, à partir d'une évaluation des besoins en logement et en hébergement des ménages installés au sein de la communauté de communes, de définir les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre à ces besoins en formulant un programme d'actions opérationnel à remplir sur les 6 prochaines années.

Le PLH présente l'intérêt de structurer le débat local et de coordonner les différents acteurs mobilisés autour de la problématique du logement : Etat, bailleurs, associations, collectivités...

A noter que la communauté de communes de Lacq-Orthez a souhaité que l'élaboration de son PLH soit l'amorce d'une véritable dynamique partenariale, entre d'une part les communes de la communauté de communes de Lacq-Orthez et d'autre part, la communauté de communes de Lacq-Orthez et les partenaires et acteurs de l'habitat.

Ce faisant, de nombreux ateliers de travail, réunions techniques, comités de pilotage, réunions des communes, ont permis d'aboutir à l'élaboration d'un diagnostic et d'orientations partagés.

Au vu des constats et des enjeux relevés dans le diagnostic, 5 grands axes stratégiques de la politique locale de l'habitat sont proposés :

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

Le diagnostic du PLH montre que le territoire de la communauté de communes de Lacq-Orthez est en croissance démographique (+0,62 % par an entre 1999 et 2010) mais avec des dynamiques internes contrastées sur les 3 grands secteurs définis pour les travaux du PLH : +0,84 % par an dans le secteur Nord (autour d'Orthez), +1,43 % par an dans le secteur Est (autour d'Artix/Arthez), +0,24 % par an dans le secteur Sud (autour de Mourenx/Monein) (-0,62 % à Mourenx).

#### Les objectifs poursuivis par le PLH :

- définir des objectifs de développement de l'habitat cohérents :
  - o renforcer les 2 villes centres (Orthez et Mourenx),
  - o conforter les pôles de proximité bien équipés et accessibles,
  - o prendre en compte l'attractivité du secteur Est en proximité de l'agglomération paloise,
  - o permettre le développement de chaque commune en cohérence avec ses projets, sa fonction résidentielle et ses potentialités foncières.
- développer les documents d'urbanisme compatibles avec le PLH et mettre en place des outils en faveur d'une meilleure maîtrise foncière.

#### Un scénario de projet réaliste et volontariste est proposé :

- le maintien d'un taux de croissance annuel de la population à l'échelle de la communauté de communes de Lacq-Orthez à +0,60 %,
- une option très volontariste : stopper la progression de la vacance de logements, soit passer de +3,26 % par an actuellement à 0 % par an. Cette hypothèse renvoie à une politique très volontariste de la communauté de communes de Lacq-Orthez et des communes avec le soutien des partenaires en matière de reconquête du parc vacant.

Sur la base de ces hypothèses, l'estimation des besoins en logements représente 1935 logements à construire sur 6 ans soit 325 par an (en arrondissant) pour l'ensemble du territoire de la communauté de communes de Lacq-Orthez.

Ces besoins en logements sont répartis en fonction de l'attractivité des 3 grands secteurs : 155 logements pour le secteur Nord, 75 logements pour le secteur Est et 95 logements pour le secteur Sud.

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

Le diagnostic du PLH met en exergue la concentration de l'offre locative dans les villes d'Orthez et de Mourenx : 62 % de l'offre locative privée et sociale. Le parc locatif est très spécialisé à Mourenx avec 68 % de ménages locataires de logements HLM ou privés conventionnés.

A l'échelle de la communauté de communes de Lacq-Orthez, le parc locatif social représente 17 % des résidences principales mais il est essentiellement présent dans les villes de Mourenx, d'Orthez et Artix.

### Les objectifs poursuivis par le PLH :

- maintenir à bon niveau l'offre locative sociale à l'échelle du territoire en veillant à l'équilibre de l'habitat dans les communes et à l'adaptation des nouveaux programmes aux besoins :
  - o un objectif de 10% de l'offre soit 195 logements sur 6 ans,
  - o en priorité à Orthez et dans les pôles secondaires,
  - o 50% de cette offre locative sociale dans le parc existant en acquisition-amélioration ou renouvellement urbain,
  - o des projets orientés vers les personnes âgées et à mobilité réduite : 50 à 60 logements minimum.
- développer des programmes d'accession sociale à la propriété :
  - o un objectif de 12% de l'offre nouvelle soit 235 logements sur 6 ans,
  - o une offre HLM en PSLA (prêt social location accession) : un objectif de 35 logements sur le temps du PLH,
  - o des programmes en lotissement réalisés par les organismes HLM ou les communes (avec des prix plafonds) : 140 logements sur 6 ans,
  - o des acquisitions de logements anciens dans les centres villes et les centres bourgs pour des ménages aux ressources modestes et qui pourront bénéficier d'aides aux travaux : 60 logements sur 6 ans.

## **Axe 3 : Remobiliser et requalifier le parc existant, en confortant les centralités urbaines**

Au regard des statistiques, le territoire est confronté à une problématique de vacance de logements qui monte : 1805 logements en 2010 selon l'INSEE. Ce constat notamment dans les centres anciens contribue à leur dévitalisation.

Les enjeux de réhabilitations sont importants même si les logements potentiellement indignes et insalubres restent limités (338 logements médiocres dont 282 potentiellement indignes).

### Les objectifs poursuivis par le PLH :

- améliorer le parc social existant : veiller à la requalification du parc dévalorisé à Mourenx (engagé dans le cadre du programme de renouvellement urbain et du plan stratégique de patrimoine du bailleur SNI), Orthez et Artix notamment,
- améliorer le parc privé et engager la reconquête des logements vacants :
  - o renforcer la politique en faveur de la réhabilitation du parc privé avec un dispositif d'animation spécifique,
  - o définir une stratégie de requalification de l'habitat du centre ancien d'Orthez et des centres bourgs touchés par la vacance.

## **Axe 4 : Mieux répondre aux besoins sociaux et aux besoins spécifiques**

On note un vieillissement de la population qui interroge les réponses à apporter à moyen et long termes.

Concernant la réponse en logements des personnes en difficulté, les ménages trouvent aujourd'hui une solution dans le parc existant. Cependant, il est nécessaire d'améliorer ces réponses et l'accompagnement des ménages en grande difficulté.

Les objectifs poursuivis par le PLH :

- définir une stratégie/programmation de l'offre pour les personnes âgées,
- organiser la réponse à l'urgence et aux besoins temporaires,
- améliorer la réponse en logement des ménages en grande difficulté,
- engager une démarche de travail pour la mise en place d'un plan partenarial de gestion de l'offre et de la demande de logements sociaux,
- identifier les terrains pour l'accueil des gens du voyage.

**Axe 5 : Renforcer le pilotage et la gouvernance du PLH**

- organiser les instances de pilotage du PLH : mettre en place une conférence intercommunale du logement en lien avec les communes et les partenaires pour suivre le PLH et opérer, si besoin, des réajustements,
- renforcer les moyens de conduite et d'animation du PLH,
- mettre en place les outils de conduite et de suivi du PLH : l'observatoire de l'habitat.

Suite à la réalisation du diagnostic du PLH et la définition des axes prioritaires de la politique intercommunale du logement, il vous sera proposé de poursuivre le travail partenarial pour élaborer le programme d'actions du PLH.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité de ses membres, décide :

- **d'adopter** le diagnostic et le document des orientations du programme local de l'habitat annexés à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré à la date sus-indiquée,  
Pour extrait certifié conforme,  
Le Président,

