

DIAGNOSTIC HABITAT

Schéma de Cohérence
Territoriale de la Vallée d'Ossau



Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
1. Le parc résidentiel en Vallée d'Ossau : caractéristiques générales et évolution	5
2. Les résidences principales en Vallée d'Ossau	15
3. Les résidences secondaires.....	23
4. Les logements vacants	27
5. Les logements communaux, sociaux, le marché immobilier et les programmes d'actions sur l'habitat	33



Préambule

Dans son article L101-2, le code de l'urbanisme invite les collectivités publiques à atteindre certains objectifs et notamment « *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, [...] en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, [...]* ». L'article L101-2 du code de l'urbanisme précise ici l'obligation pour les communes de prévoir dans leur document d'urbanisme une offre de logements suffisante et adaptée à la demande.

Cela se traduit également dans la partie du code de l'urbanisme relative aux SCoT par l'obligation au sein du DOO de définir les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires en se basant notamment sur la complémentarité *d'une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci* (article L.141-4).

Au-delà de ces exigences législatives propres aux SCoT, la raréfaction du foncier, l'évolution des demandes sociétales, la nécessaire transition en matière énergétique et climatique, obligent les territoires à réfléchir différemment pour envisager les 20

prochaines années. La demande en logements sera toujours présente : simplement en raison du phénomène de desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par ménage), il existe un besoin mécanique en logements sans nécessairement une hausse de la population.

La répartition de l'offre de logements est un levier indispensable pour répondre aux besoins spécifiques des habitants, pour relever les défis de l'équité territoriale, et pour remédier aux dysfonctionnements des marchés locaux. Pour toutes ces raisons, faire converger localement l'offre et la demande tout en assurant la satisfaction des besoins en logements des ménages est un objectif majeur.

La Vallée d'Ossau n'échappe pas à ces questionnements et le SCoT est l'opportunité d'établir une stratégie à l'échelle des 18 communes de la vallée. La définition d'une telle stratégie permettra une efficience et une cohérence de l'action publique, en matière d'habitat mais aussi en lien avec les autres secteurs (économie, mobilité, foncier...).

Le préalable à la définition d'une telle stratégie, qui sera déclinée dans le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT et qui fera lien avec les autres actions menées par ailleurs sur le territoire (Programme Avenir Montagne, Petites Villes de Demain...), est l'élaboration d'un diagnostic, objectif et partagé.

L'objectif de cette partie du diagnostic est de mieux saisir les réalités du parc résidentiel, de



sa composition et de ses évolutions. Mis en parallèle avec les éléments analysés par ailleurs, notamment en matière de démographie et de ménages, cette partie permet d'éclairer les éventuelles inadéquations de l'offre du parc de logements actuels et vise à mieux appréhender les besoins futurs.

D'un point de vue méthodologique, plusieurs sources de données ont été utilisées :

- Les dernières données de l'INSEE disponibles (qui datent pour la majorité de 2018) : elles permettent une comparaison des données sur différentes périodes mais également avec les territoires voisins. Cela permet de recontextualiser certaines dynamiques dans un territoire plus large.
- Les fichiers fonciers 2021 issus des déclarations fiscales de 2020 : ces données ont été retraitées informatiquement, via le logiciel de géomatique QGIS, puis un travail commune par commune de vérification de la données a été réalisé. Ce travail visait principalement à identifier où se situaient les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants. Ce travail a donc été mené dans chaque commune, avec le/la Maire ou un conseiller municipal en charge du recensement, avec l'appui des technicien.n.e.s des mairies concernées. Sur la majorité des communes, ce travail est exhaustif ou quasi-exhaustif.

Toutefois, sur les communes de Laruns et Eaux-Bonnes, les secteurs des stations d'altitude n'ont pu faire l'objet d'un travail aussi fin. En effet, étant composés de grands ensembles bâtis comprenant un certain nombre d'appartements, l'analyse logement par logement est extrêmement complexe. Sur Gourette et le bourg d'Eaux-Bonnes, les résidences principales ont été identifiées précisément, les bâtiments totalement vacants également (dans la limite de la connaissance des élus). Idem sur Laruns, où le travail a été réalisé intégralement sur le bourg et les hameaux environnants.

- Des données issues notamment de l'AUDAP (agence d'urbanisme), qui a été missionnée par la CC Vallée d'Ossau pour organiser des ateliers à destination des élus afin de bâtir les bases d'une stratégie habitat à l'échelle communautaire, notamment sur l'étude des parcours résidentiels.



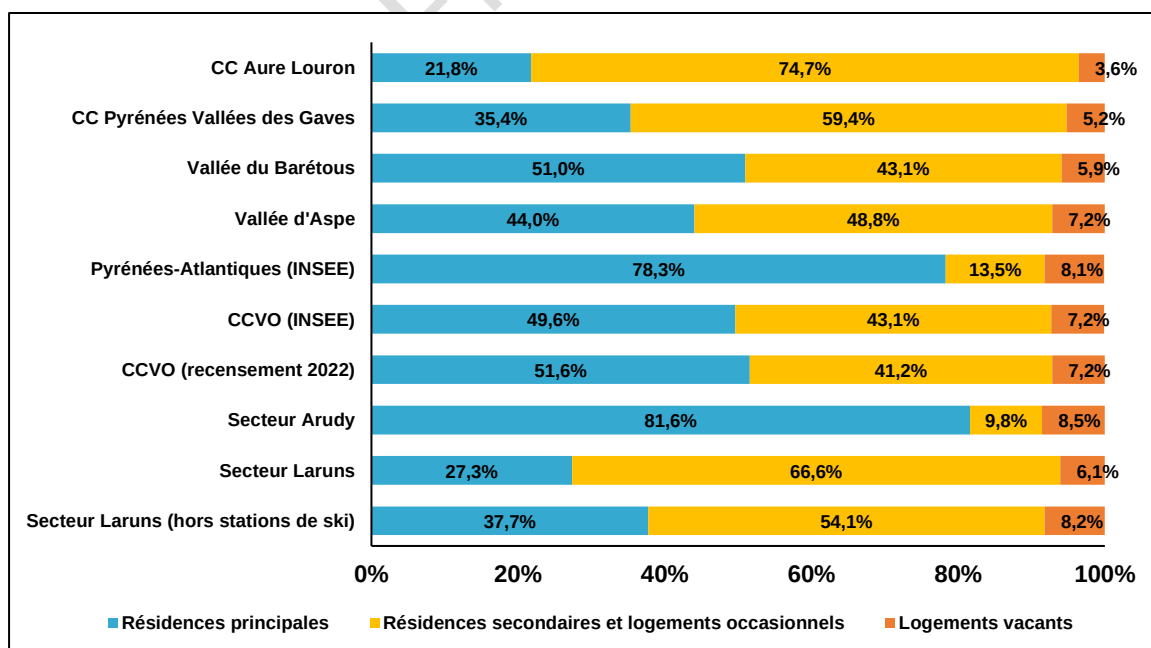
1. Le parc résidentiel en Vallée d'Ossau : caractéristiques générales et évolution

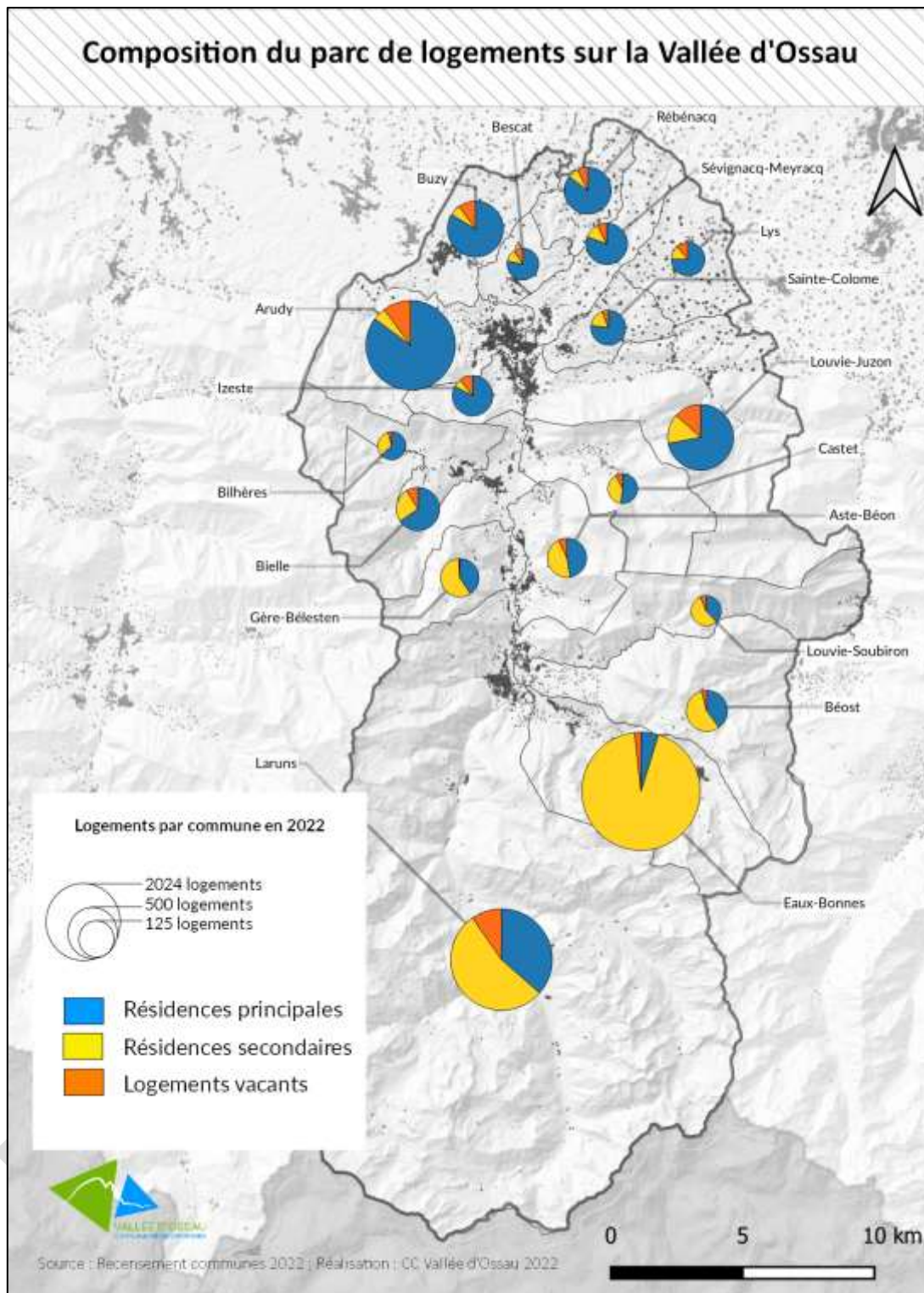
1.1. Près d'un logement sur deux inoccupé une partie de l'année

La Vallée d'Ossau compte un peu plus de 9000 logements sur l'ensemble des 18 communes. En 2018, d'après les chiffres de l'INSEE, 1 logement sur 2 était inoccupé au moins une partie de l'année (résidence secondaire ou logement vacant). Ce chiffre est peu ou prou similaire au recensement effectué par tous les élus du territoire sur leur commune respective courant 2022 (environ 53% de résidences principales). En comparaison, la moyenne sur le département des Pyrénées-Atlantiques en 2018 était de 78% de résidences principales. Toutefois, la composition du parc de logements n'est absolument pas uniforme sur toute la vallée. Sur le secteur d'Arudy, la proportion de

résidences principales est de 80%, contre à peine 29% sur le secteur de Laruns. Cette faible proportion de résidences principales sur le Sud de la Vallée s'explique par la présence des deux stations d'altitude de Gourette et d'Artouste. A elles-seules, elles regroupent environ 1500 logements, principalement des résidences secondaires. En ne comptabilisant pas ces deux stations, on dénombre tout de même une très forte proportion de résidences secondaires sur le Sud de la vallée (environ 40% de résidences principales).

Si l'on compare ces chiffres avec des territoires de montagnes voisins, on constate finalement que la Vallée d'Ossau reste un territoire avec un taux d'habitat permanent plus important.





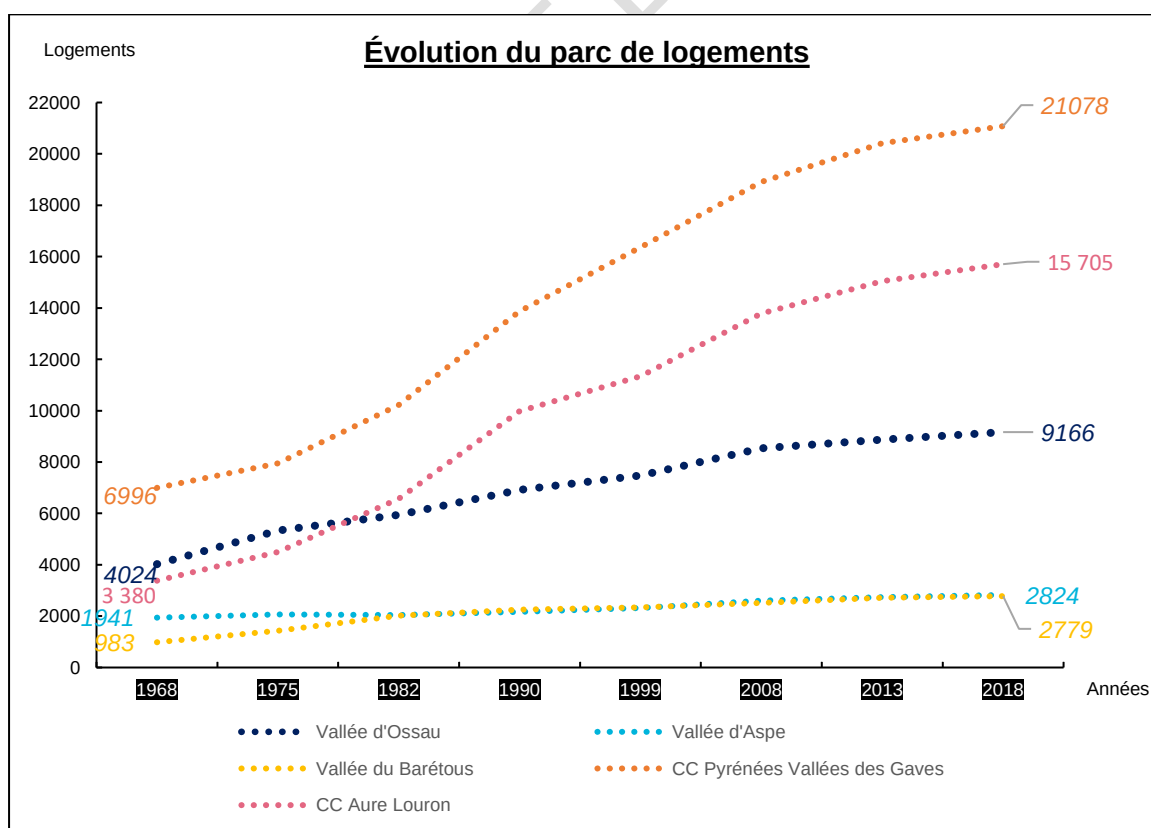


1.2. Évolution du parc de logements : analyse à l'échelle extra-territoriale

L'analyse de l'évolution du parc de logements et la comparaison avec des territoires voisins de montagne permet de situer les tendances dans un contexte géographique plus large. Pour permettre ces comparaisons, les chiffres sont issus de l'INSEE. En Vallée d'Ossau, le parc de logements a plus que doublé depuis 1968, notamment au gré des différents programmes immobiliers. Cette augmentation, relativement linéaire, a

tendance à se stabiliser sur la dernière décennie. En comparaison, les territoires de montagne des Hautes-Pyrénées ont connu une augmentation de leur parc beaucoup plus brutale, notamment à partir des années 80, avec le développement de nombreux domaines skiables.

Les deux autres vallées béarnaises possèdent un parc de logements beaucoup moins conséquent mais ont connu des tendances identiques à la Vallée d'Ossau (programme immobilier de la Pierre-Saint-Martin en Barétous dans les années 70/80 par exemple).





1.3. Évolution du parc de logements : analyse à l'échelle de la Vallée d'Ossau

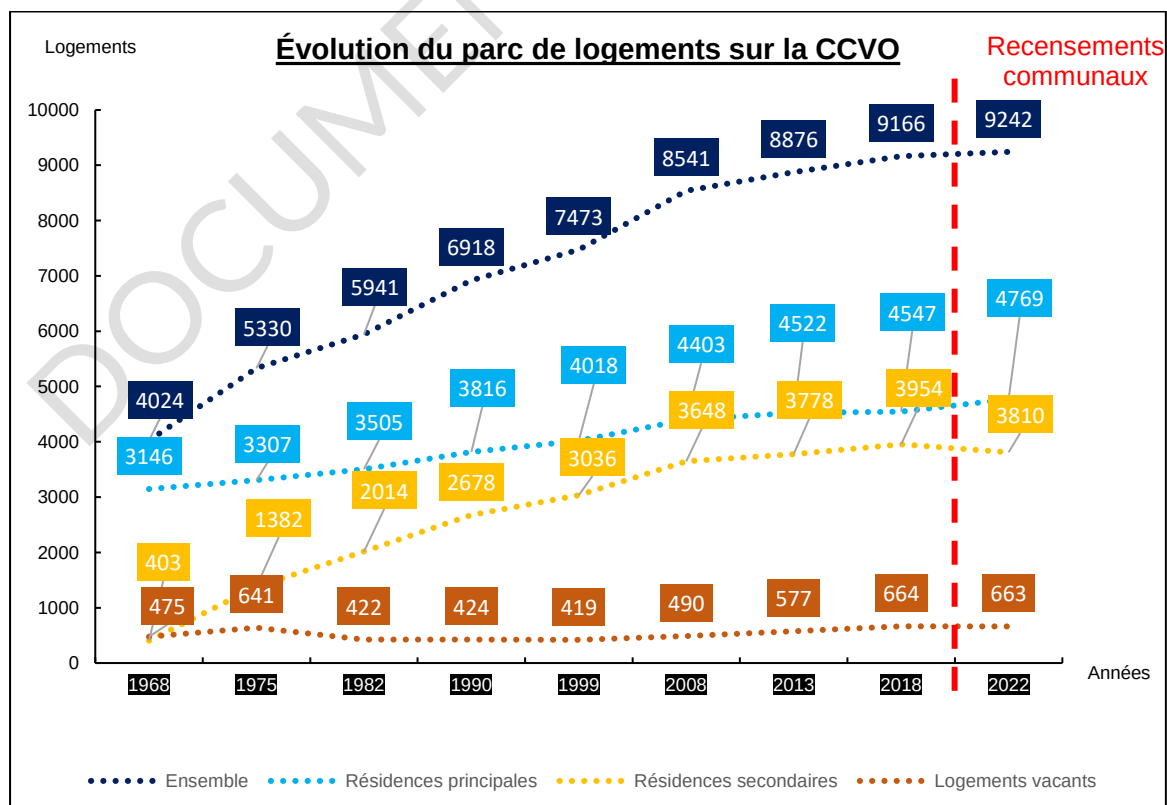
L'analyse de l'évolution du parc de logements permet d'appréhender les grandes dynamiques du territoire (croissance / rupture) à travers des phénomènes endogènes ou exogènes (crise, exode rural, périurbanisation, création de grands équipements...). Cela permet également de proposer des pistes de réflexions prospectives sur l'anticipation de la future évolution ainsi que d'établir des tendances afin de répondre à la demande (quantité, qualité, localisation,...).

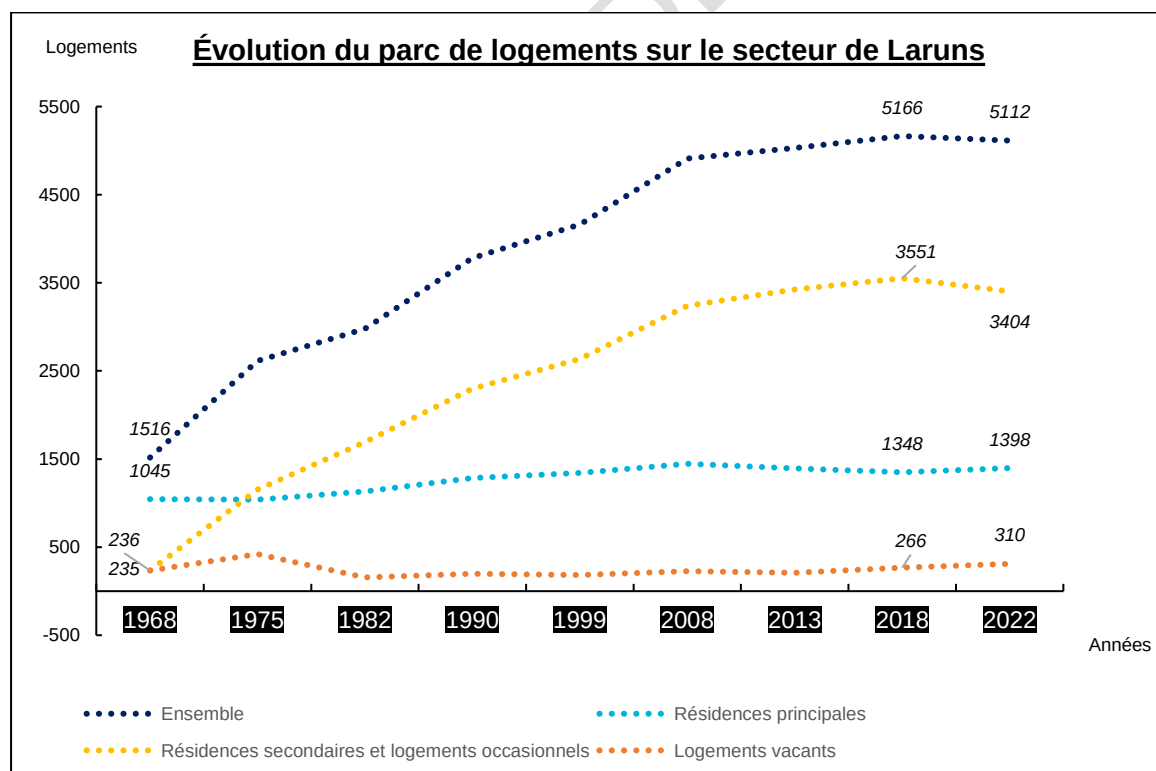
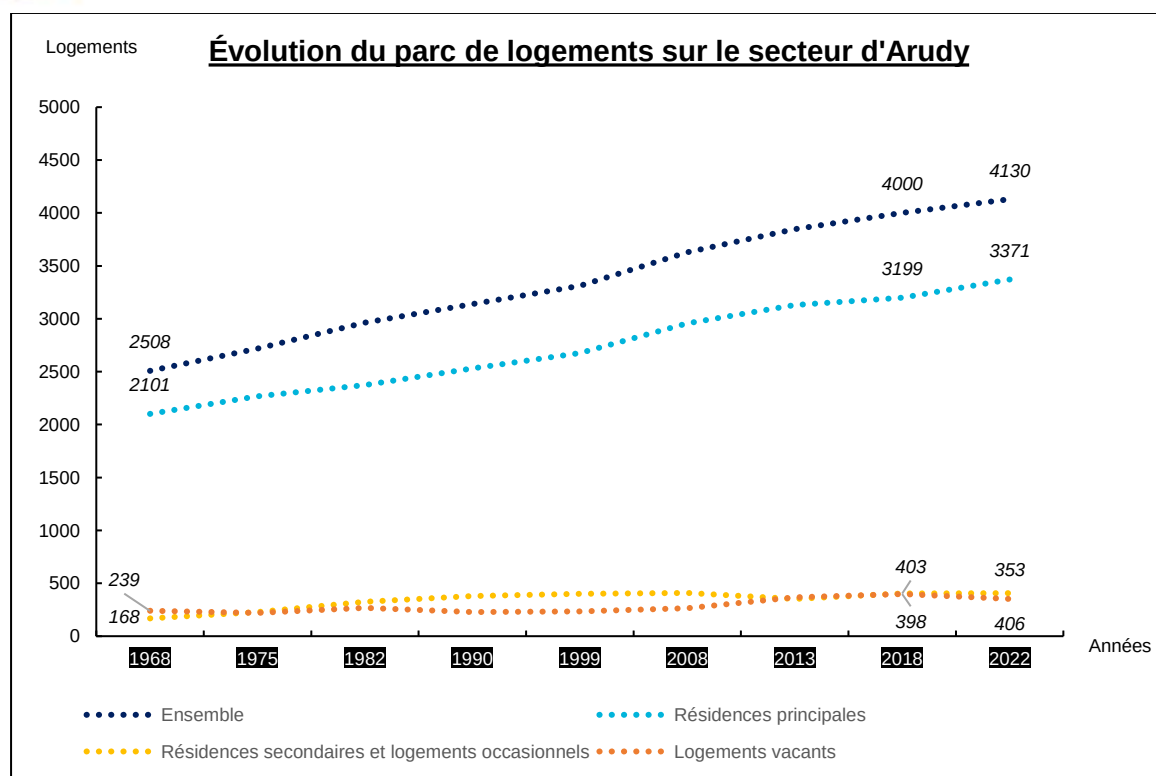
Premier constat, comme observé précédemment, la croissance du parc de logements a été particulièrement forte jusqu'au milieu des années 2000, avant de

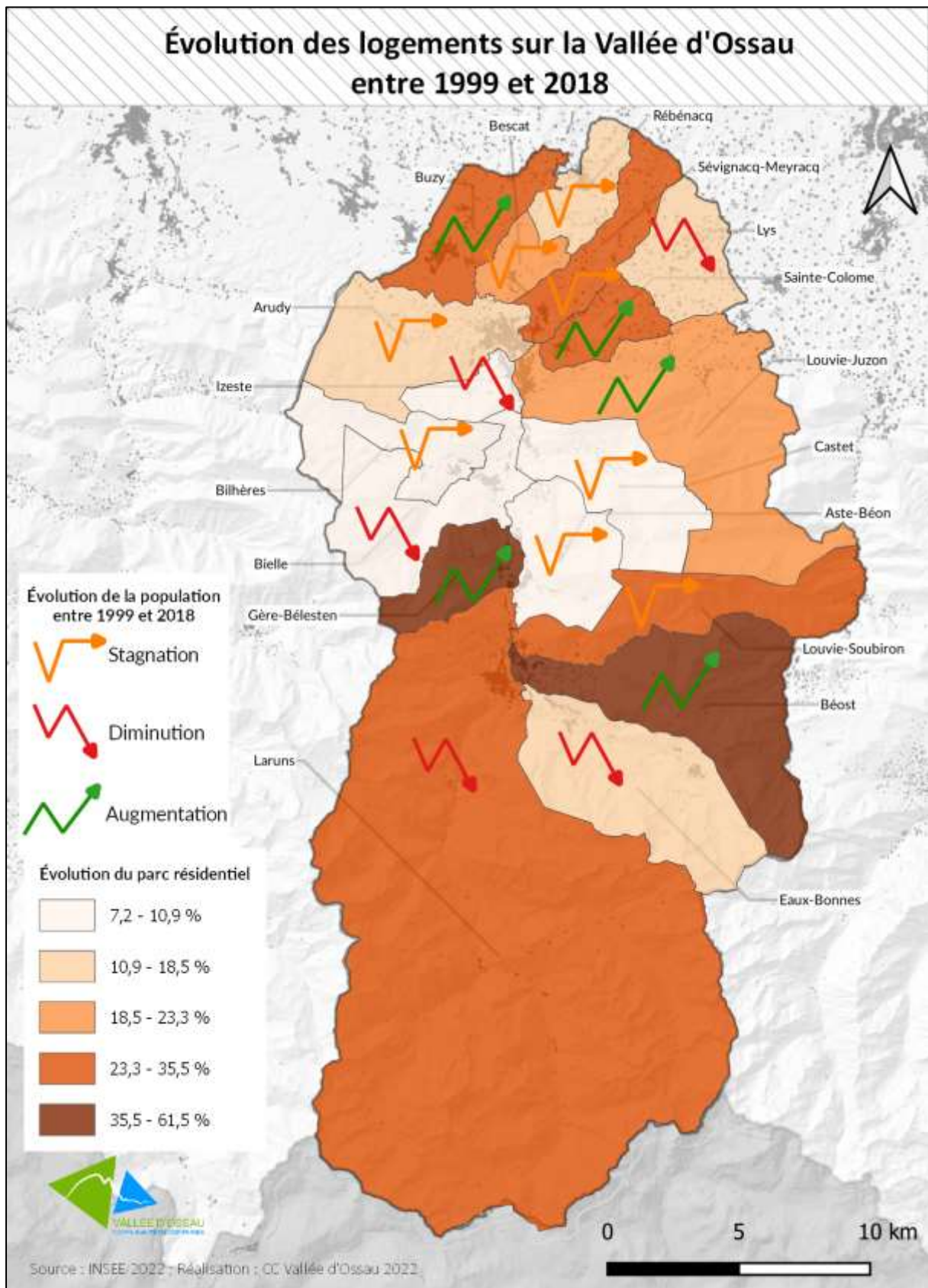
connaître un ralentissement. L'évolution du parc est particulièrement corrélée à l'évolution des résidences secondaires, spécialement sur le Sud de la vallée.

Second constat, le parc de résidences principales continue d'augmenter alors que la population de la vallée décroît de manière continue depuis la fin des années 60. Sur le secteur d'Arudy, l'augmentation du parc correspond à la hausse du parc de résidences principales.

Enfin, les logements vacants connaissent une augmentation rapide ces dernières années, même si le taux reste relativement modéré pour un territoire rural (cf chapitre 4 dédié aux logements vacants).









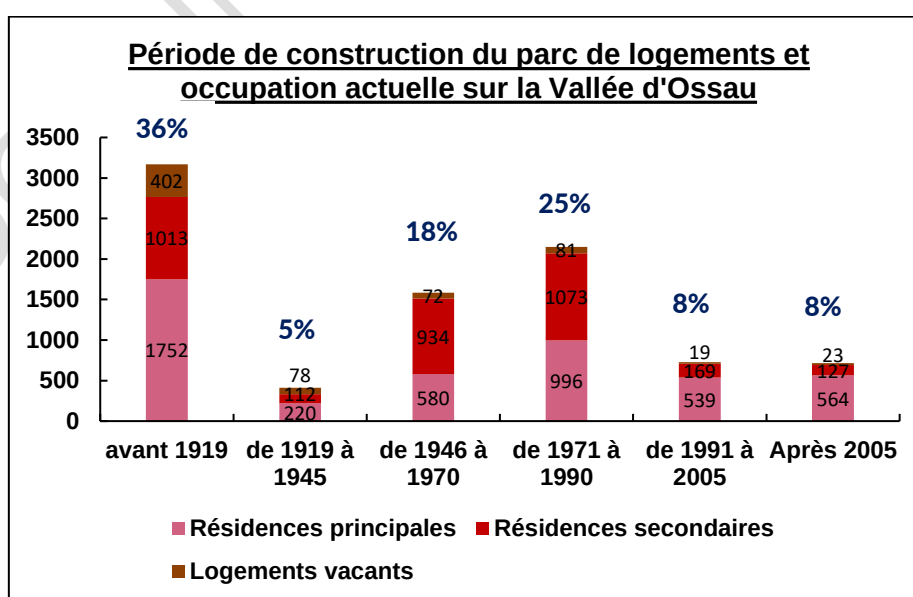
1.4. Un parc de logements vieillissant

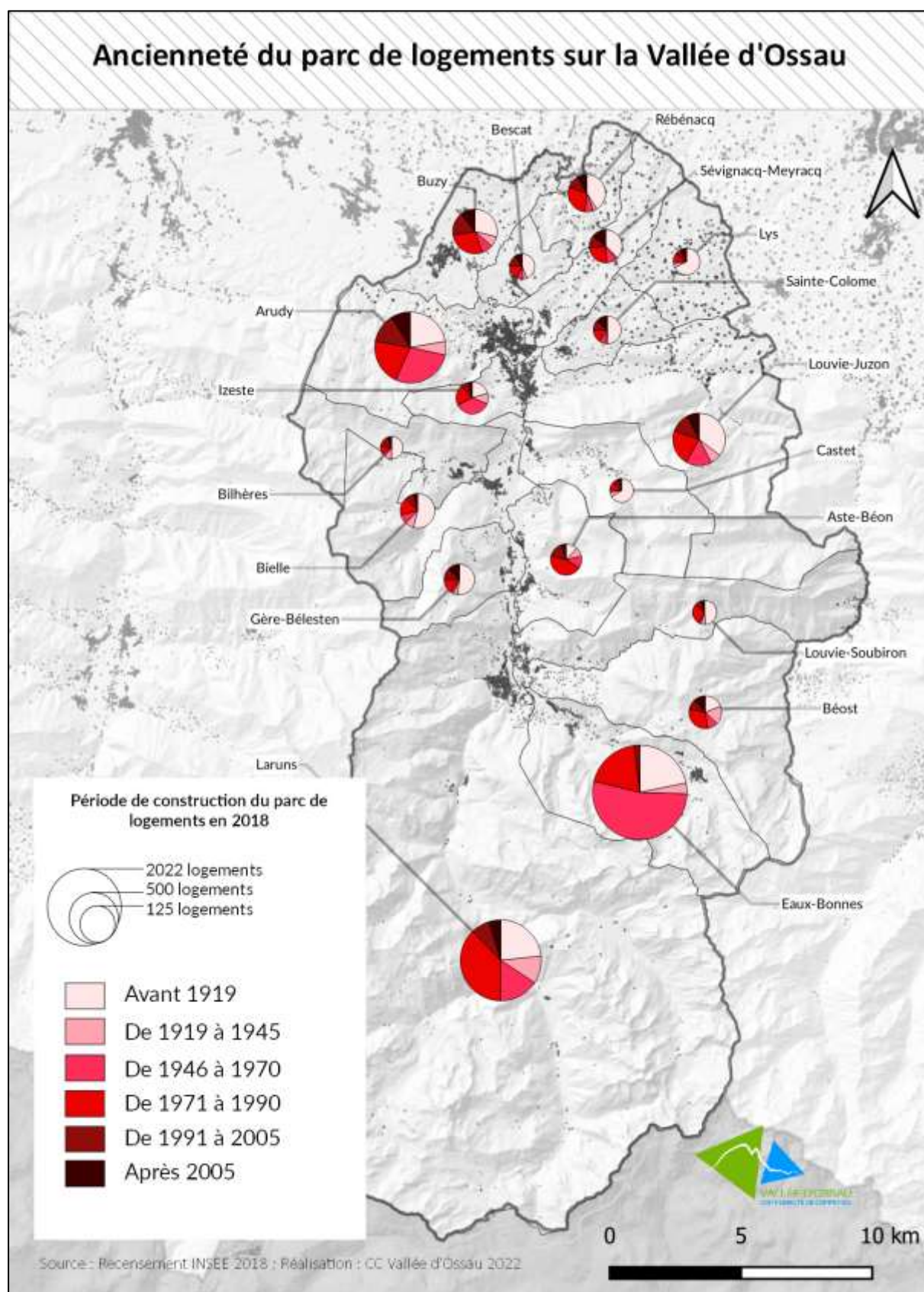
L'analyse de l'ancienneté du parc de logements permet de mieux comprendre les dynamiques observées précédemment et de cibler des actions potentielles à mettre en œuvre sur le bâti.

En Vallée d'Ossau, d'après les travaux de recensement réalisés par les élus en 2022 croisés avec les fichiers fonciers de 2021, plus d'un logement sur trois (36%) a été construit avant 1919. Cela illustre le caractère historique des villages de la vallée, avec du bâti ancien majoritairement situé dans les centres-bourgs. Par ailleurs, une très grande partie des logements (43%), majoritairement les résidences secondaires, datent de la période 1945-1990. Cela correspond à la période de construction des stations d'altitude. Les constructions plus récentes ne représentent que 16% des logements de la vallée.

Si l'on compare avec les territoires voisins (comparaison des chiffres INSEE), la proportion de logements construits avant 1919 est de 25% en Haut Béarn ou 18% en Vallées des Gaves. Logiquement, à l'inverse, ces territoires possèdent un parc de logements récents plus conséquent en proportion (respectivement 24% et 29%).

De fait, le lien avec les performances énergétiques est réel. L'emploi de certains matériaux industriels à certaines périodes, ou l'absence de normes environnementales, entraîne des performances énergétiques et un confort moindre pour les habitants. De plus, les dernières évolutions législatives issues de la Loi Climat et Résilience d'août 2021 encadrant la possibilité de louer certains logements aux performances énergétiques trop faibles, risquent d'immobiliser une certaine partie du parc. Cela interroge également le devenir du parc des stations d'altitude.







1.5. Dynamique récente de la construction de logements

La carte précédente montre de grandes différences entre les communes dans l'ancienneté du parc de logements. Dans certaines communes, la part de logements construits avant 1919 représente au moins la moitié des logements de la commune (Louvie-Soubiron, Bilhères, Sainte-Colome, Gère-Bélesten, Bielle, Castet et Lys). Pour ces deux dernières communes, ces logements représentent tout de même 2 logements sur 3. A l'inverse, dans certaines communes, la part de bâti ancien reste faible en proportion (exemple d'Aste-Béon, où cela ne représente que 11% du parc), notamment en raison de la construction de grands ensembles immobiliers à certaines périodes (Chalets de Moulaprat à Aste dans les années 70).

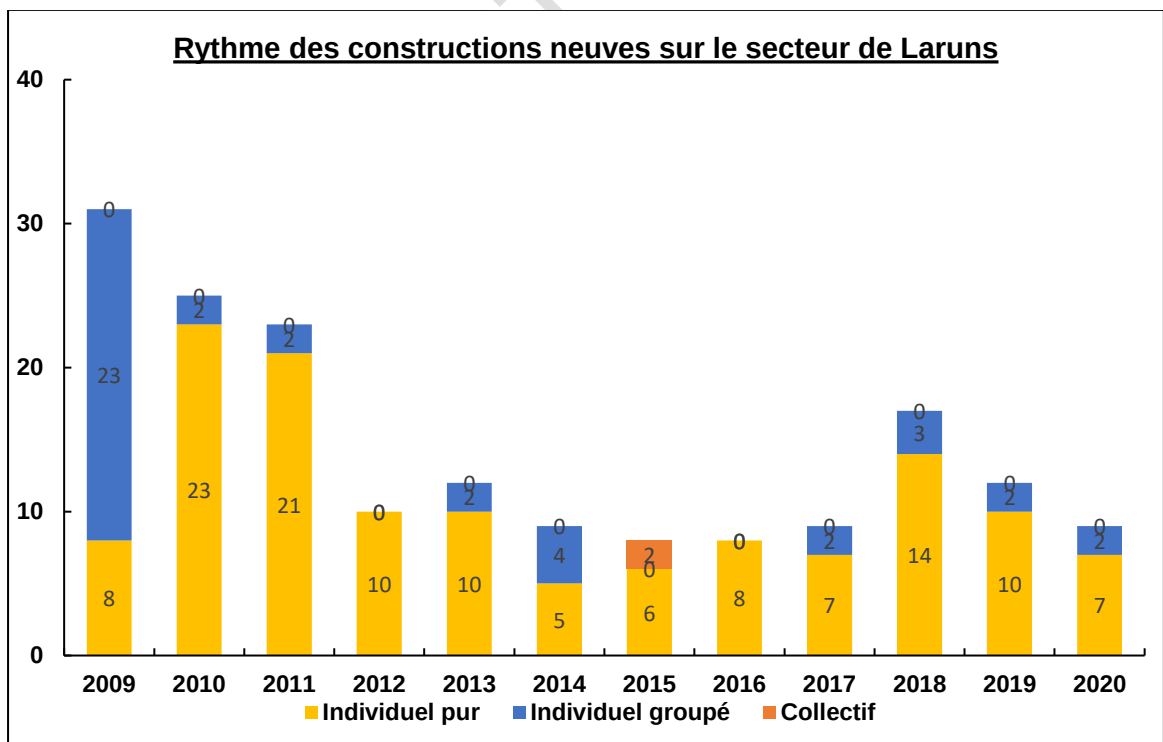
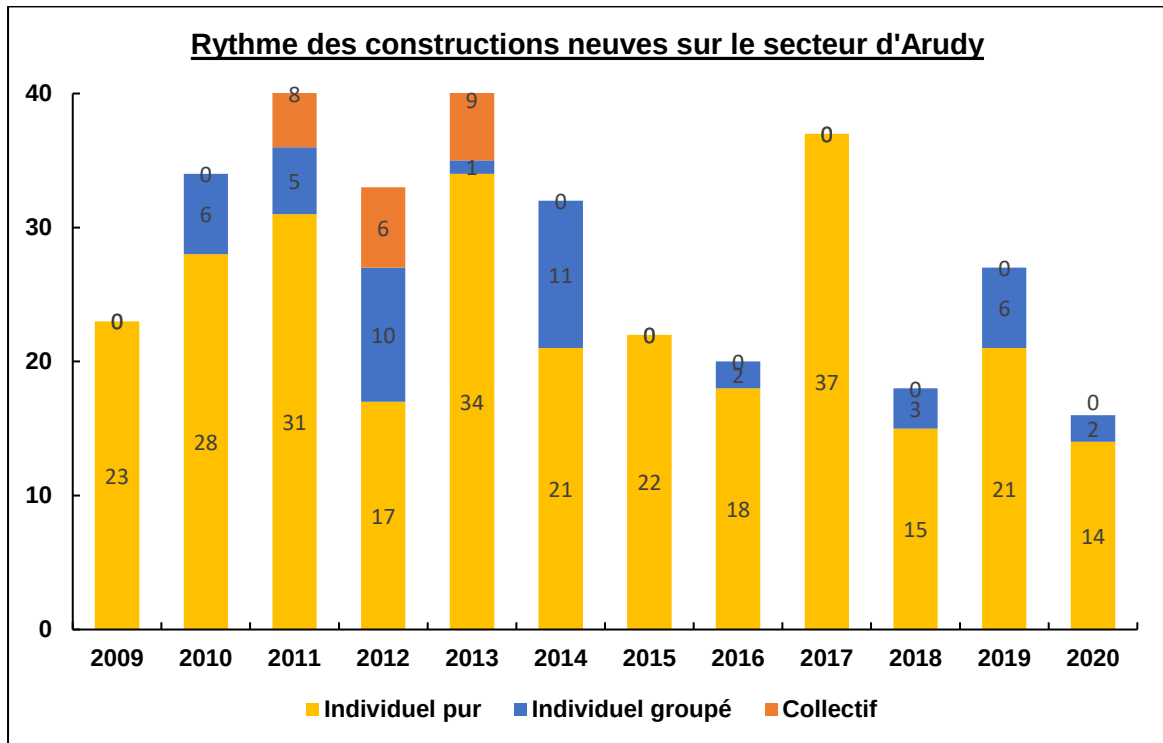
De manière générale, les constructions récentes sont plus nombreuses sur le Nord de la vallée. Cette tendance est confirmée par l'analyse des données STADEL. Ces données sont issues des permis de construire délivrés pour des logements entre 2009 et 2020.



Habitat ancien dans le centre d'Arudy

Depuis 2009, on dénombre 350 logements neuf autorisés sur le secteur d'Arudy contre 173 sur le secteur de Laruns. Hormis pour l'année 2017 sur le secteur d'Arudy, on constate une diminution du nombre de constructions neuves sur la deuxième moitié de la décennie.

La part de logements collectifs neufs reste marginale en comparaison de la construction individuelle. Cela reflète les caractéristiques d'un territoire rural, avec un secteur plus proche des pôles d'emplois qui reste plus attractif que le Sud du territoire. La construction de type « individuel groupé » reste toutefois un peu plus importante que les logements collectifs, mais encore largement sous-représentée. Pourtant, ce type de constructions représente une certaine garantie de densité, rendu nécessaire par les exigences législatives en matière de sobriété foncière. A noter la réalisation en 2009 sur le secteur de Laruns d'un programme de logements individuels groupé (16 logements au lotissement du Poundet, pour une densité de 26 lgt/ha).





2. Les résidences principales en Vallée d'Ossau

2.1. Des résidences principales plus nombreuses au Nord de la vallée

Les résidences principales représentent environ la moitié du parc de logements en Vallée d'Ossau (49,6% selon les données INSEE de 2018, 52,7% selon le recensement effectué par les élus), soit un peu plus de 4500 logements. Comme vu précédemment, le Nord de la vallée compte plus de résidences principales que le Sud. La polarité d'Arudy concentre à elle-seule près du quart des résidences principales du territoire. Avec les communes proches (Buzy, Louvie-Juzon, Iseste et Sévignacq-Meyracq) cela représente même plus de la moitié du parc. Dans ces communes, la proportion des résidences principales dépasse les 80%.

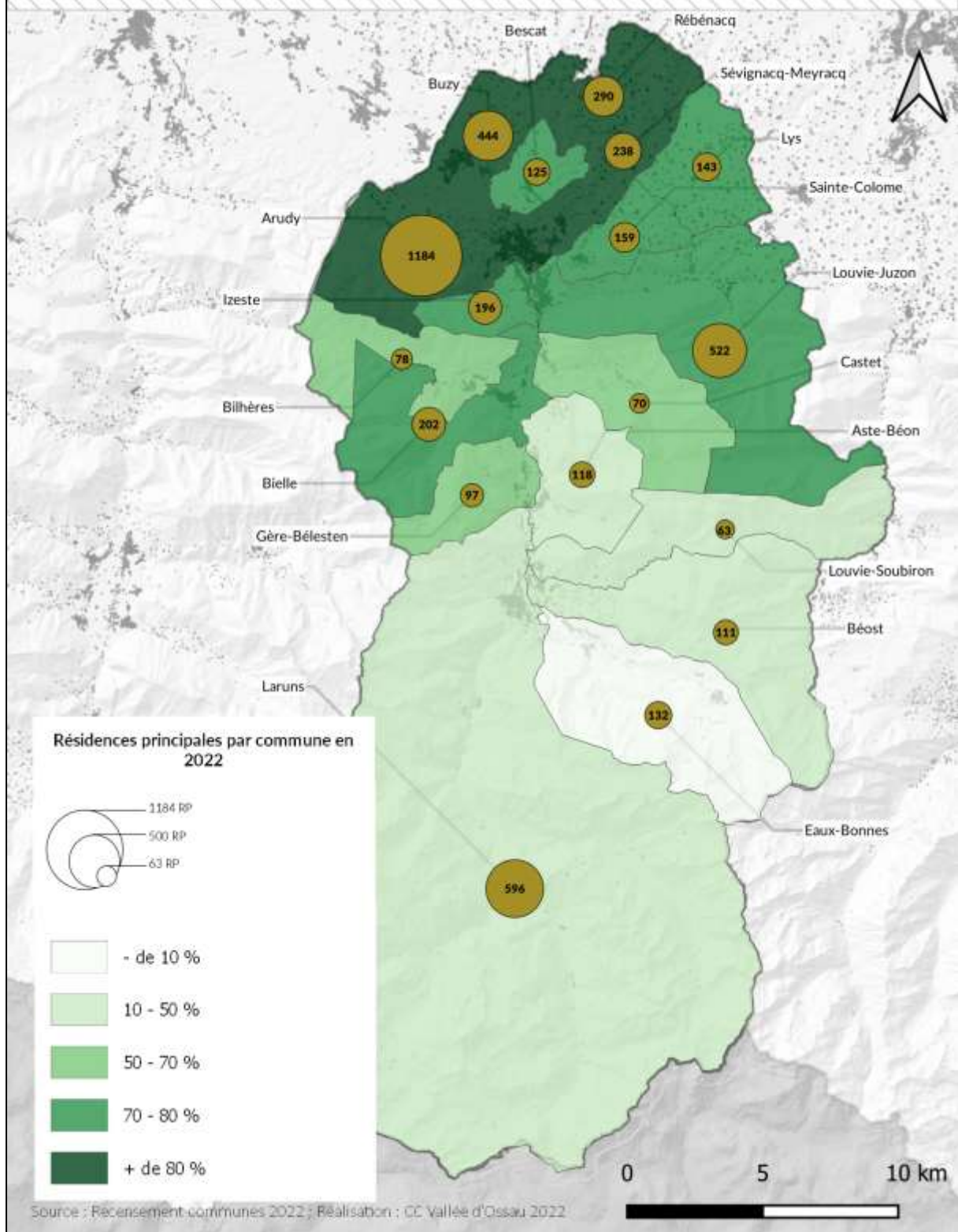
A l'inverse, sur le secteur de Laruns, le poids des résidences principales est beaucoup plus faible. Si la commune de Laruns représente une polarité et possède un parc de résidences principales conséquent à l'échelle de la vallée (environ 600 RP), la part des résidences principales est inférieure à 50% du parc total.

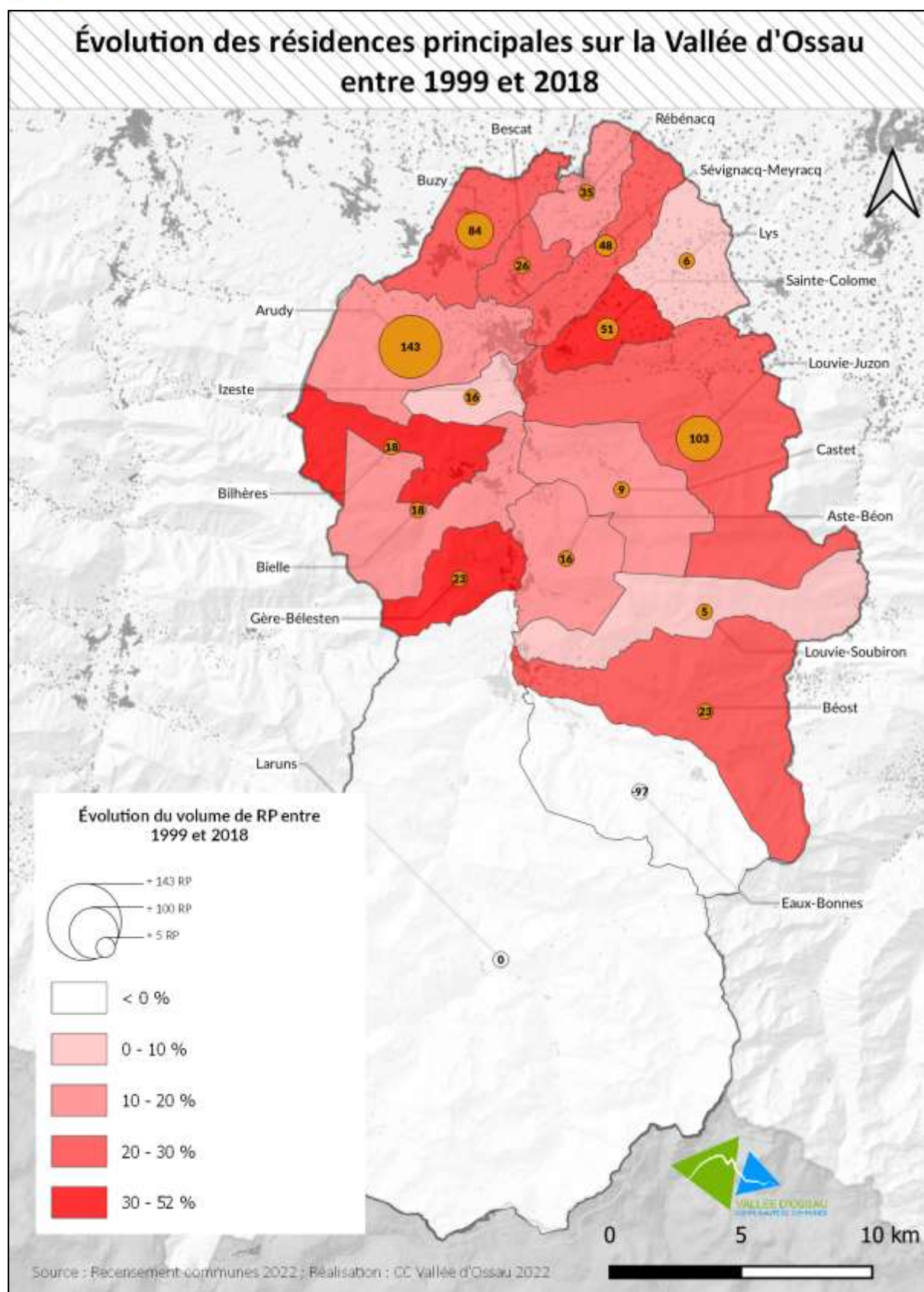
Au-delà de cette simple répartition géographique qui illustre le poids

démographique du secteur d'Arudy, en partie en raison de la proximité de certains pôles urbains extérieurs au territoire, il est intéressant de s'intéresser à l'évolution de ce parc. Les dynamiques sont plus contrastées : le secteur d'Arudy reste plus dynamique, avec des communes qui ont vu leur parc augmenter de plus de 20% sur les 20 dernières années (voire jusqu'à 50% pour Sainte-Colome). Néanmoins, certaines communes du Sud du territoire ont également vu leur parc de résidences principales augmenter fortement (Gère-Bélesten et Béost notamment). La commune de Laruns a tout juste maintenu son nombre de résidences principales, alors que la commune d'Eaux-Bonnes a vu son parc décroître fortement (97 résidences principales en moins), ce qui correspond au déclin démographique que connaît la commune.



Répartition des résidences principales sur la Vallée d'Ossau







2.2. Caractéristiques du parc de résidences principales : une inadéquation avec les demandes actuelles ?

2.2.1. Les statuts d'occupation : une part très importante de propriétaires occupants

Le statut d'occupation du logement définit la situation juridique du ménage concernant l'occupation de sa résidence principale. On distingue le statut de propriétaire (et copropriétaires ou accédant à la propriété), locataire (ménages s'acquittant d'un loyer) et les ménages logés gratuitement.

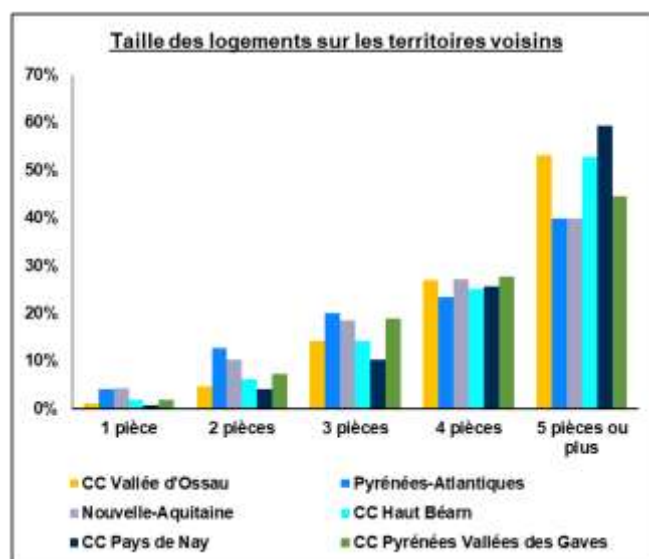
En Vallée d'Ossau, la part de propriétaires en 2018, selon les données de l'INSEE, est de 75%. Ce chiffre est en légère augmentation depuis une dizaine d'années (72% en 2008, 73.5% en 2013). Les propriétaires occupants sont donc largement majoritaires dans la Vallée. En comparaison, ce chiffre n'est que de 61% à l'échelle du département des Pyrénées-Atlantiques. Les territoires de montagne voisins présentent également des chiffres inférieurs à ceux de la Vallée d'Ossau : 68% en Vallées des Gaves, 62% en Vallées d'Aure et Louron ou 72% en Vallée d'Aspe.

Au sein de la Vallée d'Ossau, on ne distingue pas de grandes différences entre les communes sur les statuts d'occupation. Sur les polarités d'Arudy et de Laruns, les propriétaires occupants représentent 70% et 69% des ménages (de même que sur les communes voisines de Béost et Iseste). A l'inverse, les communes avec le plus fort taux

de propriétaires occupants sont Bilhères et Buzy (84% et 86%). A noter que sur les communes d'Eaux-Bonnes et Laruns, la part de personnes logées gratuitement est respectivement de 8% et 6%, chiffre relativement élevé.

2.2.2. Un parc dominé par les maisons de grandes tailles

En Vallée d'Ossau, 84% des résidences principales sont des maisons, d'après les données de l'INSEE. De plus, 53% des résidences principales en Vallée d'Ossau sont composées de 5 pièces ou plus, et 80% possèdent au moins 4 pièces. Hormis le Pays de Nay, territoire plus périurbain, qui possède une part de grands logements encore plus importante, les autres territoires voisins possèdent un parc de petits logements plus conséquent (notamment dû à l'omniprésence de résidences de tourisme dans les Hautes-Pyrénées, en Vallées des Gaves et Aure et Louron).





2.3. Les parcours résidentiels

2.3.1. Des évolutions dans les demandes en logements sur les 20 dernières années

Les parcours résidentiels peuvent être définis comme la possibilité de changer de logement selon la situation sociale, familiale ou autre d'un ménage. Un territoire possédant un parc de logements variés permettra de proposer un parcours résidentiel plus complet à ces habitants.

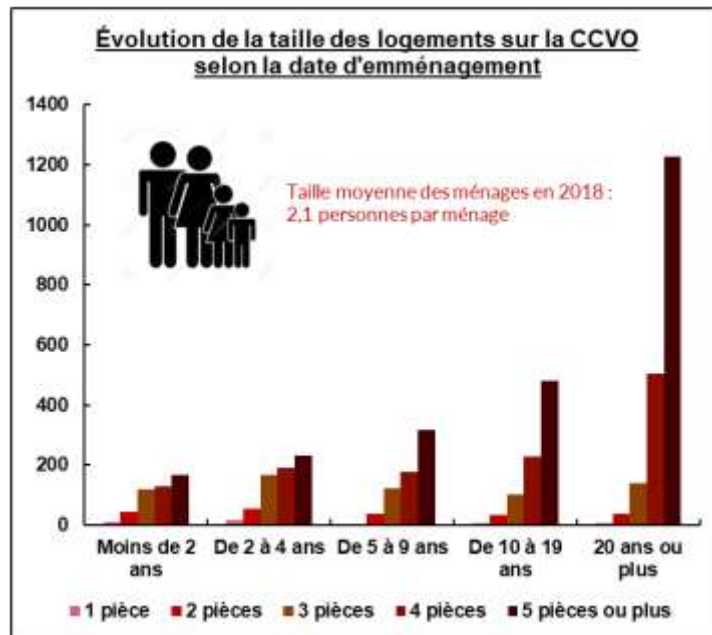
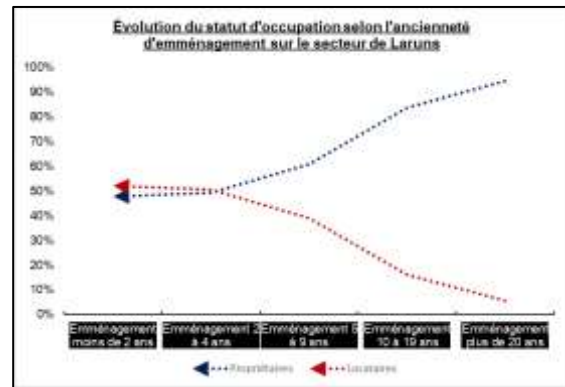
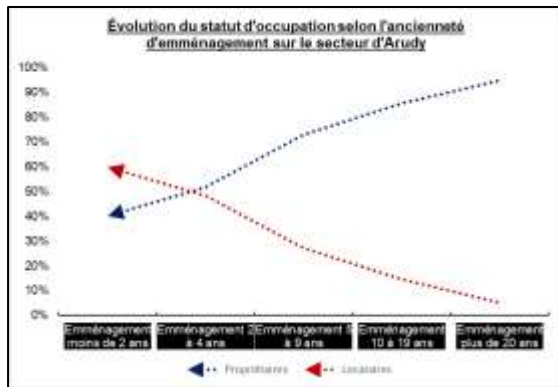
L'analyse du statut d'occupation du logement selon la date d'emménagement permet de constater que sur les 20 dernières années, la demande en logements locatifs augmente au détriment des propriétaires occupants. Cette tendance peut trouver plusieurs explications :

- La difficulté d'accéder à la propriété, du fait du contexte économique ou de la rareté de l'offre (foncière et immobilière) ;
- Le changement des mentalités quant au mode d'occuper son logement ;
- Un contexte du travail qui induit une plus grande mobilité (CDD, intérim, temps partiels, ...).

En Vallée d'Ossau, cette inversion des tendances est visible partout, mais est plus prégnante sur la partie Nord. En effet, sur le secteur d'Arudy, la part de locataires est de

60% parmi les ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans (52% sur le secteur de Laruns). Certaines communes, avec peu d'habitants (Lys, Aste-Béon ou Louvie-Soubiron), sont moins impactées par cette tendance.

On constate également une évolution dans la taille des logements. De manière générale, la part de très grands logements était largement majoritaire chez les ménages ayant emménagé il y a plus de 20 ans. Depuis quelques années, on constate un rééquilibrage dans les demandes : en effet, les logements de 3 ou 4 pièces deviennent majoritaires en proportion. Ce rééquilibrage du parc peut potentiellement s'expliquer par la diminution de la taille des ménages, puisqu'en 2018, on dénombrait 2,1 personnes par ménage (contre 2,5 personnes par ménage en 1999, et 3,5 en 1968). Le peu d'emménagement dans les très petits logements peut s'expliquer par plusieurs facteurs : la faiblesse de l'offre et la typologie des ménages s'installant dans la Vallée. A l'inverse, la part de très grands logements reste importante, notamment en raison de la typologie générale du parc traditionnel (modèle de la vieille maison béarnaise par exemple).





2.3.2. L'analyse des migrations résidentielles

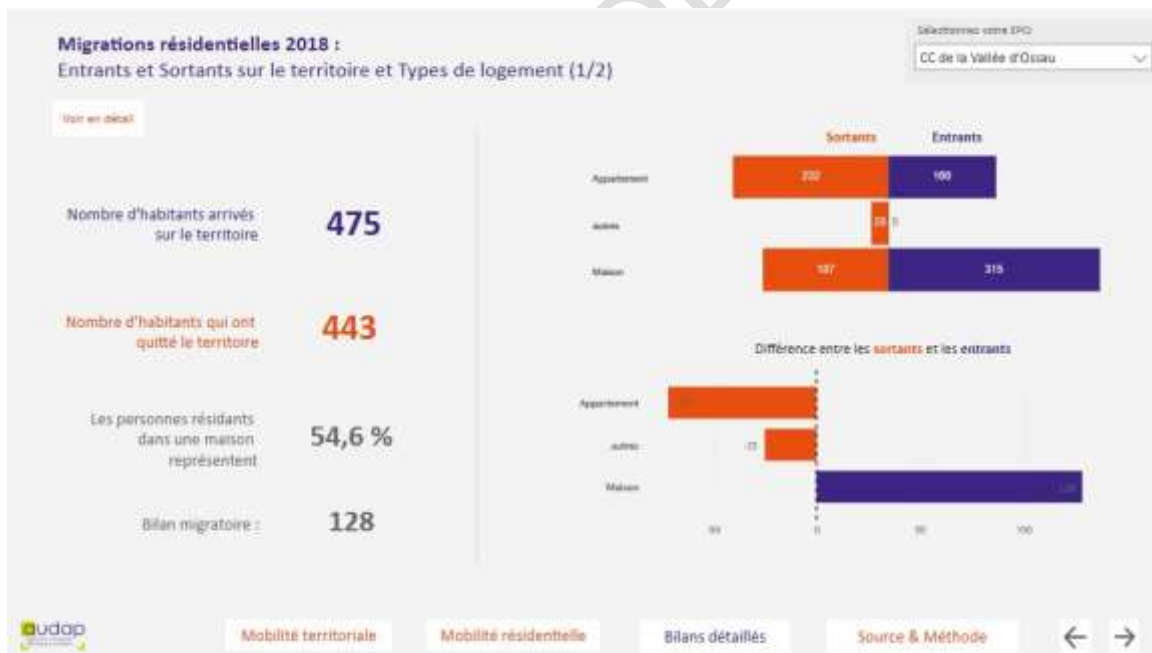
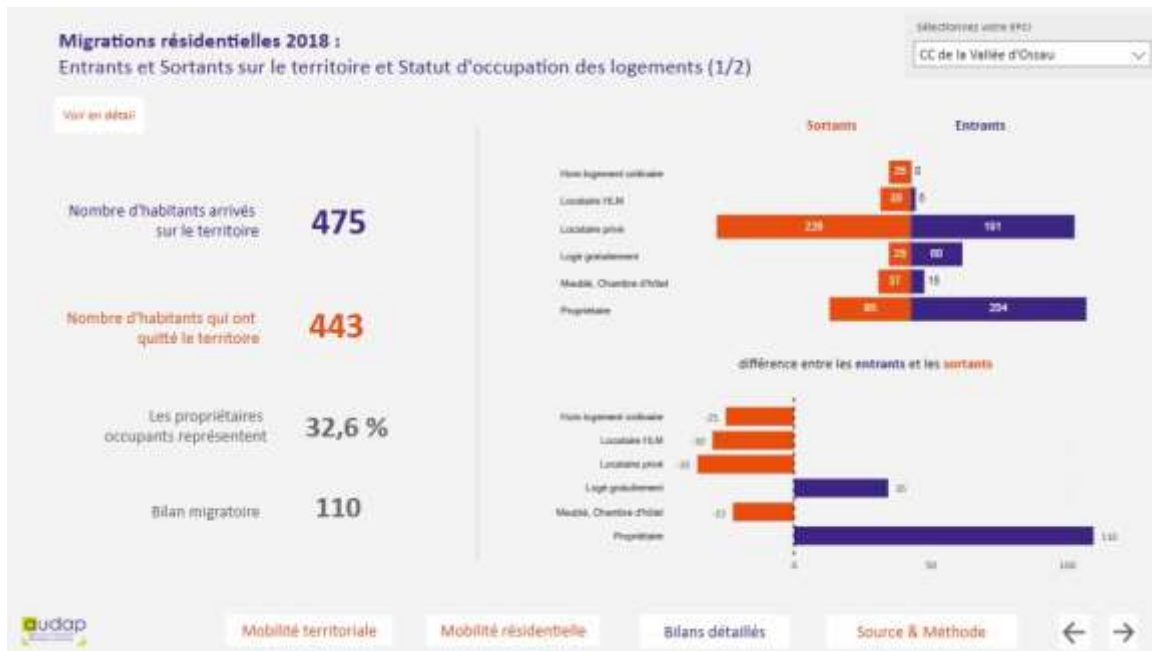
Pour compléter l'étude sur les parcours résidentiels, les données INSEE sur les migrations résidentielles 2018 ont été utilisées. Elles permettent de croiser le lieu de résidence des habitants au 1er janvier 2017 et à celui du 1er janvier 2018 pour recenser les habitants qui sont restés dans leur logement, ceux qui ont changé de logement mais qui sont restés dans la Vallée d'Ossau, ceux qui sont arrivés et ceux qui sont partis.

Entre 2017 et 2018, la vallée a accueilli 475 nouveaux habitants venants de l'extérieur, et a vu 443 des habitants déménager vers un

autre territoire (bilan du solde migratoire positif avec 32 nouveaux arrivants). De plus, 509 habitants ont changé de logements mais sont restés vivre en Vallée d'Ossau (soit dans la même commune, soit dans une autre commune de la vallée).

Parmi ces 475 nouveaux habitants, près de 30% d'entre eux étaient âgés entre 25 et 34 ans, 52% sont des personnes en couples avec enfants, 66% ont aménagé dans une maison mais seulement 43% sont propriétaires. Parmi les personnes ayant déménagé au sein de la vallée, 40% ont entre 35 et 59 ans, 83% ont aménagé dans une maison et 46% sont locataires du parc privé.







3. Les résidences secondaires

D'après l'INSEE, une résidence secondaire correspond à « *un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires* ». Ces logements sont souvent conservés dans le patrimoine familial pendant de nombreuses années et ne font pas l'objet d'une rotation de propriétaires régulière. Il est donc parfois complexe de procéder à une analyse fine de ce type de logements, et la distinction avec les logements vacants est parfois délicate.

3.1. Le Sud de la Vallée d'Ossau très impacté par le phénomène de résidences secondaires

D'après les chiffres de l'INSEE 2018, on dénombrait environ 4000 résidences secondaires sur toute la vallée, soit 43% du parc résidentiel. D'après les recensements des élus en 2022, on en dénombrait un peu moins (environ 3800). Dans certaines communes (Gère-Bélesten, Aste-Béon), les chiffres de l'INSEE et le recensement réel affichaient un écart assez conséquent.

Dans tous les cas, on observe une nette différence entre les communes du Nord de la vallée et celles du Sud. Cela s'explique bien évidemment par l'attrait touristique « historique » de ces communes, avec le développement du thermalisme dès le 19^{ème} siècle puis l'essor des stations d'altitude au milieu du 20^{ème} siècle.

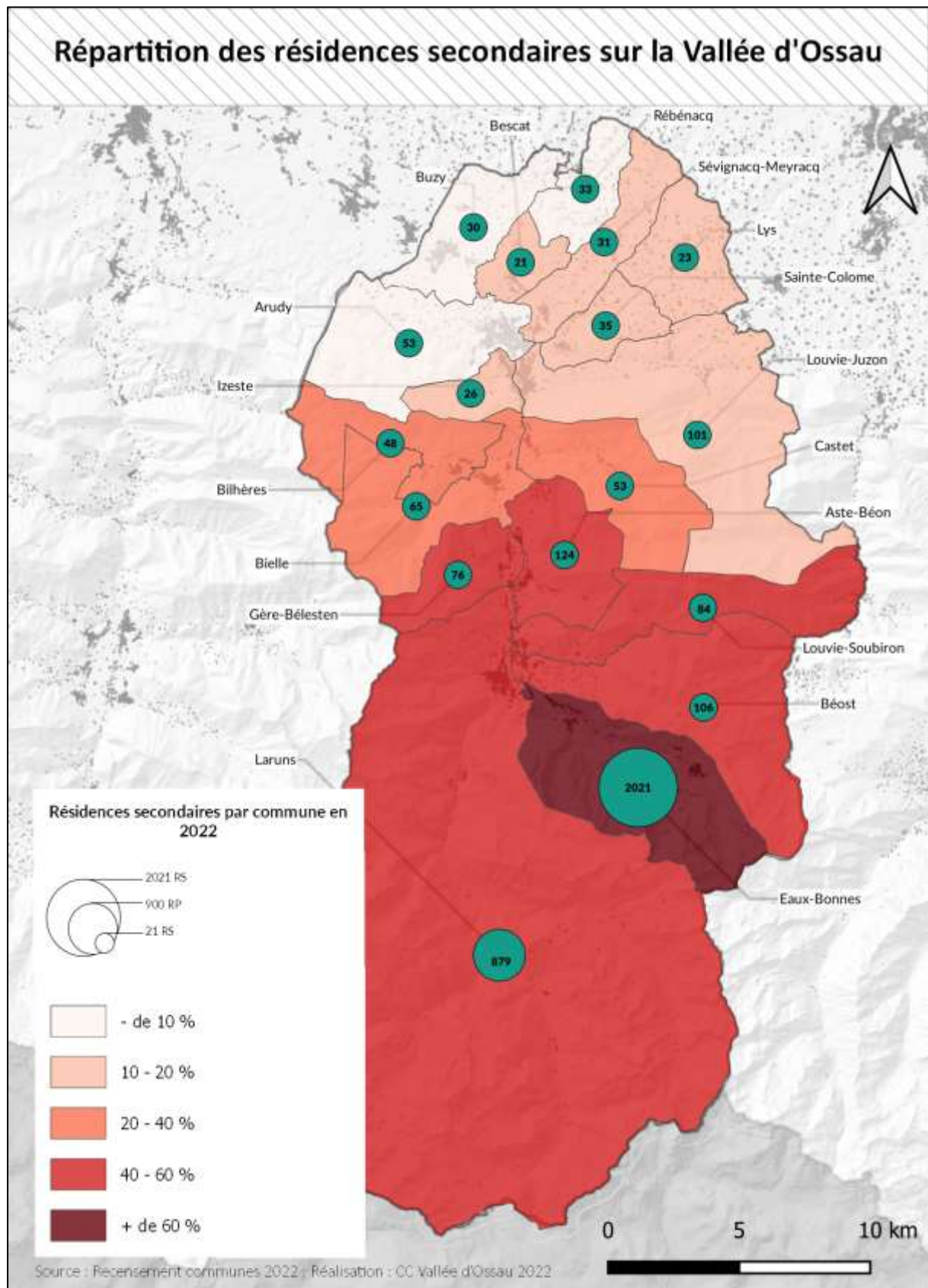
Sur le secteur d'Arudy, la part de résidences secondaires est inférieure à 10%, quand elle

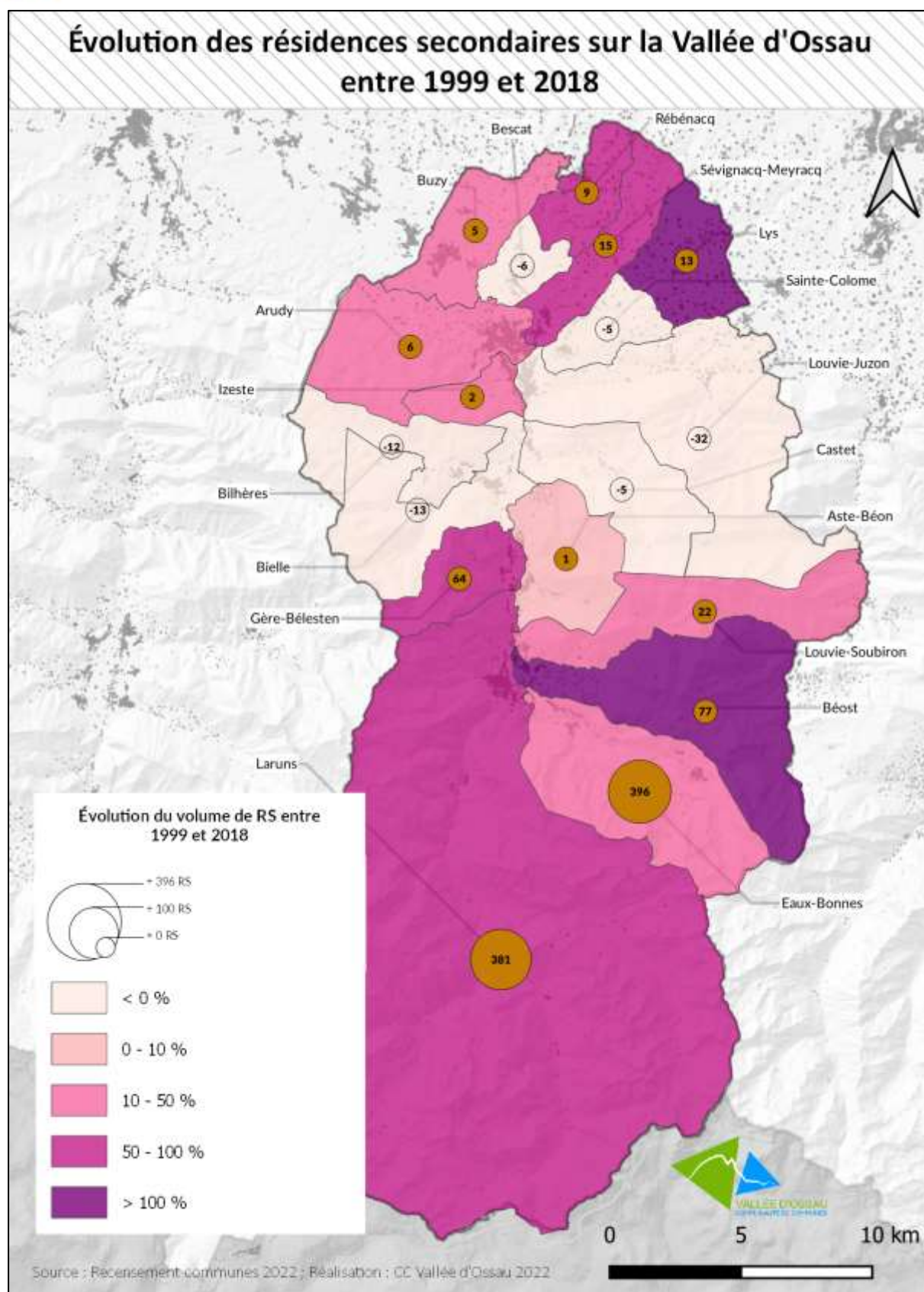
est de 66% sur le secteur de Laruns. La commune d'Eaux-Bonnes est la commune où se concentre le plus de résidences secondaires avec près de 90% de résidences secondaires parmi le parc de logements. Viennent ensuite les communes de Louvie-Soubiron, Laruns, Gère-Bélesten et Aste-Béon qui comptent environ la moitié de leur parc résidentiel en résidences secondaires. Si l'on analyse ces communes sans les stations d'altitude, le taux de résidences secondaires est tout de même de 54%. A l'inverse, les communes de Buzy, Arudy ou Rébénacq comptent moins de 10% de résidences secondaires.

3.2. Une tendance qui se poursuit sur le Sud... mais également dans certaines communes du Piémont

L'analyse des dynamiques sur les 20 dernières années montre que cette évolution se poursuit sur les communes du Sud, avec la création de près de 400 nouvelles résidences secondaires sur Laruns et Eaux-Bonnes. Les communes de Béost et Gère-Bélesten ont également vu ce type de logements augmenter fortement.

Toutefois, cette tendance est désormais visible sur le Piémont. En effet, certaines communes du Nord de la vallée ont vu leur parc de résidences secondaires augmenter fortement (+118% à Lys, +83% à Sévignacq-Meyracq). Cela peut s'expliquer par l'essor du tourisme vert ou de l'agro-tourisme, observé ces dernières années.







3.3. Focus sur les meublés de tourisme

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (article L. 324-1-1 du Code du tourisme). Il est tout à fait possible de mettre en location sa résidence principale ou sa résidence secondaire à des fins d'hébergement touristique.

Le développement des plateformes de location de type Airbnb a démocratisé cet usage. Ce type de procédé possède l'avantage de permettre à certains logements qui auraient pu être vacants de trouver une « seconde vie ». Mais l'inverse est également vrai : au vu de la demande croissante de ce type d'hébergements, il apparaît parfois plus avantageux de louer son logement en meublé de tourisme que de façon pérenne pour en faire de la résidence principale. C'est ce que l'on a pu observer notamment sur le centre-bourg de Laruns, où un certain nombre de résidences secondaires ont été recensés, mais ne sont en réalité que des meublés de tourisme (source : Schéma de développement touristique de la Vallée d'Ossau, 2022).

De manière générale, en Vallée d'Ossau, les meublés de tourisme représentent près de 40% des lits touristiques du territoire. A l'inverse, les hébergements hôteliers et chambres d'hôtes (non considérés comme des résidences secondaires) ne représentent que

4% et 2% du total des lits touristiques de la vallée.

D'un point de vue touristique, se pose également la question de la qualité de l'offre proposée par ces meublés de tourisme, et donc de l'image que cela peut renvoyer. Cette activité n'étant pas toujours contrôlée, le suivi de ces logements n'est pas forcément effectué, la commercialisation pas forcément adaptée à la demande, mais surtout cela génère un grand nombre de lits « froids » (logements loués seulement quelques semaines par an, et donc inutilisés le restant de l'année).

3.4. Les résidences secondaires « officielles »

Sur certaines communes de la Vallée d'Ossau, certains secteurs sont historiquement constitués de « quartiers de granges ». Ces granges, traditionnellement agricoles, ont peu à peu vu leur utilisation première évoluer vers une destination résidentielle. Au-delà de la réglementation concernant leur changement de destination (cf chapitre 5.3.1 du diagnostic agricole), se pose la question de leur adéquation avec la demande actuelle et les services potentiels (desserte, réseaux) liés à leur utilisation. D'après le recensement effectué par les élus sur la base des fichiers fonciers, on dénombrait à minima une soixantaine de granges déclarées comme résidences secondaires. Or, ce nombre s'approcherait davantage de la centaine. Ce type de bien semble prisé sur le marché, avec des prix parfois élevés pour acquérir ce type de bien.



4. Les logements vacants

4.1. Quelques définitions

Au sens de l'INSEE, un logement est considéré comme vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Comme expliqué précédemment, la distinction avec la résidence secondaire est parfois complexe à réaliser. Le travail réalisé par les élus pour identifier les logements vacants s'est tout de même appuyé sur cette définition. Leur connaissance des propriétaires permet d'estimer que la marge d'erreur sur les logements identifiés comme vacants est faible.

De plus, on peut distinguer deux types de vacances :

- La vacance dite « frictionnelle » ou de courte durée, nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. Il s'agit des logements proposés à la vente et à la location et ceux déjà attribués en attente de l'installation des futurs occupants (cela correspond aux 2 premiers cas

de l'INSEE). Un minimum de vacance est nécessaire pour garantir cette fluidité du marché. Le taux de généralement accepté est estimé autour de 7% (ANAH, 2018).

- La vacance « structurelle » ou de longue durée : il peut s'agir des logements en attente de règlement de succession, ceux gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire ainsi que ceux ne trouvant pas de nouveau propriétaire sur un long terme du fait de leur vétusté ou de leur inadaptation aux besoins des ménages actuels. Ce type de vacance est plus problématique car les leviers à activer sont plus complexes (travaux importants, problèmes juridiques).

Dans cette étude, on considèrera comme de la vacance structurelle un logement vacant depuis plus de 2 ans (à la date du recensement en 2022).





4.2. Un taux de vacance « acceptable » mais avec des disparités entre communes...

Le travail de recensement effectué par les élus a permis d'identifier 663 logements vacants sur les 18 communes (l'INSEE en comptabilisait 664 en 2018). Cela représente 7,2% du parc total. Ce taux est légèrement inférieur à la moyenne départementale (environ 8%), et à la moyenne des intercommunalités voisines (9,9% pour la CC Haut Béarn, 8,3% pour la CC Pays de Nay). Toutefois, ce taux de vacance est identique à celui de la Vallée d'Aspe et supérieur aux territoires bigourdans (cf chapitre 1).

Au sein de la Vallée d'Ossau, la répartition de la vacance n'est pas uniforme. Le Nord de la vallée présente un taux supérieur à 8%, contre environ 6% sur le Sud. Attention toutefois à ces chiffres sur le secteur de Laruns : l'important volume du parc de résidences secondaires en station atténue la part de logements de vacants, qui se situe plus proche des 8% si l'on ne tient pas compte d'Artouste et de Gourette.

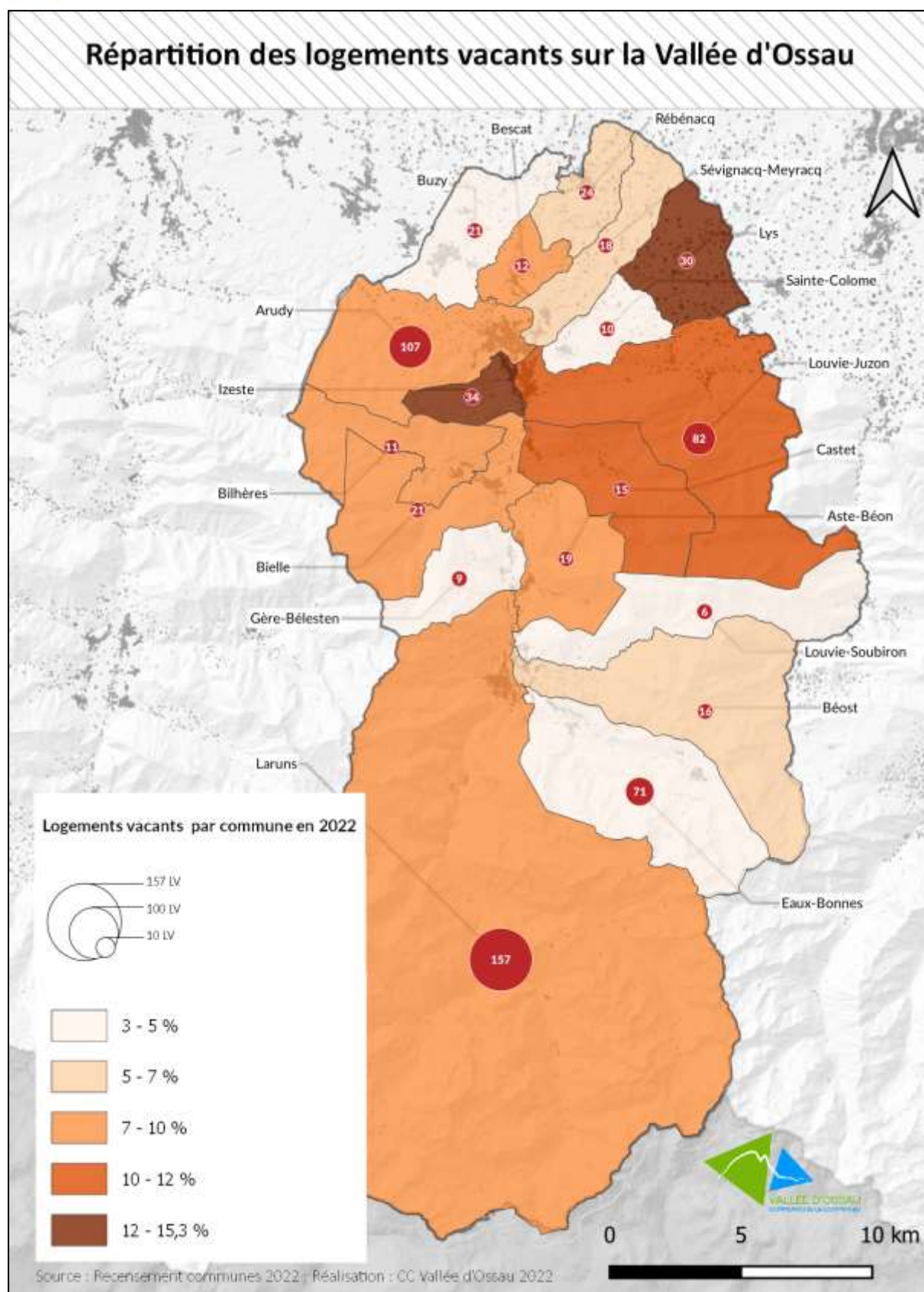
Certaines communes possèdent un parc vacant à surveiller car assez conséquent, supérieur à 10% : Louvie-Juzon, Lys, Iseste ou Castet, même si cela concerne des volumes parfois faibles. A l'inverse, dans certaines communes, le taux de vacance est anormalement bas (inférieur à 5%), ce qui démontre que le marché immobilier est plus tendu qu'on ne peut le penser à première vue.

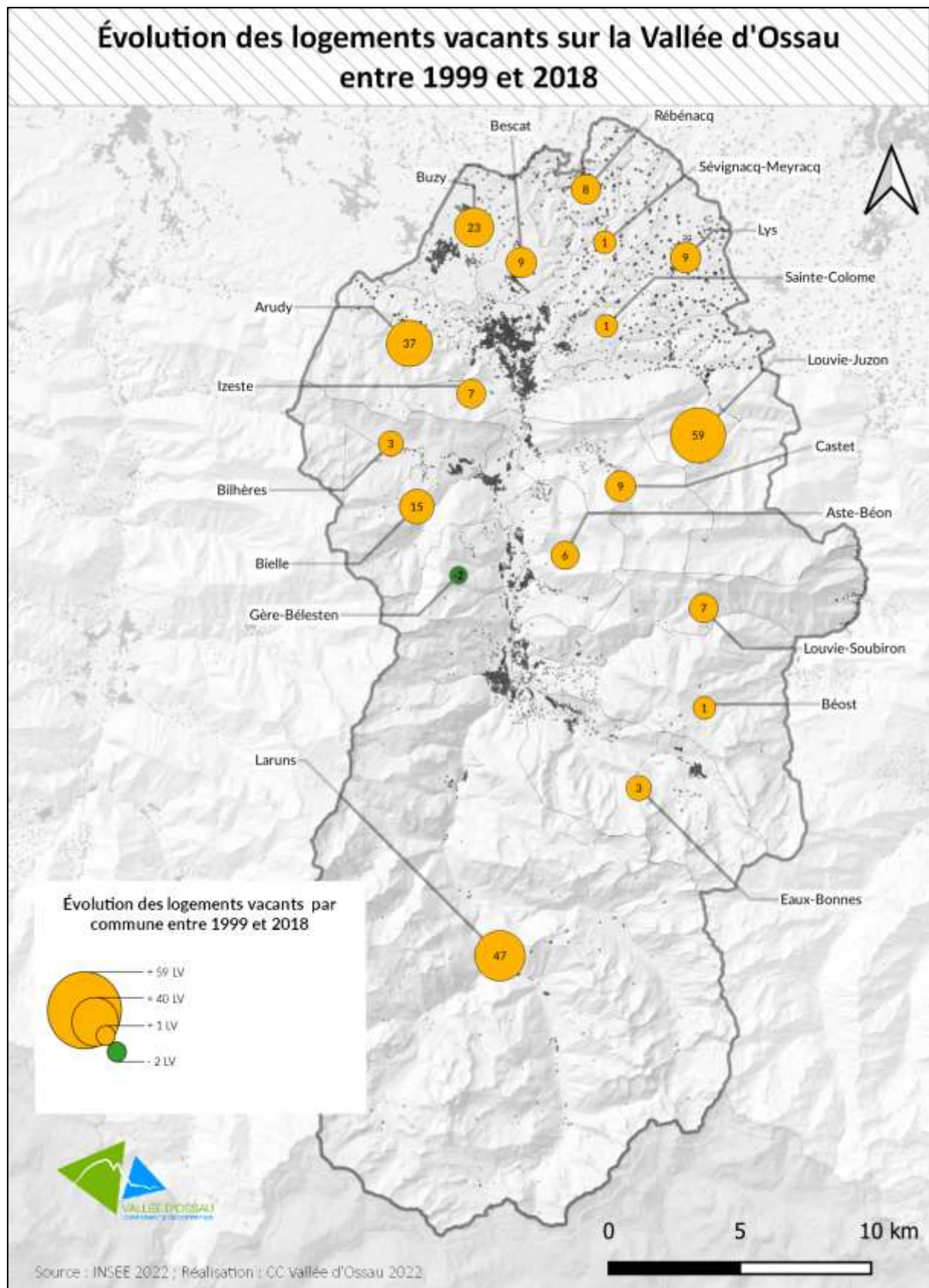
4.3. ... et une tendance ascendante

L'analyse de l'évolution de la vacance permet de comprendre les dynamiques récentes. Pour cela, l'évolution se base sur les données de l'INSEE entre 1999 et 2018. La carte suivante qui illustre cette évolution ne représente pas les valeurs relatives, car les volumes sont trop peu importants.

Mis à part sur Gère-Bélesten qui a réinvesti 2 logements de son parc vacant en 20 ans, toutes les autres communes de la vallée ont vu leur nombre de logements vacants augmenter. Dans certains cas, cette augmentation a été très importante puisque le nombre de logements vacants a parfois triplé sur certaines communes en 20 ans. C'est notamment le cas sur Louvie-Juzon où le volume de logements vacants est assez conséquent, malgré la hausse démographique qu'a connue la commune sur la même période.

La comparaison entre les chiffres de l'INSEE et le recensement réel effectué par les élus montre aussi des différences importantes sur certaines communes. C'est particulièrement le cas sur Buzy (21 logements vacants identifiés contre 49 recensés par l'INSEE en 2018), Arudy (107 contre 127), Eaux-Bonnes (seulement 38 logements recensés vacants par l'INSEE et 71 identifiés par les élus) ou Lys (21 contre 30).



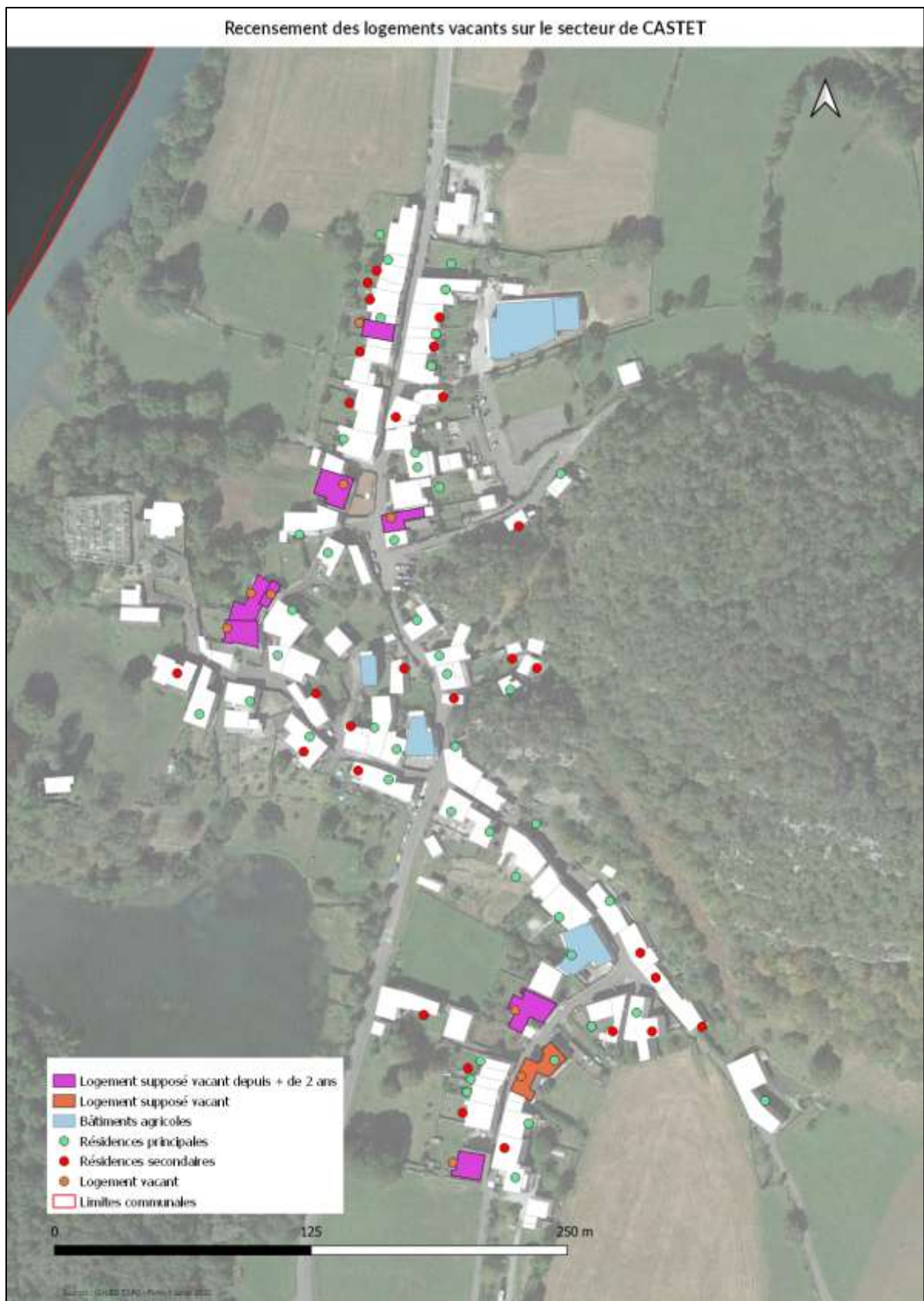




4.4. Caractéristiques du bâti vacant : du bâti souvent ancien, en centre-bourg

Le travail effectué avec les élus a permis d'identifier précisément les bâtis réellement vacants dans toutes les communes, excepté sur quelques secteurs très isolés, où le bâti est très rare et pas forcément à des fins de résidences principales. L'illustration page suivante montre le rendu

A REDIGER





4. Les logements communaux, sociaux, le marché immobilier et les programmes d'actions sur l'habitat

4.1. Les logements communaux et les logements conventionnés : une prédominance du parc communal en Vallée d'Ossau

Le SCoT n'a pas vocation à réglementer la parcelle l'utilisation du foncier ni même sa constructibilité. Il peut seulement imposer aux PLU, dans un rapport de compatibilité, des prescriptions et/ou des recommandations concernant la préservation de ces espaces agricoles. Ces règles seront ensuite traduites localement dans les PLU, au travers d'un zonage et d'un règlement. De même, les PLU n'ont pas vocation à réglementer l'assolement mais seulement la constructibilité. L'article L.101-3 du code de l'urbanisme, auquel se soumettent les SCoT et PLU, précise que la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

Le projet de SCoT à horizon 2040 consiste donc à préserver de l'artificialisation les espaces agricoles, naturels et forestiers. Dans ces objectifs de développement durable, il doit intégrer et assurer la protection des terres agricoles pour leurs potentiels agronomique, biologique et donc économique, en les préservant de l'urbanisation et des pressions foncières, nuisibles à leur exploitation et à leur pérennité. Pour cela, le projet devra quantifier

au mieux les besoins en construction neuve pour subvenir à l'évolution démographique prévisible. De plus, le développement de l'urbanisation devra prioriser la densification des tissus bâtis existants afin d'enrayer le phénomène de mitage et donc d'enclavement voire de disparition des terrains agricoles. Le réinvestissement des locaux vacants et des friches sera aussi un des enjeux immédiats du SCoT. Enfin, la préservation des ressources en eau, de la biodiversité et la bonne gestion des risques naturels participera d'une bonne santé de l'activité agricole en Vallée d'Ossau.

Enfin, le SCoT doit être garant du cadre de vie de l'ensemble des habitants de la Vallée d'Ossau. Si l'activité agricole permet de structurer et valoriser les paysages, elle peut parfois être à l'origine de nuisances vis-à-vis des tiers (nuisances sonores, visuelles ou olfactives). Ainsi, la constructibilité des bâtiments agricoles doit également être encadré

A REDIGER

4.2. Le marché immobilier

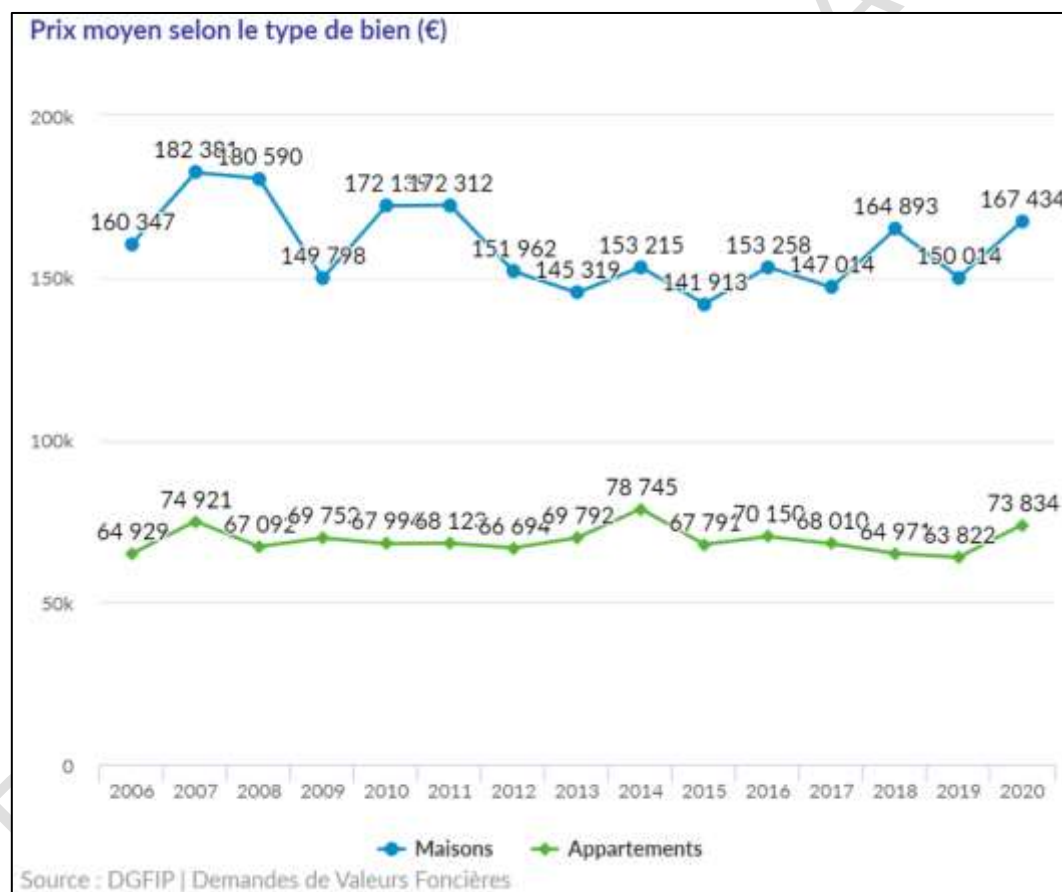
Les données suivantes sont issues de la base de données Demandes de valeurs foncières issues de la DGFIP. En se basant seulement sur cette base de données, on constate que les prix moyens des transactions ont très peu évolué depuis une quinzaine d'années, malgré des fluctuations qui peuvent s'expliquer à la fois par la période postérieure à la crise



économique de 2008 mais également par les faibles volumes de ventes sur un le territoire. De plus, le biais de cette base de données est la période de référence : en effet, elle ne prend pas en compte les 2 dernières années, postérieures à la crise sanitaire, qui d'après le ressenti des élus a été une période de forte activité immobilière où les prix ont augmenté. Ce ressenti est d'ailleurs confirmé par la hausse des demandes de certificats d'urbanisme sur les années 2021 et 2022.

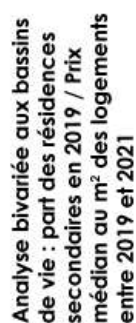
En 2020, le prix moyen de vente d'une maison (4 pièces et 120 m² en moyenne) en Vallée d'Ossau s'élevait à environ 167 K€, et 74K € pour un appartement (2 pièces et 50 m² en moyenne). Le prix moyen du mètre carré pour un appartement était d'environ 1500€/m².

En comparaison, en Vallée d'Aspe le prix moyen d'une maison était d'environ 160K€ ; en Vallées des Gaves, le prix moyen au m² d'une maison se situait autour de 1600€/m² et 2100€/m² pour un appartement (source : SCoT Pyrénées Vallées des Gaves).

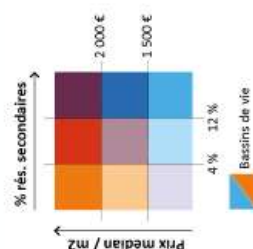


La carte suivante illustre la problématique spécifique du marché immobilier en lien avec les résidences secondaires. Elle analyse la corrélation entre le prix du marché immobilier et le taux de résidences secondaires des territoires. Cela permet de confirmer que le Sud de la vallée est impacté par le phénomène

touristique et que cela a des répercussions sur les prix au mètre carré. Certes, l'impact de la résidence secondaire est moindre que sur la côte basque ou que dans certaines vallées bigourdanes, (Cauterets, Saint-Lary).



143 322 résidences secondaires en 2019 dans le grand Sud-Aquitain, soit 17 % des logements du territoire. Le prix médian des appartements et maisons sur la période 2019-2021 s'élève à 2 081 euros par m².

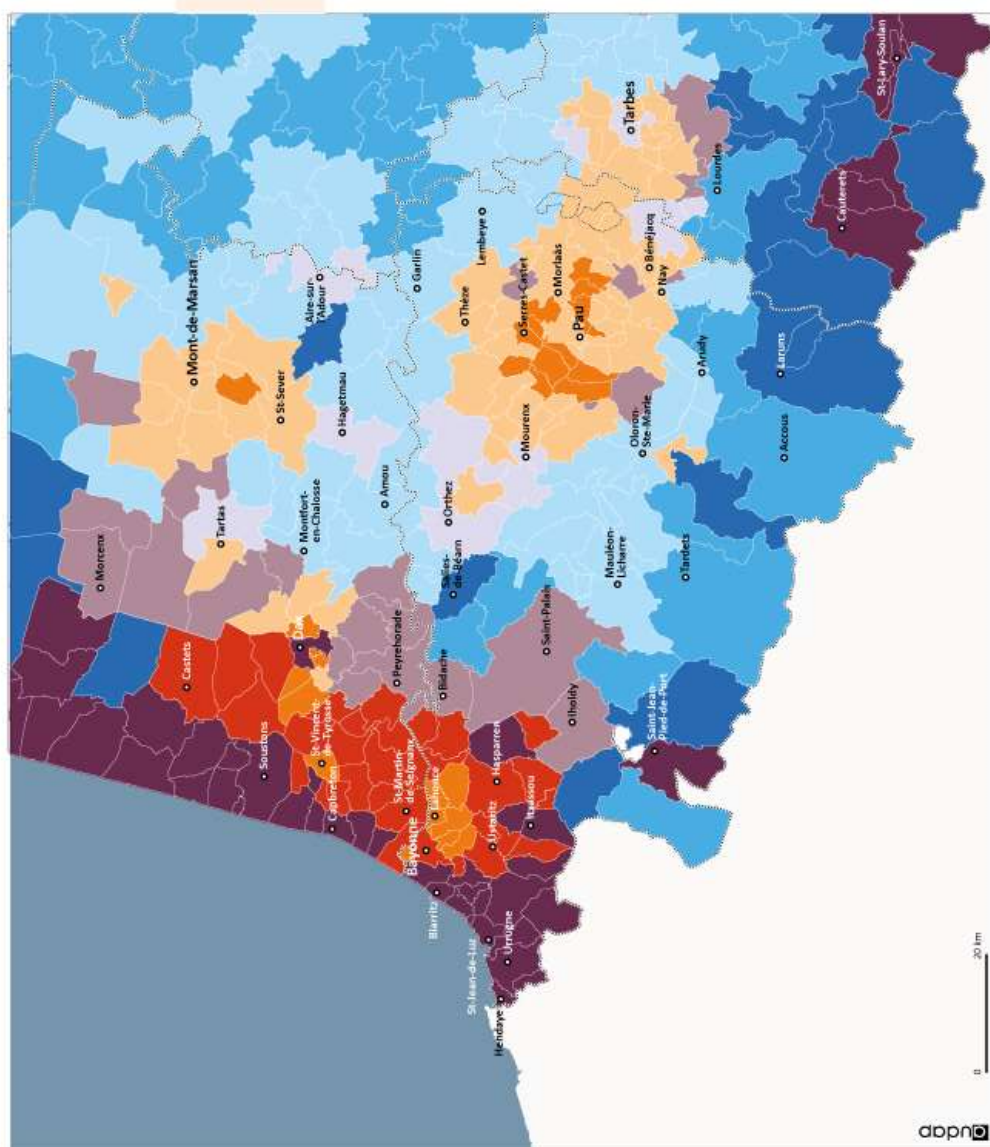


Cle de lecture :
Le bossin de vie de Capbreton possède un tour élevé de résidences secondaires (57 %) ainsi qu'un prix médian au m² des appartements et maisons élevé (5 214 €/m²). À l'inverse, celui d'Orthez n'a que très peu de résidences secondaires (3 %) et un prix médian plus faible (1 423 €/m²).

Note méthodologique :
 Cette en analyse bivariable représente la relation quantitative entre deux variables. Chaque variable est classée en 3 classes et chacune des classes se voit attribuer une couleur, ce qui donne une grille de neuf couleurs uniques. Cette combinaison de couleurs bivariable permet de comparer visuellement des valeurs et d'observer une relation entre les données.

Les prix médians sont calculés uniquement pour un nombre de ventes supérieur ou égal à 20. Pour pallier au secret statistique lié à ce seuil, les bassins de vie AMCT de niveau 1 ont été retenus. Ils correspondent au plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi.

Source : IGN-Adrien Excess ; INSEE-IFR2019 ; DIT 2019-2020-2021
Carte réalisée d'après les travaux de Boris Martohary et Caroline Solé
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées | 10.c. 2022





4.3. Les programmes d'actions sur l'habitat en Vallée d'Ossau

4.3.1. Le Service Public de la Rénovation de l'Habitat et les programmes de rénovation du bâti

Le service public de la rénovation de l'habitat accompagne les personnes ayant un projet de rénovation énergétique (isolation, ventilation, chauffage). Ce service est aujourd'hui mutualisé avec les communautés de communes du Haut Béarn et du Pays de Nay. Le service délivre une information neutre, gratuite et impartiale. Les conseillers accompagnent les particuliers vers une rénovation globale ou performante par étapes qui permettent de répondre aux objectifs énergétiques que s'est fixée la France. L'accompagnement des porteurs de projet se fait en plusieurs étapes (rendez-vous téléphoniques, visite sur le terrain et/ou bureau). A l'échelle de la CC Vallée d'Ossau, le service a traité un nombre exponentiel de dossier depuis sa création : des 8 dossiers traités en 2016, il est passé à 364 dossiers traités en 2022. L'objectif est de définir les travaux à faire et identifier les subventions possibles. De façon synthétique, 3 types d'aides possibles :

- Pour un projet unique, qui concerne un seul type de travaux (poêle, pompe à chaleur,), deux subventions existent : le Certificat d'Économie d'Énergie (distribué par les distributeurs d'énergies, Total, Engie, EDF...) et qui se cumule avec le

dispositif de l'ANAH « Ma Prime Rénove ».

- Pour un projet de rénovation globale, concernant les ménages aux revenus faibles (modestes et très modestes au sens de l'ANAH), il existe un Programme d'Intérêt Général porté par le Conseil Départemental « Bien chez soi ». Le principal financeur est l'ANAH, auquel se rajoute le conseil départemental, la CC Vallée d'Ossau et sur lequel peut se cumuler le CEE. Cela peut représenter 50 à 80% d'aide sur le montant des travaux éligibles. Ce PIG en est depuis juillet 2021 à sa 3^{ème} phase. Ce PIG couvre aujourd'hui des travaux de mise en autonomie du logement, des travaux lourds de réhabilitation ou des travaux de rénovation énergétique. Pour la phase 2, de 2019 à juin 2021, 59 projets ont été financés en Vallée d'Ossau, pour un montant moyen des travaux subventionnables estimé à environ 26000 €. Sur cette 3^{ème} phase, le montant moyen des travaux est estimé à environ 35000€ (hors travaux d'autonomie).
- Pour un projet global concernant les ménages aux revenus intermédiaire ou supérieur, non éligible au PIG, les subventions possibles sont le dispositif de l'ANAH *Ma Prime Rénov* « *Réno globale* » et le CEE (5000€ ou 10000€ + part variable du CEE).



4.3.2. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un outil de réhabilitation du parc immobilier bâti. Elle vise à améliorer l'offre de logements (surtout celle des logements locatifs) et à maintenir ou développer les services de voisinage (définition du CEREMA). A ce jour, aucune OPAH n'est en cours sur la Vallée d'Ossau. Une OPAH avait été menée de 2004 à 2009 à l'échelle du Haut Béarn. Sur cette période, 172 propriétaires de la Vallée d'Ossau ont réalisé des travaux sur leur logement (121 propriétaires occupants et 51 propriétaires bailleurs). A ce jour, il n'est pas prévu de lancer une nouvelle OPAH en Vallée d'Ossau. Seule la ville d'Oloron-Sainte-Marie possède un dispositif en cours sur les territoires voisins.

4.3.3. Petites Villes de Demain

Le programme Petites Villes de Demain (PVD) a pour objectif de soutenir, sur la période 2020-2026, 1 000 territoires comprenant des communes rurales de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralité vis-à-vis de leur bassin de vie grâce à la mise à disposition d'un ensemble de services et d'équipements. En Vallée d'Ossau, les communes d'Arudy et de Laruns ont été labellisées PVD. L'objectif est d'accompagner les collectivités dans la mise en place d'une opération de revitalisation du territoire (ORT). Cette ORT permettra, notamment dans le domaine de l'habitat, de favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès

prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien, faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site ou de mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain (permettant d'activer le DPU dans les copropriétés, sous certaines conditions).

Plus de détails à rédiger (+ carto enjeux)

4.3.4. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

La procédure et le contenu du PDH sont codifiés dans le Code de la construction et de l'habitation, dans les articles L 302 10 à L 302 12 inclus. « Un plan départemental de l'habitat est élaboré dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un PLH et celles menées dans le reste du département », « Ce plan définit des orientations conformes à celles qui résultent des SCoT et des PLH. Le plan prend également en compte les besoins définis par le PDALHPD et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au SDOSMS défini à l'article L. 312 4 du code de l'action sociale et des familles ». Le PDH devra donc être conforme aux orientations du SCoT de la Vallée d'Ossau.

Un 1^{er} PDH avait été élaboré entre 2015 et 2021. L'objectif était alors de définir une feuille de route partagée avec les acteurs de l'habitat autour d'engagements concrets, et d'inciter les territoires à se saisir d'une stratégie habitat cohérente avec les enjeux identifiés à l'échelle départementale. Le bilan



qui en a été tiré est mitigé : absence de structuration d'un observatoire départemental, un manque de connaissance sur un public spécifique (personnes âgées, saisonniers, précaires), du logement social peu attractif faute d'offres adaptées, pas d'outil de régulation des marchés, une rentabilité des opérations publiques compliquée à atteindre et peu de stratégie foncière/habitat menées aux échelles intercommunales.

Fort de ce bilan, le Conseil Départemental, en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme, a souhaité élaborer un 2nd PDH en croisant des enjeux spécifiques aux territoires départementaux. Pour cela, les structures porteuses de SCoT sont associées à l'élaboration de ce nouveau PDH dont l'approbation est prévue pour la fin de l'année 2023.

Rajouter premiers enjeux si nécessaire