



### Rappel de l'ordre du jour

9H30 : accueil café

10H00 : Introductions par

- Mme Gisèle HARISTOY MANUELLO, Adjointe au Maire de Mendionde,
- M. Jean René ETCHEGARAY, Président de la CA du Pays Basque et Maire de Bayonne,
- et M. Paul BAUDRY, Vice-Président de la CA du Pays Basque en charge de l'Habitat et de la Politique de la Ville, et Maire de Bassussarry

10H10 : « **Présentation des axes du PLH** » + Table ronde + échanges avec la salle

10H50 : **Recueil des contributions et échanges en ateliers**

12H30 : Déjeuner

13H30 : **Badinage pour découvrir et contribuer aux autres travaux**

14H45 : Restitution des travaux

15H15 : Hiérarchisation des questions et échanges avec la salle

15H40 : Conclusions

En annexe du présent compte-rendu : liste des participants et support de présentation des axes du futur PLH

## **1- Mot d'accueil de Mme HARISTOY MANUELLO, Adjointe au Maire de Mendionde**

Mme HARISTOY MANUELLO souhaite la bienvenue aux très nombreux participants sur la commune de Mendionde, en excusant le Maire qui, retenu par ailleurs, n'a pas pu être présent.

Elle est ravie qu'une commune de Pays Basque Intérieur ait été choisie pour ce moment important de la mise en œuvre du prochain local de l'habitat, étant entendu que le logement est un axe fondamental des politiques publiques car une priorité croissante des ménages, dans un contexte de hausse des prix.

Elle souhaite pleine réussite aux travaux de la journée.

## **2- Compte-rendu synthétique de l'introduction de M. ETCHEGARAY, Président de CAPB, et des principaux éléments développés lors de la table ronde**

Le PLH est un « Acte fort » pour la récente Agglomération, il s'agit du 1<sup>er</sup> document stratégique à l'échelle du Pays Basque.

Il donne un « cap », avec l'objectif d'apporter de *nouveaux équilibres* de développement. Le SCOT devra venir confirmer l'axe – le « cap » - porté par le PLH.

Le territoire évolue et l'enjeu central du PLH est de répondre aux besoins en logement du territoire, en particulier des ménages du territoire. En effet, alors que nous avons produit beaucoup ces 10 dernières années, les jeunes, notamment, sont de plus en plus exclus.

Des efforts ont été consentis par les communes pour apporter une plus grande diversité d'habitat sur le territoire, notamment de logements sociaux, mais pas encore suffisamment.

Nous devons collectivement avoir plus d'*exigence* quant à la production à venir.

L'enjeu du PLH à venir est de « faire mieux » et d'inscrire une action et une *maitrise* publiques plus fortes sur le territoire. La propriété a une place importante dans notre société mais nous devons également employer tous les outils à notre disposition pour anticiper et mettre en place des stratégies foncières, au service des actions d'intérêt collectif.

La réussite du PLH passe également par le croisement de nos politiques publiques. Il faut sortir du cloisonnement habituel et mettre en lien, en résonance désormais nos politiques (déplacement, mobilité, environnement, climat, économie, habitat, ...) - *transition*

L'habitat de demain devra tenir compte des aménités et des équipements présents.

Il doit s'articuler avec les développements à venir en matière d'emplois et de transports, de centralités et de confortement des services.

L'habitat doit également intégrer les nouvelles composantes de « climat » et « d'énergie » et de « préservation de la qualité » de vie du territoire.

Il doit s'inscrire dans une dynamique de « rénovation » et d'amélioration en lien avec les nouvelles attentes de nos concitoyens.

La collectivité doit être exigeante sur les productions à venir, sur l'amélioration de la situation, de la qualité de l'habitat.

Nous avons besoin de toutes les forces vives du territoire – élus, techniciens, acteurs, professionnels, associations, ... . Le PLH ne pourra pas se faire sans l'implication de tous. Chacun doit jouer son rôle.

La politique de l'habitat et sa mise en œuvre découlent de la responsabilité politique des élus du territoire. Le territoire dispose de tous les outils pour réussir, y compris de maîtrise foncière via l'EPFL.

La réussite du PLH est un enjeu majeur, car en matière de logement, les élus, plus encore que des obligations législatives, ont une responsabilité morale.

### **3- Compte-rendu synthétique de l'introduction de M. Paul BAUDRY, Vice-Président de la CAPB, et des principaux éléments développés lors de la table ronde**

Ce PLH a fait l'objet d'une concertation large auprès des communes, des acteurs du territoire. Plusieurs temps ont été consacrés pour aller à la rencontre des élus et recueillir les contributions des partenaires. Cette journée, qui se tient au moment de l'élaboration des actions du futur PLH, en fait partie.

Au fil des rencontres avec les élus du territoire, il est apparu qu'il fallait un peu moins de logements sur certains secteurs, mais plus ciblés vers les populations locales avec des produits à prix maîtrisés, tout en maintenant une part de libre pour accompagner l'attractivité. C'est en particulier le souhait exprimé par une forte majorité des élus du littoral et du rétro-littoral. L'intensité de la production ces dernières années ayant certains effets négatifs : difficulté d'adaptation des espaces comme des services publics, pressions sur le cadre bâti et parfois sur des éléments constitutifs des patrimoines urbains ou villageois de nos communes...

Par ailleurs, beaucoup d'élus du Pays Basque intérieur (PBI) souhaitent quant à eux un « rééquilibrage » du développement en faveur de leurs territoires, ce qui intègre une progression de l'offre en logements, tout en ayant bien conscience qu'elle ne peut s'effectuer qu'en accompagnement d'une stratégie plus globale en direction de l'économie, des services et des mobilités.

Certains élus du Pays Basque intérieur auraient aimé que le PLH aille plus loin et plus fort. Il est le premier document partagé du grand territoire et le premier à marquer un changement de cap dans l'évolution et l'aménagement de ce grand territoire. Ce sera au SCOT d'affirmer dans un temps plus long ces intentions.

Tout au long du PLH, la réflexion a été guidée par le quotidien des habitants, les difficultés à trouver des logements abordables, à se déplacer et les préoccupations climatiques croissantes.

C'est pourquoi le PLH, comme on l'a dit, vise à rendre prioritaire la production à prix maîtrisés, en locatif (dans tous ses produits) comme en accession : l'objectif est bien de fluidifier les possibilités de parcours résidentiels des ménages locaux, aujourd'hui « grippés ».

L'enjeu d'un PLH réussi est bien la prise en compte des plus fragiles d'entre-nous, c'est-à-dire les populations spécifiques – anciens, jeunes, précaires, gens du voyage – mais aussi les situations des familles en difficulté, des foyers monoparentaux, etc...

Cet enjeu de réponse aux besoins des plus fragiles est également largement développé dans le PLH, et les ateliers qui suivent seront l'occasion d'améliorer les réponses envisagées, notamment pour mieux repérer et traiter les situations de mal logement et optimiser les réponses.

Enfin, le PLH doit prendre en considération l'enjeu, l'urgence climatique. A ce stade, il intègre trois pistes principales, mais particulièrement significatives pour accompagner les caps stratégiques de notre Plan Climat en cours d'élaboration :

- La volonté de massifier la réhabilitation du parc existant ;
- Le développement d'exigences en matière de durabilité des constructions neuves, y compris au niveau des opérations publiques d'aménagement ;
- Une orientation de la production de logement vers les centralités urbaines et villageoises, avec un attendu plus significatif pour les communes les mieux équipées et/ou desservies par les transports collectifs (afin de favoriser les alternatives à l'usage individuel de la voiture pour les mobilités quotidiennes)

D'autres pistes de travail restent à venir, réflexions sur les matériaux et les énergies par exemple. Ces travaux sont conduits dans le cadre du Plan Climat.

#### **4- Élément de compte-rendu de présentation de l'avancement du PLH (cf. support joint) et de la table ronde de Franck Gnonlonfoun, Consultant du PLH**

Comme cela a été souligné par les Président et Vice Président de la CAPB, le PLH est réalisé en articulation avec les enjeux Mobilités et Environnement notamment. Les 3 services concernés de l'agglomération travaillent ainsi de concert et, avec les élus, ont établi des orientations stratégiques communes.

Le souhait majoritairement exprimé par les élus du littoral et du rétro littoral est celui d'une maîtrise de la production de logements qui, suite à un travail d'identification des potentiels fonciers et des opérations qui pourraient s'inscrire dans le PLH, se traduit globalement (à l'échelle de l'agglomération) par le passage d'une production annuelle de 3000 logements à 2600-2700 environ.

Néanmoins, les élus du Pays Basque intérieur souhaitent au contraire que la politique du logement soit un des piliers d'une stratégie globale de développement, intégrant l'amélioration de l'offre de mobilité et le développement économique : le PLH prévoit donc une augmentation de la production de logements sur le Pays Basque intérieur, production qui était en très forte diminution ces dernières années, en tenant compte de l'offre en équipement (polarités) et de l'amélioration en cours de l'offre en transports en commun.

Il convient de souligner que cette réduction de la « voilure » globale de la production ne concerne pas la production de logements sociaux (LS, en locatif et en accession (PSLA & BRS)). Bien au contraire, il est prévu une nette progression de l'offre sociale, qui devrait passer de 800 à 1 100- 1200 LS par an (chiffres en cours de stabilisation). La priorité est bien de faciliter les parcours résidentiels des ménages locaux, dont les revenus sont de moins en moins compatibles avec des prix immobiliers globalement en forte progression.

Au global, le taux de LS dans la production neuve devrait se situer autour de 45 à 50 %, avec des différences sensibles selon le degré d'équipement des communes et les besoins en rattrapage (objectifs SRU).

#### **5- Élément de compte-rendu de la table ronde de Serge Barianecki, Consultant Foncier du PLH**

*Comment le PLH peut contribuer à améliorer concrètement la situation en matière de production de logements accessibles ?*

Le PLH doit conforter ce qui marche et initier de nouvelles approches, façons de voir, qui participeront à l'évolution du territoire mais dans un objectif d'équilibre et d'intérêt général.

Le territoire restera attractif et l'évolution sur les prix se poursuivra... La question est de savoir comment la Collectivité, entendue au sens large du terme, prend sa place dans le jeu d'acteurs et comment elle se donne les moyens de mener les politiques à venir en tant qu'aménageur du territoire.

Cela signifie notamment qu'elle doit retrouver une maîtrise des fonciers stratégiques, d'aujourd'hui et de demain... en lien avec ses politiques publiques.

Nous avons des pistes pour ce PLH sur le foncier comme sur les règles de mixité :

- Anticipation et mise en place de stratégies foncières complètes, intégrant l'action foncière mais également les documents d'urbanisme, l'action publique d'aménagement...
- Emplacements réservés matérialisant une volonté forte, afin de redonner aux acteurs publics l'accès au foncier
- Orientations et programmations à l'échelle d'espaces urbains (Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP ; Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en zone U et AU des PLU (art L151-41 Code de l'Urbanisme) – PAPAG)
- Règles de mixité au quartier pour sortir d'une vision à la parcelle
- Création de périmètres opérationnels d'action publique

**Quelques questions/réponses avec la salle :**

→ Dans les objectifs de production, l'accession privée sociale intègre-t-elle la promotion à prix abordable développée par les promoteurs ?

Réponse : cette production à prix contenu développée par les promoteurs privés joue en effet un rôle primordial car contribue à la fluidification des parcours résidentiels des ménages locaux. Néanmoins, elle n'est pas intégrée en tant que tel dans les futurs objectifs en accession sociale, notamment parce qu'elle n'intègre pas le décompte des logements sociaux de la loi SRU.

→ Quel est le bilan des anciens PLH, en particulier en matière de production de logement sociaux ? :  
Au moment de la réalisation du nouveau PLH, le territoire comptait 2 PLH actifs (ex ACBA et Nive-Adour) et un adopté par la CA Sud Pays Basque mais non validé en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) compte-tenu de la création de la CAPB.

Globalement, sur les 3 territoires concernés, on a constaté une très forte progression du rythme de logements sociaux. Néanmoins, en termes de taux de LS dans les résidences principales, cette progression a pu être atténuée par une nette augmentation simultanée de la construction privée « libre ».

**Lancement des ateliers par Manuel Nardin, Consultant du PLH et animateur de la journée**

→ Il est attendu une participation en « expression libre » - : ne pas se brider, dire les choses.

→ Toutes les contributions exprimées lors de cette journée sont importantes et les bienvenues. Elles seront retranscrites aussi exhaustivement que possible dans le compte-rendu de la journée

## Les ateliers

---

### Atelier 1 : production de logements

En lien avec les orientations :

- Diversifier la production de logements pour la rendre financièrement plus accessible aux ménages locaux
- Travailler à la qualité résidentielle, architecturale et urbaine, notamment des centralités

**1. Comment développer une offre nouvelle financièrement abordable pour les locataires du parc social et les jeunes accédants à la propriété, là où le marché est tendu ?**

- Quelle articulation des produits (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, foncier solidaire, libre, autres...) viser au service des équilibres financiers des opérations et des enjeux de mixité sociale ?
- Quelle contribution de chacun dans l'équation financière de l'opération ?
- Quelle conception des bâtiments pour réduire les charges ?

**2. Quelles conditions de mise en œuvre de petites opérations de logements sociaux (locatives et en accession), sur mesure, bien intégrées dans les bourgs ?**

- quelles conditions réunir en matière de production neuve ?
- quels outils/partenariats pour mieux mobiliser le parc ancien vacant ?

**3. Quelles nouvelles formes d'habitat (intermédiaire, participatif, intergénérationnel, colocation...) pour mieux répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain ? Où et comment les développer ?**

- Quelle place pour l'expérimentation en lien avec d'autres politiques publiques communautaires : logements des jeunes et des seniors ? logement et installation d'agriculteurs, logements et familles monoparentales... ?

## DETAIL DES CONTRIBUTIONS (Verbatim "post-it")

1/ Comment développer une offre financièrement abordable pour les locataires du parc social et les jeunes accédants à la propriété, là où le marché est tendu ?			
Thème	Verbatim "post-it" (*2 si deux post-it identiques)	Emetteur	Synthèse des contributions
Planification / urbanisme réglementaire	Penser mixité programmation à l'échelle du quartier (PSLA, LLS, accession maîtrisée, abordables)	Etat, EPCI	Consensus sur la nécessité d'une répartition de la production de logements à l'échelle de secteurs / quartiers dans le PLH, afin d'engager une discussion sur la contribution de chacune des opérations aux objectifs  Traduction de cette stratégie PLH dans les PLU (via les OAP et ER) avantageant ou limitant certains produits
	Imposer par secteur du PLH 50% de logements sous plafonds de ressources (LLS, PSLA, BRS...) et 50% de logements libres (cf. délib. Bordeaux métropole 12 juillet 2019 N° 2019-442, pour toute opération de plus de 2000 m2 de surface de plancher)	Privés	
	Définir clairement la répartition attendue PLAI / PLUS / PLS et la typologie des logements dans le PLH / secteur	Etat, EPCI	
	Imposer dans les PLU les objectifs définis dans les PLH et conditionner l'obtention des permis au respect de ces objectifs / adaptation des règles d'urbanisme (OAP, ER) (*2)	commune	
	Mettre en conformité les documents d'urbanisme et y faire respecter les objectifs du PLH (emplacements réservés, SMS, OAP) (*2)	Etat, EPCI	
	Fixer des quotas de PSLA dans la programmation (pour éviter qu'il soit le seul élément de réponse dans les communes SRU et lui donner une place en complément de la programmation libre)	commune	
	Favoriser la réalisation d'une cote part de logements sociaux et en accession sociale dans les PLU ; + d'OAP et de SMS	Organisme HLM	
	Inscrire dans les PLU un % de logements à prix maîtrisés, avec un prix plafond, pour que la règle s'impose à tous les opérateurs et ainsi faire baisser les pri du foncier	Privés	
	Multiplier des petites opérations de 10-15 logements, 100% HLM	commune	
	Création d'emplacements réservés pour du locatif social et de l'accession sociale	commune	
	Limiter la possibilité de faire du PLS ou du démembrement	Organisme HLM	
	Limiter les divisions cadastrales dans les PLU	Organisme HLM	

**1/ Comment développer une offre financièrement abordable pour les locataires du parc social et les jeunes accédants à la propriété, là où le marché est tendu ?**

<b>Aménagement / Foncier Montages</b>	Rôle accru de l'EPFL, interlocuteur souhaité de la CAPB pour négocier et porter le foncier (*3)	commune	Consensus sur le développement des moyens de négociation et de portage foncier : développement du service foncier de la CA en l'orientant d'avantage vers la constitution de réserves pour l'habitat et/ou rôle accru de l'EPFL  Positionnement important lors de l'atelier de l'office départemental en tant qu'aménageur public (fortes attentes de soutien de la part de la CAPB)  Question posée de la montée en compétence aménagement de la CAPB sur l'habitat
	Réserves foncières publiques pour la construction de LLS et accession sociale (*2)	commune	
	Développer une stratégie foncière publique (*2)	Etat, EPCI	
	Budget dédié de l'agglomération pour la constitution de réserves foncières	commune	
	Service de démarchage foncier au sein de la CAPB	commune	
	Favoriser les opérations avec un OFS pour baisser le coût des opérations en accession sociale et donc les prix de vente au m2	commune	
	Favoriser les opérations avec un OFS pour baisser le coût des opérations en accession sociale et donc les prix de vente au m3	Organisme HLM	
	BRS / OFS en zone tendue (*2)	Etat, EPCI	
	Soutien dispositifs dissociant propriété foncière et immobilière (*2)	Etat, EPCI	
	Confier l'aménagement public à des organismes de logements sociaux	Organisme HLM	
	Opérations d'aménagement portées par des opérateurs publics (*2)	Etat, EPCI	
	Etendre le plafonnement des prix d'acquisition du foncier pratiqués pour les promoteurs privés aux achats de foncier par les organismes de logements sociaux	Organisme HLM	
	Politique de communication à destination des propriétaires fonciers sur les secteurs ciblés	commune	
	Constituer un patrimoine immobilier commun, solidaire, en rachetant des maisons, ainsi retirées du marché de la côte et du rétro littoral	association	



**1/ Comment développer une offre financièrement abordable pour les locataires du parc social et les jeunes accédants à la propriété, là où le marché est tendu ?**

<b>Programmation négociée (chartes, consultations...) / règles de financement</b>	Construire des bâtiments à énergie positive	commune	Forte attente d'un cadre de négociation avec les opérateurs : négociation des prix de sortie des programmes, prise en compte des économies de charge dans la conception des logements, logements modulables, avec des valeurs d'usage... (consultations et/ou charte)
	Favoriser l'habitat bioclimatique, traversant et sans espace commun pour minimiser les charges d'entretien et les consommations énergétique	commune	
	Concevoir des logements performants d'un point de vue thermique afin de maîtriser les charges (eau chaude solaire, production chaleur, optimisation des installations de renouvellement d'air)	commune	
	Etudier la programmation de produits modifiables, modulables (cloisons...) / réaliser des parties communes adaptées aux jeunes	Privés	Question posée des règles de financement de la CAPB par un système de majoration selon des critères
	Conditionner la délivrance des PC aux promoteurs privés à la commercialisation de logements à prix maîtrisés en direction des habitants de la commune concernée	Etat, EPCI	
	Des règles de financement public adaptées et stabilisées sur plusieurs années (*2)	Organisme HLM	
<b>Aides aux ménages</b>	Développement de l'information sur les différents dispositifs	commune	Etudier la possibilité d'un accompagnement des ménages jusqu'au prêt avec un abondement par l'agglomération
	Favoriser l'accès aux prêts bancaires pour les ménages à faibles revenus (durée du prêt, caution...)	Etat, EPCI	

**2/ Comment mettre en œuvre de petites opérations de logements (locatifs sociaux et en accession abordable), sur mesure, bien intégrées dans les bourgs ?**

Thème	Verbatim "post-it" (*2 si deux post-it identiques)	Emetteur	Synthèse des contributions
<b>Stratégie foncière et immobilière</b>	Etudes de marché et de faisabilité (architecturale et financière)	Etat, EPCI	Mise en place d'un Plan d'Action Foncière dédié aux bourgs centres sur des périmètres définis
	Financer des études de réceptivité et de faisabilité	Organisme HLM	
	Maîtrise du foncier - réserves foncières (*2)	Etat, EPCI	
	Identifier des gisements fonciers et immobiliers (lotissements, parkings, commerces, ...) toits terrasses des immeubles de bureaux)	Privés	
	Stratégie d'acquisition foncière	Organisme HLM	
	Renforcer Etxalde (qui va devenir un SCIC) afin que l'association ait les moyens d'acheter les bâtiments	association	
	Récupérer presbytères et grandes bâtisses à l'abandon	Etat, EPCI	
	Récupérer les bâtiments et équipements non utilisés (*2)	Organisme HLM	
<b>Urbanisme réglementaire</b>	Possibilité d'une plus grande densification dans les centres bourgs	commune	Augmenter les droits à construire
	Adaptation des règlements d'urbanisme (mixité fonctionnelle et constructibilité)	association	

**2/ Comment mettre en œuvre de petites opérations de logements (locatifs sociaux et en accession abordable), sur mesure, bien intégrées dans les bourgs ?**

<b>Financement / montage</b>	Aide la collectivité en terme d'équilibre des opérations	commune	limiter les coûts d'achat des biens (foncier et immobilier) via les baux (réhabilitation, emphytéotiques) et via l'OFS et/ou financier les coûts opérationnels
	Créer des lignes budgétaires ou des aides spécifiques (*2)	Organisme HLM	
	Bail emphytéotique	commune	
	Bail emphytéotique (*2)	Organisme HLM	
	Bail à réhabilitation	association	
	Bail à réhabilitation	Etat, EPCI	
	OFS (*2)	Organisme HLM	
	OFS	Etat, EPCI	
	OFS en milieu rural (*2)	Etat, EPCI	
	Créer un dispositif de garantie des loyers	association	
	Pérenniser et élargir les aides à la rénovation (limitée à l'énergie)	association	
	Aides financières incitatives à la réhabilitation log.communaux / acquisition amélioration organisme HLM / propriétaires privés dans les bourgs (*2)	Etat, EPCI	
	Conditionner les subventions à la réhabilitation du bâti ancien dans les bourgs à la réalisation de logements sociaux (typologies selon les besoins du territoire)	Etat, EPCI	
	Vente des logements communaux réhabilités en accession à la propriété, en favorisant la copropriété	Etat, EPCI	
	L'habitat participatif (petites opérations sur mesure, a priori en accession) avec AMO	Etat, EPCI	
Subventionner les déficits / subventionner de manière plus importante les opérations LLS (*2)	Organisme HLM		

**2/ Comment mettre en œuvre de petites opérations de logements (locatifs sociaux et en accession abordable), sur mesure, bien intégrées dans les bourgs ?**

<b>Dispositif opérationnel</b>	Concertation avec la population locale	commune	Engager des opérations mixant réhabilitation, restructuration et renouvellement du parc (OPAH - RU / ORT "Petites polarités" / financement Action Logement renouvellement parc social zone B2 et C) avec concertation préalable
	Concertation avec la population locale	commune	
	Voir l'opportunité d'une ORT dans les polarités (programme "Petites polarités CGET / ANCT à venir) : Saint Palais, Mauléon, Hasparren...	Etat, EPCI	
	Renouvellement urbain (OPAH RU sur des bourgs centre / aides Action logement pour le renouvellement parc social)	Etat, EPCI	
	OPAH RU	commune	
	S'appuyer sur le PIG de la CAPB et faire appel à Soliha	commune	
	Mixer réhabilitation / construction	association	
	Accepter la démolition / reconstruction (éviter les réhabilitations coûteuses)	Organisme HLM	
	Avoir un certain volume pour favoriser la mixité fonctionnelle (2 cages d'escalier)	Organisme HLM	
	Accompagnement technique	association	
<b>Produits</b>	Mise en œuvre expérimentale de la colocation senior / jeunes	commune	Développer une offre attractive, ciblée
	Habitat dédié aux séniors	commune	
	Mixer locatif social / accession sociale / privé	Privés	
	Offrir des produits attractifs (aménagement des logements...)	association	
	Logements en bande ou individuel superposé plus économiques	Etat, EPCI	
	Logement social et accession sociale	Etat, EPCI	
	Privilégier l'accession sociale dans les bourgs	Etat, EPCI	
	Etudes de marché	Etat, EPCI	

**3/ Quelles nouvelles formes d'habitat pour mieux répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain ?**

Thème	Verbatim "post-it" (*2 si deux post-it identiques)	Emetteur	Synthèse des contributions
<b>Produits</b>	Transformation d'anciens bâtiments en zone rurale en privilégiant la mixité fonctionnelle, le multi usage (services, commerce, logements)	Etat, EPCI	<p>Pour mixer les publics, la colocation, les résidences sociales semblent appropriées</p> <p>Pour créer du lien social, habitat participatif, mixité fonctionnelle, parties communes</p> <p>Pour être agile et pérenniser les investissements, habitat évolutif et inclusif</p>
	Logements en bande ou individuel superposé plus économiques	Etat, EPCI	
	Logements avec parties privatives et des parties communes	association	
	Petites opérations ménageant des espaces extérieurs, sans vis-à-vis, mélangeant les typologies	commune	
	Logements temporaires pour actifs en mobilité	association	
	Co living pour jeunes actifs et apprentis	commune	
	Colocation	association	
	Colocation pour étudiants, saisonniers, apprentis (*2)	commune	
	Habitat évolutif	Etat, EPCI	
	Habitat évolutif	commune	
	Habitat inclusif (*2)	Etat, EPCI	
	Créer des unités de logement type habitat groupé pour personnes âgées	association	
	Logements dédiés aux séniors, jeunes (opérateurs sociaux) (*2) (petites parcelles habitat groupé)	Etat, EPCI	
	Résidences gérées	Privés	
	En milieu rural, logements adaptés aux personnes âgées	commune	
	Habitat sénior ou intergénérationnel	commune	
Habitat sénior ou intergénérationnel	Organisme HLM (*2)		

**3/ Quelles nouvelles formes d'habitat pour mieux répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain ?**

<b>Opérations / Montages</b>	Eco quartier (exigences énergétiques supérieures)	Organisme HLM	Lier l'apport d'un OFS dans le démembrement de la propriété et la réduction des prix de sortie et le savoir faire des coopératives d'habitants ou une AMO habitat participatif
	Habitat participatif intergénérationnel (familles monoparentales + séniors)	commune	
	OFS avec habitat participatif	Etat, EPCI	
	Habitat participatif sénior (*2)	commune	
	Habitat participatif	Organisme HLM	
	Dispositif d'accompagnement de projets d'habitat participatif (lien social) : relais local, formation, conseil, réseau local ; métier de facilitateur de projets (compétence urbanisme, construction, management, suivi de chantier...)	association	
	Développer les coopératives d'habitants et travailler avec OFS pour que les coopératives n'aient pas à louer le terrain	association	
<b>Opérateurs - acteurs</b>	Partenariats avec des opérateurs (privés ou sociaux)	commune	Disposer d'un réseau de partenaires
	S'appuyer sur des aménageurs et sur l'EPFL (mise à disposition de parcelles)	Privés	
	Améliorer la synergie des opérateurs en amont des opérations	Etat, EPCI	
<b>Foncier</b>	Acquisition de petites parcelles pour faire des opérations de logements groupés ciblées (*2)	Etat, EPCI	Disposer de sites ou parcelles proches pour réaliser des petites unités
	Repérer les maisons vides dans les communes rurales et prendre contact avec les propriétaires privés pour présenter les différents dispositifs d'aide et d'appui technique	Etat, EPCI	

## **SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS -ATELIER : PRODUCTION DE LOGEMENTS**

**Comment développer une offre financièrement abordable pour les locataires du parc social et les jeunes accédants à la propriété, là où le marché est tendu ?**

**Planification / urbanisme règlementaire :** Les participants soulignent l'importance de fixer dans le PLH des objectifs de production de logements à l'échelle de secteurs ou quartiers, afin d'engager systématiquement une discussion avec les opérateurs sur la contribution de leur(s) opération(s) aux objectifs prédéfinis. Cette stratégie doit s'appuyer sur une mise en conformité des PLU (via les OAP et ER), afin d'avantager ou limiter certains produits.

Plusieurs options ressortent des échanges :

- Imposer par secteur du PLH 50% de logements sous plafonds de ressources (LLS, PSLA, BRS...) et 50% de logements libres (cf. délibération Bordeaux métropole 12 juillet 2019 N° 2019-442, pour toute opération de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- Définir clairement la répartition attendue PLAI / PLUS / PLS et la typologie des logements dans le PLH / secteur
- Fixer des quotas de PSLA dans la programmation (pour éviter qu'il soit le seul élément de réponse dans les communes SRU et lui donner une place en complément de la programmation libre)
- Inscrire dans les PLU un % de logements à prix maîtrisés, avec un prix plafond, pour que la règle s'impose à tous les opérateurs et ainsi faire baisser les prix du foncier
- Création d'emplacements réservés pour du locatif social et de l'accession sociale, les emplacements réservés pouvant cibler des fonciers permettant de réaliser des petites opérations
- Limiter la possibilité de faire du PLS ou du démembrement

**Aménagement / Foncier Montages :** Consensus des participants sur la nécessité de développer une stratégie foncière publique, dotée de moyens de négociation et de portage foncier.

Trois acteurs clés cités :

- Montée en compétence « foncière et aménagement » de la CAPB sur le domaine de l'habitat (développement du service foncier de la CA en l'orientant davantage vers la constitution de réserves pour l'habitat)
- Rôle accru de l'EPFL, interlocuteur souhaité de la CAPB pour négocier et porter le foncier
- HSA pour mener des opérations d'aménagement public (fortes attentes de soutien de la part de la CAPB envers HSA, organisme qui lui est rattaché)

Sur ces fonciers, favoriser les opérations avec un OFS pour baisser le coût des opérations en accession sociale et donc les prix de vente au m<sup>2</sup>

Une idée complémentaire, pour des opérations plus ponctuelles, diffuses : constituer un patrimoine immobilier commun, solidaire, en rachetant des maisons, ainsi retirées du marché de la côte et du rétro littoral

**Programmation négociée (chartes, consultations...) / règles de financement :** Forte attente d'un cadre de négociation avec les opérateurs.

Ce cadre devra faciliter :

- La négociation des prix de sortie des programmes,
- La prise en compte des économies de charge dans la conception des logements,
- Les logements modulables, avec des valeurs d'usage... (consultations et/ou charte)
- L'habitat bioclimatique, traversant et sans espace commun pour minimiser les charges d'entretien et les consommations énergétiques

Ce cadre de négociation peut être pré défini par un règlement financier de l'agglomération forfaitaire, en diminuant l'aide de base et en mettant en place des bonus pour orienter la programmation

### **Comment mettre en œuvre de petites opérations de logements (locatifs sociaux et en accession abordable), sur mesure, bien intégrées dans les bourgs ?**

**Stratégie foncière et immobilière :** L'idée principale résultant des propositions est la mise en place d'un Plan d'Action Foncière dédié aux bourgs centres sur des périmètres définis

- 1) Etudes de marché
- 2) Identifier des gisements fonciers et immobiliers (lotissements, parkings, commerces, toits terrasses des immeubles de bureaux, presbytères et grandes bâtisses à l'abandon)
- 3) Financer des études de réceptivité et de faisabilité
- 4) Stratégie d'acquisition foncière : maîtrise du foncier - réserves foncières)

En complément, renforcer Etxalde (qui va devenir un SCIC) afin que l'association ait les moyens d'acheter les bâtiments et disposer d'un certain volume pour favoriser la mixité fonctionnelle (2 cages d'escalier

**Urbanisme réglementaire :** Augmenter les droits à construire dans les centres bourgs

- Possibilité d'une plus grande densification dans les centres bourgs
- Adaptation des règlements d'urbanisme (favoriser la mixité fonctionnelle et la constructibilité)

**Montage :** Limiter les coûts d'achat des biens (foncier et immobilier) via les baux (réhabilitation, emphytéotiques) et via l'OFS et/ou financier les coûts opérationnels. Ont en effet été plébiscités les montages suivants :

- Les baux emphytéotiques, cités par les communes et les organismes HLM
- Le bail à réhabilitation, cité par l'Etat et une association
- L'OFS est plébiscité par les organismes HLM et l'Etat
- Acquisition amélioration organisme HLM dans les bourgs
- L'habitat participatif (petites opérations sur mesure, a priori en accession) avec AMO

**Financement :** Aide la collectivité pour équilibrer les opérations

- Créer des lignes budgétaires ou des aides spécifiques aux opérations dans les bourgs
- Aides financières incitatives à la réhabilitation logements communaux /
- Conditionner les subventions à la réhabilitation du bâti ancien dans les bourgs à la réalisation de logements sociaux (typologies selon les besoins du territoire)



En complément créer un dispositif de garantie des loyers pour les propriétaires bailleurs privés

**Dispositif opérationnel** : Mixer réhabilitation, démolitions et construction, avec l'idée « d'accepter la démolition / reconstruction pour éviter les réhabilitations coûteuses »

- Etudier l'opportunité d'une ORT dans les polarités (programme "Petites polarités CGET / ANCT à venir) : Saint Palais, Mauléon, Hasparren...
- Renouvellement urbain (OPAH RU sur des bourgs centre / aides Action logement pour le renouvellement parc social)
- S'appuyer sur le PIG de la CAPB

L'enjeu de concertation avec la population locale est communément partagé.

**Produits** : Développer une offre attractive, ciblée à partir d'une étude du marché local

- Mise en œuvre expérimentale de la colocation senior / jeunes
- Habitat dédié aux séniors
- Mixer locatif social / accession sociale / privé
- Offrir des produits attractifs (aménagement des logements...)
- Logements en bande ou individuel superposé plus économiques
- Logement social et accession sociale
- Privilégier l'accession sociale dans les bourgs

#### Quelles nouvelles formes d'habitat pour mieux répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain ?

**Foncier** : Acquisition de petites parcelles pour faire des opérations de logements groupés ciblées et Repérer les maisons vides dans les communes rurales

**Produits** : Pour mixer les publics, la colocation, les résidences sociales semblent appropriées, ... Pour créer du lien social : habitat participatif, mixité fonctionnelle et développement des pièces mutualisées dans les programmes souhaités, ... Pour être agile face à l'évolution des besoins et pérenniser les investissements : habitat évolutif et inclusif !

**Opérations / Montages** : L'idée force est de lier l'apport d'un OFS en faveur du démembrement de la propriété et de la réduction des prix de sortie... et le savoir faire des coopératives d'habitants ou une AMO habitat participatif... soit un OFS avec habitat participatif

En complément, besoin d'un dispositif d'accompagnement de projets d'habitat participatif (lien social) : relais local, formation, conseil, réseau local ; métier de facilitateur de projets (compétence urbanisme, construction, management, suivi de chantier...)

## Atelier 2 : Foncier/Aménagement

En lien avec l'orientation :

→ Mieux accompagner le développement de l'offre nouvelle

### 1. Comment optimiser les potentiels fonciers ?

- Par les règles de densité ? Par les OAP ? Par l'anticipation et la négociation ? Par la maîtrise foncière ?

### 2. Comment capter, anticiper les mutations foncières pour le développement d'une offre en logement adapté ?

- Partenariat renforcé avec les acteurs ? Fond dédié en aide au foncier ? Renforcer les servitudes de mixité sociale ?

### 3. Comment permettre un meilleur accès au foncier aux acteurs, y compris ceux du locatif et de l'accession aidée ?

- Définir des fonciers dédiés (ER pour LLS) ? Mettre en lien plusieurs projets sur des espaces différents (jonction de projet à l'échelle d'un quartier) ?

### 4. Faut-il évoluer vers une approche différente de la mixité en lien avec les évolutions législatives (Loi ELAN) ?

- Envisager une mixité à l'échelle d'un ensemble d'opération sur un quartier, une commune, et non plus seulement à la parcelle

### 5. Comment associer les acteurs du foncier, les propriétaires fonciers dans une démarche stratégique ? ... d'animation du PLH ?

Enjeux pour le territoire ? Sous quelle forme ? et pour quels objectifs ?

## DETAIL DES CONTRIBUTIONS (Verbatim "post-it")

Comment optimiser les potentiels foncier ?		
Thème	Verbatim "post-it"	Emetteur
<b>Règles et urbanisme</b>	Optimiser les règles de hauteur pour les nouvelles constructions	Professionnels privés
	Eviter de bloquer les fonciers "urbanisables"	
	Construire + dense	
	PLU valant règlement - aller vers la réorientation de la règle vers le foncier	Les communes
	Connaître les familles (vendeurs) pour anticiper	
	OAP est un bon outil pour l'anticipation ... et vis-à-vis du vendeur	
	Règlement du PLU doit permettre une anticipation et une gestion au quotidien du foncier	
	Adapter les règles de densité	Etat, EPCI, Collectivités, Ets publics et parapublics
	Négocier les fonciers selon le caractère "vertueux" du projet	
<b>Observation et connaissance</b>	Connaître le foncier existant sur le territoire et la nature de son utilisation = nécessité d'un diagnostic	Les communes
	Associer dès maintenant tous les acteurs en commençant par l'information	
	Apporter la bonne connaissance des besoins	
	Mieux connaître le foncier en engageant un travail : * d'inventaire * de prise en compte - croisement des contraintes * d'évaluation des potentiels réellement exploitables	Etat, EPCI, Collectivités, Ets publics et parapublics
	La mise en place d'un outil d'observation et d'analyse à l'échelle de la CAPB	
	Pouvoir assurer le suivi des situations et des évolutions du potentiel foncier	
<b>Programmation et faisabilité</b>	Travailler sur des formes urbaines permettant une optimisation de la densité "acceptable"	Professionnels privés
	Etude d'insertion et de capacité sur les fonciers repérés	Les communes
	Optimisation des potentiels fonciers	
	Définir des OAP sur les zones de centralité, de mobilité (avec transport en commun)	Etat, EPCI, Collectivités, Ets publics et parapublics
	Optimiser les potentiels fonciers par des études de programmation en amont avec approche économique (réalisme)	
	Veiller aux temps de programmation	
	Définir un programme et le respecter !!!	

## Comment optimiser les potentiels foncier ? (suite)

<b>Compétence et maîtrise publique</b>	Redévelopper l'aménagement public	Professionnels privés
	Permettre articulation entre aménageur public + concession privé	
	Mettre en place des zones d'aménagement	
	Assurer la maîtrise foncière de secteurs stratégiques par la puissance publique	Les communes
	Par la maîtrise du foncier	
	En faisant des réserves foncières	
	Mise en œuvre d'une compétence communautaire	
	Mise en place d'une stratégie foncière	
	Ne pas faire d'ouverture à l'urbanisation de parcelles privées ... (?)	
	S'autoriser l'expérimentation sur des fonciers tests	
	Eviter que le critère des consultations publiques de projet soit sur le prix (?) Quid de consultations publiques vertueuses	Etat, EPCI, Collectivités, Ets publics et parapublics
	Remettre la collectivité au centre du jeu	
	Développer une capacité d'ingénierie foncière (mutualisé ou dédié par territoire)	
	Développer les possibilités d'urbanisme transitoire	Associations
	Organiser, partager un repérage précis du foncier bâti ou non bâti dans un objectif d'usage transitoire	
	Accompagner les porteurs de projets (association) par un apport technique et financier (fonds de garantie)	
	Mettre à disposition des fonciers en attente de réalisation	Bailleurs sociaux
	Faire de l'aménagement à une échelle plus importante qu'à la parcelle	
	Définir les grands fonciers stratégiques d'intérêt public	
	Promouvoir l'aménagement public en articulant "outil de planif" et "outil opérationnel"	
Prévoir des abaques de prix de charges foncières pour les différents produits de logement social (PLUS, PLAI, PLS, Accession sociale)		
-> Avoir à nouveau des réserves foncières pour le long terme		
-> Faire des opérations d'aménagement public et ou privé pour le moyen terme		
-> renforcer les servitudes de mixité pour le court terme		
<b>Outil et partenariat</b>	Donner à l'EPF L avec compétence large	Associations
	Utiliser les outils opérationnels et juridique pour la maîtrise	Etat, EPCI, Collectivités, Ets publics et parapublics
	Créer une possibilité de réserve foncière avec un intérêt communautaire pour porter des projets (avec habitat social à 50%)	
	Associer EPF L et PPI biodiversité = à associer plus fortement dans les approche d'équilibre et de règles de type "pleine terre, air eau, ...)	Les communes
	Partenariat renforcé entre les acteurs "EPF L, Promoteurs, institutionnels, bailleurs"	Professionnels privés
	Sortir de la posture du "j'achète et j'attends"	
	Favoriser, développer les possibilités de négociation à 3 (Collectivité, acteur et propriétaire)	

## **SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS DE L'ATELIER FONCIER**

### **1- Comment optimiser les potentiels fonciers ?**

- Par les règles de densité ? Par les OAP ? Par l'anticipation et la négociation ? Par la maîtrise foncière ? ...
- 

Les contributions des participants soulignent la nécessité **d'une organisation des différents temps d'approches nécessaires à une meilleure optimisation des fonciers constructibles, des différents temps nécessaires dans « la chaîne de transformation et d'aménagement du foncier », à savoir :**

- De l'observation, l'identification à la traduction en règles, règlement dans les documents d'urbanisme ;
- De la définition du projet, du programme à la constitution des éléments de faisabilité, conditions de réussite ;
- De l'action foncière, cadre d'acquisition au développement de plus de capacités d'aménagement public.

**Un consensus se dégage sur la nécessité pour le territoire de disposer à nouveau de plus de foncier issu d'un processus d'aménagement public, de la prise de compétence du Pays Basque en matière de développement de projet d'aménagement en Habitat.** Que ce soient les acteurs publics ou privés, face à la cherté foncière grandissante, il est attendu de la collectivité qu'elle soit à nouveau « porteuse de production foncière via l'aménagement public » permettant de retrouver des projets à plus grandes échelles et sortir du processus de diminution continue des parcelles constructibles actuelles.

Pour beaucoup, cela répond à plusieurs enjeux :

- L'enjeu pour la collectivité d'être à nouveau au cœur du processus de production foncière de son territoire et ainsi de pouvoir définir des règles de régulation face au marché ;
- L'enjeu d'ajuster et d'orienter les projets dans une vision de mixité plus large avec une diversité plus grande d'offre en logement (différents niveaux de social, d'accession aidée et abordable, d'accession à prix maîtrisé) ;
- L'enjeu de pouvoir mettre à pied d'égalité les acteurs dans le cadre de consultation, d'appel à projet.

**Certains acteurs ont fait part de leur questionnement face à des collectivités qui dans le cadre de consultation à opérateur ont fait valoir au final dans leur choix le prix plus que l'intérêt « social » global du projet.**

Un élu a partagé son expérience de consultation d'opérateur dans le cadre d'un appel à projet sur sa commune et a souligné toute la difficulté pour une commune seule de mener à bien ces démarches techniques et complexes.

La question de l'apport d'une ingénierie et d'un accompagnement des communes sur ces possibilités de consultation est ressortie de manière prégnante.

L'articulation entre les différentes strates de réflexions et d'actions a été également au cœur des échanges, avec :

- la difficulté de poser des « règles fortes » nécessaires dans les documents d'urbanisme pour affirmer les attentes des communes en matière de mixité sociale, et ainsi faire en sorte que les acteurs les respectent et les mettent en application ;
- la prise de conscience que l'application des règles fait de plus en plus face à des réticences, blocages des propriétaires, qui pour certains préfèrent ne pas réaliser le projet, vendre les terrains pour ne pas faire de social.

Comme il a été mentionné sur une des contributions, **le territoire doit s'organiser** et pour atteindre ses objectifs il se doit de :

- renforcer les servitudes de mixité pour le court terme ;
- faire des opérations d'aménagement public et ou privé pour le moyen terme ;
- avoir à nouveau des réserves foncières pour le long terme.

Cela passe par **la constitution d'une connaissance renforcée et partagée des potentialités foncières réelles à court et moyen/long terme** « en engageant un travail d'inventaire, de prise en compte - croisement des contraintes, d'évaluation des potentiels réellement exploitables » et ainsi **de pouvoir définir « les grands fonciers stratégiques d'intérêt public »**.

Cela implique **une mobilisation plus forte et plus large de l'intercommunalité et de l'« EPF L »** afin qu'il :

- d'un côté, participe plus en amont à la maîtrise foncière auprès du territoire, avec « une possibilité de réserve foncière pour intérêt communautaire » ;
- de l'autre, contribue à la sortie de fonciers constructibles plus rapidement.

Selon certains acteurs, il faut combiner « les besoins à terme en foncier » avec les « besoins immédiats » et ainsi **ne pas se contenter d'une posture de « j'achète, j'attends »**.

De même, le territoire doit **travailler à la définition de « formes d'habitat nouvelles et intermédiaires » adaptées à ses spécificités**. Face au développement des contentieux et aux difficultés d'acceptation de la densité, il est nécessaire qu'un travail en commun puisse s'engager sur la définition de nouvelles « formes urbaines permettant une optimisation de la densité acceptable » en lien avec les enjeux de diversification de l'offre et de mixité.

L'un des axes forts qui est ressorti de cette question est **l'amélioration et le développement de plus de liens partenariaux entre acteur** (« Partenariat renforcé entre les acteurs "EPF L, Promoteurs, institutionnels, bailleurs") **mais également entre collectivité** (commune, intercommunalité), **sur les aspects de négociation, d'accompagnement et d'ingénierie** en matière d'actions foncières mais également dans les processus de montage et de consultation de projets.

Dans le contexte de difficultés d'accès au logement pour les plus précaires, il a été également mentionné la nécessité de **« Développer les possibilités d'urbanisme transitoire »**. Cela implique pour la collectivité d'accompagner les porteurs de projets (association) par un apport technique et financier (fonds de garantie) et de mettre à disposition des fonciers en attente de réalisation.

En résumé, l'optimisation découlera de plusieurs niveaux d'investissement :

- un travail sur les règles tenant compte du foncier, et l'inscription de capacités de construction adaptées ;
- une implication plus forte de la collectivité dans la maîtrise foncière et le développement de projets d'aménagement public, en lien avec ses partenaires, opérateurs fonciers (EPF L) ;
- un partenariat dans la définition de nouvelles formes d'habitat, de définition des projets avec les acteurs de la construction ;
- la constitution d'une vision globale et large des possibilités foncières à court, moyen et long terme, et la définition d'un « intérêt public, communautaire » pour les projets stratégiques.

## **2- Comment capter, anticiper les mutations foncières pour le développement d'une offre en logement adapté ?**

- Partenariat renforcé avec les acteurs ? Fond dédié en aide au foncier ? Renforcer les servitudes de mixité sociale ? ...
- 

En lien avec la 1<sup>ère</sup> question, et en prolongement sur l'enjeu d'une offre en logement adapté, il est ressorti des échanges les éléments principaux suivants :

- « Sur les mutations foncières, **réfléchir à des SMS par grand secteur** et sortir des quotas uniformisés applicables à l'échelle de grand territoire » ;
- **Privilégier la « mixité au niveau des quartiers »** et sortir de l'approche unique à la parcelle ;
- « **Revenir à des capacités d'effets à grande échelle via l'aménagement public** : maîtrise de l'écoulement (volume logement) et maîtrise du produit (programme, prix) ».

Selon les professionnels présents, il serait judicieux également de « Prévoir 10% de logement à prix plafonné, **logement abordable à prix maîtrisé** (exemple : ex PLU de Bayonne) » dans les objectifs inscrits **au sein des règles de mixité** et de diversification de l'offre.

Certes, le développement d'une offre adaptée en prix de logement peut être porté via le développement des « Organismes Fonciers Solidaires » et de l'application du « Bail Réel Solidaire ». Mais les acteurs privés de la promotion immobilière peuvent également apporter une « réponse complémentaire » et participer à la diversification de l'offre en accession à prix maîtrisé. Cela nécessite en amont que les documents d'urbanisme, et le PLH, portent cet objectif en complément des autres.

Il est ressorti des échanges également le fait que certains propriétaires publics et institutionnels disposent de **fonciers « non utilisés et exploités »** (« **Se rapprocher des propriétaires institutionnels** - Evêchés, hôpitaux, Etat, ... »). et que ces derniers pourraient répondre à certains besoins via des approches adaptées (« Utiliser les opportunités offertes par la loi - exemple **L'Habitat inclusif**).

Certains participants ont souligné le besoin de « **Développer la connaissance** du public concerné sur le territoire par rapport au **handicap / logement** ». Il est proposé qu'« En lien avec les organismes travaillant dans le secteur, territoire, ... associations, acteurs du handicap ... » il serait opportun dans la mise en œuvre du PLH de « mieux connaître et faire émerger les besoins non couverts en matière de logement pour ce public ».

Dans le prolongement, l'un des enjeux du territoire sera également de pouvoir « **s'adapter aux mutations sociales** » d'un côté, pour « **ajuster, adapter les mutations foncières** » de l'autre. Cela implique la prise en compte des « mobilités professionnelles » au sein et entre « les zones industrielles » mais également une modification dans la réflexion de la définition des grandes zones d'urbanisme : **sortir de la mono fonction et s'inscrire dans une vision « multi fonction » des nouveaux quartiers, zones économiques**

**Un habitat adapté est également un habitat qui arrive à s'inscrire dans des espaces de fonctions multiples** (cf. Boulevards urbains).

Cela nécessite de travailler différemment les règles d'urbanisme en intégrant d'autres objectifs comme par exemple « différentes fonctions selon les niveaux de la construction » (rdc – fonction commercial, 1<sup>er</sup> étage – bureau, étages supérieurs – logement).

Enfin, l'enjeu d'une meilleure maîtrise des coûts et de son accompagnement par un renforcement des possibilités des collectivités en lien avec leur partenaire, EPF L, a été également évoqué à travers les propositions suivantes :

- « Voter des possibilités de minorations foncières avec "Commune - EPCI - EPFL" » ;
- « EPFL peut aider mais il faut que la commune puisse suivre en capacité financière » et cela nécessite de pouvoir « renforcer les budgets » des collectivités « vers l'acquisition foncière ».

En résumé, une offre en logement adapté nécessitera plusieurs champs d'investigation :

- Un renforcement des partenariats entre acteurs et association pour l'amélioration de la connaissance des besoins réels sur les différents champs que touche le « logement adapté » ;
- Un renforcement des capacités de maîtrise en amont des fonciers (via l'EPF L) mais également en phase de montage des projets (arriver à maîtriser les coûts du logement) ;
- Un renforcement de la connaissance en amont des fonciers susceptibles de pouvoir répondre à ses objectifs, y compris au sein des fonciers publics et institutionnels.

### 3- Comment permettre un meilleur accès au foncier aux acteurs, y compris ceux du locatif et de l'accèsion aidée ?

- Définir des fonciers dédiés (ER pour LLS) ? Mettre en lien plusieurs projets sur des espaces différents (jonction de projet à l'échelle d'un quartier) ?"
- 

Les contributions des participants soulignent la nécessité en 1er lieu de :

- « Travailler sur les règles du PLU pour créer des zones et des marchés accessibles uniquement aux acteurs publics » ;
- « Définir un zonage dans les PLU autorisant uniquement des projets dédiés à l'accèsion » ;
- « Traduire les stratégies dans les règles d'urbanisme avec la mobilisation d'ER, d'OAP plus nombreuses ».

Cela a été accompagné de propositions touchant à un « engagement plus volontariste » des collectivités, à « du courage politique » dans un interventionnisme plus affirmé :

- « Faire plus d'aménagement public », « Plus d'aménagement, de ZAC, d'OAP » ;
- « Ne pas reculer devant l'utilisation d'outils d'interventions publiques forts (DPU, DUP) » ;
- « Du courage politique sur les outils - de la cohérence entre les orientations des documents cadres : PLH, PLU, PDU, SCOT ... ».

Ce positionnement vers un « interventionnisme plus affirmé » doit également prendre sa place au sein de processus de régulation, de règles plus affirmées dans les critères de choix au sein de projets d'aménagement public :

- « Développer des règlements d'intervention sur les prix de cession de fonciers publics / privés » (exemple : charte développée à Bordeaux) ;
- « Appels d'offre public vertueux - ne pas retenir sur le moins disant uniquement ».

La collectivité doit contribuer à une meilleure articulation, collaboration entre acteur, et favoriser le montage de projets partenariaux :

- « Travailler des opérations d'ensemble liant public et privé » ;
- « Concertation ! Ne nous opposez pas entre libre et social = nous sommes partenaires ».

Dans ce cadre, les propriétaires sont peu cités et présents. Les participants soulignent l'un des manques au sein de ces démarches par l'absence de :

- « Travail d'information et de pédagogie des élus avec les propriétaires fonciers » ;
- « Concertation avec les propriétaires fonciers » par exemple « en parallèle de l'élaboration des PLUi ».

Enfin, les outils, les possibilités existent en matière d'actions foncières. L'enjeu est de déterminer de manière plus précise et partager le cadre souhaité, les cibles à privilégier :

- « Mobiliser très en amont l'EPF L avec la construction de vraies stratégies foncières, dynamiques et suivis des faits » ;
- « Faire plus de "maîtrise publique" mais accompagnée d'une libération "rapide" du foncier » ;

En résumé, un « meilleur accès au foncier » passe par :

- le développement de nouvelles formes de partenariat et d'articulation entre les acteurs, associant dans des démarches concertées et d'informations les propriétaires dans une vision d'objectifs globaux et non pas « individualisés »
- la combinaison des capacités de chacun dans un objectif partagé de « renforcement des possibilités d'aménagement d'ensemble » et de développement de projet à grande échelle ;
- la définition d'une stratégie, permettant de mettre en cohérence les outils d'urbanisme avec les acteurs opérationnels du foncier (EPF L).



#### 4- Faut-il évoluer vers une approche différente de la mixité en lien avec les évolutions législatives (Loi ELAN) ?

- Envisager une mixité à l'échelle d'un ensemble d'opérations sur un quartier, une commune, et non plus seulement à la parcelle ?
- 

Il s'agissait à travers cette question d'interroger les évolutions importantes que vont connaître l'environnement du logement social, mais également au-delà, la structuration et les modes de financement des acteurs de la construction.

Parmi les contributions proposées, certaines ont porté sur **l'adaptation des règles d'urbanisme, et plus particulièrement celles touchant à la mixité** :

- « Pouvoir porter un objectif de mixité sociale avec un objectif de mixité générationnelle » ;
- « Inscire dans les objectifs de mixité, des objectifs d'accession sociale » ;
- « Des PLU partageant un objectif commun de 50% de mixité sociale mais avec un principe de zones différenciées (avec variations de %) ».

Certaines sont allées au-delà, portant également sur le « **modèle de faire la ville** » et sur **l'échelle de référence à prendre pour l'application de ces règles de mixité** :

- « Evidemment que la solution est d'élargir la mixité sur un espace pertinent (plus grands) » ;
- « Penser à une échelle plus large que la parcelle : au quartier, à la commune » ;
- « Envisager la mixité à l'échelle d'un quartier, de secteurs, et non à l'opération » ;
- « Approche de mixité doit s'inscrire dans une autre approche : sortir du quota au projet et passer à une échelle supérieure, par grands secteurs » ;
- « De la mixité à une autre échelle que celle du seul projet immobilier ».

D'autres font référence aux **nouvelles possibilités proposées par les évolutions législatives récentes** : « Intégrer plus de Bail Réel Solidaire (BRS) pour éviter la ville duale ».

Certaines formulent des **contributions innovantes** et **venant questionner les « modes actuels » de traduction réglementaire** :

- « Adapter les objectifs de mixité au contexte urbain et à la nature de la commune concernée » ;
- « Faire de la mixité à l'échelle de la ville, du village » ;
- « Assurer un suivi rigoureux dans le temps et dans l'espace de l'application des règles de mixité : **imaginer un mécanisme de compensation = plus de droit à construire pour ceux qui jouent le jeu et moins pour les autres** ».

Plusieurs participants ont souligné l'intérêt pour le territoire de **s'ouvrir, d'aller voir ce qui se fait ailleurs, de se rapprocher d'expériences de ses acteurs, de modes de faire innovants initiés par d'autres territoires** :

- « Concertation plus large, partage d'expériences » ;
- « Travailler sur une charte avec les professionnels sur le logement neuf » ;
- « S'ouvrir à ce qui se fait ailleurs - Regardons ensemble », « Travailler ensemble ! ».

En résumé, cette question vient mettre en exergue le besoin de :

- Changer d'échelle dans les approches ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire ;
- S'ouvrir à ce qui se fait ailleurs, s'inspirer des réussites éprouvées ;
- « travailler ensemble » et « imaginer de nouveaux dispositifs ».

#### 5- Comment associer les acteurs du foncier, les propriétaires fonciers dans une démarche stratégique ? ... d'animation du PLH ?

- Enjeux pour le territoire ? Sous quelle forme ? et pour quels objectifs ?

---

Dans les contributions des participants, il y a tout d'abord l'expression en quelque sorte d'un « principe de fermeté » :

- « Maintenir, conserver les règles de mixité sociale dans les PLU car opposables et s'imposent à tous y compris les vendeurs » ;
- « Définir des périmètres de constructibilité et faire respecter les règles édictées ».

Ensuite, est posée la question du « comment ? » :

- « Trouver une place aux propriétaires dans le PLH ? »
- Comment « Par le PLH, amener à interroger aussi les acteurs locaux - paroles » ?

La question du maintien du lien avec le propriétaire dans le processus de réalisation du projet est un élément important pour certains :

- « Garder le lien avec le propriétaire foncier dans la réflexion du projet (choix) » ;
- « Questionner le propriétaire : quel est son besoin réel par rapport à son projet de vie ? » ;
- « Possibilité d'un logement réservé (pour le propriétaire du foncier) sur l'opération à venir ».

Parmi les propositions, ont été exprimé l'intérêt de :

- « Créer une instance de partage (réflexion et expression) et de travail (projet et suivi de mise en œuvre) » ;
- « Favoriser les échanges entre acteurs » ;
- « Création d'un comité de suivi associant tous les acteurs : bailleurs, promoteurs, ... » ;
- « Rencontrer les acteurs hors des ventes : forum des acteurs, assises du foncier, ... » ;
- « Associer les acteurs du foncier en ouvrant des espaces / lieux d'échanges et d'acculturation avec les propriétaires fonciers - faciliter le dialogue » ;
- Ouvrir à plus d'acteurs dont « Intégrer les notaires, géomètres, ... dans le dispositif d'informations du PLH ».

Selon certains participants « si les vendeurs connaissaient mieux le PLH, les orientations au niveau de la commune, les discussions / négociations seraient plus faciles, efficaces ».

Pour d'autres, l'association passerait également par un changement dans l'approche de l'habitat et son inscription au sein d'une vision d'aménagement plus large du territoire :

- « Avoir un regard transversal associant Habitat et besoin en terrain pour équipement : vision globale des besoins en terrain pour la population » ;
- « Penser également "équipements publics" » ;
- « Se saisir de la concomitance des démarches de planification pour porter une stratégie » ;
- « Travailler au sein du conseil de développement sur la définition de quel Pays basque nous voulons ?

Enfin, plus largement, au-delà de l'accès, le fait de « Faciliter le portage de foncier par les bailleurs sociaux » a été posé.

## Atelier 3 : Publics à besoins spécifiques

En lien avec l'orientation :

→ **Développer des produits d'habitat solidaire et optimiser les partenariats existants, pour répondre aux besoins grandissants de certaines populations**

### 1. Comment améliorer l'accès des plus démunis au logement sur l'ensemble du Pays Basque ?

- Comment renforcer la politique de droit au logement ? faut-il développer l'offre temporaire ou spécifique sur tout le territoire ? quels rôles de la CAPB et articulation avec le PDALHPD ?

### 2. Entre maintien à domicile et EHPAD, quels nouveaux modes d'habitat développer sur le pays basque ?

- Renforcer la coordination entre partenaires ? accompagner l'habitat intermédiaire et intergénérationnel en lien avec les EHPAD et l'insertion dans la commune ?

### 3. Quelles actions mettre en œuvre pour prendre en compte de façon efficace et efficiente tous les types de handicaps dans le PLH ? (Mobilité réduite, handicaps sensoriels, handicaps comportementaux, ...)

- Comment favoriser la réalisation d'opérations permettant de répondre aux attentes de convivialité, centralité et service de proximité pour ce public ?

### 4. Comment garantir aux jeunes (étudiants et en insertion), la possibilité de réaliser leur parcours professionnel sereinement sur la CAPB ?

- Développer l'animation d'un réseau d'acteurs du logement ? définir un « quota » d'offres de petits logements pas chers dans chaque nouvelle opération ?

### 5. Comment développer une offre d'habitat adapté/ de terrains familiaux pour répondre aux besoins des gens du voyages sédentaires ?

- Comment mobiliser les communes pour l'identification du foncier ? Quel portage des opérations ? Quel mode de gestion ?

### 6. Quelles solutions pour l'accueil et l'hébergement des saisonniers venant de l'extérieur ?

- Comment permettre l'accueil des saisonniers agricoles en camion ?
- Quelles solutions d'hébergement des saisonniers touristiques en saison estivale ?
- Comment mettre en lien l'offre et la demande ?

### 7. Le logement d'urgence : quelles solutions ? dans l'urbain ? dans le rural ?

**DETAIL DES CONTRIBUTIONS (Verbatim "post-it")**

<b>Développer des produits d'habitat solidaire et optimiser les partenariats existants, pour répondre aux besoins grandissants de certaines populations</b>			
<b>Comment améliorer l'accès au public des plus démunis au logement sur l'ensemble du Pays Basque ?</b>			
<b>Thème</b>	<b>Verbatim "post-it"</b>	<b>Emetteur</b>	<b>Commentaires de l'animateur</b>
<b>OFFRE DE LOGEMENTS / AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	développer des résidences sociales classiques avec un accueil temporaire	associations	une offre quantitative nécessaire pour répondre aux besoins nombreux et croissants  de nouveaux "produits" à développer sur le territoire, à travers la collaboration entre acteurs privés et publics
	développer les locations/ sous locations dans le parc public avec les associations pour assurer et rassurer les parcours de ces publics	associations	
	développer une offre de pension de famille dans les projets d'habitat	promoteur immobilier	
	Mettre en relation les projets associatifs et les projets immobiliers	promoteur immobilier	
	envisager un village de "tiny house" avec ces publics (réponse en logement) couplé à un accompagnement social	bailleurs sociaux	
	développer l'offre de transport collectif pour permettre à ces personnes de pouvoir vivre en dehors du littoral		
<b>PARTENARIAT / COORDINATION</b>	organiser des rencontres régulières entre acteurs (bailleurs sociaux, associations..) afin d'éviter d'utiliser la loi DALO pour accéder à un logement		la nécessité d'améliorer la coordination entre acteurs et entre dispositifs
	engager une démarche pro-active auprès des bailleurs privés notamment pour les sensibiliser au dispositif "louons solidaire"		une communication et une information à renforcer pour mieux parler de la pauvreté au Pays basque
	favoriser la transversalité avec les travailleurs sociaux pour une meilleure connaissance des situations		
	financer l'accompagnement dans le logement	associations	

**Développer des produits d'habitat solidaire et optimiser les partenariats existants, pour répondre aux besoins grandissants de certaines populations**

*le logement d'urgence : quelles solutions dans l'urbain? Dans le rural?*

Thème	Verbatim "post-it"	Emetteur	Commentaires de l'animateur
CONNAISSANCE / INFORMATIONS	Mieux connaître et recenser l'offre existante sur le territoire ainsi que son occupation	Etat, Epci, Collectivité, commune	une connaissance qui n'est pas, à ce jour, exhaustive et des données encore difficilement mobilisables. La nécessité de pouvoir disposer d'une connaissance précise des publics et de l'offre qui leur ai proposée sur l'ensemble du PB
	travailler avec les associations d'aide aux victimes (ACJPB)	associations, Etat, Epci, Collectivité	
OFFRE DE LOGEMENTS / AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	Développer l'offre en PLAI dans les centralités en lien avec un secteur où un projet professionnel peut être construit	associations, commune	Un besoin quantitatif de petits logements, bien localisés et peu cher, pour permettre la mise en œuvre du programme "logement d'abord".  L'ensemble des parcs (privés, publics, etc..) doit être mobilisé et de nouveaux types de structures doivent être développés sur le Pays basque pour répondre à des besoins toujours plus nombreux.
	s'appuyer sur le programme "logement d'abord" pour développer l'intermédiation locative dans le parc privé et public	associations	
	Création de nouvelles places d'HU à minima deux nouveaux Hotels Sociaux dont 1 transfrontalier/ 1 pension de famille / 1 structure d'accueil médicalisé	associations, Etat, Epci, Collectivité	
	Mobiliser le foncier public pour développer de l'habitat transitoire / préempter le bâtis vacants	associations, Etat, Epci, Collectivité	
	Saisir les bureaux et locaux inoccupés et les transformer en logement (secteurs tendus)	commune	
	Secteur rural: accompagner à la rénovation du logement ancien conventionné / développer les logements meublés, accessibles que chaque commune rurale puisse disposer d'un logement d'urgence avec une gestion regroupée entre communes	commune	
	développer des locaux partagés/ polyvalents et adaptés aux différents types d'accueil d'urgence	commune	
	Réserver dans le parc public, des logements d'urgence, gérés par une association mobilisables par le SIAO	commune	
PARTENARIAT / COORDINATION / GESTION	rechercher d'autres types d'accompagnement pour en finir avec la "gestion à la nuitée"	associations	Une difficulté pour les petites communes face à ces situations / des attentes en matière d'accompagnement et/ou de prise en charge de ces personnes fragilisées
	accompagner les communes dans la gestion de ces situations	associations, Etat, Epci, Collectivité	
<b>Migrants</b>	créer des structures adaptées pour permettre à ces personnes de pouvoir être accueillies et	commune	une "population" qui doit être prise en compte car elle

	prise en charge		présente des besoins spécifiques et un accompagnement au "cas par cas"
	pour les situations de "transit" : améliorer le lieu d'accueil actuel ou en trouver un autre pour les personnes majeurs : avoir un établissement adapté avec un accompagnement professionnel et bénévole à la hauteur des attentes	associations	

**Développer des produits d'habitat solidaire et optimiser les partenariats existants, pour répondre aux besoins grandissants de certaines populations**

*entre maintien à domicile et EHPAD, quels nouveaux modes d'habitat développer sur le Pays basque?*

<b>Thème</b>	<b>Verbatim "post-it"</b>	<b>Emetteur</b>	<b>Commentaires de l'animateur</b>
OFFRE DE LOGEMENTS / AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	Adapter des logements séniors dans les futurs projets neufs	promotion privée, commune,	Des besoins et souhaits des séniors multiples, une offre de nouveaux logements à développement (parc privé, public, locatif et accession) au sein d'une réflexion d'aménagement du territoire, en lien avec la politique gérontologique locale  Développer une offre de logements autonomes, qui réponde aux problématiques de mobilité des personnes  Favoriser les interactions entre individu, en encourageant la réalisation d'opérations qui apportent convivialité, accessibilité, offres de services et proximité
	Favoriser le vieillissement en centralité des séniors	commune	
	développer l'habitat regroupé / habitat inclusif/ participatif	association, commune, EPCI, collectivités, bailleurs sociaux	
	développer dans le rural des structures type MARPA	association	
	Partager son logement avec un jeune (qui fait une formation dans le médical ou l'encadrement)	bailleurs sociaux	
PARTENARIAT / COORDINATION / GESTION	soutien aux dispositifs existants : SAAD, maillage	commune	Face aux dispositifs déjà existants sur le territoire ainsi que des acteurs oeuvrant pour l'accompagnement des séniors, volonté exprimée d'une meilleure coordination pour améliorer l'efficience de l'action publique
	valorisation du métier d'aide à domicile (formation, salaire)	commune	
	meilleure coordination des intervenants à domicile	commune	
	accorder des aides financières aux réhabilitations à destination des séniors ou favorisant la colocation	commune	

**Développer des produits d'habitat solidaire et optimiser les partenariats existants, pour répondre aux besoins grandissants de certaines populations**

**Quelles actions mettre en œuvre pour prendre en compte de façon efficace et efficiente tous les types de handicaps dans le PLH?**

<b>Thème</b>	<b>Verbatim "post-it"</b>	<b>Emetteur</b>	<b>Commentaires de l'animateur</b>
CONNAISSANCE / INFORMATIONS	améliorer la connaissance des handicaps et des difficultés rencontrées par les personnes dans cette situation / mobiliser la MDPH	Etat, Epci, Collectivité, commune	une méconnaissance exhaustive de ce public, des besoins et de l'offre/ lien avec le CD64 et les acteurs à consolider
OFFRE DE LOGEMENTS / AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	Concernation nécessaire entre associations pour définir les besoins d'habitat en lien avec le handicap (autisme, bipolarité...)	commune	Volonté partagée par les acteurs que ces personnes soient intégrées dans la vie de la ville
	Des espaces publics et des projets urbains qui soient adaptés	Etat, Epci, Collectivité	
	contraindre à un pourcentage de logement réservé dans les nouvelles opérations ?	commune	
	maison relai dans le diffus à destination des jeunes présentant des troubles psychiques ou comportementaux	Etat, Epci, Collectivité	Développer l'habitat groupé permettant de favoriser l'insertion sociale des personnes handicapées et de mutualiser des moyens d'aides humaines
	développer des "pensions de famille"/ "maison relai" avec encadrement humain, médical	Associations	
	développer la colocation avec accompagnement socio-éducatif pour faciliter l'inclusion dans la ville, dans l'environnement	Associations	
	développer des solutions d'habitat conjuguant logement autonome et accompagnement à la vie quotidienne en lien avec des projets socio-éducatif pour permettre l'insertion sociale	Etat, Epci, Collectivité	
PARTENARIAT / COORDINATION / GESTION	conventionner avec les hôpitaux, associations (APF, UNAFAM..)	Etat, Epci, Collectivité, Associations	la demande d'ouvrir le cercle d'acteurs autour des actions du PLH



**Développer des produits d'habitat solidaire et optimiser les partenariats existants, pour répondre aux besoins grandissants de certaines populations**

**Comment garantir aux jeunes la possibilité de réaliser leur parcours professionnel sereinement sur la CAPB ?**

Thème	Verbatim "post-it"	Emetteur	Commentaires de l'animateur
CONNAISSANCE / INFORMATION	Mieux faire savoir et informer (site internet, point info unique, regroupement de tous les partenaires du logement des jeunes)	commune, associations, bailleurs sociaux	Repenser l'architecture locale dédiée à ce public et redéfinir une action et une communication collectives et partagées  Asseoir une politique volontariste favorisant l'accès au logement des jeunes sur le territoire et plus largement à leur autonomie
	avoir un vrai service logement unique dédié aux étudiants (recherche, information - aides, obligations-, caution...)	Etat, Epci..	
	informer les propriétaires sur les conditions de la garantie visale	associations	
	impulser et coordonner une gouvernance locale pour le logement des jeunes (recenser l'existant, analyser les besoins sur tout le territoire, trouver des solutions et prévoir des expérimentations)	associations	
	proposer un site internet d'information sur le logement et prévoir l'actualisation	associations	
OFFRE DE LOGEMENTS / AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	dans les PLU, prévoir des "servitudes logements jeunes"	commune	Développer et renforcer l'offre pour répondre à la pluralité des situations Accompagner le développement de nouveaux modes d'habiter et déployer les dispositifs déjà existants
	mobiliser le parc privé diffus (logement conventionné)	associations	
	développer l'offre de petits logements (PLAI, T1)	associations	
	créer de nouvelles places CROUS et FJT	associations	
	réglementer les locations privées touristiques	associations	
	fixer des objectifs de réservation en direction des jeunes et/ou des associations gestionnaires dans les nouveaux programmes de logements locatifs sociaux	associations, commune,	
	développer l'intermédiation locative portée par les collectivités afin de pallier les manques de garantie des jeunes en étude ou en insertion	associations	
	réserver l'attribution de logement aux étudiants qui suivent des filières de "bouche"	Etat, Epci..	
	développer le principe de sous-location avec les organismes bailleurs sociaux sur les logements type studio et/ou avec les communes sur leur parc communal via des associations type FJT	commune	
créer des logements temporaires, type résidences sociales avec accompagnement, pour les jeunes en difficulté	Etat, Epci..		

	favoriser les nouveaux modes d'habitat comme la colocation intergénérationnelle (Maillage, "blabla House", colocation en HLM, résidences sociales mixant les publics avec des espaces communs..)	commune, associations, Etat, epci, bailleurs sociaux	
PARTENARIATS / COORDINATION/ GESTION	proposer des filières en adéquation avec les besoins d'emploi (ex: territoires d'industrie Pays basque)	Etat, Epci..	mieux coordonner le réseau d'acteurs déjà en place et les institutions ayant compétences sur ces publics  un accompagnement social indispensable pour garantir l'insertion des jeunes dans la société
	Faciliter l'accès aux logements HLM avec une grande souplesse des baux (préavis/ départ)	-	
	Développer un réseau structuré de l'offre existante notamment auprès des propriétaires privés afin de faciliter la 1ère entrée en logement autonome	<u>Etat, Epci..</u>	
	proposer un accompagnement social lié au logement spécifique pour les jeunes afin de sécuriser une 1ère entrée en logement autonome.	<u>Etat, Epci..</u>	
	pour les jeunes apprentis : permettre 1 APL pour deux logements?	<u>bailleurs sociaux</u>	

**Développer des produits d'habitat solidaire et optimiser les partenariats existants, pour répondre aux besoins grandissants de certaines populations**

**Comment développer une offre d'habitat adapté/ de terrains familiaux pour répondre aux besoins des gens du voyages sédentaires ?**

Thème	Verbatim "post-it"	Emetteur	Commentaires de l'animateur
INFORMATION / SENSIBILISATION / CONNAISSANCE	aller à la rencontre des communes pour casser les représentations sur les gens du voyage (binôme CAPB / association)	association	apporter des solutions nécessite une approche "au cas par cas" des besoins de chacune des familles  enclencher un travail d'information et de sensibilisation auprès des territoires et des habitants
	actions de sensibilisation envers les citoyens pour une acceptation sociale travailler avec les riverains autour des futurs projets pour une acceptation sociale	Etat, EPCI, associations	
	mieux identifier les choix de sédentarisation des familles pour adapter l'offre (terrains, habitat adapté.) - questionner les familles sur leur besoin d'équipement des terrains	commune, Etat, EPCI	
	faire témoigner les communes sur lesquelles cela se passe bien	association	
OFFRE DE LOGEMENTS / AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	créer des terrains familiaux dans les communes où existe des aires d'accueil ou installation irrégulière	Etat, Epci, associations	Offrir des solutions d'habitat/hébergement adaptées aux besoins des familles installées sur le territoire  Mobiliser des acteurs aux compétences complémentaires (maîtrise d'ouvrage de l'opération, gestion, médiation locative...)
	localiser les terrains à proximité des transports et services	Etat, EPCI	
	développer l'habitat alternatif en lien avec les acteurs (PROCIVIS, ANAH, CAF, EPCI..)	association	
	prévoir des logements d'expérimentation "transitoire" pour les gens du voyage dont la volonté est de se sédentariser en habitat collectif	Etat, EPCI	
	développer une offre d'habitat de type terrains familiaux et d'habitat adapté	association	
PARTENARIAT / ACCOMPAGNEMENT / COORDINATION	accompagner socialement les familles installées	Etat, EPCI	Mettre en place un portage politique solide et durable, ainsi que la mise en place de mode de gestion de projets souples et ouverts  Garantir un accompagnement social des familles, pour favoriser leur insertion
	travailler avec les bailleurs pour la construction et la gestion des terrains familiaux	Etat, EPCI	
	travailler avec Gadgé Voyageur pour la médiation avec les familles une fois les terrains familiaux livrés	Etat, EPCI	
	suivre les recommandations du schéma départemental des gens du voyage	associations	
	Mobiliser le levier de domiciliation pour favoriser la scolarisation et l'insertion en général	Etat, EPCI	

	Responsabiliser les familles dans la gestion de leurs contrats énergétiques (eau, tel, électricité) sans interface des collectivités	Etat, EPCI	et intégration
	s'appuyer sur les acteurs locaux et les bénévoles	associations	
	Porter politiquement les projets d'habitat sur les territoires et accompagner les élus à porter ces projets	associations	
	pouvoir disposer des APL y compris en terrains familiaux	Etat, Epci,	

**Développer des produits d'habitat solidaire et optimiser les partenariats existants, pour répondre aux besoins grandissants de certaines populations**

**Quelles solutions pour l'accueil et l'hébergement des saisonniers venant de l'extérieur?**

CONNAISSANCE / INFORMATIONS	utiliser les services déjà existants dans les communes (type service logement, maison du logement) pour réceptionner et contrôler les offres de locations avant d'alimenter une plate-forme	commune	Le besoin de disposer d'un lien unique d'information "offre/ demande" sur le territoire
	une plate-forme de communication ? Qui reprennent les dispositifs déjà existants sur le territoire création d'une rubrique "location parc privé" recensant les offres de particuliers sur les sites géographiques les plus demandés La mise en réseaux des employeurs, saisonniers, hébergements ?	Etat, EPCI	
	sur les territoires ruraux, mener des réflexions à l'échelle de plusieurs communes (bassin agricole correspondant à des besoins)		
	Identifier des lieux appropriés dans les bourg-centre des zones d'activités (piment d'Espelette, vignes..)	Etat, EPCI	
	mettre en place un service logement pour les saisonniers (information, souplesse administrative...)	Etat, Epci	
OFFRE DE LOGEMENTS / AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	réserver des logements dans les productions nouvelles	promotions privées	trouver des solutions à ces besoins temporaires à travers la mobilisation de foncier, de logements inoccupés, la recherche de mutualisation d'occupation
	créer des logements temporaires, mobiles, légers, démontables...	Etat, EPCI	
	développer des aires d'accueil spécifiques pour les saisonniers offrant des équipements (cuisine, sanitaires...)	Etat, EPCI	
	transformer les logements vacants en logements meublés	Etat, EPCI	
	Mobiliser le parc communal vacant	Etat, EPCI	
	créer des aires de stationnement / lieux de vie adapté	Etat, EPCI, associations	
	une offre pour les saisonniers et locatives temporaires le reste du temps (étudiants)? : réversibilité de l'offre envisager des incitations financières avec ameublement / contrat de réservation	Etat, EPCI, promoteur privé, association	
	accompagner les projets de logements transitoires (tiny house ) sur des terrains non exploités en mixant les usages (plan grand froid, saisonniers l'été)	associations	
	réquisitionner les internats inoccupés, établissements scolaires..	Etat, EPCI	

	mettre à disposition des associations, des grands logements pour co-locations saisonniers l'été, et les situations d'urgence en hivers	Etat, EPCI	une volonté des acteurs de mieux travailler ensemble et de s'impliquer dans la recherche de solution d'hébergement
	Offrir des conditions attractives auprès des exploitants agricoles pour mettre à disposition des terrains agricoles qui seraient aménagés par les collectivités	Etat, EPCI	
	mobiliser le foncier disponible (EPFL, Communes) de façon transitoire : réserves foncières -sous réserve des dispositions de portage? ) - et installer des dispositifs déplaçables	Etat, Epci	
PARTENARIAT / COORDINATION	travailler "promoteur / bailleurs / collectivité"	promotions privées	
	impliquer les employeurs dans les dispositifs d'accueil des saisonniers	Etat, Epci	

## SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS - ATELIER BESOINS SPECIFIQUES

### 1 – CONNAITRE – INFORMER – COORDONNER

- **Une nécessité de mieux connaître l'offre et la demande de certains publics** (situations les plus précaire, handicap..) car données existantes non exhaustives et difficultés de recensement de l'offre globale sur le territoire ainsi que de la demande et des besoins.
- **Un besoin de lieux uniques d'information**
  - Mise en place d'outils permettant, selon les publics, de pouvoir proposer une information centralisée sur l'offre et la demande (jeunes, saisonniers, personnes âgées, handicapées, urgence, insertion..)
  - Utiliser les services déjà existants sur les territoires

Exemples : guichet unique ; maison de l'habitat ; plate-forme, site internet dédié, ..

- **Une coordination entre acteurs et institutions à mettre en place**
  - l'objectif recherché étant d'améliorer la qualité de l'accompagnement de ces publics, quels qu'ils soient, et leur permettre un accès dans un logement répondant à leur besoin
  - un besoin exprimé que de nouveaux partenaires soient dans les tours de tables

Exemples : milieu hospitalier, ARS, associations d'aide aux victimes, ..

### 2 – UNE OFFRE QUANTITATIVE INSUFFISANTE

- le constat que globalement, quel que soit le public, l'offre en petit logement accessible financièrement et bien localisé (proximité services, équipements, transports communs) reste insuffisante.

#### 1- Nécessité de développer ces logements dans le neuf

- petits logements type T1, en PLAI
- envisager des quotas d'attribution de logement en fonction des publics ? (réserver des logements gérés par une association mobilisable par le SIAO) ;
- développer les terrains familiaux pour les gens du voyage sédentaire
- développer des résidences sociales, pensions de famille, places en HU, locaux partagés et polyvalents aux différents types d'accueil d'urgence, les MARPA, CROUS, FJT
- s'appuyer sur le programme du « logement d'abord »
- règlementer les locations privées touristiques

#### 2- Nécessité de développer ces logements dans l'ancien

- capter le parc locatif privé (logement inoccupé, bureaux, locaux..)
- développer la sous-location
- capter les résidences secondaires ?
- accompagner la rénovation du parc ancien dans les secteurs ruraux
- que chaque commune puisse disposer d'un logement d'urgence avec une gestion regroupée entre communes

#### 3- favoriser les nouveaux modes d'habiter

- Habitat participatif, inclusif, colocation, intergénérationnel
- Habitat transitoire
- Expérimentation d'habitat temporaire, modulable.

#### 4- Mutualiser l'occupation de certains équipements

- Internat : occupation saisonnière l'été – occupation pour les étudiants le reste de l'année

- Mobiliser le foncier public pour développer ces types de projets

► **Un accompagnement social nécessaire qu'il faut valoriser et renforcer pour favoriser l'insertion de ces publics dans la société.**

► **La nécessité d'intégrer ces projets, quel que soit le public, dans une approche urbaine et sociale, à proximité des transports collectifs, des équipements et services.**

- Développer des projets à proximité de zones d'emplois (pour les jeunes et saisonniers notamment)
- Proposer des filières en adéquation avec les besoins d'emploi (exemple : territoire d'industrie Pays Basque) ;

### **3 – PARTENARIATS / MOYENS FINANCIERS**

- Les moyens des institutions et collectivités étant limités, les besoins étant nombreux et en hausse, nécessaire d'aller chercher d'autres types de financements pour pouvoir développer tous ces projets.
- Une volonté exprimée de développer des coopérations entre associations, bailleurs sociaux, promoteurs privés et collectivités, pour favoriser l'élaboration de projets
- L'implication des employeurs dans les dispositifs d'accueil à renforcer
- Développer un réseau structuré de l'offre existante
- Accompagner les dispositifs déjà existants sur le territoire
- Assurer une meilleure coordination des acteurs œuvrant sur le territoire (intervenant à domicile, ..).



## Atelier 4 : réhabiliter durablement le parc existant

En lien avec les orientations :

- **Mieux lutter contre l'habitat indigne et le mal logement**
- **Massifier la rénovation énergétique du parc existant**
- **Favoriser les réhabilitations durables**
- **Adapter le parc aux besoins liés à l'âge**
- **Accompagner les copropriétés pour éviter les dévalorisations**

### 1. Comment s'organiser pour amplifier la rénovation énergétique de tous les logements ?

- Comment optimiser l'accompagnement (information, accompagnements technique et financier) de tous les ménages du parc privé dans la rénovation énergétique de leur logement ?
- Comment prendre en compte les enjeux climatiques, énergétiques et de préservation des ressources dans le parc existant ?
- Y a-t-il certains parcs à enjeux particuliers de réhabilitation au sein du parc HLM ?

### 2. Comment s'organiser pour mieux repérer et traiter les situations d'habitat indigne / de mal logement ?

- Comment optimiser le partenariat entre les différents acteurs (communes, ARS, CAF, SCHS le cas échéant, ...) pour mieux repérer et traiter les situations de mal logement ? quel(s) rôle(s) de la CA Pays Basque dans ce domaine ?

### 3. Comment accompagner la réhabilitation du parc vacant en milieu rural ?

- Accompagner la réhabilitation voire la restructuration des grandes bâtisses vacantes ou sous occupées en centre-bourg : sous quelles conditions ?
- Peut-on et sous quelles conditions intégrer les questions de fermes anciennes dans la démarche d'habitat ?

## DETAIL DES CONTRIBUTIONS (Verbatim "post-it")

Comment s'organiser pour mieux repérer et traiter les situations d'habitat indigne / de mal logement ?		
Thème	Verbatim "post-it"	Emetteur
Partenariat/ coordination	un schéma des acteurs, une meilleure coordination	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	une meilleure interaction entre les différents acteurs (institutions, intervenants à domicile)	Communes
	nécessite une volonté politique forte et de la confiance et des échanges entre les acteurs	Communes
	sensibiliser les propriétaires, et par ailleurs les élus (ingénierie, aide à la décision)	Communes
	il faut avoir un outil (comme une bourse) permettant le suivi des logements indignes et stopper le processus	Associations
	avoir une personne référente par micro territoire pour privilégier la proximité	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
repérage	faire un diagnostic par commune avec l'aide des élus et services de la mairie + services sociaux	Communes
	le repérage de l'habitat indigne doit se faire au niveau communal, par la commune	Communes
	s'appuyer sur les acteurs locaux (mairies, services sociaux) pour déceler les problèmes qui ne sont pas forcément visibles	Communes
	repérage par la commune des logements indignes	Communes
	signalement des occupants avec un constat approuvant le mal logement	Associations
Outils/dispositifs	Mettre en place un dispositif PIG/OPH avec ingénierie renforcée actions coercitives	Communes
	création d'une plateforme numérique permettant le recensement	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	un numéro d'alerte pour les habitants : ligne dédiée un service mobile à l'agglomération pour traiter chaque situation repérée en lien avec les communes	Communes
	une plateforme d'information/conseil à disposition des propriétaires pour connaître les différentes aides	Communes
	dissocier propriété et usage	Associations
	proposer des modes de propriété dépassant le cycle de vie humain	Associations
	auto réhabilitation accompagnée	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	démarche collaborative/collective des habitants de la commune -> chantiers participatifs, modèles des castors	Bailleurs sociaux
	permettre des audits rapides, peu coûteux, avant la location des logements dégradés	Professionnels privés
	permettre des visites conseil pour chaque location, afin de ne pas attendre la plainte du locataire pour découvrir la situation de mal logement	Communes
Autres	Habitat indigne - problème de propriété (propriété sans projet)	Associations
	besoins liés à l'âge : promouvoir des solutions alternatives à l'entrée en EHPAD (résidence autonomie, habitat regroupé, intergénérationnel, adaptation du domicile, intermédiation)	Associations

Comment s'organiser pour amplifier la rénovation énergétique de tous les logements ?		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quel accompagnement optimisé des ménages du parc privé ?</li> <li>• Comment prendre en compte les enjeux climatiques, énergétiques et de préservation des ressources dans le parc existant ?</li> </ul>		
Thème	Verbatim "post-it"	Emetteur
Communiquer / sensibiliser les ménages	Mettre en place une grande campagne de communication (CAPB) X 2	Communes
	sensibiliser chaque occupant du logement à l'intérêt de la rénovation énergétique	Associations
	Sensibiliser et accompagner tous les ménages, aider les plus modestes	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	Diffuser une information claire et complète sur les aspects techniques, et financer la rénovation énergétique	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	améliorer la connaissance des aides et solutions techniques	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
Guichet unique de l'énergie / plateforme	Plateforme d'information garantie par la CAPB, pour faciliter l'accès aux différentes aides financières, matériaux privés, ..	Communes
	guichet unique (PIG, aides sans conditions de ressources) dans chaque pôle territoriale campagne de communication dédiée (aujourd'hui, tout le monde communique (Région, Capb, ..))	Communes
	plateforme accès infos, orientée matériaux écologiques et leur application à l'ancien (ouate cellulosique, fibres de bois, ossatures bois + fonds de financement pour compenser surcout	Associations
	création d'un guichet unique (plate forme) permettant à l'utilisateur d'avoir la bonne information et d'être un véritable outil à la décision	Associations
	créer un lieu unique facile d'accès pour regrouper les questionnements + plateforme téléphonique + plateforme internet	Professionnels privés
	un guichet unique pour informer, conseiller, accompagner	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	un guichet unique de l'énergie	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	Des moyens (humain/conseil) et financiers pour impulser la décision de rénovation, déployés sur l'ensemble du territoire (plateforme)	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
Partenariat, notamment avec les artisans	Plateforme professionnelle de la rénovation/construction avec label "Pays Basque de savoir faire" + logique centre technopole, incubation, formation	Associations
	Groupe de commandes, groupe artisans	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	Former les artisans, densifier le label RGE (coût annuel pour les petites structures : un frein ?)	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	Groupe de commandes, groupe artisans	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	effectuer des bilans énergétiques avec des bureaux d'études pour réduire les consommations organiser des rencontres avec les entreprises (groupes) afin qu'elles proposent des solutions mieux adaptées au patrimoine	Bailleurs sociaux
	condition de réussite : partenariat collectivité/opérateur et adhésion des habitants	Communes
	créer un guichet unique pour accompagner les propriétaires occupants, même hors PIG	Communes
	mettre en réseau d'entreprises locales pour la réhabilitation développer les compétences de tous les acteurs en la matière (bureaux d'études, artisans, ..)	Communes

<b>Comment s'organiser pour amplifier la rénovation énergétique de tous les logements ?</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quel accompagnement optimisé des ménages du parc privé ?</li> <li>• Comment prendre en compte les enjeux climatiques, énergétiques et de préservation des ressources dans le parc existant ?</li> </ul>		
<b>Thème</b>	<b>Verbatim "post-it"</b>	<b>Emetteur</b>
Moyens financiers : dispositifs	accentuer les aides à la rénovation énergétique (Anah, ..) x2	Communes
	fixer des objectifs ambitieux de logements à rénover /an et prévoir les moyens pour accompagner ces rénovations	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	mettre en place un droit au bail incluant la prise en compte de l'isolation	Professionnels privés
	HLM : avoir des lignes budgétaires spécifiques type "Prêt Haut de Bilan" n°3 financé par la CDC et Action Logement	Bailleurs sociaux
	Mettre en place un service (civique ?) énergétique : des jeunes recensent les biens à rénover et peuvent participer au chantier pour réduire les coûts	Bailleurs sociaux
	Animation de terrain, invitation à travailler par quartier et par immeuble	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	Créer une émulation locale (à différentes échelles : quartier, hameau, bourg) pour avoir des démarches de groupes où les habitants se connaissent et peuvent mutualiser	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	cibler les zones de dégradation énergétique avec l'aide des gestionnaires de réseaux qui disposent des données de consommation en temps réel	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
Matériaux / techniques de rehabilitation	encourager les techniques respectueuses du bâti ancien	Communes
	s'appuyer les filières locales et savoir faire locaux (matériaux, ..) pour réhabiliter le plus écologiquement possible	Bailleurs sociaux
	travailler sur des bâtiments de référence propre à chaque secteur, pour adapter les solutions et éviter les standards.	Etat, EPCI, collectivités, ét. publics ou parapublics
	repenser aux bonnes orientations des pièces de vie	Communes
	Attention à l'évolution climatique : nous allons consommer plus d'énergie en été qu'en hiver : favoriser l'habitat passif	Communes
Auto-réhabilitation	La promouvoir	
Connaissance	Mettre en place un SIG avec cartographie des immeubles à rénover par commune	Bailleurs sociaux
	il faut un état des lieux des besoins, avec un plan indiquant les mesures prioritaires et un bilan (retour d'expérience)	Associations

**Comment mobiliser le parc vacant en milieu rural pour réinvestir les centres bourgs ? Réhabiliter voire restructurer les grandes bâtisses vacantes ou sous occupées en centre-bourg : sous quelles conditions ?**

Thème	Verbatim "post-it"	Emetteur
Connaissance	Le recensement exact et précis du parc vacant est indispensable, notamment via un travail de terrain et partenarial	Associations
	Avoir une bonne définition de la vacance afin de déployer par la suite les outils nécessaires	Associations
	Meilleure connaissance (enquête remise sur le marché)	Etat, EPCL, collectivités, ét. publics ou parapublics
	interroger les propriétaires sur la raison de la vacance	
	une étude des besoins puis un schéma d'actions	Etat, EPCL, collectivités, ét. publics ou parapublics
	faire une étude sur les besoins en relogement dans les bourgs des personnes du 3e et 4e âge	Communes
Besoin	en milieu rural, il faut absolument des logements de qualité (spacieux / bien isolé thermiquement et phoniquement/ si possible avec un espace extérieur)	Communes
	penser au mode de vie lors des réhabilitation et restructuration	Communes
	avoir une économie dynamique sur le bassin de vie	Communes
Sensibilisation, accompagner les propriétaires	Former les propriétaires aux modes de conservations du patrimoine sans vente (SCI/usufruit)	Associations
	sensibiliser aux transmission douce (sans vente)	Associations
	proposer une solution clé en main de remise sur le marché (étude et scénarii)	Etat, EPCL, collectivités, ét. publics ou parapublics
	Encourager les SCI familiales pour garder les biens et pouvoir les diviser en lots Plan de sensibilisation auprès des familles avec cartographie en amont des mutations, village par village	Associations
	préempter les fermes inhabitées et vacantes et dissocier terres si activité agricole	Associations
Prioriser les interventions	Mesurer l'offre et la demande pour chaque milieu rural, afin de prioriser les aides financières sur les réhabilitations	Associations
	prioriser les réhabilitations du bâti ancien dans les bourgs	Communes
	Prioriser en articulant l'action avec les autres politiques publiques	Etat, EPCL, collectivités, ét. publics ou parapublics
Innover	Concours d'idées professionnelles pour donner à voir des solutions nouvelles (division, traitement des espaces, matériaux, ...)	Etat, EPCL, collectivités, ét. publics ou parapublics
	des projets de l'habitat participatif et de l'habitat collaboratif	Communes
	actionner OFS/BRE sur les logements anciens vacants	Associations
	lancer un appel à manifestation d'intérêt auprès des particuliers, des familles	Baillleurs sociaux
Outils / dispositifs	PIG-OPAH Taxe si marché tendu Règle d'urbanisation favorable repérage	Communes
	Transférer à un bailleur pour un bail à réhabilitation, pour faciliter les travaux de remis en état, tout en préservant le patrimoine familial	Professionnels privés
	faire connaître les procédures d'intervention sur le parc vacant (abandon manifeste, biens vacants sans maître, ...)	Etat, EPCL, collectivités, ét. publics ou parapublics
	avec des PIG et des OPAH dédiés, et en s'appuyant sur les opérateurs locaux (ex soliha)	Baillleurs sociaux
	proposer des solutions aux propriétaires pour céder le logement à des bailleurs sociaux (bail emphytéotique, etc...)	Communes
	Travail sur la demande, sur le modèle économique et technique de la réhabilitation, travail sur la diversité de l'offre (BRS) et sur le contexte concurrentiel	Etat, EPCL, collectivités, ét. publics ou parapublics
	financer de la R&D pour baisser les coûts de travaux de réhabilitation	Baillleurs sociaux
Financement	le montant financier doit être aidé par les pouvoirs publics avec une garantie de location ou d'achat du bien	Associations
	plus de moyens financiers sur ce sujet	Communes
Enjeux fermes anciennes	aides, conseils pour les rendre plus actuelles	Communes
	projets à mener de type bail à réhabilitation se donner des objectifs chiffrés par pôle territorial	Communes
	permettre, faciliter les communes à faire du logement collectif en centre bourg, pour éviter les anciens à laisser la ferme aux successeurs hors cadre	Communes
	un projet global et transversale : lieu de vie / travail pour les fermes anciennes	
	travailler sur la mixité générationnelle (ec : logements pour les anciens en rdc + logements pour jeunes couples à l'étage dans les anciennes fermes)	Communes
	donner la possibilité dans une ferme ancienne de créer un logement supplémentaire en changement de destination au cas par cas	Communes
	accompagner financièrement massivement la possibilité de diviser une ferme 1ferme /3 = 2 appartement à la location maîtrisée + 1 appartement pour le propriétaire	
Logements communaux	agir sur les logements communaux : optimiser la gestion réhabiliter les vacants	Associations

## SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS

### 1- Comment s'organiser pour amplifier la rénovation énergétique de tous les logements ?

- quel accompagnement optimisé des ménages du parc privé ?
  - Comment prendre en compte les enjeux climatiques, énergétiques et de préservation des ressources dans le parc existant ?
- 

Les contributions des participants soulignent la nécessité **d'une sensibilisation plus massive des habitants aux enjeux de rénovation, mais également de bon usage des logements** :

*« avec les campagnes médiatiques sur la rénovation énergétique, et les démarches des entreprises de rénovation auprès des particuliers (dans le cadre notamment des dispositifs « l'isolation de mes combles ou ma pompe à chaleur à 1 €), les particuliers n'ont jamais été à la fois aussi informés et isolés voire perdus dans leurs choix »*

**Un consensus se dégage pour la mise en place d'un dispositif de type « plateforme de rénovation énergétique » (PTRE)** qui, proposant une gamme plus complète de services et dotée de davantage de moyens que l'actuel « espace info énergie », permettrait :

- un conseil et un accompagnement sûrs car indépendants, labellisés « CAPB » ;
- un guichet (numéro) unique de l'information ;
- la formation /structuration d'un réseau d'artisans formés aux dernières techniques de la rénovation énergétique, en s'appuyant sur les filières locales (savoir-faire, matériaux, ...En effet, le bâti ancien a ses spécificités, il y a rarement des réhabilitations standards). Pourquoi pas un label « artisans Pays Basque de savoir-faire » ?
- potentiellement de diminuer :
  - les surcoûts liés à l'utilisation de matériaux « bio sourcés », via des groupements d'achat ;
  - les coûts de rénovation, via un partenariat avec des entreprises d'insertion de jeunes (notamment dans les quartiers, ou cf. initiative de service civique ENGIE)
- de promouvoir et d'accompagner l'auto-réhabilitation

La communication sur le dispositif pourrait cibler en priorité les zones à fort enjeux, ce qui nécessite une meilleure connaissance des besoins (SIG, territoires prioritaires, ...).

Des permanences ou antennes sont à prévoir dans les différents territoires.

## **2- Comment s'organiser pour mieux repérer et traiter les situations d'habitat indigne / de mal logement ?**

---

Les participants soulignent, malgré la présence de dispositifs en particulier du PIG en cours, les nécessités :

- d'un plus grand partage d'information (vers un outil de partage des informations ?) et d'une meilleure coordination des acteurs (diffusion d'un mode d'emploi « qui fait quoi » ?, à l'image de ce qu'avait réalisé l'ACBA auparavant) ;
- d'un meilleur accompagnement des communes (qui doivent rester les « chefs d'orchestre » du repérage et traitement) dans leurs initiatives (infractions au Règlement sanitaire départemental (RSD), Péril, ..), compte-tenu de leurs moyens limités et de la lourdeur et complexité juridique des procédures.  
Il est en particulier souligné la nécessité de permettre la réalisation d'audits rapides sur l'état des logements, en cas de signalement ou de suspicion, et d'intervenir aussitôt en cas d'habitat indécent/indigne en allant jusqu'au bout des procédures (y compris via des travaux d'office si besoin) ;
- de développer des dispositifs de type PIG/OPH avec ingénierie renforcée et actions coercitives ;
- de mettre en place un dispositif de type « audit rapide » ou « visite conseil » en amont ou pendant les locations, pour éviter/identifier les cas de mal-logement ;
- d'envisager de dissocier propriété et usage pour traiter les situations ;
- concernant notamment les PO, de promouvoir l'auto-réhabilitation accompagnée, et les démarches collaboratives/collectives des habitants de la commune (chantiers participatifs, modèles des castors) ;
- d'optimiser l'information des propriétaires et locataires sur leurs droits et devoirs, notamment en utilisant les moyens du numérique.

## **3- Comment mobiliser le parc vacant en milieu rural pour réinvestir les centres bourgs ? Réhabiliter voire restructurer les grandes bâtisses vacantes ou sous occupées en centre-bourg : sous quelles conditions ?**

---

Il s'agit d'un sujet extrêmement important pour les petites communes, qui constatent notamment une croissance du nombre de grandes bâtisses vacantes ou sous occupées, avec un risque de dégradation de ce patrimoine à terme ou déjà avéré.

Il est souligné les nécessités :

- de mieux connaître, d'objectiver le phénomène de la vacance et de ses causes, à l'image de l'étude/action expérimentale réalisée actuellement dans les Aldudes ;
- de sensibiliser les propriétaires qui souffrent aujourd'hui souvent d'une méconnaissance des dispositifs permettant la valorisation de leur patrimoine (Anah, SCI familiale pour garder le bien et pouvoir diviser en lots), y compris en passant par l'investissement de tiers (bail à réhabilitation, bail emphytéotique, ..)
- de hiérarchiser les secteurs et bâtis prioritaires en termes de rénovation avec une aide publique,

- de mieux faire connaître les dispositifs publics de mobilisation du parc vacant (biens vacants sans maître, abandon manifeste, ...)
- de réaliser des acquisitions publiques/réhabilitation (y compris par OFS/BRS) sur les immeubles stratégiques aux situations bloquées.

Concernant ces possibilités d'acquisition publique/réhabilitation (y compris en bail réel solidaire), l'EPFL précise ses conditions :

- une étude de marché précisant les besoins ;
- pas de concurrence entre l'opération envisagée et une forte offre disponible par ailleurs, notamment dans le cadre de lotissements.

Par ailleurs, il est évoqué le sujet des logements communaux, dont la gestion pourrait être améliorée par une mise en réseau des communes (ce qui permettrait notamment de mieux connaître l'offre disponible et d'éviter la vacance).

Enfin, il est fortement discuté du problème des anciens corps de ferme dans et hors hameaux, dont la réhabilitation en logements suscite des discussions compliquées avec les services de l'Etat compte-tenu des derniers textes législatifs.

Outre la nécessité de document d'urbanisme permettant de préciser les zones déjà urbanisées (et où le développement de l'habitat est donc possible), il est évoqué sur ce sujet les initiatives visant à un achat par la collectivité pour permettre l'installation de jeunes agriculteurs (après appel à projet), notamment sous forme de bail emphytéotique. Un acteur souligne la nécessité de sécuriser juridiquement le problème de la libération anticipée des logements.



## Atelier 5 : gouvernance

### En lien avec les orientations :

- **Financer, suivre et évaluer le PLH**
- **Accompagner les communes dans leurs actions habitat**

- 1. Comment suivre et évaluer le PLH concrètement ?** En tenant compte de notre temps, de nos réunions, de notre épuisement...
  - En utilisant des outils de partage numériques ? Lesquels ? Sommes-nous prêts ?
  - Un observatoire c'est vraiment utile à quelles conditions ? Sur des thématiques précises ?
  - Un suivi avec uniquement des chiffres ? Peut-on capter des signaux faibles permettant d'être préventif très tôt sur des phénomènes sociaux ?
- 2. Comment articuler PLH et documents d'urbanisme ?**
  - Quels outils, axes d'intervention à intégrer en priorité dans tous les documents ?
  - Quels besoins de formation ? De communication ?
  - L'articulation des calendriers d'élaboration permet-il d'être concrètement efficace ?
  - Peut-on envisager un système de contractualisation territorial innovant ? Entre quels acteurs ? Sur tous les sujets ?
- 3. Comment adapter le PLH en continu aux besoins d'innovations et aux évolutions des besoins ?**
  - Comment suivre les innovations nationales (voire internationales) de façon satisfaisante ? Même quand on a des moyens d'ingénierie limitée ? quelles attentes vis-à-vis de la CAPB ?
  - La capitalisation des expériences menées sur le territoire de la CAPB, comment faire ? Même les échecs...
  - Se positionner comme un territoire laboratoire propice aux expérimentations ? Face aux tendances à l'œuvre, se dire qu'on n'a rien à perdre : « Tout le monde disait que c'était impossible jusqu'à ce qu'un fou le fasse » ... ?
  - Créer un club national des territoires à forte tension ?

## DETAIL DES CONTRIBUTIONS (Verbatim "post-it")

Comment suivre et évaluer le PLH?		
Thème	Verbatim "post-it"	Emetteur
Adaptation	Suivre n'a d'intérêt que si nous sommes capables de corriger.	les communes (employés et élus)
	Editer des règles de révision	les communes (employés et élus)
Indicateurs	Mettre en commun au plus tôt les indicateurs et faire des analyses à l'échelle des territoires infra-communautaires	les communes (employés et élus)
	Pour évaluer il faut d'abord définir des critères évaluables à des échelles de temps qui permettent un réel pilotage. Eviter l'effet "tunnel".	les communes (employés et élus)
	Identifier les bons indicateurs et données, et se donner les moyens de leur production et suivi.	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics
	définir un nombre limité d'indicateurs mais bien les suivre	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics
	Afficher les objectifs du PLH par commune et groupes de communes	les communes (employés et élus)
Observatoire	Observatoire de l'habitat pour évaluer et adapter le PLH	les communes (employés et élus)
	Il faut un outil performant d'échanges. Plateforme?	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics
	Observatoire : décompte logement par logement, commune par commune du nombre de logements produits. Extraction des chiffres par commune. L'observatoire Immobilier du Sud Ouest (OISO - ADEQUATION) propose ces services aux collectivités : logements libres, logements aidés, logements locatifs sociaux, ... Permet de suivre précisément l'atteinte des objectifs. Développement d'outils spécifiques à destination des collectivités, suivi via interfaces numériques au fil de l'eau.	Professionnels privés
	Développement d'une politique numérique d'enregistrement de tous les PC délivrés. Centralisation au niveau de la CAPB. Logique de process obligatoire et se doter d'un outil numérique commun.	Professionnels privés
	Mise en place d'outils numériques et de procédures pour obtenir des données au plus tôt.	Professionnels privés

Comment suivre et évaluer le PLH?		
Thème	Verbatim "post-it"	Emetteur
Partenariat	Réunions de programmation (bilan/suivi) récurrentes CAPB, Organismes Logements Sociaux (+ AROSHA) une à deux fois par an	Bailleurs sociaux
	Mettre en place une gouvernance partagée public/privé pour évaluer tous les 2 ans (soit 3 fois au cours du PLH)	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics
	Comment décliner le PLH et ses objectifs dans le PLU de chaque commune?	les communes (employés et élus)
	Evaluation en continu avec groupes de travail réguliers.	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics
	Ajouter au COPIEL du PLH des ateliers de travail partenariaux réguliers et thématiques pour suivre et analyser les données de l'observatoire PLH (même si "épuisant", c'est essentiel)	Bailleurs sociaux
	Faire un bilan annuel avec les représentants des intervenants à l'acte de construire avec fixation des pistes de correction éventuellement basées sur la contractualisation.	Professionnels privés
	Donner les moyens humains suffisants à la CAPB pour mettre en œuvre, suivre le PLH et dialoguer avec les acteurs	Bailleurs sociaux
	Respecter une neutralité dans le "rendre compte" afin d'éviter que ce soient "ceux qui ont fait" qui rendent compte.	les communes (employés et élus)

Comment articuler PLH et documents d'urbanisme		
Thème	Verbatim "post-it"	Emetteur
Calendrier	Ecrire rapidement les PLU-I	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics
	Chance unique : toutes les démarches sont engagées en même temps : SCoT, PLH, PCAET, PDU, PLU-I	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics
	Faire converger PLH et PLUI, les calendriers sont favorables avec les mêms élus à la responsabilité engagée	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics
gouvernance	Développer une gouvernance exigeante	Associations
Lien PLH-PLU-I	Etre attentif à la transversalité entre PLH et PLU-I	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics
	Caler les périmètres des PLU infracommunautaires avec les enjeux du PLH définis par zone	jaune
	Intégrer le PLH dans le PLU ou PLU-I en fixant un objectif de mixité de 50% à l'échelle du quartier et non à la parcelle	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics
	mettre en place une grille de lecture ou un guide de l'inscription des PLH dans les PLU-I. A respecter et suivre comme une procédure ISO	Bailleurs sociaux
	Elaborer un PLUI-H en menant les 2 réflexions en parallèle : diagnostic et orientations communes	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics

Comment adapter et innover dans le PLH?		
Thème	Verbatim "post-it"	Emetteur
Adapter	Pour mettre en place des mesures correctives, elles doivent être au final sur les PLU. Ceux-ci doivent être pensés autant que faire se peut avec des mécanismes et des outils les plus modulaires possibles.	Bailleurs sociaux
Innovation	Créer un prix de l'innovation PLH (non doté) par thématique : environnement, social, santé, etc...	Bailleurs sociaux
	Etre innovant : réfléchir et agir en conjuguant plusieurs politiques publiques	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics
	Elaborer une grille d'analyse des projets identifiant leur originalité, leur sujet d'innovation	Bailleurs sociaux
Observer	Observatoire de l'habitat	les communes (employés et élus)
	Faire un affichage en continu par commune et/ou groupes de communes de l'avancée des objectifs	les communes (employés et élus)
	Harmoniser tous les systèmes d'évaluation des communes	les communes (employés et élus)
	Audit interne annuel et externe tous les 2 ans	les communes (employés et élus)
	la loi SRU oblige les objectifs de production, la connaissance effective des besoins en LLS n'est pas consolidée au niveau de la CAPB. Connaître les besoins permettraient de construire les révisions.	les communes (employés et élus)
Partenariat	Etre à l'écoute des acteurs locaux	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics
	Créer des synergies entre acteurs	Etat, EPCI, collectivités, établissements publics ou parapublics

## SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS - ATELIER GOUVERNANCE

Lors de cet atelier, les débats ont vite pris le dessus sur les affichages de post-it. Ce sont surtout les questions de liens entre le PLH et documents d'urbanisme ainsi que les enjeux d'observation et de partenariat qui ont été abordés, au détriment, sans doute, du thème « innovation ».

Par ailleurs, le fait de se consacrer uniquement aux questions de pilotage et d'articulation a été parfois difficile, des participants étant souvent dans des prises de paroles techniques ou très territorialisés. Preuve de la difficulté classique des PLH à prendre du recul en matière de « comment faire ». La technicité étant maîtrisée, mais pas forcément le « faire ensemble ».

Quoiqu'il en soit, l'ensemble des débats a été sous-tendu par les enjeux d'opérationnalité et de réalité de mise en œuvre des objectifs du PLH. Pour donner suite au constat de ce déficit lors des PLH précédents. Ainsi les questions de moyens de suivi et de mise en œuvre du PLH, que ce soient dans les champs techniques (plateforme numérique, observatoires, ... ) ou d'ingénierie en ressources humaines ont été largement soulignées.

A noter que la territorialisation des objectifs à l'échelle des communes a souvent été mise en exergue comme un besoin. Et il a été rappelé que cela faisait bien l'objet du PLH : les objectifs généraux étant déclinés à l'échelle communale (ou par groupe de communes pour les plus petites).

### 1- Comment suivre et évaluer le PLH concrètement ? En tenant compte de notre temps, de nos réunions, de notre épuisement...

- En utilisant des outils de partage numériques ? Lesquels sommes-nous prêts ?
  - Un observatoire c'est vraiment utile à quelles conditions ? Sur des thématiques précises ?
  - Un suivi avec uniquement des chiffres ? Peut-on capter des signaux faibles permettant d'être préventif très tôt sur des phénomènes sociaux ?
- 

Les participants soulignent les enjeux d'**adaptation** des démarches et des **indicateurs** permettant de bien poser les enjeux.

Les attentes portent ainsi sur une bonne articulation méthodologique des conditions de définitions des étapes : indicateurs, suivi, évaluation, adaptation, révision. Ce "fil rouge" est considéré comme essentiel et devra être précisé pour chaque action dans le PLH.

Bien entendu la question de la mise en place d'**observatoires** a été abondamment abordée.

Plusieurs enjeux se dégagent.

- Faut-il créer un observatoire "ex-nihilo" propre à la CAPB, avec des outils de suivi et plateformes numériques créés avec les partenaires?
- Faut-il se greffer sur un observatoire existant, type OISO? En se donnant les moyens de l'adapter?
- Faut-il capitaliser et réunir tous les dispositifs existants de suivi et d'observation existant sur le territoire?

Dans tous les cas il faudra bien identifier des coûts techniques de paramétrage, et être très exigeant dans le cahier des charges.

La question des moyens humains consacrés à l'observation-suivi-animation du PLH est aussi clairement posée, et devra être précisée dans le PLH.

Le **partenariat** est un élément clef de réussite du suivi du PLH.

Le succès du séminaire en termes de nombre de participants démontre le besoin de se voir et d'échanger de façon large sur le territoire. Tout l'enjeu est de maintenir sur le long terme de telles dynamiques. Pour cela, il convient :

- de veiller à organiser des temps de rencontre avec du contenu, garantissant aux participants qu'ils en ressortiront avec une information intéressante (données d'observation, mise au point stratégique, etc...)
- que ces temps ne soient pas rébarbatifs avec des acteurs qui croulent déjà sous les réunions... dans ce cadre si les réunions PLH ont la réputation d'être des temps agréables, dynamiques et à valeur ajoutée, la participation ne s'essoufflera pas
- de prendre en compte qu'il y a d'autres formats que la réunion "physique" pour maintenir un partenariat efficace : visio conférence, plateforme d'échanges avec vidéos ou podcasts, enquêtes régulières (type Klaxoon tel que pratique lors du séminaire), etc...

## 2- Comment articuler PLH et documents d'urbanisme ?

- Quels outils, axes d'intervention à intégrer en priorité dans tous les documents ?
  - Quels besoins de formation ? De communication ?
  - L'articulation des calendriers d'élaboration permet-il d'être concrètement efficace ?
  - Peut-on envisager un système de contractualisation territorial innovant ? Entre quels acteurs ? Sur tous les sujets ?
- 

Le **calendrier** favorable aux démarches est mis en avant lors des échanges.

Un calendrier favorable se dessine visiblement. Même si tous les secteurs de la CAPB ne sont pas en phase de PLU-I. L'enjeu soulevé lors de l'atelier porte clairement sur l'opérationnalité du PLH. Le PLU-I est "l'arme fatal" dans la mise en œuvre. Mais l'enjeu est de ne pas perdre de temps. D'où la suggestion de contractualisation d'objectifs territorialisés et thématiques à mettre en œuvre rapidement dans le cadre du PLH exécutoire pour mobiliser et rendre effectifs les actions sans attendre.

Le territoire nécessite de **poser des axes clairs** afin que les partenaires puissent se positionner aisément. C'est la logique de ce PLH.

Le **fort besoin d'opérationnalité** est largement confirmé par les échanges et les post-it. Qui demande aussi un accompagnement et une pédagogie pour que la déclinaison des objectifs du PLH ne relèvent pas d'un seul exercice technique et mathématique.

Il s'agit de bien prendre en compte le "sens" du PLH dans la mise en œuvre des outils afin d'éviter que le résultat des objectifs ne soit une compilation d'opérations immobilières réalisées au fil des opportunités. Une contextualisation et une inscription dans la stratégie du PLH est attendue.

### 3- Comment adapter le PLH en continu aux besoins d'innovations et aux évolutions des besoins ?

- Comment suivre les innovations nationales (voire internationales) de façon satisfaisante ? Même quand on a des moyens d'ingénierie limitée ? quelles attentes vis-à-vis de la CAPB ?
  - La capitalisation des expériences menées sur le territoire de la CAPB, comment faire ? Même les échecs ?
  - Se positionner comme un territoire laboratoire propice aux expérimentations ? Face aux tendances à l'œuvre, se dire qu'on n'a rien à perdre ? « Tout le monde disait que c'était impossible jusqu'à ce qu'un fou le fasse » ...
  - Créer un club national des territoires à forte tension ?
- 

Les sujets d'innovation ne manquent pas. Sur la plus grande EPCI de France en nombre de communes, il y a forcément besoin d'innovation, qui plus est dans un contexte riche et varié en matière de situations d'habitat. Un volet innovation à travers des appels à projet ou expérimentations sera à développer dans le PLH.

Le juste milieu entre prescription, adaptation, modulation, efficacité et exigence claire est à trouver... dans tous les cas, une posture floue ne peut que nuire!



**Sondage » klaxon »**

*Il est proposé à tous les participants de faire un choix de hiérarchisation des questions proposées, en fonction de l'acuité ressentie de l'enjeu :*

Questions	Catégorie	hiérarchisation	Commentaires sur les principales questions hiérarchisées
Quelles nouvelles formes d'habitat (intermédiaire, participatif, intergénérationnel, colocation...) pour mieux répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain?	Production	31	Dans le cadre du PLH, il s'agira sans doute de mener des groupes de travail, développer des appels à projets et/ou lancer des concours pour capitaliser et expérimenter et ainsi conduire une politique de l'habitat innovante.
Comment accompagner la réhabilitation du parc vacant en milieu rural ?	Parc existant	30	Enjeu fort en lien avec le "nouvel équilibre" qui constitue un des fondamentaux de ce PLH. Il s'agit ainsi de mettre en oeuvre un modèle de développement de l'offre avant tout basé sur la mobilisation de l'existant. Ce qui implique que le PLH institue des mesures financières, d'ingénierie, de mobilisation de procédures, etc... permettant de favoriser les réponses à cette question.
Comment articuler PLH et documents d'urbanisme ?	Gouvernance et pilotage	26	Le calendrier d'élaboration de différentes procédures (SCoT, PLH, PLU-I dans certains secteurs) permet d'offrir une fenêtre de tir importante pour bien coordonner la stratégie globale et la rendre opérationnelle. A court terme, dans le cadre du PLH, des étapes de contractualisation d'objectifs sectorisés et partenariaux peuvent être envisagés. Dans un contexte de forte pression, l'urgence de rendre effectifs les objectifs du PLH est centrale.
Comment développer une offre nouvelle financièrement abordable pour les locataires du parc social et les jeunes accédants à la propriété, là où le marché est tendu?	Production	25	Question essentielle de ce PLH qui nécessite de mobiliser l'ensemble de la chaîne de production du logement : de la mobilisation foncière jusqu'à la commercialisation. L'enjeu est "tout azimuts". Le PLH s'en empare de façon prioritaire en recherchant à bien prendre en compte l'expérience acquise en la matière, en particulier sur ce qui n'a pas fonctionné ou ne fonctionne plus, et en s'appuyant sur de nouvelles opportunités (BRS par exemple). Le besoin est de sans cesse se réinventer sur ce sujet, tout en ayant conscience que des actions engagées précédemment ont un impact un peu plus tard.
Comment s'organiser pour amplifier la rénovation énergétique de tous les logements ?	Parc existant	25	Question qui interroge aussi l'urgence climatique. Une nouvelle grille de lecture de la valeur des biens immobiliser s'impose de plus en plus, en mettant en exergue la qualité du logement en matière de coût énergétique, d'aération et de ventilation naturelle (qualité de conception). Un enjeu pour ne pas créer des "mal-logés climatiques" émerge de plus en plus. Il s'agit d'être proactif dans le cadre de ce PLH.
Comment améliorer l'accès des plus démunis au logement sur l'ensemble du Pays Basque ?	Besoins spécifiques	22	Volet "très social" de l'accessibilité des ménages au marché immobilier local, l'enjeu est de trouver des réponses pour els plus fragiles d'entre nous. Dans le cadre du PLH cela peut se traduire par des actions en matière de production de logements accessibles, mais aussi de partenariats et de peuplement. Une approche transversale et en termes d'itinéraire résidentiel est à développer pour les plus précaires, afin de sortir d'une logique exclusive et très spécialisée.
Quelles conditions de mise en oeuvre de petites opérations de logements sociaux (locatives et en accession), sur mesure, bien intégrées dans les bourgs?	Production	21	Question très liée à la question hiérarchisée en deuxième position. Toujours dans une logique de nouvel équilibre et de modèle de développement respectant l'intégration dans l'existant. Mais avec un volet "social" prenant en compte la réalité de besoins en la matière y compris en dehors du littoral.
Comment optimiser les potentiels foncier?	Foncier	17	"Tir groupé" des questions sur le foncier. L'enjeu s'impose de façon transversale. La mise en oeuvre d'un "choc de la politique foncière communautaire" semble être la condition de réussite de base pour répondre à l'ensemble des questions. C'est le carburant du PLH. Les outils et la technicité existent. La question se pose presque plutôt, au quotidien, en termes de communication, de négociation et de cohérence des actions. Le PLH devra s'attacher à faire progresser le territoire en particulier sur ces trois enjeux.
Comment capter, anticiper les mutations foncières pour le développement d'une offre en logement	Foncier	17	
Comment associer les acteurs du foncier, les propriétaires fonciers dans une démarche stratégique? d'animation du PLH?	Foncier	17	
Comment permettre un meilleur accès au foncier aux acteurs, y compris ceux du locatif et de l'accession aidée?	Foncier	16	

Questions	Catégorie	hiérarchisation
Entre maintien à domicile et EHPAD, quels nouveaux modes d'habitat développer sur le pays basque ?	Besoins spécifiques	15
Comment garantir aux jeunes (étudiants et en insertion), la possibilité de réaliser leur parcours professionnel sereinement sur la CAPB ?	Besoins spécifiques	14
Le logement d'urgence : quelles solutions dans l'urbain ? dans le rural ?	Besoins spécifiques	11
Quelles actions mettre en oeuvre pour prendre en compte de façon efficace et efficiente tous les types de handicaps dans le PLH ? (Mobilité réduite, handicaps sensoriels, handicaps comportementaux, ...)	Besoins spécifiques	10
Faut-il évoluer vers une approche différente de la mixité en lien avec les évolutions législatives (Loi ELAN)?	Foncier	9
Comment suivre et évaluer le PLH concrètement ? En tenant compte de notre temps, de nos réunions, de notre épuisement...	Gouvernance et pilotage	8
Comment adapter le PLH en continu aux besoins d'innovations et aux évolutions des besoins ?	Gouvernance et pilotage	8
Comment s'organiser pour mieux repérer et traiter les situations d'habitat indigne / de mal logement ?	Parc existant	6
Quelles solutions pour l'accueil et l'hébergement des saisonniers venant de l'extérieur ?	Besoins spécifiques	4
Comment développer une offre d'habitat adapté/ de terrains familiaux pour répondre aux besoins des gens du voyages sédentaires ?	Besoins spécifiques	1
Les 21 idées sont prioritaires...		0

**Précisions apportées par Katia EMERAND Directrice générale adjointe Aménagement & habitat**

L'agglomération travaille actuellement à la précision de la notion d'intérêt communautaire, qui lui permettrait d'intervenir dans le cadre des projets sur certains secteurs, y compris pour des réserves foncières.

Le PLH, qui est articulé avec les travaux et actions « mobilités » et « climat (PCAE) », sera désormais finalisé dans un calendrier resserré puisqu'il est prévu un 1<sup>er</sup> arrêt du document au Conseil communautaire de décembre.

**Conclusion de la journée par M. Paul BAUDRY, Vice-Président de la CA du Pays Basque en charge de l'Habitat et de la Politique de la Ville, et Maire de Bassussarry**

Un remerciement pour la qualité des échanges, de l'accueil et des contributions des acteurs.

Le Vice-président exprime le fait qu'il a appris beaucoup lors de cette journée et plus généralement des rencontres organisées dans le cadre du PLH

Cette rencontre aura été très enrichissante pour le PLH dont il convient maintenant de finaliser les objectifs, orientations et actions.