



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communauté-paysbasque.fr

PLH Pays Basque

Séminaire du 13 décembre 2018 à Mouguerre

Compte rendu de l'atelier 1 :

Acheter un logement neuf au Pays Basque

Restitution du « mur des enjeux du diagnostic sur le thème de l'atelier » :

QUESTION 1 : Ce thème, dans le cadre de ce PLH, revêt-il la même importance selon le territoire : littoral, rétro-littoral ou Pays Basque intérieur ?

Résultat des votes et des premiers arguments :

| | Vote/ Importance | Explications apportées |
|------------------------------|------------------|--|
| Littoral | 50 | C'est là où il y a l'ensemble des aménités qui doivent permettre de répondre à la demande en logement C'est aussi là où les prix sont les plus inaccessibles |
| Rétro-littoral | 27 | C'est là où les conditions de montage des opérations immobilières sont les plus adaptées pour répondre au cœur de la demande du territoire (classe intermédiaire, moyenne, populaire, ...) Problématique de transports et d'équipements |
| Pays Basque intérieur | 31 | Souffre d'une méconnaissance des réalités économiques et des besoins réels en logement neuf Problématique de l'éloignement et d'un marché confidentiel où l'on a des difficultés à trouver du logement neuf |

QUESTION 2 : Selon les territoires, quels enjeux se posent en termes d'atouts et de faiblesses à prendre en compte dans ce PLH ?



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

| | Enjeux soulevés post-it |
|------------------------------|--|
| Littoral | <p>Atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements et les conditions nécessaires pour répondre à la demande en logement - Des capacités importantes pour « générer de la vie en ville », intégrer de nouvelles « intensités » - Dynamismes et attraits pour « habiter » – adresse forte dans l'esprit des arrivants, proximité de l'océan - Une offre forte d'emplois et d'activités économiques, propices au développement de l'habitat - Une qualité de vie appréciée et recherchée - Des opérations d'aménagement organisées et structurées <p>Contraintes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un manque de foncier, un foncier de plus en plus cher - Le risque de perdre l'attrait du littoral par trop de densité - Des tensions sur les maisons existantes (transformation, accueil de collectifs) - Des prix élevés qui ne permettent plus de répondre aux ménages locaux - Déséquilibre entre l'offre proposée et la capacité financière de la demande locale = concurrence des personnes extérieures qui ont les budgets malgré les hausses de prix - Des temps plus longs dans le montage des opérations - Des freins et des réticences dans l'obtention de nouveaux projets - Un besoin de foncier en opération d'aménagement public plus important - Un engagement du territoire dans une réelle politique de l'habitat |
| Rétro-littoral | <p>Atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des prix adaptés - Des fonciers encore accessibles - Des conditions de projets qui permettent de répondre à la demande intermédiaire / classe moyenne - Un cadre de vie préservé, - Une qualité de l'offre résidentielle (maison) - Un territoire encore protégé, naturel et paysagé, à taille humaine - Proximité des bassins d'emplois principaux <p>Contraintes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des difficultés à suivre les constructions dans le financement des équipements - Pression démographique croissante (capacité à gérer en face) - Des freins et des réticences dans l'obtention de nouveaux projets - Axes, mobilités qui commencent à saturer - Offre limitée en transports en commun |
| Pays Basque intérieur | <p>Atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un foncier disponible et très accessible en prix - Des centralités, polarités urbaines et économiques, qui présentent des atouts (services, commerces, vie en ville) - Des opportunités pour le développement de logements neufs (à mieux communiquer et identifier) |



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- Des possibilités pour des jeunes à s'installer et à créer leur propre emploi (facilité à trouver un logement et des locaux)- Un cadre de vie préservé- Vivre à la campagne tout en étant proche de la ville- Des logements anciens accessibles et nombreux, pouvant répondre aux besoins- Offre en logement neuf à prix abordable et accessible Contraintes : <ul style="list-style-type: none">- Perte de dynamisme économique et d'emplois- Eloignement et faiblesse des transports (intra-territoire, et entre les territoires) |
|--|---|

QUESTION 3 : Partagez-vous la hiérarchisation proposées ainsi que les enjeux ?

Débats

L'ensemble du territoire du Pays Basque doit faire face à des difficultés. Celles-ci sont de natures différentes entre les 3 grands sous-ensembles territoriaux :

- **Le Littoral** est le principal marché du territoire. Par ses atouts, son attractivité, ses qualités, il doit se maintenir dans une dynamique de construction importante. C'est là où l'ensemble des composantes sont réunies pour pouvoir faire de la « densité ».

Il est confronté à 3 difficultés : les prix, les recours et les blocages sur les nouveaux projets en collectif ainsi que l'accès au foncier.

Il présente des limites : sa capacité à compenser les objectifs de mixité à l'échelle d'une opération (péréquation de plus en plus difficile entre l'accession libre et le locatif social) et le besoin de plus de foncier issu de grands projets en aménagement public.

C'est un territoire qui s'est structuré et qui s'est doté des meilleurs atouts = cela fait sa force mais également sa faiblesse.

Demain, il faut pouvoir poursuivre cette structuration tout en intégrant les évolutions (transports, emplois, nouveaux habitants, intensité urbaine, ...), anticiper sur les mutations urbaines et diffuses à venir.

Parmi ces évolutions, il y a les changements observés dans l'approche et l'attachement patrimonial des propriétaires à leurs biens, qui désormais, sous la pression des prix, peuvent accepter la vente de leur maison pour l'accueil d'opérations de démolition – reconstruction en collectif.

► **Le PLH doit être cette politique structurante à l'échelle du territoire, elle doit apporter les engagements et les volontés pour continuer à répondre aux besoins en logement neuf, permettre à de nouvelles opérations publiques de se développer, d'anticiper sur les mutations foncières à venir.**

La question de la mixité et de la programmation doit être réfléchi à des échelles plus larges, de quartier, de ville, de territoire, et non pas uniquement à la parcelle



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

- **Le rétro-littoral** est celui au final où les conditions économiques des opérations (prix du foncier, prix de sortie, montage, ...) permettent le mieux de répondre à la demande du territoire.

Pour autant, il ne peut être uniquement résumé à un attrait lié au prix et au foncier plus disponible.

Il est confronté à 3 difficultés : financer les équipements qui permettent d'accueillir et d'accompagner l'apport important de population, proposer une offre plus complète en transports en commun afin de limiter les déplacements pendulaires, disposer d'une offre économique (et d'emplois) plus large et complète.

Il présente de fait des limites en capacité d'absorption des nouvelles constructions, aussi il ne pourra pas compenser le Littoral.

► **Le PLH ne doit pas être que quantitatif et technique mais doit être un projet / une vision politique à l'échelle du territoire, intégrant les questions de besoins en logement mais également de qualité de vie, d'environnement, de capacités d'accueil, ... d'équilibre entre le développement de l'habitat, des transports et de l'emploi.**

Le PLH doit également être le support à une réflexion de développement des nouvelles possibilités de mixité et de diversité de l'habitat, d'anticipation et de mobilisation du foncier en amont de nouvelles opérations publiques d'aménagement. Il doit participer au maintien et à la production de foncier à prix abordables (dont l'Organisme Foncier Solidaire – OFS).

- **L'intérieur du Pays Basque** arrive ainsi en 2^{ème} position dans les territoires à enjeu selon les participants. Il présente a priori moins d'attraits et d'atouts, mais pour autant, il ressort des échanges et débats qu'il a un rôle significatif dans le bon fonctionnement global du Pays Basque sur les questions d'habitat.

Par les reports observés, les distances acceptées par certains ménages dans leur choix de s'implanter toujours plus loin dans les terres, ... ce territoire doit maintenir une capacité d'offre en logements neufs.

Il est confronté à 3 difficultés : le prix nécessaire à la construction d'un programme neuf en VEFA qui amène des prix de sortie parfois trop élevés, la faible présence des acteurs privés et publics de la construction, l'absence d'information partagée sur les polarités urbaines et économiques qui présentent un marché (petit mais existant).

Il présente des limites : des volumes faibles en constructions neuves qui ne permettent pas au coup par coup d'envisager un positionnement tenable dans le temps.

L'absence d'une politique globale de programmation à l'échelle du territoire.

► **Le PLH est un enjeu également pour l'intérieur du Pays Basque. Il doit intégrer les difficultés rencontrées qui sont également importantes mais de natures différentes, et qui portent principalement sur le maintien de l'attrait de l'habitat existant tout en apportant des possibilités nouvelles en logement neuf.**

La problématique des centres anciens est présente sur l'ensemble du territoire ; le PLH ne doit pas être uniquement la politique du logement neuf.