



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 2 : habiter en centre ancien

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 ?

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

Résultat des votes et des premiers arguments :

| | Vote /importance | Enjeux soulevés post-it |
|--------------------------------|------------------|---|
| Ensemble du Pays Basque | | <p>Contraintes / menaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offre commerciale en périphérie, avec parking - Attrait culturel pour la maison individuelle, à la différence des voisins ibériques - Problème d'accessibilité des logements - Coûts des réhabilitations - L'application des normes du neuf à l'ancien est-elle absolument indispensable ? <p>Atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permet l'entretien et la conservation du patrimoine x4 - Redynamise les centres bourgs x3 - Permet d'économiser le foncier x 3, de préserver les espaces naturels x 2, de densifier - Amène de la population - Valorise le patrimoine et les identités. Contribue aux ressources touristiques - Produit du lien social - Interagit avec le développement des services et des commerces <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la division de grandes maisons en plusieurs logements |



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

| | | |
|-----------------------|-----|--|
| Littoral | N.R | <p>Contraintes / menaces :</p> <ul style="list-style-type: none">- Saturation de la demande- Pas d'ascenseur, pas de stationnement- Problèmes de déplacements par manque d'infrastructures, moindre compétitivité de l'ancien par rapport au « récent »- Complexité du réinvestissement urbain (cout x5, technique)- Gentrification- Prix des logements- Forte concurrence avec les résidences secondaires et locations saisonnières/temporaires <p>Atouts :</p> <ul style="list-style-type: none">- Accessibilité, bassin d'emplois <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Réhabiliter les logements dégradés via des outils incitatifs, et par acquisition/amélioration publique pour développer l'offre en logements locatifs à loyer modéré- Mobiliser les résidences secondaires- Repenser les transports |
| Rétro-littoral | | <p>Contraintes, menaces :</p> <ul style="list-style-type: none">- La proximité du littoral tire les prix vers le haut <p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none">- Attachement aux villages- Globalement une offre économique existante (présence et proximité de l'emploi)- Mobilisation des élus <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Nouveaux modèles d'habitat (OFS, regroupement de logements pour personnes âgées, ...)- Faire converger les politiques publiques- Anticiper la question foncière pour les prochaines générations |
| Pays Basque intérieur | | <p>Contraintes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Bâti vacant et inoccupé très important- Problème de la centralité : le bâti disponible n'est pas situé dans le bourg- Non correspondance entre le bâti disponible et les besoins d'aujourd'hui (taille, espaces verts, lumière, ...)- Difficultés techniques et lourdeur financière de division des grandes maisons familiales en appartements / complexité du réinvestissement urbain (coût, technique, ...)- La vacance et la dégradation entraînent une dévalorisation du bourg et un mal vivre des occupants- Eloignement par rapport au littoral- Déprise démographique- Offre de service en déclin- Eloignement des bassins d'emploi : « nous sommes le territoire de jeu des citadins pour des loisirs et courts séjours » |



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Atouts :</p> <ul style="list-style-type: none">- Volonté des jeunes de vivre au village- Redynamisation des centres- Garde la vie à l'intérieur du Pays Basque- Désengorge la côte- Les équipements et services sont déjà présents et renforcés,- Présence également des réseaux- Sociabilité, vie de village <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Réhabiliter les logements dégradés sous l'impulsion de la puissance publique- Rapprocher les missions et services publics des habitants- Créer une offre locative adaptée aux capacités financières des ménages- Créer des logements collectifs répondant aux attentes au-delà des habitants de grande proximité- Proposer une offre innovante et « inique » mais répartie sur de nombreux centres bourgs- Créer un modèle économique (expérimentation reproductible)- Développer les transports en commun- Renforcer la mobilité pour les déplacements vers le littoral- Dynamiser l'économie pour revitaliser les centres bourgs- Se doter d'un projet d'ensemble, pas sectoriel, pour amplifier l'attractivité des centres bourgs- Moderniser l'offre des centres bourgs, avec une aide de l'EPFL, de la CA et l'appui des bailleurs sociaux- Expérimentation FENICS, télétravail,- Arrêter de concentrer le travail sur la côte et développer les transports en commun |
|--|--|---|

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

Débats :

Enjeux

L'attractivité des centres-anciens concerne toute l'agglomération Pays Basque, mais avec plus de prégnance dans le Pays Basque Intérieur, où l'on constate presque partout une certaine tendance à l'installation des familles en extension urbaine, en particulier dans les communes proches des polarités de l'intérieur, au détriment des centres anciens. Ces derniers ont ainsi tendance à se dépeupler, y compris sur les territoires à la démographie dynamique, et à concentrer les logements vacants puis dégradés.

En outre, cela nuit au dynamisme général des territoires, dans toutes ses dimensions :

- Lien social : les centres anciens restent les espaces privilégiés de la sociabilité, des rencontres, de la solidarité notamment intergénérationnelle, bref du « vivre ensemble » ;



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

- Commercial (rentabilité insuffisante compte tenu du peuplement) ;
- En termes de services à la population, qui nécessite une certaine fréquentation pour assurer un minimum de rentabilité ;
- Image : à terme, la présence de bâti vacant et dégradé, la baisse des commerces et des services, sont de nature à nuire à l'image de ces centralités, alors qu'elles ont au contraire vocation à jouer un rôle de vitrine du territoire, motrice de son dynamisme.

Sur la zone la plus tendue du territoire à attractivité naturellement forte, notamment dans le centre ancien de Bayonne, on note également un enjeu de réhabilitation lourde – voire de restructuration -d'immeubles dégradés, pour proposer une offre de qualité et compétitive par rapport aux logements périphériques plus spacieux.

Les contraintes / faiblesses et risques actuels des centres anciens

- Les logements actuellement vacants et dégradés sont souvent d'anciennes maisons familiales avec de gros volumes, difficiles à réhabiliter et à restructurer pour les transformer en logements collectifs fonctionnels et avec espaces extérieurs, mieux adaptés à l'évolution des besoins des ménages.

En outre se pose la question du stationnement, les ménages étant « encore plus » véhiculés dans le Pays Basque intérieur.

Par ailleurs, certains sont encore en partie occupés par des ménages âgés, couple ou personne seule.

- On constate dans le Pays Basque intérieur, et en particulier dans ses centres-anciens qui pourtant s'y prêtent bien, une faiblesse relative de l'offre locative, privé et sociale, malgré la présence de logements communaux, de fait occupés.

Ainsi, ces territoires et, y compris leurs centres anciens, offrent peu d'alternatives à l'accession à la propriété, ce qui limite les possibilités de parcours résidentiels en particulier des jeunes actifs et des personnes âgées souhaitant se rapprocher des services.

- Il serait également possible de développer une offre adaptée à la demande potentielle en construisant dans les dents creuses : mais les élus constatent une vision très restrictive de la notion « d'espace déjà urbanisé » de la part des services de l'Etat, qui refusent, au nom de la lutte contre l'étalement urbain, des permis de construire sur des parcelles pourtant attenantes au bourg.

- Le développement en périphérie de lotissements, et par ailleurs de l'offre commerciale, qui affaiblissent les centres-bourgs, et les rendent moins attractifs pour la population.

- Nonobstant des opérations plus ou moins ponctuelles, il est parfois difficile de faire venir les bailleurs sociaux pour des opérations de réhabilitation d'immeubles dégradés.

- L'éloignement du littoral et de sa polarité en termes d'emplois.



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Les atouts des centres anciens

- La présence d'équipements, de services et de commerces, qui fonctionnent en interaction avec la population, à préserver ou amplifier ;
- Un tissu associatif fort, qui renforce le lien social ;
- Plus généralement, la vie villageoise et sa sociabilité ;
- La volonté de beaucoup de jeunes de rester au village ... mais d'avoir un logement autonome ;
- La volonté de certaines personnes âgées de quitter leur grande maison individuelle pour des logements proches des commerces et services ;
- Le bâti vacant est également du bâti disponible, permettant de développer l'offre sans consommation foncière, sous réserve de sa possible adaptation aux modes actuels d'habiter ;
- Ainsi la réhabilitation du bâti contribue à la valorisation du patrimoine, des identités locales et renforce les ressources touristiques.

Les propositions

► **Le PLH** doit se pencher sur les questions :

- de la réhabilitation / adaptation des grosses bâtisses dégradées et vacantes ou sous occupées. Il faudra sans doute innover dans ce domaine, notamment sur les questions de cohabitation intergénérationnelle (mode d'habitat) et sur les partenariats opérationnels nécessaires.

L'utilisation du foncier solidaire à des fins de réhabilitations, outil actuellement travaillé par l'EPFL, est une des pistes à approfondir, de même que le développement d'un partenariat avec les bailleurs sociaux.

- de construction dans les dents creuses, ce qui peut nécessiter des petites opérations d'aménagement et donc des actions de maîtrise foncière : « préempter voire exproprier à des fins d'intérêt général, ce ne sont pas des gros mots ! ».

A ces fins, une plus grande maîtrise publique des opérations de réhabilitation et de construction, en appui des communes pourrait être utile : réalisation de schémas directeurs (ou plans guide) des centres anciens ayant vocation à donner le cadre d'un projet urbain global, à programmer finement (à la parcelle) l'ensemble des actions de redynamisation (aménagement urbain, habitat, équipements, parkings, espaces verts...).

- de soutien à la création de zones d'activités et artisanales, pour permettre le développement économique du Pays Basque Intérieur ;
- de développement de l'offre en transports en commun, pour faciliter les installations de populations qui ne travaillent pas forcément sur le territoire mais dans les polarités urbaines.