



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 3 :

Le logement locatif social

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

QUESTION 1 : Ce thème, dans la 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
Littoral	66	<p>Contraintes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indisponibilité - rareté du foncier - Coût du foncier dans les opérations - Impact de ce coût du foncier sur les loyers - Saturation du réseau viaire - Forte concentration de l'offre sur le littoral - Concentration des populations en difficulté sur un même quartier - Pression de la demande - Vieillesse de la population - Difficultés de logements pour les jeunes - Développement des résidences secondaires + Airbnb - Difficulté de loger les saisonniers - <p>Atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proximité des équipements et des services - Proximité des emplois, attractivité économique - Offre de transports - Forte demande - Construction neuve en progression - Qualité des opérations de logements sociaux (énergétique, logements...)



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Rétro-littoral	51	Contraintes : <ul style="list-style-type: none">- Augmentation du coût du foncier- Infrastructures de transports en commun insuffisantes- Circulation automobile importante, mouvements pendulaires vers le littoral- Nombre limité de logements par opération- Peu de possibilités de développer du collectif Atouts : <ul style="list-style-type: none">- Foncier encore mobilisable- Contraintes règlementaires moins importantes- Potentiel de développement de l'offre locative sociale- Relative proximité et accès aux pôles d'emplois- Qualité de vie
Pays Basque intérieur	40	Contraintes : <ul style="list-style-type: none">- Eloignement des zones d'emplois- Logements vacants à rénover + coût des rénovations- Difficulté à équilibrer les opérations de logements- Isolement- Manque d'infrastructures- Problèmes de succession- Absence d'enseignement supérieur, manque d'activités culturelles... peu attractif pour les jeunes Atouts : <ul style="list-style-type: none">- Qualité de vie et du cadre de vie- Profiter du mouvement de retour à la nature et de la volonté de s'installer en territoire rural- Volonté des élus- Souhait de revitalisation des centres bourgs (logements vacants...)- Rôle attendu du parc conventionné- Foncier disponible et abordable

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

Débats

L'approche opérationnelle du PLH

Le partenariat avec les organismes HLM doit permettre de varier les produits et les typologies de logements. Il doit faciliter la mise en œuvre des projets en prenant en compte le plus tôt possible la réalité du terrain et plus globalement le contexte local. Il doit enfin permettre de s'accorder sur les volumes produits et la quantité de logements sociaux souhaitée.

Le partenariat avec l'EPF doit permettre de faciliter la mobilisation du foncier sur des opérations envisagées par les élus. Il est nécessaire de faire, dès que l'opportunité se présente, des réserves foncières (ZAD), même si la commune n'a pas de besoin immédiat en logements.



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Les montages et modalités de production du logement social ont été évoqués : Bail Réel Solidaire, Bail à réhabilitation, VEFA, Construction par l'organisme. Un rappel de l'équilibre financier des opérateurs publics a été fait, avec en moyenne pour chaque projet : 80% d'emprunt, remboursé à partir des loyers, 10% de fonds propres et 10% d'aides (agglomération...). La vente HLM fait partie des possibilités de parcours résidentiels ascendants. De nouveaux outils, modalités opérationnelles sont à promouvoir, en lien avec les opérateurs, collectivités locales..., prenant en compte les échelles des projets, par exemple pour faciliter de petites opérations sur mesure.

L'aménagement du territoire

Il y a un enjeu de mise en chantier de toutes les démarches (le Plan de Déplacement Urbain, le SCOT, le PLH) avec une cohérence des objectifs. Une approche en termes de bassins de vie est plébiscitée. Il y a une réflexion conjointe à mener entre le développement de petits programmes de logements, l'offre de commerces, le développement de pôles de santé, de loisirs...

La réduction des consommations de terres agricoles doit permettre de promouvoir une stratégie de revitalisation des centres bourgs. Le Conseil régional étudie la possibilité de soutenir financièrement les opérations de petite taille en milieu rural. La sauvegarde des maisons à caractère patrimonial peut passer par des projets de réhabilitation intégrant du logement social. L'office départemental a reconverti d'anciens presbytères et conventionné des logements communaux (via bail à réhabilitation). Le changement de destination des habitations agricoles vacantes est rendu difficile par la SAFER, qui s'y oppose généralement.

Il y a une volonté de sanctuariser certains espaces agricoles, utiles pour produire des denrées alimentaires pour la population nouvelle (développement de circuits courts).

La maîtrise publique du développement de l'offre

Les participants estiment nécessaire de reprendre la main sur la production de logements, en maîtrisant davantage la proportion public / privé. Il s'agit de s'accorder dans le PLH sur des grands principes qui pourront être déclinés ensuite localement, selon le contexte. Des règles d'urbanisme favorisant la mixité sociale doivent être développées. Les OAP sur des secteurs mutables sont plébiscitées, afin de donner des indications programmatiques sur des secteurs mutables.

La maîtrise des attributions

Les remarques des communes sur le manque de concertation avec les réservataires, notamment la préfecture, mais aussi Action Logement, démontrent la nécessité pour les communes et les partenaires de s'impliquer dans les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.

Il y a un enjeu de priorité à donner, à critère égal, à des ménages souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail.