



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 4 :

Habiter autrement au Pays Basque

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
ENSEMBLE DU PAYS BASQUE		<p>Contraintes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des constructions mono-typées qui ne répondent plus aux modes de vie actuels - Un manque de réflexion sur les espaces publics, peu d'appropriation des habitants, manque de lien - Des freins de l'Etat et des contraintes juridiques dans le développement d'une offre « différente » et innovante - Manque d'implication publique dans l'aménagement urbain opérationnel - Absence de politique foncière communautaire et de moyens financiers, permettant d'atteindre les objectifs de production et de favoriser l'innovation - Frein des mentalités (notamment des élus) - Des habitants à qui l'on ne permet pas une appropriation du logement - Coûts des travaux élevés - Des ménages qui souhaitent encore devenir propriétaires de leur maison individuelle <p>Atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des nouveaux modes d'habiter qui se développent sur le territoire = des besoins qu'il faut accompagner - Envie de créer du lien social sur les territoires



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

		<ul style="list-style-type: none">- Un patrimoine qu'il faut réhabiliter et qui peut servir d'expérimentation- Des expériences en cours sur l'implication des habitants dans la construction de leur logement, qu'il faut développer- De nouveaux outils (OFS) <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Accompagner la division de grandes maisons en plusieurs petits logements, accessibles pour les ménages locaux- Favoriser l'intergénérationnel, l'habitat regroupé pour personnes âgées- Il faut réguler les prix de location et de vente- Trouver de nouveaux outils juridiques permettant des modes d'occupation innovants- Développer l'auto-réhabilitation encadrée, la colocation,- Recenser les initiatives citoyennes, les suivre et leur permettre d'aboutir- Développer l'urbanisme transitoire- Nécessité de corrélérer l'habitat avec le développement économique, la mobilité- Reconquérir les zones de partage, réapprendre à cohabiter- Oser la mixité sociale dans une même unité foncière- Favoriser les constructions et réhabilitations avec les matériaux biosourcés, l'habitat passif, etc...
Littoral	54	<p>Contraintes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Saturation de la demande- Rareté du foncier et absence de réserves foncières pour développer de nouveaux produits- Coût du logement- Parc vacant peu important- Densification, saturation des espaces de vies <p>Atouts :</p> <ul style="list-style-type: none">- Accessibilité, bassin d'emploi- Une demande variée, aux besoins multiples : possibilité de faire de l'intergénérationnel- Présence d'un EPFL qui devrait être davantage sollicité et mobilisé <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Mobiliser les résidences secondaires- Créer une mixité des usages, des services- Loi ELAN qui offre la possibilité de sous-location aux locataires HLM et favoriser l'habitat partagé- Travailler sur l'habitat modulable qui tienne compte des parcours de vie



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Rétro-littoral	44	Pas de commentaires
Pays Basque intérieur	41	<p>Contraintes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Développer une offre d'habitat dès lors qu'il existe un pôle économique, des services, une desserte en TC- Un manque global d'offres de services, d'emplois qui ne permet pas le développement d'une offre de logements- Un manque de mixité sociale et urbaine (propriétaire, maison individuelle...)- Un marché immobilier et foncier qui reste élevé pour les habitants <p>Atouts :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un parc inoccupé important = potentiel pour les nouveaux projets- Des demandes d'habiter différentes, qui augmentent- Des initiatives qui se développent et qu'il faudrait encourager <p>Propositions : Réfléchir aux échelles des bassins de vie pour plus de cohérence par rapport aux besoins des ménages</p>

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

Débats

« Habiter autrement », de quoi parle-t-on ?

La notion « autrement » pose la question de savoir d'où nous partons et pour aller où ?

Les habitats émergents reflètent-ils de nouvelles aspirations et façons de vivre ensemble ? Que se passe-t-il derrière ces nouvelles pratiques ? Comment concilier ces différentes aspirations ?

Pourquoi vouloir habiter autrement ?

Les participants évoquent la volonté de trouver une solution qui réponde à des attentes et de nouveaux besoins non-assouvis.

Le cloisonnement actuel de notre environnement, la perte de la qualité des espaces publics ou espaces de rencontre génèrent un mal-être chez les individus qui sont en recherche de sociabilisation.

Habiter autrement, c'est réfléchir à la problématique du développement excessif de l'offres de logements sur le littoral, qui ne répond pour autant pas aux besoins des ménages locaux, et du déclin observé dans le Pays Basque intérieur.



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Habiter autrement : vers de nouvelles formes d'habitat

Les participants mettent en avant qu'à ce jour, l'offre nouvelle sur le territoire reste relativement « mono-typée » sans tenir compte des modes de vie qui évoluent.

Certains participants évoquent la nécessité de redonner une « âme » au logement. Cela passe notamment par la réappropriation des lieux de vie, l'implication des habitants et la responsabilisation dans l'occupation.

Le milieu de la promotion immobilière s'interroge depuis quelques années déjà sur les notions de « vivre ensemble ». Cela se traduit par la création de nouveaux concepts, tel que les « volumes capables » : logement neuf vendu inachevé, dont l'aménagement intérieur reste à la charge de l'acquéreur. Parmi les avantages, le coût inférieur au prix du marché local et qui s'adapte aux besoins de chacun à la fois dans l'organisation intérieure comme dans l'avancement des travaux d'aménagement.

Un participant évoque les développements actuels de « pré industrialisation » de l'habitat, qui se traduit par l'assemblage de modules. Le coût final du logement est directement impacté à la baisse et le délai de construction particulièrement réduit.

Face à ces nouveaux besoins en logements, ces nouvelles attentes de la part des ménages, les opérateurs, quels qu'ils soient, se réinterrogent sur le « management de projet » : comment programmer différemment ? Comment mieux vivre ensemble ? Quels impacts et répercussions sur la gestion des charges ?

La tendance actuelle est de définir une programmation qui tienne compte des usages du logement à termes.

De fait, cela questionne l'évolutivité d'un projet, pour qu'il puisse s'adapter aux parcours résidentiels du ménage mais également à son parcours de vie.

L'occupation temporaire, éphémère est également évoquée. La problématique des saisonniers, des intérimaires, etc. est importante au Pays Basque et soulève la question de l'occupation temporaire de patrimoine inoccupé actuellement (hangars, logements vacants, etc). La forte présence de résidences secondaires est également évoquée par les participants, qui posent la question de l'occupation qui pourrait être mutualisée avec le public étudiant, saisonnier, quand les propriétaires sont absents.

► **Le PLH pourrait être l'opportunité de favoriser l'optimisation de l'occupation des bâtiments vides pour répondre à un type de besoins temporaires et précaires.**

Habiter autrement : vers de nouveaux types d'occupation

Les participants évoquent la recherche de nouveaux types d'occupation, qui répondent notamment sur le territoire, à un besoin d'accessibilité financière des logements.

Un participant regrette que le logement ne soit envisagé qu'à travers le prisme de deux principaux statuts : locataire/ propriétaire.

La recherche de la propriété occupante n'est plus une finalité en soi, même si elle reste encore le mode d'occupation le plus fréquent en France. Nos sociétés actuelles (re)mettent en avant



PLH
Pays Basque

**Programme
Local de
l'Habitat**

Bizilekuen tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

de nouveaux types d'occupation comme l'usufruitier, le viager, l'habitat participatif, regroupé, les coopératives, etc.

Divers outils sont actuellement en cours d'expérimentation ou de développement sur le Pays Basque : l'Organisme Foncier Solidaire (OFS), la possibilité aux locataires HLM de sous-louer une partie du logement (offert par la loi ELAN), etc.

L'association « Etxalde » évoque cette nouvelle possibilité qui est offerte aux habitants : le logement est financé par l'association, l'occupant y est en tant qu'usufruitier.

Favoriser le développement d'un autre type d'occupation passe par la possibilité qu'offre la législation actuelle. A titre d'exemple, il faudrait permettre aux personnes de pouvoir héberger des individus, gratuitement, et de bénéficier de réductions fiscales.

Habiter autrement : vers de nouveaux modes de vie

Les nouveaux modes de vie interpellent directement l'aménagement du territoire. Comment souhaitons-nous vivre dans le Pays Basque intérieur ? sur le littoral ? Quelles places donne-t-on au travail ? aux lieux de coworking ? au télétravail ?

La notion de « bassin de vie » est évoquée lors du débat : il est nécessaire de réfléchir à cette échelle pour proposer une offre de logements qui répondent aux besoins des habitants, et qui tiennent compte de l'accessibilité du territoire, de l'offres de services, d'équipement, etc.

Le développement d'habitat intergénérationnel est révélateur des attentes des individus en matière de « vivre ensemble », de « solidarité », « d'échanges ». Nombreux sont les territoires particulièrement touchés par la situation d'isolement que subissent les personnes âgées.

On observe le retour du « co » (avec) : ce qui existait avant (coworking, co-living, colocation...).

Un participant indique que, de son point de vue, ce type d'occupation semble peu souhaité par les ménages vivant dans le pays intérieur. D'autres évoquent le fait que les jeunes ménages ne peuvent plus se loger dans ces territoires : les grandes maisons anciennes restent inoccupées car trop coûteuses à l'achat ou à la réhabilitation.

► **Le PLH** pourrait favoriser l'accompagnement de la remise en état de ce patrimoine, en permettant la division des biens en plusieurs logements (en propriétés, en colocation, etc.).

Certains participants évoquent la nécessité, dans le cadre de cette présente démarche de PLH, de mieux connaître les expérimentations, initiatives individuelles ou collectives, publiques ou privées, qui se font sur le territoire.

► **Le PLH** pourrait permettre la construction d'un « observatoire de l'innovation au Pays Basque » en matière d'habitat. Une plateforme collaborative pourrait également être créée pour favoriser la connaissance des expériences ou réflexions en cours sur ce sujet, poursuivre les échanges entre les individus, faire des propositions concrètes d'actions ou d'interventions de la CAPB pour les court et moyen termes.