Communauté d'agglomération Pays Basque
Euskal Hirigune Elkargoa

De toutes nos forces !
Gure indar guziez !

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT PAYS BASQUE

Résumé non technique

Projet de PLH arrêté le 1er février 2020

@communautePB

communaute-paysbasque.fr

Garante de l'équilibre social de l'habitat, la Communauté Pays Basque a pris à bras le corps cette compétence, élément clé dans la mise en place d'un modèle de développement à la nouvelle échelle des 158 communes. A ce titre, l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat (2020-2025) constitue une étape engageante.

Celui-ci décline une politique tenant compte de la diversité du territoire, avec l'objectif d'assurer une répartition plus équilibrée et accessible de l'offre en logement, afin de répondre aux besoins de la population locale.

Cette politique volontariste doit dès aujourd'hui s'inscrire dans une stratégie globale d'aménagement du territoire, avec en tête de file la politique plus générale et impérieuse exprimée dans le Plan Climat Pays Basque dont l'ambition est d'aboutir à un territoire bas carbone d'ici 2050.

PLH
Pays Basque

Guide de lecture

UN PLH EN DEUX VOLUMES

Le PLH est un document de plusieurs centaines de pages qui se présente en deux volumes eux-mêmes déclinés en plusieurs chapitres.

1 LE RAPPORT DE DIAGNOSTIC

1. La démographie
2. Le profil des ménages
3. Economie et migrations pendulaires
4. La structure du parc de logements
5. La tension des marchés
6. Les potentialités foncières
7. Le parc locatif social
8. Le parc privé existant
9. Les publics spécifiques
10. Le bilan des PLH précédents

2 LE RAPPORT D'ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'ACTIONS

1. Les orientations du PLH
2. Les scénarios de développement envisagés et celui retenu *
3. Le programme d'actions du PLH
4. Le coût prévisionnel du PLH

* Cette partie comprend notamment la territorialisation détaillée des objectifs de production, dont sociaux et les principes de répartition de ces logements sociaux par typologie (PLAI, PLUS, PLS, accession) et par taille (T1, T2, T3...).

Les objectifs quantitatifs sont détaillés par pôle, soit à la commune (polarités et communes SRU) soit de façon globalisée.

Clés de lecture : p.22-23

I UN PROJET CO-CONSTRUIT

La problématique de l'habitat est fondamentale pour la toute jeune Communauté Pays Basque, qui poursuit sa structuration, et pour l'ensemble des élus du territoire, anciens ou renouvelés, qui sont et seront amenés à recueillir dans leur commune, en la matière, des demandes nombreuses de la part de leurs administrés. Leur implication est essentielle dans la construction et la mise en œuvre du projet. Le PLH constitue un document de programmation structurant pour les communes : s'il n'est pas juridiquement opposable aux tiers, il s'impose aux PLUi dans un principe de compatibilité.

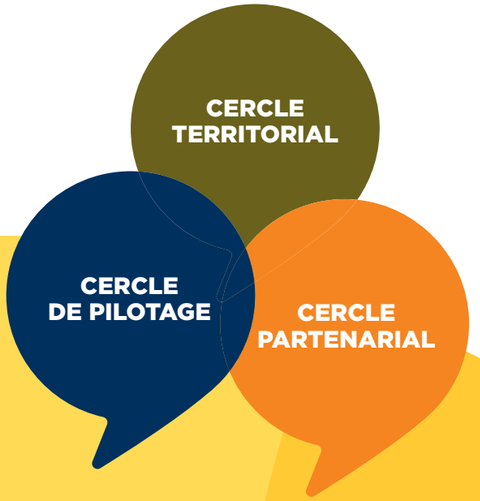
La méthode d'élaboration choisie pour ce premier PLH a donc favorisé l'écoute : de sa qualité dépendait la pertinence de la réponse. La communauté a sollicité principalement les élus locaux en leur donnant le désir et les moyens de s'approprier toute la problématique de l'habitat sur le territoire Pays Basque. Qui est en effet mieux placé qu'un élu local pour ressentir le besoin en matière de logement dans sa commune ? Cette prise « à bras le corps » était indispensable à l'élaboration d'une politique qui réunisse une ambition commune, une volonté d'équilibre, une réponse sociale équitable dans le respect de toutes les spécificités que porte à l'aune de son vécu ou de son ressenti, l'élu de Haute-Soule, celui de la vallée de la Nive, ou celui de la frange littorale.

L'exercice a ainsi consisté à une co-construction réalisée au plus près du territoire, autour de Paul Baudry, Vice-président, et des dix « élus ambassadeurs », désignés pour représenter chaque pôle, et servir d'intermédiaires privilégiés entre les élus du territoire et de la Communauté.

La démarche a également été menée au regard des impératifs de transversalité entre les politiques publiques, de développement des partenariats, et surtout de proximité. Ce sont près de 120 réunions qui ont été organisées, dont près des deux tiers au plus près des élus du territoire (commune, pôle).

Deux séminaires de concertation réunissant jusqu'à 150 élus et acteurs du logement (bailleurs, promoteurs, associations...) à Mouguerre puis à Mendionde, ont contribué à un meilleur partage des enjeux et apporté leur écot à la construction du diagnostic et du programme d'actions. Le conseil de développement du Pays Basque a également apporté ses contributions au projet.

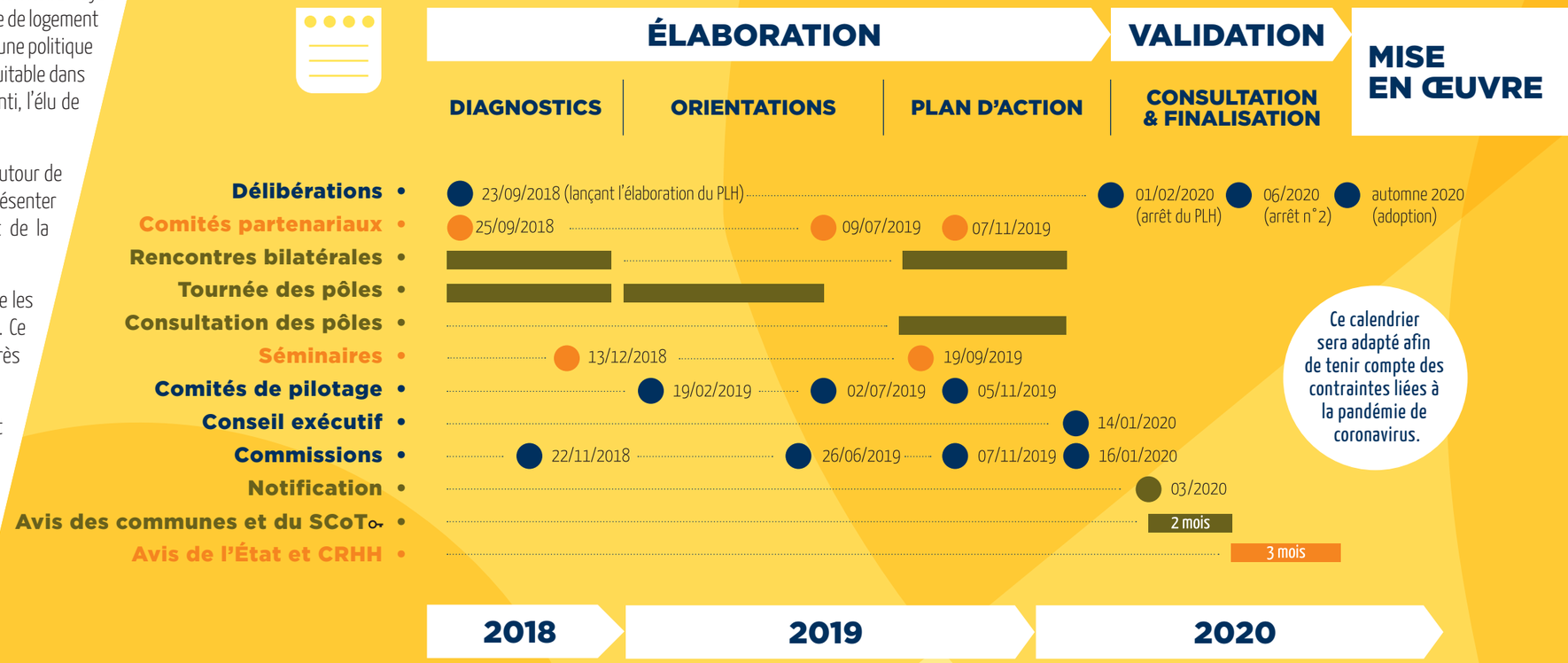
Le PLH a été arrêté le 1er février 2020 pour une adoption finale à l'automne 2020. Il doit faire l'objet d'une navette entre la Communauté d'agglomération et les conseils municipaux des 158 communes, qui rendront leur avis une fois les nouvelles équipes en place.



CALENDRIER

Trois différents cercles ont été mobilisés dans cette élaboration :

- **le cercle de pilotage,** avec un travail en commission aménagement et habitat, un comité de pilotage PLH composé du conseil exécutif élargi aux 10 élus ambassadeurs et des délibérations prises en Conseil communautaire ;
- **le cercle partenarial,** avec un comité partenarial réunissant un ensemble d'acteurs, et une association large menée au cours des séminaires ;
- **le cercle territorial,** via des rencontres bilatérales en communes et des réunions organisées dans les pôles.



Ce calendrier sera adapté afin de tenir compte des contraintes liées à la pandémie de coronavirus.

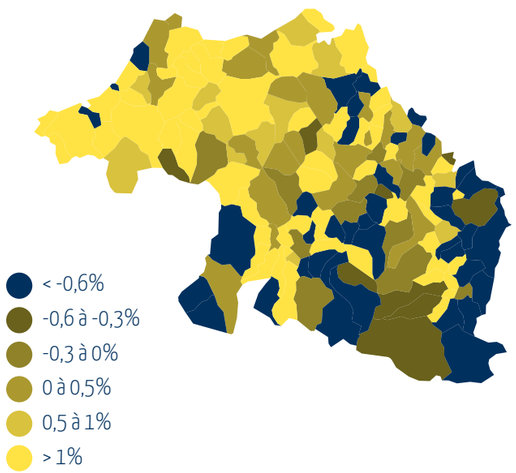
LES GRANDES LIGNES DU DIAGNOSTIC

Une offre de logements déconnectée des besoins

Le Pays Basque se caractérise par une concentration des emplois et des services sur le littoral, générant de nombreuses migrations quotidiennes et automobiles. Plusieurs polarités secondaires, ont un caractère structurant (Hasparren, Ustaritz, Cambo-les-Bains, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Palais, Mauléon...) ou plus intermédiaire (Saint-Etienne-de-Baigorry, Tardets, Bidache, Larceveau,...).

Globalement, à l'échelle du Pays Basque, la croissance se maintient à niveau élevé du fait de l'attractivité du territoire. Cependant, celle-ci s'accompagne de situations très différenciées entre « le trop » de la façade littorale sous très forte tension et « le pas assez » de l'intérieur (Soule, Oztibarre, vallée des Aldudes...).

TAUX ANNUEL D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE
entre 2010 et 2015



Source INSEE RP 2010 et 2015

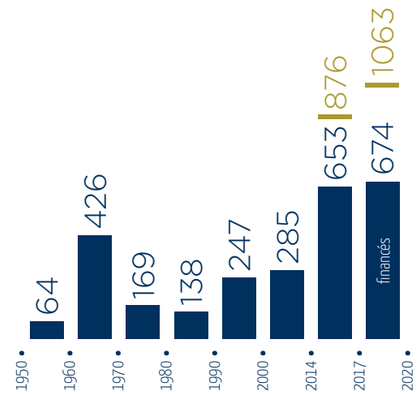
SOLDE DES ÉCHANGES MIGRATOIRES
en 2015

-95	Seignanx
-27	Nouvelle-Aquitaine
+8	Landes
+185	Pyrénées-Atlantiques
+969	Ile-de-France
+459	Reste de la France

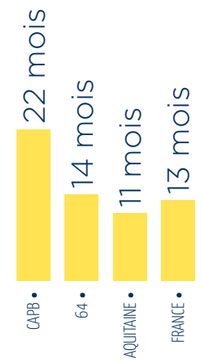
Source INSEE 2015

L'offre HLM est principalement (88%) située sur le littoral, en particulier dans les communes relevant de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbain). Elle est ensuite relativement dispersée sur le reste du territoire avec la présence significative des logements locatifs communaux qui tendent à prendre le relais. Si l'offre locative sociale a connu une forte progression, elle reste insuffisante au regard des revenus des habitants.

La demande en logement social est forte sur le Pays Basque : on compte 1 attribution pour 6 demandes, et un délai moyen d'attente de 22 mois.



RYTHME ANNUEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE & OBJECTIFS SRU



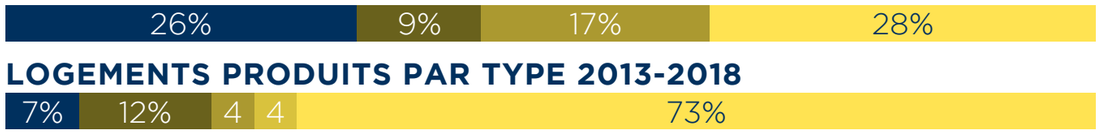
DÉLAIS MOYEN D'ATTENTE
en mois pour obtenir un logement social entre 2015 et 2017

Sources : RPLS pour les logements livrés - CAPB pour les financés - SNE pour les délais

L'analyse du revenu des ménages met en avant l'inadéquation de la production de logements sur le territoire : entre 2013 et 2018, la production de logements sociaux (en logement locatifs publics de type PLUS, PLAI, PLS ou en accession sociale) représentait 27 % de la production totale de logements, alors que 72 % des ménages y sont éligibles.

À QUI S'EST ADRESSÉE LA PRODUCTION RÉCENTE DE LOGEMENTS?
MISE EN REGARD DU REVENU DES MÉNAGES

REVENUS DES MÉNAGES 2015

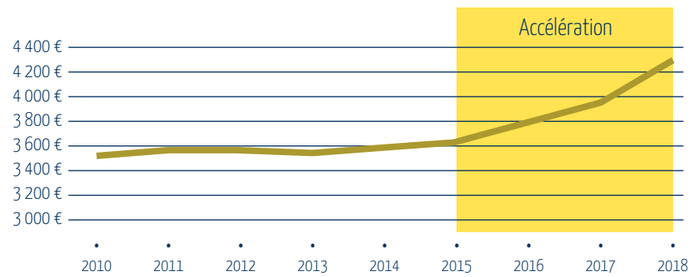


LOGEMENTS PRODUITS PAR TYPE 2013-2018

Sources : Filon d'après Filocom, SISAL, Sitadel

Compte tenu de ces niveaux de revenus, les prix immobiliers à l'achat comme à la location en forte hausse, tendent à être toujours inaccessibles aux ménages au fur et à mesure que l'on se rapproche du littoral.

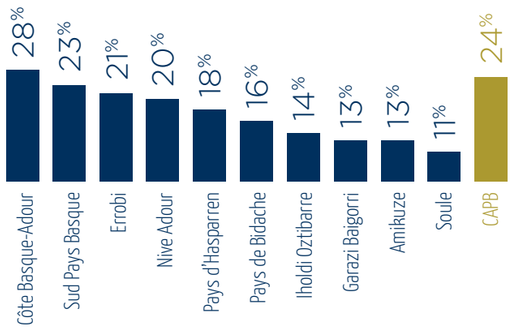
ÉVOLUTION DU PRIX/M2
RÉSERVATION EN COLLECTIF EN PAYS BASQUE



Source : Edin 2010-2017 - OSO 2e trimestre 2018

Face à ce déficit en logement social, c'est le parc locatif privé qui prend le relais, avec, en secteur tendu, des taux d'effort trop importants pour les ménages.

PART DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ AU TAUX D'EFFORT > 39 % EN 2017



Source : CAF

Dans les communes rurales, les loyers sont plus accessibles, mais le parc locatif est déficitaire.

Le Pays Basque est attractif pour les jeunes ménages, qui représentent la moitié du marché. Pour la famille, première cible de l'accession à la propriété, le tropisme vers la maison reste fort et le besoin qu'elle exprime porte vers les secteurs plus accessibles en rétro-littoral voire en Pays Basque intérieur.

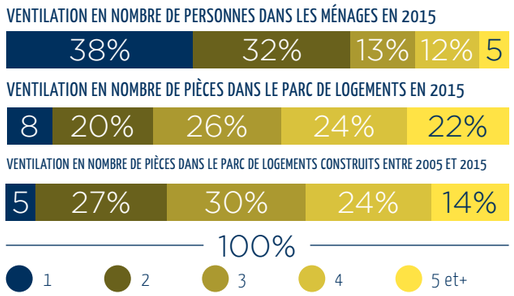
Cependant, le territoire compte une proportion marquée de ménages âgés et le vieillissement de la population nécessite de développer une offre d'habitat adaptée : une personne sur cinq a plus de 60 ans. À l'horizon 2050, le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans est appelé à doubler. L'enjeu de l'adaptation du logement aux situations de pertes d'autonomie, de mobilité est donc considérable. Il émerge par ailleurs un désir de nouveaux modes de vie chez les seniors, avec le développement d'initiatives telles que l'habitat « participatif », les résidences seniors intermédiaires...

Comme à l'échelle nationale, on note également un taux très significatif de familles monoparentales, lequel vient s'ajouter au phénomène de vieillissement de la population : il faut désormais plus de logements pour accueillir autant d'habitants qu'auparavant.

L'une des caractéristiques du parc de logement est sa trop grande taille, alors que la composition des ménages oriente les besoins vers les T2 et T3.

À QUI S'EST ADRESSÉE LA PRODUCTION RÉCENTE DE LOGEMENTS ?

mise en regard du nombre de pièces des logements neufs par rapport à la taille des ménages

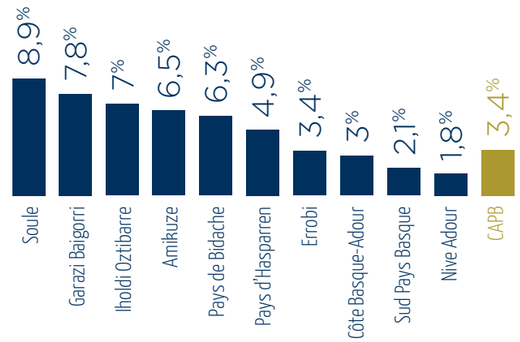


Source : Fichier d'après Filocom 2005 et 2015, ML d'après DGFIP

La demande en résidences secondaires est soutenue, en particulier sur le littoral et en montagne, accentuée par le phénomène de développement des meublés de tourisme. Ceci concurrence fortement le parc de résidences principales, en particulier locatif. On remarque par ailleurs que l'offre locative privée classique (de longue durée) a diminué compte tenu du fort développement des meublés de tourisme, combiné à la possibilité de proposer des baux mobilités de 9 mois sur la période septembre-juin.

Le parc de logements connaît un taux de vacance faible dans la zone la plus tendue (2 à 4%). Au contraire, la vacance du parc constitue un véritable enjeu dans certaines communes du Pays Basque intérieur, avec la présence de grandes bâtisses en centralité aux coûts de réhabilitation souvent prohibitifs.

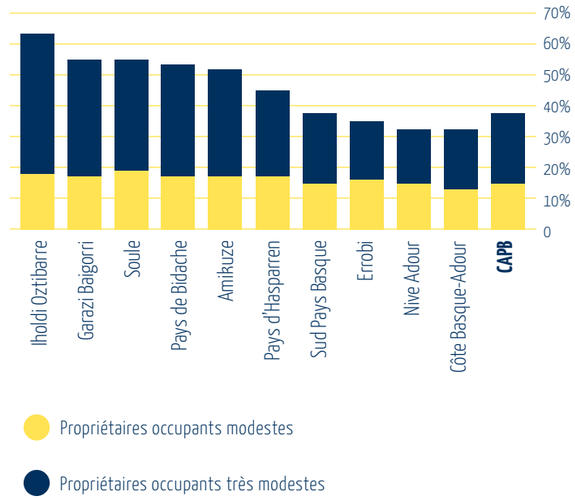
TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS D'1 AN en 2015



Source : Filocom DGFIP

On constate sur le territoire un faible taux de logements dégradés (à hauteur de 2%). Mais ce sont les centres anciens qui sont le plus souvent confrontés à cette problématique. Ce parc dégradé est souvent vacant, mais parfois occupé et constitue alors un habitat indigne qu'il faut traiter en priorité. 60% des propriétaires sont occupants et 38% d'entre eux sont potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat). Dans les situations de « mal logement », on relève notamment la question des ménages modestes dans des logements potentiellement énergivores, mettant en avant l'enjeu de précarité énergétique.

PART DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH EN 2015



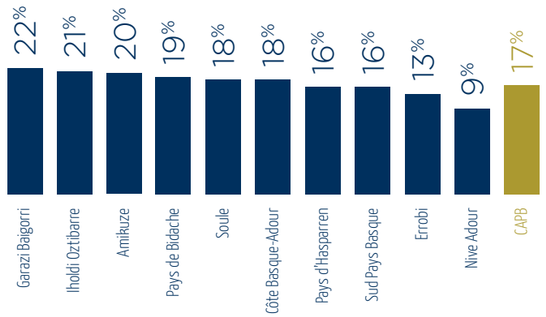
Source : Filocom

PLH
Pays Basque

Alerte sur la précarité

Les signaux d'alerte sur la précarité sociale d'un grand nombre de ménages se révèlent inquiétants et les difficultés face au logement se multiplient, comme en témoignent l'augmentation du nombre de ménages aidés (APL, allocation logement) et la hausse des ménages en situation de précarité énergétique dans leur logement. Les demandeurs prioritaires au titre de la loi DALO (Droit au logement opposable) sont concentrés sur quelques communes du littoral (110 relogements par an) et posent la question de la capacité de l'offre de droit commun à absorber la pression de la demande locative sociale dans son intégralité. Le secteur de l'hébergement (insertion et urgence) est sous tension et demande un accompagnement social renforcé. De nouvelles problématiques arrivent par ailleurs sur le territoire, comme l'accueil des migrants.

TAUX DE MÉNAGES VIVANT SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ EN 2015



Source : Filocom 2015

L'accès au logement des jeunes (étudiants, apprentis, jeunes en rupture familiale...) est une préoccupation accentuée par la multiplicité des profils et donc des besoins en matière de logement et d'hébergement. L'offre locative publique se révèle insuffisante et le parc privé est souvent inaccessible. On relève un déficit d'offre dédiée et de capacités d'accompagnement pour les jeunes en difficultés économiques et sociales.

Le public saisonnier n'est pas épargné par ces difficultés d'accès au logement ou à l'hébergement, ce qui impacte l'économie locale en créant des difficultés de recrutement pour les employeurs. Environ 2000 saisonniers arriveraient ainsi de l'extérieur pour travailler sur le territoire de façon saisonnière, en particulier dans le secteur du tourisme et dans le secteur agricole, avec des cultures emblématiques comme le Piment d'Espelette.

L'habitat des gens du voyage est également une préoccupation : environ 144 familles vivent sur le territoire, 81% en caravane. Ces familles résident pour l'essentiel dans les communes de Bayonne et Anglet (sur l'aire d'accueil de Landa Tipia), Boucau, Biarritz, mais aussi Urrugne, Hendaye, Saint-Jean-de-Luz et Itxassou.

UNE POLITIQUE VOLONTARISTE

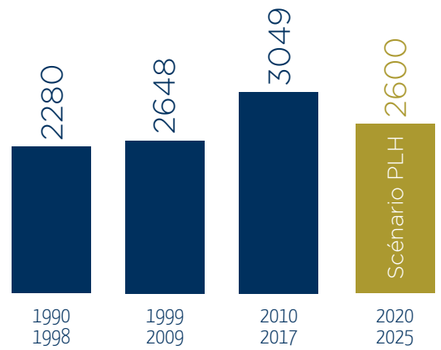
Des logements mieux répartis sur le territoire et plus adaptés aux revenus des ménages

Un Programme Local de l'Habitat définit, pour six ans, les objectifs et principes d'une politique qui vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, mais aussi du SCoT en vigueur et de plusieurs documents de planification.

A l'issue des nombreux échanges avec les élus locaux et les partenaires le choix communautaire a été fait, pour ce premier PLH Pays Basque, d'un scénario dit « contre-tendanciel » tendant à accompagner une autre répartition, quantitative et qualitative, de l'attractivité résidentielle grâce à une production de logements soutenue, mais maîtrisée, sur le secteur tendu du littoral et rétro-littoral et à une production renforcée de logements en Pays Basque intérieur.

PRODUCTION ANNUELLE DE LOGEMENTS DEPUIS 1990 & SCÉNARIO RETENU

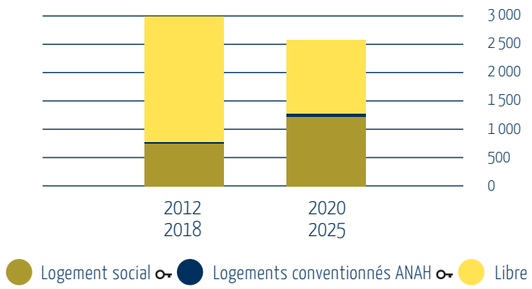


Cette volonté de mieux répartir la production de logements ne sera pas suffisante pour faire évoluer durablement les tendances démographiques passées : en effet, l'attractivité du Pays Basque intérieur implique un déploiement coordonné de nombreuses politiques publiques de développement : économie, services à la population, mobilité, valorisation de ces territoires…

L'ambition est d'amorcer un changement et d'apporter une réponse habilement différenciée et adaptée concourant à une harmonie de l'ensemble du territoire. Ceci implique la nécessité de développer une offre accessible en prix, variée en typologie avec des petits logements pour répondre aux besoins des jeunes actifs comme des seniors, mais également des logements familiaux pour que les familles accédantes n'aient d'autres choix que l'éloignement du lieu d'emploi.

Pour mieux répondre aux besoins des habitants du Pays Basque, les élus se sont engagés sur un projet ambitieux. Sur un peu plus de 2600 logements à produire chaque année, près de 1200 seront des logements sociaux publics (soit 3/4 de production en plus par rapport à la période 2017-2019), auxquels viendront s'ajouter des logements privés conventionnés en forte augmentation. Cette accélération de la production sociale sera portée en partie par l'accession sociale à la propriété (1/3 de la production sociale publique projetée). Il s'agit également de mieux diffuser cette production de logements sociaux sur le territoire.

RYTHME ANNUEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
& RÉPARTITION AVANT ET DURANT LE PLH



Ce premier PLH est volontariste, comme en témoignent les moyens nécessaires à sa mise en œuvre et les objectifs de production fixés : maîtrise, meilleure répartition, part du logement social. Certes, il ne permet pas d'atteindre les objectifs définis par la loi SRU dans les 16 communes concernées, mais il reste sincère et réaliste, entendant engager en six ans, une inflexion des tendances actuelles trop subies.

L'inflexion des tendances actuelles en matière de logement devient donc la mission de tous les élus. Ce qui requiert d'abord d'avoir pleine conscience de leur poids dans une réalité qui fait que le nombre d'exclus grandit parmi les prétendants à un logement, en même temps que s'accentuent les déséquilibres territoriaux.

Les orientations retenues expriment, de la part des élus du Pays Basque :

- La volonté de maîtriser la production de logements, via un léger ralentissement de la construction globale, en particulier sur le littoral, pour retrouver le rythme des années 90, tout en la répartissant de façon plus équilibrée en faveur du Pays Basque intérieur ;
- La volonté de répondre davantage aux besoins des ménages locaux, en réorientant l'offre vers des logements accessibles : 1 logement produit sur 2 sera social (locatif, accession à la propriété) ;
- La volonté de réinvestir le parc de logement existant, vacant, inadapté, fortement consommateur en énergie, grâce à un accompagnement renforcé des particuliers ;
- La volonté de laisser plus de place à l'expérimentation, en soutenant les projets d'habitat innovants.

Quatre orientations pour six ans

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT PAYS BASQUE S'ARTICULE AUTOUR DE QUATRE GRANDS AXES STRATÉGIQUES

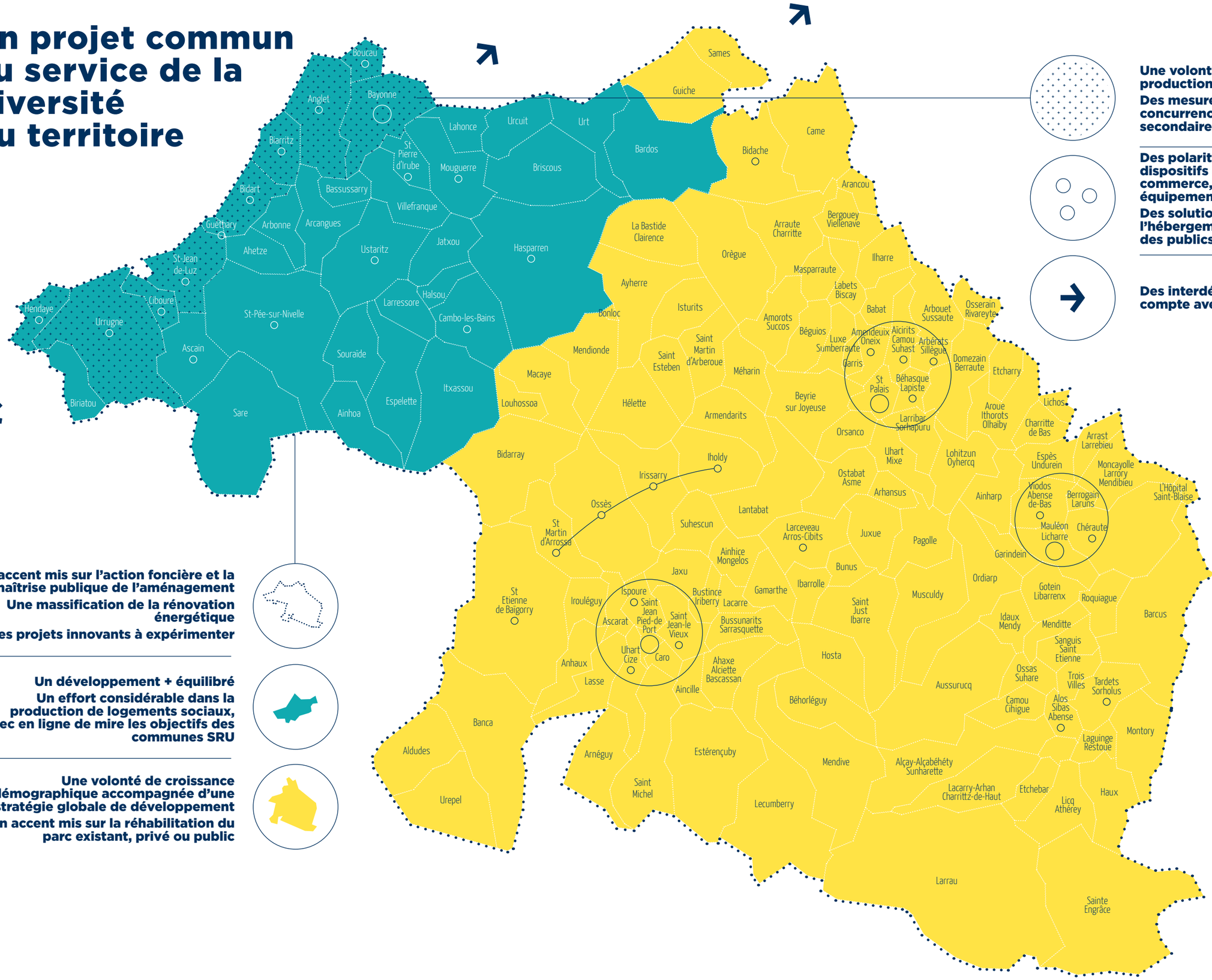
1 **Développer une offre davantage maîtrisée** en volume et en qualité, financièrement plus accessible pour les ménages locaux, confortant les centralités, et mieux répartie notamment pour accompagner le développement du Pays Basque intérieur dans sa diversité.

2 **Amplifier la dynamique d'amélioration,** notamment énergétique, du parc existant et anticiper les dévalorisations.

3 **Répondre aux besoins de tous,** via des produits d'habitat solidaire.

4 **Se doter des moyens** pour orienter la politique locale de l'habitat et atteindre les objectifs du PLH.

Un projet commun au service de la diversité du territoire



Une volonté de maîtrise de la production de logements

Des mesures pour contrer la concurrence des résidences secondaires et meublés de tourisme

Des polarités à conforter via des dispositifs transversaux (habitat, commerce, économie, mobilité, équipements, espaces publics...)

Des solutions à trouver pour l'hébergement et l'accompagnement des publics spécifiques

Des interdépendances a prendre en compte avec les marchés limitrophes

Un accent mis sur l'action foncière et la maîtrise publique de l'aménagement

Une massification de la rénovation énergétique

Des projets innovants à expérimenter

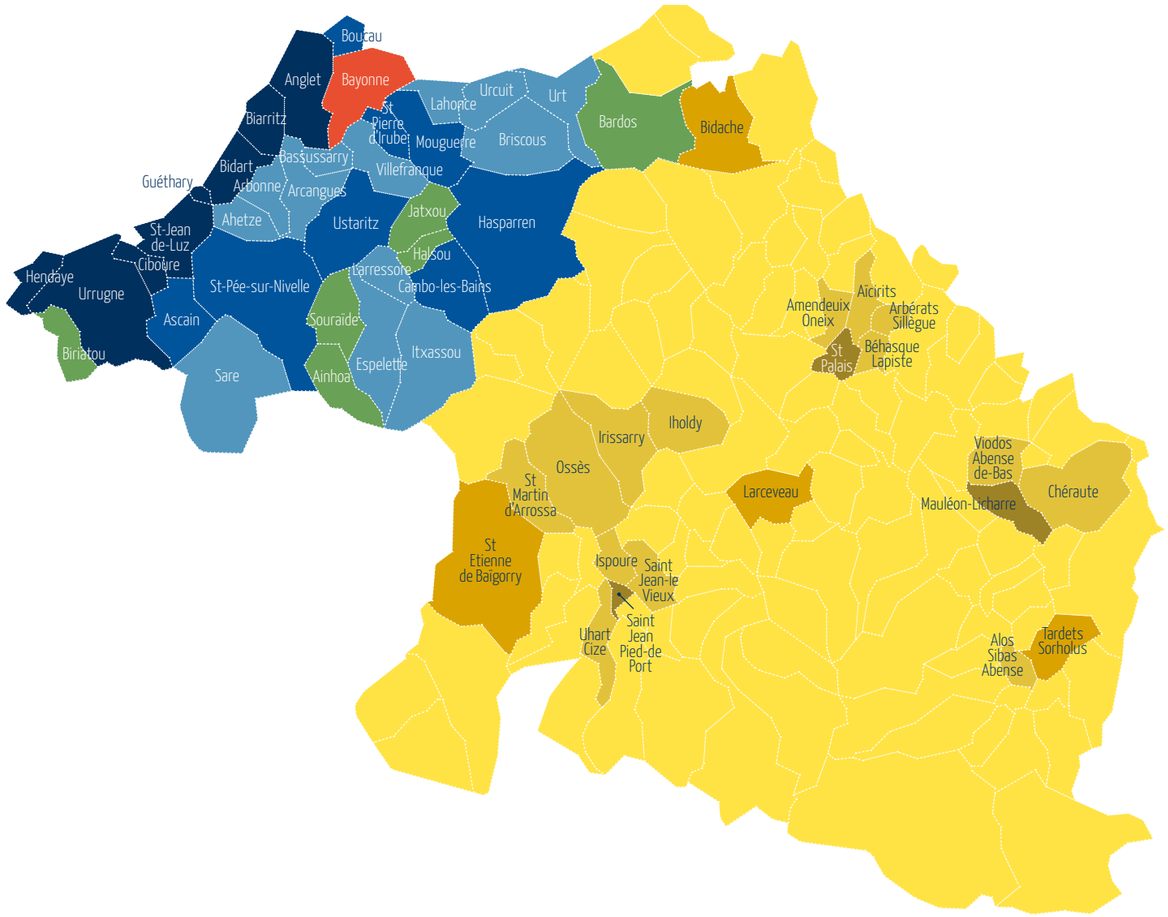
Un développement + équilibré

Un effort considérable dans la production de logements sociaux, avec en ligne de mire les objectifs des communes SRU

Une volonté de croissance démographique accompagnée d'une stratégie globale de développement

Un accent mis sur la réhabilitation du parc existant, privé ou public

Ventilation de la production de logements prévue par le PLH



	PRINCIPES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS		PRINCIPES DE VENTILATION entre les typologies de logements sociaux à produire		
	ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION TOTALE DE LOGEMENTS (1)	TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX (2)	TAUX MINIMUM PLAI	TAUX MINIMUM PLUS	TAUX MAXIMUM PLS et accession sociale
Bayonne	-43%	43% (3)	25%	35%	40%
Communes littorales	-23%	56%	33%	37%	30%
Polarités du rétro littoral, soumises à la loi SRU	+17%	52%	33%	33%	33%
Polarités intermédiaires du Labourd / rétro littoral	-8%	30%	25%	35%	40%
Villages du Labourd / rétro littoral	+33%	22%	20%	30%	50%
Polarités structurantes du Pays Basque Intérieur	+9%	30%	25%	35%	40%
Polarités intermédiaires du Pays Basque Intérieur / **Communes interdépendantes** entre elles ou avec une polarité, « en maillage ou couronne » du PBI	+43%	21%	20%	30%	50%
Autres communes du Pays Basque Intérieur	+43%	---------- Opérations ponctuelles (4) ----------			

(1) Scénario d'évolution de la production de logements retenu par les élus, en construction neuve ou en sortie de vacance, par rapport au rythme des années 2010-2018 ;

(2) Taux de logements sociaux en location ou en accession à réaliser dans la production totale, hors ANAH ;

(3) Taux déjà supérieur à 25 % ;

(4) Opérations ponctuelles, de préférence en réhabilitation de bâtiments existants et en logements communaux.

IV

UN PROGRAMME RICHE DE 25 ACTIONS

Afin de mettre en œuvre ce projet politique pour l'habitat au Pays Basque, 25 actions à mettre en œuvre collectivement entre 2020 et 2025.

A — Diversifier l'offre de logements pour la rendre plus accessible aux ménages locaux

1. Accompagner le développement de l'offre locative sociale, de manière adaptée à la diversité des marchés immobiliers
2. Accompagner le développement de l'offre en accession sociale 🔑, notamment en foncier solidaire
3. Mobiliser les outils permettant de limiter la concurrence envers les résidences principales

B — Rechercher un meilleur équilibre territorial dans l'offre résidentielle globale et sociale

4. Accompagner les communes ayant des fonctions de centralité dans le développement résidentiel et la valorisation de leur cœur
5. Mobiliser le parc existant dans les centres-bourgs et centres-villes du Pays basque, notamment via des OPAH 🔑 et des aides majorées aux opérations en acquisition-amélioration 🔑
6. Installer la Conférence intercommunale du logement (CIL) et coordonner les attributions avec les acteurs du logement social 🔑
7. Établir et mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

C — Renforcer la qualité résidentielle, architecturale et urbaine

8. Promouvoir des formes d'habitat assurant une densification maîtrisée dans le respect des identités locales et des attentes des ménages, notamment familiaux
9. Favoriser les expérimentations et les projets d'habitat innovant à faible impact carbone et haute valeur environnementale

D — Mobiliser le foncier assurant le développement de l'offre résidentielle

10. Mettre en œuvre une stratégie foncière adaptée aux objectifs de production du PLH et à l'action publique d'aménagement communautaire
11. Promouvoir l'anticipation foncière visant à préserver durablement les capacités de production de logement du territoire
12. Créer des espaces d'échanges et de partenariat spécifiques aux questions foncières

E — Agir pour la mobilisation sociale et la réhabilitation, notamment énergétique du parc existant

13. Assurer un meilleur accompagnement de tous sur l'ensemble des questions relatives au logement via une « maison de l'habitat et de la rénovation énergétique »
14. Poursuivre le Programme d'intérêt général (PIG) 🔑 Pays Basque dans ses trois volets : énergie, autonomie, habitat indigne
15. Permettre à tous, y compris aux ménages non éligibles à l'Anah 🔑, d'améliorer les performances énergétiques de leur logement
16. Accompagner les communes dans leur action de repérage et de lutte contre l'habitat indigne
17. Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés

F — Développer des produits d'habitat solidaire et optimiser les partenariats pour répondre aux besoins grandissants de certaines populations

18. Adapter et développer une offre d'insertion et d'hébergement d'urgence et améliorer l'accès au logement de droit commun
19. Logement des jeunes et des étudiants : adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement
20. Développer une politique de l'habitat et du logement en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
21. Développer une offre d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage
22. Apporter des réponses dans l'accueil et l'hébergement des travailleurs saisonniers

G — Mobiliser pour mettre en œuvre et évaluer le PLH

23. Piloter le PLH avec réactivité, associer les communes et renforcer le partenariat
24. Observer pour évaluer
25. Assurer la délégation des aides à la pierre 🔑 pour le compte de l'État et de l'Anah 🔑

Le choix de l'action publique

Sur le littoral et le rétro-littoral, la difficulté d'accès au foncier, doublée d'un refus croissant de la densification par les populations résidentes, source de contentieux, constituent des freins à la production de logements sociaux. Or, le PLH doit réussir à combiner la tenue d'une production suffisante de logements, l'apport d'une plus grande diversité et de mixité dans l'offre nouvelle et le maintien de la qualité de la vie des habitants du territoire.

Dire d'acteurs « La première difficulté réside dans la question de la disponibilité du foncier, dans le sens de sa mobilisation et non pas de sa raréfaction. Nous avons du foncier au Pays Basque mais il est difficile d'accès. » HSA

On fera donc « moins, mais mieux », avec un rôle fort des collectivités à tenir en matière d'action foncière : poursuivre à l'échelle du territoire la mobilisation des acteurs pour une bonne maîtrise des valeurs foncières et le renforcement de l'action publique ; permettre au territoire d'anticiper et de se doter de nouvelles capacités de maîtrises foncières ; mieux identifier et constituer les espaces nécessaires de veille foncière...

Pour l'ensemble du territoire, le PLH met l'accent sur la nécessité de renforcer la qualité résidentielle, architecturale et urbaine. Certains centres anciens du territoire ont été « fragilisés » démographiquement et socialement. Ils ont été concurrencés par une offre neuve jugée plus moderne, plus spacieuse et confortable par les ménages et par une offre commerciale développée en périphérie.

Le PLH fait le pari d'une réflexion à une échelle plus large que la construction à la parcelle. Il veut aller vers des opérations maîtrisées publiquement de construction neuve dans les dents creuses, de restructuration d'îlots mal configurés et d'amélioration de l'espace public. La Communauté Pays Basque portera des projets d'aménagement d'intérêt communautaire et accompagnera les opérations portées par les communes. L'accent sera mis sur le soutien aux opérations à haute valeur environnementale et patrimoniale.

Le PLH évoque la nécessité de favoriser une densification permettant le développement de solutions collectives de transport, de production et distribution de chaleur renouvelable, de collecte des déchets et de mutualisation des usages. Ce projet s'appuiera sur les possibilités d'opérations de « forme intermédiaire », entre collectif et individuel, afin de développer les possibilités de mixité fonctionnelle et sociale. Un référentiel des formes urbaines intermédiaires devrait être réalisé. De plus, les PLU(i) constitueront des vecteurs essentiels dans la mise en œuvre de ce projet politique : tous les outils à dispositions seront mobilisés (emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation...).

Le pari de la réhabilitation

A côté de la production de logements neufs, notamment sociaux, la réhabilitation du parc de logements existants constitue un axe fort et prioritaire de la Communauté Pays Basque. Cette réhabilitation est au carrefour de plusieurs enjeux importants : la lutte contre la précarité énergétique, la production d'une offre confortable, financièrement accessible et non consommatrice d'espace, l'adaptation des logements anciens pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et l'accueil des personnes handicapées, l'accompagnement des copropriétés qui présentent des signes de fragilité afin de résoudre les difficultés et éviter leur dévalorisation, la lutte contre les conditions d'habitat indigne, le développement de l'offre privée conventionnée, en particulier via la mobilisation des logements vacants dans les centralités.

La Communauté Pays Basque déploiera ou amplifiera plusieurs services opérationnels et financiers. Elle mettra en place une « Etxe », Maison de l'habitat et de l'énergie, service public d'information, de conseil et d'accompagnement, proposant une entrée unique à l'usage des ménages, afin d'assurer un meilleur accès de tous à l'information sur l'ensemble des questions relatives au logement, notamment en matière de rénovation énergétique.

Elle poursuivra ses aides en faveur des publics éligibles aux subventions de l'ANAH, via la continuité du PIG, sur les questions de l'autonomie, de l'énergie et de l'habitat indigne, mais elle accompagnera aussi les publics non éligibles dans la perspective fixée par le Plan Climat de rénover énergétiquement l'ensemble du parc de logement d'ici 2050.

Il s'agira de consolider les centralités, en s'appuyant pour cela sur les dispositifs existants de revalorisation des cœurs de bourgs ou de villes. La consolidation des projets urbains des communes concernées pourra prendre la forme de « plans guide ».

Dire d'acteurs « Nous devons lutter contre ces problèmes de communes qui voient leurs habitants partir, leurs petits commerces fermer et des volets qui restent fermés à l'année ». Paul BAUDRY, Élu

Une action majeure devra porter sur la réalisation d'une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) visant à mobiliser les logements vacants dans les centralités ainsi que sur la mise en place d'aides majorées aux opérations d'acquisition-amélioration de logements.

Répondre aux besoins de tous

Dire d'acteurs « Il faut que ce nouveau PLH soit exigeant. Les élus doivent favoriser le développement d'une offre de logements encore insuffisante sur le territoire pour répondre à des publics fragiles, dans une notion de parcours résidentiel de l'hébergement au logement de droit commun ». ATHERBEA

Le programme d'actions du PLH s'attache à poursuivre et développer l'accompagnement des publics précaires, confrontés à la difficulté d'accès ou de maintien dans leur logement : les personnes en fragilité ou en grandes difficultés financières, les jeunes de moins de 30 ans et les étudiants, les personnes âgées aux faibles ressources et les personnes en situation de handicap, les gens du voyage sédentaires, les travailleurs saisonniers exposés à des situations de mal logement et de vulnérabilité accrue...

La Communauté Pays Basque assurera à cet effet la promotion de l'intermédiation locative dans tous les dispositifs d'amélioration de l'habitat déployés et approfondira les possibilités d'un partenariat avec les associations dédiées.

Le PLH laisse aussi la place à l'expérimentation en dédiant une ligne aux opérations innovantes portées par les acteurs du territoire, permettant à la fois de répondre à ces besoins spécifiques et d'intégrer des ambitions sociales et environnementales.

Mobiliser autour du PLH

Le PLH fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs nombreux et ambitieux. Sa mise en œuvre sera portée par la Communauté Pays Basque et ses communes, mais aussi les nombreux partenaires (EPFL, bailleurs sociaux, associations...). Le pilotage du PLH devra permettre d'en assurer la cohérence d'ensemble et de rendre compte de son avancement auprès des élus et des partenaires. Cela suppose de disposer d'outils et d'instances d'échanges efficients.

La Communauté continuera d'assurer la délégation des aides à la pierre pour le compte de l'État et de l'ANAH. Des contrats d'objectifs seront signés avec les principaux partenaires dont les bailleurs sociaux. Une réunion annuelle de bilan et d'objectifs sera organisée pour vérifier l'avancement des programmes lancés. Outil indispensable, un observatoire de l'habitat sera constitué afin de suivre, évaluer, rendre compte de la politique publique en matière d'habitat et de ses effets sur le territoire.

Dire d'acteurs « On ne doit pas faire l'économie d'une évaluation des politiques publiques qui sont en œuvre depuis des années sur ce territoire. On parle d'observatoire social : il faut prendre l'homme dans toutes ses dimensions, le logement, mais aussi son environnement, l'accès au service, le lien social...». Conseil de développement du Pays Basque

LE COÛT DU PLH
ORIENTATIONS

		COÛT ANNUEL (euros)
A	Diversifier l'offre de logement pour la rendre plus accessible aux ménages locaux	8,4M
B	Rechercher un meilleur équilibre territorial dans l'offre résidentielle globale et sociale	837.000
C	Renforcer la qualité résidentielle, architecturale et urbaine	90.000
D	Mobiliser le foncier assurant le développement de l'offre résidentielle	3M
E	Agir pour la mobilisation sociale et la réhabilitation notamment énergétique du parc existant	4M
F	Développer des produits d'habitat solidaire et optimiser les partenariats pour répondre aux besoins de certaines populations	812.000
G	Mobiliser pour mettre en œuvre le PLH	/
	BUDGET TOTAL ANNUEL	**17M**

Notes

Clés de lecture

Acquisition-amélioration

Il s'agit d'une opération réalisée par un maître d'ouvrage social, qui acquiert un logement ancien afin d'y réaliser immédiatement des travaux d'amélioration relativement importants.

Aides à la pierre

Elles regroupent les financements d'État attribués aux maîtres d'ouvrage pour la construction, l'acquisition avec ou sans travaux et l'amélioration de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA...), les subventions de l'Anah ainsi que les subventions des collectivités.

ANAH

L'Agence nationale de l'habitat est chargée de la mise en œuvre de la politique publique d'amélioration du parc de logement privé et du renouvellement urbain des centres anciens. Elle gère la répartition, entre les territoires, des aides financières pour la réalisation des travaux d'amélioration et pour l'animation des dispositifs.

DALO

La Loi sur le droit au logement opposable permet de reconnaître le caractère prioritaire et urgent de l'attribution d'un logement social à un ménage privé de logement ou mal logé.

EPFL

L'Établissement Public Foncier Local Pays Basque, créé en 2005, est un Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial. Il apporte aux collectivités une aide juridique, technique et financière pour toute problématique foncière liée à l'aménagement de leur territoire, avec notamment des missions de négociation foncière, d'acquisition, de portage de biens bâtis et non bâtis.

Logement social

Un logement social est un logement locatif ou en accession réservé aux personnes qui ont des revenus modestes. Les conditions d'accès sont déterminées par les ressources du ménage, sa composition familiale et la localisation du logement.

Logement locatif social

Il existe plusieurs types de logements locatifs sociaux, qui se distinguent par leur niveau de loyer et les plafonds de revenus fixés pour pouvoir y prétendre :

• **Les PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : ce sont les logements locatifs sociaux aux loyers les plus bas, réservés aux personnes en situation de précarité.

Plafonds de ressources :

11 478 € annuels, soit 1 063 € net /mois

20 110 € annuels, soit 1 862 € net /mois

• **Les PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) : ces logements locatifs sociaux s'adressent à la très grande majorité de la population.

Plafonds de ressources :

20 870 € annuels, soit 1 932 € net /mois

33 516 € annuels, soit 3 103 € net /mois

• **Les PLS** (Prêt Locatif Social) : ce sont les logements locatifs sociaux dont les loyers sont les plus élevés et se rapprochent donc du parc privé.

Plafonds de ressources :

27 131 € annuels, soit 2 512 € € net /mois

43 571 € annuels, soit 4 034 € net /mois

Logement en accession sociale

L'accession sociale à la propriété permet de faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes de façon pérenne. On y retrouve le « PLSA » et bail réel solidaire :

• **Les logements construits par des opérateurs en Prêt social location-accession (PSLA)** s'adressent à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro : elles passent au préalable par une période de location du logement, avant de procéder à son acquisition.

Plafonds de ressources :

24 740 € annuels, soit 2 291 € net /mois

38 160 € annuels, soit 3 533 € € net /mois

• **Les logements produits en BRS** (bail réel solidaire) par des organismes de foncier solidaire s'adressent au même public que le PSLA. Le ménage ne passe pas par une phase de location mais achète directement le logement. Toutefois, en vue de limiter la spéculation, il n'acquiert pas la propriété du foncier et doit s'acquitter d'une redevance mensuelle.

OPAH

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est mise en œuvre par une collectivité pour le traitement du parc privé dégradé sur un périmètre défini, en faveur des propriétaires occupants ou bailleurs et de la résorption de la vacance. Elle se déroule sur une période de cinq ans.

PIG

Un programme d'intérêt général est mis en œuvre par une collectivité pour l'amélioration du parc privé en faveur des propriétaires occupants et du développement de logements locatifs. Un PIG peut concerner plusieurs thématiques et se déroule sur une période de trois ans.

SCoT

Les schémas de cohérence territoriale sont des documents de planification stratégique à long terme (environ 20 ans), réalisés à l'échelle cohérente d'une aire urbaine, d'un grand bassin de vie ou d'un bassin d'emploi. Un SCoT commun sera élaboré sur le territoire du Pays Basque et du Seignanx.

Loi SRU

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. L'article 55 impose aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants de disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales. 16 communes sont concernées sur le Pays Basque.

Taux d'effort

Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages.

Communauté
D'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa

DE TOUTES NOS FORCES !
GURE INDAR GUZIEZ !

Communauté d'agglomération Pays Basque - Direction de la communication - Design graphique : guenole.fr - mars 2020