



CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT DU PAYS BASQUE
IPAR EUSKAL HERRIKO GARAPEN KONTSEILUA

EKARPENA / CONTRIBUTION

Contribution à l'élaboration du PLH (Programme local de l'habitat)

Urgence logement : pour une stratégie ambitieuse en Pays Basque

Adoptée au Conseil de direction du 26 mars 2019

EKARPENAREN GOGOIA / L'ESPRIT DE LA CONTRIBUTION

Le problème du logement n'est pas nouveau en Pays Basque. Il date du début des années 90 et a connu son point d'orgue au début des années 2000.

Les travaux du Conseil de développement et du Conseil des élus ont contribué alors à la prise de conscience de la situation, et à l'émergence de nouvelles solutions – le Plan Urgence logement (2005), la création de l'EPFL, la rédaction des Programmes Locaux de l'Habitat de l'Agglomération Côte Basque Adour puis de l'agglomération Sud Pays Basque... En 2010, la démarche prospective « (a)ménageons le Pays Basque »¹ mettait en lumière le besoin de produire 46 000 logement à horizon 2026 (soit la dernière année du nouveau PLH !) pour satisfaire les besoins de la population déjà installée.

Où en sommes-nous aujourd'hui ?

Le Pays Basque n'a jamais autant produit de logements que ces 15 dernières années. Mais le retard cumulé des 15 années précédentes ne semble pas avoir été rattrapé, alors que le Pays Basque connaît l'une des croissances démographiques les plus importantes de France.

Que s'est-il donc passé ?

Le Pays Basque s'est outillé, a fait des réserves foncières, a encouragé la production massive de logements... Mais c'est bien le parc privé qui a tiré son épingle du jeu et tiré les prix vers le haut. Si 3 personnes sur 4 sont éligibles au logement social, 3 logements produits sur 4 le sont pour des niveaux de revenus élevés. Le Pays Basque n'a inmanquablement pas maîtrisé le boom de la construction. Les réserves foncières ne sont que trop peu transformées en opérations publiques, et les opérateurs publics locaux trop peu mobilisés.

Cette croissance débridée n'est pas liée à « trop de construction » mais au « mal construire », et à trop peu d'aménagement concerté du territoire. Il ne manque pas de foncier au Pays Basque : trop de foncier est ouvert à l'urbanisme !

Ce manque de maîtrise et de stratégie se traduit par une déconnexion entre projets immobiliers, zones d'emploi, offres de transports en commun et de services.

L'habitat dispersé est responsable de l'explosion des flux routiers.

Les membres du Conseil de développement invitent les élus à un grand sursaut, car la situation est plus que jamais à « l'urgence ».

Il y a assez de foncier pour mener des opérations équilibrées et qui peuvent répondre aux besoins (même s'il faudra constituer de nouvelles réserves pour ne pas hypothéquer l'avenir).

Et les besoins ne sont pas que quantitatifs : les habitants souhaitent vivre bien, dans des espaces partagés, créateurs de liens sociaux ; ils souhaitent participer ; ils sont prêts aussi à **vivre différemment à l'heure de la transition écologique et énergétique.**

¹ Voir [ici](#), p.60 notamment

Les basques sont également prêts à sortir de leur image d'Épinal et de leurs faux colombages...

La croissance démographique du Pays Basque est une chance !

Elle n'est pas le fait de retraités riches venus de la région parisienne, mais majoritairement de jeunes actifs et de jeunes familles, et très certainement de nombreux « retours au pays ». Permettre à la population du Pays Basque et aux nouveaux arrivants de se loger est bien l'une des priorités, à la fois sociale mais aussi économique. La cherté de l'habitat est un frein majeur au développement économique du territoire. Car le Pays Basque fait partie des territoires les plus chers, alors que le revenu moyen se situe tout juste dans la moyenne nationale.

Au fond, de quel Pays Basque voulons-nous ?

Celui d'une « carte postale » figée, d'un territoire de plus en plus réservé à une minorité ? Ou d'un Pays Basque qui réinvente sa façon d'habiter, de bouger, de travailler... Un Pays Basque solidaire avec les aînés et accueillant pour les jeunes, pour les actifs, quels que soient leurs milieux sociaux et leurs origines ?

Ce n'est donc pas le moment de freiner mais au contraire d'accélérer et, surtout, de faire autrement ! On entend ici ou là une volonté de freiner la construction, la crainte de la mixité sociale, le désir de « rester un village » (même si on se trouve à deux pas d'une grande ville...).

Le Conseil de développement du Pays Basque esquisse dans cette première contribution les grandes lignes d'**une stratégie globale qui invite à changer d'échelle et marquer certaines ruptures dans la politique du logement en Pays Basque**. Il invite les élus de la CAPB à faire du premier PLH de l'agglomération un vecteur de changement.

Cette stratégie pourrait se résumer ainsi

- **Passer de l'action foncière à la stratégie foncière**
- **Passer d'une logique d'offre à une logique de réponse aux besoins en logement**
- **Passer du logement à l'habitat, de l'habitat à l'habiter !**

Table des matières

CONTEXTE & ENJEUX	6
▶ Le logement : un défi pour le développement « durable » du territoire.....	7
▶ Une offre de logement insuffisante et inadaptée, un marché tendu, des déséquilibres géographiques	7
▶ Des réserves foncières inadaptées.....	8
▶ Un manque d'évaluation et de données.....	9
▶ Un rattrapage impossible du retard ?.....	9
▶ Pas de politique de logement sans politique globale d'aménagement !	10
 PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES	12
 1 ^{ERE} ORIENTATION :	12
EVALUER EN CONTINU LA SITUATION DU LOGEMENT EN PAYS BASQUE	12
1.1 Evaluer les politiques du logement menées depuis 2005.....	12
1.2 Evaluer en continu le nouveau PLH.....	12
 2 ^{EME} ORIENTATION :	14
ELABORER UNE STRATEGIE FONCIERE ADAPTEE AU DEFI DE L'HABITAT	14
2.1. Favoriser l'intensité foncière	14
2.2. (Re)constituer des réserves foncières	15
2.3. Dissocier propriété du foncier et propriété de l'habitat	15
2.4. Ménager le foncier agricole disponible près des centralités, en orientant sa production sur les besoins alimentaires locaux	15
 3 ^{EME} ORIENTATION :	16
REPENDRE AUX BESOINS DES PUBLICS LES PLUS EN DIFFICULTE	16
3.1. Prioriser l'accès au logement social pour les plus modestes.....	16
3.2. Débloquer du logement adapté aux divers parcours des jeunes entre 18 et 30 ans	16
3.3. Relever le défi du vieillissement.....	17
3.4. Répondre au mal-logement.....	18

4 ^{EME} ORIENTATION :	19
REORIENTER L'OFFRE VERS LES BESOINS DE LA POPULATION ET DES TERRITOIRES	19
4.1. Développer une offre où 3 logements sur 4 répondent à 75% des revenus et des besoins de la population	19
4.2. Répartir équitablement l'effort public (entre villes et bourgs)	20
4.3. Contenir la hausse des prix de l'immobilier	20
4.4. Rééquilibrer le développement du territoire en faveur de l'intérieur du Pays Basque	20
4.5. Co-construire la politique du logement avec les autres collectivités et la société civile pour répondre à l'ensemble des besoins	21
5 ^{EME} ORIENTATION :	22
CONTRIBUER ACTIVEMENT A LA BAISSSE DES GAZ A EFFET DE SERRE ET DE LA PRECARITE ENERGETIQUE, ET A L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	22
5.1. Mobiliser les acteurs du logement vers le logement passif	22
5.2. Elaborer un plan ambitieux de rénovation énergétique du logement ancien	22
5.3. Mettre en place un fonds de solidarité à la transition pour les ménages les plus vulnérables (propriétaires ou locataires)	23
5.4. Faire de l'habitat un producteur d'énergie renouvelable et un acteur résilient du changement climatique	23
6 ^{EME} ORIENTATION :	24
FAIRE DE LA QUALITE DE L'HABITAT UN DEFII MAJEUR DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL	24
6.1. Qualité environnementale et sanitaire	24
6.2. Qualité sociale	24
6.3. Qualité architecturale et sociétale	24
7 ^{EME} ORIENTATION :	26
SORTIR DU « SYNDROME VILLAGE » ET PENSER LE MODELE URBAIN DE DEMAIN	26
7.1. Créer des cohérences systématiques entre habitat, offre de TC et mobilité douce, équipements/services proportionnés, zones d'activités économiques	26
7.2. Associer à toute construction d'habitat collectif des équipements adaptés aux modes doux	27
7.3. Investir tous les espaces publics, autour de l'habitat, comme des lieux de nature et de vie	27

CONTEXTE & ENJEUX

PREAMBULE

Après un important renouvellement, le CDPB porte officiellement la mission de « Conseil de développement de l'agglomération » (délibération du 21/07 2018 de la CAPB).

Conformément à la loi NOTRe, le Conseil de développement est consulté sur l'élaboration du projet de territoire et sur les documents de prospective et de planification, dont fait partie le Plan Local de l'Habitat (PLH).

Le 23 juillet 2018, le CDPB a adopté une Contribution en amont du Projet Communautaire de la CAPB². Ce projet de territoire intègre notamment des propositions sur la question du logement et de l'habitat.

Dès le lancement du Comité partenarial du PLH (25 septembre 2018), le CDPB s'est organisé pour être dans la co-construction du PLH, qui porte l'un des enjeux majeurs du territoire. Lors de son Assemblée plénière du 8 novembre, un premier atelier est organisé sur le logement et une Commission Habitat-Urbanisme est mise en place le 22 novembre 2018 (voir sa composition en Annexe).

CETTE PREMIERE CONTRIBUTION EST ELABOREE A PARTIR DES APPORTS SUIVANTS :

- éléments de pré-diagnostic, présentés lors du Comité partenarial du PLH le 25 septembre 2018, organisé par la CAPB
- contributions des membres de la Commission Habitat-Urbanisme du CDPB, et leur participation aux ateliers de travail lors du Séminaire PLH (organisé par la CAPB le 13 décembre).
- Travaux de la Commission, réunie les 22 novembre 2018, 31 janvier et 11 février 2019
- apports des autres Commissions du CDPB : Mobilités, Rural-Urbain, Transition Ecologique & Energétique, Egalité Femmes/Hommes...
- apports des membres du Conseil de Direction du CDPB

Cette première Contribution sera complétée par d'autres travaux, dans les mois à venir, qui permettront au CDPB de détailler les premières orientations présentées ici, et d'identifier les actions qu'il souhaitera voir intégrées par la CAPB au Programme d'actions du PLH.

² « Quel Pays Basque demain, avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque ? » ([ici](#))

LA SITUATION DU LOGEMENT ET SES ENJEUX

► Le logement : un défi pour le développement « durable » du territoire

Dans sa Contribution au Projet Communautaire³, le CDPB fait le constat que :

- Le territoire connaît une forte **croissance** démographique et économique, la qualité du territoire (sociale, culturelle, naturelle...) restant un moteur de développement et d'attractivité ;
- Mais le territoire est de plus en plus **vulnérable** sur ses atouts socio-culturels et environnementaux et a pris du retard :
 - ✓ Dans **l'offre de logement social** (70% de la population éligible !)
 - ✓ Dans **l'urbanisation et la maîtrise du foncier** : manque d'anticipation, étalement de l'habitat des centres bourgs / villes, générant un niveau surélevé de mobilité routière...
 - ✓ Une **précarisation** accrue de la population active, des **logements inadaptés** aux nouveaux besoins (arrivée de familles, jeunes, familles monoparentales, seniors...)

► Une offre de logement insuffisante et inadaptée, un marché tendu, des déséquilibres géographiques

La grande majorité des ménages est éligible au logement social alors qu'elle demeure dans le parc locatif privé.

Le rattrapage des taux de logement social pour les communes soumises aux seuils de la loi SRU le montre clairement : une seule commune respecte aujourd'hui ces seuils, quand d'autres communes ont enclenché une politique volontariste ces toutes dernières années (taux élevé de logements sociaux imposé aux projets immobiliers sur leur territoire communal), et démontrent ainsi qu'il est possible de rattraper le retard accumulé.

A contrario, d'autres communes affichent une réticence à assurer ces taux minimums de logements sociaux.

QUELQUES DONNÉES CLES

- Un taux encore faible de logement social (12,5%) inégalement réparti (27,7% à Bayonne, 11,1% à Ustaritz, 7,5 à St Pée sur Nivelle – estimations 2017)
- Parmi les 70% des foyers éligibles au logement social, 25% d'entre eux consacrent à leur logement plus de 39% de leurs revenus
- Une attente pour un logement social deux fois plus importante en Pays Basque qu'en Nouvelle-Aquitaine en général
- 38% des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH (c'est à dire des ménages sous plafond de ressources et occupant un habitat ancien)
- 20 à 25% échappent aux données : ils concernent une **partie du parc concurrencé par d'autres fonctions du logement que celle de résidence principale** (résidences secondaires, meublés de tourisme (type AirBNB)...).

³ « Quel Pays Basque demain, avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque ? » ([ici](#))

Cela doit aussi interroger les communes qui ne sont pas soumises pour l'instant aux critères, et aux taux liés à la loi SRU (celles qui comptent un peu moins de 3500 habitants), mais qui atteindront rapidement ce seuil... notamment vu l'attractivité du territoire, qui perdurera !

Le Pays Basque est donc dans une situation paradoxale.

Les politiques de construction relevant du parc privé sont efficaces, et productrices de logements, avec des effets pervers bien connus (coût des logements en augmentation, usage des surfaces disponibles...). A contrario, la politique publique de l'habitat menée par les collectivités locales est restée peu efficace...

Il s'agit d'en faire le bilan, mais surtout de permettre son évaluation à compter d'aujourd'hui pour en améliorer l'efficacité. Il s'agit aussi d'utiliser enfin les nombreux outils dont le Pays Basque s'est doté en matière d'aménagement du territoire et d'habitat (OPH, AUDAP etc.), et auxquels les collectivités ont étonnamment peu recours.

Le premier PLH de l'Agglomération Pays Basque offre l'opportunité de définir une stratégie partagée en termes de mixité sociale, à l'échelle des bassins de vie et au-delà des seules stratégies communales. Ces bassins de vie ont des attentes différentes du point de vue de la politique de logement, sur lesquelles le PLH doit s'appuyer pour construire une réponse globale :

- Sur la zone littorale, l'enjeu du niveau des prix : l'accès au logement neuf est inaccessible pour la majeure partie des ménages locaux ! (3500 à 10000€ le M²). Cela impose la nécessité d'une politique volontariste (production de logements sociaux notamment) au risque de voir certaines communes perdre de la population (comme c'est déjà le cas à Biarritz).
- Dans les communes rétro-littorales (reste du Labourd) : des prix très élevés, un habitat individuel dispersé, pas assez de locatifs privés et sociaux, pas assez de collectifs adaptés, une tendance aux « villes dortoirs » dans la façon de bâtir... Bref, la nécessité de penser en termes de parcours résidentiel sur ces communes.
- En Basse-Navarre et Soule : une dynamique de développement à enclencher en adaptant l'offre de logement (aux jeunes, aux jeunes couples, aux seniors) en lien avec une réelle politique d'accessibilité du territoire et de développement économique

► Des réserves foncières inadaptées

Si le Pays Basque a su se doter d'outils performants (comme l'EPFL), l'intervention foncière se situe plus dans une logique de « gestion », d'action foncière au coup par coup, ... que de réelle stratégie.

En matière foncière, peu de collectivités ont des logiques d'anticipation, même si quelques-unes ont pu constituer des réserves foncières et définir un projet urbain global à l'échelle de la commune (projet de ZAC, sur du moyen-long terme).

La lecture des documents d'urbanisme fait apparaître non pas un manque de foncier (pour l'habitat, l'économie...) mais trop de foncier mis à l'urbanisation ! Trop de foncier

mis à l'urbanisme (1AU et 2AU), ce qui ouvre des opportunités aux promoteurs, et laisse les élus locaux sans moyen d'action. **Du foncier qui est mal planifié et pas rationalisé.** Sait-on que le Pays Basque produit davantage de ZAC plus qu'ailleurs ... mais en transforme si peu en projets d'aménagement maîtrisés ?

De l'action foncière à une politique de maîtrise foncière, reposant sur une stratégie claire et des moyens ambitieux : tel est le cap majeur à franchir, sans lequel le Pays Basque ne saura résoudre la crise foncière et immobilière.

Et qui dit stratégie foncière, dit anticipation des besoins de demain dès aujourd'hui !

► Un manque d'évaluation et de données

Les membres du CDPB font état de **l'absence d'évaluation des politiques de l'habitat menées depuis plus d'une dizaine d'années** : quels sont les résultats quantitativement et qualitativement des PLH et programmes communaux ? Quelles ont été les bonnes pratiques, et à contrario les impasses ? Que s'est-il passé sur les autres communes du Pays Basque ?

Par ailleurs, les données qui ont été communiquées jusqu'à aujourd'hui restent insuffisantes pour mesurer :

- ✓ **les besoins des populations actuelles et ceux des nouvelles populations ;**
- ✓ **les besoins spécifiques de certains publics** : logements des seniors, des personnes handicapées, des jeunes (étudiants ou jeunes travailleurs), des travailleurs précaires (saisonniers, temps partiels, etc.)
- ✓ **la situation des personnes touchées par la pauvreté** : personnes sans domicile (profils et besoins), politiques de l'hébergement et de la veille sociale, logement social, aides au logement, mauvaises conditions de logement, précarité énergétique, expulsions locatives, droit au logement opposable (Dalo)...

► Un rattrapage impossible du retard ?

Les besoins en logement sont de plus en plus importants au Pays Basque, pour assurer à ses habitants actuels l'accès à un toit, et à ceux qui souhaitent s'installer de pouvoir trouver un logement qui réponde à leurs besoins. Il s'agit de produire suffisamment de logements pour répondre à la demande, et donc à mettre en meilleure adéquation cette offre avec la demande.

Cette « urgence logement » a été prise à bras le corps à partir du milieu des années 2000 (cf. Plan Urgence Logement du Pays Basque, PLH...), mais le Pays Basque avait alors 15 ans de retard. Ce retard semble n'avoir jamais été comblé, comme le montre la situation de crise dans laquelle nous nous trouvons.

Malgré des efforts significatifs des acteurs publics (Etat, Département, Communes et EPCI, opérateurs du logement...), ce retard cumulé est attesté par les constats suivants :

- La quasi-totalité des communes soumises à la loi SRU ne respectent pas le seuil de proportion de logement social auquel elles sont soumises (malgré un rattrapage ces dernières années)
- L'indice de construction de logement fléchit quasiment partout entre 2010 et 2015, sauf sur les ex-intercommunalités ACBA, Errobi, Nive-Adour : les déséquilibres territoriaux se creusent en même temps que la production générale se tasse !
- Sur les secteurs où la construction s'est concentrée, notamment les communes littorales, elle a contribué à un développement des résidences secondaires ; les taux sont élevés pour certaines communes où des résidences entières sont inhabitées hors saison. Au manque de logements accessible pour les habitants s'ajoute un gaspillage de foncier et un surdimensionnement de certains équipements financés par la population locale (stations d'épuration, parkings...).

Cela conduit à des difficultés constatées tous les jours par ceux qui cherchent à se loger au Pays Basque : l'accumulation de contraintes et le diktat des prix rétrécissent le choix d'installation des ménages... et poussent les plus fragiles à aller s'installer dans les communes où le prix de l'immobilier est plus accessible (en occultant souvent le coût des déplacements générés). Dans le même temps, cela les pousse donc souvent vers davantage de précarité.

Par ailleurs, il ne s'agit pas que de produire des logements, mais d'en produire dans des conditions permettant de bien vivre sur le territoire, d'en préserver le cadre de vie et de permettre à ses habitants d'en jouir : la quantité doit être alliée à une qualité du logement, et de l'aménagement en général.

► Pas de politique de logement sans politique globale d'aménagement !

C'est l'enjeu du PLH, et des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire, que de dessiner **pour la première fois un projet d'aménagement à l'échelle du Pays Basque**, nécessaire pour que le Pays Basque cesse de subir son attractivité en l'accompagnant « au fil de l'eau ». Il doit donc l'organiser enfin pour trouver de nouvelles cohérences territoriales.

L'habitat n'est que l'un des « axes » du projet d'aménagement du territoire du Pays Basque. S'il est le premier document stratégique à être rédigé, le PLH devra s'articuler notamment :

- avec le SCOT, qui assurera une transversalité entre mobilité, économie, développement durable,
- avec le Plan Climat Air et Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration, dans lequel la CAPB s'est officiellement engagée par la délibération adoptée en Conseil communautaire le 13 janvier 2018.

Le Pays Basque manque actuellement de ce projet d'aménagement transversal, et pâtit des temporalités différentes entre les différents documents stratégiques (PLH, SCOT... mais aussi PDU, PCAET, schéma de développement économique...).

Par ailleurs, le traitement par la CAPB des questions d'habitat, dans le cadre de son PLH, amène deux remarques importantes :

- ✓ Les enjeux liés à l'habitat, comme à toutes les politiques publiques sectorielles (mobilité, environnement, économie...), **dépassent le périmètre géographique de la CAPB.**

Les dynamiques locales concernent l'Agglomération Pays Basque mais aussi le Sud des Landes, l'espace transfrontalier au Sud, le voisin béarnais à l'Est... et notamment sur les questions d'habitat (travailleurs du Pays Basque Sud qui résident au Nord, travailleurs de l'agglomération côtière habitant le Seignanx et au-delà...)

- ✓ Les enjeux liés à l'habitat, comme à toutes les politiques publiques sectorielles (mobilité, environnement, économie...), **dépassent le périmètre de compétence de la CAPB.**

Malgré une montée en compétence générale avec l'émergence de l'intercommunalité unique, d'autres partenaires ont un impact fort sur l'intervention publique au Pays Basque par les compétences qu'ils conservent : Etat, Région, Département...

Le PLH devra donc formuler un projet stratégique d'ensemble sur la question du logement au Pays Basque, puis détailler sa mise en œuvre :

- Par la définition de ses propres actions, dans son champ de compétence et déclinées sur l'ensemble du territoire
- Par la définition des attendus de la part de ses partenaires

PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES

1^{ère} orientation :

Evaluer en continu la situation du logement en Pays Basque

Le CDPB considère qu'une meilleure connaissance des nouveaux besoins, à la fois ceux de la population résidant depuis longtemps en Pays Basque et ceux des populations entrantes, est nécessaire pour identifier plus finement les besoins associés en termes de logement : localisation, typologie, niveaux de prix... et attentes en termes de qualité du logement et du cadre de vie en général.

Il s'agit donc de produire les données qui manquent actuellement, soit au cours de l'élaboration de ce PLH communautaire, soit suite à son élaboration, dans une optique d'évaluation et d'amélioration en continu de la politique de l'habitat.

Le Code de la Construction et de l'Habitat précise que le PLH doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

Ce premier PLH communautaire n'aura d'intérêt que s'il s'accompagne d'un suivi en continu et d'une observation permanente de la situation de l'habitat sur l'ensemble du périmètre de la CAPB, à compter de sa rédaction et tout au long de sa mise en œuvre.

1.1 Evaluer les politiques du logement menées depuis 2005

→ Sur les territoires qui étaient déjà couverts par des PLH existants, le CDPB espère **un travail d'évaluation** de ces politiques d'habitat : quel bilan peut être fait de la mise en œuvre de ces PLH, notamment du point de vue de la réponse aux besoins des publics dits spécifiques ?

→ Quant aux territoires qui n'ont jamais fait l'objet d'un PLH, **un travail d'observation aura-t-il été réalisé suffisamment finement** à l'occasion de ce premier PLH communautaire ?

1.2 Evaluer en continu le nouveau PLH

Prenant acte des difficultés rencontrées pour harmoniser le diagnostic à l'échelle des 158 communes, le CDPB préconise la mise en place d'un **Observatoire territorial de l'habitat**.

La mise en place d'un observatoire territorial permanent et participatif (liant les données de l'habitat, du foncier, mais aussi celles liées aux dynamiques sociales et économiques) semble indispensable :

- Pour mesurer l'impact du PLH et des actions qu'il proposera : enjeu d'évaluation de l'impact des politiques publiques en matière d'habitat
- Pour identifier au fil du temps des ajustements à y apporter

- Pour préparer les révisions à venir de ce document cadre : connaissance des nouveaux besoins en matière de logement

Pour le CDPB, un tel observatoire devrait :

→ **Associer différents acteurs** et s'appuyer sur l'ensemble des données dont ils disposent

→ **Croiser les thématiques** (habitat, mais aussi mobilité, social, économie, transition écologique et énergétique ...)

→ **Développer une approche quantitative et qualitative** sur l'ensemble du périmètre de la CAPB

Cette observation permettra ensuite de la corriger de façon sectorielle, commune par commune. Un enjeu important sera donc celui :

- D'une **connaissance la plus précise et fine possible des besoins** en matière de logements des ménages (connaissance territorialisée, et homogène entre territoires)
- D'un **suivi dans le temps, voire en temps réel**, pour évaluer l'impact des décisions et actions qui seront menées

2^{ème} orientation :

Elaborer une stratégie foncière adaptée au défi de l'habitat

Le foncier est l'une des clés déterminantes du problème du logement : en la matière, le Pays Basque dispose de la batterie d'outils complète pour lutter contre une spéculation galopante et ses conséquences sur les prix du logement (et la ségrégation qui en découle). Il a donc tous les moyens de mettre en œuvre une politique foncière publique qui réponde à des enjeux de solidarité territoriale et générationnelle, d'efficacité, d'équité et de respect de l'identité du territoire, si tant est qu'une volonté politique existe pour le faire.

Le PLH, adossé à d'autres outils réglementaires (SCOT, PLUI notamment) et à des outils opérationnels, en est l'une des briques. Il s'agit d'orienter un travail partenarial autour du combat pour la maîtrise collective du foncier au Pays Basque... et de passer des actions ponctuelles et disparates à une politique foncière coordonnée et anticipatrice ! Le volet foncier du PLH est donc un des enjeux majeurs, à articuler avec une stratégie foncière d'ensemble, transversale à toutes les politiques publiques territoriales (mobilité, développement économique, agriculture notamment) et à tous les territoires (des zones tendues aux territoires en déclin démographique...).

2.1. Favoriser l'intensité foncière

→ **Passer d'une logique classique de densité urbaine à celle d'« intensité urbaine », d'une approche quantitative du logement à une approche qualitative de l'habitat**, où la gestion de l'espace intègre toutes les fonctions : logement, offre de transport, services, espaces verts, circulations douces... Cette approche génère au final des formes urbaines plus compactes et plus favorables au « vivre ensemble ».

→ **Optimiser l'utilisation du foncier avec des priorités :**

- ✓ construire **la ville sur la ville** plutôt que sur les surfaces agricoles ou naturelles, réhabiliter en priorité le parc ancien dégradé et vacant, intervenir sur des gisements fonciers (friches, densification des lotissements⁴),
- ✓ développer **l'urbanisme de transition** (biens acquis pour des opérations qui verront le jour des mois ou années plus tard, et qui peuvent assurer une fonction de logement dans l'intervalle) ;
- ✓ favoriser systématiquement **le logement habité à l'année** (au détriment de la vacance et des résidences secondaires).

⁴ Démarche « Buid in my backyard » de densification des tissus pavillonnaires ; voir par exemple l'expérimentation d'accompagnement des propriétaires [MetamorpHouse](#) en Suisse

2.2. (Re)constituer des réserves foncières

L'anticipation a manqué par le passé et laissé le champ libre à la promotion privée : une stratégie foncière est donc attendue de la part de la CAPB (en croisant les différents besoins : éco, agricole, habitat,...)

→La **constitution de stocks de long terme**, indispensable pour assurer pleinement le lien intergénérationnel, pourrait permettre de sortir du jeu de la convoitise des emprises foncières aujourd'hui sous tension, en favorisant parallèlement une meilleure maîtrise publique du développement des secteurs concernés.

→L'**EPFL, bras armé des collectivités pour redevenir acteur de poids sur les marchés fonciers**... ce qui suppose une décision politique d'investissement à long terme ! Si la sphère institutionnelle dans son ensemble s'accorde à considérer l'importance de constituer des stocks fonciers publics pour les futures générations, les élus locaux éprouvent toujours autant de difficultés à s'affranchir des obligations immédiates de résultats...

2.3. Dissocier propriété du foncier et propriété de l'habitat

→Faire émerger un nouveau rapport à la propriété : **passer de la propriété à l'usage !**

→Favoriser les **outils de partage du foncier** :

- Les OFS et le Bail Réel Solidaire (BRS), dont l'action est envisagée en zones tendues (amortissement de la surcharge foncière) comme en territoires ruraux (favorisation de la rénovation) : un impact à évaluer pour envisager leur montée en puissance
- D'autres expériences venant de la société civile (Etxalde, SCI Euskaldun Gazteria), où le foncier est considéré comme un « commun » sanctuarisé : des expérimentations à petite échelle, mais que le PLH pourrait encourager et accompagner

→Considérer le foncier comme un **bien commun et en réassurer la maîtrise publique**

- Le **patrimoine immobilier des communes à développer**, plutôt que se reposer sur les bailleurs sociaux : retrouver la régie publique !
- Accepter les **moins-values foncières** par les collectivités, et les assumer

2.4. Ménager le foncier agricole disponible près des centralités, en orientant sa production sur les besoins alimentaires locaux

Habiter n'est pas que se loger : c'est aussi travailler, se déplacer, accéder aux services... et se nourrir !

→**Mettre en lien politique d'habitat et capacité alimentaire locale** (cf lien entre PLH et Projet Alimentaire de Territoire)

→**Mobiliser de nouveaux outils**, issus de la société civile (Lurzaindia, qui achète du foncier agricole et permet le maintien de paysans ou leur installation) ou de la collectivité (foncière créée par la CAPB)

→Comme en matière d'habitat, s'orienter vers une **acquisition foncière publique**, et une installation des producteurs via des **baux de longue durée** (bail de carrière...)

3^{ème} orientation :

Répondre aux besoins des publics les plus en difficulté

Dans sa Contribution à la politique sociale de l'Agglomération⁵, le CDPB a alerté sur la situation préoccupante d'une partie de la population qui est en situation de précarité, ou qui peut rapidement y glisser. Les publics concernés sont divers : une partie des jeunes (en formation ou insertion professionnelle), des seniors plus ou moins dépendants, les personnes souffrant de handicap, les familles monoparentales, les travailleurs à bas revenus ou saisonniers, les personnes à la rue, les victimes de violence, les migrants (demandeurs d'asile, mineurs non accompagnés, déboutés), les gens du voyage...

L'un des facteurs essentiels de fragilisation de toutes ces personnes est la difficulté d'accéder à un logement répondant à leurs besoins, et à s'y maintenir. Le PLH a donc une responsabilité importante de ce point de vue, pour proposer des solutions d'hébergement ou de logement pérenne qui corresponde à l'urgence de leur situation, la fragilité de leurs capacités financières, au maintien de leur autonomie par un logement adapté.

Cet effort de production de logement adapté ne se limite pas à l'acte de construire ! Il est aussi indispensable de mettre en place et financer des structures capables d'assurer « l'accompagnement nécessaire vers et dans le logement ». De même, il est essentiel de poursuivre un objectif de mixité et d'éviter la ghettoïsation et l'isolement : il s'agit de favoriser le lien social et les solidarités à toutes les échelles.

3.1. Prioriser l'accès au logement social pour les plus modestes

→ **Adapter le parc de logement social en équilibrant le type de production** (PLAI, PLUS, PLS...)

→ **Donner la priorité d'accès au logement social pour les ménages les plus fragiles**, clé de leur maintien hors de la précarité (cf Contribution Politique sociale) : foyers monoparentaux à bas revenus, saisonniers, jeunes apprentis, étudiants, saisonniers...

→ **Evaluer et faire évoluer nos pratiques** : rigueur et transparence des attributions de logements sociaux, information adaptée (dans son contenu et ses supports) aux publics les plus fragiles

3.2. Débloquer du logement adapté aux divers parcours des jeunes entre 18 et 30 ans

→ **Développer l'offre proposée par les structures dédiées** à l'hébergement des jeunes : Foyer des Jeunes Travailleurs, CROUS...)

→ **Promouvoir la construction ou la rénovation de logements de petites surfaces, à loyers très modérés**, dans le parc social comme dans le parc privé (ex : grands logements

⁵ « Vers un projet social de territoire ? Contribution à la définition de la politique sociale de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) » ([ici](#))

occupés par des personnes seules, seniors notamment, rénovés pour produire deux logements de plus petite taille)

→ **Développer des solutions d'hébergement qui puissent répondre conjointement à des besoins différents :**

- habitat intergénérationnel, en colocation (comme ce que défend Maillâges), ou dans des résidences intergénérationnelles
- combiner hébergement des plus démunis l'hiver (plan grand froid), ou du logement étudiant sur l'année scolaire, avec l'hébergement des saisonniers pendant la période estivale

→ **Du logement étudiant à mieux produire :** résidence avec services à proximité des campus ou petites unités proche des centres de formations, qualité du logement étudiant et de son environnement

→ **Faire connaître et renforcer les dispositifs financiers** facilitant l'accès au logement et la sécurisation pour le maintien dans le logement

- Mieux informer et améliorer le recours aux aides existantes (Locapass, Visale, Mobili-jeunes, FSL, Fonds d'aide aux jeunes...)
- une multitude d'organisme, d'accompagnement, d'aides... mais pas de lieu unique d'information

3.3. Relever le défi du vieillissement

Un phénomène de vieillissement général en France (1 personne sur 5 a plus de 60 ans ; plus de 42% des personnes de plus de 75 ans vivent seules dans leur logement...) et qui sera particulièrement marqué en Pays Basque. En parallèle, une **volonté de rester le plus longtemps possible dans son logement et l'envie de nouveaux « modes de vie »** chez les seniors.

→ **Renforcer le maintien à domicile**, en facilitant les travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements (réaménagements, monte personne, économies d'énergie...), les déplacements et la participation à la vie sociale

→ **Trouver des alternatives aux EHPAD** (dont le développement dépend en partie des politiques nationales), par :

- ✓ le développement du logement intermédiaire et du collectif pour les personnes âgées (avec les bailleurs sociaux) ;
- ✓ l'aide au déménagement des personnes âgées vers des logements plus petits et adaptés (libérant un parc de plus en plus important de T3 et T4 détenus par des personnes seules) : accompagnement financier et social...

→ **Mieux concevoir l'hébergement en EHPAD :** tarifs accessibles, développement de places en accueil temporaire, associer résidents et familles à leur conception d'établissements plus chaleureux et plus ouverts aux proches. Il s'agit de repenser leur organisation, avec des structures plus petites en nombre de lits, et sur le modèle des unités pour patients Alzheimer (petites unités de 10 ou 12 résidents).

3.4. Répondre au mal-logement

→ **Augmenter et mieux répartir les capacités des structures d'hébergement d'urgence**, dernier filets de sécurité des populations les plus fragiles. L'offre est aujourd'hui concentrée sur la côte, et saturée...

→ **Répondre à l'urgence de la situation des migrants**, et assurer notamment l'hébergement des mineurs non accompagnés

→ **Des solutions d'hébergement temporaires plus agiles à développer :**

- urbanisme de transition (locaux inoccupés temporairement mobilisés pour du logement sur un temps limité),
- complémentarité entre les différentes occupations : saisonniers et résidences étudiantes, pensionnats, dispositifs hivernaux

→ **Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement**, service complémentaire à la construction de logement adaptés et accessibles : en se mettant à la disposition des personnes, en favorisant l'expression de leurs aspirations, en faisant preuve de réactivité face à leurs besoins

4^{ème} orientation :

Réorienter l'offre vers les besoins de la population et des territoires

Le meilleur levier pour assurer l'accès à tous à un logement décent est de lutter contre la hausse générale des prix, en développant un offre maîtrisée (prix de sortie) en quantité suffisante, et qui soit en adéquation avec les besoins réels des habitants du territoire (d'aujourd'hui et de demain). Pour ce faire, il peut être utile de construire de nouveaux logements, mais le diagnostic doit permettre de recenser au préalable les logements vacants afin de les faire entrer à nouveau dans l'offre.

Le CDPB, en mai dernier, a produit une Contribution à la Politique Sociale de la CAPB⁶. Certains constats sont éloquentes, et alarmants :

- taux de pauvreté de 12% (20% de la population vit avec moins de 1200€ mensuels)
- le logement un des premiers postes dans les budgets des ménages
- l'effort consenti par les ménages pour leur logement est donc important : 25% d'entre eux consacrent à leur logement plus de 39% de leurs revenus...

Il ne s'agit donc pas de limiter l'offre de logement au Pays Basque : un niveau élevé de production doit être maintenu (le secteur de la construction représente, en 2017, 8.3% des établissements et 7.7% des emplois au niveau du Pays Basque). Il s'agit plutôt de poursuivre cet investissement en le réorienter vers la réhabilitation des logements existants puis la production de logement neuf, de manière à assurer une production à la fois nouvelle (construction et réhabilitation), variée (accession sociale, accession, locative sociale, locative..) et diversifiée (individuelle, collective, groupée...)

4.1. Développer une offre où 3 logements sur 4 répondent à 75% des revenus et des besoins de la population

La production de logement de ces dernières années a pour partie alimenté la spéculation dans la mesure où 3 logements sur 4 ne répondent pas aux besoins de la population dont 70% est potentiellement éligible au logement social !

→ **Orienter la production à 80% vers le logement abordable (correspondant aux revenus des ménages en Pays Basque)** et vers les besoins réels (cf. 2.3.)

→ **Répondre aux besoins réels** (cf. 2.3) **qui correspondent aux évolutions sociétales** : précarisation, augmentation forte des familles monoparentales, insuffisances de T2 pour les jeunes et personnes seules, difficulté des femmes âgées seules à subvenir à l'entretien d'une maison suite à la disparition de leurs compagnons, etc.

→ **Équilibrer l'offre locative et l'accession sociale à la propriété** pour permettre des **parcours résidentiels** complets,

→ **Optimiser l'usage des outils réglementaires** (ZAC, ZAD, PLUI...) en donnant la **priorité aux opérations publiques** et avec des **règles strictes pour les promoteurs privés...**

⁶ « Vers un projet social de territoire ? Contribution à la définition de la politique sociale de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) » ([ici](#))

→**Refonder les modalités d'attribution des logements sociaux** de manière à en assurer la transparence et l'équité (critères de sélection, information du public, analyse des attributions et rejets...)

4.2. Répartir équitablement l'effort public (entre villes et bourgs)

→**Répartir l'effort de logement de façon équitable entre toutes les communes soumises à la loi SRU**

→**Anticiper le respect des seuils SRU auxquels certaines communes ne tarderont pas à être soumises**, les communes périurbaines notamment

→**Développer l'offre de logement social sur les autres bourg-centres**, dans des logiques de cohérence avec les offres de transport, de services...

4.3. Contenir la hausse des prix de l'immobilier

→**Lutter contre les résidences secondaires, meublés de tourisme, vacance...** qui concurrencent le parc de résidences principales. Le PLH peut-il aller plus loin que les seules mesures prises par les communes (taxes locales : TLV, taxe sur le logement vacant ; THLV, taxe sur l'habitation et logement vacant ; surtaxe des résidences secondaires...), qui n'ont que peu d'impact ?

→**Négocier avec la Promotion Privée une Charte** par laquelle les promoteurs s'engagent (prix plafond d'achat de terrain, prix plafond de vente de logement, proportion maximale de ventes à investisseurs ; cf expérience à Bordeaux et Rennes). Le secteur privé ne demande qu'à être régulé !

4.4. Rééquilibrer le développement du territoire en faveur de l'intérieur du Pays Basque

Certains territoires, notamment en Pays Basque intérieur, sont en demande d'accroissement démographique : ils sont prêts à accueillir de nouvelles populations dans le cadre de politiques d'aménagement cohérentes.

→**Développer le logement social communal en centre-bourg/village**

→**Faciliter l'aide au transport à la demande et au petit commerce**

→**Développer des tiers lieux sur les bourgs** permettant l'accès au haut débit, télétravail, téléservices, coworking, accueil de micro-entreprises...

→**Mettre fin au mitage de l'habitat, aux lotissements ou collectifs excentrés des bourgs (500m maxi) et préserver le foncier agricole au-delà de cette limite des 500m**

4.5. Co-construire la politique du logement avec les autres collectivités et la société civile pour répondre à l'ensemble des besoins

L'Agglomération Pays Basque n'est pas le seul acteur compétent en matière d'habitat ; pour autant, elle en est aujourd'hui l'acteur incontournable et central. A ce titre, elle a pour rôle de mener la définition de la stratégie collective, d'animer sa mise en œuvre avec l'ensemble des partenaires, tout en y prenant sa part (en définissant ses propres actions dans son champ de compétence).

Le CDPB invite une nouvelle fois l'Agglomération à organiser la mobilisation de tous les moyens et toutes les compétences, indispensables pour être à la hauteur des enjeux.

→ **Construire sur la durée les partenariats avec l'Etat, et les autres collectivités :**

- A l'échelon supra-territorial : Etat (aides à la pierre, fiscalité...), Région (amélioration de l'habitat, rénovation énergétique, logement des jeunes – apprentis, lycéens, étudiants...), Département (publics spécifiques, logement des personnes défavorisées, politique sociale du logement...)
- A l'échelon infra-territorial : déclinaison de la politique d'habitat au niveau des bassins de vie et des communes, parcs de logements communaux...

→ **Consolider les partenariats avec la société civile** : de nombreuses initiatives citoyennes, à différents niveaux (outils fonciers pour l'agriculture et l'habitat, habitat intergénérationnel, habitat participatif...), ont émergé et continuent à se développer sur tous les territoires du Pays Basque. La CAPB peut contribuer à leur essor, les valoriser et s'appuyer sur elles pour gagner en efficacité.

→ **Faire avec l'habitant**, premier concerné par la conception de son cadre de vie et de plus en plus attentif à sa qualité : organiser une concertation citoyenne grand public, et dans la durée.

5^{ème} orientation :

Contribuer activement à la baisse des gaz à effet de serre et de la précarité énergétique, et à l'adaptation au changement climatique

L'habitat a un impact fort sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : il pèse environ un tiers de ces consommations et émissions, à même hauteur que les transports par exemple (le Plan Climat Air Energie Territorial, en cours d'élaboration, devrait identifier l'habitat et la mobilité comme des enjeux majeurs). Le PLH ne peut donc pas faire l'économie d'une réflexion sur cet aspect énergétique :

- Eviter les consommations par une meilleure conception du bâtiment,
- Réduire les dépenses énergétiques par une mise aux normes de l'existant,
- Compenser les consommations par une production suffisante en énergies renouvelables, y compris une part d'auto-production (photovoltaïque, solaire, hydroélectrique...).

Cette attention énergétique se double d'un enjeu social important : les factures énergétiques, en plus du coût du logement, peuvent plomber les budgets de certains ménages et les fragiliser au quotidien...

De plus, il est indispensable de se projeter dans les nouvelles conditions climatiques et d'adapter la construction de logements, notamment en prévision des inondations qui seront plus fréquentes à l'avenir (construire hors zones inondables, adapter les logements), ou du recul du trait de côte. Les nouvelles constructions ne doivent pas aggraver le risque d'exposition des logements existants, et ne pas s'exposer aux risques à venir.

5.1. Mobiliser les acteurs du logement vers le logement passif

→ **En respectant et en anticipant les normes en matière de construction** (cf les Réglementations Thermiques successives) : il s'agit de prendre comme une norme la production de bâtiments passifs énergétiquement

→ **En mettant en valeur le savoir-faire local, et en assurant la formation de pointe dans ces secteurs** (cf Cluster Creahd, formation ISA BTP, Cantau...)

5.2. Elaborer un plan ambitieux de rénovation énergétique du logement ancien

→ **Faire de la réhabilitation une priorité de la politique d'habitat**, en investissant d'abord sur le parc ancien avant d'envisager de développer ce parc par des productions nouvelles

- Ce qui contribue largement à la lutte contre la précarité énergétique d'une part
- Ce qui contribue d'autre part à l'attractivité de certains quartiers du territoire : centres anciens dégradés à rénover, grandes bâtisses non habitées en zone rurale

→ **Faire bénéficier les opérations de rénovation de logements de la dérogation aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible** (extensions de l'existant,

changement de destination...), sous réserve d'une prise en compte des objectifs de renforcement de la qualité (dans tous les sens du terme et notamment architecturale).

5.3. Mettre en place un fonds de solidarité à la transition pour les ménages les plus vulnérables (propriétaires ou locataires)

Des mesures de transitions sont essentielles pour que la rénovation du bâti ancien touche toutes les couches de la population !! L'appui des collectivités peut être nécessaire sur différents plans : connaître les aides possibles, accompagner à leur mobilisation (cf la mise en place d'une plateforme de la rénovation, obligatoire avant 2020)

→ **En direction des propriétaires modestes** qui ne sont pas en capacité d'assurer seuls la rénovation de leurs logements : aiguillage vers les dispositifs d'accompagnement parfois méconnus (38 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH, et sur certains territoires, 50%...), voire aide complémentaire pour renforcer cette incitation à rénover

→ **En direction des locataires** qui ne sont pas en mesure de s'équiper en matériels moins consommateurs : aide à l'équipement, au paiement des factures énergétiques, accompagnement aux changements de pratiques

5.4. Faire de l'habitat un producteur d'énergie renouvelable et un acteur résilient du changement climatique

→ Dans l'optique de la RT2020, le Pays Basque peut être à l'avant-garde du changement climatique dans tout logement produit ou rénové où seraient mis en place des **systèmes de production d'énergie renouvelable** (panneaux solaires), **de chaleur** (géothermie...), **de captation de GES et de résilience à la chaleur** (végétalisation)

→ Les **normes de construction** doivent donc tenir compte de la possibilité d'optimiser l'installation de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïque (inclinaison des toits optimales, pas de masque solaire).

→ **Ne plus construire dans les zones à risque** : risques d'inondation et bord de mer soumis au recul du trait de côte

→ **Ne pas créer d'exposition au risque supplémentaire** pour les constructions existantes par de nouvelles constructions (risque d'inondation notamment)

→ **Prévoir et recréer des plantations dans les espaces urbains** afin de faire baisser les très fortes températures lors des épisodes de canicule

6^{ème} orientation :

Faire de la qualité de l'habitat un défi majeur de développement territorial

Le premier PLH construit à l'échelle de la CAPB doit permettre de fixer des objectifs quantitatifs à l'échelle de l'ensemble du Pays Basque Nord : atteindre cet objectif serait déjà une avancée majeure.

Pour autant, le CDPB insiste aussi sur la qualité du logement produit, notamment sur les aspects énergétique d'abord (cf précédemment). A ceux-ci s'ajoutent d'autres défis, l'habitat ayant de multiples impacts sur la vie quotidienne des habitants du Pays Basque :

- santé des occupants,
- économie : sur les filières concernées par la production de logement,
- environnement : plus largement que les seules consommations énergétiques du logement occupé (gestion de l'eau notamment...),
- paysages...

Enfin, on n'habite jamais seul un territoire : nous habitons tous ensemble le Pays Basque, et la conception même de notre habitat est une expérience collective et culturelle.

6.1. Qualité environnementale et sanitaire

→ **Valorisation systématique des matériaux sains et produits dans la région**

→ **Inscrire dans les règles d'urbanisme le recours obligatoire à des critères écologiques (pour l'obtention d'un permis de construire)** : matériaux recyclés, durables ou locaux

→ **Optimiser la gestion des déchets** : BTP, mais aussi déchets produits par l'occupation du logement (notamment rejet et traitement des eaux usées...)

6.2. Qualité sociale

→ **Développer l'habitat participatif**, qui place le logement dans une démarche de projet collectif, favorise les liens sociaux et l'appropriation de leur cadre de vie par les habitants

→ **Habitat sénior intermédiaire** (alternatifs à l'EHPAD) : maintien à domicile le plus longtemps possible, logements autonomes avec services partagés (des formes intermédiaires qui sont aussi pourvoyeuses d'emplois...)

→ **Dispositifs favorisant le logement intergénérationnel** (Maillage, dispositifs du CROUS, résidences intergénérationnelles...)

6.3. Qualité architecturale et sociétale

→ **Sortir du « néo-basquisme » et inventer « l'etxe du XXIème siècle »**

L'identité architecturale est un facteur d'attractivité touristique mais ne doit pas conduire à une « fossilisation » de la culture basque : l'enjeu est de permettre sa modernisation (et

éviter ainsi l'effet « parc d'attraction... ») tout en respectant des marqueurs culturels, qui sont davantage des manières de faire plutôt que des matériaux, couleurs ou décors.

→ **Inventer le « collectif basque » de demain**

Ce ne sont pas que des bâtiments qu'il faut inventer, c'est l'habitat au sens large, et donc l'urbanisme : une vie collective passe par de l'habitat collectif couplé à des activités, des services, des transports... pour limiter le développement d'espaces dortoirs, à toutes les échelles (du quartier dortoir au village dortoir...).

→ **Intégrer une « valeur d'usage » de l'habitat comme critère de qualité** : la mesure de la valeur d'un logement est aussi liée à la qualité de vie qu'il procure à ses occupants et à ses évolutions possibles dans le temps (passer de deux chambres de 9m² pour enfants à une de 18m² pour une colocation...).

Comment adapter nos logements pour y intégrer le travail d'aujourd'hui, et permettre l'évolution dans le temps de ses usages ?

Plus globalement, il s'agit de remettre en question en profondeur de notre rapport au logement et aux formes d'habitat « traditionnelles » : l'attachement au modèle de l'etxe, qui « fige » nos perceptions et nos pratiques, est-il toujours d'actualité ?

- **dimension esthétique** : garder l'essence de l'architecture basque (architecture située tenant compte des conditions climatiques et des points cardinaux, simplicité du volume et compacité, adéquation entre logement et outil de travail) en se libérant de tous ses artifices (colombages non structurels, volets battants décoratifs, etc)
- **dimension fonctionnelle et d'adaptabilité des logements** selon les besoins : modularité pour s'adapter à l'évolution de la taille des ménages, aides pour rénover les logements vides ou non adaptés aux besoins (grande maison pour personne seule, qui peut être reconfigurée pour produire un deuxième logement... cf les aides de l'ANAH, ou OPAH, à renforcer)

7^{ème} orientation :

Sortir du « syndrome village » et penser le modèle urbain de demain

Force est de constater que la « culture urbaine » fait défaut en Pays Basque, que ce soit au cœur du BAB comme au cœur d'un village de Basse-Navarre. Ce manque de culture urbaine se traduit par un urbanisme densifié à outrance ou complètement relâché, par un manque de place pour les mobilités douces, pour la végétation, pour l'espace public comme lieu de vie. Des trottoirs de 50 cm en plein cœur de ville à des frontons transformés en parking... Le Pays Basque doit se réinventer ! Un détour côté « sud » laisse envisager de nombreuses solutions.

En ville comme à la campagne, le CDPB appelle à un nouveau « modèle urbain » dans toutes les villes et bourg-centres, en recréant des pôles alliant habitat, zones d'activités, offre de transport, accès au numérique, tiers lieux, etc. Favoriser la mixité de fonctions dans les futures opérations semble indispensable, et doit être intégré aux documents réglementaires élaborés aujourd'hui ; un meilleur traitement des espaces publics représente aussi un enjeu pour le succès de ces opérations et l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Des éléments de prospective très riches avaient été développés dans ce sens dans la démarche (a)ménageons le Pays Basque, et restent d'actualité⁷. Par ailleurs, des dispositifs testés localement vont dans le sens du développement de cette « urbanité » du Pays Basque Nord, y compris dans les polarités qui organisent ses territoires ruraux (voir par exemple les projets de revitalisation des cœurs de bourgs accompagnés par le CAUE).

7.1. Créer des cohérences systématiques entre habitat, offre de TC et mobilité douce, équipements/services proportionnés, zones d'activités économiques

→Un enjeu pour la CAPB de **mise en cohérence des politiques sectorielles** : habitat, mobilité, développement économique...

→Identifier les lieux stratégiques, sur les **polarités du territoire, où développer des opérations mixtes**

→Développer une **ingénierie pour outiller et aider les communes**, notamment les plus petites, à intégrer des opérations mixtes dans le cadre de la revitalisation et l'amélioration de cœurs de bourg.

⁷ Voir [ici](#)

7.2. Associer à toute construction d'habitat collectif des équipements adaptés aux modes doux

→ Sur le modèle des stationnements voiture prévus pour toute opération de logement, imposer **la prise en compte des modes de mobilité doux** (vélo, marche)

- Trottoirs systématiques
- Emprises pour des voies et pistes cyclables
- Stationnements vélos rendus obligatoires...

7.3. Investir tous les espaces publics, autour de l'habitat, comme des lieux de nature et de vie

→ Ne pas limiter la réflexion au logement et sortir de l'immeuble proprement dit : habiter n'est pas uniquement se loger, c'est un ensemble de pratiques articulées autour du logement.

→ **Intégrer les espaces privatifs (les logements) à des espaces publics de qualité** : les penser comme des lieux de vie, pas uniquement de passage, d'accès, de stationnement... et en réglementer davantage l'aménagement, dans des orientations du PLH qui s'imposeraient aux futurs PLUI.

→ **Végétaliser les espaces publics** aujourd'hui très imperméabilisés et minéralisés !

→ **Faire participer les habitants à la conception des espaces publics**, leur adaptation à la diversité des publics qui les pratiquent : parents, enfants ; seniors, jeunes ; valides, handicapés ; femmes et hommes.

Annexe – Composition de la Commission Habitat-Urbanisme du CDPB

NOM - DEITURA	Prénom - Izena	Organisme ou Citoyen - Egitura edo Herritarra
ALAMAN	Jean Paul	Citoyen
ALAUX	Sylviane	Citoyenne (<i>Co-référente de la Commission</i>)
ASTE-HABARNET	Pierre	Atherbéa
BARROIS	Jérôme	Habitat & Humanisme Pyrénées-Adour
BESSONART	Christine	Citoyenne
BOURRUS	Bertrand	COL (<i>Co-référent de la Commission</i>)
BURET	Thierry	Citoyen (<i>Co-référent de la Commission</i>)
CARRICONDO	Estelle	Amikuzeko Laminak
ETCHART	Jean Marie	Soliha Pays Basque
ETCHEBEST	Beñat	Citoyen
FIEUX	Yannick	EPFL Pays Basque
GARCIA	Antonia	Citoyen
GOYENECHÉ	Bruno	Union des Architectes - SIA 64-40
HIDALGO PEREZ	Pascale	Union des Architectes - SIA 64-40
HIRIART-OTEGUI	Rachel	INVITE - CLOUS Pau Pays de l'Adour
JAURY	Marie-Annick	Azia
KUBLER	Roger	FLC-ADEIC
LEROUX	Benjamin	CREAHd
LESTANGUET	Jean-Romain	INVITE - Habitat Sud Atlantique
LISSARDY	Catherine	Citoyen
LUTHEREAU	Denis	Citoyen
PEZZIARDI	Fabrice	INVITE - CLOUS Pau Pays de l'Adour
ROUSSIÈRE	Armelle	CCAS Biarritz
SALLABERRY	Marie-Claire	Herrikoa
SAMSON	Jean Bernard	Citoyen
TAIEB	Delphine	INVITE - FJT Côte Basque
VIRELY	Gaëlle	Soliha Pays Basque